

Raadsvoorstel

Wageningen, 16 mei 2013

Raadsvergadering : 27 mei 2013
Agendanummer : 6
Afdeling : Ruimte/GZ
Registratienummer : 13.0204093
Portefeuillehouder : G.J.M. van Rumund

Onderwerp:
Kaders vernieuwbouw stadhuis, Markt 22

Beslispunten



1. Vast te stellen dat de doelstelling is het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003' om de vernieuwbouw van een duurzaam en toekomstbestendig stadhuis mogelijk te maken die Het Nieuwe Werken kan ondersteunen;
2. De projectgrenzen zoals op de kaart aangegeven (bijlage 1) vast te stellen;
3. Vast te stellen dat de kaders zijn:
 1. uitbreiding van de kantoorruimte en facilitaire voorzieningen met een totaal bruto-oppervlak (BVO) van circa 514 m2. Het BVO van de totale herhuisvesting bedraagt 5399 m2;
 2. het bebouwd oppervlak van de uitbreiding bedraagt circa 312 m2;
 3. de bouwhoogte van de uitbreiding aan de Niemeijerstraat bedraagt maximaal 10 meter al dan niet met kap;
 4. de bouwhoogte van het trappenhuis/de liftschaft bedraagt maximaal 12 meter;
 5. het parkeren dient te voldoen aan de 'Beleidsregels parkeernormering';
 6. voor het stallen van fietsen van werknemers wordt op de begane grond een voorziening gerealiseerd die wordt ontsloten vanaf de Niemeijerstraat. De huidige fietsenstalling van werknemers wordt een stalling voor bromfietsen die wordt ontsloten vanaf de Boterstraat;
 7. de hoofdentree van het stadhuis voor bezoekers blijft gehandhaafd aan de Markt;
 8. de locatie wordt voor leveranciers ontsloten vanaf de hoek Raadhuisplein/Niemeijerstraat;
 9. de locatie wordt voor werknemers ontsloten vanaf de Markt, de Boterstraat en de Niemeijerstraat;
 10. op het binnengedeelte wordt een klein gedeelte van het historische raadhuis gesloopt. Het postkantoor blijft geheel behouden;
 11. de waterhuishouding moet aansluiten op de uitgangspunten van de gemeentelijke water- en rioleringsplannen en de eisen die het waterschap stelt;
 12. het streven is de boom op de hoek Raadhuisplein/ Niemeijerstraat te handhaven. De overige bomen langs de parkeerplaatsen aan de Niemeijerstraat worden gekapt. Er wordt bezien of verplaatsing mogelijk is op basis van de uitwerking van het plan inrichting openbare ruimte;
 13. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan worden in elk geval de volgende onderzoeken uitgevoerd: archeologie, natuur, bodem, geluid, luchtkwaliteit, parkeren en verkeersaantrekkende werking. De toegestane ontwikkelingen hangen af van de uitkomsten van deze onderzoeken. Daarnaast dient voor de ontwikkeling tevens rekening te worden gehouden met het aspect cultuurhistorie;
 14. De nieuwbouw voldoet minimaal aan het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling:
 - uitgangspunt is GPR7 voor de gebouwen en minimaal GPR6 voor de monumentale delen.

Het streven voor de monumenten is een GPR 7 en voor de nieuwbouw en het jaren '80 deel een GPR8;

- Voor het opwekken van duurzame energie wordt gedacht aan actieve zonne-energie al of niet in combinatie met warmte/koude opslag.

Bovenstaande normen worden voor de locatie uitgewerkt in een duurzaamheidsprofiel.

15. De vernieuwbouw dient te voldoen aan het welstandsniveau 'bijzonder' als bedoeld in de Welstandsnota Wageningen 2010.

1. Samenvatting

In 2009 is het Organisatie Ontwikkelingstraject gestart met een structuurwijzing. Aansluitend is de aandacht gericht op het versterken, versnellen en borgen van de gewenste cultuurverandering en het 'in control' komen. De gemeente wil een naar buiten gerichte organisatie zijn die snel en flexibel kan inspelen op behoeften vanuit de samenleving. U heeft in dit kader in 2011 besloten om de gemeentelijke organisatie te concentreren op het stadhuis met uitzondering van de Brandweer en Stadswerf. In juni 2012 heeft u de hiervoor benodigde budgetten beschikbaar gesteld en ingestemd met de verkoop van het stadskantoor en verlaging van de werkplekfactor van 0,75 naar 0,7.

De verbouwing en uitbreiding van het stadhuis dient de door de gemeente ingezette koers op het gebied van organisatieontwikkeling naar HNW te faciliteren en te ondersteunen. Het streven is om de huisvesting na de zomer 2015 in gebruik te nemen. Dit betekent dat de (ver)bouw in 2014 moet starten. Architectenbureau Rau heeft een voorlopig ontwerp uitgewerkt dat op 12 maart 2013 door ons is vastgesteld (zie bijlage 2).

De uitbreiding van het nieuwbouw gedeelte past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003'. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Voorafgaand hieraan hebben wij de kaders opgesteld die dienen als ruimtelijk- en programmatische toetsingskader voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. Voorgesteld wordt om deze kaders vast te stellen.

2. Aanleiding

In 2009 is het Organisatie Ontwikkelingstraject gestart met een structuurwijzing. Daarna is de aandacht gericht op het versterken, versnellen en borgen van de gewenste cultuurverandering en het 'in control' komen. U heeft in de afgelopen jaren de volgende besluiten genomen:

- op 28 november 2011 heeft u besloten de huisvesting van de gemeentelijke organisatie te concentreren op het stadhuis met uitzondering van de locaties Brandweer en Stadswerf. De vernieuwbouw van het stadhuis dient de ingezette koers op het gebied van de organisatieontwikkeling 'Het Nieuwe Werken' (hierna: HNW) te faciliteren en te ondersteunen;
- Op 25 juni 2012 heeft u voor het project 'Budgetneutrale Innovatie en verbouw Stadhuis' diverse budgetten beschikbaar gesteld, heeft u ingestemd met de verkoop van het stadskantoor en een verlaging van de werkplekfactor van 0,75 naar 0,7 op basis van model D.

Van de huidige gebouwen is met name het stadskantoor sterk verouderd en niet langer representatief. De huisvesting, verspreid over meerdere locaties, is inefficiënt voor wat betreft het functioneren van de gemeentelijke organisatie en de kosten van beheer en onderhoud. De gemeente is met het stadhuis en het stadskantoor veel te groot behuist. De gemeente heeft momenteel 7500 m² in gebruik, waar we met 5000 m² toe kunnen indien we flexibel gaan werken. Daarnaast is de huidige huisvesting en ICT- inrichting van de gemeente achterhaald, energieverblindend en wat betreft ICT op onderdelen gedateerd. Onze ICT en werkprocessen sluiten namelijk niet aan op de behoefte aan plaats- en tijdonafhankelijk werken en nieuwe regelgeving over flexwerken. Voor de medewerkers is het werken in verouderde locaties uit het oogpunt van ARBO wetgeving (o.a. daglicht toetreding, luchtbehandeling en veiligheid) niet verantwoord. Het BVO van het voorlopig ontwerp is 5399 m² in plaats van de hiervoor genoemde 5000 m². Het aantal m² BVO is toegenomen ten gevolge van het handhaven van de monumentale panden en het niet realiseren van een kelder.

De verbouwing en uitbreiding van het stadhuis dient de door de gemeente ingezette koers op het gebied van organisatieontwikkeling naar HNW te faciliteren en te ondersteunen. De verbouw van het stadhuis dient tegen zo efficiënt mogelijk inzet van publieke middelen en minimale risico's voor de gemeente te worden uitgevoerd. Het streven is om de huisvesting na de zomer 2015 in gebruik te nemen. Dit betekent dat de (ver)bouw in 2014 moet starten.

In opdracht van het college heeft architectenbureau Rau een voorlopig ontwerp uitgewerkt. Naast de architect, bouwmanager en ICT adviseur zijn inmiddels ook een installatieadviseur en constructeur geselecteerd. Het voorlopig ontwerp is op 12 maart 2013 door ons vastgesteld (zie bijlage 2).

De voorgestelde uitbreiding van het nieuwbouw gedeelte past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003'. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Zoals gebruikelijk is wordt ter voorbereiding op de herziening van het bestemmingsplan de kaders aan u voorgelegd. De bovengenoemde besluitvorming, het voorlopig ontwerp en de vastgestelde beleidnota's zijn hiervoor belangrijke bouwstenen. Voorgesteld wordt om de kaders vast te stellen als ruimtelijk- en programmatische toetsingskader voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning.

Beschrijving voorlopig ontwerp

Het stadhuis ligt aan de Markt in het centrum van de binnenstad en is eigendom van de gemeente Wageningen. Het complex bestaat uit een drietal beeldbepalende gebouwen die in verschillende periodes zijn gebouwd. De locatie wordt begrensd door de Markt, het Raadhuisplein, de Niemeijerstraat en de Boterstraat.

Het voorlopig ontwerp heeft zich ontwikkeld van een massastudie, waarin een groot gedeelte van de monumenten gesloopt zou worden (model D), naar een ontwerp waarin slechts een klein gedeelte van het historische stadhuis gesloopt wordt, het postkantoor geheel behouden blijft en de nieuwbouw ingezet wordt om het historische profiel van de Niemeijerstraat weer te herstellen. De kern van het ontwerp blijft een centrale hal vol daglicht waar de burger ontvangen wordt en waarin de ontmoeting tussen burger, ambtenaar, bestuurders en gemeenteraad optimaal gestimuleerd wordt. In deze hal vindt ook de ontsluiting plaats van bijna alle verdiepingen van de verschillende bouwdelen middels een centraal en open trappenhuis. Door de plaatsing van het restaurant in open verbinding met de centrale hal wordt het mogelijk dit restaurant ook te activeren in het kader van "Het Nieuwe Werken" voor ontmoeting, overleg en flexwerk. De ligging van de Raadzaal aan de Niemeijerstraat zorgt ervoor dat het historische profiel, dat sinds de sloop van het daar gelegen pand begin 20ste eeuw was doorbroken, te herstellen in een straatprofiel dat past bij het oude stedelijke karakter van de stadskern. Zodoende wordt het geheel een ensemble van gebouwdelen die elk de tijd weerspiegelen waarin ze zijn ontstaan: het oude stadhuis, het postkantoor, het jaren Tachtig kantoorgebouw en de nieuwbouw van de Raadzaal. De biografie van de locatie blijft duidelijk herkenbaar en is het dragende kenmerk voor de totale samenhang van de herhuisvesting van de gemeente Wageningen op deze historische plek.

Bouwmassa en-hoogte

De bouwhoogte van de uitbreiding aan de Niemeijerstraat, bestaande uit de fietsenstalling, de raadszaal en het vergroten van de centrale hal, bedraagt maximaal 10 meter al dan niet met kap. De bouwhoogte van het centrale en open trappenhuis met liftschacht in de centrale hal bedraagt maximaal 12 meter.

Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om in 2030 klimaatneutraal te zijn. Wij vinden dat we minimaal een voorbeeldfunctie hebben als het gaat om de eigen huisvesting. Uitgangspunt in het PvE is GPR7 voor gebouwen en GPR6 voor de monumentale delen. Onze inschatting is dat de GPR score hoger kan uitvallen. Voor de monumenten is een GPR 7 en voor de nieuwbouw en het jaren '80 deel is een GPR8 het streven. Voor het opwekken van duurzame energie wordt

gedacht aan passieve en/ of actieve zonenergie al of niet in combinatie met warmte/ koudeopslag. Het stadhuis wordt toekomstgericht, doordat circa 80% van de gebouwen na de verbouw nieuwbouwkwaliteit krijgt. De gebouwen kunnen ook over langere tijd nog (flexibel) gebruikt worden. Tenslotte is het beheer en onderhoud goedkoper dan op de beide huidige locaties. Het stadhuis wordt hiermee een van de meest duurzame overheidsgebouwen in Wageningen.

Parkeren

De gemeente moet vanzelfsprekend voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm uit 2008. Dit betekent dat voldaan moet worden aan een parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per 100 m² BVO. Dit is de norm voor kantoren zonder baliefunctie. Deze norm wordt gehanteerd, omdat het aantal publieksbalies gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. Voorts worden in de uitbreiding de fietsenstalling en de raadszaal gerealiseerd. Dit zijn kantoorfuncties zonder baliefuncties. Bij een concentratie van personeel en diensten op één locatie vinden er verschuivingen plaats in de parkeerdruk en de verkeersbewegingen. Onderzoeksbureau & Morgen heeft de ontwikkelingen op het gebied van parkeren in beeld gebracht en aangegeven welke maatregelen mogelijk en nodig zijn om de verschuivingen te faciliteren.

Door het vergroten van het gebouw met 514 m² BVO (na optimalisatie) en het opheffen van 5 parkeerplaatsen en een parkeerplaats voor containers op eigen terrein ontstaat een tekort van 12 parkeerplaatsen. Compensatie op eigen terrein is financieel geen haalbare optie. Om die reden worden deze parkeerplaatsen, met uitzondering van de parkeerplaats voor de containers, binnen 100 meter van het gebouw aan het Bowlespark gecompenseerd. De parkeerplaats voor de containers wordt op het Raadhuisplein gecompenseerd. De kosten hiervan zijn opgenomen in het budget. Het compenseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte is in de parkeernorm expliciet toegestaan en is al eerder door private partijen toegepast, bijvoorbeeld in het kader van de ontwikkeling van gebouw Costerstaete.

Ten aanzien van inwoners die voor gemeentelijke dienstverlening naar de loketten komen, verandert er relatief weinig. Het Raadhuisplein en Salverdaplein blijven openbaar toegankelijk. In de praktijk wordt er veel van de fiets gebruik gemaakt en voor bezoekers is er in de nabije omgeving voldoende ruimte voor kort parkeren (betaald) en lang parkeren (op afstand). Daarbij wordt het aantal loketbezoeken op termijn lager: er wordt meer op afspraak gewerkt en de dienstverlening via internet maakt het ook minder noodzakelijk voor inwoners om naar het gemeentehuis te komen. Het totale effect op de parkeerdruk (met name op piekmomenten) is daarmee verwaarloosbaar.

Voor werknemers geldt, dat een heel groot deel met de fiets komt. Een deel van het personeel is op de auto aangewezen vanwege woon- werkafstand of een onvoldoende OV- aanbod (circa 80 auto's.) Om te voorkomen dat dit personeel gaat uitwijken naar de nabije omgeving (centrum, Rustenburg en Veerweg e.o.) en daar extra parkeerdruk gaat veroorzaken, zal het personeel worden gevraagd om gebruik te maken van de mogelijkheid om bij de Hoogvliet gratis te parkeren. Deze locatie is in 2006 aangelegd ter compensatie van het inmiddels verdwenen terrein aan Rustenburg. Eventuele verdere capaciteitsuitbreiding aan de Vadaring is mogelijk door parkeerplaatsen te huren van VBC. Ook is de mogelijkheid van een fietsenstalling aan de Vadaring in beeld voor het pendelen tussen parkeerplaats en het gebouw.

Voor gehandicapten is de autobereikbaarheid essentieel. Voor deze groep, in bezit van een gehandicaptenparkeerkaart, zijn voldoende mogelijkheden op het Raadhuisplein en de directe omgeving van het stadhuis aanwezig. Daarbij is het goed mogelijk om additionele voorzieningen te treffen als er toch een structureel tekort blijkt te ontstaan.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Als doelstelling voor de organisatieontwikkeling en de toekomstige huisvesting is geformuleerd:

“Een flexibele en toekomstgerichte organisatie, zodanig dat wij voor de lange en korte termijn blijven voldoen aan de behoefte en verwachtingen van alle partijen die voor de gemeente

Wageningen belangrijk zijn. Wij geloven dat wij dat kunnen doen door permanent te werken aan de kwaliteit van onze interne en externe samenwerking, de wijze waarop we elkaar en onszelf inspireren en uitdagen, de wijze waarop we, individueel en collectief, groeien en leren. We denken dat 'Het Nieuwe Werken' de hefboom kan zijn waarmee we permanent aan deze thema's kunnen werken."

De verbouw en nieuwbouw van het stadhuis dient de ingezette koers van de organisatieontwikkeling naar Het Nieuwe Werken te faciliteren en ondersteunen door een duurzaam en toekomstbestendig stadhuis te realiseren in combinatie met modernisering van de ICT infrastructuur, waardoor het tijd en plaatsonafhankelijk werken mogelijk wordt.

In de context van deze doelstelling willen we met de vernieuwbouw van het stadhuis onderstaande resultaten bereiken:

- a. De versterking en borging van organisatieontwikkeling, zodanig dat de dienstverlening voor de samenleving op een hoger peil komt. Het gaat hierbij om de kwaliteit, snelheid en gemak van diensten en producten en een verbetering van de kwaliteit en snelheid van beleid;
- b. De beschikking over een flexibele en toekomstbestendige huisvesting inclusief ICT infrastructuur, zodanig dat veranderingen door nieuwe ontwikkelingen(bijvoorbeeld nieuwe taken, samenwerkingsvormen, meer contact en ontmoeting met de samenleving, verdergaande E- dienstverlening, flexibilisering arbeidsvoorwaarden) efficiënt en effectief zijn op te vangen;
- c. Realisatie van het 'Huis der Gemeente' met een eigentijdse uitstraling (combinatie van historisch karakter en moderne elementen) waar ontmoeting, kennisuitwisseling tussen samenleving, bestuur en ambtelijke organisatie volop mogelijk is;
- d. Realisatie van huisvesting die voldoet aan de normen van het eigen klimaatbeleidsplan en ARBO normen en die kosteneffectief te onderhouden is;
- e. Versterking van de gemeente Wageningen als aantrekkelijke werkgever, zodanig dat het huidige personeel zich (langer) wil committeren en de geprognosticeerde uitstroom in een krimpende arbeidsmarkt op te vangen is.

4. Mogelijke oplossingen

Er zijn twee oplossingen: wel of niet vaststellen van de kaders vernieuwbouw stadhuis, Markt 22.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Het concentreren van de huisvesting van de gemeentelijke organisatie op het stadhuis, met uitzondering van de locaties Brandweer en Stadswerf, is alleen te realiseren door uitbreiding van de bestaande kantoorruimtes.

Het voorlopig ontwerp is om een aantal redenen gekozen:

- het voldoet aan de Programma's van Eisen;
- Het lost het probleem op van daglichttoetreding (ARBO) voor het gehele complex;
- Het verbindt de diversiteit van de verschillende delen waaruit het stadhuis is/ wordt opgebouwd op een logische en transparante wijze;
- De monumenten worden zoveel mogelijk met respect opgenomen in het te realiseren complex.

Al met al is het stadhuis zowel van binnen als van buiten herkenbaar voor de burger als beeld van het nieuwe stadhuis, met respect voor het verleden maar als duidelijk nieuw hart voor de toekomst.

Op basis van bovenstaande stellen wij u voor te kiezen voor het vaststellen van de kaders.

6. Draagvlak en advies

Het voorlopig ontwerp van architectenbureau Rau is diverse malen gepresenteerd tijdens

dialogavonden/ openbare informatiebijeenkomsten, zoals op 22 november 2012 en 7 maart 2013.

Het draagvlak in de stad is wisselend. Zowel voorstanders als tegenstanders hebben van zich laten horen tijdens de diverse bijeenkomsten die zijn gehouden. Een veel geuit kritiekpunt was het benodigde extra budget dat in deze tijd van bezuinigingen niet verantwoord werd geacht. Om deze reden hebben we gestreefd naar een sober maar doeltreffend plan dat binnen het bestaande budget gerealiseerd kan worden..

De medewerkers hebben via diverse interne werk- en expertgroepen, een actieve rol gespeeld bij het opstellen van de programma's van eisen en de advisering van de plannen en blijven ook in de vervolgfase een actieve rol spelen. De expertgroepen hebben een positief oordeel over de voorliggende plannen afgegeven. De mening over HNW en over de kansen die dat voor organisatie biedt, varieert van zeer enthousiast en positief, tot afwachtend. De indruk bestaat dat er een relatief grote groep van medewerkers is die positief(-kritisch) tegenover HNW staat. De kans dat de opgebouwde energie weg vloeit bij uitstel van de besluitvorming achten wij zeer reëel. Het CMT is positief over de bijdrage die de (ver)bouw kan leveren aan HNW in combinatie met de digitale component als versterking van de organisatie ontwikkeling.

Ook de OR staat positief tegenover HNW als versterking van de organisatieontwikkeling. In het hele traject heeft de OR actief geparticipeerd en daarnaast eigen activiteiten ontplooid. De OR wil ook verder proactief meedenken bij de invulling en verdere uitwerking van HNW.

Voorts is het voorlopig ontwerp op 17 december 2012 behandeld in de Cultuurhistorische Adviescommissie (CHAC) en op 28 januari 2013 in de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft de voorkeur voor dit voorlopig ontwerp waarbij het bouwblok weer wordt aangeheeld. Dit past beter binnen de uitgangspunten van de Welstandsnota Wageningen 2010. De CRK heeft een aantal aanbevelingen gedaan die bij de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp naar het definitieve ontwerp zullen worden meegenomen door de architect.

Minimacheck

De mimimacheck is niet van toepassing.

7. Financiën

Op 25 juni 2012 heeft u voor de het project 'Budgetneutrale Innovatie en verbouw Stadhuis' diverse (investerings)budgetten beschikbaar gesteld. De kosten voor het bestemmingsplan en de aanleg van diverse voorzieningen, zoals parkeerplaatsen zijn hierin opgenomen.

Risicomanagement

De vernieuwbouw is een complexe opgave met veel actoren, randvoorwaarden en risico's. Het is van belang dat het project financieel op orde is, goed doordacht is en past binnen de vastgestelde kaders. ICS adviseurs is verantwoordelijk voor het bouwmanagement, het bewaken van de budget- en exploitatieraming, de aanbesteding en de risicobeheersing.

ICS heeft een kwalitatieve- en kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Een deel van de risico's zijn in dit stadium afgedekt door het nemen van maatregelen en in de rapportage opgenomen. Een aantal risico's is in deze fase van het project nog niet goed te kwantificeren, zoals de te doorlopen publiekrechtelijke procedures, verkoop van het stadskantoor, het aantreffen van verontreinigingen en/ of asbest, de verplaatsing van elektrastations en voorzieningen voor de tijdelijke situatie tijdens de (ver)bouw. In het vervolgtraject vindt voortdurend monitoring plaats, primair door bouwmanagement en architect. Door deze monitoring worden eventuele afwijkingen vroegtijdig in het vervolgtraject duidelijk. U wordt tussentijds geïnformeerd over de voortgang en de financiële stand van zaken.

Verkoop stadskantoor

In de loop van 2013 start een marktconsultatie als eerste stap voor de verkoop van het stadskantoor. Het geeft inzicht in de verkoop mogelijkheden en de te verwachten opbrengst. Als

de verkoop eerder plaatsheeft dan 2019 levert dit een voordeel op. Om die reden overwegen wij de verkoop van het pand mee te nemen als onderdeel van de aanbesteding.

8. Uitvoering / Communicatie

Op basis van de vastgestelde kaders wordt een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Daarnaast wordt gestart met het aanvragen van de benodigde vergunningen. Het ontwerp wordt ter visie gelegd waarbij een ieder zienswijzen kan indienen. Het bestemmingsplan inclusief zienswijzennota wordt ter vaststelling aan u voorgelegd. Het raadsbesluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en staat open voor beroep bij de Raad van State. Op basis van het vastgestelde bestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden afgegeven.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Inhoudelijke bijlagen:

1. Bijlage 1: kaart met projectgrenzen
2. Bijlage 2: voorlopig ontwerp architectenbureau Rau d.d. 21 februari 2013

Voorafgaande relevante besluitvorming:

- A. Bijlage A: Raadsvoorstel en –besluit 'Project Budgetneutrale Innovatie en verbouw stadhuis' d.d. 25 juni 2012

10. Rol van de raad

De rol van de raad is kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Ons streven is om de huisvesting na de zomer 2015 in gebruik te nemen. Dit betekent dat de vernieuwbouw in 2014 moet starten. Gedurende een periode van circa 1,5 jaar wordt tijdelijke huisvesting betrokken. Als tegen het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning beroep wordt ingesteld bij de Raad van State kan de vertraging oplopen van circa 6 tot 12 maanden.

Om de planning te halen wordt ernaar gestreefd de wettelijke procedure voor de bestemmingsplanwijziging te starten in juni 2013. Uitstel van de behandeltermijn van de kaders is om die reden niet wenselijk.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het vaststellen van de kaders is geen beroep mogelijk.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,

de secretaris,

M.J.F. Verstappen

de burgemeester,

G.J.M. van Rumund



Raadsbesluit

Agendanummer : 6
Afdeling : Ruimte/GZ
Registratienummer : 13.0204309

Onderwerp:
Kaders vernieuwbouw stadhuis, Markt 22

De raad van de gemeente Wageningen;

gelezen:

- het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 12 maart 2013;

Besluit



1. Vast te stellen dat de doelstelling is het gedeeltelijk herzien van het bestemmingsplan 'Stadscentrum 2003' om de vernieuwbouw van een duurzaam en toekomstbestendig stadhuis mogelijk te maken die Het Nieuwe Werken kan ondersteunen;
2. De projectgrenzen zoals op de kaart aangegeven (bijlage 1) vast te stellen;
3. Vast te stellen dat de kaders zijn:
 1. uitbreiding van de kantoorruimte en facilitaire voorzieningen met een totaal bruto-oppervlak (BVO) van circa 514 m2. Het BVO van de totale herhuisvesting bedraagt 5399 m2;
 2. het bebouwd oppervlak van de uitbreiding bedraagt circa 312 m2;
 3. de bouwhoogte van de uitbreiding aan de Niemeijerstraat bedraagt maximaal 10 meter al dan niet met kap;
 4. de bouwhoogte van het trappenhuis/de liftschaft bedraagt maximaal 12 meter;
 5. het parkeren dient te voldoen aan de 'Beleidsregels parkeernormering';
 6. voor het stallen van fietsen van werknemers wordt op de begane grond een voorziening gerealiseerd die wordt ontsloten vanaf de Niemeijerstraat. De huidige fietsenstalling van werknemers wordt een stalling voor bromfietsen die wordt ontsloten vanaf de Boterstraat;
 7. de hoofdentree van het stadhuis voor bezoekers blijft gehandhaafd aan de Markt;
 8. de locatie wordt voor leveranciers ontsloten vanaf de hoek Raadhuisplein/Niemeijerstraat;
 9. de locatie wordt voor werknemers ontsloten vanaf de Markt, de Boterstraat en de Niemeijerstraat;
 10. op het binnengedeelte wordt een klein gedeelte van het historische raadhuis gesloopt. Het postkantoor blijft geheel behouden;
 11. de waterhuishouding moet aansluiten op de uitgangspunten van de gemeentelijke water- en rioleringsplannen en de eisen die het waterschap stelt;
 12. het streven is de boom op de hoek Raadhuisplein/Niemeijerstraat te handhaven. De overige bomen langs de parkeerplaatsen aan de Niemeijerstraat worden gekapt. Er wordt bezien of verplaatsing mogelijk is op basis van de uitwerking van het plan inrichting openbare ruimte;
 13. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan worden in elk geval de volgende onderzoeken uitgevoerd: archeologie, natuur, bodem, geluid, luchtkwaliteit, parkeren en verkeersaantrekkende werking. De toegestane ontwikkelingen hangen af van de uitkomsten van deze onderzoeken. Daarnaast dient voor de ontwikkeling tevens rekening te worden gehouden met het aspect cultuurhistorie;
 14. De nieuwbouw voldoet minimaal aan het beleid voor duurzame gebiedsontwikkeling:

- uitgangspunt is GPR7 voor de gebouwen en minimaal GPR6 voor de monumentale delen. Het streven voor de monumenten is een GPR 7 en voor de nieuwbouw en het jaren '80 deel een GPR8;
 - Voor het opwekken van duurzame energie wordt gedacht aan actieve zonne-energie al of niet in combinatie met warmte/koude opslag.
- Bovenstaande normen worden voor de locatie uitgewerkt in een duurzaamheidsprofiel.
15. De vernieuwbouw dient te voldoen aan het welstandsniveau 'bijzonder' als bedoeld in de Welstandsnota Wageningen 2010.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 27 mei 2013, voortgezet op 28 mei 2013

de voorzitter,



de griffier,

