

Bestuursopdracht “Herbestemming Gemeentehuizen”

Gegevens

Project-/programma naam	Herbestemming Gemeentehuizen
Bestuurlijke opdrachtgever	Ria Boere
Ambtelijke opdrachtgever	Jaap Dijkman
Programmamanager/projectleider	Bart GF Schoonaert
Projectleider	Annemieke van der Graaf
Projectleider	Aron Paijens
Projectondersteuner	Kayleigh van der Laan
Naam opsteller	Bart GF Schoonaert
Datum	26 oktober '23
Versie	3

Aanleiding

Centraal in de opgave staat de toekomst van de gemeentehuizen van Schoonhoven, Bergambacht, Stolwijk en Lekkerkerk. Naar aanleiding van de bouw van het nieuwe gemeentehuis in Bergambacht dient onderzocht te worden welke alternatieve bestemming(en) er voor de huidige gemeentehuizen kunnen gevonden en gerealiseerd worden.

Naar verwachting wordt in de loop van de tweede helft 2025 het nieuwe gemeentehuis in gebruik genomen en zullen de gebruikers van de gemeentehuizen van Schoonhoven, Bergambacht, Stolwijk en Lekkerkerk de panden verlaten. Die komen dan leeg te staan en zolang ze geen nieuwe functie krijgen, blijven ze budget verslinden (verwarming, onderhoudskosten, et cetera). De belangrijkste doelstelling is om via een Projectplan per locatie, gefaseerd en op basis van de bestaande en te verwerven kennis en inzichten (verkenningfase), de uitgangspunten met betrekking tot de herbestemmingen te formuleren en uit te werken (ontwerpfase), zodat vanaf het begin van de leegstand kan gestart worden met de realisatie van de toekomstige functie(s) (realisatiefase).

De vier locaties zijn heel divers van aard: van “tal van mogelijkheden” (Lekkerkerk) tot “gedeeltelijk Rijksmonument” (Schoonhoven), “gedeeltelijk Gemeentemonument” (Bergambacht) en een (op het eerste zicht makkelijk tot wonen om te vormen) traditioneel pand (Stolwijk). Elk object is ingebed in een eigen omgeving, waarmee in de loop der jaren een unieke relatie is opgebouwd. Ook daar moet eventueel naar gekeken worden, bijvoorbeeld in Lekkerkerk. De nieuwe functies die de gebouwen en (desgewenst) hun omgevingen uiteindelijk zullen krijgen, dienen te ontstaan uit ambtelijke en bestuurlijke consensus. Daarnaast zal er via overleg en een participatietraject een relevante inbreng van alle belanghebbenden uit de samenleving worden gevraagd, en zal bijzondere aandacht worden besteed aan een goede communicatie tussen alle partijen.

De urgentie is hoog: medio 2025 dient voor elk object inzichtelijk te zijn wat de nieuwe functie wordt en op welke manier die functie gerealiseerd zal worden.



Beoogd doel

Het opstellen en het door het college laten vaststellen van vier (deel)projectplannen die richting aangeven voor de herbestemming van de gemeentehuizen van Schoonhoven, Bergambacht, Stolwijk en Lekkerkerk. Daarbij worden de deelaspecten, zoals mobiliteit, infrastructuur en een kwalitatief goede woon- en werkomgeving in samenhang opgepakt, met voldoende aandacht voor de relatie met de oude kernen. Voor Lekkerkerk komt daar de relatie met het bestaande winkelcentrum bij, een gebied waarin ontwikkelmogelijkheden zijn.

De voorkeur gaat uit naar één integrale aanpak van de vier locaties. Omdat de objecten zo sterk van elkaar verschillen wordt er per deelproject een separaat Projectplan uitgewerkt. Zo ontstaan er vier Projectplannen met elk een eigen dynamiek:

- Projectplan Schoonhoven
- Projectplan Bergambacht
- Projectplan Stolwijk
- Projectplan Lekkerkerk

Voorafgaand aan het opstellen van elk Projectplan zal een Verkenningsrapport uitgevoerd worden, dat gepresenteerd zal worden aan het College. Het College zal in elk verkenningsrapport de keuze voorgelegd worden tussen een aantal onderbouwde ontwikkelingsvarianten en zal het College gevraagd worden om zijn voorkeur voor één variant uit te spreken.

De uitgangspunten (zie ook verder onder “Kaders (Q)”) voor de realisatie van de vier Projectplannen zijn:

1. “Woningbouw, tenzij...”, vooral ten behoeve van starters en ouderen (min. 30% sociaal);
2. Herontwikkeling op duurzame wijze;
3. Herontwikkeling met maatschappelijke meerwaarde voor de kern.
4. Het streven is naar een minstens budgettair neutraal totaalproject “Gemeentehuizen”, met onderlinge verevening tussen de deelprojecten (het ene Projectplan kost geld, het andere genereert geld).
5. De Projectplannen zullen per locatie deel uitmaken van een participatietraject, waardoor actieve inbreng van de samenleving gegarandeerd is.
6. De Projectplannen dienen in de loop van de 2^{de} helft van 2025 klaar te zijn voor realisatie, gelijktijdig met de oplevering van het nieuw gemeentehuis in Bergambacht.

Beoogd resultaat

Een door het college vastgestelde bestuursopdracht voor een verkennend rapport met betrekking tot de herbestemming van de gemeentehuizen van Schoonhoven, Bergambacht, Stolwijk en Lekkerkerk, waarin de contouren van de vier Projectplannen per locatie zullen worden omschreven, zowel op ruimtelijk fysiek als op sociaal maatschappelijk gebied. Op basis daarvan wordt aan de gemeenteraad een investeringsbudget gevraagd.

Afbakening van de opdracht

De scope van deze opdracht omvat:

- Een beschrijving van de aanleiding voor deze Bestuursopdracht;
- Een beschrijving van het beoogd resultaat van de Bestuursopdracht;



- Een beschrijving van het opstartteam;
- Een raming van het investeringsbudget ten behoeve van het opstellen en uitvoeren van de vier Projectplannen;
- Een planning of tijdslijn;
- Een actieve terugkoppeling naar AO en BO met verantwoording van de keuze voor de aanpak.

De scope van de Projectplannen omvat de verder uit te werken onderdelen:

- Een inventarisatie van de vigerende bestemmingsplannen en kadastrale gegevens;
- Een onderzoek naar bouwkundige, milieukundige en stedenbouwkundige aspecten;
- Een stakeholdersanalyse;
- Een onderzoek naar de samenhang met andere projecten/kansen in de omgeving;
- Een onderzoek naar de samenwerking met externe partijen;
- Een uitvoerige omschrijving van de (kwaliteits)kaders: ruimtelijke visies gemeente / Provincie;
- Een voorstel met denkriching(en) / eventuele programmavarianten;
- Een QuickScan juridische en financiële haalbaarheid (Kosten Baten Analyse);
- Voor de monumenten: Quickscan Monumenten

Kaders (Q)

- Woonvisie Krimpenerwaard 2023 - 2028.
- Vitaal Vooruit! Collegeprogramma Krimpenerwaard 2022 - 2026
- 'Amendement CU - VVD - CA - VGKB' dd. 21 december 2021 behorende bij Raadsvoorstel Huisvesting gemeentekantoren (bijlage 1).
- 'Motie M23-021' dd. 14 maart 2023 van PvdA-GroenLinks m.b.t. VO en realisatiebudget nieuwe gemeentehuis (bijlage 2).
- 'Memo "herontwikkeling bestaande gemeentekantoren' van Jaap Dijkman aan Reg Bilardie van 2 februari 2023 (bijlage 3).
- Status gemeentehuizen Schoonhoven: twee (gedeeltelijke) Rijksmonumenten en Bergambacht: (gedeeltelijk) Gemeentemonument
- Handboek openbare ruimte 2023
- Participatiebeleid

Risico's (R)

- Invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024
- Randvoorwaarde percentage sociale woningbouw vs. financiële haalbaarheid
- Bezwaren uit de omgeving (participatietraject)
- Krap tijdschema
- Personele capaciteit

De risico's bij de uitwerking van deze Bestuursopdracht tot Projectplannen zijn beperkt.

Aandachtspunt moet zijn dat door te maken keuzes geen conflicten optreden met het winkelcentrum van Lekkerkerk en het toeristisch gebied in de oude kern van Schoonhoven.

Er is een relatief krappe planning aangehouden tot de realisatiefase van de Projectplannen. Dit houdt in dat veel aandacht moet besteed worden aan communicatie en het creëren van voldoende draagvlak.



Opstartteam en omgeving

Interne betrokkenen

Zie bijlage 4 – interne en externe kosten

De ambtelijke kosten voor onder andere programma-/ projectmanagement worden betrokken en vastgesteld in de jaarlijkse begroting tijdens de uitwerking van het Projectplan.

Voornaamste externe betrokkenen / stakeholders / adviseurs

- Woningcorporaties Qua Wonen, Groen Wonen Vlist, ...
- (Ondernemers)verenigingen
- Ontwikkelaars
- Maatschappelijke partners
- Pers & media
- Externe adviseurs
- Monumenten
- Ingenieurs / architectenbureau
- Stedenbouwkundige
- Verkeersdeskundige
- ...

Wil de gemeente voor een strategisch partnerschap kiezen, (bijvoorbeeld met een woningcorporatie en / of een projectontwikkelaar) dan zijn belangrijke onderdelen daarvan een gedeelde visie (Integraal Beleidskader), een gedeelde verantwoordelijkheid voor kwaliteit en kostenbeheersing, een gelijkwaardige samenwerkingsrelatie en duidelijke en transparante afspraken. Het is daarbij belangrijk dat er wederzijds vertrouwen is en dat de gemeente en haar eventuele partners zich bewust zijn van hun rol en verantwoordelijkheden.

Middelen

Voor de uitvoering van de Bestuursopdracht is het van belang om ten behoeve van de verkenningsfase van de Projectplannen een budget vast te stellen waarmee de opdracht uitgevoerd kan worden.

Het streven is naar een minstens budgettair neutraal totaalproject “Gemeentehuizen”, met onderlinge verevening tussen de deelprojecten (het ene deelproject kost geld, het andere genereert geld). Toekomstige plannen (voor bijvoorbeeld betaalbare woningen) moeten worden doorgerekend en als blijkt dat er geld bij moet zal er een raadsvoorstel komen. In dit kader zal onder andere gekeken worden of en in welke mate het risico bij alle of zoveel mogelijk deelprojecten bij andere partijen (projectontwikkelaars, woningcorporaties, ...) neergelegd kan worden

Hieronder wordt uitgewerkt op welke wijze het budget wordt vastgesteld en op welke wijze het budget bijgesteld kan worden.



Reëel budget

Uitgangspunt is dat de opdracht uitvoerbaar moet zijn, en dat het projectteam de beschikking krijgt over een reëel budget. Dat betekent dat het budget toereikend is voor het realiseren van de beoogde resultaten en te leveren prestaties. Er dient onderzocht te worden hoe het project het voordeligst gerealiseerd kan worden, zonder daarbij de sociale doelstellingen uit het oog te verliezen en er rekening mee te houden dat:

- een deel van de sociale doelstellingen niet in financiële termen is uit te drukken;
- bepaalde kosten (zoals bouwkosten, woningprijzen,...) op (middel)lange termijn moeilijk zijn in te schatten;
- afhankelijk van wat overeengekomen wordt in diverse samenwerkingsovereenkomsten bepaalde opbrengsten (deels) buiten de gemeentelijke financiën kunnen vallen.

Investeringsbudget

Voor het formuleren van de Bestuursopdracht (een eerste verkenning van diverse scenario's) zal een inschatting gemaakt worden van de inzet en de kosten van de benodigde adviseurs.

Zie bijlage 4 – interne en externe kosten

Voor de uitvoering van de Bestuursopdracht tijdens de verkenningsfase van de Projectplannen krijgt het projectteam de beschikking over een investeringsbudget.

Voor de ontwerpfase en de realisatiefase van de Projectplannen gaan gemeente en projectteam vervolgens in gesprek over een eventuele aanpassing van het budget.

Planning

De onderzoeken naar de herontwikkeling van de vier gemeentehuizen (verkenningsrapporten) zullen aanvankelijk synchroon verlopen, maar dat zal ongetwijfeld niet lang zo blijven: voor de ene locatie zal sneller een aantal herbestemmingsvarianten gevonden worden dan voor de ander. Daarom is het wellicht verstandig om het Projectplan weliswaar globaal te coördineren, doch met een aparte uitwerking per deelproject. De uitwerking van de vier Projectplannen en de voorbereiding van de realisatie ervan zou volgens de huidige inzichten medio 2025 klaar moeten zijn, gelijktijdig met de oplevering van het nieuw gemeentehuis in Bergambacht..

Er dient aandacht besteed te worden aan de mogelijkheid om bouwmaterialen uit recente renovaties aan de “oude” gemeentehuizen te hergebruiken tijdens de bouw van het nieuwe gemeentehuis (circulair bouwen). Daarvoor en voor het afstemmen van de overgang van oud naar nieuw zal regelmatig overleg gepleegd worden met de PL van het nieuw gemeentehuis (projectleider de heer Reg Bilardie).

De vier Projectplannen zullen per locatie deel uitmaken van een participatietraject, waardoor actieve inbreng van de samenleving gegarandeerd is.

Globale doorkijk:

- | | |
|---|---------------------|
| • Vaststellen Bestuursopdracht in het college | : januari 2024 |
| • Vaststellen Investeringsbudget Raad | : 2024 – Q3 2024 |
| • Bestuursopdracht PP Ontwerpfase | : Q3 2024 – Q2 2025 |
| • Bestuursopdracht PP Realisatiefase | : Q3 2025 |



Keuze voor de aanpak

- Team Projecten heeft dit thema opgepakt. Met een projectmatige aanpak kunnen de te verwachten belangen op voorhand goed in kaart worden gebracht waardoor in de uitwerking van het Projectplan de integraliteit van het project gewaarborgd is.
- Het DT doet voorafgaand de eerste vaststelling van de Bestuursopdracht en van de Projectplannen per fase.
- Het college van burgemeester en wethouders zal de besluiten nemen die nodig zijn met het oog op de voortgang van het proces alsmede om binnen bovengenoemde kaders het gestelde resultaat te realiseren.
- De raad wordt gevraagd om bovenvermeld investeringsbudget beschikbaar te stellen.

Accordering

Akkoord bestuurlijk opdrachtgever:

Akkoord ambtelijk opdrachtgever:

Akkoord projectleider/programmamanager:
