

# Huisvesting gemeentelijke organisatie

## Gemeentewerf

Opdrachtgever  
**Gemeente Renkum**

Datum  
13 januari 2023

Referentie  
1665204-0098.1.0

Auteur(s)  
de heer drs. ing. R. Frensen - HEVO B.V.  
de heer ing. M. van der Vliet - HEVO B.V.



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1.	Onderliggende stukken	3
1.2.	Opbouw rapportage	3
1.3.	Samenvatting rapport	3
<b>2.</b>	<b>Organisatie, dienstverleningsconcept en werkconcept</b>	<b>5</b>
2.1.	Organisatie	5
2.2.	Dienstverlening	5
2.3.	Invloeden op de huisvesting	6
2.4.	Werkconcept kantoordeel: Hybride werken en ontmoeten	6
2.5.	Huisvestingsconcept	7
2.5.1	Ingrediënten voor het huisvestingsconcept	7
2.5.2	Consequenties vanuit de organisatiedoelstellingen	7
2.6.	Werkplekconcept	7
<b>3.</b>	<b>Kaders en uitgangspunten</b>	<b>9</b>
3.1.	Organisatie en dienstverlening	9
3.2.	Ambitieniveau duurzaamheid en kwaliteit	9
3.3.	Goed werkgeverschap en aantrekken/behouden van talent	9
3.4.	Aanbevelingen uit de Ri&E rapportage van februari 2019	9
3.5.	Gunstige exploitatie	9
3.6.	Ontwikkelingen gemeentewerf en Veentjesbrug	9
3.7.	Verkennend bodemonderzoek	10
<b>4.</b>	<b>Inpassingsstudie</b>	<b>11</b>
4.1.	Toelichting, conclusies en advies De Twee Snoeken:	11
4.2.	Draagvlak en acties vanuit verschillende gremia	12
<b>5.</b>	<b>Financieel</b>	<b>13</b>
5.1.	Resultaten financiële doorrekening van het plan	13
5.2.	Risicoanalyse bouw- en investeringskosten	13

### Bijlagen 14

## 1. Inleiding

De huidige huisvesting op de gemeentewerf voldoet niet meer aan de eisen die de gemeente stelt voor een gezonde werkomgeving en de eisen voor een duurzaam gebouw.

Voor de gemeentewerf is daarom een scenariostudie uitgevoerd in 2020. Hierbij zijn de scenario's deels renovatie/deels nieuwbouw en volledige nieuwbouw op de huidige locatie en naar een mogelijke locatie elders. De gebouwen zijn in slechte staat en de RI&E heeft tot veel aandachtspunten geleid.

De afgelopen periode is opnieuw naar het programma van ruimten gekeken dat op onderdelen is geactualiseerd. Op basis van dit herijkt programma van ruimten is vervolgens een inpassingsstudie gemaakt voor een tweetal scenario's op de huidige locatie. Deze rapportage bevat de uitgangspunten en resultaten van de inpassingsstudie onderbouwd met de financiële consequenties in investering en de jaarlijkse exploitatiekosten (TCO).

Naast de gemeentewerf spelen er meerdere ontwikkelingen op het bedrijventerrein Veentjesbrug. Hierover vindt nog integrale afstemming plaats. Vooralsnog blijft de werf op de huidige locatie.

### 1.1. Onderliggende stukken

Om tot voorliggende rapportage te komen is gebruik gemaakt van de volgende onderzoeken en rapporten:

- RIE Veentjesbrug met aanbevelingen, PvA, termijnen en budgetten van februari 2019,
- Instandhoudingsplan noodzakelijk (achterstallig) onderhoud gemeentewerf tot en met 2026 van BBN d.d. 24-08-2022
- Verkennend bodemonderzoek Royal Has Koning d.d. 16-12-2022

### 1.2. Opbouw rapportage

De rapportage is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 omschrijft de uitgangspunten voor de organisatie, de dienstverlening en het hybride werken, waarbij kort is omschreven hoe die uitgangspunten worden/zijn uitgewerkt in de nieuwe huisvesting en werkomgeving.

Hoofdstuk 3 omschrijft de overige kaders waarbinnen de studie (scenario) naar de nieuwe huisvesting is uitgevoerd.

In hoofdstuk 4 worden de resultaten toegelicht van de studie op basis van de in hoofdstuk 2 en 3 genoemde uitgangspunten met een visualisatie van de toekomstige huisvesting en een samenvatting van de overleggen en toetsen die hebben plaatsgevonden in het kader van draagvlak onderzoek voor het scenario dat is uitgewerkt.

In hoofdstuk 5 wordt tenslotte de financiële uitwerking van het scenario op zowel investeringskosten als jaarlijkse lasten behandeld. Hierbij wordt tevens een vergelijk gegeven ten aanzien van de huidige situatie.

### 1.3. Samenvatting rapport

Hevo en De Twee Snoeken hebben in opdracht van de gemeente Renkum een inpassingsstudie met financiële doorrekening gemaakt voor de toekomstige huisvesting van de gemeentewerf.

In de inpassingstudie zijn 2 varianten uitgewerkt op basis van een globaal ruimtprogramma, de visie op de toekomstige organisatie, dienstverlening en het werkconcept en diverse kaders en uitgangspunten, zoals de uitkomst van de Ri&E, en de ambitie op duurzaamheid en circulariteit:

- Variant 1: Nieuwbouw van het kantoordeel en zoveel mogelijk in stand houden van de overige opstallen;
- Variant 2: Volledige nieuwbouw.

De conclusies na de inpassingstudie zijn als volgt:

1. Het is alleen goed mogelijk om alle functies uit het programma van eisen op deze locatie te huisvesten, met daarbij de benodigde manoeuvreerruimte als er wordt uitgegaan van variant 2: Volledige nieuwbouw.
2. Er zijn geen goede mogelijkheden om de bestaande opstallen te hergebruiken omdat de huidige positie van de stallingen en overkappingen een efficiënt gebruik

van de locatie in de weg staan. Het lukt dan niet om alles op een goede manier in te passen.

De op basis van een financiële doorrekening bepaalde jaarlasten voor de huisvesting van beide varianten zijn:

- Variant 1: € 260.000,-- incl. BTW
- Variant 2: € 324.000,-- incl. BTW

Na beoordeling van de inpassingstudie en de financiële doorrekening heeft variant 2, volledige nieuwbouw de voorkeur, ondanks dat het vanuit zowel financieel oogpunt als vanuit duurzaamheid logischer zou zijn om zoveel mogelijk gebruik te maken van wat er bestaand voorhanden is.

De doorslaggevende reden is dat het niet mogelijk is om alle functies op een goede en efficiënte manier in te passen in variant 1 en omdat de bouwkundige waarde van de bestaande opstallen nog betrekkelijk klein is.

Wel wordt geadviseerd om de opstallen circulair te slopen en de bouwmaterialen zoals het staal elders her te gebruiken.

## 2. Organisatie, dienstverleningsconcept en werkconcept

### 2.1. Organisatie

Op dit moment wordt een traject doorlopen over de bestuurlijke toekomst van de Gemeente Renkum. Dit traject moet leiden tot een keuze door de raad van Renkum in het voorjaar van 2023 voor een toekomstscenario. De scenario's die worden afgewogen variëren van investeren in de organisatie tot verdere samenwerking met (een) andere gemeente(n) of een ambtelijke fusie. Herindeling als toekomstscenario is voor onze gemeente in deze raadsperiode geen optie. De keuze van de raad voor een toekomstscenario's is een koerskeuze die de richting bepaalt voor de besluiten die de gemeente daarna moet nemen over de organisatie.

In het koersplan van 2020 is beschreven op welke wijze de organisatiedoelstellingen zijn gesteld en voor welke uitdagingen de gemeente Renkum staat.

We zijn een wendbare organisatie, sluiten aan op het dienstverleningsconcept en hebben te maken met nieuwe taken en ontwikkelingen die het rijk van iedere gemeente vraagt.

Elementen die genoemd worden in het Koersplan 2020 en die van belang zijn voor de huisvesting van de gemeentewerf:

- We zijn een wendbare organisatie; de gemeentelijke organisatie wordt een netwerkorganisatie die mee kan bewegen op de carrousel van veranderingen.
- We gaan nieuwe samenwerkingen aan binnen de gemeente maar ook met inwoners en ondernemers.
- Naar buiten gericht, laagdrempelig waarbij de inwoners snel worden geholpen.
- Veranderend Renkum: steeds veranderende vragen; dit vraagt om een flexibele organisatie die zich aanpast aan de klantvraag.
- De gemeentelijke organisatie is een lerende organisatie waarin medewerkers flexibel zijn en blijven leren.
- Een regie organisatie: in transitie van taakgericht naar resultaatgericht.

- Flexibiliteit: aanpassen aan situatie in werk en structuur.
- Naar buiten gericht, laagdrempelig waarbij de inwoners snel worden geholpen.

### 2.2. Dienstverlening

Het dienstverleningsconcept is er op gericht om het beheer van de openbare ruimte en aanverwante werkzaamheden zo snel, gemakkelijk en volledig mogelijk uit te voeren.

De dienstverlening bestaat daarbij uit een aantal hoofdwerkzaamheden:

- De serviceploeg doet het onderhoud groen en klein onderhoud wegen, straatmeubilair, speeltuinen en zwerfafval. Groot en/of specialistisch onderhoud is uitbesteed aan aannemers door beheerders vanuit het team Regie en Projecten.
- De serviceploeg reageert daarnaast op meldingen over de openbare ruimte en onderhoudt straatmeubilair, waaronder speeltoestellen, straatbanken en afvalbakken.
- Voor gemeentelijk vastgoed is er een werkplaats om spullen te maken en repareren. Daarnaast wordt er ook een bijdrage geleverd aan facilitaire zaken zoals dagelijkse dienstverlening (vlaggenmasten, iets ophangen, ondersteuning bij evenementen).
- Verkeer: onderhoud en plaatsen van verkeersborden, bijvoorbeeld bij omleidingen.
- Sportteam: Sportveldbeheer met het beheer van 2 sportparken.
- Bosbeheer: Voorbereidingen aannemers en kleinschalig werk.
- Straatteam: Meldingen en routinematig werk kleiner dan 1 dag werk.
- Begraafplaatsteam: Het beheer van 5 begraafplaatsen.
- Werkplaats met monteur voor gereedschap, machines en voertuigen.
- Het onderhoudsteam van de gemeentewerf is ook een erkend leer-werkbedrijf, waar leerlingen worden opgeleid tot vakman.
- Intensief en kleinschalig arbeidswerk wordt in eigen beheer uitgevoerd. Bijvoorbeeld groenonderhoud. Dit wordt gedaan met mensen van de voormalige sociale werkwerkvoorziening.
- Het werkpakket is seizoensgebonden, gedurende het hele jaar.
- Bulkwerk mechanisering, kraanwerk en grote machines e.d. zijn uitbesteed. Bijvoorbeeld voor de bovenkant van heggen en grove werkzaamheden aan plantsoenen.

- Onderhoud/strooien van wegen en fietspaden met groot materieel is uitbesteed. Bij sneeuwval worden alle ploegen ingezet voor de winkelgebieden en de trottoirs.
- De lastige, arbeidsintensieve plekken worden zelf onderhouden/gestrooid, waaronder bushaltes en sluisjes/fietsstroken.
- Afvalstroom van huisvuil is niet bij gemeente Renkum. Deze is ondergebracht bij Afvalcombinatie De Vallei (ACV). Een samenwerkingsverband van de gemeenten Wageningen, Ede, Veenendaal, Renkum en Renswoude. De locatie van het afvalstation ligt tegen het terrein van de gemeentewerf. Het kantoor is gehuisvest in Ede en ook het materieel komt van daar. Veegwagens worden daar gehuurd maar gestald op de werf.

### 2.3. Invloeden op de huisvesting

De laatste jaren is het aantal personeelsleden op de gemeentewerf gekrompen tot 23 medewerkers vanwege het uitbesteden van werk aan aannemers en de vorming van Afvalcombinatie De Vallei (ACV). Daarnaast heeft groei plaatsgevonden door mensen vanuit de sociale werkvoorziening onder te brengen bij het team van de gemeentewerf. Er is aansluiting gevonden bij het onderhoudsteam om werk te verschaffen aan mensen die ergens anders niet makkelijk kunnen werken. Dit heeft geleid tot een verdubbeling van het aantal personeelsleden (met 24 medewerkers).

Het onderhoudsteam heeft naast werkplekken (met pc) ook ruimte nodig in de kantine, toiletten, koffie e.d. en machines, gereedschap en voertuigen. Het besluit om de sociale werkvoorziening op te nemen in de gemeentelijke organisatie heeft dus zeker invloed op de huisvestings- en stallingsbehoefte en onderhoud van materiaal en machines.

Specialistisch groot machinaal werk zal uitbesteed blijven bij aannemers. Bijkomend voordeel hiervan is dat gebruik kan worden gemaakt van nieuwe ontwikkelingen vanuit de markt en de organisatie daarmee flexibeler kan zijn. Om voor de servicegerichtheid snel en flexibel in te kunnen spelen op meldingen en bij evenementen is een team vanuit de gemeente noodzakelijk.

Ook om burgerinitiatieven goed te faciliteren, van onderhoud van perken, de zwerfafvalbrigade tot de groep die de duizendknoop verwijdert, is goede ondersteuning

vanuit de gemeentelijke organisatie noodzakelijk. De verwachting is dat de omvang van het team van mensen werkzaam op de gemeentewerf stabiel blijft.

Wijzigingen in beleid, zoals recent bij het afvalstoffenbeleid, heeft consequenties voor de taken, het ruimtebeslag en de omvang van de dienstverlening van de gemeentewerf. Hierdoor is het aan te raden flexibiliteit en ruimte voor toekomstige initiatieven en beleid in te bouwen. Dit om robuust te zijn en toekomstige veranderingen op te kunnen vangen.

### 2.4. Werkconcept kantoordeel: Hybride werken en ontmoeten

Om vorm en inhoud te kunnen geven aan de toekomstige organisatie en dienstverlening is het wenselijk het werkplekconcept van de gemeente aan te passen. Het kantoordeel van de gemeentewerf volgt daarbij het concept van het gemeentehuis. Vanwege de maatregelen in het kader van COVID-19 pandemie moesten de medewerkers noodgedwongen thuiswerken. Daarbij zijn positieve ervaringen opgedaan. Uit enquêtes onder de medewerkers van de gemeente is gebleken dat:

- in de toekomst gemiddeld 40% van de tijd thuis wordt gewerkt en 60% van de tijd op het gemeentehuis. Voor de gemeentewerf is dit minder aan de orde.
- een verschuiving plaats vindt van bureauwerkzaamheden op kantoor naar samenwerking en ontmoeting/overleggen.
- de thuiswerkplek meer wordt gebruikt, indien de situatie geschikt is, voor geconcentreerd werken en digitaal overleg
- de behoefte bestaat aan het ontmoeten in een informele setting
- Het kantoor gezien wordt als een plek om samen te werken, interactie te hebben met collega's en om collega's en samenwerkingspartners te ontmoeten.

In het verlengde van het werkconcept voor het gemeentehuis wordt daarom ook in het kantoordeel van de gemeentewerf in de toekomst hybride gewerkt, voor zover het werk dat mogelijk maakt. Hieronder wordt verstaan:

- Een volwaardige thuis werkplek
- Op kantoor flexibele (samen)werkplekken en ruimte voor (in)formele ontmoeting
- Combinatie van fysiek en digitaal
- Ondersteund met goede ICT voorzieningen

Door de combinatie van thuis en op kantoor werken, zijn er minder ARBO werkplekken nodig. Er is geen sprake meer van “eigen” werkplekken. Naast de “normale” werkplekken worden ander type werk- en ontmoetingsplekken gerealiseerd. In de volgende paragraaf wordt hier dieper op in gegaan.

## 2.5. Huisvestingsconcept

De huisvesting dient faciliterend te zijn aan de organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen van de gemeente Renkum. De gemeentelijke organisatie wordt een netwerkorganisatie die mee kan bewegen op de carrousel van veranderingen. Een wendbare organisatie met nieuwe samenwerkingen binnen de gemeente maar ook met inwoners en ondernemers.



### 2.5.1 Ingrediënten voor het huisvestingsconcept

Huisvesting is een middel om doelstellingen van de organisatie te ondersteunen. Onderstaand zijn de belangrijkste pijlers weergegeven die de basis hebben gevormd voor het huisvestingsconcept van de gemeente Renkum:

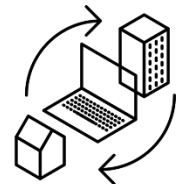
- Toekomstbestendige verschillende typen flexibele werkplekken
- Zones met rust, ruis en rumoer.
- Met voldoende ontmoeting- en overlegplekken.
- Aantrekkelijke werkgever kunnen zijn met goede arbeidsomstandigheden. Sober en doelmatig. Wel hedendaagse inrichting met maximale flexibiliteit in typen werkplekken.
- Diversiteit in werkplekken (stilteplekken, kamers om even te telefoneren of digitaal te overleggen, ‘reuring’-plekken, projectruimten, vergaderen op afstand).
- Informele ontmoeting met goede faciliteiten, ook voor externen, vrij toegankelijk.
- Optimaal te kunnen samenwerken met partners in een prettige omgeving

### 2.5.2 Consequenties vanuit de organisatiedoelstellingen

- Vanuit de organisatiefilosofie is het gewenst om een omgeving te creëren waarin mensen elkaar spontaan ontmoeten, goed kan worden samengewerkt en als netwerkorganisatie flexibel kan worden ingespeeld op diverse vragen.
- Een werkomgeving die wisselende samenwerkingen (wendbare organisatie) faciliteert met in- en externe partners.
- Transparant: Iedereen vindt en ontmoet elkaar.
- In een veilige werkomgeving met een gezond klimaat.
- Gebouw met flexibiliteit voor de toekomst.
- Laagdrempelige, uitnodigende entree/binnenkomst met ruimte om met mensen apart te kunnen gaan zitten in een informele sfeer, met voldoende plekken om met enige privacy gesprekken te kunnen voeren (gastvrijheid).
- Voldoende parkeerplaatsen voor medewerkers en bezoekers voor auto’s, motoren en fietsen met ook oplaadpunten voor elektrische voertuigen
- Zorg voor goede digitale infrastructuur.

## 2.6. Werkplekconcept

Gelet op de ontwikkelingen wordt er uitgegaan van een werkplekconcept dat bestaat uit verschillende typen werkplekken die passen bij de verschillende werkzaamheden. Het Activiteiten Gerelateerd Werken. Er ontstaan gebieden waarin samenwerking en ontmoeting wordt gefaciliteerd en gestimuleerd. Om de samenhang binnen en tussen teams (die veel samenwerken) te waarborgen gaan we uit van gebieden per team en in elkaars nabijheid. Een open en transparante omgeving is het uitgangspunt, waarbij er veel aandacht is voor de akoestiek en intimiteit van de kantoorzones.



Dit betekent dat, zoveel mogelijk, het clean desk principe wordt. De bureaus moeten na gebruik leeg worden achtergelaten. Werkplekken zullen intensiever en flexibel gebruikt gaan worden. Dit heeft invloed op de manier van (samen)werken van medewerkers.

Het is belangrijk dat het werkplekconcept veel variatie biedt: een mix van open kantoorruimten met flexplekken, aanlandplekken, informele overlegplekken, telefooncellen, concentratieruimten, vergaderruimten, ontmoetingsplekken, kopieerzones en ruimte voor opslag.



Met meer aandacht voor het hybride werken, dus een combinatie van digitaal en fysiek. Als mensen naar kantoor komen, zullen ze ook af en toe een digitale vergadering hebben. Dit is niet goed werkbaar in een omgeving waar meerdere mensen werken, dus zijn hiervoor belplekken/eenpersoonsruimten nodig.

Voor de huisvesting van de gemeente Renkum is deze variatie een belangrijk uitgangspunt. Transparantie bevordert de communicatie en onderlinge samenwerking, wat belangrijk is als men niet per definitie op een vaste plek zit. Voor medewerkers die fulltime op kantoor zitten en een spilfunctie hebben in de communicatie en samenwerking biedt het werkplekconcept daarentegen wel de mogelijkheid om een vaste werkplek in te richten. Voor de werf is daarom in het programma van ruimten nu rekening gehouden met 9 vaste werkplekken en 5 flexplekken. Daarnaast zijn er aanlandplekken voorzien in het werkcafé. In de vervolgfase wordt dit exact bepaald.

*Kort samengevat moet de andere manier van werken de ontmoeting, samenwerking en kennisdeling en daarmee de wendbare netwerkorganisatie beter faciliteren. Maar ook moet de nieuwe manier van werken medewerkers uitdagen tot blijvende ontwikkeling en het verbeteren van individuele en daarmee ook organisatieprestaties, waarbij de dienstverlening aan de inwoners centraal staat.*



Ik moet me concentreren



Ik help klanten telefonisch



Ik ben aan het video bellen



Ik heb ruimte nodig



Ik creëer



Ik ben aan het samenwerken



### 3. Kaders en uitgangspunten

Voor de totstandkoming van de inpassingsstudie zijn een aantal kaders en uitgangspunten geformuleerd, waaraan de plannen moeten voldoen.

#### 3.1. Organisatie en dienstverlening

Zoals in het vorige hoofdstuk is beschreven dient huisvesting faciliterend te zijn aan de organisatie- en dienstverleningsdoelstellingen van de gemeente Renkum. Dit is dus een basis uitgangspunt.

#### 3.2. Ambitieniveau duurzaamheid en kwaliteit

Kwalitatief dient het gemeentewerf functioneel, transparant en open te zijn om zo tegemoet te komen aan de huisvestingsvisie en ontmoeting en interactie te stimuleren. Daarnaast dient de gemeentewerf doelmatig te zijn waarbij de verbinding gevonden kan worden met samenwerkingspartners. Het gebouw dient flexibel te zijn zodat het aanpasbaar is in de toekomst en zo geschikt is voor verschillende functies en toepassingen.

Ook bij de gemeentewerf zijn ambities in het kader van duurzaamheid en circulariteit bepaald die aansluiten op die van het gemeentehuis.

Kort samengevat wordt als volgt invulling gegeven aan duurzaamheid en circulariteit voor de gemeentewerf:

- Het gebouw heeft na de verbouwing energielabel A. Het is mogelijk bij de nieuwbouw variant om het gebouw energie neutraal te maken;
- Bij de verbouwing en/of nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bio-based materialen;
- Bij de nieuwbouw variant krijgt het gebouw een voornamelijk houten constructie (hybride) en wordt het als demontabel ontworpen en gerealiseerd;
- Daar waar mogelijk, wordt gebruik gemaakt van de in het huidige gebouw aanwezige materialen. Het zogenaamd "oogsten" van bestaande materialen om opnieuw in te zetten.

Ten slotte is een gezonde en comfortabele werkomgeving ook een belangrijke pijler in het plan. Dit wordt ingevuld met het duurzame installaties, het toepassen van gezonde (bio-based) materialen en extra aandacht aan de akoestiek in de werkruimten.

#### 3.3. Goed werkgeverschap en aantrekken/behouden van talent

Op dit moment zijn de medewerkers van de gemeente Renkum minder tevreden over hun arbeidsomstandigheden. Dit heeft te maken met de staat van het huidige gebouw. Er zijn gesloten ruimten, er is geen transparantie en het binnenklimaat is nu niet optimaal. In het kader van goed werkgeverschap is het gewenst dit te verbeteren. Het vernieuwen van de werkomgeving is een verbetering van de arbeidsomstandigheden en een belangrijke prikkel voor het aantrekken en behouden van talent. In de huidige arbeidsmarkt een belangrijk aandachtspunt.

#### 3.4. Aanbevelingen uit de Ri&E rapportage van februari 2019

De gemeente heeft een Ri&E rapportage opgesteld vergezeld van een Plan van Aanpak met daarin opgenomen een aantal aanbevelingen en beheersmaatregelen. Bij de uitwerking van het plan en de kostenraming is rekening gehouden met deze aanbevelingen en beheersmaatregelen voor zover die van toepassing zijn voor het gebouw.

Deze aanbevelingen en beheersmaatregelen dienen bij een verder vervolg nog specifiek opgenomen te worden in het Programma van Eisen.

#### 3.5. Gunstige exploitatie

Met de nieuwe huisvesting voor de gemeentewerf is het uitgangspunt dat er gestreefd wordt een zo gunstig mogelijke exploitatie. Dat betekent dat de uitwerking gericht is op de Total Cost of Ownership (levensduurkosten), waarbij de investering en exploitatie worden doorgerekend naar werkelijke jaarlasten.

#### 3.6. Ontwikkelingen gemeentewerf en Veentjesbrug

Op de het bedrijventerrein spelen op dit moment meerdere ontwikkelingen. De gemeente is bezig met de voorbereiding om Veentjesbrug her in te richten. Het doel is tot een goede invulling van het bedrijventerrein te komen, in samenhang met de gemeentelijke voorzieningen op Veentjesbrug en de inpasbaarheid in de omgeving. Om tot een goede invulling te komen wordt integraal gekeken naar alle ontwikkelingen die er spelen. De optimale inpassing van de werf op Veentjesbrug wordt daarin meegenomen. Naar verwachting blijft de werf op de huidige locatie. In de verdere planuitwerking wordt integrale afstemming gezocht met de andere ontwikkelingen.

### 3.7. Verkennend bodemonderzoek

In 2022 heeft de gemeente een verkennend bodemonderzoek laten uitvoeren op de voorgenomen locatie voor de gemeentewerf. Het resultaat van dit onderzoek is hieronder weergegeven.

In de kostenraming is vooralsnog geen rekening gehouden met saneringswerkzaamheden. Bij de verdere uitwerking van het plan dient nader onderzoek plaats te vinden of dit noodzakelijk is.

#### Grondwater

In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte parameters aangetroffen. *Er is geen sprake van een matige of sterke verontreiniging.*

#### Asbest

Onder de klinker verharding is een funderingslaag bestaande uit baksteen, brokken asfalt, resten metaalslakken en/of resten beton aangetroffen. Van de fijne en gezeefde fractie zijn enkele monsters naar het laboratorium verstuurd voor analyse op asbest. Dit betreft de bodemfractie kleiner dan 20 mm. Uit de analyseresultaten blijkt dat lokaal de aanwezigheid van hechtgebonden serpentijn en amfibool asbest (asbestbeton bestaande uit chrysotiel en/of crocidoliet) is bevestigd. De uitgevoerde inspanning naar asbest betreft een indicatieve onderzoeksinspanning (niet conform de onderzoeksnorm NEN5897). Derhalve kan er geen uitspraak gedaan worden of het fundatiemateriaal of de bodem onder de funderingslaag verontreinigd is met asbest. *Nader onderzoek door uitvoering van verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5897 zal inzicht hierin moeten geven.*

#### Grond

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten minerale olie en PAK aangetoond. *Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.*

#### **Aanbevelingen vervolg**

Aanbevolen wordt om verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5897 uit te voeren om inzicht te krijgen of ter plaatse daadwerkelijk sprake is van een verontreiniging met asbest. Deze onderzoeken kunnen plaatsvinden als het plan verder is uitgewerkt en kunnen mogelijk gelijktijdig met de andere percelen worden uitgevoerd.

## 4. Inpassingsstudie

Voor de gemeentewerf is een Programma van ruimten opgesteld. Dit Programma van Ruimten is als bijlage 1 aan deze rapportage toegevoegd.

Op basis daarvan heeft Architectenbureau De Twee Snoeken een inpassingsstudie uitgevoerd om te bepalen op welke manier dit benodigd ruimteprogramma passend kan zijn op het huidige perceel van de gemeentewerf aan Veentjesbrug.

De resultaten van deze inpassingstudie worden in dit hoofdstuk toegelicht.

De presentatie van de studie is als bijlage 2 aan deze rapportage toegevoegd.

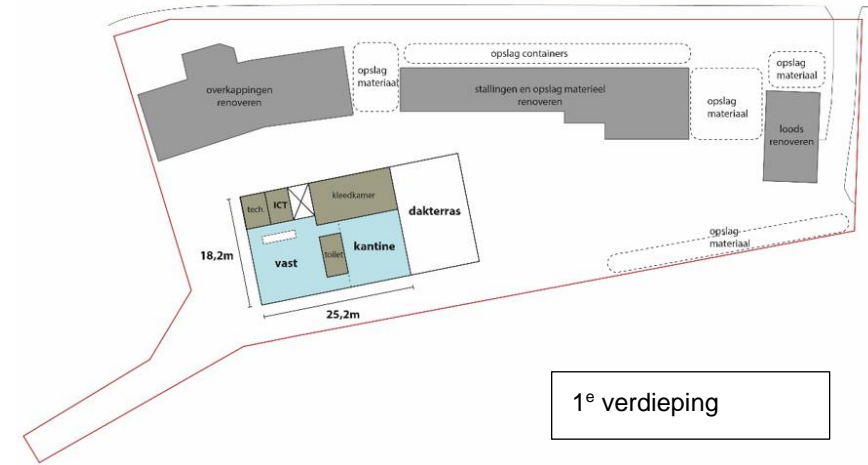
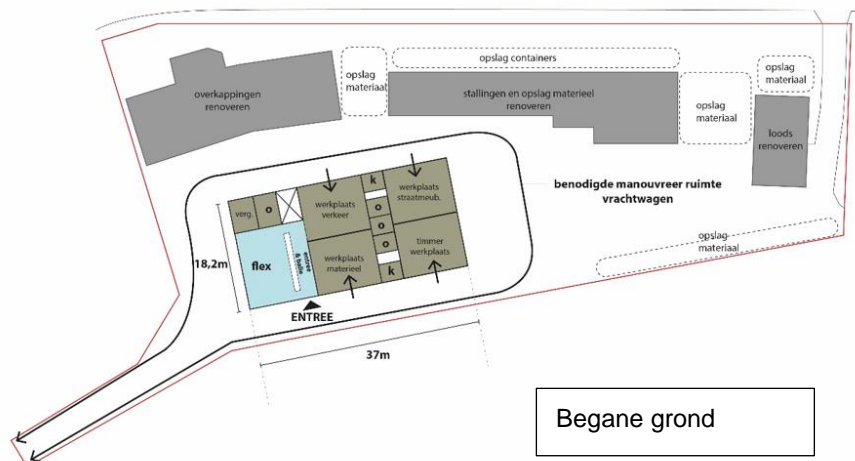
### 4.1. Toelichting, conclusies en advies De Twee Snoeken:

Er zijn twee ruimtelijke varianten op haalbaarheid onderzocht:

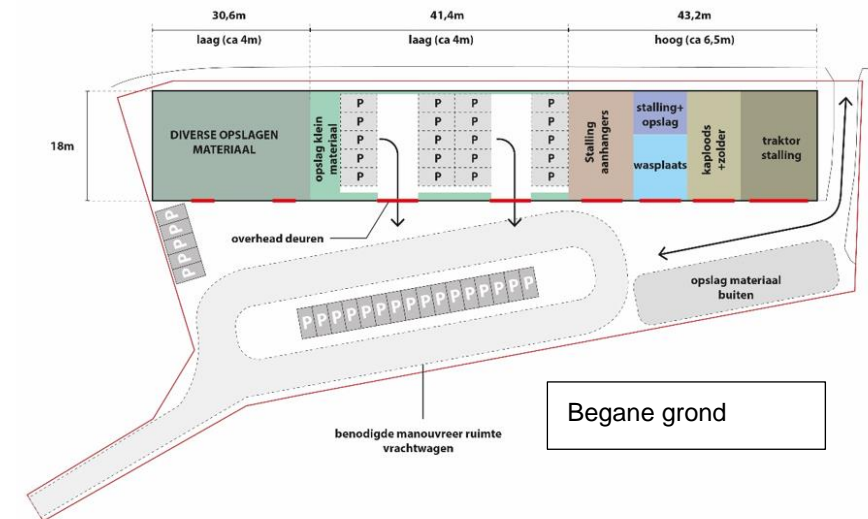
- Variant 1: Renovatie, waarbij onderzocht is of er zoveel mogelijk gebruik kan worden gemaakt van bestaande opstallen.
- Variant 1 Volledige nieuwbouw

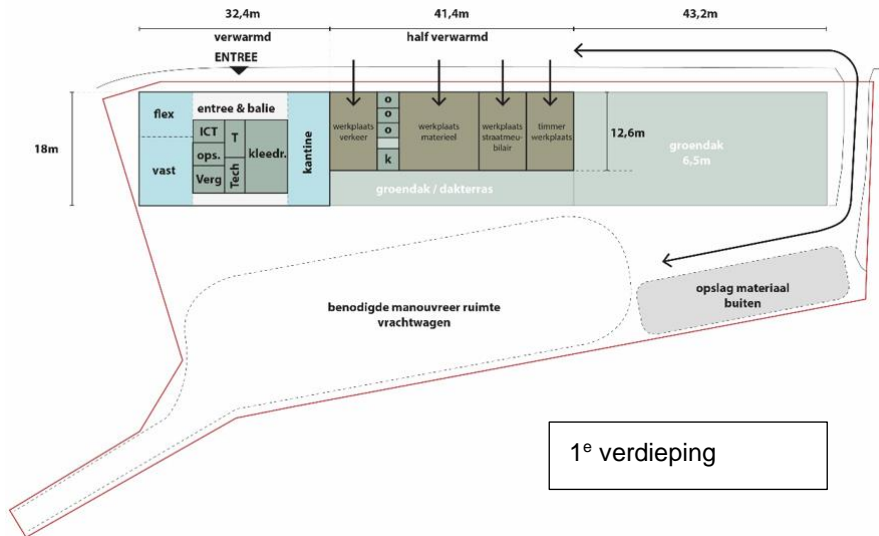
Hieronder zijn de plattegronden weergegeven van beide varianten.

#### Variant 1: Renovatie: Nieuwbouw kantoordeel, hergebruik bestaande opstallen



#### Variant 2: Volledige nieuwbouw





Belangrijkste vraag daarbij was of het mogelijk was om alle gevraagde functies op de huidige locatie te huisvesten in combinatie met de benodigde manoeuvreerruimte. Dit laatste is een belangrijk vereiste op een gemeentewerf waar dagelijks veel verkeersbewegingen plaatsvinden.

#### Conclusies:

- **Het is alleen goed mogelijk om alle functies uit het programma van eisen op deze locatie te huisvesten, met daarbij de benodigde manoeuvreerruimte als er wordt uitgegaan van variant 2: Volledige nieuwbouw.**
- **Er zijn geen goede mogelijkheden om de bestaande opstallen te hergebruiken omdat de huidige positie van de stallen en overkappingen een efficiënt gebruik van de locatie in de weg staan. Het lukt dan niet om alles op een goede manier in te passen.**

#### Advies:

Vanuit zowel financieel oogpunt als vanuit duurzaamheid zou het de voorkeur genieten om zoveel mogelijk gebruik te maken van wat er bestaand voorhanden is. In de huidige tijd proberen we zo min mogelijk te slopen en zo min mogelijk bij te bouwen om daarmee de carbon-footprint van de bouwactiviteiten te minimaliseren. In dit geval raden wij echter toch de nieuwbouwvariant aan. Vooral omdat het niet mogelijk is om alle functies op een goede en efficiënte manier in te passen als we uitgaan van hergebruik van de opstallen, maar ook omdat de bouwkundige waarde van die opstallen betrekkelijk klein is. Het betreft enkel staalconstructies met damwanden en roldeuren. De roldeuren moeten waarschijnlijk toch vervangen worden en de betrekkelijk lage bouwkundige waarde van de stalen opstallen rechtvaardigt niet een inefficiënte indeling van het perceel. Wel adviseren we om te kijken of het mogelijk is om de opstallen circulair te slopen en de bouwmaterialen zoals het staal elders her te gebruiken.

#### 4.2. Draagvlak en acties vanuit verschillende gremia

De twee scenario's van de inpassingsstudie zijn besproken met de team coördinatoren van de gemeentewerf. Zij hebben een duidelijke voorkeur voor volledige nieuwbouw. De aandachtspunten zijn gedocumenteerd en krijgen een plek in het vervolg, na besluitvorming. Zie bijlage 3. De inpassingsstudie is ook gepresenteerd aan alle medewerkers en de gemeenteraad waar weinig tot geen opmerkingen op zijn gekomen. Zodra het plan verder is uitgewerkt wordt dit geagendeerd voor de intaketafel en worden andere stakeholders betrokken.

## 5. Financieel

De inpassingsstudie is financieel doorgerekend op zowel de concrete bouw- en investeringskosten als de exploitatiekosten (TCO).

Onderstaande toelichting in paragraaf 5.1 betreft een samenvatting van de resultaten van de financiële doorrekening van de beide varianten. De uitgebreide berekening treft u aan in bijlage 4.

In bijlage 4 is ook een opsomming opgenomen van de uitgangspunten die zijn gehanteerd bij de financiële doorrekening.

De belangrijkste uitgangspunten voor beide varianten zijn:

- De kosten zijn bepaald op basis van prijspeil 01-11-2022;
- Er is geen reservering opgenomen voor de prijsstijging van de voorbereidingskosten en de bouwkosten;
- De kosten voor het bouwrijp maken van het bouwterrein, inclusief eventuele saneringen, etc. vallen buiten de scope van het onderzoek en zijn dus niet opgenomen;
- De kosten voor eventuele infrastructurele voorzieningen buiten het kavel van de gemeentewerf, zoals de ontsluiting naar de kavelgrens vallen buiten de scope van het onderzoek en zijn dus niet opgenomen.
- De kosten voor eventuele tijdelijke huisvesting tijdens de realisatiefase zijn buiten de scope van het onderzoek gehouden. Zie ook paragraaf 5.2;
- Voor de onder 3.2 omschreven ambities voor duurzaamheid en circulariteit is een toeslag opgenomen in de bouwkosten van € 50,- per m2 BVO voor variant 1 en € 115,- per m2 BVO voor variant 2.

### 5.1. Resultaten financiële doorrekening van het plan

De realisatie van de nieuwe huisvesting voor de gemeentewerf levert de volgende resultaten op:

- De realisatie van variant 1 vraagt om een investering van circa € 4.329.000,- Dit is € 260.000,- incl. BTW aan jaarlijkse exploitatielasten.
- De realisatie van variant 2 vraagt om een investering van circa € 5.870.800,- Dit is € 324.000,- incl. BTW aan jaarlijkse exploitatielasten.

### 5.2. Risicoanalyse bouw- en investeringskosten

Met een groep specialisten is een risicoanalyse uitgevoerd. Belangrijkste risico's die zijn benoemd treft u onderstaand aan met daarbij de genomen beheersmaatregel.

- De markt is erg grillig en onvoorspelbaar. We hebben op dit moment te maken met prijsstijgingen. Als de prijsstijgingen volledig doorgerekend worden tot aan het einde werk, wat voorheen gebruikelijk was, dan leidt dat tot exorbitante bedragen. Het prijspeil heden wordt gehanteerd, dit is een blijvend risico. Er worden meer sturingsmomenten ingebouwd. Regelmatig wordt gepeild en gerekend, zodat een actueel beeld ontstaat en bewuste keuzes kunnen worden gemaakt van de wijze waarop en het moment van aanbesteden (aanbestedingsstrategie).
- Meerkosten: hoe houd je de meerwerkkosten in bedwang? In de ramingen wordt voldoende rekening gehouden met mogelijke meerkosten. Daarnaast wordt strak gestuurd op tijd en besluitvormingstijd. Loopt besluitvorming uit, dan heeft dat effect op de kosten.
- Kosten tijdelijke huisvesting: In de financiële doorrekening is geen rekening gehouden met tijdelijke huisvesting. Dit dient in de vervolgfase nader uitgewerkt te worden.

Ter indicatie: Voor het kantoordeel kan door de bouwkundig aannemer gedurende de realisatiefase worden voorzien in units (keten). De kosten voor het huisvesten van 15 werkplekken bedraagt ongeveer € 165.000,- excl. BTW.

Voor de tijdelijke stalling van voertuigen, materialen, zoutopslag etc. dient in de vervolgfase bepaald te worden hoe dit vorm te geven en dient een apart plan opgesteld te worden hoe in de realisatiefase het operationeel houden van de gemeentewerf te borgen.

## Bijlagen

Bijlage 1: Ruimteprogramma Gemeentewerf d.d. 15-02-2022 met ref. 1665202-0025

Bijlage 2: Presentatie inpassingsstudie De Twee Snoeken, April 2022

Bijlage 3: Vragen en antwoorden tijdens presentatie inpassingsstudie

Bijlage 4: Financiële doorrekening varianten 1 en 2

## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 13 januari 2023  
Auteur(s): de heer drs. ing. R. Frensen - HEVO B.V.  
de heer ing. M. van der Vliet - HEVO B.V.

---

## Contact

Statenlaan 8                      Postbus 70501  
5223 LA 's-Hertogenbosch      5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

---

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven