

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	: Stand van zaken ontwikkelingen Raadhuisplein, gemeentehuis, Havenstraat		
Aanleiding	: Collegebesluit		
Datum voorstel	: 27 oktober 2015		
Doel	: Het ter kennisname verstrekken van informatie		
Portefeuillehouder	: Peter Verheij (078) 770 6003	p.j.verheij@alblasserdam.nl	
	: Arjan Kraijo (078) 770 6004	a.kraijo@alblasserdam.nl	
Primaathouder	: Astrid de Jong (078) 770 6069	a.de.jong@alblasserdam.nl	

1. Wat is de aanleiding?

In 2014 was leegstand, de slechte energetische en technische staat, het niet meer voldoen aan (wettelijke) eisen aanleiding om de initiatieffase voor het project renovatie gemeentehuis te starten. In het startdocument centrumvisie, van november 2014, is het gemeentehuis als één van de ontwikkellocaties genoemd, waarbij het gemeentehuis kan bijdragen aan het verlevendigen van het Raadhuisplein en het centrum als geheel. De renovatie van het gemeentehuis, het Raadhuisplein en de Havenstraat worden met elkaar in synergie opgepakt.

In het voorjaar is hiervoor een projectgroep samengesteld. Inmiddels is het projectplan vastgesteld door het college. In deze Raadsinformatiebrief wordt ingegaan op de aanleiding van het project, de ontwikkelopgave(n), de aanpak en de beoogde planning.

2. Wat willen we bereiken?

Verlevendiging van het centrum is een speerpunt van het college. In de structuurvisie van Alblasserdam tot 2040 is het centrum als één van de speerpunten benoemd. Hierin staat dat de aantrekkelijkheid van het centrum verbeterd moet worden. De Samenlevingsagenda spreekt over de ruimtelijke opgaven voor Alblasserdam als geheel, en over het brede centrumgebied in het bijzonder, die moeten leiden tot "een gemeenschappelijke openbare ruimte voor iedereen: een 'huiskamer'." In het startdocument centrumvisie zijn hiervoor de diverse ontwikkellocaties benoemd, waaronder het gemeentehuis en het Raadhuisplein.

Raadhuisplein: 'huiskamer van Alblasserdam'

Het Raadhuisplein en het gemeentehuis zijn het hart van het centrum. Bij goed functioneren ervan verbinden ze het Damplein, Cortgene, Makado en Haven Zuid. In februari 2015 zijn, tijdens een door college en raad gezamenlijk georganiseerde inspraakavond, ideeën opgehaald over het Raadhuisplein, waarbij de roep om verlevendiging hoorbaar was. De wens is om van het Raadhuisplein een multifunctionele plek te maken met een 'marktplaatsfunctie', waarbij valt te denken aan ruimte voor ontmoeten, handelen, praten, vraag en aanbod en toerisme. Het moet als het ware de 'huiskamer van Alblasserdam' worden voor de gehele samenleving en andere bezoekers. De aanpak en de keuze voor de gebruikers in het gemeentehuis kan hieraan bijdragen. Er dient daarnaast ook rekening gehouden te worden met ontsluiting en parkeren in het centrum en andere ontwikkelingen en projecten in en rond het centrum.

Gemeentehuis en Havenstraat

Het gemeentehuis van Alblasserdam is na ruim 50 jaar toe aan renovatie. Het gebouw is verouderd en voldoet technisch niet meer aan de hedendaagse eisen die gesteld mogen worden aan een kantooromgeving. Dat vertaalt zich onder andere in hoge exploitatiekosten. Daarnaast hebben verschillende maatschappelijke- en organisatieontwikkelingen geleid tot (gedeeltelijke) leegstand van het gemeentehuis.

Het college heeft in het coalitieakkoord 2014-2018 uitgesproken dat het gemeentehuis van Alblasserdam toe is aan renovatie:

"Het gemeentehuis moet technisch en energetisch op een acceptabel niveau zijn, en een werkomgeving creëren die voldoet aan (wettelijke) hedendaagse eisen. Hiervoor is renovatie nodig."

Tijdens een BIO op 10 juni 2014 is met de raad opiniërend gesproken over de noodzaak van de renovatie. In een BIO op 9 september 2014 is gesproken over de randvoorwaarden en wensen vanuit de raad. Hierbij is door de raad onder andere de relatie met de centrumontwikkeling en verbinding met het plein benoemd.

Bij de ontwikkeling van het centrum, en het Raadhuisplein in het bijzonder, is de verbinding met het plint, het gemeentehuis en de Havenstraat een belangrijke schakel. De bovengenoemde ontwikkelopgaven kennen een verschillende aanloop maar vormen gezamenlijk de aanleiding voor het project renovatie Raadhuisplein en gemeentehuis. Synergie tussen de verschillende ontwikkelopgaven is hierbij het sleutelwoord.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Het college heeft afgelopen jaren onderzoek laten doen naar twee scenario's voor het gemeentehuis. Het eerste scenario betrof de aanpassing van het huidige gebouw, installaties en de inrichting aan de hedendaagse wetgeving en normering. Het tweede scenario betrof het elders huizen van de bestuurlijke- en ambtelijke organisatie, alsmede het strategisch plaatsen van de toekomstige frontoffice binnen de gemeente Alblasserdam.

Voor beide scenario's zijn uitgangspunten gebruikt die in het college van 4 februari 2014 zijn vastgesteld. Conclusie van de onderzoeken was dat de onderzochte locaties allemaal beperkingen hadden ten opzichte van het huidige gemeentehuis na renovatie. De exploitatiekosten van de onderzochte locaties zouden hoger zijn dan die van het huidige gemeentehuis en de exploitatiekosten na renovatie van het huidige gemeentehuis. Bij renovatie van het gemeentehuis moet bovendien rekening gehouden worden met de monumentale waarden van het gebouw, gezien het feit dat dit gebouw is aangewezen als gemeentelijk monument.

Voor een projectmatige aanpak van deze opgave is in mei van dit jaar een projectgroep gestart. De uitdaging van de projectgroep is als volgt geformuleerd:

"De uitdaging is om van (het gemeentehuis) en het Raadhuisplein de 'huiskamer van Alblasserdam' te maken, die de verbinding vormt tussen het gemeentehuis, de samenleving en de rest van het centrum."

De doelstelling van het project is meervoudig. Zo is er enerzijds het faciliteren van de verlevendiging en ontwikkeling van het centrum, waarbij de verbinding tussen het gemeentehuis, het Raadhuisplein, de Havenstraat, en de rest van het centrum en de samenleving, versterkt wordt. Anderzijds moet het gemeentehuis dusdanig worden gerenoveerd dat het een optimale, efficiënte en duurzame werk- en vergaderplek vormt voor de komende jaren die bijdraagt aan de ontwikkeling van de (bestuurlijke) organisatie.

Samengevat heeft dit geleid tot de volgende doelstelling:

"Het creëren van een levendige, multifunctionele en duurzame ontmoetingsplek en werkplek die bijdraagt aan- en onderdeel uitmaakt van de Alblasserdamse samenleving."

Het college heeft in oktober ingestemd met het projectplan. Op 11 september 2015 heeft er een architectenselectie plaatsgevonden om een visie op het gebied Raadhuisplein, gemeentehuis en Havenstraat te ontwikkelen. Na een presentatie van vier uitgenodigde bureaus had RoosRos Architecten de beste eindscore op basis van de prijs, het plan van aanpak en CV's en referenties, en is zodoende geselecteerd voor het ontwikkelen van de visie.

Planning

Op basis van de mijlpalen uit de projectplanning wordt het college en de Raad actief geïnformeerd. Eind november is de stedenbouwkundige visie voor het plangebied gereed. Deze visie, en de daaraan gekoppelde begroting, worden in begin 2016 voor akkoord aan uw raad voorgelegd. Hierbij heeft de raad de mogelijkheid om de gewenste kaders expliciet te maken. Vervolgens wordt na afronding van de ontwerpfase het definitief ontwerp (DO) voor akkoord aan uw raad voorgelegd. Deze mijlpaal staat gepland voor september 2016.

Onderstaande planning is tot en met Definitief Ontwerp (DO) fase. Verdere projectplanning zullen we tegelijkertijd met definitief ontwerp (DO) aan u voorleggen.

4. Wat mag het kosten?

Het project kent diverse voorbereidings- en uitvoeringskosten. Een voorbereidingskrediet van €125.000,- is reeds aangevraagd in de eerste burap van 2015. Een inschatting van de overige uren en kosten voor de voorbereiding van het project wordt gemaakt op basis van de projectplanning. RoosRos Architecten maakt in november een kosten- en bateninschatting van de uitvoeringsfase. Het uitvoeringsbudget wordt aangevraagd tegelijkertijd met het Definitief Ontwerp (DO).

5. Communicatie en inspraak

Er is een communicatieplan ontwikkeld voor het project. Dit plan is een levendig document wat passend bij iedere fase wordt herijkt. De Samenlevingsagenda wordt hierbij als uitgangspunt gebruikt. De projectplanning is bepalend voor de communicatie- en besluitvormingsmomenten.

Vanuit de Samenlevingsagenda blijft het van belang om de samenleving actief te (blijven) betrekken bij het plan en de visie. In navolging van de bewonersavond in Landvast op 12 februari 2015 hebben op 14 oktober 2015 ruim 50 inwoners en ondernemers zich gebogen over vier mogelijke toekomst scenario's voor het gemeentehuis, Raadhuisplein en Havenstraat.

De architect gaat met deze reacties aan de slag en verwerkt deze in één nieuw scenario. Dit presenteert hij op 5 november 2015 tijdens een afsluitende samenlevingsavond over de scenario's. Het vormt de basis voor de stedenbouwkundige visie die in begin 2016 aan het college en de raad wordt voorgelegd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders

secretaris



burgemeester

