

Raadsvoorstel



Onderwerp	Definitief Ontwerp en aanvullend krediet Poort van Winschoten
Datum beeldvormende raadsbijeenkomst	17 januari 2024
Datum raadsvergadering	31 januari 2024
Zaaknummer	80909-2023:540841
Steller	Douwe Oosterkamp
Portefeuillehouder(s)	Erich Wücker
Medeverantwoordelijke(n)	

Eerdere besluitvorming en/of vastgesteld beleid	• Centralisatie huisvesting ambtenaren (2011) • Raadsbesluit van 8 juli 2019 over de Poort van Winschoten • Ambitiedocument Centrum (oktober 2022) • Energielabel C is met ingang van 1 januari 2023 wettelijk verplicht voor alle kantoorgebouwen
Voorgesteld raadsbesluit	De raad besluit: 1. In te stemmen met het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis; 2. In aanvulling op uw besluit van 8 juli 2019 een extra krediet van € 6.300.000,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van de Poort van Winschoten en dit te dekken binnen de bestaande begroting;
Samenvatting	Het project De Poort van Winschoten bestaat uit de afronding van de gebiedsontwikkeling van de Liefkenshoek, de realisatie van een nieuw gemeentehuis en de gebiedsontwikkeling rondom dit nieuwe gemeentehuis. Op 8 juli 2019 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen van € 25.146.000,-- om de realisatie van het project mogelijk te maken. Hierbij heeft u het college opdracht gegeven de voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA) verder vorm te geven en uit te voeren. In mei 2023 hebben wij het Voorlopig Ontwerp (VO) van het gemeentehuis aan u gepresenteerd. Daarbij hebben we aangegeven dat door de sterk gestegen bouwkosten het oorspronkelijk beschikbaar gestelde krediet niet toereikend was om de plannen uit te kunnen voeren. De verwachting op basis van het VO was dat een aanvullend krediet van € 6.300.000,-- nodig was. Inmiddels is het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis gereed en dit is op 23 november 2023 aan u gepresenteerd. Op basis van de geactualiseerde kostenraming is het aanvullende benodigde krediet nog

	steeds € 6.300.000,-- . Onder andere ten gevolge van een lagere projectfinancieringsrente dan waarmee in 2019 is gerekend en meer vrijvallende lasten van de bestaande gebouwen dan verwacht blijven de jaarlasten binnen de ruimte die hiervoor in de begroting beschikbaar is. Ons voorstel is in te stemmen met het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis en een extra krediet van € 6.300.000,-- beschikbaar te stellen om de plannen uit te kunnen voeren.
Bijlage(n)	1. Definitief Ontwerp gemeentehuis 2. Stichtingskostenraming (ligt onder geheimhouding voor raadsleden ter inzage bij de griffie)
AVG	Ja.

TOELICHTING

Inleiding

De binnenstad van Winschoten is als tweede koopstad van Groningen een belangrijke economische trekker binnen onze gemeente en kan worden beschouwd als het visitekaartje en de huiskamer van Oldambt. Dat begint bij een rijke historie en een achterland dat strekt tot voorbij de gemeentegrenzen van Oldambt. Ook vanuit omliggende steden en zelfs van over de grens in Duitsland, komen bezoekers naar Winschoten. Niet alleen om te winkelen of voor de dagelijkse boodschappen, maar ook voor horeca, cultuur, sport en niet te vergeten werk of school en een fijne plek om te verblijven en elkaar te ontmoeten. Die basis, in combinatie met de aantrekkende economie en woningmarkt en de groei van Blauwestad, zorgt voor kansen.

Daarnaast zijn er ook de nodige uitdagingen op specifieke plekken in het centrum, zoals de St. Lucas locatie, de Liefkenshoek, de afgebrande panden in de Langestraat en de locatie Blaauw. Om die reden is in oktober 2022 het Ambitiedocument Centrum Oldambt door u vastgesteld. Dit ambitiedocument zorgt ervoor dat we al die ontwikkelingen in samenhang met elkaar kunnen oppakken, zodat we nu geen dingen doen die later niet in het geheel blijken te passen.

Het project De Poort van Winschoten maakt integraal onderdeel uit van dit ambitiedocument. Dit project bestaat uit de afronding van de gebiedsontwikkeling van de Liefkenshoek, de realisatie van een nieuw gemeentehuis en de gebiedsontwikkeling rondom dit nieuwe gemeentehuis. Op 8 juli 2019 heeft u besloten een krediet beschikbaar te stellen van € 25.146.000,-- om de realisatie van het project De Poort van Winschoten mogelijk te maken. Hierbij heeft u het college opdracht gegeven de voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA) verder vorm te geven en uit te voeren. Het project is vervolgens op projectmatige wijze opgepakt en het ontwerpproces van het nieuwe gemeentehuis is gestart. Na afloop van iedere ontwerpfase (schetsontwerp en voorlopig ontwerp) hebben wij u geïnformeerd over het ontwerp en een geactualiseerde kostenraming gepresenteerd. Bij de presentatie van het voorlopig ontwerp in mei van dit jaar hebben wij u geïnformeerd dat het in 2019 beschikbaar gestelde krediet gezien de kostenstijgingen in de bouw niet toereikend zou zijn om de voorgenomen plannen te realiseren. We hebben daarbij aangegeven dat we op basis van het Definitief Ontwerp (DO) opnieuw een geactualiseerde kostenraming zouden maken. Aan de hand van deze geactualiseerde kostenraming kon vervolgens een raadsvoorstel worden gemaakt voor het noodzakelijke aanvullende krediet.

Inmiddels is het DO op 23 november 2023 aan u toegelicht evenals de onderliggende geactualiseerde kostenraming en de vertaling van de investering naar jaarlasten.

Motivatie

1. *In te stemmen met het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis;*

Na iedere tussenstap in het ontwerpproces (Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp) heeft een terugkoppeling plaatsgevonden naar alle stakeholders. Aan de hand van de tijdens de terugkoppelingen gemaakte opmerkingen is het plan verder uitgewerkt tot het nu voorliggende Definitief Ontwerp (DO).

Dit DO geeft invulling aan de opdracht van de raad om een plan te maken dat uitgaat van de voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA). Tevens was centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie een belangrijk uitgangspunt, ook hierin voorziet het plan. Het plan is inmiddels ook besproken met de Adviescommissie voor Omgevingskwaliteit (Welstand). Deze heeft een aantal opmerkingen gemaakt en vragen gesteld over het ontwerp, onder andere ook over de

verbindingsbrug. We zijn in overleg met de Adviescommissie om te kunnen bepalen op welke onderdelen aanpassingen in het ontwerp nodig zijn om straks een positief advies te kunnen krijgen over het plan. Dit positieve advies is nodig wil straks de omgevingsvergunning verstrekt kunnen worden. Mocht dit overleg leiden tot ingrijpende aanpassingen op de hoofdlijnen van het ontwerp, dan zullen wij u daar uiteraard zo snel mogelijk over informeren.

Het DO moet nu voor de uitvoeringsfase worden uitgewerkt in een Technisch Ontwerp (TO) en een Uitvoering gereed Ontwerp (UO). Dit is vooral een nadere uitdetaillering van de nu op basis van het DO gepresenteerde hoofdlijnen van het ontwerp.

2. *In aanvulling op uw besluit van 8 juli 2019 een extra krediet van € 6.300.000,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van de Poort van Winschoten en dit te dekken binnen de bestaande begroting;* Op basis van het DO is een geactualiseerde kostenraming gemaakt. Zoals in mei ook al is geconstateerd is sprake van een behoorlijke kostenstijging in de bouw waardoor de realisatie van het project De Poort van Winschoten niet met de oorspronkelijk beschikbaar gestelde middelen kan worden gerealiseerd.

Het op 8 juli 2019 beschikbaar gestelde krediet van € 25.146.000,-- was als volgt opgesplitst:

- Stichtingskosten gemeentehuis: € 20.819.600,--
- Stichtingskosten openbare ruimte: € 4.326.400,--

In de stichtingskosten voor de openbare ruimte zijn de noodzakelijke grondaankoop, de infrastructuur, groen, parkeren, riolering, sloop opstallen, pand Langestraat 1 en de ontwikkeling van Liefkenshoek opgenomen.

Op basis van de geactualiseerde kostenramingen bedraagt het noodzakelijke krediet:

- Stichtingskosten gemeentehuis: € 25.816.500,--
 - Stichtingskosten openbare ruimte: € 5.629.500,--
- Totaal € 31.446.000,--

Daarmee bedraagt het extra benodigde krediet € 6.300.000,-- (€ 31.446.000,-- -/- € 25.146.000,--).

De gestegen kosten staan in verhouding tot de prijsstijgingen op basis van het CBS prijsindexcijfer van 24 % (van juli 2019 tot mei 2023).

Kwaliteitsimpuls binnenstad

Met de realisatie van de Poort van Winschoten wordt een belangrijke investeringsimpuls gegeven aan de binnenstad (het "Hart") van Winschoten, hetgeen belangrijk is met het oog op het blijvend versterken van de binnenstad en het tegengaan van (dreigende) verpaupering en leegstand. Naast investeringen in de openbare ruimte (infrastructuur, groen, parkeerplaatsen, sloop etc.) vindt een opwaardering plaats van het gebouw HEMA/Kijkshop (tevens sanering m2 winkelruimte) waardoor een sobere en fraaie gebiedsontwikkeling op deze belangrijke locatie in de binnenstad kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan ter versterking van de Oost-West as van de binnenstad de afronding van de Liefkenshoek plaatsvinden.

Herhuisvesting gemeentelijke organisatie

Belangrijk onderdeel van de Poort van Winschoten is tevens de herhuisvesting van de gemeentelijke organisatie inclusief de herhuisvesting van de raad. De eigendomssituatie van een groot deel van het gebied naast het gemeentehuis aan de Johan Modastraat en de beoogde samenhang met de ontwikkelingen in het gebied (HEMA, gebiedsaanpak etc.) biedt een grote kans om te komen tot centralisatie van huisvesting (zoals eerder besloten door de raad in 2011). Dat gecombineerd met het afstoten van overbodige m2 gemeentelijke gebouwen en het voorkomen van (toekomstige) investeringen en noodzakelijk groot onderhoud in de bestaande huisvesting. Daarmee hebben we ook de mogelijkheid om een duurzaam en bijna energieneutraal gebouw voor de komende 40 jaar te realiseren, wat past in de klimaatdoelstellingen. Centralisatie van huisvesting draagt bij aan een levendige binnenstad en heeft in combinatie met de andere gebiedsontwikkeling positieve effecten op de binnenstad en het ondernemersklimaat.

Efficiencyvoordeel

Door het afstoten van de bestaande kantoorgebouwen en de realisering van alle huisvesting in één centraal gebouw kunnen alle lasten van de bestaande kantoorgebouwen vervallen en als nieuwe kapitaallasten in het nieuwe gebouw worden gestoken. Totaal wordt een teruggang in m2 kantoorruimte bereikt van ongeveer 5.000 m2 (van 12.000 m2 nu naar 7.000 m2 in de nieuwe situatie, rekening houdend met een flexfactor van 0,7). Ook kan efficiencyvoordeel worden bereikt omdat nu veel heen en weer wordt gereisd tussen locaties en bovendien kan er worden bespaard op vergaderkosten doordat de raad straks

weer in de nieuwbouw een plek heeft.

Nieuwbouw en energielabels

Belangrijk vinden wij dat met een keuze voor nieuwbouw toekomstige noodzakelijke onderhoudskosten en kosten in verband met wettelijke eisen in bestaande gebouwen kunnen worden voorkomen. Deze kosten zijn fors. Ook zijn in de bestaande gebouwen extra investeringen nodig in verband met de invoering van het voor kantoorgebouwen wettelijk verplichte energielabel C (per 1 januari 2023).

Financiën

Op 8 juli 2019 is door u een krediet beschikbaar gesteld van € 25.146.000,-- . Deze investering vertaalt zich in jaarlasten waarmee in de begroting al rekening is gehouden. Zoals aangegeven is een aanvullend krediet nodig van € 6.300.000,-- om de plannen te kunnen realiseren. Ook deze investering moet worden vertaald in jaarlasten die in de begroting moeten worden opgenomen.

Met name door de volgende factoren blijven de totale jaarlasten binnen de ruimte die er in de begroting is voor deze jaarlasten:

- Lagere projectfinancieringsrente dan waarmee in 2019 is gerekend;
- Meer vrijvallende lasten van de bestaande gebouwen dan verwacht;
- Meer ruimte in de stelpost voor incidentele bestedingen doordat het gebouw later wordt gerealiseerd dan gepland.

Betrokkenheid (externe) partners

Provincie

Gedeputeerde staten hebben de gebiedsaanpak met een subsidiebedrag van € 1,5 miljoen euro ondersteund. Met de provincie is overleg over de uitvoering en moet jaarlijks een voortgangsrapportage worden opgesteld.

HEMA

De HEMA is een belangrijke partner in dit project. Met de HEMA is een uitruil van eigendommen (Kijkshop tegen bovenverdieping) overeengekomen. Door deze samenwerking is uw voorkeursvariant Complete Afronding Stadshart (inclusief samenwerking HEMA) mogelijk gemaakt.

Ondernemers en bewoners binnenstad

De ondernemers en bewoners van de binnenstad zijn door inloopbijeenkomsten betrokken geweest bij de uitwerking van de plannen.

Consequenties

De positieve effecten van het voorgestelde besluit staan voldoende vermeld onder het kopje 'Motivatie'. Indien u niet akkoord gaat met ons voorstel is de consequentie dat het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis zoals u dat in bijlage 1 aantreft niet gerealiseerd kan worden. Dit betekent dat er vervolgens geen impuls aan dit deel van de binnenstad wordt gegeven. Bovendien zal alsnog geïnvesteerd moeten worden in achterstallig onderhoud van de bestaande kantoorgebouwen en het opwaarderen van deze gebouwen zodat ze voldoen aan het verplichte energielabel C. Tevens is de verwachting dat als gevolg van het niet doorgaan van de ontwikkelingen in de binnenstad de door de provincie toegezegde subsidie van € 1.500.000 komt te vervallen.

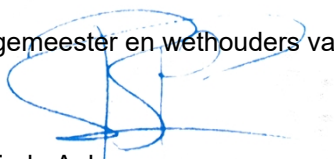
Vervolg

Na uw raadsbesluit gelden voor de periode 2024/2025 de volgende vervolgstappen:

- Januari 2024- juni 2024 Aanbesteding uitvoering;
- Juli 2024 – september 2024 Werkvoorbereiding bouw;
- Oktober 2024 Start bouw;
- December 2025 oplevering.

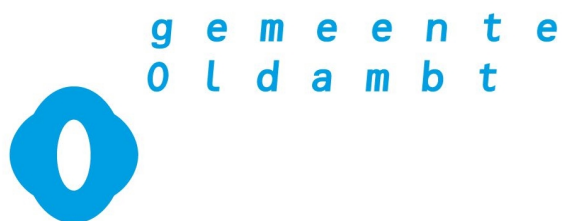
Winschoten, 12 december 2023

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oldambt,


Berlanda Aukema
Secretaris


Cora-Yfke Sikkema
Burgemeester

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Oldambt,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 december 2023

Besluit

1. In te stemmen met het Definitief Ontwerp van het gemeentehuis;
2. In aanvulling op uw besluit van 8 juli 2019 een extra krediet van € 6.300.000,-- beschikbaar te stellen voor de realisatie van de Poort van Winschoten en dit te dekken binnen de bestaande begroting;

Winschoten, 31 januari 2024

De raad van de gemeente Oldambt,

Jelte van der Meer
Griffier

Cora-Yfke Sikkema
Voorzitter



Datum raadsvergadering

31 januari 2024



Onderwerp

Definitief Ontwerp en aanvullend krediet Poort van Winschoten



Agendapunt



Zaaknummer

80909-2023

