

# Opinievoorstel Voorlopig Ontwerp gemeentehuis Vijfheerenlanden

**Zaaknummer: 1010026**

## Onderwerp

Opinie gemeenteraad over het voorlopig ontwerp (VO) voor het gemeentehuis Vijfheerenlanden en bibliotheek Leerdam in relatie tot de door de raad gestelde kaders voor het project.

## Inleiding

Op 6 oktober 2021 (zaaknummer 291205) heeft u, op basis van de uitgevoerde scenariostudie, besloten om het scenario Leerdam 210 x 7 uit het rapport van Kraaijvanger Architecten uit te werken tot een ontwerp voor het nieuwe gemeentehuis van Vijfheerenlanden. Aan dit besluit liggen de kaders voor de nieuwe huisvesting zoals vastgesteld in de raadsvergadering van 4 februari 2021 (zaaknummer 210791) ten grondslag.

Vanaf oktober 2021 zijn de kaders uitgewerkt tot een programma van eisen. U bent daarover geïnformeerd in de raadsinformatiebrief van 8 december 2022 (zaaknummer 625308). Op 23 maart 2023 (zaaknummer 710615) heeft u besloten om de bibliotheek Leerdam toe te voegen aan het project. Gelijkzeitig met dit besluitvormingstraject is het ontwerpteam gecontracteerd. Sinds eind maart 2023 is er gewerkt aan het voorlopig ontwerp (hierna VO) voor ons nieuwe gemeentehuis en de bibliotheek Leerdam.

Een ontwerpproces verloopt van grof naar fijn. Een VO omvat de eerste globale uitwerking van het programma van eisen in een ontwerp van gevels en plattegronden. De indeling van het gebouw, de buitenkant en de te gebruiken kleuren en materialen worden in voorlopige vorm vastgesteld.

Zoals vastgelegd in het plan van aanpak (zie raadsinformatiebrief van 9 maart 2022, zaaknummer 349988) voor het ontwerpproces wordt het VO door het college vastgesteld en vervolgens opiniërend besproken in de raad. Het VO is eind juli opgeleverd door het ontwerpteam en op 15 augustus 2023 vastgesteld in het college.

In dit opinievoorstel geeft het college aan hoe het VO inspeelt op de kaders en scenariokeuze zoals door u vastgesteld. We gaan in dit opiniërende voorstel in op de voor het VO en gemeentehuis relevante kaders. Dit leidt, in volgorde van de kaders uit het raadsbesluit van 4 februari 2021 tot de volgende onderwerpen:

- a. Dienstverlening (gemeentehuis)
- b. Exploitatielasten
- c. Duurzaamheid
- d. Bestuur en raadzaal
- e. Werkplekconcept
- f. Uitstraling en bruikbaarheid gebouw

De exploitatielasten behandelen we als laatste omdat deze het resultaat zijn van de invulling van de andere kaders. Bij de behandeling van het exploitatielastenkader wordt ook stil gestaan bij de financiële VO-resultaten voor de bibliotheek. Bij de kaders voor de uitstraling en bruikbaarheid wordt de inpassing van de bibliotheek integraal behandeld.

Wij vragen u om op basis van dit stuk uw opinie over de passendheid van het VO bij de door u gestelde kaders te delen. Ter ondersteuning van dit opinievoorstel zal aanvullend op dit voorstel en voorafgaand aan de behandeling in de raad, een filmpje over het ontwerp en ontwerpbeelden met u gedeeld worden.

Uw opinie wordt meegenomen bij de doorontwikkeling van het VO naar een definitief ontwerp (hierna DO). Het DO wordt, in lijn met de planning, medio kwartaal 1 2024 aangeboden aan de gemeenteraad. Daarbij wordt ook het uitvoeringskrediet voor de realisatie van het gemeentehuis aangevraagd.

### **Kader a.      Dienstverlening**

In de kaders is voor de dienstverlening in het gemeentehuis Vijfheerenlanden vastgesteld dat in de toekomstige situatie het gemeentehuis één van de servicepunten is.

#### Reflectie college op de VO-resultaten

In de VO stukken is op de begane grond een publiekshal opgenomen inclusief balies voor de burgerzakendienstverlening. In de nabijheid van de balies worden er ook spreekruimten voorzien die zowel voor burgerzakendienstverlening als gesprekken met inwoners (bijvoorbeeld over vergunningen) gebruikt kunnen worden. In het ontwerp van de balies wordt rekening gehouden met de mogelijkheid om bij groei van de gemeente een extra balie toe te voegen in de toekomst. Direct achter de burgerzakensbalies ligt het (beveiligde) werkgebied voor team Burgerzaken zodat de samenwerking tussen frontoffice en backoffice goed gefaciliteerd wordt.

In de VO-fase is met het team Burgerzaken verkend hoe de balies worden ingericht. Via locatiebezoeken aan drie gemeenten zijn verschillende balieconcepten bekeken. Zo kunnen de mogelijkheden en ervaringen van andere gemeenten meegenomen worden bij de keuze voor de balie inrichting in het gemeentehuis Vijfheerenlanden. In de VO-fase is dit met name verkend. In de DO-fase wordt een keuze gemaakt in de definitief toe te passen balie inrichting.

Voor de inrichting van de balies is op basis van het programma van eisen extra aandacht gevraagd voor het beperken van geluidsoverdracht tussen balies, een gastvrije uitstraling en veiligheid. Daarnaast zal minimaal één balie ingericht worden als mindervalide balie waarbij ook een ringleiding wordt voorzien voor dove en slechthorende bezoekers. Deze eisen worden bij de verdere inrichtingsbepaling en technische uitwerking voor de balies meegenomen.

#### Discussie

Kunt u zich er in vinden dat op basis van de reflectie zoals gegeven door het college op de VO-stukken voldaan wordt aan de kaders die u heeft gesteld voor de dienstverlening in het gemeentehuis Vijfheerenlanden?

### **Kader c. Duurzaamheid**

In de kaders voor het gemeentehuis voor Vijfheerenlanden is vastgesteld dat er gestreefd wordt naar het hoogst haalbare niveau duurzaamheid voor wat betreft het gebouw. Bij de scenariokeuze in oktober 2021 is dit verder gedefinieerd door te kiezen voor een Energie Neutraal gebouw (hierna ENG).

#### Reflectie college op de VO-resultaten:

In het programma van eisen is het kader ENG als eis meegenomen. In de VO-fase is een voorlopige ENG berekening uitgevoerd om te onderzoeken welke maatregelen nodig zijn om het gebouw ENG te maken. Op basis van deze berekening zijn de isolatiewaarden voor de gevel, het dak, de vloer en het glas bepaald. Er zijn ook diverse installatietechnische varianten onderzocht waarmee aan de ENG eis voldaan kan worden.

Om aan de ENG eisen te voldoen worden er zonnepanelen (hierna PV-panelen) op het dak geplaatst. Op het dak is ongeveer 850 m<sup>2</sup> beschikbaar voor de plaatsing van PV-panelen. Op basis van de huidige ENG berekening is (in lijn met de verwachting uit de scenariostudie) dit oppervlakte onvoldoende om aan de ENG eis te voldoen. Het ontwerpteam heeft van het college de opdracht gekregen om in de DO-fase het installatie- en gebouwconcept nader uit te werken om het aantal zonnepanelen passend te maken bij de oppervlakte van het daken, en desondanks de ENG eis te realiseren. Oplossingsrichtingen zijn maatregelen die het energieverbruik beperken. Op dit moment is de verwachting dat met de optimalisatie van het installatie- en gebouwconcept aan de ENG ambitie voldaan kan worden.

Naast de ENG ambitie ziet het college in het ontwerpproces kansen om maatregelen te treffen die passen bij de duurzaamheidsthema's "circulair en schoon" en "klimaatrobuust en biodivers" uit het door de raad vastgestelde beleidsplan (zaaknummer 213514) - Regels voor samenhangende duurzaamheid. In de DO-fase wordt verder onderzocht of en hoe deze kansen binnen de kaders van het project meegenomen kunnen worden.

#### Discussie

Ziet u met ons het beeld dat op basis van de omschreven aanpak voldaan wordt aan het kader om een ENG gebouw te realiseren?

### **Kader d. Bestuur en raadzaal**

De kaders voor het gemeentehuis van Vijfheerenlanden geven aan dat:

- Bestuur en organisatie onder hetzelfde dak gehuisvest zijn;
- De raadzaal indien mogelijk onderdeel uitmaakt van het gemeentehuis en multifunctioneel gebruikt wordt.

Op basis van de scenariokeuze van oktober 2021 is gekozen voor een scenario waarin de raadzaal onderdeel uitmaakt van het uit te werken scenario en waarin bestuur en organisatie onder hetzelfde dak zijn gehuisvest.

Bij het opstellen van het programma van eisen voor het nieuwe gemeentehuis heeft u als raad ook enkele wensen en eisen opgesteld voor de raadsruimten (raadsbesluit van 13 december 2022 – zaaknummer 580367). In de VO-fase zijn nog geen keuzes gemaakt

over het interieur van de raadzaal en bijvoorbeeld AV-middelen; dit volgt in de DO-fase. Bij de behandeling van dit kader wordt daarom gereflecteerd op de inpassing van de functionele wensen en eisen zoals door u geformuleerd:

- (indien gewenst) af te sluiten;
- geschikt voor besloten vergaderingen;
- bij voorkeur gesitueerd op de 1e etage;
- met een publieke tribune in de ronding van de vergadertafels op een kleine verhoging;
- met klimaatregulering.

#### Reflectie college op de VO-resultaten

In het VO is voorzien in:

- Een kantooromgeving voor de ambtelijke organisatie van de gemeente die de tweede en derde verdieping van het gebouw omvat.
- Een bestuursvleugel voor de bestuurlijke organisatie en ondersteuning van het bestuur op de eerste verdieping.

Deze punten geven invulling aan het kader dat bestuur en organisatie onder hetzelfde dak gehuisvest zijn.

In het VO is de raadzaal op de begane grond gesitueerd. De raadzaal grenst aan de publieksruimten/ bibliotheek. De raadzaal wordt in lijn met de uitgangspunten uit het programma van eisen voor de raadsruimten en de uitgangspunten in de scenariostudie, dubbel hoog uitgevoerd. Gezien de dubbelhoge uitvoering is het technisch zeer uitdagend gebleken om de raadzaal op de 1<sup>e</sup> verdieping te situeren. Dit zou grote aanpassingen in de bestaande constructie van het gemeentehuis vragen. Er is daarom in de VO-fase voor gekozen om de raadzaal in een kleine uitbreiding, richting de Stationsweg, op de begane grond te situeren.

Door de positionering van de raadzaal op de begane grond kan deze goed multifunctioneel gebruikt worden. Wordt er niet door de gemeenteraad vergaderd, dan kunnen de betreffende vierkante meters op een andere manier gebruikt worden, zowel voor publieke functies als bijvoorbeeld overleggen binnen de bestuurlijke of ambtelijke organisatie. In het VO is het uitgangspunt dat de raadzaal ook als trouwzaal gebruikt wordt. Daarnaast kan de raadzaal ook gebruikt worden voor informatieavonden/ momenten georganiseerd door de bibliotheek.

Vanwege de combinatiefunctie trouwzaal/raadzaal is de separate burgerzaal in de VO-fase komen te vervallen. Wel is ter compensatie van de burgerzaal een aanvullende vergaderzaal opgenomen die weliswaar een minder representatieve uitstraling heeft maar meer multifunctioneel ingezet kan worden.

De raadzaal is afgeschermd van de publieksruimten en kan daardoor ook voor besloten vergaderingen gebruikt worden. De wijze van (visueel en fysiek) afschermen wordt in de DO-fase uitgewerkt. In de raadzaal is een publiektribune opgenomen en wordt rekening gehouden met de inpassing van een ronde vergaderopstelling. In de raadzaal is klimaatregulering aanwezig met een combinatie van vloer- en lucht verwarming/-koeling. De lucht wordt via roosters in de wanden, vloeren en plafonds geventileerd.

In de DO-fase wordt het interieur voor de raadzaal uitgewerkt. Op dat moment wordt, in lijn met het PvE van de raad, de focusgroep raad betrokken bij het ontwerpproces.

### Discussie

Kunt u zich er in vinden dat, op basis de reflectie zoals gegeven door het college op de VO-stukken, voldaan wordt aan de kaders zoals door u gesteld voor bestuur en raadzaal?

### **Kader e. Werkplekconcept**

De kaders voor het gemeentehuis van Vijfheerenlanden geven het volgende aan:

- Er wordt, op basis van het medewerkersonderzoek (2020) en ervaringen in den lande, uitgegaan van een lagere flexfactor dan in de huidige situatie en van meer ruimtes waar medewerkers elkaar kunnen ontmoeten, (hybride) kunnen vergaderen en kunnen samenwerken;
- In het profiel van het gemeentehuis moet sprake zijn van een zekere flexibiliteit, zodat indien nodig een onderlinge afstand van 1,5 meter gecreëerd kan worden.

In lijn met het eerste punt uit bovenstaande opsomming is in de scenariostudie door de raad gekozen om het scenario 210 (werkplekken) x 7 m<sup>2</sup> per werkplek tot uitvoering te brengen.

### Reflectie college op de VO-resultaten

In het VO wordt uitgegaan van een werkplekconcept waarbij 220 (ARBO-conforme) (flex)werkplekken ingericht worden. In de uitwerking van het programma van eisen en VO is ervoor gekozen om 10 extra ARBO-conforme werkplekken toe te voegen ten opzichte van de scenariostudie. Zo is er binnen het gebouw sprake van enige flexibiliteit om (de al voorziene) groei van de organisatie op te vangen. Dit heeft geen invloed op de totale omvang van het gebouw en wordt binnen de 6.420 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte zoals aangehouden in de scenariostudie opgelost. Naast de 220 ARBO-conforme (flex)werkplekken wordt er ook een grote diversiteit in aanlandwerkplekken, (informele) overlegplekken en bel/Teams-werkplekken gerealiseerd.

220 ARBO-conforme werkplekken komt overeen met een flexfactor van circa 0,5. Er wordt daarmee ingespeeld op de resultaten van het medewerkersonderzoek van september 2020 en ervaringen in den lande waarin uitgegaan wordt van een lagere flexfactor dan voor de pandemie gebruikelijk was.

In het ontwerp wordt ingezet op meer ruimte om te ontmoeten. Zo is er op iedere werkverdieping en bij het bestuurscentrum sprake van een huiskamer met ruimte voor informeel ontmoeten en overleg. Daarnaast is er op de eerste verdieping een centraal werk- en ontmoetingscentrum opgenomen dat kan dienen als kantine. Het werk- en ontmoetingscentrum is daarom multifunctioneel te gebruiken als informele overlegplek, ruimte voor bezoekers om aansluitend aan overleggen in het gemeentehuis kortdurend te kunnen werken en als aanlandwerkplek (voor kortdurende werkzaamheden) voor de ambtelijke organisatie. Ook wordt onderzocht of het werk- en ontmoetingscentrum opengesteld kan worden voor bezoekers aan het gemeentehuis en de bibliotheek. Het werk- en ontmoetingscentrum wordt daarmee niet alleen een plek die ontmoeting binnen

de ambtelijke organisatie stimuleert en faciliteert maar ook met onze inwoners en (samenwerking)partners.

In lijn met het uitgangspunt dat het gemeentehuis een plek is om te ontmoeten en samenwerken worden er in het gemeentehuis, ten opzichte van de huidige situatie, circa 10% meer formele vergaderruimte gerealiseerd. Om samenwerking binnen de ambtelijke organisatie te bevorderen is een deel van deze vergaderruimte op de werkverdiepingen gesitueerd zodat overleg op of naast de werkplek goed gefaciliteerd wordt. Daarnaast is er een vergadercentrum op de eerste verdieping opgenomen voor de grotere formele overleggen, overleggen met partners en bijvoorbeeld fractievergaderingen.

Het VO gaat uit van een ontwerp opzet waarin 1,5 meter onderlinge afstand tussen de werkplekken is in te passen, zonder nu onnodige overmaat en vierkante meters te realiseren. Dit uit zich onder andere in een gebouw waarin een logische route ingepast kan worden. Er wordt uitgegaan van een structuur waarin werkplekken en functies die daglicht nodig hebben aan de gevel liggen. In het middengebied worden functies met een vast karakter (zoals de serverruimtes, postkamer etc.) en functies die geen daglicht nodig hebben (zoals bijvoorbeeld opslagruimten en toiletten) geplaatst. Rondom deze vaste kern kunnen bij een pandemie looproutes voorzien worden die een 1,5 meter onderlinge afstand faciliteren. Voor de ruimten die grenzen aan de gevel wordt uitgegaan van een flexibele gebouw- en installatieopzet. Die maakt het mogelijk om per stramien van 6 meter de indeling van ruimten gemakkelijk aan te passen zonder grote constructieve of installatietechnische ingrepen. Dit maakt dat het gebouw flexibel en toekomstbestendig is.

Voor het binnenklimaat in de werkomgeving wordt in het VO uitgegaan van het programma van eisen gezonde kantoren, ambitieniveau B. Dit ambitieniveau komt overeen met de adviezen rondom ventilatie zoals deze tijdens de coronapandemie door de overheid gecommuniceerd zijn.

#### Discussie

Kunt u zich er in vinden dat op basis de reflectie zoals gegeven door het college op de VO-stukken voldaan wordt aan de kaders zoals door u gesteld voor het werkplekconcept?

#### **Kader f.      Uitstraling en bruikbaarheid gebouw**

De kaders voor de uitstraling en bruikbaarheid van het gemeentehuis Vijfheerenlanden geven het volgende aan:

- Het gebouw is sober, doelmatig en duurzaam;
- Het gemeentehuis krijgt een transparant en openbaar karakter waar het kan en is afgesloten en veilig waar het moet;
- Voor representatieve doeleinden wordt gekeken naar parels in Vijfheerenlanden; dit sluit ontvangsten in het gemeentehuis echter niet uit;
- Het gebouw is goed bereikbaar met openbaar vervoer en beschikt over voldoende (groene) parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel; daarbij wordt de geldende CROW-parkeernorm als uitgangspunt gehanteerd;
- Voor de toegankelijkheid van het gebouw hanteren we het Handboek Toegankelijkheid;

- Het gemeentehuis wordt in principe gebouwd voor de gemeentelijke organisatie, college en gemeenteraad;
- Als een scenario impact heeft op een bestaande maatschappelijke partner, dan wordt de huisvesting (eventueel ook elders) van die partner onderdeel van dat scenario;
- Bij het uitwerken van de scenario's wordt gekeken in welke mate maatschappelijke organisaties betrokken kunnen worden.

Aanvullend op deze kaders is bij de toevoeging van de bibliotheek Leerdam door u meegegeven dat voor de bibliotheek een programma van maximaal 700 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (alleengebruik door de bibliotheek) toegevoegd wordt aan het project. Deze vierkante meters komen overeen met het vloeroppervlak (alleengebruik) dat de bibliotheek in het huidige gemeentehuis Leerdam huurt. Daarbij is de opdracht gegeven om binnen het ontwerpproces te onderzoeken op welke wijze dit maximale vloeroppervlakte geoptimaliseerd kan worden door medegebruik met het gemeentehuis.

#### Reflectie college op de VO-resultaten

Gezien het aantal sub-kaders dat onderdeel uitmaakt van het kader uitstraling en bruikbaarheid wordt per sub-kader een reflectie gegeven.

- Sober, doelmatig en duurzaam <sup>1</sup>

De gebouwopzet zoals gekozen in het VO past bij het kader sober, doelmatig en duurzaam. Zoals eerder in de raadsinformatiebrief van 18 juli 2023 met u gedeeld is er in de VO-fase gekozen om het gebouw niet in de lengte uit te breiden maar juist op te dikken. Het gebouw is daardoor compact en er is minder (duur) geveloppervlak. Dit is niet alleen gunstig voor de bouwkosten maar ook voor het energieverbruik van het gebouw. Bij de keuze om het gebouw op te dikken is er vanuit doelmatigheidsoogpunt bewust voor gekozen om voor de (dubbel hoge) raadzaal wel een kleine uitbreiding aan de station zijde te realiseren omdat het binnen de bestaande constructie technisch uitdagend is om deze dubbele hoogte te realiseren.

De vormfactoren van het ontwerp, die veel invloed hebben op de kosten, zijn erg efficiënt. De efficiënte vormfactoren blijken uit het feit dat er in het gebouw geen onnodige en niet functionele vides toegevoegd zijn. Vides zorgen voor een grotere inhoud van het gebouw en daardoor meer geveloppervlakte. Door alleen vides toe te passen op plekken waar deze functioneel en noodzakelijk zijn is er op een doelmatige manier ontworpen.

Daarnaast wordt er in het ontwerp gestuurd op het behouden en hergebruiken van de volledige bestaande constructie van het huidige stadskantoorwaardoor er op een doelmatige (en duurzame!) manier omgegaan wordt met wat al voorhanden is. Bij het ontwerpen van de nieuwe gevels wordt ervoor gekozen om bij de publieksgebieden (begane grond) transparantie en een meer uitgesproken uitstraling toe te passen. Voor de semi-publieksgebieden en private gebieden (eerste tot en met derde verdieping) wordt juist een eenvoudiger en sobere gevel toegepast. Er wordt geen gebruik gemaakt

---

<sup>1</sup> De resultaten voor het thema duurzaamheid zijn reeds besproken onder kader c en worden hier niet verder behandeld.

van dure vliesgevels maar gekozen voor simpele en duurzame opbouw bestaande uit (CO<sup>2</sup> neutrale) houtskeletbouw elementen gecombineerd met een metselwerk gevel.

Het functioneel gebruik van het gebouw sluit ook aan bij het kader sober en doelmatig. Binnen de 6.420 m<sup>2</sup> BVO zoals aangehouden in de scenariostudie is in de VO-fase meer functionaliteit toegevoegd. Bijvoorbeeld door de inpassing van 10 extra werkplekken die het mogelijk maakt om het gebouw flexibeler te maken en in te spelen op de groei die de organisatie doormaakt. De toevoeging van de bibliotheek aan de scope van het project maakt dat het gemeentehuis nog multifunctioneler, en daarmee doelmatiger, gebruikt kan worden. De publiekshal is bijvoorbeeld niet alleen een wachtruimte, maar ook echt een verlengde van de bibliotheek.

- Het gemeentehuis krijgt een transparant en openbaar karakter waar het kan en is afgesloten en veilig waar het moet.

Het VO gaat uit van een heldere opbouw en zonering die overgaat van openbaar toegankelijk naar afgesloten en veilige ruimten. Er is voor gekozen om de functies die (semi-) publiekstoegankelijk moeten zijn alleen op de begane grond en eerste verdieping te situeren. De bibliotheek, publieksbalies en -hal voor het gemeentehuis, raadzaal en het werk- en ontmoetingscentrum zijn publiekstoegankelijk. Het vergadercentrum en bestuurscentrum zijn semi-publiekstoegankelijk. De werkverdiepingen zijn alleen toegankelijk voor medewerkers van de gemeente Vijfheerenlanden. Bij bepaalde ruimtes, zoals bijvoorbeeld opslagruimten voor BOA's, worden aanvullende voorzieningen getroffen om deze alleen toegankelijk te maken voor personen met specifieke autorisatie. Nabij de burgerzakenbalies is een beveiligd werkgebied voor het team Burgerzaken ingericht. Ook voor de bibliotheek zijn op de begane grond enkele ruimten ingericht die alleen voor de bibliotheekmedewerkers toegankelijk zijn, zoals de werkgebieden en het magazijn.

- Voor representatieve doeleinden wordt gekeken naar parels in Vijfheerenlanden; dit sluit ontvangsten in het gemeentehuis echter niet uit.

In het VO zijn verschillende ruimten opgenomen die zich lenen voor representatieve doeleinden. De raadzaal krijgt een representatieve uitstraling, passend bij de functie. De uitwerking van de inrichting vindt in de DO-fase verder plaats. Op dat moment wordt ook de focusgroep Raad, zoals in de programma van eisen fase opgericht, weer betrokken bij het ontwerpen van de inrichting voor de representatieve ruimten (onder andere raadzaal) in het ontwerp.

Het vergadercentrum en de vergaderruimten (B&W-ruimte) in het bestuurscentrum wordt ook op een zakelijke manier ingericht waardoor ook deze ruimten zich lenen voor representatieve doeleinden met een zakelijk karakter.

- Het gebouw is goed bereikbaar met openbaar vervoer en beschikt over voldoende (groene) parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel; daarbij wordt de geldende CROW-parkeernorm als uitgangspunt gehanteerd.

Door de keuze voor Leerdam als locatie voor het nieuwe gemeentehuis Vijfheerenlanden is er een locatie gekozen die zowel met de bus als trein goed bereikbaar is. Voor



parkeren wordt in het ontwerp aangesloten bij de CROW-normen. Er is door een onafhankelijk bureau uitgewerkt welke parkeernormen aangehouden dienen te worden. Het fiets parkeren voor de ambtelijke organisatie en bibliotheek wordt opgelost door een afsluitbare fietsenstalling tegen het gemeentehuis aan te plaatsen aan de kant van het Ambtsplein. Op het Dokter Reilinghplein komen fietsparkeerplekken voor bezoekers.

Het autoparkeren vindt gedeeltelijk plaats op het Ambtsplein. Voor de overige parkeerplaatsen worden mogelijkheden gezien binnen een straal van 600 meter rondom het gemeentehuis. Deze mogelijkheden zijn nader toegelicht in het raadsvoorstel 826282 over de aanleg van parkeerplaatsen langs de Stationsweg.

- Voor de toegankelijkheid van het gebouw hanteren we het Handboek Toegankelijkheid.

In het programma van eisen voor het gemeentehuis Vijfheerenlanden is het handboek toegankelijkheid als minimaal kader opgenomen. Het VO is gebaseerd op het programma van eisen. Daarmee is het handboek Toegankelijkheid het uitgangspunt voor de gekozen ontwerp oplossingen. Rondom het thema toegankelijkheid wordt in de DO-fase een onafhankelijke toets van het ontwerp gedaan. Ook wordt het ontwerp besproken met het Platform gehandicaptenbeleid Vijfheerenlanden, om ook met inwoners te kunnen reflecteren op dit thema. In het verdere ontwerpproces staat daardoor blijvende aandacht voor de toegankelijkheid centraal.

Onderstaande drie subkaders worden gezamenlijk behandeld:

- Het gemeentehuis wordt in principe gebouwd voor de gemeentelijke organisatie, college en gemeenteraad;
- Als een scenario impact heeft op een bestaande maatschappelijke partner, dan wordt de huisvesting (eventueel ook elders) van die partner onderdeel van dat scenario;
- Bij het uitwerken van de scenario's wordt gekeken in welke mate maatschappelijke organisaties betrokken kunnen worden.

In het VO wordt uitgegaan van een gebouw voor de gemeentelijke organisatie, college en gemeenteraad. Voor de ambtelijke organisatie worden de tweede en derde verdieping ingericht als kantoorverdiepingen. Aanvullend is er op de begane grond een werkgebied nabij de burgerzakenbalies voor het team Burgerzaken. Het college vindt zijn plek in het bestuurscentrum op de eerste verdieping. Voor de raad wordt op de begane grond de raadzaal gerealiseerd en nabij de raadzaal komt een trap die het mogelijk maakt om gemakkelijk het vergadercentrum (tijdens raadsvergadering, maar ook buiten openingstijden van het gemeentehuis) te bereiken voor bijvoorbeeld fractievergaderingen.

In lijn met het kader waarin is vastgesteld dat als een scenario impact heeft op een bestaande maatschappelijke partner, de huisvesting (eventueel ook elders) van die partner onderdeel wordt van het scenario is op 23 maart 2023 door uw raad besloten om de herhuisvesting van de bibliotheek integraal onderdeel te maken van het project gemeentehuis Vijfheerenlanden. In het VO is de huisvesting van de bibliotheek integraal meegenomen in de ontwerp opgave. De bibliotheek krijgt een plek op de begane grond (gedeeltelijk) in de publiekshal van het gemeentehuis. Daarnaast is ervoor gekozen om het werk- en ontmoetingscentrum publiek toegankelijk te maken zodat

bibliotheekbezoekers hier ook gebruik van kunnen maken. Ook het vergadercentrum kan door het semipublieke karakter gebruikt worden door de bibliotheek.

De bibliotheek werkt samen met een groot scala aan maatschappelijke partners, zoals bijvoorbeeld Cultuurmakelaar SamenDoen, Muziekwerkplaats Leerdam en Stichting JeugdActief. Ook maakt een IDO (informatiepunt digitale overheid) onderdeel uit van het bibliotheek programma. Hierdoor krijgt het nieuwe gemeentehuis een breder maatschappelijk karakter en gebruik. Voor structurele huisvesting van (kantoorhoudende) maatschappelijke partners zien we geen mogelijkheden binnen de kaders voor het project. Aanvullende kantoor vierkante meters voor maatschappelijke partners zouden leiden tot een aanvullende uitbreiding en programma voor het gemeentehuis. Echter, het publieksgebied in het gebouw is dusdanig multifunctioneel ontworpen dat deelgebruik van bijvoorbeeld spreekkamers en het vergadercentrum door politie, woningcorporatie of een andere maatschappelijke partner met een publieksfunctie op bepaalde tijden mogelijk is.

- Medegebruik bibliotheek

In de VO-fase is de inpassing van de bibliotheek in het gemeentehuis integraal meegenomen door het ontwerpteam. De bibliotheek is in het gebouw op de begane grond gepositioneerd, grenzend aan de publiekshal. In de VO-fase is het oppervlakte (alleengebruik) voor de bibliotheek geoptimaliseerd naar circa 630 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte. Daarmee is aanvullend 10% van het alleengebruik oppervlakte voor de bibliotheek opgelost in medegebruik, naast de ruimtes die in de bestaande situatie ook al gedeeld gebruikt worden zoals bijvoorbeeld de expeditie-entree, centrale entree en toiletten. Het medegebruik komt tot uiting door de plaatsing van een gedeelte van de collectie voor volwassenen en leesfaciliteiten in de publiekshal van het gemeentehuis. Daarnaast is door het efficiënte ontwerp ook een optimalisatie in gedeelde verkeersruimte gevonden. Het ontwerpteam blijft in de DO-fase zoeken naar aanvullende optimalisaties.

### Discussie

Kunt u zich er in vinden dat op basis de reflectie zoals gegeven door het college op de VO-stukken voldaan wordt aan de kaders zoals door u gesteld voor de uitstraling en bruikbaarheid?

### **Kader b. Exploitatielasten**

De kaders voor het gemeentehuis Vijfheerenlanden stellen:

- Het is de ambitie dat de huisvesting in de jaarlijkse exploitatie budgetneutraal is ten opzichte van de huidige situatie.
- Er wordt bij de uitwerking van de scenario's onderzoek gedaan om te komen tot een goedkopere exploitatie.

### Reflectie college op de VO-resultaten

In 2021 is door u als financieel kader voor de jaarlijkse huisvestingslasten van het nieuwe gemeentehuis een bedrag van € 2,87 miljoen aan huisvestingslasten meegegeven. Het kader van € 2,87 miljoen betreft prijsniveau 2021. Zoals in de raadsinformatiebrief van 7 juni 2023 toegelicht bedragen de verwachte loon- en

prijswontwikkeling voor de periode 2021-2027 20%. Met dit percentage moet het financieel kader worden geïndexeerd. Dit leidt tot een geïndexeerd financieel kader voor de jaarlijkse huisvestingslasten 2027 (inclusief huisvesting sociale teams) van € 3,35 miljoen.

Het VO is financieel doorgerekend door een externe bouwkostendeskundige en door het ontwerpteam. In de VO-fase wordt de meest pessimistische van deze twee ramingen als basis gebruikt om de verdere investeringskosten te berekenen. Op basis van de berekeningsmethodiek zoals gebruikt tijdens de scenariostudie (OLCO-berekening) zijn vervolgens de kapitaallasten en exploitatielasten voorlopig doorgerekend. De exploitatielasten (prijsniveau 2027) zoals berekend op basis van het VO vallen afgerond 1% - ongeveer € 38.000 per jaar - hoger uit dan het maximale exploitatielastenbudget van € 3,35 miljoen. Het betreft hier de pessimistische raming.

Ook voor de bibliotheek is het VO doorgerekend. In vergelijking met de geprognoseerde investeringskosten zoals die ten grondslag liggen aan de indicatieve huurprijs zoals benoemd in het raadsvoorstel van 23 maart 2023, is er sprake van een overschrijding van 6% op investeringskostenniveau.

Het college heeft de projectorganisatie voor het gemeentehuis Vijfheerenlanden en het ontwerpteam opdracht gegeven om deze 1,2% (exploitatiekosten gemeentehuis) en 6% (investeringskosten bibliotheek) in de DO-fase te optimaliseren en te blijven zoeken naar verdere optimalisaties in het kader van sober en doelmatigheid.

Een voorlopig ontwerp biedt nog niet voldoende detail om een definitieve conclusie te verbinden aan de financiële doorrekening. Daarnaast is, zoals gezegd, gerapporteerd op basis van de meest pessimistische doorrekening van het VO en kent een VO-fase een gebruikelijke prijsonzekerheid van circa +/- 10%. Bijstelling van de financiële kaders is daarom, los van de indexatie van het kader voor het gemeentehuis, niet aan de orde.

#### Discussie

Kunt u zich er in vinden dat op basis de reflectie zoals gegeven door het college op de VO-stukken voldaan wordt aan de kaders zoals door u gesteld voor de exploitatiekosten, met inachtneming van de optimalisatie ter grootte van 1,2 % van de exploitatiekosten voor het gemeentehuis en 6% van de investeringskosten voor de bibliotheek.

#### **Vervolg**

Uw opinie wordt meegenomen in de DO-fase. De DO-fase wordt in kwartaal 1 2024 ter besluitvorming aan u voorgelegd.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

de secretaris,

de burgemeester,

N. (Nanette) van Ameijde-Poortman

S. (Sjors) Fröhlich

