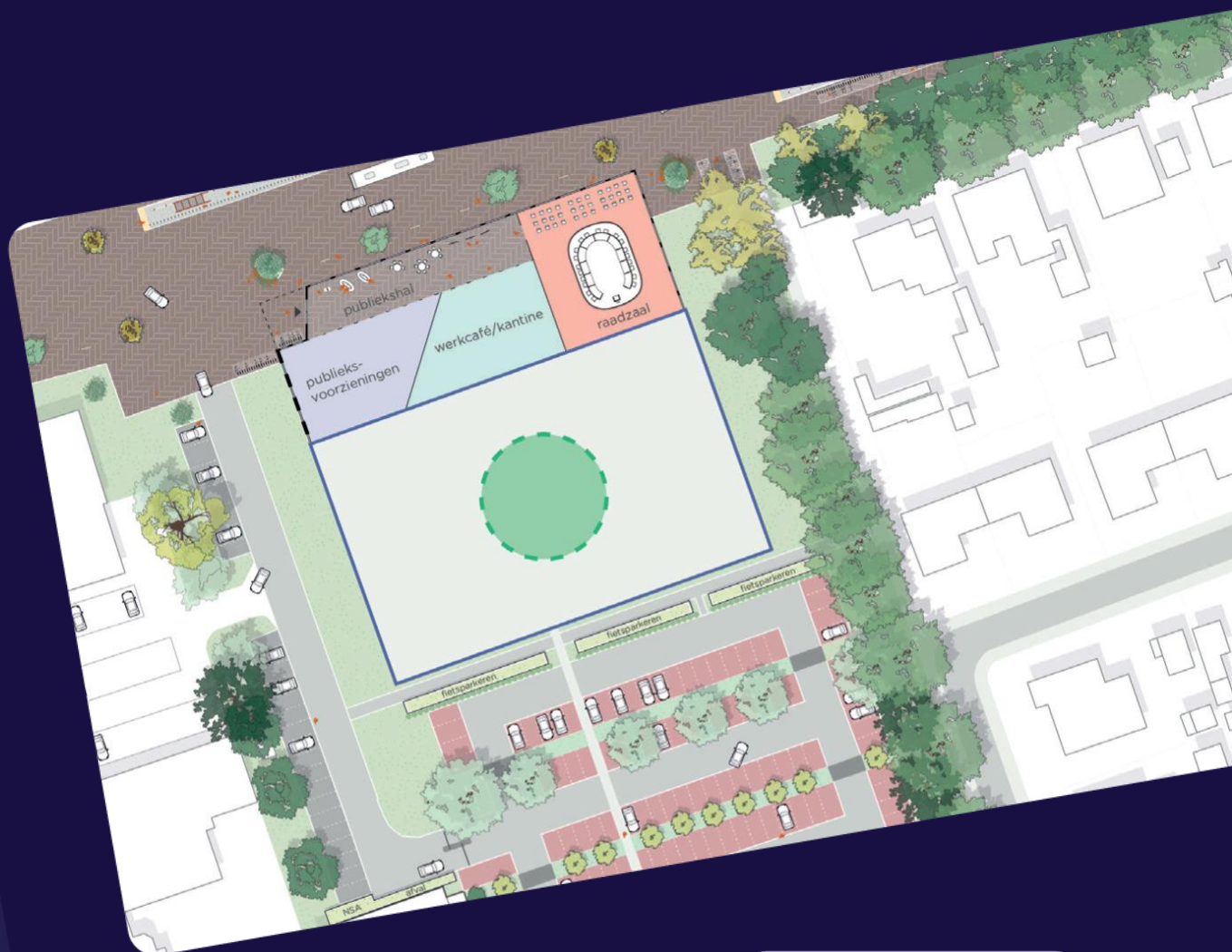


Haalbaarheidsrapportage

Gemeentehuis Goeree-Overflakkee

Rotterdam, 15 juli 2025



bbn

een **beter**e wereld
vol mogelijkheden

Haalbaarheidsrapportage

Project 2401749 – Gemeentehuis Goeree-Overflakkee
Betreft Haalbaarheidsonderzoek

Van **ing. A.E. (Albertine) van Dunné**
a.van.dunne@bbn.nl
06 12 99 12 96

ir. R.M.J. (Ronald) Wolvekamp
rmj.wolvekamp@bbn.nl
06 53 67 52 10

Rotterdam, 15 juli 2025



Inhoudsopgave

Inleiding	4
1.1. Leeswijzer	4
2. Ruimtelijke verkenning	5
2.1. Programma van Eisen	5
2.1.1. Maatschappelijke dienstverlening	6
2.1.2. Werkomgeving medewerkers	6
2.1.3. Bestuurlijke functie	7
2.1.4. Vergelijk met eerdere studies	7
2.2. Stedenbouwkundig plan	8
2.2.1. Verkeer/parkeren	8
2.2.2. Relatie met shared space	8
2.2.3. Maximaal bouwplot	8
2.2.4. Maximale bouwmassa	9
2.2.5. Sociale woningbouw	9
2.3. Haalbaarheid ruimtebehoefte in stedenbouwkundig kader	10
2.3.1. Variant Verbouwen en uitbreiden	11
2.3.2. Variant Nieuw bouwen	11
2.4. Streekarchief	11
2.4.1. Inpassing in variant Verbouwen en uitbreiden	12
2.4.2. Inpassing in variant Nieuw bouwen	12
3. Tijdelijke huisvesting	13
4. Planning	14
5. Actualisatie risicodossier	15
6. Financiële verkenning	16
6.1. Analyse van eerder financieel onderzoek SWECO	16
6.2. Herziene uitgangspunten ten opzichte van eerdere berekeningen	16
6.3. Resultaten investerings- en exploitatiekostenramingen	17
6.4. Optimalisaties/keuzemogelijkheden	18
6.4.1. Afwijkingen van de proefuitwerking van OD205	18
6.4.2. Afwijkingen van de ruimtestaat van bbn	18
6.4.3. Alternatieve uitvoeringswijzen	18
6.5. Tijdelijke huisvesting	20
6.6. Kwalitatieve toevoegingen	20
6.7. Dekkingsvoorstel	21
6.8. Streekarchief	22
7. Totaal afweging	23
7.1.1. Stedenbouwkundige kwaliteit	23
7.1.2. Functionaliteit	23
7.1.3. Toekomstbestendigheid	23

7.1.4.	Duurzaamheid	23
7.1.5.	Planning en proces	24
7.1.6.	Financiën	24
8.	Samenvatting conclusies	25
9.	Bijlagen lijst	27

Inleiding

Op 2 januari 2024 heeft de gemeenteraad ingestemd met de startnotitie uit december 2023. Hierin is de aanleiding van de vraag naar een nieuw gemeentehuis als volgt geformuleerd:

"Het bestaande gemeentehuis in Middelharnis is bij de vorming van de nieuwe gemeente in 2012 uitgebreid met tijdelijke huisvesting (rondom de oudbouw). We zien de afgelopen jaren dat het onderhoud veel geld kost. Ook zijn investeringen noodzakelijk met betrekking tot onderhoud, duurzaamheid en Arbo-technische zaken om aan de geldende wet- en regelgeving te blijven voldoen. Daarnaast voldoet de huidige huisvesting niet meer aan onze organisatiefilosofie en onze identiteit als gemeente. Het gaat dan om het werken van uit de bedoeling met daarbij het bieden van een inclusieve en gastvrije dienstverlening die laagdrempelig is voor onze inwoners. Daar komt bij dat we als gemeente een voorbeeldfunctie vervullen op het gebied duurzaamheid.

Kortom: het totale gebouw en de werkomgeving sluiten niet meer aan bij de ambitie van de gemeente, de dienstverlening van de gemeente aan de inwoner en aan de maatschappelijke eisen ten aanzien van de duurzaamheid. Dit alles maakt dat het zeer wenselijk is om over te gaan tot nieuwbouw."

Van de gemeente heeft bbn adviseurs de opdracht gekregen om de haalbaarheid van een nieuw gemeentehuis te onderzoeken. Daarnaast is OD205 gevraagd om een stedenbouwkundig plan te maken, en deze integraal in het onderzoek te verwerken.

Tijdens de opdracht is de vraag verder uitgebreid. Aan bbn is gevraagd om naast nieuwbouw ook een verbouw en uitbreiding variant te onderzoeken, en om de tijdelijke huisvesting mee te nemen in het onderzoek.

De scope van dit onderzoek bevat de huisvesting van de gemeentelijke organisatie op de huidige locatie aan de K. Julianaweg.

1.1. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de ruimtelijke verkenning, zowel stedenbouwkundig als qua specifieke ruimtebehoefte voor het totale gemeentehuis (excl. streekarchief) en aanvullend de eventuele inpassing van het streekarchief. In hoofdstuk 3 wordt de tijdelijke huisvesting behandeld en in hoofdstuk 4 de planning voor het vervolgtraject. Hoofdstuk 5 beschrijft het actualiseren van het risicodossier en hoofdstuk 6 de financiële verkenning. Hoofdstuk 7 bevat vervolgens de totaal afweging.

Ten slotte volgt in hoofdstuk 8 de samenvatting van de conclusies.

2. Ruimtelijke verkenning

In dit hoofdstuk wordt toegelicht in hoeverre de fysieke omgeving geschikt is voor de mogelijke realisatie van het nieuwe gemeentehuis. Hierbij is ook gekeken naar de bestaande ruimtelijke structuur van zowel het gebouw als de locatie, het huidige en toekomstige gebruik van de ruimtes, en eventuele ruimtelijke beperkingen of kansen.

Het doel van dit hoofdstuk is om een helder beeld te geven van de ruimtelijke haalbaarheid van het project en om mogelijke knelpunten of aandachtspunten te signaleren. De bevindingen uit deze verkenning vormen een belangrijke basis voor de uiteindelijke haalbaarheidsconclusie.

2.1. Programma van Eisen

Een onderdeel van de ruimtelijke verkenning is het opstellen van een Programma van Eisen (PvE), zie bijlage 1. Het PvE bevat een organisatieomschrijving, ruimtelijke en functionele eisen, technische eisen en duurzaamheidseisen en ambities. Dit document wordt aangevuld met de volgende bijlagen:

- De ruimtestaat (bijlage 2)

Hierin zijn per ruimte het aantal en de hoeveelheid m² beschreven, gevolgd door een omrekening naar bruto vloeroppervlak (bvo). De ruimtestaat vormt de basis voor de kostenraming.

Om de ruimtestaat beter leesbaar te maken is er een toelichting geschreven, te vinden in bijlage 3.

- Het relatieschema (bijlage 4)

In het relatieschema worden de verschillende zones voor het toekomstige gemeentehuis getoond met daarin de relaties weergegeven tussen de verschillende ruimtes en in welke zones deze ruimtes zich bevinden. Dit is een schematische weergave en geeft verder niet weer wat de afstanden tussen de ruimtes zijn, het is geen plattegrond.

- Het ruimteboek (bijlage 5)

Het ruimteboek beschrijft per ruimte de technische eisen waar de ruimte aan moet voldoen. Dit is een aanvulling ten opzichte van het technische PvE.

- Onderzoek E-aansluiting (bijlage 6)

Voorafgaand aan het opstellen van dit PvE heeft de gemeente een technisch vooronderzoek laten uitvoeren door Innax installatieadviseurs b.v. m.b.t. de twee bestaande elektrische hoofdaansluitingen. Dit onderzoek vormt de basis voor de technische randvoorwaarden en uitgangspunten in het PvE.

- Preventiebrochure PV-installaties (bijlage 7)

De preventiebrochure PV-installaties van het Verbond van Verzekeraars geeft algemene brandveiligheidsaanbevelingen voor gebouwen met PV-installaties en wordt als informatieve bijlage opgenomen ter ondersteuning van de risicobeoordeling.

Voor het opstellen van het PvE is input opgehaald bij een groot aantal betrokkenen binnen de gemeente, vooral via verschillende werkgroepen. Ook heeft een excursie met raadsleden, griffie, collegeleden, directie en ambtelijk medewerkers plaatsgevonden naar drie recente referentieprojecten, zie bijlage 8 voor een verslag hiervan.

Ook zijn de beschikbare documenten geanalyseerd, de bestaande situatie en de toekomstige ruimtebehoefte met elkaar vergeleken.

Alle specifieke onderdelen van het gemeentehuis zijn verkend en opgenomen in het PvE. Op hoofdlijnen wordt hier kort ingegaan op maatschappelijke dienstverlening, de werkomgeving voor de medewerkers en de bestuurlijke functie. In par. 2.4 komt de subvariant met het streekarchief aan bod.

2.1.1. Maatschappelijke dienstverlening

Er is onderzocht op welke manier het toekomstige gemeentehuis een maatschappelijke meerwaarde kan krijgen. Naast de eigen dienstverlening is er contact gelegd met een aantal maatschappelijke non-profit organisaties om de eventuele ruimtelijke en functionele wensen inzichtelijk te maken. In bijlage 9 zijn de uitkomsten te lezen.

Conclusie:

Binnen de kaders van het toekomstige gemeentehuis is er geen behoefte vanuit maatschappelijke non-profit organisaties om een back-office in het gemeentehuis te realiseren. Een aantal zouden op een bepaald moment in de week een front-office functie of een spreekkamer willen benutten, anderen willen informatie kunnen delen. Door multifunctionele balies, multifunctionele spreekkamers en enige expositieruimte in de centrale hal is dit gewaarborgd.

2.1.2. Werkomgeving medewerkers

Om de soort ruimtebehoefte voor de werkomgeving te definiëren zijn de huidige functies en benodigde soorten werkplekken geïnventariseerd. Daarnaast heeft er een werkplektelling plaatsgevonden, deze is geanalyseerd in de memo werkplektelling, zie bijlage 10.

Deze inventarisatie en analyses hebben geleid tot een aantal werkplekken verdeeld over verschillende typen plekken, zoals opgenomen in het PvE.

Ook is er onderzocht wat de impact van verschillende flexfactoren is op de omvang van de werkomgeving en het aantal werkplekken. Deze impact is geanalyseerd in een memo, zie bijlage 11. In de memo worden ook de gevolgen voor de organisatie globaal omschreven.

Daarnaast is er gekeken naar de toekomstige flexibiliteit in het geval van groei of krimp van de organisatie, zie bijlage 12. In deze memo is aangegeven hoe in het PvE rekening is gehouden met groei en krimp van de organisatie. Het nieuwe gemeentehuis wordt zodanig ontworpen dat het vele decennia kan voorzien in adequate huisvesting. De verwachte groei van inwoners in de komende decennia bedraagt circa 12%. Daarop baseren we eenzelfde groei van 12% in aantal mensen dat werkt vanuit het gemeentehuis.

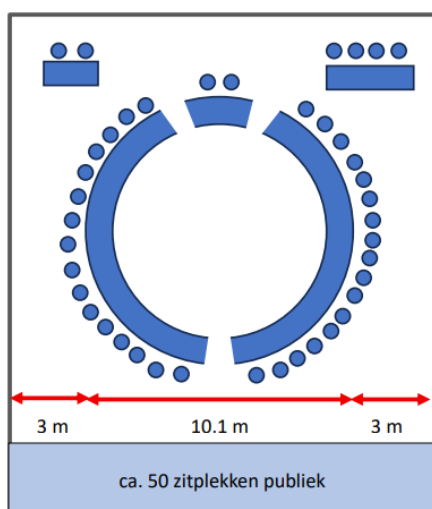
De informatie uit deze laatste twee memo's is grotendeels ook opgenomen in de memo Toelichting op de ruimtestaat, bijlage 3.

Conclusie:

De verwachting is dat in de verbeterde nieuwe situatie medewerkers minstens zoveel op kantoor werken als in de huidige situatie. Daarom wordt als vertrekpunt uitgegaan van een flexfactor (aantal werkplekken/ aantal fte) van 0,8. In eerste instantie zal groei (en krimp) worden opgevangen binnen het gebouvvolume, maar ook wordt in enige mate rekening gehouden met eventuele op- of aanbouw bij toekomstige groei.

2.1.3. Bestuurlijke functie

In een werkgroep met raadsleden is ook specifiek ingegaan op de wijze waarop raadsleden wensen te vergaderen en hoe deze ruimten zijn gesitueerd in het gebouw. Daarnaast is besproken welke wensen er zijn wat betreft de opstelling van de raadzaal. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de indeling van de raadszetels, de plek van het college, de griffie, ondersteunende ambtenaren en het publiek. Een belangrijk punt betreft het in één of twee ringen vergaderen in de raadzaal, zoals weergegeven in de hier volgende afbeeldingen.

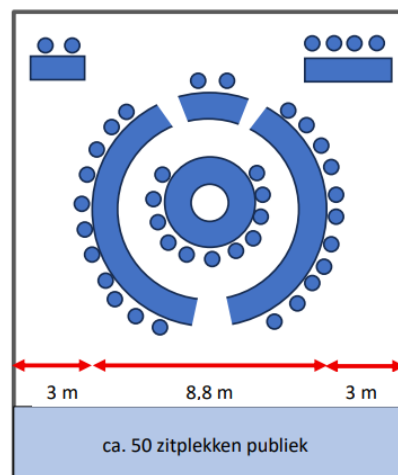


Raadzaal 1 cirkel:

Opstelling Raad ca. 16,10 x 16,10 m = 260 m²

Opstelling Publiek ca. 50 zitplaatsen = 40 m²

Totaal 300 m²



Raadzaal 2 cirkels:

Opstelling Raad ca. 14,80 x 14,80 m = 220 m²

Opstelling Publiek ca. 50 zitplaatsen = 40 m²

Totaal 260 m²

Conclusie:

In het PvE is rekening gehouden met voldoende vergaderruimte. Voor de raadzaal is rekening gehouden met een vergaderopstelling in één cirkel. De griffie en het college kunnen los van de cirkel gesitueerd worden. In de opstelling van het publiek is rekening gehouden met zitplaatsen voor 40 inwoners en 10 ambtenaren.

2.1.4. Vergelijk met eerdere studies

De hoeveelheid m² bvo die vervolgens uit dit deel van het onderzoek is gekomen, komt niet overeen met de vooronderzoeken gedaan door Colliers en GroupA, deze komen lager uit. Deze vooronderzoeken zijn geanalyseerd, hierover is een memo geschreven, zie bijlage 13.

Conclusie:

Uit wederhoor is gebleken dat de eerdere onderzoeken globaal/beeldvormend van aard waren, waarbij sprake was van een minder uitgebreide inventarisatie van de werkelijke ruimtebehoefte waardoor dit verschil is ontstaan. Dit heeft ook financiële gevolgen, deze worden in hoofdstuk 6 Financiële verkenning besproken.

2.2. Stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan is door OD205 opgesteld, in samenwerking met woningcorporatie Oost West Wonen, de gemeente, verkeerskundig adviesbureau Kragten en bbn adviseurs, zie bijlage 14. OD205 heeft ten behoeve van het stedenbouwkundig plan de omgeving geanalyseerd. Daarnaast heeft OD205 input opgehaald in de werkgroep Stedenbouw, zoals voor de uitstraling van het toekomstige gemeentehuis. Ook is input verkregen op diverse participatiemomenten. Aan de hand van alle input is door OD205 een maximale bouwplot en maximale bouwmassa, de zogeheten bouwvelop geformuleerd. Ook heeft OD205 goed nagedacht over de relatie van het gemeentehuis en het shared space gebied aan de K. Julianaweg.

2.2.1. Verkeer/parkeren

Door verkeerskundig adviesbureau Kragten is een verkeer en parkeernotitie opgesteld, zie bijlage 15. Hierin worden zowel de ontsluiting van de kavel als de auto en fiets parkeerbehoefte omschreven. Deze aantallen zijn overgenomen in het PvE en vormen een uitgangspunt voor het stedenbouwkundig plan.

De parkeerplekken blijven aan de zuidkant van het perceel, waar de huidige parkeerplekken zich ook bevinden. Ook in het geval van een groei in de organisatie is parkeren op het perceel mogelijk, hiervoor is ruimte aan de zuidkant om verder uit te breiden indien nodig.

2.2.2. Relatie met shared space

In het stedenbouwkundig plan wordt het verleggen van de rooilijn richting het shared space gebied beschreven. Het gemeentehuis wordt naar voren geplaatst, waardoor de publiekshal gevoelsgematig onderdeel kan worden van de openbare ruimte. Dit vergroot de zichtbaarheid van het gemeentehuis vanaf de K. Julianaweg en zorgt voor een herkenbaar en uitnodigende hoofdentree.

2.2.3. Maximaal bouwplot

Voor de locatie is een maximaal bouwplot vastgesteld. Deze bevat een vaste rooilijn aan de K. Julianaweg en begrenzingen met maximale rooilijnen aan de overige drie zijden.



Afbeelding 2- 1, maximale bouwplot met rooilijnen

De bestaande groene buffer richting de Schildersbuurt moet behouden blijven, om de overgang naar de aangrenzende woonwijk zorgvuldig vorm te geven.

De voetbalkooi en het speeltuintje kunnen voorlopig behouden blijven, totdat extra autoparkeerruimte in de toekomst nodig is.

2.2.4. Maximale bouwmassa

Er moet een binnentuin worden gerealiseerd die goed zichtbaar is vanuit de meeste werkplekken. Vanuit het stedenbouwkundig plan is er geen vorm of maat voorgeschreven voor deze binnentuin.

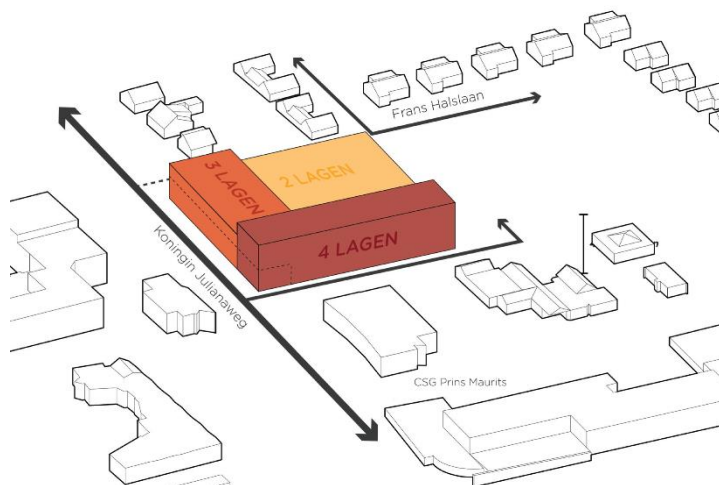
Daarnaast gelden binnen de bouwplot maximale bouwhoogten, uitgedrukt in aantal bouwlagen. Deze zorgen voor een goede stedenbouwkundige inpassing van de bouwmassa in de omgeving.

De maximale bouwhoogtes zijn met cijfers aangegeven in afbeelding 2-2.

Afbeelding 2-3 geeft in 3D deze maximale bouwmassa weer.



Afbeelding 2-2, maximale bouwmassa en binnentuin 2



Afbeelding 2-3, maximale bouwmassa 3D

2.2.5. Sociale woningbouw

In samenwerking met Oost West Wonen, de gemeente, Kragten en bbn heeft OD205 de haalbaarheid van sociale woningbouw op deze kavel onderzocht. Hierbij werden twee mogelijke situaties onderzocht: woningbouw op het gemeentehuis of woningbouw aan de Frans Halslaan. Dit is nader toegelicht in het stedenbouwkundig plan en de memo afweging woningbouw, zie bijlage 16. Onderstaand volgt een korte toelichting op beide situaties.

Sociale woningbouw op het gemeentehuis:

Binnen het stedenbouwkundig plan kunnen er een beperkt aantal woningen gerealiseerd worden op het gemeentehuis, waardoor het voor Oost West Wonen niet financieel haalbaar is. Woningbouw op het gemeentehuis kent bovendien meerdere ruimtelijke en functionele knelpunten, waardoor OD205 adviseert

om hiervan af te zien. Het belemmert de werking van het gemeentehuis, tast privacy en toekomstbestendigheid aan, en roept vragen op over sociale veiligheid van de toekomstige bewoners. Daarnaast beperkt de parkeerbehoefte van woningen de uitbreidingsruimte van het gemeentehuis.

Sociale woningbouw aan de Frans Halslaan:

Ook in deze situatie is er sprake van een beperkt aantal woningen aan de zuidzijde van de kavel in de vorm van appartementen. De uitbreiding van parkeren voor het gemeentehuis komt bovendien in het gedrang, wat de toekomstbestendigheid beperkt. Groen verdwijnt door het kappen van bomen, met weinig ruimte voor herplanting. Parkeren vereist ingrijpende aanpassingen aan het straatprofiel. De schaal van het appartementengebouw is te groot en sluit niet aan bij het karakter van de Schildersbuurt. De buitenruimte aan de straatzijde (zuid) leidt tot een ongewenst straatbeeld en gebruik. Bovendien ontstaat in deze situatie ongewenste inkijk voor de bestaande woningen.

Parkeerplaatsen voor woningen:

Naast de woningen zouden er in beide bovenstaande situaties ook parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners gerealiseerd moeten worden. Aangezien er niet voldoende ruimte is op het maaiveld, zou dit resulteren in een parkeerdek. Dit heeft financiële gevolgen, zie bijlage 17. In deze memo is beschreven dat een parkeerdek niet binnen het financiële kader van het gemeentehuis past. Daarnaast is de grondquote hoger dan de opbrengsten per woning, waardoor dit ook niet het gat verder zou kunnen dichten.

Conclusie:

Het realiseren van sociale woningbouw op de kavel wordt door de stedenbouwkundige niet geadviseerd. Dit wordt onderschreven door Oost West Wonen. Door het beperkte aantal te realiseren woningen wordt woningbouw door Oost West Wonen ook financieel niet mogelijk geacht.

2.3. Haalbaarheid ruimtebehoefte in stedenbouwkundig kader

Er is door OD205 ook onderzocht of het opgestelde PvE (de ruimtelijke en functionele eisen) voor het gemeentehuis, past binnen het stedenbouwkundig plan. Er zijn twee varianten nader onderzocht. Het gaat hierbij om de variant 'Verbouwen en uitbreiden' en de variant 'Nieuw bouwen'. Beide varianten zijn uitgebreid beschreven in het stedenbouwkundig plan (bijlage 14). Onderstaand lichten we beide varianten kort toe.

2.3.1. Variant Verbouwen en uitbreiden



Bij deze variant wordt het casco van het bestaande hoofdgebouw bewaard (de vloeren en de kolommen constructie), verder wordt alles gestript/gesloopt. De semipermanente aanbouw wordt gedemonteerd en verkocht. Om voldoende daglicht te creëren is het nodig om in het midden van het bestaande hoofdgebouw een patio te creëren. Dit is nodig voor Arboconforme werkplekken en een prettige werksfeer. Daarnaast wordt er een deel bijgebouwd om te kunnen voorzien in de ruimtebehoefte.

Er heeft een ruimtelijke functionele en technische verkenning van het bestaande gebouw plaatsgevonden, deze is beschreven in de memo in bijlage 18.

2.3.2. Variant Nieuw bouwen



Bij deze variant is er sprake van het volledig slopen van het bestaande gebouw en het realiseren van een volledig nieuw gemeentehuis.

Conclusie:

Beide varianten zijn ruimtelijk haalbaar binnen het stedenbouwkundig plan.

Daarbij geldt wel dat de variant Verbouwen en uitbreiden een aantal aandachtspunten kent. In Hoofdstuk 7 wordt daar nader op ingegaan.

2.4. **Streekarchief**

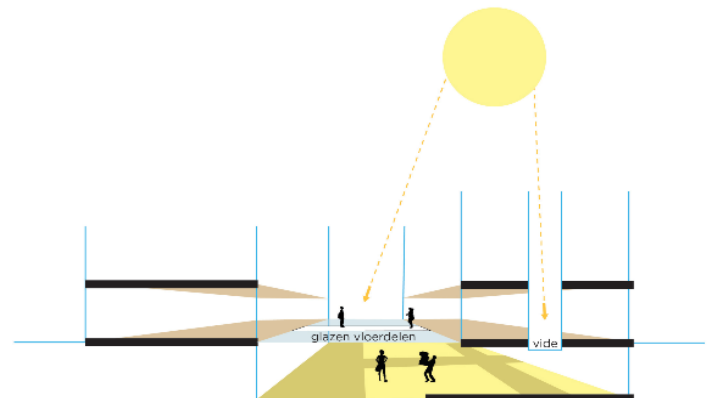
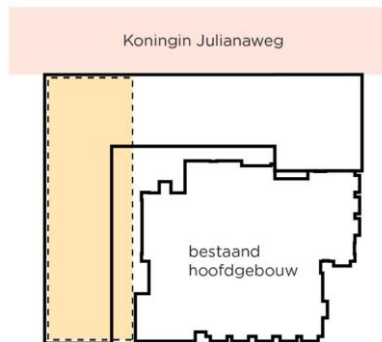
Ook is optioneel onderzocht of het Streekarchief ruimtelijk binnen het stedenbouwkundigplan haalbaar is, als mogelijk onderdeel van het gemeentehuis.

Het Streekarchief heeft ruimtelijke en functionele eisen inzichtelijk gemaakt voor een eventuele huisvesting in het toekomstige gemeentehuis. Deze zijn apart verwerkt in het PvE en de ruimtestaat.

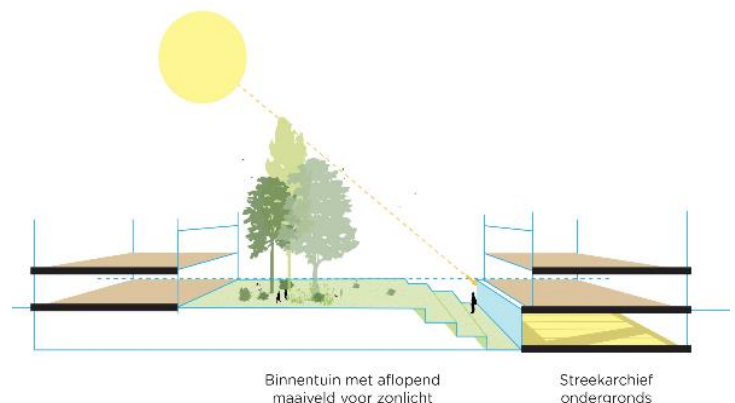
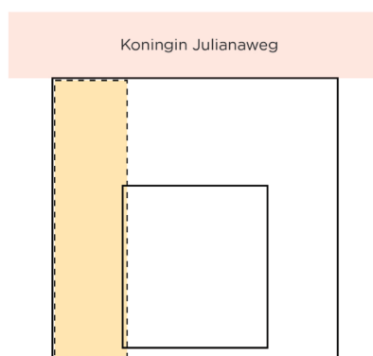
Samen met OD205 is de inpassing van het Streekarchief in beide varianten onderzocht. Het archief kan niet boven het maaiveld worden gerealiseerd, want in dat geval zou het gemeentehuis in de toekomst niet kunnen worden uitgebreid binnen het maximale bouwvolume. en is dus niet toekomstbestendig.

2.4.1. Inpassing in variant Verbouwen en uitbreiden

Het streekarchief wordt, uitgaande van ‘Verbouwen en uitbreiden’, gepositioneerd onder de nieuw te realiseren vleugel. Door de situering pal naast het bestaande gebouw kan beperkt daglicht toetreden. Dit is oplosbaar door vides/weglaten van bovengelegen vloerdelen, wat ten koste gaat van bruikbare ruimte.



2.4.2. Inpassing in variant Nieuw bouwen



In de variant ‘Nieuw bouwen’ neemt het streekarchief een volledige verdieping in één van de vleugels in beslag. Om voldoende daglichttoetreding in het gebouw mogelijk te maken, kan de binnentuin deels worden verlaagd. Bij een nadere uitwerking van dit concept dient zorgvuldig rekening te worden gehouden met zowel de gebruikswaarde van de tuin door mogelijke beperkingen die deels verlagen met zich meebrengt.

Conclusie:

Het is ruimtelijk haalbaar om het Streekarchief binnen het stedenbouwkundig plan toe te voegen aan het programma voor het gemeentehuis. Wel geven het bouwen onder maaiveld, het voorzien in voldoende daglicht en de geldende archiefisen (kostenverhogende) beperkingen.

3. Tijdelijke huisvesting

Het huidige gemeentehuis aan de K. Julianaweg biedt tijdens de bouwperiode geen ruimte om de gemeentelijke organisatie te blijven huisvesten. De positionering van het nieuwe gebouw, de benodigde omvang van het bouwterrein, de bouwlogistiek en de veiligheidsrisico's maken voortzetting van de bedrijfsvoering op deze locatie onverantwoord. Daarnaast zullen geluids-, licht-, stof- en trilling overlast leiden tot onaanvaardbare arbeidsomstandigheden en een verminderde kwaliteit van dienstverlening. Wel worden de dienstvoertuigen geladen op het bestaande parkeerterrein achter het gemeentehuis.

Onderzocht is welke alternatieve huisvesting binnen de gemeente beschikbaar en geschikt is voor een periode van circa twee tot tweeënhalf jaar. Ook zijn de kosten voor de tijdelijke huisvesting inzichtelijk gemaakt.

Er is eerst gekeken naar de minimale ruimtebehoefte, op basis van gebruikscijfers van het huidige gebouw en het programma van eisen voor het nieuwe gemeentehuis. Vervolgens zijn, samen met de werkgroep, alle potentiële locaties in beeld gebracht. Dit leidde tot een longlist die is teruggebracht tot vier kansrijke locaties. Voor deze locaties is in beeld gebracht hoeveel werkplekken, vergaderruimten en communicatieplekken gerealiseerd kunnen worden en welke aanpassingen daarvoor nodig zijn. Per locatie is zowel een minimale variant als een doelmatige variant uitgewerkt. Daarmee is inzicht ontstaan in de kosten en de mate van comfort die per locatie haalbaar is. Deze uitwerking en onderbouwing is opgenomen in de bijlage 19.

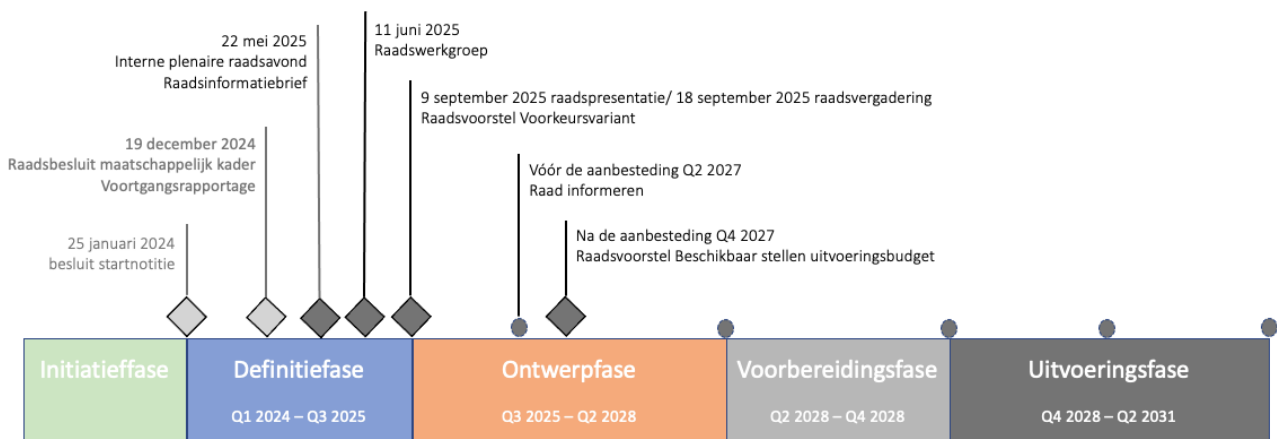
Conclusie:

De vier geselecteerde locaties – Rondeel, GOwerkt, K. Julianaweg 56 en Molenlaan 28 – bieden gezamenlijk voldoende capaciteit om de organisatie tijdelijk te huisvesten. Rondeel en GOwerkt vragen nauwelijks fysieke ingrepen. K. Julianaweg 56 is geschikt voor publieksgerichte functies. Molenlaan 28 biedt veel ruimte, maar vraagt extra aandacht voor comfort en indeling. De keuze om dit gebouw al dan niet in gebruik te nemen of te vervangen door tijdelijke units hangt samen met de gewenste investering en comforteisen. Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om te kiezen voor een doelmatige verbouwing van de vier locaties.

Om de tijdelijke huisvesting goed te laten functioneren, is afstemming nodig over werkplekindeling, bereikbaarheid, postverwerking, beveiliging en andere faciliteiten. Thuiswerken blijft noodzakelijk om de beschikbare capaciteit effectief te benutten.

4. Planning

In de startnotitie en projectopdracht was een planning opgenomen van het gehele project. Echter, volgens die planning zou het project nu al de ontwerpfase doorlopen moeten hebben, terwijl die nog moet plaatsvinden. Daarom is die eerder opgestelde planning niet haalbaar en is als onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek de planning voor het gehele project nader uitgewerkt en onderstaand kort samengevat weergegeven.



Conclusie:

Samengevat heeft de planning de volgende mijlpalen:

- Start ontwerpproces (na contracteren architect en adviseurs): Q1 2026
- Contract gesloten met de aannemer: Q4 2027
- Start circulaire sloop: Q4 2028
- Start bouw: Q2 2029
- Einde bouw: Q4 2030
- Oplevering: Q1 2031
- Ingebruikname: Q2 2031

Opgemerkt dient te worden dat onvoorziene omstandigheden beperkt binnen de planning kunnen worden opgevangen. Onvoorziene omstandigheden met grote impact die op het kritisch pad liggen, kunnen naar verwachting niet binnen deze planning worden opgevangen.

5. Actualisatie risicodossier

Op 4 juni 2025 heeft er een risicosessie met een aantal medewerkers van de gemeente plaatsgevonden. Doel was enerzijds het actualiseren van het bestaande risicodossier van 14 juni 2024 en anderzijds het identificeren van nieuwe risico's en mogelijke beheersmaatregelen bespreken.

Het geactualiseerde risicodossier is te vinden in bijlage 20.

In de planning is opgenomen (zie hoofdstuk 4) dat het risicodossier na elke ontwerpfase opnieuw geactualiseerd wordt, zodat de status van de beheersmaatregelen en het optreden van eventuele nieuwe risico's gemonitord kan worden.

Conclusie:

We zien op dit moment geen risico's die niet te beheersen zijn en een obstakel vormen voor de haalbaarheid van het project.

6. Financiële verkenning

Eerder financieel onderzoek is gedaan door Sweco, waarna een financieel kader is vastgesteld op de huidige jaarlijkse huisvestingslasten. In het begrotingsjaar 2024 waren deze € 1.605.700 (jaarschijf 2027). Uitgaande van de nieuwe planning dient voor het financieel kader uitgegaan te worden van jaarschijf 2032. Dit betekent dat de jaarlasten niet hoger mogen zijn dan een bedrag van € 1.735.000, om te voldoen aan het financieel kader.

Voordat de raad in 2024 besloot om nieuwbouw nader te onderzoeken, is door Sweco berekend dat Nieuw bouwen binnen dit financieel kader mogelijk zou kunnen zijn. Aanvullend heeft de raad in december 2024 verzocht een variant Verbouwen en uitbreiden te onderzoeken.

Door bbn is gerekend aan de investerings- en exploitatiekosten van beide varianten. De bijbehorende ramingen zijn opgenomen als bijlage 21 - 26. De bijlagen met financiële specificaties zijn geheim in verband met aanbesteding gevoelige informatie.

De resultaten komen hoger uit dan de berekeningen van Sweco uit 2023. Daarom wordt in dit hoofdstuk allereerst kort ingezoomd op wat dat verschil veroorzaakt. Vervolgens gaan we nader in op de herziene uitgangspunten voor de actuele ramingen, de resultaten van de ramingen en dan optimalisaties van de ramingen. Dit resulteert in een conclusie/advies over de haalbaarheid.

Tot slot lichten we kort toe dat ook binnen de gemeente inzicht is verkregen in dekkingen/effecten voor de gemeentebegroting en wordt kort ingegaan op de financiën voor huisvesting van het Streekarchief in het gemeentehuis als mogelijke optie.

6.1. Analyse van eerder financieel onderzoek SWECO

De verschillen worden grotendeels veroorzaakt doordat het eerder financieel onderzoek, met de kostenberekeningen van Sweco, was gebaseerd op een globale massastudie (van GroupA) die vooral bedoeld was om impressies te generen. Aan de huidige ramingen van bbn ligt een nadere uitwerking ten grondslag. Zo is nu de werkelijke ruimtebehoefte in beeld, zijn de nieuwe stedenbouwkundige en verkeerskundige uitgangspunten meegenomen en wordt uitgegaan van een actuele planning. Ook wordt nu rekening gehouden met de te verwachte prijsstijgingen. De analyse is opgenomen als bijlage 23 (Geheim), in de vorm van een vergelijkend totaaloverzicht van de kostenberekeningen van Sweco en bbn voor Nieuw bouwen (want Sweco heeft alleen nieuwbouw onderzocht).

6.2. Herziene uitgangspunten ten opzichte van eerdere berekeningen

Zoals hiervoor aangegeven is er inmiddels veel extra informatie beschikbaar, die als input heeft gediend voor de actuele ramingen. Het Programma van Eisen (PvE) is door bbn uitgewerkt en daarnaast heeft OD205 een proefuitwerking/massastudie van beide varianten gemaakt om te bezien of het programma past binnen het stedenbouwkundig plan. Voorts zijn in de actuele berekeningen van bbn de volgende herziene uitgangspunten gehanteerd ten opzichte van GroupA en de kostenramingen van Sweco:

- Er is geen sprake van grondopbrengsten waarmee de investeringskosten rekenkundig worden verlaagd;
- Ca. 1.200 m²bvo extra noodzakelijk gebouwwolume ten opzichte van de voorstudie;
- Hoger bouwkostenniveau ten opzichte van de voorstudie, gezien de actuele marktsituatie (ca. 8 á 10%);
- Bouwleges gerekend (bij voorstudie niet meegerekend);

- Realistische planning gerekend (voor prijsstijgingen tot start bouw; planning bij voorstudie was krap);
- Afkoop prijsstijgingen tijdens de bouw tot einde werk gerekend (bij voorstudie niet meegerekend);
- Eerste jaar waarop de huisvestingslasten ‘starten’ in de gemeentebegroting is 2032 (was 2027);
- De kosten voor tijdelijke huisvesting en 2x verhuizen worden (volgens de boekhoudkundige regels) direct afgeboekt en worden dus niet meegenomen in de grondslag voor de annuïteit (in de voorstudie was dit wel zo);
- Een rekenrente van 2% (was bij de voorstudie 3%);
- Een afschrijvingstermijn van 50 jaar* (was bij de voorstudie 40 jaar);
- Een restwaarde van 15%* na deze afschrijvingstermijn (was bij de voorstudie 5%);
- Een realistische inschatting van de onderhoudskosten (was bij de voorstudie aanmerkelijk lager).

* **Toelichting op een afschrijvingstermijn van 50 jaar en restwaarde van 15%:**

Het gemeentehuis wordt een duurzaam en toekomstbestendig gebouw, dat wordt gerealiseerd voor een lange levensduur (50 jaar of meer). Zelfs na deze periode heeft het gebouw nog een zekere waarde door:

- *continuering als gemeentehuis op deze waardevolle plek*
- *flexibiliteit, waardoor functiewijziging mogelijk is (bijv. kantoorruimte of onderwijsfunctie)*
- *restwaarde van (circulaire) materialen*

Een restwaarde van 15% op de verkrijgings-/vervaardigingsprijs (vastgoedwaarde) is de geschatte verkoopwaarde aan het einde van de gebruiksduur en heeft daarmee effect op hoogte van de jaarlijkse afschrijving. Bij diverse gemeenten zien we dat op soortgelijke wijze met een restwaarde wordt meegerekend. Daarbij is de bandbreedte tussen de 5% en 25%. Uitgaan van 15% is een middenweg: het is niet te laag (zoals 5%, wat een heel conservatieve inschatting zou zijn), en niet te hoog (zoals 25%, wat risico's met zich meebrengt als de werkelijke restwaarde lager uitvalt). Deze wijze van berekenen is in lijn met richtlijnen van accountants.

6.3. Resultaten investerings- en exploitatiekostenramingen

In bijlage 21 (Geheim) zijn de ramingen te vinden van zowel variant Verbouwen en uitbreiden als de variant Nieuw bouwen. Beide varianten zijn gebaseerd op het PvE van bbn en de proefuitwerking/ massastudie van OD205 en hebben een nauwkeurigheidsmarge van (+/-) 5%. Onderstaande tabel geeft de resultaten weer.

	Variant VERBOUWEN & UITBREIDEN	Variant NIEUW BOUWEN
Totale investeringskosten (excl. BTW) Traditioneel	€ 41.473.150	€ 40.861.000
Toeslag investeringskosten (excl. BTW) <i>Houtbouw</i>	€ 3.229.338	€ 4.757.484
Niet compensabele BTW	€ 722.839	€ 737.651
Totale Investeringskosten (incl. BTW) <i>Houtbouw</i>	€ 45.425.327	€ 46.356.135
Exploitatiekosten Traditioneel	€ 1.266.409	€ 1.247.716
Toeslag exploitatiekosten <i>Houtbouw</i>	€ 98.610	€ 145.273
Overige exploitatiekosten	€ 557.476	€ 537.275
Totaal exploitatiekosten	€ 1.922.495	€ 1.930.264
<i>Financieel Kader (voorlopige bepaling 2032)</i>	€ 1.735.000	€ 1.735.000
Financiële overschrijding	€187.495	€195.264

Zoals uit de tabel is af te lezen hebben de ramingen een overschrijding aangegeven van € 187.500 en € 195.000 op jaarbasis (jaarschijf 2032). Het bouwen in hout heeft daarbij op jaarbasis een effect van circa € 99.000 bij Uitbreiden en verbouwen en circa € 145.000 bij Nieuw bouwen.

Volledigheidshalve zijn de bouwkosten gebenchmarkt aan enkele recente gemeentehuisprojecten (bijlage 26 (Geheim)). Dit gaf een eerste inzicht voor mogelijke optimalisaties.

6.4. Optimalisaties/keuzemogelijkheden

De actuele ramingen zijn in eerste instantie hoger uitgevallen dan het financieel kader. Daarom is in samenwerking met de werkgroep PvE en een aantal andere interne betrokkenen een lijst met verschillende optimalisatiemogelijkheden opgesteld, om de haalbaarheid van de beide varianten verder te onderzoeken. Daarnaast streven we naar een kosten efficiënt project. Daarbij zijn diverse uitgangspunten, uit zowel het PvE als uit de stedenbouwkundige massastudies voor beide varianten, kritisch tegen het licht gehouden.

In de lijst zijn zowel financiële (besparingen) als kwalitatieve optimalisaties (met een meerprijs) benoemd. In de lijst is per optimalisatiepunt de nodige toelichting gegeven en is inzichtelijk gemaakt welke (orde grootte) financiële impact dit punt heeft op de kostenramingen. Daarnaast is voorzien van een positief of negatief advies vanuit bbn, in samenspraak met de werkgroep. Deze lijst is te vinden in bijlage 27 en kan beschouwd worden als een menukaart voor te kiezen optimalisaties.

De financiële optimalisaties vallen uiteen in 3 categorieën:

1. Wijzigingen ten opzichte van de getekende proefuitwerking in het stedenbouwkundig plan (OD205);
2. Wijzigingen in het aantal te realiseren m2s, zoals opgenomen in de ruimtestaat bij het PvE (bbn);
3. Op onderdelen alternatieve uitvoeringswijzen ten opzichte van het uitgangspunt in de ramingen.

6.4.1. Afwijkingen van de proefuitwerking van OD205

Samengevat wordt voorgesteld om 3 afwijkingen ten opzichte van de proefuitwerking door te voeren. Het betreft de volgende punten:

- De verbindingsgang anders ontwerpen (variant Nieuw bouwen);
De overige optimalisaties gelden voor beide varianten.
- Het in algemene zin realiseren van een zo compact mogelijk gebouw, dus met een effectieve en gangbare vormfactor voor de verhouding geveloppervlak/bruto vloeroppervlakte van 50% (bij variant Uitbreiden en verbouwen kan dit bijvoorbeeld door overkapping van de nieuwe patio);
- Uitgaan van een effectieve en gangbare vormfactor voor de verhouding gevel open/dicht van 50-50.

6.4.2. Afwijkingen van de ruimtestaat van bbn

Diverse optimalisaties van de ruimtestaat zijn besproken. Veel daarvan zijn echter als niet wenselijk beoordeeld. Samengevat zijn de volgende punten beoordeeld als mogelijke optimalisaties:

- Verkleinen van de ontvangstruimte in de publiekshal (met maximaal 50 m2);
- Geen aparte regieruimte voor raadszaal opnemen, regiefunctie kan tegenwoordig in zaal (via tablet);
- De raadszaal compacter maken door met een opstelling van een dubbele ring te vergaderen;
- Geen vaste werkplekken voor het college;
- Algemene overlegruimten voor het college in plaats van overlegruimte in werkplekruimte.

6.4.3. Alternatieve uitvoeringswijzen

De derde categorie financiële optimalisaties betreffen alternatieve uitvoeringswijzen ten opzichte van de uitgangspunten in de ramingen. De volgende 4 punten zijn als acceptabele optimalisaties beoordeeld:

- Prefab palen met trilling meters ten behoeve van gebouwen in omgeving in plaats van relatief kostbare trillingvrije schroeffunderingspalen;
- Geen extra toeslag voor circulariteit rekenen, maar dit kostenneutraal aan de markt te laten;

- Geen triple glas maar HR++ beglazing, wat al zeer duurzaam is een aanzienlijk goedkoper. Het uitgangspunt van een energieneutraal gebouw blijft behouden.

Bovenstaande punten, waarvan wordt voorgesteld om deze door te voeren, zijn financieel doorgerekend. Deze financiële doorrekening, die te vinden is in bijlage 24 (Geheim), geeft voor beide varianten de uitkomst dat ze financieel haalbaar zijn. Onderstaand wordt dit nader toegelicht.

Conclusie:

De twee varianten Verbouwen/uitbreiden en Nieuw bouwen zijn beide financieel haalbaar. Om binnen het financieel kader te komen, blijkt uit de doorrekening wel een verschil tussen de varianten Verbouwen/uitbreiden en Nieuw bouwen: bij Verbouwen en uitbreiden zijn meer optimalisaties nodig. Dit lichten we onderstaand toe.

Verbouwen en uitbreiden:

Bij deze variant wordt voorgesteld om de optimalisaties uit 6.4.1. (afwijkingen van de proefuitwerking) door te voeren: compacter gebouw met een kleinere, overkapte patio en minder transparante gevel.

Daarmee is deze variant nog niet financieel haalbaar. Deze wordt wel haalbaar door ook uit te gaan van:

- (uit cat. 2, zie 6.4.2.) verkleinen van de ontvangstruimte in de publiekshal (met maximaal 50 m²);
- alle optimalisaties uit cat. 3 (zie 6.4.3.), namelijk: prefab palen, geen extra toeslag voor circulariteit en geen triple glas maar HR++ beglazing.

De jaarlijkse huisvestingslasten komen in dat geval voor variant Verbouwen/uitbreiden op **€ 1.732.000**.

Nieuw bouwen:

Ook bij deze variant wordt voorgesteld om de optimalisaties uit 6.4.1 (afwijkingen van de proefuitwerking) door te voeren: geen verbindingsgang, optimaliseren van de verhouding gevel-/vloeroppervlakte en ook minder transparante gevel. Daarmee is er bij deze variant al sprake van een resultaat dat past binnen het financieel kader. Hierdoor hoeven er bij deze variant niet aanvullend afwijkingen doorgevoerd te worden op de ruimtestaat (categorie 2) en/of op de uitvoeringswijzen (categorie 3).

De jaarlijkse huisvestingslasten komen in dat geval voor variant Nieuw bouwen op **€ 1.728.000**.

In de tabel op de volgende bladzijde zijn de uitkomsten van het optimaliseren toegevoegd aan de eerder (in paragraaf 6.3) gepresenteerde uitkomsten van de investerings- en exploitatiekostenramingen.

Totaal berekende kosten (zonder optimalisaties)		
<i>(bedragen in deze tabel zijn afgerond op duizendtal)</i>	Verbouwen en uitbreiden	Nieuw bouwen
	<i>Investeringskosten incl. BTW</i>	45.425.000
Exploitatiekosten	1.922.000	1.930.000
Financieel kader	1.735.000	1.735.000
verschil (boven financieel kader)	187.000	195.000
Totaal besparingen gekozen optimalisaties		
	Verbouwen en uitbreiden	Nieuw bouwen
	<i>Cat. 1 (zie 6.4.1.): andere vormfactoren t.o.v. proefuitwerking</i>	-3.569.000
<i>Cat. 2 (zie 6.4.2.): verkleinen van ontvangstruimte in publiekshal</i>	-184.000	
<i>Cat. 3 (zie 6.4.3.): alternatieve uitvoeringswijzen</i>	-805.000	
<i>Totaal investeringskosten incl. BTW</i>	-4.558.000	-4.852.000
Exploitatiekosten	-190.000	-202.000
Totaal berekende kosten Incl. gekozen optimalisaties		
	Verbouwen en uitbreiden	Nieuw bouwen
	<i>Investeringskosten incl. BTW</i>	40.867.000
Exploitatiekosten	1.732.000	1.728.000
Financieel kader	1.735.000	1.735.000
verschil (onder financieel kader)	-3.000	-7.000

6.5. Tijdelijke huisvesting

Separaat zijn de kosten van de tijdelijke huisvesting (incl. 2 x verhuizen) inzichtelijk gemaakt (bijlage 22 (Geheim)). Dit vraagt een investering van tussen de circa € 1,6 en € 3,3 miljoen, afhankelijk van de keuze van een scenario. Indien gekozen wordt voor het doelmatige scenario, bedragen de kosten van tijdelijke huisvesting circa € 2.690.000,-. Deze eenmalige kosten worden niet meegerekend in de structurele jaarlasten, maar vragen separaat eenmalige dekking (zie paragraaf 6.7).

6.6. Kwalitatieve toevoegingen

Naast voorgaande financiële optimalisaties, zijn er gedurende het proces ook een aantal kwalitatieve optimalisaties besproken. Dit zijn keuzes (met een meerprijs), die niet strikt noodzakelijk zijn. Van de volgende kwalitatieve optimalisatie is besproken dat deze wordt toegevoegd aan de basis: Toepassen van een tourniquet bij publieksentree in plaats van schuifdeuren. Geeft minder kans op tochtklachten en draagt bij aan prettige, gastvrije beleving van de ontvangst-/publiekshal.

6.7. Dekkingsvoorstel

De financiële consequenties en de financiële dekking van beide varianten voor een (ver)nieuw(d) gemeentehuis vallen uiteen in drie onderdelen:

- a) Toekomstige exploitatiekosten als gevolg van de investering in een (ver)nieuw(d) gemeentehuis;
- b) Eenmalige lasten als gevolg van het afboeken van de boekwaarde van het huidige gemeentehuis;
- c) Kosten en dekking tijdelijk huisvesting.

Voor deze drie onderdelen is door de gemeente een dekkingsvoorstel opgesteld. Een aantal bijzonderheden ten aanzien van het dekkingsvoorstel worden hieronder benoemd.

Ad. a) Toekomstige exploitatiekosten als gevolg van de investering in een (ver)nieuw(d) gemeentehuis

Interessant is om te weten hoe de lasten vanuit deze investering worden vertaald in de gemeentebegroting, oftewel het huishoudboekje. Op investeringen ga je afschrijven. Ook de rentelasten moeten kunnen worden opgevangen in de begroting. Rente -en afschrijvingslasten worden kapitaallasten genoemd. Daarnaast hebben we ook te maken met jaarlijks terugkerende exploitatiekosten zoals kosten van dagelijks onderhoud, dotaties voor het vormen van een voorziening voor groot onderhoud, energiekosten, verzekeringen en belastingen.

Door de raad is het financiële kader vastgesteld op het totaal van de huidige exploitatiekosten van het gemeentehuis en het Rondeel. Deze zijn doorgerekend tot het moment van ingebruikname tweede kwartaal 2031. De aanwezige dekking binnen de begroting komt dan uit op afgerond € 1.735.000,- . Als voorwaarde hierbij wordt genoemd, dat het Rondeel ofwel wordt verkocht of kostendekkend zal moeten worden verhuurd.

In de berekende investerings- en exploitatiekosten zijn ook de volgende zaken meegenomen:

- aanpassingen zoals verplaatsen bushalte, Anjer perkje en bomen (investering circa € 120.000,-);
- de aanvullende losse inrichting, zoals meubilair en schermen (investering circa € 100.000,-).

b) Eenmalige lasten als gevolg van het afboeken van de boekwaarde van het huidige gemeentehuis

Als het huidige gemeentehuis wordt gesloopt dan moet, volgens de geldende verslaggevingsvoorschriften, de boekwaarde van het gebouw in één keer worden afgeboekt. Deze eenmalige kosten kunnen gedekt worden uit de Algemene reserve.

De totale boekwaarde van het gemeentehuis in 2028 (verwachte start project) is afgerond € 2,3 miljoen. Dit is inclusief de meest recente investeringen, zoals de vervanging van de erkers en het aanbrengen van de koelingsystemen.

c) Kosten en dekking tijdelijk huisvesting

De voorkeursvariant voor tijdelijke huisvesting vraagt een eenmalige investering van € 2.690.000,-. Daarnaast worden de exploitatiekosten per jaar geraamd op afgerond € 77.000,-. Globaal zal de tijdelijke huisvesting in gebruik zijn in 2029, 2030 en een deel in 2031.

Voorgesteld wordt deze kosten te dekken uit de vrijvallende exploitatiekosten van het oude gemeentehuis, aangezien de in 2029 en 2030 vrijvallen. Hierdoor ontstaat ruimte voor het dekken van de eenmalige

kosten en de exploitatiekosten van de tijdelijke huisvesting. Uit onderstaand overzicht blijkt een geringe overschrijding is ten opzichte van het beschikbare budget.

Exploitatie tijdelijke huisvesting	2029	2030
Beschikbaar budget 'oude' exploitatiekosten =	1.400.500	1.413.400
Tijdelijke huisvesting =		
* Eenmalige investering tijdelijke huisvesting, ad € 2.690.000	1.345.000	1.345.000
* jaarlijkse exploitatiekosten	77.000	78.925
	1.422.000	1.423.925
Verschil =	-21.500	-10.525

6.8. Streekarchief

Een aandachtspunt betreft uiteraard ook nog de afstemming met het streekarchief. De bovengenoemde bedragen zijn exclusief het Streekarchief. De meerkosten daarvan zijn circa € 5,2 miljoen investeringskosten en een bedrag van circa € 249.000 op jaarbasis (jaarschijf 2032). Zie bijlage 25 (Geheim) voor de onderbouwing van deze bedragen.

7. Totaal afweging

Om de varianten met elkaar te kunnen vergelijken is een afwegingsmatrix opgesteld, zie bijlage 28. In deze afwegingsmatrix zijn de varianten beoordeeld op diverse aspecten van de volgende thema's: stedenbouwkundige kwaliteit, functionaliteit, toekomstbestendigheid, duurzaamheid planning en proces en financiën.

7.1.1. Stedenbouwkundige kwaliteit

Op het gebied van stedenbouwkundige kwaliteit zijn beide varianten gelijk qua beoordeling. Bij beide is de woningbouw niet haalbaar, blijft de ontsluiting van het terrein gelijk aan de huidige situatie en is parkeren goed te realiseren.

7.1.2. Functionaliteit

De variant Nieuw bouwen scoort beter op functionaliteit en is daarmee aantrekkelijker voor zowel bezoekers als medewerkers. Dit lichten we als volgt toe. De toegankelijkheid van het gebouw is bij Nieuw bouwen makkelijker te realiseren en het gebouw vormt meer één geheel. Daarnaast kan in deze variant het aspect veiligheid voor zowel medewerkers als bezoekers beter geborgd worden. Ook kan een beter bruikbare binnentuin gerealiseerd worden.

De varianten scoren gelijk wat betreft de maatschappelijke meerwaarde, deze kan op een gelijke manier gewaarborgd worden in beide varianten.

7.1.3. Toekomstbestendigheid

Wat betreft de toekomstbestendigheid scoort de Nieuw bouwen variant iets beter dan de Verbouwen en uitbreiden variant. De bestaande constructie zorgt voor belemmeringen in efficiënt gebruik en is ook technisch minder flexibel. Daarnaast is het eventueel verhuren van werkplekken minder makkelijk vanwege het lastiger invoegen van bijvoorbeeld een extra stijgpunt. Beide varianten bieden wel de mogelijkheid om in de toekomst uit te kunnen breiden, inclusief de auto- en fietsparkeervoorzieningen.

7.1.4. Duurzaamheid

Bij het thema duurzaamheid scoort de Verbouwen en uitbreiden variant beter. Dit komt met name door de berekende CO₂ impact (zie bijlage 29), die bij Verbouwen en uitbreiden lager is door het behouden van de bestaande constructie. Het integreren van het bestaande casco gebouw geeft een circa 15,5% lagere CO₂-impact dan nieuwbouw, terwijl de berekende investering- en exploitatiekosten nagenoeg gelijk zijn.

Bij beide varianten wordt er uitgegaan van een hoofddraagconstructie in houtbouw (Bij de variant Verbouwen en uitbreiden gaat dit om het nieuw te bouwen deel, aangezien de constructie van het bestaande gebouw bewaard blijft.) Een houten hoofddraagconstructie bevordert de losmaakbaarheid en circulariteit bij beide varianten, doordat deze demontabel gemaakt kan worden en later herbruikbaar is. De variant Verbouwen en uitbreiden scoort echter lager op het gebied van circulariteit, omdat er bij deze variant ten behoeve van de haalbaarheid een financiële optimalisatie nodig is waarbij de budgettaire toeslag voor een hoge circulaire eis komt te vervallen.

De varianten scoren gelijk op energieverbruik, restwaarde, klimaatadaptie en natuurinclusiviteit.

7.1.5. Planning en proces

De variant Nieuw bouwen scoort iets beter op planning en proces. Bij deze variant is een maximale efficiency te halen. Beide varianten zijn gelijk beoordeeld wat betreft draagvlak in de omgeving. Wat betreft het risicoprofiel scoort de Verbouwen en uitbreiden variant slechter, vanwege eventuele aannames die tijdens de uitvoering kunnen tegenvallen.

7.1.6. Financiën

Beide varianten passen (na optimalisatie) binnen het financieel kader van € 1.735.000 per jaar. De verschillen onderling zijn klein met een bandbreedte van circa 42 - 46 miljoen (traditioneel of houtbouw, zonder optimalisaties incl. btw). Na optimalisatie komen beiden varianten op circa 41 miljoen, afhankelijk van welke optimalisaties worden meegerekend. Wel is bij het optimaliseren gebleken dat bij de variant Uitbreiden en verbouwen meer optimalisaties nodig zijn, waaronder enkele concessies ten opzichte van het PvE.

Conclusie:

Op ongeveer de helft van de afwegingsonderwerpen scoren beide varianten gelijk. Voor de andere helft scoort Nieuw bouwen beter dan Verbouwen en uitbreiden. Alleen op het onderwerp materiaal gebonden CO2 uitstoot scoort de variant Verbouwen en uitbreiden beter dan Nieuw bouwen.

8. Samenvatting conclusies

Beide varianten zijn stedenbouwkundig inpasbaar en na optimalisatie haalbaar binnen het financiële kader. Dit is exclusief Streekarchief, het eventueel toevoegen van het Streekarchief aan het project vraagt een aanzienlijke meerinvestering. Ook bij de voorstudie door GroupA en Sweco was het Streekarchief niet in gemeentehuis ondergebracht maar elders.

Financieel blijkt uit de investeringskosten- en exploitatiekostenramingen het verschil tussen Verbouwen/uitbreiden en Nieuw bouwen zeer gering.

Wel is bij het optimaliseren gebleken dat bij de variant Verbouwen en uitbreiden meer optimalisaties nodig zijn, waaronder enkele concessies ten opzichte van het PvE. Dit komt doordat het gunstige financieel effect bij optimaliseren van de vormfactoren (en daarmee afwijken van de proefuitwerkingen van OD205) groter is bij de variant Nieuw bouwen dan bij Verbouwen en uitbreiden.

Op basis van de integrale totaal afweging van stedenbouwkundige, functionele, duurzame plannings- en procesmatige aspecten en financiën blijkt dat op ongeveer de helft van de afwegingsonderwerpen beide varianten gelijk scoren. Voor de andere helft scoort Nieuw bouwen beter dan Verbouwen en uitbreiden. Alleen op het onderwerp materiaal gebonden CO₂ uitstoot scoort de variant Verbouwen en uitbreiden beter dan Nieuw bouwen (zie de afwegingsmatrix in bijlage 28).

Hoewel beide varianten gelijkwaardig scoren op stedenbouwkundige kwaliteit, maatschappelijke meerwaarde en aspecten zoals energieverbruik en klimaatadaptatie, biedt de variant Nieuw bouwen duidelijke voordelen op het gebied van functionaliteit, toekomstbestendigheid en procesbeheersing.

De mogelijkheid om een gebouw te realiseren dat optimaal aansluit bij de huidige en toekomstige gebruikseisen – met een logische en toegankelijke indeling, een beter bruikbare binnentuin en een optimaal vorm te geven publiekshal – maakt de variant Nieuw bouwen het meest aantrekkelijk voor zowel medewerkers als bezoekers. Daarnaast biedt Nieuw bouwen meer flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen, omdat beter rekening kan worden gehouden met afstoten/verhuren van een deel van het gebouw bij eventuele (substantiële) krimp van de organisatie.

Hoewel de variant Verbouwen en uitbreiden op het gebied van duurzaamheid beter scoort vanwege de circa 15,5% lagere CO₂-impact (met berekende investering- en exploitatiekosten die nagenoeg gelijk zijn), kunnen binnen de nieuwbouwvariant eveneens duurzame keuzes worden gemaakt.

Op circulariteit/restwaarde scoort Nieuw bouwen weer iets beter.

De varianten scoren gelijk op energieverbruik, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit.

Ook vanuit procesmatig oogpunt is Nieuw bouwen gunstiger. De voorspelbaarheid van het bouwproces, de mogelijkheid tot maximale efficiëntie en het lagere risicoprofiel dragen bij aan een beheersbare en betrouwbare uitvoering.

Uit de actualisatie van het risicodossier zijn geen obstakels voor de haalbaarheid van het project naar voren gekomen.

Eindconclusie en advies bbn:

De variant Nieuw bouwen biedt de meeste meerwaarde op lange termijn, deze variant is optimaal functioneel en toekomstgericht, zoals hierboven (en eerder in deze rapportage uitgebreider) is toegelicht. Wij adviseren daarom om deze variant verder uit te werken en als voorkeursvariant te hanteren in de vervolgfase, de ontwerpfase.

De verwachte planning voor het gehele project is uitgewerkt en komt uit op een ingebruikname Q2 2031.

9. Bijlagen lijst

01 Programma van Eisen (bijlagen 1 – 13)

- Bijlage 1: Programma van Eisen
- Bijlage 2: Ruimtestaat
- Bijlage 3: Memo toelichting op de ruimtestaat
- Bijlage 4: Relatieschema
- Bijlage 5: Ruimteboek
- Bijlage 6: Onderzoek E-aansluiting
- Bijlage 7: Preventiebrochure PV-installaties
- Bijlage 8: Verslag van de excursie
- Bijlage 9: Memo voortgang maatschappelijke functie
- Bijlage 10: Memo werkplektelling
- Bijlage 11: Memo flexfactor
- Bijlage 12: Memo toekomstige flexibiliteit
- Bijlage 13: Memo Analyse diverse onderzoeken

02 Stedenbouw (bijlagen 14 – 18)

- Bijlage 14: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 15: Verkeer- en parkeernotitie
- Bijlage 16: Memo afweging woningbouw
- Bijlage 17: Memo parkeerdek
- Bijlage 18: Memo RFT verkenning bestaande gebouw

03 Tijdelijke huisvesting (bijlage 19)

- Bijlage 19: Notitie tijdelijke huisvesting

04 Risicodossier (bijlage 20)

- Bijlage 20: Geactualiseerd risicodossier

05 Financiën (bijlagen 21 – 26) (Geheim)

- Bijlage 21: Kostenramingen Verbouwen & uitbreiden en Nieuw bouwen (Geheim)
- Bijlage 22: Kostenraming Tijdelijke huisvesting (Geheim)
- Bijlage 23: Vergelijking met berekening van Sweco (Geheim)
- Bijlage 24: Financieel effect geadviseerde optimalisaties (Geheim)
- Bijlage 25: Investerings- en exploitatiekosten Streekarchief (Geheim)
- Bijlage 26: Benchmark bouwkosten (Geheim)

06 Vergelijk Varianten (bijlagen 27 – 29)

- Bijlage 27: Optimalisatievoorstellen
- Bijlage 28: Afwegingsmatrix
- Bijlage 29: CO₂ impact-berekeningen en toelichting

Wereldwijd praten we over de urgentie om van onze planeet een betere plek te maken. Bij bbn voelen we dat in ons hart en dóen we er iets aan. We vinden dat sociale, ecologische en financiële waarden hierbij altijd in balans moeten zijn. Ambitieuw? Zeker. Onmogelijk? Zeker niet! Daarvan zijn we bij bbn overtuigd.

Binnen bbn zien we onbegrensde mogelijkheden om te bouwen aan een betere wereld. Sterker: we benutten en creëren die mogelijkheden elke dag. Met onze diepgaande kennis, baanbrekende oplossingen én een onstuitbare drive voegen we duurzame waarde toe aan de te realiseren plannen voor de bebouwde omgeving. En laten we zien dat iederéén daar beter van wordt, van investeerder tot eindgebruiker.

Met 120 specialisten verbinden we onze duurzame overtuiging graag met de ambitie van onze opdrachtgevers, architecten en bouwpartners. Dit doen we door vol in te zetten op hernieuwbare energie, circulariteit en natuurinclusief bouwen. Samen zetten we alle mogelijkheden in om direct te werken aan een betere wereld voor nu en volgende generaties.

bbn. Een betere wereld vol mogelijkheden.