

De COMMISSIE GROTE PROJECTEN DORDRECHT van de gemeente DORDRECHT en de BURGEMEESTER van de gemeente DORDRECHT, ieder voor zover het zijn bevoegdheid betreft;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van dinsdag 15 september 2020 inzake Huis van Stad en Regio, Kredietaanvraag t/m aanbesteding gereed;

gelet op artikel 171, lid 2 van de Gemeentewet; artikel 192, lid 1 van de Gemeentewet; gelet op Artikel 160, lid 1 onder b van de Gemeentewet.;

overwegende dat:

Het plan Huis van Stad en Regio maakt onderdeel uit van een breder perspectief, te weten, de gebiedsontwikkeling Spuiboulevard / Stationsgebied, waarbij het als katalysator fungeert (het creëert een hoogwaardig verblijfsgebied en realiseert meer levendigheid in het gebied, een goede verbinding tussen binnenstad en omliggende gebieden en doorbreekt de wandwerking aan de Spuiboulevard). Daarbij levert het een bijdrage in de Groeiagenda.

De panden van het voormalig belastingkantoor en Rabobank zijn in een eerder stadium verworven uit het oogpunt van de gebiedsontwikkeling.

Het huidige stadskantoor zit in reservetijd en voldoet niet meer aan de eisen van nu m.b.t. een kantooromgeving en dienstverlening (qua duurzaamheid en werkomgeving). In geval van behoud van het huidige stadskantoor zou renovatie noodzakelijk zijn vanuit perspectief van levensduurverlenging enerzijds en anderzijds om aan de eisen van aanvullende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid per 2023 (kantoorgebouwen minimaal energielabel C) te kunnen voldoen.

Eerder onderzoek heeft uitgewezen dat renovatie van het huidige stadskantoor hogere structurele huisvestingslasten met zich mee zou brengen dan nieuwbouw, waarbij een aanzienlijk minder kwalitatief resultaat bereikt wordt met een lagere toekomstbestendigheid van en flexibiliteit in het gebouw.

Door de raad is in december 2018 derhalve besloten (op overwegingen van financiën, kwaliteit en toekomstbestendigheid van huisvesting), op de locatie van het voormalige belastingkantoor en Rabobank inclusief parkeergarage Veemarkt nieuwe huisvesting te gaan realiseren. Het stimuleren van gebundelde dienstverlening aan bezoekers is een van de belangrijkste drijfveren om samen met GRD, Bibliotheek Aanzet en Dordrecht Marketing & Partners in eengebouw te gaan. Deze gebundelde diensten leveren een synergie en efficiency op in samenwerking en in vloergebruik.

Vervolgens heeft de raad in ambitiedocument en prijsvraagreglement de kaders (onder andere financieel, ambities en programma) vastgesteld voor de ontwikkeling van de huisvesting. Waarbij de raad ook het voornemen heeft vastgesteld dat, indien het winnende ontwerp binnen de kaders past, het ontwerp ook ten uitvoer zal worden gebracht.

Conform afspraak met de raad is een onafhankelijke vakjury gekomen tot het aanwijzen van het prijswinnende plan, namelijk het plan dat is ingediend door het Deense Architectenbureau Schmidt Hammer Lassen.

De Covid-19 pandemie heeft aanvullende vragen opgeworpen ten aanzien van het huisvestingsprogramma. De totale huisvestingsbehoefte van alle toekomstige gebruikers voor Covid-19 is geraamd op 30.000 m² Bruto Vloer Oppervlak (BVO) waarvan 20.000 m² BVO wordt gerealiseerd in het Huis en het resterende deel conform het campusmodel elders. De consequenties van Covid-19 voor de gezamenlijke ruimtebehoefte kunnen flexibel worden opgevangen binnen het ontwerp voor het Huis van Stad en Regio campusmodel.

Aangezien de gevolgen van Covid-19 in het ontwerp voor het Huis van Stad en Regio en het campusmodel op te vangen zijn en deze gevolgen niet gaan leiden tot leegstand, het winnende ontwerp past binnen de door de raad gestelde kaders en alleen met een voortvarende ontwikkeling een oplevering in 2024 mogelijk is, ligt nu onderstaande aanvraag voor het daartoe benodigde voorbereidingskrediet voor.

b e s l u i t :

De commissie kan zich over het algemeen vinden in het voorstel. De raad is uitgebreid meegenomen in het voortraject en er is voldoende vertrouwen in de financiële onderbouwing en de aangekondigde tussentijdse monitoring. Alleen PvdA, SP en VSP zouden graag een second opinion willen. Er wordt gevraagd naar de parameters van de verschillende exploitatieonderdelen en een risicoanalyse op het punt van de partners zoals de bibliotheek. De commissie is ook benieuwd naar de uitkomsten van het onderzoek naar de gevolgen van corona op de vierkante meters.

Wethouder Burggraaf geeft aan dat er een bibliotheekconcept achter staat waar de ruimtevraag uit voort komt. De bibliotheek wordt meegenomen in het onderzoek naar de effecten van corona. Er is een externe toets geweest op de marktconforme huurtarieven voor partners. Het is een bewuste keuze geweest om te kijken naar life cycle costs. De wethouder zegt toe de parameters nog inzichtelijk te maken voor de raadsvergadering van 13 oktober.

De commissie adviseert de raad het voorstel als hamerstuk te agenderen. Als de extra informatie over de parameters nog tot twijfels leidt kan het altijd nog tot bespreekpunt worden opgevaardigd.

Aldus besloten in de vergadering van woensdag 23 september 2020.