

Besluit van college B&W van Huizen

Zaaknummer / Documentnummer	Z.271627 / D.1484717
Datum document	10 maart 2023
Onderwerp	Ontwikkelplan nieuwbouw wijkcentrum De Damwand ter vervanging Draaikom 2
Opsteller	Schoppen, Liesbeth
Afdeling	Maatschappelijk beleid
Portefeuillehouder	K. van Werven
Vergadering van	-Niet van toepassing
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Geheimhouding	Nee
Embargo t/m	
Besluit	Akkoord (Ongewijzigd besloten)
Datum besluit	17 maart 2023

Toelichting besluit

- | | |
|---------------|---|
| Advies | <ol style="list-style-type: none"> 1. Kennisnemen van bijgaand Ontwikkelplan van de combinatie Eekel/Heijmans voor de nieuwbouw van wijkcentrum De Damwand ter vervanging van het huidige wijkcentrum aan de Draaikom en de verduurzaming van gymzaal Damwand. 2. Opdracht verstrekken aan Heijmans Huizen B.V. voor de nieuwbouw/verduurzaming, waarbij het verschil tussen de stijging van de bouwkosten volgens de BDB-index ad 13,02% en de geraamde prijsindexering ad 5,2% ten tijde van de behandeling van het raadsvoorstel op 28 oktober 2021 wordt gedekt uit de stelpost prijsontwikkeling. 3. Instemmen met bijgaande machtiging aan wethouder K. van Werven tot het ondertekenen van de Basisovereenkomst met Heijmans Huizen B.V. voor de nieuwbouw van wijkcentrum De Damwand, inclusief de verduurzaming van de gymzaal. |
|---------------|---|

Gewijzigd besloten

Aanleiding	<p>Op 28 juni 2022 heeft uw college besloten om opdracht te verstrekken aan architect/aannemer-combinatie Eekel/Heijmans om een Ontwikkelplan (Voorlopig Ontwerp + prijsaanbieding) op te stellen voor vervangende nieuwbouw van wijkcentrum De Draaikom in combinatie met de verduurzaming van gymzaal Damwand. Dit Ontwikkelplan ligt nu voor, zie vertrouwelijke bijlage 1.</p>
Kaders	<ol style="list-style-type: none"> 1. Raadsbesluit 28 oktober 2021 'Herschikking welzijnslocaties ten behoeve van nieuwbouw wijkcentrum Draaikom' (Z.145082/D.1218726) 2. Collegebesluit 14 december 2021 'Aanbesteding (ver)bouw Draaikom/Damwand (Z.201734/D.1255843) 3. Collegebesluit 28 juni 2022 'Voortgang aanbesteding wijkcentrum Bovenmaat-West na interessepeiling' (Z.231553/D.1354566)
Doel/beoogd effect	<p>Het realiseren van een nieuw wijkcentrum inclusief gymzaal, waarin de verschillende gebruikers (Versa Welzijn, Jeugd en Gezin, tafeltennisvereniging Bijmaat, scholen en diverse andere gebruikers) op een plezierige manier en in onderlinge samenwerking hun activiteiten kunnen uitoefenen. Het besluit om 1-op-1 met de combinatie Eekel/Heijmans verder te gaan na de interessepeiling heeft goed uitgekapt. Er ligt een ontwerp voor dat samen met de toekomstige hoofdgebruikers en exploitant SRO Huizen is opgesteld en door hen wordt gedragen.</p>
Argumenten	<ol style="list-style-type: none"> 1. Het is Gertjan Eekel samen met Heijmans gelukt om binnen het huidige bestemmingsplan van gymzaal Damwand een ontwerp te maken voor een kleiner wijkcentrum inclusief gymzaal waarbij de gebruikers bereid zijn om ruimtes en voorzieningen te delen en een toekomstige samenwerking met vertrouwen tegemoet zien. Hiermee wordt voldaan aan de door de raad gestelde uitgangspunten op basis van het in 2021 uitgevoerde onderzoek 'Herschikking welzijnslocaties'. 2. Zie financiële paragraaf.
Kantttekeningen	<p>De vorige versie van het voorlopig ontwerp is besproken in de welstandscommissie. Op advies van de welstand is het ontwerp aangepast. Dit aangepaste ontwerp ligt nu voor. Op pagina 14 van het Ontwikkelplan (bijlage 1) treft u een onderbouwing aan van de aanpassingen. Na het besluit van uw college wordt dit voorlopig ontwerp op 23 maart opnieuw aan de welstand voorgelegd, waarbij we ervan uitgaan dat een overwegend positief advies wordt afgegeven. Mocht dit onverhoopt niet het geval zijn, dan wordt in afstemming met de portefeuillehouder besloten of uw college een voorstel wordt voorgelegd om af te wijken van het welstandsadvies.</p>

Alternatieven

1. Niet van toepassing.
2. De extra prijsstijging als gevolg van externe omstandigheden niet dekken uit de voorgestelde stelpost. Dat betekent dat moet worden bezuinigd op het aangeboden ontwerp. Dit is niet wenselijk omdat dan aan kwaliteit wordt ingeboet en een aantal relevante eisen vanuit de gebruikers niet kunnen worden gerealiseerd. Wel zal in het vervolgproces samen met de gebruikers worden bekeken of enkele van de door Heijmans voorgestelde optimalisaties kunnen worden doorgevoerd zonder aan kwaliteit in te boeten en of er onderdelen zijn die wellicht in eigen beheer door de exploitant (SRO) of de gebruikers kunnen worden gedaan. Verder wordt nog doorgerekend of gebruikers in het nieuwe gebouw dusdanig voordeel hebben op de exploitatielasten ten opzichte van de huidige situatie, dat dit voordeel kan worden ingezet ter dekking van de kapitaallasten.

Financiën

De prijsaanbieding van Heijmans past binnen de door de gemeenteraad gestelde financiële kaders, mits het verschil tussen de stijging van de bouwkosten volgens de BDB-index ad 13,02% en de geraamde prijsindexering ad 5,2% ten tijde van de behandeling van het raadsvoorstel op 28 oktober 2021 wordt gedekt uit de stelpost prijsontwikkeling. Deze bouwkostenstijging is onder andere het gevolg van de oorlog in de Oekraïne en de hogere energieprijzen. De stijging kan niet worden opgevangen binnen de stelpost 'onvoorzien', zonder aan kwaliteit in te boeten. Eventuele voordelen, genoemd onder alternatief 2 komen ten gunste van het begrotingsresultaat.

Participatie

Voorliggend ontwerp is tot stand gekomen in samenwerking met de toekomstige gebruikers, de kleine omgevingstafel (voorheen werkgroep bouwplannen) en de Welstandscommissie. Als uw college instemt met dit voorstel wordt het Voorlopig Ontwerp voor definitief advies aan de Welstand voorgelegd en worden de gebruikers actief betrokken bij de verdere uitwerking van het Definitief Ontwerp (DO) en het daaropvolgend bouwproces. Ook zal dan een nieuwe inloopavond voor de buurt en andere belangstellenden worden georganiseerd en wordt in overleg met onder andere de assetmanager groen en de tuinploeg van Versa Welzijn de (groenere) inrichting van het plein verder uitgewerkt, waarbij ook de naastliggende kinderopvang 'de Toethoorn' zal worden betrokken.

Communicatie

Nadat uw college een besluit heeft genomen worden de combinatie Eekel/Heijmans en de gebruikers geïnformeerd. Vervolgens wordt de commissie Sociaal Domein per mededeling geïnformeerd over de voortgang van het project.

Uitvoering en evaluatie

Na opdrachtverstrekking aan Heijmans Huizen B.V. via de ondertekening van de Basisovereenkomst wordt het Voorlopig Ontwerp verder uitgewerkt tot Definitief Ontwerp en kan vervolgens de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Als die onherroepelijk is wordt begonnen met de bouwvoorbereiding en start de nieuwbouw volgens planning in het vierde

kwartaal van dit jaar. De oplevering staat gepland voor eind derde of vierde kwartaal 2024. Nadat Versa Welzijn is verhuisd naar de nieuwbouw wordt het huidige wijkcentrum volgens planning eind 2024 gesloopt.

Geheimhouding

Dit voorstel en bijlage 2 (voorlopig ontwerp) zijn vertrouwelijk totdat de gebruikers en de commissie Sociaal Domein zijn geïnformeerd. Bijlage 1 (het volledig Ontwikkelpplan) en bijlage 3 (prijsaanbieding) zijn vertrouwelijk tot en met de aanvraag omgevingsvergunning omdat het ontwerp dan definitief is vastgesteld en een besluit is genomen over de voorgestelde optimalisaties.

Mede geadviseerd door

Financiën

Bijlagen

1. Ontwikkelpplan nieuwbouw wijkcentrum De Damwand (vertrouwelijk tot en met de aanvraag omgevingsvergunning)
2. Voorlopig Ontwerp (vertrouwelijk tot gebruikers en commissie Sociaal Domein zijn geïnformeerd)
3. Prijsaanbieding werk Heijmans (vertrouwelijk tot en met de aanvraag omgevingsvergunning)
4. Machtiging wethouder Van Werven tot ondertekening basisovereenkomst met Heijmans Huizen B.V.