

DO- Fasedocument

Huis van Cultuur en Bestuur Gemeente Eemsdelta

Datum: 17-08-2026

Versie: 1.1

Status: Definitief

Inhoudsopgave

1	Introductie	3
2	Inleiding	4
2.1	Projectomschrijving HvCB	4
3	Afgelopen periode	5
3.1	Proces ontwerpteam	5
3.2	Participatie	5
4	Kwaliteit	8
4.1	Ontwerp	8
4.2	Aanbestedingsstrategie	12
5	Organisatie	13
5.1	Projectorganisatie	13
5.2	Deelprojecten Huis van Cultuur en Bestuur	15
5.3	Op weg naar Nieuwe Huisvesting	17
6	BLVC	18
7	Planning	19
7.1	Overall planning	19
7.2	Planning ontwerpfase	19
7.3	Planologie	19
7.4	Participatie	20
8	Financieel	21
9	Risico's	22
10	Vooruitblik	23
10.1	Ontwerp	23
10.2	Aanbestedingsstrategie	23
	Bijlagen	23

1 Introductie

Voor u ligt het fasedocument behorend bij de afronding van de Definitief Ontwerpfase (DO) van het project Huis voor Cultuur en Bestuur (HvCB). In dit document wordt inzicht gegeven in de stand van zaken van het project, de resultaten van de afgelopen periode en de stappen die nodig zijn richting de volgende fase. Het HvCB is een integraal project dat bestaat uit meerdere deelprojecten. Dit fasedocument gaat in op alle deelprojecten.

Na deze introductie wordt in hoofdstuk 2 de voortgang van het project op hoofdlijnen beschreven, na een korte duiding van het project en met aandacht voor de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de VO-fase. Hoofdstuk 3 blikt terug op de afgelopen periode en richt zich op het doorlopen ontwerpproces, met specifieke aandacht voor de uitwerking en vastlegging van eerder gemaakte keuzes en de verwerking van participatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingezoomd op de inhoudelijke uitwerking van het Definitief Ontwerp. Dit hoofdstuk beschrijft per ontwerpdiscipline de status van het DO en de gemaakte en vastgestelde keuzes. Daarnaast komen de verschillende deelprojecten afzonderlijk aan bod en wordt per deelproject de stand van zaken aan het einde van de DO-fase toegelicht, inclusief de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de VO-fase.

Hoofdstuk 5 beschrijft de projectorganisatie en de wijze waarop het project is ingericht en aangestuurd. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de werkzaamheden, op basis van de verder uitgewerkte plannen. Hoofdstuk 7 bevat de actuele planning van het project, gericht op de overgang naar realisatie. In hoofdstuk 8 wordt verwezen naar de financiële aspecten van het project en hoofdstuk 9 naar het geactualiseerde risicodossier. Tot slot geeft hoofdstuk 10 per deelproject een vooruitblik naar de Technische Ontwerpfase (TO) en worden de stappen beschreven die in die fase worden gezet.

2 Inleiding

2.1 Projectomschrijving HvCB

Het Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB) wordt een levendige en herkenbare plek in het centrum van Delfzijl, gelegen tussen het Molenbergplein en de Oude Schans. In dit nieuwe gebouw komen het theater, de bibliotheek en de gemeentelijke organisatie van Eemsdelta samen onder één dak. Zo ontstaat een centrale locatie waar inwoners, bezoekers en medewerkers elkaar kunnen ontmoeten en gebruik kunnen maken van meerdere voorzieningen op één plek. Het hart van het gebouw wordt een open en uitnodigende ruimte. Hier komen cultuur, kennis en gemeentelijke dienstverlening op een natuurlijke manier samen.

Het Huis van Cultuur en Bestuur wordt meer dan een functioneel gebouw. Het wordt een levendig centrum waar ontmoeting, samenwerking en participatie centraal staan. Het gebouw biedt ruimte aan uiteenlopende activiteiten en gebruikers, en fungeert als ankerpunt in het sociale, culturele en bestuurlijke leven van de regio.

Met dit gebouw wil de gemeente een toekomstbestendige plek creëren die bijdraagt aan een aantrekkelijk en leefbaar centrum.

3 Afgelopen periode

3.1 Proces ontwerpteam

Na vaststelling van het Voorontwerp op 28 januari 2026 is het project overgegaan naar de Definitief ontwerpfase. In deze fase heeft het ontwerpteam, in nauwe samenwerking met de gemeente, gebruikers en overige betrokkenen, het Voorontwerp verder uitgewerkt tot een integraal Definitief Ontwerp. Hiermee is een belangrijke stap gezet in de verdere concretisering en technische uitwerking van het project.

De Definitief Ontwerpfase stond in het teken van het verder detailleren en integraal afstemmen van de ruimtelijke, functionele en technische uitgangspunten van het ontwerp. De in het Voorontwerp vastgelegde ruimtelijke structuur, functionele indeling en architectonische uitgangspunten zijn verder uitgewerkt en vertaald naar een ontwerp dat gereed is voor de daaropvolgende technische uitwerking en voorbereiding van de realisatie.

Gedurende deze fase zijn de verschillende bouwkundige, constructieve en installatietechnische disciplines integraal op elkaar afgestemd. Daarbij is bijzondere aandacht besteed aan de technische inpasbaarheid, uitvoerbaarheid en beheerbaarheid van het ontwerp. Tevens zijn de uitgangspunten op het gebied van bouwfysica, toegankelijkheid en veiligheid verder uitgewerkt.

Het ontwerp is gedurende de fase stapsgewijs ontwikkeld en getoetst met de betrokken stakeholders. Op basis van deze integrale werkwijze is toegewerkt naar een Definitief Ontwerp waarin de ambities, functionele eisen en ruimtelijke uitgangspunten uit het Programma van Eisen zijn vertaald naar een samenhangend, haalbaar en realiseerbaar ontwerp.

3.2 Participatie

Bij de vaststelling van het Voorontwerp is een vervolg gegeven aan de uitgaves/boekjes tijdens de ontwerpfase van het HvCB. In januari 2026 was dit 'Het Ontwerp van het Huis van Cultuur en Bestuur Eemsdelta'.

In de Definitief Ontwerpfase is de participatie met name gericht geweest op de toekomstige gebruikers van het HvCB: medewerkers van gemeente, theater en bibliotheek.

3.2.1 Klankbordgroep

Sinds januari 2026 is de klankbordgroep HvCB actief. Aan deze groep nemen direct omwonenden, centrumondernemers en een afvaardiging van de Bewonerscommissie Centrum Delfzijl (BCC) deel. De klankbordgroep komt gemiddeld 1 keer per 6 weken bijeen en vaste gespreksonderwerpen zijn: het ontwerp van het gebouw, de sloopwerkzaamheden en de bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie (BLVC). De klankbordgroep waardeert de inzet van het projectteam om hen tijdig, transparant en eenduidig mee te nemen in de ontwikkelingen rond het HvCB. Voor het projectteam zijn de leden van de klankbordgroep de ogen en oren van de omgeving. Signalen over overlast, klachten of zorgen worden hierdoor snel gedeeld en opgepakt.

3.2.2 *Inwoners*

Inwoners zijn in de voorgaande fases actief betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerp. Het Definitief Ontwerp is een doorontwikkeling van het eerdere ontwerp, waarin de eerder opgehaalde aandachtspunten en gemaakte keuzes verder zijn uitgewerkt. In de Definitief Ontwerpfase zijn inwoners, horeca en ondernemers daarom in deze fase in het algemeen minder actief meegenomen. Wel worden direct omwonenden, horeca en ondernemers vertegenwoordigd in de klankbordgroep. Daarnaast is in het voorjaar een omgevingsnieuwsbrief verspreid naar een grote groep bewoners van het centrum. Hierin zijn zij geïnformeerd over de ontwikkelingen op het gebied van sloop, parkeermogelijkheden en andere relevante onderwerpen. Op het moment dat ook de inrichting van de buitenruimte duidelijker is, worden inwoners, horeca en ondernemers weer actiever betrokken.

3.2.3 *Medewerkers gemeente*

A. **Medewerkerspanel**

Medewerkers van de gemeente zijn in verschillende vormen meegenomen in de participatie rondom het definitief ontwerp. In onderstaande paragrafen lichten we dit kort toe.

Het medewerkerspanel bestaat uit een vertegenwoordiging van de ambtelijke organisatie, waarbij elk team met één of meerdere leden vertegenwoordigd is. In deze fase heeft het medewerkerspanel updates gekregen over de stand van zaken vanuit de programma's Huis van Cultuur en Bestuur en Op weg naar Nieuwe Huisvesting. Daarnaast wordt het medewerkerspanel iedere keer gebruikt om te klankborden en om gekozen koers te toetsen. We horen tijdens dit panel wat er leeft binnen de verschillende teams.

B. **Werkgroepen**

Vanuit het programma Op weg naar Nieuwe Huisvesting hebben medewerkers vanuit verschillende werkgroepen input gegeven op een vijftal thema's die het ontwerp direct raken. Dit zag toe op de volgende thema's: gezonde en inclusieve werkomgeving, smartbuilding, veiligheid, externe dienstverlening en identiteit van de gemeente Eemsdelta binnen de werkomgeving. In haar totaliteit zijn bij de input van deze werkgroepen ruim 100 medewerkers betrokken geweest.

C. **Etagesessies**

In deze fase zijn 3 verschillende etagesessies georganiseerd voor medewerkers van de gemeente. Tijdens de eerste sessies (januari 2026) zijn leidinggevend en een afvaardiging vanuit ieder team meegenomen in de concept plattegronden van de nieuwe werkomgeving. Medewerkers hebben input geleverd op wat gepresenteerd werd. De tweede ronde (maart 2026) werd teruggekoppeld wat wel/niet met de input is gedaan in het ontwerp van de werkomgeving. Daarnaast stonden deze etagesessies in het teken van de "ruimtelijke beleving", door bijvoorbeeld met een VR-bril virtueel in de (kale) werkomgeving te lopen.

De laatste etagesessies vonden plaats in mei 2026. Hierin is teruggekoppeld wat er is gedaan met alle input die is aangeleverd. Ook zijn de nieuwste plattegronden gepresenteerd. Als huiswerk kregen de teams mee na te denken over de beoogde kastruimte in het nieuwe HvCB.

D. **Specialsessies**

Eveneens zijn er zogeheten specialsessies georganiseerd. In deze specialsessies stond telkens een onderwerp centraal waarbij betrokkenen input konden leveren op desbetreffende onderwerp in relatie tot het definitief ontwerp. Specialsessies zijn gehouden rondom de Raad, het bestuur, de facilitaire organisatie, veiligheid en intern serviceplein.

3.2.4 Cultuurpartners

De cultuurpartners, het theater en de bibliotheek, zijn gedurende de DO-fase intensief betrokken geweest bij de verdere uitwerking van het ontwerp. In deze fase hebben wederom drie werksessies per gebruiker plaatsgevonden, waarin de ontwerputwerking gezamenlijk met de gebruikers is besproken en getoetst aan de functionele en operationele wensen van beide organisaties. Daarnaast is het Definitief Ontwerp in een gezamenlijke presentatie aan het theater en de bibliotheek toegelicht.

Specifiek voor het theater hebben gedurende de DO-fase meerdere aanvullende afstemmingsmomenten plaatsgevonden ten aanzien van de theatertechnische installaties. Tijdens deze sessies zijn onder andere de uitgangspunten, ruimtelijke inpassing, aantallen en functionele eisen van de theatertechniek nader uitgewerkt en afgestemd met de gebruikers en adviseurs.

Daarnaast heeft gedurende de DO-fase een verdiepingsslag plaatsgevonden op de organisatie van zowel de back-of-house gebieden van het theater als de interne werkprocessen van de bibliotheek. In nauwe samenwerking met de theaterorganisatie zijn de logistieke processen rondom laden en lossen, artiestenontvangst, opslag, transportstromen en de interne bedrijfsvoering verder geanalyseerd en geoptimaliseerd. De uitkomsten hiervan zijn verwerkt in het Definitief Ontwerp, waardoor het gebouw de dagelijkse exploitatie ondersteund. Voor de bibliotheek is gedurende de DO-fase eveneens een nadere uitwerking gemaakt van de interne werkprocessen en de relatie tussen de medewerkersgebieden en de publieksfuncties. Hierbij is specifiek aandacht besteed aan de routing van bezoekers, de positionering van servicefuncties en de logistieke processen die samenhangen met de dagelijkse bedrijfsvoering van de bibliotheek. Door deze processen expliciet te betrekken bij de ontwerputwerking ontstaat een gebouw waarin werkprocessen en publieksstromen op een logische en efficiënte wijze samenkomen. Hiermee wordt niet alleen de dienstverlening aan bezoekers ondersteund, maar ook een efficiënte en toekomstbestendige bedrijfsvoering geborgd.

Zowel het theater als de bibliotheek hebben zich zeer positief uitgesproken over het gepresenteerde Definitief Ontwerp. De gebruikers herkennen hun eerder ingebrachte wensen en aandachtspunten uit de schets- en ontwerpessies duidelijk in het ontwerp en spreken vertrouwen uit in de verdere uitwerking van het project. De tijdens de DO-fase gevoerde gesprekken hebben bevestigd dat het ontwerp niet alleen aansluit bij de huidige functionele behoeften, maar tevens een solide basis biedt voor de toekomstige exploitatie van beide organisaties binnen het Huis van Cultuur en Bestuur.

In de TO-fase zal de betrokkenheid van beide cultuurpartners worden voortgezet en verder worden toegespitst op de detaillering van de vaste inrichting, afwerking en materialisatie. Hierbij zal specifieke aandacht uitgaan naar de verdere uitwerking van de barvoorzieningen, het werkcafé en de keukeninrichting. Deze onderdelen zijn gedurende de DO-fase bewust op hoofdlijnen beschouwd en vragen in de volgende fase om een nadere functionele en technische uitwerking in samenspraak met de gebruikers. Daarnaast zullen het theater en de bibliotheek actief betrokken blijven bij de verdere uitwerking van de vaste inrichting, gebruikersspecifieke voorzieningen en de afstemming van de operationele processen, zodat ook in de vervolgfase geborgd blijft dat het ontwerp optimaal aansluit op de toekomstige exploitatie en het dagelijks gebruik van het gebouw.

3.2.5 Evenementen

Het Molenbergplein wordt gezien als de huiskamer van Delfzijl, waar jaarlijks diverse evenementen plaatsvinden. Dit jaar vond de jaarlijks kermis rond Pinksteren gewoon weer plaats op het Molenbergplein. Ook de taptoe tijdens het Muziekfestival Delfzijl in september gaat door. Met de betrokken organisatoren is goed contact over de beschikbare ruimte en de (on)mogelijkheden op het plein.

4 Kwaliteit

4.1 Ontwerp

4.1.1 Bouwkunde

Ruimtelijk kader versus DO

In het Programma van eisen (d.d. 13.11.24) is het ruimtelijk kader voor het project aangegeven. In deze ruimtestaat was sprake van een dubbele telling. De m2 voor het toneel werden 2x geteld. Dit is gecorrigeerd in de nieuwe versie. Het ruimtelijk kader in deze nieuwe versie is hieronder weergegeven:

Programmaonderdeel	Oppervlakte PvE m2 BVO	Oppervlakte VO m2 BVO	Oppervlakte DO m2 BVO	Verschil m2 BVO t.o.v. VO
Centraal hart	1.039	2.483	2.270	-213
Kantooromgeving	4.745	5.429	5.400	-29
Vergadercentrum	630	548	466	-82
Bestuurscentrum	630	633	610	-23
Theater	3.938	3.616	3780	164
Bibliotheek	1.035	1.085	1080	-5
Horeca	955	837	850	13
Facilitaire ruimten	466	459	481	22
Totaal	13.438	15.088	14.937	-151
Parkeren/techniek	2.100	2.170	2.480	310

Ontwikkeling ruimtelijk programma

Ten opzichte van het Voorontwerp is gedurende de DO-fase een verdere optimalisatie van het ruimtelijk programma doorgevoerd. Deze optimalisaties hebben geleid tot een afname van het totale gebouwoppervlak van 15.088 m² BVO in het VO naar 14.937 m² BVO in het DO, een reductie van 151 m² BVO.

De grootste optimalisaties zijn gerealiseerd binnen het centrale hart, de kantooromgeving, het vergadercentrum en het bestuurscentrum. In deze onderdelen is gedurende de DO-fase kritisch gekeken naar de ruimtelijke opzet, optimaliseren van de vides, verkeersstromen en de efficiëntie van het ruimtegebruik. Hierdoor is een aanzienlijke oppervlaktebesparing gerealiseerd zonder dat afbreuk is gedaan aan de functionele kwaliteit van deze onderdelen. Hoewel de oppervlakten nog steeds hoger liggen dan oorspronkelijk in het PvE was voorzien, sluit dit aan bij de eerder geconstateerde ontwerpuitgangspunten waarbij onder andere het centrale hart zich over meerdere verdiepingen uitstrekt en aanvullende verkeers- en verblijfsruimte onderdeel uitmaken van het ruimtelijke concept.

Het theater laat ten opzichte van het VO een toename van 164 m² BVO zien. Deze ontwikkeling hangt enerzijds samen met de verdere optimalisatie van de back-of-house organisatie. In nauwe samenwerking met de theaterorganisatie zijn de logistieke processen, ondersteunende ruimten en interne werkstromen nader geanalyseerd en verwerkt in het ontwerp, waardoor een efficiëntere en toekomstbestendige bedrijfsvoering is geborgd. Anderzijds is gedurende de DO-fase de akoestische opbouw van het theater definitief vastgesteld. Met behoud van de functionele netto-oppervlakten heeft dit geleid tot een toename van het benodigde bruto vloeroppervlak. Daarnaast zijn in het kader van de verdere ontwerpuitwerking enkele ruimtelijke allocaties en begrenzingen tussen functies nader vastgesteld, waardoor oppervlakten op onderdelen anders zijn toegedeeld dan in het Voorontwerp.

De bibliotheek, horeca en facilitaire ruimten zijn gedurende de DO-fase nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van het VO. Dit bevestigt dat deze programmaonderdelen reeds in het VO op een passend niveau waren uitgewerkt en slechts beperkte optimalisaties noodzakelijk waren.

Binnen de categorie parkeren en techniek is sprake van een toename van 310 m² BVO ten opzichte van het VO. Deze toename wordt volledig veroorzaakt door de verdere uitwerking van de technische ruimten; het oppervlak voor parkeren is ongewijzigd gebleven. Naarmate het ontwerp verder is uitgewerkt, zijn de technische voorzieningen concreter vormgegeven en ruimtelijk ingepast. Dit heeft geleid tot een vergroting van diverse technische ruimten, waaronder het energiestation, MER- en SER-ruimten en elektrotechnische verdeelruimten. Deze uitbreiding is noodzakelijk om de installatietechnische ambities van het gebouw, waaronder duurzaamheid, comfort, bedrijfszekerheid en toekomstbestendigheid, op een adequate wijze te kunnen realiseren.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat gedurende de uitwerking van het Voorontwerp naar Definitief Ontwerp de aardbevingsbestendigheid van het gebouw is uitgewerkt en integraal in het ontwerp is verwerkt. De hiervoor benodigde constructieve voorzieningen, waaronder zwaardere en dikkere stabiliteitswanden en aanvullende constructieve versterkingen, leggen extra druk op het beschikbare vloeroppervlak. Deze maatregelen zijn noodzakelijk om te voldoen aan de geldende eisen voor aardbevingsbestendig bouwen.

Per saldo laat het Definitief Ontwerp zien dat binnen de gestelde ontwerpuitgangspunten een aanzienlijke optimalisatie van het programma heeft plaatsgevonden. Met name binnen het centrale hart, de kantooromgeving, het vergadercentrum en het bestuurscentrum is een belangrijke efficiëntieslag gemaakt, terwijl tegelijkertijd de functionele kwaliteit van het theater, de gebruikersprocessen, de technische infrastructuur en de constructieve veiligheid van het gebouw verder zijn versterkt. Het resultaat is een evenwichtiger en beter uitgewerkt gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel gereed is voor de verdere uitwerking in de TO-fase.

4.1.2 Constructies

Afgelopen fase

In de Definitief Ontwerpfase is het constructieve ontwerp integraal uitgewerkt en afgestemd met de architectonische, bouwfysische en installatietechnische uitgangspunten. De hoofdconstructie van het gebouw is verder gedetailleerd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen het theatervolume, het gemeentevolume en het centrale hart. De constructieve opzet van vloeren, kolommen, stabiliteitselementen, fundering en dakconstructie is uitgewerkt en onderling afgestemd.

Een belangrijk aandachtspunt afgelopen fase was hierbij de aardbevingsbestendigheid. Aan het einde van de voorontwerpfase is besloten om Tijdsvak T5 van de NPR 9998 als uitgangspunt te hanteren voor de verdere uitwerking van het ontwerp. Aanleiding hiervoor was onder meer de aardbeving bij Zeerijp in de nacht van 13 op 14 november 2025. Naar aanleiding daarvan is geconcludeerd dat de verwachte overgang van Tijdsvak T5 naar Tijdsvak T6, waarbij voor de projectlocatie geen aanvullende maatregelen voor aardbevingsbestendigheid zouden gelden, niet tijdig te verwachten was vóór het indienen van de omgevingsvergunning. In de DO-fase is de impact hiervan op de constructie nader onderzocht en zijn de benodigde aanpassingen in het ontwerp verwerkt. Voor de niet-constructieve elementen wordt in de komende periode onderzocht in hoeverre deze bevestigingsbestendig worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de meerkosten van het bevestigingsbestendig maken van het gebouw worden gesprekken gevoerd met de NCG. Daarbij is de insteek dat het project vraagt om toepassing van maatwerk binnen de nieuwbouwregeling.

Bij de uitwerking is hiernaast ook bijzondere aandacht besteed aan de constructieve randvoorwaarden die voortvloeien uit de theaterfunctie, waaronder akoestiek, trillingen, grote overspanningen en kolomvrije ruimten. Daarnaast zijn diverse constructieve optimalisaties doorgevoerd, waaronder de verdere uitwerking

van het daklandschap, de constructieve oplossing ter plaatse van de expeditie en de afstemming van de draagstructuur op de complexe gebouwworm en het radiale stramien.

Ook is het funderingsconcept verder uitgewerkt op basis van beschikbare bodemgegevens en archiefinformatie van aanwezige funderingen. Parallel hieraan zijn aanvullend geotechnisch onderzoek en inmetingen van bestaande funderingsresten voorbereid, zodat het funderingsontwerp in een volgende fase verder kan worden geoptimaliseerd.

Aandachtspunten volgende fase (TO)

In de volgende fase ligt de nadruk op het verder detailleren en verifiëren van de constructieve uitwerking. Hierbij worden de resultaten van het geotechnisch onderzoek en de inmetingen van de bestaande funderingen verwerkt in het definitieve funderingsontwerp. Tevens worden constructieve aansluitingen, detailleringen en uitvoeringsaspecten verder uitgewerkt.

Daarnaast wordt de afstemming met de bouwkundige, installatietechnische en theaterteknische disciplines verder verdiept, met specifieke aandacht voor de integratie van installaties, de dakconstructie, brandwerendheid, robuustheid en de uitvoerbaarheid van complexe constructieve onderdelen. Ook worden de uitgangspunten voor bouwput, bemaling en de invloed op de omgeving nader onderzocht en uitgewerkt.

4.1.3 *Bouwfysica, Akoestiek en Brandveiligheid*

Afgelopen fase

In de Definitief Ontwerpfase zijn de bouwfysische, akoestische en brandveiligheidsuitgangspunten integraal uitgewerkt en getoetst aan het Programma van Eisen, de ambities en geldende wet- en regelgeving. Op bouwfysisch vlak zijn thermisch comfort, daglichttoetreding, windklimaat, gevelprestaties en binnenmilieu nader geanalyseerd en geoptimaliseerd. Simulaties tonen aan dat de beoogde daglichtkwaliteit haalbaar is door de toepassing van het daklicht in het centrale hart. Daarnaast is een goed verblijfsklimaat rondom de entrees aangetoond en zijn uitgangspunten voor isolatie, luchtdichtheid en zonwering verder afgestemd binnen het ontwerpteam.

Akoestisch is het ontwerp voor theater, gemeentehuis, bibliotheek en centrale hart integraal uitgewerkt, met specifieke aandacht voor de onderlinge geluidsisolatie tussen de verschillende zalen en functies. Oplossingen zoals doos-in-dooconstructies, geluidsluizen en zware scheidingsconstructies zijn uitgewerkt en geoptimaliseerd op spraakverstaanbaarheid, muziekbeleving en comfort. Ook de geluiduitstraling naar de omgeving is onderzocht en beheerst. Parallel hieraan is het brandveiligheidsconcept verder geconcretiseerd, met nadruk op compartimentering, vluchtroutes, rookbeheersing en installaties. Door de mix van publieks-, theater- en kantoorfuncties is bijzondere aandacht besteed aan scheiding van functies, ontvluchting van grote bezoekersstromen en beheersbaarheid van calamiteiten.

Aandachtspunten volgende fase (TO)

In de volgende fase worden deze disciplines verder gedetailleerd en technisch uitgewerkt. De focus ligt op het uitwerken van detailleringen, aansluitingen en bouwkundige knooppunten voor bouw fysica, akoestiek en brandveiligheid, evenals de definitieve materiaalkeuzes en installatietechnische afstemming. Daarnaast worden prestaties verder gevalideerd en afgestemd met betrokken disciplines en bevoegd gezag, met als doel een uitvoeringsgereed en integraal geborgd ontwerp.

4.1.4 Installaties

Afgelopen fase

In de Definitief Ontwerpfase zijn de elektrotechnische en werktuigbouwkundige uitgangspunten integraal uitgewerkt en afgestemd met het Programma van Eisen, de functionele eisen van de gebruikers en de geldende normen en richtlijnen. De energievoorziening, verdeling en vermogens zijn geactualiseerd, inclusief de opschaling van de netaansluiting, de positionering van de hoofdverdelers en de opzet van het railkoker- en kabeltracé. Het lichtconcept, inclusief smart-lighting, noodverlichting en terrein-/gevelverlichting, is vastgesteld in samenhang met de architectonische wensen en de eisen uit het Technisch Ruimteboek.

Aan werktuigbouwkundige zijde is het warmte- en koudeconcept uitgebreid onderbouwd: de WKO-installatie, warmtepompen, luchtbehandelingssystemen en klimaatplafonds zijn uitgewerkt en doorgerekend op capaciteit, comfort en energieprestaties. Ventilatieprincipes voor de grote en kleine zaal, het centrale hart en de kantoorvloeren zijn afgestemd, inclusief VAV-regeling en nachtventilatie. Riolerings-, tapwater-, sprinkler-, Pluvia en brandbeheersingsinstallaties zijn verder geconcretiseerd. De regulering van het geheel is vertaald naar een integraal GBS-concept, voorbereid op de toekomstige GACS-eisen. Ook zijn demarcaties met theatertechniek, ICT en beveiliging vastgesteld, zodat alle gebouwfuncties technisch op elkaar aansluiten.

Aandachtspunten volgende fase (TO)

In de TO-fase worden de installatieconcepten technisch uitgewerkt tot uitvoeringsgereed niveau. De nadruk ligt op het detailleren van verdeelinrichtingen, kabel- en kanaaltracés, LBK-opstellingen, klimaatplafonds, sprinkler- en rioleringsystemen, evenals het finaliseren van regeltechnische schema's, IO-lijsten en koppelingen met GBS/EMS. Belangrijke aandachtspunten zijn de verdere precisering van MER/SER-inrichting en AV-voorzieningen, de definitieve zonering en programmering van toegangscontrole en ontruiming, en de technische afstemming van alle installaties met bouwkundige knooppunten en brandveiligheidsvoorzieningen. In deze fase worden prestaties gevalideerd, materiaal- en componentkeuzes definitief gemaakt en wordt met alle betrokken disciplines toegewerkt naar een integraal, uitvoeringsgereed ontwerp.

4.1.5 Theatertechniek

Afgelopen fase

In de Definitief Ontwerpfase zijn de theatertechnische uitgangspunten verder uitgewerkt en integraal afgestemd met architectuur, constructie en installaties. De technische inrichting van de grote zaal, kleine zaal, filmzaal en foyer/multifunctionele ruimte is geconcretiseerd, inclusief zaalopstellingen, zichtlijnen, hoogtematen en de functionele inzetbaarheid van podia en tribunes. Het krachtenplan voor trekinstallaties, kettingtakels, bruggen en lierenkamers is verfijnd en constructief geborgd, waarbij belastingen, ophangpunten en loopbelastingen zijn vastgelegd en afgestemd met de draagstructuur.

Daarnaast zijn de theatertechnische voorzieningen voor licht, geluid, video, hijsinstallaties en projectie per zaal uitgewerkt en gekwantificeerd. Voor alle ruimten zijn WCD-, DMX-, SDI-, Ethernet- en glasvezelverdelingen vastgesteld, inclusief specifieke aansluitpunten in zaalbruggen, portaalbruggen, grids en toneelwanden. Ook zijn de benodigde vermogens opgesteld, gescheiden voedingsstructuren bepaald (algemeen/geluid/LED/theatermechanica) en de demarcatie tussen E-installaties en theatertechniek definitief vastgesteld.

Aandachtspunten volgende fase (TO)

In de TO-fase worden alle theatertechnische onderdelen verder technisch uitgewerkt en afgestemd op de uitvoering. De focus ligt op:

- Detaillering van trekkeninstallaties, kettingtakels en bruggen (ophangpunten, belastingen, montagehoogtes).
- Definitieve uitwerking van theaterbelichting, inclusief armaturen, patchplannen, DMX-structuur en bekabeling.
- Verdere engineering van geluid en elektro-akoestiek (speakerposities, bekabeling, DSP-configuratie, FOH/BOH-routing).
- Uitwerking van telematica (DMX, Ethernet, SDI, glasvezel), patchkasten en kabelroutes, incl. kettinggrupsen.
- Detailontwikkeling van stoffering en railsystemen in samenhang met trekkeninstallaties.
- Concretisering projectie- en videosystemen per zaal.
- Technische uitwerking tribunes en stoelenopstellingen, inclusief tredeverlichting en kabelvoorzieningen.
- Afstemming met E- en W-installaties (voedingen, warmteafvoer, luchttoevoer en ruimteclaims).
- Finaliseren van uitvoeringsdetails en documentatie zoals IO-lijsten, patchschema's en vermogensoverzichten.

4.1.6 RO en stedenbouw

Voor de ontwikkeling van het Huis van Cultuur en Bestuur is gekozen voor een gefaseerde buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) onder de Omgevingswet. Deze aanpak maakt het mogelijk om eerst de planologische kaders vast te stellen en vervolgens de bouwtechnische uitwerking te beoordelen. De vergunning voor de eerste fase van deze procedure is inmiddels verleend en bevindt zich momenteel in de bezwaartermijn.

Na vaststelling van het Definitief Ontwerp kan de tweede fase van de procedure worden ingediend. Beide fasen kunnen parallel doorlopen worden.

4.2 Aanbestedingsstrategie

In de afgelopen periode zijn verschillende bouworganisatievormen en aanbestedingsstrategieën afgewogen voor de Technisch Ontwerpfase (TO) en de daaropvolgende realisatiefase. Daarbij is gekeken naar de projectspecifieke kenmerken, waaronder de gewenste invloed op het ontwerp, de mate van prijszekerheid, de integraliteit tussen disciplines en de marktsituatie.

Het project kenmerkt zich door een complexe opgave met een hoge mate van ontwerpsturing en een grote behoefte aan prijszekerheid. Daarnaast is er door de specifieke functies en het ontwerp sprake van een specialistische markt.

Op basis hiervan is gekozen voor een traditionele bouworganisatievorm, waarbij het ontwerp door de opdrachtgever en het ontwerpsteam wordt uitgewerkt tot en met het Technisch Ontwerp en vervolgens in concurrentie wordt aanbesteed. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om het ontwerp te optimaliseren en een hoge mate van prijszekerheid na aanbesteding.

Binnen deze aanbestedingsvorm wordt het werk verder uitgewerkt in meerdere percelen. Zo kunnen specialistische partijen makkelijker inschrijven en ontstaat er meer concurrentie per onderdeel. De definitieve indeling in percelen wordt momenteel getoetst bij de markt door middel van een marktconsultatie.

5 Organisatie

5.1 Projectorganisatie

5.1.1 Gemeenteraad

De gemeenteraad stelt de kaders en neemt besluiten. Zij vervult daarmee de rol van controleur, onder andere bij belangrijke mijlpalen zoals het vaststellen van de ontwerpfases en het goedkeuren van ontwerpkeuzes.

5.1.2 Stuurgroep

De stuurgroep bewaakt de voortgang, kwaliteit, planning en financiën van het project op hoofdlijnen. Zij geeft strategische sturing aan het project en fungeert als verbindende schakel tussen de ambtelijke organisatie en het bestuur. De volgende rollen zijn vertegenwoordigd in de stuurgroep:

- › College B&W
- › Gemeentesecretaris/directeur
- › Clusterdirecteur Fysieke leefomgeving & economie
- › Clusterdirecteur Interne & Externe Dienstverlening
- › Concerncontroller
- › Financieel adviseur
- › Programmamanagers
- › Projectsecretaris
- › Huisvestingsadviseurs (RYSE)

5.1.3 Opdrachtgeversoverleg

Het opdrachtgeversoverleg vormt de afstemming tussen de projectgroep en de ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever. Dit overleg bereidt de besluitvorming in het college voor en zorgt voor bestuurlijke afstemming tijdens de voortgang van het project. De volgende rollen zijn vertegenwoordigd in het opdrachtgeversoverleg:

- › Coördinerend wethouder
- › Gemeentesecretaris/directeur
- › Programmamanagers
- › Projectsecretaris
- › Huisvestingsadviseurs (RYSE)
- › Programmamanager Onderweg naar onze Nieuwe Huisvesting
- › Communicatieadviseur

5.1.4 Ontwerpteam

Het ontwerpteam bestaat uit de architect en adviseurs en is verantwoordelijk voor het maken van het ontwerp. Het team werkt op basis van het PvE en in afstemming met de gemeente en gebruikers toe naar gedragen ontwerpvoorstellen. De volgende rollen zijn vertegenwoordigd in het ontwerpteam:

- › Architect
- › Adviseurs: constructeur, installatieadviseur, theatertechniek en bouwfysica, brand & akoestiek
- › Stedenbouwkundig adviseur
- › Programmamanagers
- › Projectsecretaris
- › Huisvestingsadviseurs (RYSE)

5.1.5 Kernteam

Het kernteam bestaat uit de deelprojectleiders en stemt onderling af over ontwerp, inhoud en proces. Deze groep zorgt voor integrale voorbereiding van keuzes en besluitvorming en borgt de samenhang tussen de verschillende deelprojecten. De volgende rollen zijn vertegenwoordigd in het kernteam:

- › Deelprojectleiders: selecties& aanbestedingen, Damsterkade, Latend vastgoed, Inrichting (openbaar)gebied, sloop & Tijdelijke Huisvesting
- › Programmamanagers
- › Projectsecretaris
- › Huisvestingsadviseurs

5.1.6 Projectgroep

De projectgroep is een compacte werkgroep die de dagelijkse aansturing en afstemming binnen het project verzorgt. Zij bewaakt de voortgang en bereidt inhoudelijke en organisatorische onderwerpen voor ten behoeve van het opdrachtgeversoverleg en de stuurgroep.

De volgende rollen zijn vertegenwoordigd in de projectgroep:

- › Programmamanagers
- › Projectsecretaris
- › Huisvestingsadviseurs (RYSE)
- › Programmamanager Onderweg naar onze Nieuwe Huisvesting
- › Communicatieadviseur

5.1.7 Werkgroepen

De werkgroepen zijn thematisch samengesteld rond inhoudelijke onderwerpen zoals cultuur en gemeentelijke huisvesting. Ook de participatiepanels vallen hieronder. Zij leveren gerichte input op deelonderwerpen, toetsen ontwerpkeuzes aan de praktijk en brengen wensen en eisen vanuit gebruikersperspectief in.

5.2 Deelprojecten Huis van Cultuur en Bestuur

5.2.1 Sloop

In de afgelopen periode is gestart met de uitvoering van de sloopwerkzaamheden aan het Molenbergplein. De voormalige Rabobank is inmiddels volledig gesloopt en het pand van Atlantic City is gesloopt tot aan de begane grondvloer. Daarnaast is bij De Bolder aan de binnenzijde gestart met het saneren van asbest en het strippen van het pand als voorbereiding op de verdere sloop.

Voorafgaand aan de sloopwerkzaamheden zijn nulmetingen uitgevoerd bij omliggende gebouwen. Daarnaast was voor een deel van de te slopen panden, in verband met de aanwezigheid van beschermde diersoorten, een ecologische ontheffing vereist. Deze ontheffing is inmiddels verkregen.

In verband met de jaarlijkse Pinksterfeesten zijn de bouwhekken tijdelijk verplaatst om ruimte te bieden aan de kermis. Gedurende deze periode hebben geen sloopwerkzaamheden plaatsgevonden. Aansluitend is de KPN-kabel, gelegen binnen het bouwvlak, verlegd. Deze werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

Parallel aan de eerste sloopfase zijn voorbereidingen getroffen voor het vervolg. Het theater en de bibliotheek zijn verhuisd naar hun tijdelijke huisvesting. In de vrijgekomen panden wordt momenteel destructief asbestonderzoek uitgevoerd, waarna de sanering en sloop van deze gebouwen wordt opgestart. In De Bolder wordt de komende periode de sloop voortgezet.

Uitgangspunt is dat de sloopwerkzaamheden eind oktober 2026 worden afgerond, zodat het terrein per 1 november 2026 bouwrijp beschikbaar is. Na afronding van de sloop wordt het werkterrein afgewerkt en bouwrijp gemaakt. Aansluitend, en waar mogelijk parallel, wordt archeologisch onderzoek uitgevoerd.

5.2.2 Tijdelijke huisvesting

Bibliotheek

De bibliotheek is recentelijk verhuisd naar het voormalige winkelpand aan de Landstraat 12 in Delfzijl. In de afgelopen periode is het pand door de eigenaar verbouwd en geschikt gemaakt voor gebruik als tijdelijke bibliotheek. Op 3 juni is de tijdelijke bibliotheek officieel geopend en in gebruik genomen.

Met de ingebruikname van deze locatie is de tijdelijke huisvesting van de bibliotheek gereed. Zo blijft de bibliotheek tijdens de sloop en realisatie van het HvCB beschikbaar in het centrum van Delfzijl.



Theater

In de afgelopen periode zijn in goede afstemming met de verschillende gebruikers afspraken gemaakt over de tijdelijke huisvesting van het theater aan de Sikkel 3 in Delfzijl. Aansluitend is gestart met de verbouwingswerkzaamheden om de locatie geschikt te maken voor gebruik als tijdelijk theater, in combinatie met de overige gebruikers.

De laatste voorstelling in Theater de Molenberg heeft inmiddels plaatsgevonden. In het kader van deze afsluiting is een speciale voorstelling georganiseerd onder de naam De Toegift, waarbij symbolisch een deel van de inventaris is verkocht.

Na deze afsluiting is gestart met de verhuizing naar de tijdelijke locatie aan de Sikkel 3. Gedurende de zomerperiode wordt het pand verder verbouwd en ingericht. Waar mogelijk wordt daarbij gebruik gemaakt van inventaris en technische voorzieningen uit het voormalige theater.

De lopende verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden worden in de komende periode voortgezet. De planning is erop gericht dat de locatie bij aanvang van het nieuwe theaterseizoen in gebruik kan worden genomen. De eerste voorstelling op de tijdelijke locatie staat gepland op 3 oktober.

Alle functies van de locatie Sikkel 3 zijn ondergebracht in bouwdeel B. Voor dit bouwdeel is een seismische herbeoordeling uitgevoerd, waaruit blijkt dat het aan de geldende normen voldoet. De sloop van bouwdeel A is inmiddels gestart en wordt vóór de start van het theaterseizoen afgerond.

5.2.3 Latend vastgoed

De verkoop van de drie huidige gemeentehuizen is gepland nadat het Huis van Cultuur en Bestuur is gerealiseerd en in gebruik is genomen. Binnen het deelproject Latend vastgoed zijn de werkzaamheden in de afgelopen periode hervat. Daarbij is gestart met een marktonderzoek naar de mogelijkheden voor de achterblijvende panden. In de komende periode wordt dit onderzoek afgerond en uitgewerkt tot een plan van aanpak per pand, met als doel te komen tot een passende en toekomstbestendige oplossing voor het latend vastgoed.

5.2.4 Damsterkade

In de afgelopen periode zijn de herstelwerkzaamheden aan de palen en het dek van de Damsterkade grotendeels afgerond door Kreeft Betonrenovatie- & Injectietechnieken B.V. Een beperkt aantal palen dient nog te worden hersteld. De uitvoering hiervan is afhankelijk van gunstige (lage) waterstanden en wordt in de zomerperiode afgerond.

Parallel aan deze werkzaamheden is de afstemming over de inrichting van de Damsterkade voortgezet. In samenwerking tussen de betrokken ontwerpdisciplines is gewerkt aan de samenhang tussen de Damsterkade en het gebied rondom het Huis van Cultuur en Bestuur. In de komende periode wordt het ontwerp van de overgang en aankleding van de dijk definitief gemaakt.

Op dit moment wordt het bestek voor de nieuwe inrichting van het parkeergebied van de Damsterkade uitgewerkt. Na afronding van het ontwerp voor de dijkovergang en aankleding wordt ook dit onderdeel uitgewerkt, zodat het geheel integraal kan worden aanbesteed. Het streven is om het werk na de zomer aan te besteden, zodat de uitvoering na het stormseizoen 2026-2027 kan starten.

Het ontwerp en de uitvoering van de Damsterkade vallen formeel buiten de scope van het project Huis van Cultuur en Bestuur en kennen een eigen besluitvorming en financiën. Vanwege de onderlinge relatie tussen de projecten vindt wel intensieve afstemming plaats om de samenhang in planning en ontwerp te borgen.

5.2.5 *Inrichting openbare ruimte*

Het ontwerp van de openbare ruimte is in de afgelopen periode verder uitgewerkt tot voorlopig ontwerpniveau (VO). Deze uitwerking heeft plaatsgevonden in afstemming met het architectenteam van het Huis van Cultuur en Bestuur en met het ontwerp van de Damsterkade, om te komen tot een integraal ontwerp voor het gebied rondom het Molenbergplein.

Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de gebruikers van het molenbergplein. In de komende periode worden de VO-stukken aan de omgeving voorgelegd en verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp.

Het ontwerp en de uitvoering van het openbare gebied vallen formeel buiten de scope van dit project en kennen een eigen besluitvorming en financiën. Vanwege de onderlinge relatie tussen de projecten vindt wel intensieve afstemming plaats om de samenhang in planning en ontwerp te borgen.

5.3 Op weg naar Nieuwe Huisvesting

Op weg naar Nieuwe Huisvesting richt zich onder meer op de organisatieontwikkeling van de gemeentelijke organisatie van gemeente Eemsdelta. Maar richt zich ook op de toekomstige beheerorganisatie in samenwerking met de cultuurpartners, het toekomstgericht werken binnen de gemeente en de verhuizing. Dit programma is een afzonderlijk programma, maar staat in directe relatie tot het Huis van Cultuur en Bestuur. Waar het HvCB-programma zich richt op de realisatie van een toekomstbestendig gebouw voor gemeente, bibliotheek en theater, is het doel van Op weg naar Nieuwe Huisvesting om de gemeentelijke organisatie optimaal voor te bereiden op het gebruik van dit nieuwe gebouw. Beide trajecten worden inhoudelijk op elkaar afgestemd en trekken waar mogelijk samen op. Het programma Op weg naar Nieuwe Huisvesting kent een eigen aanpak en rapportage en projectteam

BLVC

BLVC richt zich op Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie tijdens de werkzaamheden. Dit onderwerp valt onder de werkgroep Inrichting (openbaar) gebied.

5.3.1 Klankbordgroep

Tijdens de informatiebijeenkomsten voor omwonenden en ondernemers is actief geïnventariseerd wie bereid is deel te nemen aan de klankbordgroep die adviseert over de impact van de werkzaamheden. Op basis van deze oproep hebben zich negen personen aangemeld. De groep bestaat uit een representatieve mix van bewoners, horecaondernemers en winkeliers verspreid uit het centrumgebied van Delfzijl.

De klankbordgroep komt eens per zes weken bijeen. In deze overleggen worden de voortgang van de werkzaamheden en onderwerpen op het gebied van BLVC besproken. De nadruk ligt daarbij momenteel op de sloopwerkzaamheden. Tijdens de bijeenkomsten wordt de klankbordgroep tevens bijgepraat over de ontwikkelingen van het ontwerptraject.

6 Planning

6.1 Overall planning

Hieronder staat de planning op hoofdlijnen weergegeven:



6.2 Planning ontwerpfase

Hieronder staat de planning op hoofdlijnen weergegeven:

Jaar	2025												2026												2027														
Maand	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec								
Ontwerpfase																																							
SO-fase																																							
VO-fase																																							
DO-fase																																							
TO-fase																																							
Aanbesteding uitvoerende partijen																																							
Sloopwerkzaamheden, incl. voorbereiding																																							
Start uitvoering																																							

6.3 Planologie

Voor de ontwikkeling van het Huis van Cultuur en Bestuur (HvCB) in Delfzijl is gekozen voor een gefaseerde planologische aanpak via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

In onderstaande planning zijn de stappen, de verwachte termijnen en de momenten waarop juridische procedures een rol kunnen spelen weergegeven. Door te werken met een gefaseerde vergunningverlening (BOPA) wordt flexibiliteit behouden en kan het proces sneller worden doorlopen dan bij een wijziging van het omgevingsplan. De planning laat zien hoe eerst het planologisch kader wordt vastgesteld en vervolgens de bouwtechnische uitwerking wordt beoordeeld, inclusief de bijbehorende besluitvorming en bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

De aanvraag voor fase 1 van de BOPA-procedure is op 21 april 2026 ingediend. Op 11 juni 2026 is de vergunning verleend. Daarmee is de bezwaartermijn van zes weken aangevangen.

Fase 1

Onderwerp	Datum/Verwachte termijn
Aanvraag eerste fase BOPA (planologisch)	21 april 2026
Besluit reguliere procedure	11 juni 2026
Mogelijkheid tot bezwaar	23 juli 2026
Beslissing op mogelijk bezwaar	Circa oktober 2026

Fase 2

Onderwerp	Verwachte termijn
Start tweede fase BOPA (technische uitwerking)	Eind september (na vaststellen DO)
Besluit reguliere procedure	Binnen 8 weken
Verlengingsmogelijkheid	6 weken
Mogelijkheid tot bezwaar	Binnen 6 weken
Behandeling (mogelijk) bezwaar	Circa 4 maanden

6.4 Participatie

Na de vaststelling van het definitief ontwerp wordt opnieuw goed gekeken naar gerichte participatie. Het doel blijft om een gedragen gebouw met meerwaarde te realiseren voor alle belanghebbenden. Hiervoor worden minimaal dezelfde participatiegroepen benaderd. Te denken valt aan specialsessies voor betrokken gebruikersgroepen over thema's die relevant zijn in de technische ontwerpfase. Ook gaan we verder met in verschillende werkgroepen, samen met alle partners, nadenken over de toekomstige samenwerking in het HvCB. Bij de afronding van de DO-fase is daarnaast gesproken met een groep ervaringsdeskundigen op het gebied van toegankelijkheid. In de komende TO-fase wordt deze betrokkenheid voortgezet bij de technische uitwerking van het ontwerp. Daarnaast worden indien gewenst extra groepen betrokken die kunnen meedenken over specifieke ontwerp-vraagstukken. Voor direct omwonenden, horeca en ondernemers wordt in de komende tijd de inrichting van het openbaar gebied rond het nieuwe gebouw interessant. Daar zetten we gerichte participatie op in, bijvoorbeeld via inloopsessies. Om een grotere groep inwoners van Eemsdelta enthousiast te houden en te maken, willen we onderzoeken of zij via animaties alvast een virtueel kijkje kunnen nemen in het nieuwe gebouw.

7 Financieel

De financiële stand van zaken is als een separate bijlage van het raadsvoorstel bijgevoegd.

8 Risico's

Het risicodossier, behorend bij het Definitief ontwerp, is als een separate bijlage van het raadsvoorstel bijgevoegd.

9 Vooruitblik

9.1 Ontwerp

Met de afronding van de Definitief Ontwerpfase is een belangrijke stap in het ontwerptraject gezet. In deze fase zijn alle ruimtelijke, constructieve en installatietechnische onderdelen verder uitgewerkt tot een integraal en uitvoerbaar ontwerp. De functionele eisen, technische specificaties en gebruikerswensen zijn geconcretiseerd en vastgelegd, zodat een compleet en samenhangend ontwerp beschikbaar is dat als basis dient voor de volgende fase.

In de daaropvolgende Technisch Ontwerpfase worden het ontwerp verder gedetailleerd uitgewerkt naar het niveau dat nodig is voor eerst de aanbesteding en uiteindelijk de realisatie van het HvCB. Hierbij worden onder meer detailleringen, materiaalkeuzes, verbindingen, interfaces tussen disciplines en uitvoeringsaspecten verder uitgewerkt. Ook worden montagemethodiek, bereikbaarheid, veiligheid, logistiek, onderhoud en kostenramingen verder aangescherpt. De afstemming tussen architectuur, constructie, installaties en theatertechniek krijgt in deze fase een nog hoger detailniveau.

Het doel van de TO-fase is te komen tot een technisch volledig en uitvoeringsgereed ontwerp, dat zowel technisch haalbaar als financieel beheersbaar is en daarmee een solide basis vormt voor de realisatiefase.

9.2 Aanbestedingsstrategie

Op dit moment loopt een marktconsultatie. Daarbij wordt de markt gevraagd te reageren op de voorgenomen aanbestedingsstrategie. De resultaten van deze marktconsultatie worden in de komende periode beschouwd en verwerkt. Op basis daarvan wordt de aanbestedingsstrategie verder aangescherpt en worden de aanbestedingsstukken voorbereid.

Na besluitvorming over de DO-fase kan de selectiefase worden opgestart. Daarmee kan de selectiefase van de aanbesteding parallel aan de TO-fase worden doorlopen. Na afronding van de TO-fase kan vervolgens de gunningsfase worden gestart, zodat zo spoedig mogelijk de uitvoerende partij(en) kunnen worden gecontracteerd.

Bijlagen

-DO ontwerpboek architect