

GEMEENTE  
VIJF  
HEE  
REN  
LAN  
DEN



# **Plan van Aanpak Ontwerpfase nieuwe huisvesting Vijfheerenlanden**

(Grootschalige renovatie en uitbreiding gemeentehuis te  
Leerdam)

Versie 07 maart 2022

## Inhoudsopgave

---

|                                                                                                               |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inleiding.....                                                                                                | 2  |
| 1. Scope van deze fase: definitief ontwerp/kredietaanvraag nieuwe huisvesting gemeente Vijfheerenlanden ..... | 2  |
| 2. Samenhangende ontwikkelingen.....                                                                          | 2  |
| 2.1 Samenhangende ontwikkelingen .....                                                                        | 3  |
| 2.2 Herhuisvesting bibliotheek Leerdam .....                                                                  | 3  |
| 2.3 Afstoten achterlaatlocatie Vianen .....                                                                   | 3  |
| 2.4 Afstoten achterlaatlocatie Meerkerk.....                                                                  | 4  |
| 3. Terug naar de scope van dit plan van aanpak.....                                                           | 4  |
| 3.1 Gebouw en installaties.....                                                                               | 5  |
| 3.2 ICT .....                                                                                                 | 6  |
| 3.3 Facilitaire zaken.....                                                                                    | 6  |
| 3.4 Parkeren en mobiliteit personeel .....                                                                    | 7  |
| 3.5 De servicepunten in Vianen en Meerkerk.....                                                               | 7  |
| 3.6 Tijdelijke huisvesting en verhuizing .....                                                                | 7  |
| 4. Organisatie en verantwoordelijkheden .....                                                                 | 7  |
| 4.1 Projectorganisatie .....                                                                                  | 8  |
| 4.2 Mandatering .....                                                                                         | 8  |
| 5. Planning en doorkijk voor het gehele project.....                                                          | 9  |
| 5.1 Belangrijke processtappen en planning .....                                                               | 9  |
| 5.2 Doorkijk na raadsbesluit DO .....                                                                         | 9  |
| 6. Informatie en Participatie.....                                                                            | 10 |
| 6.1 Stakeholders .....                                                                                        | 10 |
| 6.2 Informatie en Communicatie.....                                                                           | 10 |
| 6.3 Participatie.....                                                                                         | 11 |
| 7. Projectbeheersing .....                                                                                    | 12 |
| 7.1 Kaders vanuit de raad.....                                                                                | 12 |
| 7.2 Risico's .....                                                                                            | 12 |



# Inleiding

---

Gemeente Vijfheerenlanden heeft de ambitie om de organisatie en bestuur in één gebouw te willen huisvesten. Na het vaststellen van het procesplan in juli 2020 en de globale kaders in februari 2021 heeft de gemeenteraad op 6 oktober 2021 gekozen voor het scenario "Renovatie gemeentehuis Leerdam". Een belangrijk volgend beslismoment voor de gemeenteraad is het voteren van een krediet voor de laatste fase van dit project; de realisatie/uitvoering. De basis voor een dergelijk besluit is een definitief ontwerp. Dit plan van aanpak heeft betrekking op deze fase.

## 1. Scope van deze fase: definitief ontwerp/kredietaanvraag nieuwe huisvesting gemeente Vijfheerenlanden

---

Het door de gemeenteraad gekozen scenario behelst het duurzaam (ENG) grootschalige renovatie en uitbreiden van het bestaande gemeentehuis in Leerdam alsmede het inrichten van servicepunten in de kernen Vianen en Meerkerk. Dat is de primaire scope van het project Nieuwe huisvesting Vijfheerenlanden.

Het eindresultaat van deze fase is een definitief ontwerp (hierna: DO) voor zowel het gemeentehuis als deze servicepunten met een bijbehorende kostencalculatie, die in de vorm van een kredietaanvraag aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

Dit wordt vervolgens uitgewerkt in een Technisch Ontwerp (TO = bestek, tekeningen en inschrijfbegroting voor aannemers) en conform aanbestedingsbeleid op de markt gezet.

Om zo veel mogelijk kansen te bieden aan de lokale ondernemers, zullen inkoop- en aanbestedingsmomenten tijdig vooraf gepubliceerd worden in de lokale media.

Het spreekt voor zich dat dit project in de uitwerking richting een DO zo dicht mogelijk bij de scenariostudie Leerdam en de door de gemeenteraad vastgestelde kaders blijft.

## 2. Samenhangende ontwikkelingen

---

De keuze voor scenario Leerdam is de onderlegger voor een aantal simultane ontwikkelingen, die direct verbonden zijn met dit scenario. Niet in het minst, omdat enkele van deze noodzakelijke ontwikkelingen ook rechtstreeks van invloed zijn op het met de gemeenteraad afgesproken financiële kader.

In dit plan van aanpak wordt een aantal samenhangende projecten onderscheiden die in meer of meerdere mate invloed hebben op het eindresultaat en/of het doorlopen van deze fase. Het vinden van een nieuwe locatie van de bibliotheek in Leerdam is cruciaal voor de benodigde ruimte in het nieuwe pand. Het herbestemmen van de gemeentehuizen in Meerkerk en Vianen zijn sowieso financieel gelieerd aan de opgave; immers, bij de exploitatieberekening is uitgegaan van een minimale opbrengst van de panden As-Is (in de huidige staat). Daarnaast zullen de panden gebruikt worden als tijdelijke huisvesting tijdens de werkzaamheden aan het pand in Leerdam.

Om die reden worden deze deelprojecten geregistreerd vanuit het project Nieuwe Huisvesting Vijfheerenlanden, maar hebben hun eigen dynamiek, hun eigen bemensing en projectleider en ook hun eigen besluitvormingstraject.

## 2.1 Samenhangende ontwikkelingen

Zoals gezegd is het door de gemeenteraad gekozen scenario de basis voor het vervolg, waarbij het financiële kader een belangrijk uitgangspunt is. De scenariostudie laat zien dat scenario Leerdam leidt tot een structurele jaarlast van € 2.610.400,-. Uitgaande van een Energie Neutraal Gebouw (ENG) komt hier nog € 25.700,- bij. (hierna: € 2,6 mio). Bedragen zijn exclusief BTW.

NB: Totale Investering: € 19.717.000,- (plus € 1.062.000,- vanwege ENG)

Op basis van genoemd raadsbesluit en het daarmee samenhangende financiële kader zijn de volgende afgeleide projecten te onderscheiden.

- Het herhuisvesten van de bibliotheek Leerdam;
- Afstoten/herbestemmen achterlaatlocatie Vianen;
- Afstoten/herbestemmen achterlaatlocatie Meerkerk.

NB: De wens om in de binnenstad van Leerdam een glasmuseum te huisvesten behoort niet tot de scope van dit project.

De laatste twee afgeleide projecten hebben een relatief grote impact op het financiële kader. In het scenario Leerdam is rekening gehouden met de verkoop (in huidige staat) van de beide achterlaatlocaties. De opbrengst van deze verkoop ten opzichte van de boekwaarde (ergo een min of plus saldo) alsmede en de vrijvallende kapitaallasten zijn onderdeel van de totale rekensom die leidt tot de jaarlast van € 2,65 mio.

## 2.2 Herhuisvesting bibliotheek Leerdam

In het gekozen scenario wordt geen gebruik gemaakt van de ABN-AMRO-locatie, omdat de ruimte waar nu de bibliotheek is gehuisvest, wordt ingezet als kantoor. Dit betekent dat de bibliotheek moet verhuizen. In de scenariostudie is uitgegaan van gelijkblijvende jaarlijkse lasten voor de exploitatie van een bibliotheek en is alleen gerekend met een eenmalig bedrag voor herinrichting en verhuizing.

Het tijdpad van dit deelproject is cruciaal, de bibliotheek moet zijn verhuisd als de werkzaamheden in het bestaande gemeentehuis beginnen. Om die reden wordt dit project als sub-project gepositioneerd. Het gaat hierbij enkel om te bepalen van de nieuwe locatie van de bibliotheek in Leerdam. Bijkomende visie op bibliotheekfunctie valt buiten de scope. Echter, de gewenste ruimtestaat is bepalend voor de grootte van de te vinden locatie. In overleg met de beleidsmedewerkers bibliotheken en de bibliotheek zelf, zal hier verder invulling aan gegeven worden.

NB: Belangrijkste succesfactor van dit deelproject is het vinden van een geschikte locatie, waarbij de vloerbelasting een specifiek aandachtspunt is.

## 2.3 Afstoten achterlaatlocatie Vianen

Dit deelproject behelst het afstoten van gemeentelijk vastgoed (bestaand gemeentehuis). Een bijzondere opgave, vanwege het bijzondere karakter van het gebouw en de ligging in het centrum van Vianen. Het is denkbaar dat de gemeente de markt bevraagt op hun innovatie en kennis door het uitschrijven bijvoorbeeld een prijsvraag. Er bestaat een risico voor wat betreft toekomstige functie en inkomsten op het pand. Cruciaal in dit deelproject is het overeind houden van de beoogde opbrengst



(in huidige staat) ten opzichte van de verwachte impact van investeringen en meeropbrengst bij herontwikkeling. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat het pand (wellicht) gebruikt zal worden voor de tijdelijke huisvesting ten tijde van de werkzaamheden aan het pand in Leerdam.

Het betreft een opgave, met een eigen dynamiek, die separaat in de organisatie wordt belegd, maar qua planning en exploitatie worden geregistreerd vanuit het hoofdproject. Het college en raad worden hierover separaat geïnformeerd.

## **2.4 Afstoten achterlaatlocatie Meerkerk**

De locatie Meerkerk is door de gemeenteraad bestempeld als een kans om, als onderdeel van een nog op te stellen visie, iets toe te voegen aan het centrum van de kern Meerkerk. In dit deelproject ligt de nadruk daarmee op een stukje ruimtelijke ontwikkeling, waarbij diverse functies (zoals wonen, verblijven, winkelen, onderwijs, etc.) worden belicht.

Het ontwikkelen van de visie, alsmede het vervolgtraject tot het afstoten van het pand, onder te brengen bij team Projecten. Voor de zomer van 2022 zal een projectleider gebiedsontwikkeling van Team Projecten een Plan van Aanpak ter goedkeuring aan de gemeenteraad aanbieden.

Cruciaal in dit deelproject is het overeind houden van de beoogde opbrengst (in huidige staat) ten opzichte van de verwachte impact van investeringen en meeropbrengst bij herontwikkeling. Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat het pand gebruikt zal worden voor de tijdelijke huisvesting ten tijde van de werkzaamheden aan het pand in Leerdam.

Het betreft een opgave, met een eigen dynamiek, die separaat in de organisatie wordt belegd, maar qua planning en exploitatie worden geregistreerd vanuit het hoofdproject. Het college en raad worden hierover separaat geïnformeerd.

## **3. Terug naar de scope van dit plan van aanpak**

---

Het project Nieuwe Huisvesting Vijfheerenlanden behelst tal van met elkaar samenhangende componenten, waarbij de focus ligt op een duurzame grootschalige renovatie van het bestaande gemeentehuis in Leerdam. Het DO, waar in deze fase naar toe wordt gewerkt, richt zich op het ontwerp, bouwkundige werkzaamheden en bijbehorende installaties. Dit leidt uiteindelijk tot een kostenberekening van de benodigde investering.

Maar daarmee zijn we er niet. In de scenariostudie en daarmee ook in de financiële vertaling hiervan, is voorzien in een integrale gebouwexploitatie. Met daarin als belangrijkste componenten:

- ICT;
- Facilitaire zaken;
- Parkeren en de inrichting van de openbare ruimte;
- Servicepunten in Vianen en Meerkerk (en dienstverlening/sociale teams);
- Tijdelijke huisvesting en verhuizing;
- Inrichting werkplekken, publiekshal, raadzaal;
- Planologische procedures;



- Honoraria en bijkomende kosten.

NB: De aanwezige monumentale boom is aan het eind van zijn levenscyclus. Betreffende boom, en de drie bomen die ernaast staan, worden als "iconisch" beoordeeld. Met betrekking tot compensatie zal een groenplan worden opgesteld.

Het totaal van de bouwsom (incl. installaties) en genoemde componenten leidt tot een totale investering, die vervolgens leidt tot een jaarlast van € 2,65 mio. En in de context van dit plan van aanpak: Deze componenten lopen tegelijkertijd naast elkaar in grofweg hetzelfde proces, hetgeen voortdurend integrale afstemming vergt. Er is dus onlosmakelijke samenhang.

### 3.1 Gebouw en installaties

Het is goed om de kaders van het bouwproject te definiëren. Het bouwproject omvat de eventuele te slopen van delen van het bestaande gebouw, het bouwkundig transformeren en toevoegen van bouwdelen, de installatietechniek, serverruimte en ICT-bekabeling, de vaste inrichting van het pand, de losse inrichting van het pand, de vormgeving/inrichting van raadszaal, publiekshal, bedrijfsrestaurant, fietsenstalling, alle planologische procedures, kortom een compleet, gebruiksklaar gebouw.

De Ontwerpfase (dit PvA) werkt eerst toe naar een Voorlopig Ontwerp (hierna: VO) en eindigt met een Definitief Ontwerp (DO) en kostenberekening. Deze kostenberekening is de basis voor de aanvraag van investeringskrediet bij de gemeenteraad.

Met de gegeven omstandigheden, is een traditioneel voorbereidingsproces het meest logisch. Dat wil zeggen dat het DO wordt omgebouwd naar een bestek met tekeningen (TO). Het bestek wordt uiteindelijk aanbesteed.

Naast een traditionele aanbesteding zou ook voorbereid/gebouwd kunnen worden met een Design Build and Maintain (DBM) contract. Dat betekent dat in één aanbesteding het gebouw wordt voorbereid, gebouwd en onderhouden door één partij.

Naar aanleiding van vragen uit het college heeft Abcnova een uitgebreid advies opgesteld. Abcnova adviseert om een traditionele aanbestedingsvorm te doorlopen.

Op dit moment worden onderzoeken uitgevoerd om te bekijken of er grote risico's zijn aan het renoveren en uitbreiden van het huidige pand op het dokter Reilinghplein te Leerdam. Hierbij is te denken aan onderzoeken in het kader van Flora en Fauna, asbest, grondonderzoek, archeologie, et cetera.

Grofweg ziet deze Ontwerpfase (waar dit PvA in voorziet) er als volgt uit:

1. Inhuur Senior projectleider Ontwerpfase van het gehele project tot en met de nazorg;
2. Het definitief maken van het ruimtelijk en functioneel programma van eisen en het uitwerken van een technisch programma van eisen (PvE);
3. Aanbesteding architect en ontwerpteam (constructeur, bouwfysica, installatie-techniek, kostendeskundige);
4. Vertaling PvE naar VO (collegebesluit);
5. Doorontwikkeling van VO naar DO met kostencalculatie als basis van de kredietaanvraag (raadsbesluit);
6. Uitwerking in TO.



Processtap 4 is de meest cruciale, daarin neemt de architect het voortouw om de ruimtestaat en de PvE's te toetsen en definitief te maken. De wijze waarop de architect dit, samen met de organisatie en gemeenteraad/griffie, gaat vormgeven is een belangrijk gunningscriterium in de aanbesteding. Processtap 4 wordt afgesloten met een akkoord van het college op het VO.

Aan de start van de ontwerpfase wordt het risicodossier geactualiseerd, waarna dit doorlopend up-to-date gehouden zal worden. Dit zorgt ervoor dat er te allen tijde een actueel beeld is van de risico's die de bovenstaand genoemde processtappen kunnen beïnvloeden, zodat er door de betreffende risico eigenaar geacteerd kan worden door beheersmaatregelen te treffen.

De dekking voor de kosten die deze stappen met zich meebrengt (inhuur, inkoop van diensten, eigen ambtelijke uren) zit in het voorbereidingskrediet van € 2,5 mio. wat de gemeenteraad reeds heeft gevoteerd.

NB: Genoemde € 2,5 mio. is bedoeld voor de inzet gedurende het gehele project, dus tot en met oplevering. In de fase waar dit PvA op ziet, zal een deel van dit bedrag gemoeid zijn.

## 3.2 ICT

De harde kant van ICT, zoals een serverruimte en bekabeling, maakt onderdeel uit van het DO. Het gaat in deze paragraaf vooral om de devices die nodig zijn om een hybride werkconcept mogelijk te maken, onder andere:

- Inrichting van Arbo-werkplekken (beeldschermen, thin clients);
- Inrichting van aanlandplekken;
- Multimedia en hybride vergaderen, met name in de vergaderruimtes.
- Mobiele devices (laptops, telefoons);
- Telefooncentrale;
- Evt. printers/plotters/kopieermachines.

## 3.3 Facilitaire zaken

Een nieuw gemeentehuis vraagt vanzelfsprekend ook om aanpassing of heroverweging in de facilitaire voorzieningen, onder andere:

- Schoonmaak;
- Meubilair;
- Beveiliging;
- Koffie;
- Bedrijfsrestaurant;
- Vergadervleugel en Raadzaal.

Het PvA Facilitaire zaken en ICT sluit vanzelfsprekend aan op het ontwerpproces van de grootschalige renovatie en past binnen de kostencalculaties die als basis hebben gediend voor de nieuwe exploitatie. Dit specifieke PvA zal door de projectgroep worden opgesteld, en zal begin in 2022 ter informatie aan het college worden aangeboden.



### 3.4 Parkeren en mobiliteit personeel

Bij de behandeling in de gemeenteraad is parkeren regelmatig onderwerp van gesprek geweest. Dit hangt samen met de al of niet aanwezige parkeervoorzieningen op acceptabele loopafstanden. Het parkeervraagstuk valt uiteen in het parkeren voor bezoekers en het mobiliteitsvraagstuk (onder andere de mate waarin wordt voorzien in het auto-parkeren) voor personeel. Het opstellen van een mobiliteitsvisie wordt binnen de scope van dit PvA geïnitieerd.

NB Het spreekt voor zich dat "duurzaamheid" bij parkeren en bij de inrichting van de openbare ruimte bijzondere impact heeft.

### 3.5 De servicepunten in Vianen en Meerkerk

Omdat de toekomstige huisvesting beoogd is in Leerdam, worden twee servicepunten in Vianen en Meerkerk voor inwoners "de gemeente dichtbij" ingericht. Los van het vinden en herinrichten van twee geschikte locaties gaat het hier ook over de visie die de gemeente heeft over de dienstverlening aan inwoners vanuit een dergelijk servicepunt. Daarnaast is de wens uitgesproken om te kijken naar integratie van de werklocatie van de sociale teams in deze twee kernen.

Uitgangspunt is om de servicepunten in te richten in bestaande vastgoed, zoals bijvoorbeeld een dorps huis. Eerder zijn buurthuis De Linde te Meerkerk en Helsdingen Sport en Cultuur te Vianen genoemd. Deze locaties worden in eerste instantie opgepakt en onderzocht.

Het realiseren en inrichting van de servicepunten maken integraal onderdeel uit van deze fase en kredietaanvraag bij de gemeenteraad.

Het Plan van Aanpak voor de Servicepunten (inclusief mogelijke combinatie van de werklocaties van de sociale teams) wordt door de projectgroep opgesteld en begin 2022 ter informatie aan het college aangeboden.

### 3.6 Tijdelijke huisvesting en verhuizing

Op het moment dat de bouwphase aanbreekt zullen de beoogde achterlaatlocaties als huisvesting dienst doen voor medewerkers die dan niet in Leerdam kunnen werken. Hier ligt dus een relatie (qua timing) met de beide deelprojecten rondom de achterlaatlocaties in Vianen en Meerkerk. Dit vergt eerst een verhuizing vanuit Leerdam naar Vianen en/of Meerkerk. Na oplevering is er sprake van een (grootschalige) verhuizing van de gehele gemeentelijke organisatie naar het nieuwe gemeentehuis in Leerdam.

## 4. Organisatie en verantwoordelijkheden

---

De portefeuillehouder Vastgoed is bestuurlijk opdrachtgever en de gemeentesecretaris is ambtelijk opdrachtgever. Het is belangrijk dat een opdrachtnemer/projectleider uit de eigen organisatie komt en maximaal tijd en ruimte heeft om zich tot en met het eerste jaar na oplevering aan deze rol te committeren. Een interne projectleider zorgt voor betere draagvlak binnen de organisatie en kortere lijnen (ons kent ons).

Deze projectleider is de spin in het web van alle ontwikkelingen die gepaard gaan met de grootschalige renovatie van gemeentehuis Leerdam, degene die het geheel overziet, de integraliteit bewaakt, de deelprojecten regisseert, een oog houdt op de samenhangende



projecten, de volgorde en de timing bepaalt, die vanuit de samenhang bestuurlijk verantwoording aflegt en ook de organisatie met een zekere frequentie informeert.

Binnen het team Projecten is een projectleider gevonden die deze rol gaat vervullen. Het team zal de projectleider maximaal vrijspelen van andere projecten, zodat hij zich compleet kan richten op deze omvangrijke taak.

## 4.1 Projectorganisatie

De projectorganisatie moet garant staan voor een integrale aanpak. Vanuit dit integrale perspectief wordt de volgende projectorganisatie opgetuigd:

- Stuurgroep
  - Wethouder Vastgoed (bestuurlijk opdrachtgever alsmede voorzitter/woordvoerder);
  - Burgemeester (lid van de stuurgroep);
  - Gemeentesecretaris (ambtelijk opdrachtgever);
  - Ambtelijk Projectleider (eventueel vergezeld met Senior projectleider Ontwerpfase);
  - Project assistent (afspraken, administratie, etc.).

NB: Er is sprake van een belangrijke demarcatie: Waar het project bestuurlijk impact heeft is de bestuurlijk opdrachtgever (en het college) aan zet, waar het project impact heeft op de organisatie is de gemeentesecretaris (en haar MT/DT) aan zet.

- Kernteam. De projectleider als voorzitter van een kernteam (met daarin collega's van onder andere financiën, communicatie, inkoop, HRM, duurzaamheid, facilitaire zaken, dienstverlening, etc.), aangevuld met subprojectleiders (vastgoed, ICT, facilitaire zaken, dienstverlening/Servicepunten). Daarnaast zal het kernteam als nodig incidenteel aangevuld worden met benodigde vakdisciplines;
- Projectteams aanvullend uit de organisatie waarbij een bepaalde mate van afhankelijkheid bestaat; coördinatie door de projectleider):
  - Projectteam herhuisvesting bibliotheek Leerdam;
  - Ontwerpteam (Senior projectleider Ontwerpfase, architect, afvaardiging van gebruikers, etc.);
  - Projectteam ICT;
  - Projectteam Facilitaire zaken (incl. o.a. tijdelijke huisvesting en verhuizing);
  - Projectteam Servicepunten (inclusief mogelijkheden werklocaties sociale teams).

## 4.2 Mandatering

Voor de gestage voortgang van het project is noodzakelijk dat de projectleider een groot mandaat heeft. De projectleider heeft de vrijheid om de dagelijkse gang van zaken te regelen en daartoe besluiten te nemen, waarbij hij rekening houdt met de (financiële) kaders, mandaatregeling en het inkoop-/aangebestedingsbeleid, administreert welke (majeure) besluiten worden genomen en hier verantwoording aflegt aan de stuurgroep/college/MT/DT. Hierbij zal de projectleider regelmatig afstemmen met de ambtelijke opdrachtgever. Daar waar besluiten de organisatie raken is het aan de



gemeentesecretaris (ambtelijk opdrachtgever) om de OR in de positie te brengen haar Instemmings- en Adviesrecht uit te oefenen.

NB: Daar waar besluiten de organisatie raken is het aan de gemeentesecretaris om de OR in de positie te brengen haar Instemmings- en Adviesrecht uit te oefenen.

## 5. Planning en doorkijk voor het gehele project

---

### 5.1 Belangrijke processtappen en planning

In deze fase om tot een TO te komen onderscheiden we de volgende processtappen:

- Bemensing projectorganisatie / inhuur (via preferred partners) Senior projectleider Ontwerpfase
- Onderzoek technische risico's gemeentehuis Leerdam
- Collegeadvies over de resultaten van de risico-onderzoeken en keuze aanbestedingsvorm Go / No Go
- Als er gekozen wordt voor een andere aanbestedingsvorm dan traditioneel, zal het PvA hierop worden aangepast
- Opstellen technische Programma's van Eisen
- Inkoop/aanbesteding architect/ontwerpteam
  - Europees;
  - Aanbesteding duurt zo'n 5-6 maanden.
- VO ter besluitvorming naar College
  - VO duurt gemiddeld 4 maanden.
- DO (plus kredietaanvraag) ter besluitvorming naar de raad
  - Uitwerking van VO naar DO duurt gemiddeld 4 maanden.

### 5.2 Doorkijk na raadsbesluit DO

Als de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het DO. het benodigde krediet heeft gevoteerd, ziet het proces er als volgt uit:

- Vertaling van DO naar Technisch Ontwerp (bestek/tekeningen) (doorloop 4 maanden);
- Aanbesteding bouwkundige werkzaamheden t.b.v. sloop/grootschalige renovatie/nieuwbouw, inkoop/inhuur bouwdirectie (doorloop 6 maanden);
- Inkoop allerhande zaken (ICT-devices, facilitaire producten en diensten, meubilair etc.);
- Realisatiefase, huidig pand deel slopen en weer opbouwen/uitbreiden (doorloop 18 maanden);
- Oplevering, ingebruikneming en nazorg (1 jaar);
- Einde projectorganisatie (een jaar na oplevering).

## 6. Informatie en Participatie

---

### 6.1 Stakeholders

Er worden de volgende stakeholders onderscheiden:

- De gemeentelijke organisatie/gebruikers (gemeenteraad, bestuur en ambtenaren) als het gaat om de aard van de huisvesting;
- Stichting bibliotheek Lek & IJssel (in samenwerking met de ambtelijke beleidsmakers);
- Maatschappelijke partners voor een inventarisatie naar mogelijke multidisciplinaire functies in het pand;
- Inwoners.

### 6.2 Informatie en Communicatie

Het gehele traject om te komen tot een 'Huis van Vijfheerenlanden' is een transparant proces. Transparantie en openheid dragen bij aan het draagvlak bij de betrokkenen (gebruikers/inwoners/bedrijven/etc.).

De communicatie aanpak is daarom doelgroepgericht en spits zich toe op de momenten dat er een volgende stap in het proces wordt ingezet. Op die momenten zal er actief worden ingezet op de actuele stand van zaken.

Momenten waarop (in ieder geval) extern gecommuniceerd gaat worden:

- Collegebesluit 'Plan van aanpak';
- Keuze architect;
- Schetsstudies;
- Voorontwerp;
- Definitief Ontwerp.

Kanttekening is wel, dat er terughoudendheid aan de orde is, in relatie tot aanbestedingen of als er een risico is op marktwerking.

Voor een soepel proces is het van groot belang om de gemeenteraad en medewerkers op markante momenten proactief mee te nemen en te informeren.

Met betrekking tot de raad staan diverse middelen ter beschikking.

Raadsinformatiebrieven (RIB's), voortgangsrapportages, presentatie(s) op het VHL-plein en de reguliere besluitvormingsmomenten (met betrekking tot het definitief ontwerp en de kredietaanvraag).

Er wordt met een frequentie van 4x per jaar een RIB verzonden en bij eventuele afwijkingen op de vastgestelde kaders wordt een besluit aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In het verlengde daarvan wordt de communicatie richting pers en inwoners opgezet. Daar zal per onderdeel vorm en inhoud aan worden gegeven.

In het meenemen en informeren van medewerkers/gemeenteraad speelt participatie (volgende paragraaf 6.3) een grote rol.

Aandachtspunten:



- De door de gemeenteraad gekozen locatie Leerdam zal wellicht zorgen oproepen bij onze klanten van de 'achterblijfloccaties' en de kernen die behoefte hebben aan dienstverlening dichtbij. Toegepaste communicatie is daarbij relevant. Duidelijke communicatie over dienstverlening en de service die we gaan verlenen op de service punten is daarbij belangrijk. Dit valt niet binnen de scope van dit PvA, maar vindt bij de communicatie omtrent de nieuwe dienstverleningsvisie;
- De wethouder vastgoed is verantwoordelijk wethouder, de voorzitter van de stuurgroep en de woordvoerder van het project.
- Communicatie over het herbestemmen van de gemeentehuizen Vianen/Meerkerk vallen buiten dit Plan van Aanpak en hebben een eigen dynamiek binnen die projecten. Uiteraard met de benodigde samenhang met dit PvA.

## 6.3 Participatie

Het betreft hier primair een huisvestingsopgave voor tenminste de komende 40 jaar. Het is om die reden belangrijk dat participatie onder medewerkers en alle andere gebruikers erg belangrijk. Hier ligt een duidelijke rol voor de architect, maar intern zal er hierbij naar de gemeentesecretaris gekeken worden. Hier ligt belangrijke rol voor de projectleider om de verwachtingen goed te managen en het gesprek op gang te houden.

### Intern (bestuur en organisatie)

Een open houding en een luisterend oor van de opdrachtnemer/opdrachtgever vormt de basis voor de acceptatie. In het voortraject is diverse malen aangegeven dat we nog 'terugkomen' bij de medewerkers/gebruikers. Daar geven we dus zeker invulling aan. De focus ligt op het betrekken van sleutelgebruikers en dan met name gericht op het doel van 'hun' gebruik van het gebouw. Dus raadsleden als het gaat om de raadszaal of fractiekamers; medewerkers als het gaat om het werkconcept.

De Ondernemingsraad (OR) wordt intern nauw betrokken bij dit project. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen de projectleider en de OR; of er is een afvaardiging van de OR in de vergaderingen van de Projectgroep.

Ook hier ligt een belangrijke rol voor de gemeentesecretaris in haar formele positie als bestuurder. Goede afspraken over de onderwerpen waar de OR haar formele rol kan pakken zijn essentieel.

### Intern (gemeenteraad)

De gemeenteraad gaat over de raadszaal of fractiekamers. Hierbij zal tevens gekeken moeten worden naar multi-media-mogelijkheden, digitaal vergaderen, et cetera. Samen met de griffie zal bekeken gaan worden hoe dit proces het best op valt te tuigen.

NB: Het is ook van belang na de verkiezingen in Q1 2022 de nieuwe gemeenteraad bij te praten over deze opgave.

### Extern (samenleving)

De locatie is door de gemeenteraad reeds bepaald, het ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen wordt vanzelfsprekend door de gemeentelijke organisatie/college/gemeenteraad bepaald en voor aspecten als vormgeving en ontwerp ligt de expertise primair bij de architect.

Meedenken door inwoners op een ontwerp ligt niet direct voor de hand.

Belangrijk is dat de betrokkenen tijdig en transparant (aan de voorkant) meegenomen worden in het proces, maar ook bij de totstandkoming van het ontwerp. De gemeenteraad wordt hier uiteraard in meegenomen.



In samenwerking met de programmamanager Wijk- en Dorpsgericht werken zal hier, aan de hand van de Participatie -en inspraakverordening gemeente Vijfheerenlanden, nadere invulling gegeven worden aan.

Extern (direct aanwonenden/bedrijven Reilinghplein te Leerdam)

De direct aanwonenden worden intensiever geïnformeerd, omdat het project een directe aanpassing van hun omgeving betekent.

## **7. Projectbeheersing**

---

De gemeenteraad heeft voorafgaand aan de scenariostudie een aantal belangrijke kaders meegegeven. Het gekozen scenario (grootschalige renovatie en uitbreiding gemeentehuis Leerdam) kan voldoen aan deze kaders en daar zal gedurende het hele project (van VO en DO t/m oplevering) op worden gestuurd. Het tussentijds afwijken van deze kaders heeft ongetwijfeld financiële consequenties en die zijn per definitie politiek gevoelig. De projectaanpak laat zich daarom kenmerken tot een "stick to the plan"-methode.

### **7.1 Kaders vanuit de raad**

Op 5 februari 2021 heeft de gemeenteraad de kaders voor de nieuwe huisvesting vastgesteld. Deze zijn:

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

Deze kaders zijn uitgangspunt geweest bij de scenariostudie die op 6 oktober 2021 in de vergadering van de gemeenteraad is behandeld.

Het vastgestelde scenario Leerdam leidt tot een structurele jaarlast van € 2.6 mio. De rekensom die hieronder hangt (niet openbaar) biedt voldoende aanknopingspunten om tijdens het project voortdurend de verbinding te maken tussen de prognoses uit de scenariostudie en de werkelijke kosten. Daarom is het cruciaal dat in het ontwerpteam naast de architect een onafhankelijke kostendeskundige participeert. Daarnaast speelt de eigen financieel adviseur en business controller een belangrijke rol binnen de projectorganisatie. Het hele project is er op gericht om genoemde 2,65 mio. als plafond te positioneren.

### **7.2 Risico's**

De risico's zijn in samenwerking met team Control en team Financieel Beleid opgesteld en weergegeven in een (dynamisch) overzicht. Gedurende het gehele proces wordt deze lijst geactualiseerd.

