

Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad d.d. 16 september 2026

Portefeuillehouder: Annalies Usmany-Dallinga
Beleidsveld: Projectenbureau
Zaaknummer: 1291228



Onderwerp: Raadsvoorstel Afronden DO-fase Huis van Cultuur en Bestuur

Korte samenvatting

Na vaststelling van het voorontwerp op 28 januari 2026 is het project Huis van Cultuur en Bestuur overgegaan naar de Definitiefontwerpfase (DO). In deze fase is het ontwerp in nauwe samenwerking tussen de gemeente, de architecten Benthem Crouwel Architects & Snøhetta, gebruikers, culturele partners, adviseurs en overige stakeholders verder uitgewerkt tot een integraal en samenhangend ontwerp. Daarbij zijn onder meer de ruimtelijke indeling, de materialisering, de gevels, het interieur, de technische systemen en de functionele samenhang tussen theater, bibliotheek en gemeentelijke functies verder uitgewerkt en op elkaar afgestemd.

Het resultaat is een Definitief Ontwerp dat gereed is voor de volgende stap: de vergunningsaanvraag, de Technische Ontwerpfase en de verdere voorbereiding op de realisatie. Met dit voorstel wordt de raad gevraagd het Definitief Ontwerp en het bijbehorende fasedocument vast te stellen, de Definitief ontwerpfase (DO) af te ronden en formeel de Technische Ontwerpfase (TO) te starten.

Aan de raad

Voorstel

1. Het Definitief Ontwerp (DO) van het Huis van Cultuur en Bestuur vast te stellen.
2. Het fasedocument behorende bij het Definitief Ontwerp vast te stellen.
3. Parallel aan de Technische Ontwerpfase (TO) de aanbesteding voor de uitvoerende partijen te starten.

Aanleiding

Het proces om het Huis van Cultuur en Bestuur te ontwikkelen en te realiseren verloopt in verschillende fasen:

- Haalbaarheidsonderzoekfase → vastgesteld
- Projectdefinitiefase → vastgesteld
- Programma van Eisen (PVE) → vastgesteld
- Verbeelding → vastgesteld
- Structuurontwerpfase (SO) → vastgesteld
- Voorontwerpfase (VO) → vastgesteld
- Definitief ontwerpfase (DO) → voorliggend
- Technisch ontwerpfase (TO)
- Realisatiefase

Op 28 februari 2024 is het haalbaarheidsonderzoek voor het Huis van Cultuur en Bestuur afgerond en is ingestemd om de projectdefinitiefase te starten. In de daaropvolgende periode is het Programma van Eisen

(PVE) uitgewerkt en zijn de aanbestedingen voor het ontwerpteam voorbereid en opgestart. Op 11 december 2024 heeft de gemeenteraad het Programma van Eisen (PVE) goedgekeurd en het benodigde budget beschikbaar gesteld. Na afronding van een uitgebreide aanbestedingsprocedure is op 2 april het ontwerpteam gecontracteerd. In de raadsinformatiebijeenkomst op 16 april is het ontwerpteam inclusief de bijbehorende visie aan de gemeenteraad gepresenteerd.

In de gemeenteraadsvergadering van 10 juli heeft de raad kennisgenomen van de verbeelding van het Huis van Cultuur en Bestuur. Gedurende de zomerperiode van 2025 is de verbeelding verder uitgewerkt tot een structuurontwerp (SO). Op 15 oktober 2025 heeft de gemeenteraad het structuurontwerp (SO) vastgesteld.

Daarna is de Voorontwerpfase doorlopen, die op 28 januari 2026 door de gemeenteraad is vastgesteld. Aansluitend is het project overgegaan naar de Definitiefontwerpfase.

In de Definitiefontwerpfase is het ontwerp van het Huis van Cultuur en Bestuur verder ontwikkeld in nauwe samenwerking tussen de gemeente, de architecten Benthem Crouwel Architects en Snøhetta, gebruikers, culturele partners, adviseurs en overige stakeholders. De basis hiervoor is het vastgestelde Voorontwerp. In de DO-fase zijn de uitgangspunten uit eerdere fasen verder geconcretiseerd en vertaald naar een ontwerp waarin de verschillende functies van het gebouw — theater, bibliotheek, gemeentelijke dienstverlening en werkomgeving — in samenhang zijn uitgewerkt.

De verdere uitwerking heeft plaatsgevonden op zowel ruimtelijk, functioneel als technisch niveau. Daarbij zijn onder meer de ruimtelijke indeling, de programmatische samenhang, de materialisering, de geveluitwerking en de interieurconcepten verder uitgewerkt en op elkaar afgestemd. Ook de onderlinge relaties tussen de verschillende functies, de routing door het gebouw, de verblijfskwaliteit en de gebruikswaarde van de publieke en gedeelde ruimten zijn in deze fase verder aangescherpt.

Daarnaast zijn de technische uitgangspunten in het ontwerp verwerkt. Het gaat daarbij onder meer om constructieve uitgangspunten, installaties, bouwfysische aspecten, toegankelijkheid, uitvoerbaarheid, onderhoud en duurzaamheid. Ook de uitgangspunten voor aardbevingsbestendig ontwerpen zijn verwerkt in het ontwerp. Hiermee vormt het Definitief Ontwerp de overgang van ontwerpverfijning naar technische uitwerking en biedt het een solide basis voor de vergunningsaanvraag, de Technische Ontwerpfase en de verdere voorbereiding op de realisatie.

Aardbevingsbestendigheid:

Aan het einde van de Voorontwerpfase (VO) 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 Definitief ontwerpfase (DO) is de impact hiervan op de constructie nader onderzocht en zijn de benodigde aanpassingen in het ontwerp verwerkt.

Ten aanzien van de meerkosten van het bevingbestendig maken van het gebouw is het uitgangspunt dat deze worden vergoed vanuit de nieuwbouwregeling van de NCG. Hierover worden momenteel constructieve gesprekken gevoerd met de NCG.

Beoogd effect

Met de afronding van de DO-fase wordt een integraal, ruimtelijk en technisch samenhangend ontwerp vastgesteld dat de basis vormt voor de Technische Ontwerpfase, de vergunningsaanvraag en de verdere voorbereiding op de realisatie. Het ontwerp brengt cultuur, bestuur, dienstverlening en ontmoeting samen in één toekomstbestendig gebouw in het centrum van Delfzijl. Daarbij vormt de bibliotheek het centrale publieke hart van het gebouw en wordt een herkenbare, toegankelijke en uitnodigende plek gecreëerd voor inwoners, bezoekers, medewerkers en culturele partners.

Argumenten

1.1 Het Definitief Ontwerp is een vervolg op het vastgestelde Voorontwerp

In de Definitief Ontwerpfase is het vastgestelde Voorontwerp verder uitgewerkt tot een integraal en samenhangend ontwerp. Daarbij zijn de uitgangspunten uit het Programma van Eisen verder vertaald naar een realiseerbaar ontwerp dat gereed is voor de daaropvolgende technische uitwerking en voorbereiding van de realisatie.

1.2 Het ontwerp is integraal afgestemd

Architectuur, interieur, constructie, installaties, bouwfysica, theatertechniek en toegankelijkheid zijn in de DO-fase in samenhang uitgewerkt. Daarbij zijn niet alleen de hoofdopzet en ruimtelijke organisatie vastgelegd, maar ook de materialisering, gevelsystemen, entreestrategieën, verlichting, vaste inrichtingselementen en de afstemming tussen functionele eisen en technische uitvoerbaarheid.

1.3 Het ontwerp is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met gebruikers en stakeholders

Gedurende de DO-fase is intensief samengewerkt met gebruikers, stakeholders en adviseurs. Door middel van werksessies, workshops, etagesessies, materiaalstudies en gezamenlijke ontwerpbesprekingen is het ontwerp verder verfijnd. Daarbij zijn onder meer de bibliotheekfuncties, theaterfuncties, gemeentelijke publieksfuncties, werkomgevingen en gedeelde ruimten getoetst aan gebruik, functionaliteit en beleving. De opgehaalde input is vertaald naar concrete ontwerpkeuzes en heeft bijgedragen aan zowel de gebruikskwaliteit als het draagvlak voor het ontwerp.

1.4 Het Definitief Ontwerp vormt een solide basis voor de vervolgfase

Met het Definitief Ontwerp een solide basis uitgewerkt voor het de Technische Ontwerpfase, de vergunningsaanvraag en de verdere voorbereiding op de realisatie.

3.1 Door parallel aan de Technische Ontwerpfase de aanbesteding te starten wordt de doorlooptijd van het project verkort

De planning voor de realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur is ambitieus. Door de aanbesteding voor de uitvoerende partijen parallel aan de Technische Ontwerpfase te starten, wordt voorkomen dat er na afronding van het technisch ontwerp een periode van stilstand ontstaat.

Tijdens de Technische Ontwerpfase wordt het aanbestedingstraject doorlopen, waarbij geschikte marktpartijen worden geselecteerd. Na afronding van het technisch ontwerp kan hierdoor direct worden overgegaan tot de gunningsfase. Dit zorgt voor een efficiënte overgang van ontwerp naar uitvoering en beperkt de totale doorlooptijd van het project.

Na afronding van de aanbesteding wordt de raad geïnformeerd over de uitkomsten van het aanbestedingstraject.

Kantttekeningen

Risico's

Bij omvangrijke en binnenstedelijke projecten zoals het Huis van Cultuur en Bestuur doen zich diverse risico's voor. Voorbeelden hiervan zijn risico's op het gebied van flora en fauna, archeologie, bouwkosten en mogelijke bezwaren. Gedurende het gehele traject wordt er een risicodossier bijgehouden om deze risico's inzichtelijk te maken en, waar mogelijk, beheersmaatregelen te treffen. Dit dossier is opgesteld tijdens de Structuurontwerpfase en wordt per fase bijgehouden en geactualiseerd.

Netcongestie

In het centrum van Delfzijl is sprake van netcongestie. Hierdoor is de beschikbaarheid van voldoende elektrische aansluitcapaciteit een aandachtspunt voor de verdere uitwerking en realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur. In overleg met de netbeheerder wordt gezocht naar mogelijke oplossingen. Daarnaast wordt binnen het ontwerp en de technische uitwerking van het gebouw onderzocht welke kansen er zijn om de energievraag te beperken, slim te sturen of deels binnen het gebouw op te vangen. Dit onderwerp wordt meegenomen in de verdere risicobeheersing van het project.

Aanpak/uitvoering

Met vaststelling van het fasedocument behorende bij het Definitief Ontwerp wordt de Definitiefontwerpfase formeel afgerond. Gedurende de zomerperiode is door het ontwerpteam al gestart met de TO fase op basis van het op 28 januari 2026 genomen besluit. In de komende periode wordt het Technische Ontwerp verder uitgewerkt. Daarbij ligt de nadruk op verdere detaillering van architectonische en interieuronderdelen, uitwerking van vaste inrichtingselementen, nadere afstemming met gebruikersgroepen, technische coördinatie van constructie, installaties en bouw fysica, specificatie van prestaties en materialen, verdere voorbereiding van de realisatie.

Parallel aan de Technische Ontwerpfase wordt de aanbesteding voor de uitvoerende partijen voorbereid en opgestart. Voorafgaand daaraan wordt een marktconsultatie uitgevoerd, waarbij marktpartijen wordt gevraagd te reageren op de voorgenomen aanbestedingsstrategie en de beoogde indeling in percelen. De uitkomsten van deze marktconsultatie worden gebruikt om de aanbestedingsstrategie verder aan te scherpen en de aanbestedingsstukken voor te bereiden.

Na besluitvorming over de Definitief ontwerp fase kan de selectiefase van de aanbesteding worden opgestart. Deze selectiefase wordt parallel aan de Technische Ontwerpfase doorlopen, zodat geschikte marktpartijen tijdig kunnen worden geselecteerd. Na afronding van de Technische Ontwerpfase kan daardoor direct de gunningsfase worden opgestart. Hierdoor ontstaat een efficiënte overgang van ontwerp naar uitvoering en blijft de doorlooptijd van het project beperkt. Na afronding van het aanbestedingstraject wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de uitkomst.

Sloop:

De sloopwerkzaamheden op en rondom het Molenbergplein zijn in uitvoering. De voormalige Rabobank is volledig gesloopt, Atlantic City tot maaiveld gesloopt en bij De Bolder is gestart met asbestsanering en voorbereiding op verdere sloop. In de komende periode worden de sloopwerkzaamheden voortgezet voor De Bolder, de bibliotheek en Theater de Molenberg. Uitgangspunt is dat het terrein eind oktober 2026 bouwrijp beschikbaar is.

Tijdelijke huisvesting bibliotheek:

De bibliotheek is verhuisd naar de tijdelijke locatie aan de Landstraat 12 in Delfzijl. Deze locatie is inmiddels in

gebruik genomen, waardoor de bibliotheek tijdens de sloop- en bouwperiode beschikbaar blijft in het centrum van Delfzijl.

Tijdelijke huisvesting theater:

Voor het theater wordt de tijdelijke locatie aan de Sikkel 3 in Delfzijl verbouwd en ingericht. De verhuizing is gestart en de werkzaamheden worden in de komende periode voortgezet. Het uitgangspunt is dat de locatie bij aanvang van het nieuwe theaterseizoen in gebruik kan worden genomen.

Damsterkade:

De herstelwerkzaamheden aan de Damsterkade zijn grotendeels afgerond. Parallel hieraan wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van de inrichting en de aansluiting op het gebied rondom het Huis van Cultuur en Bestuur. Het streven is om dit werk na de zomer aan te besteden, zodat uitvoering na het stormseizoen 2026-2027 kan starten.

Inrichting openbare ruimte:

Het ontwerp voor de openbare ruimte rondom het Huis van Cultuur en Bestuur is verder uitgewerkt tot voorlopig ontwerpniveau. In de komende periode worden de stukken aan de omgeving voorgelegd en verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp, in samenhang met het HvCB en de Damsterkade.

Rol en bevoegdheid raad

Bij aanvang van het project is aan de gemeenteraad toegezegd dat zij gedurende het gehele traject actief betrokken en geïnformeerd zal worden. Deze betrokkenheid houdt in dat de raad na het afronden van iedere projectfase op de hoogte wordt gebracht én wordt gevraagd om de betreffende fase formeel af te ronden.

Financiën

In de raadsvergadering van 11 december 2024 heeft de gemeenteraad € 55,272 miljoen aan aanvullend investeringskrediet en aanvullend € 12 miljoen voor de incidentele lasten beschikbaar gesteld voor de voorbereiding en realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur. De dekking en de uitgangspunten hiervan zijn nog steeds van toepassing.

Geheimhouding investeringskostenraming en risicodossier

Bij besluit van 18 augustus 2026 heeft het college onder overlegging van 'Notitie financiële stand van zaken_DO d.d. 29-06-2026' en 'Risicodossier d.d. 29-06-2026', geheimhouding opgelegd ten aanzien van dit document. Het ligt voor de raadsleden ter inzage bij de griffie. De opgelegde geheimhouding is gebaseerd op het belang genoemd in artikel 5.1, tweede lid, sub. b van de wet open overheid (Woo). De tekst van dit artikel luidt als volgt; 'Het openbaar maken van informatie blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen: b. de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen, ingeval van milieu-informatie slechts voor zover de informatie betrekking heeft op handelen met een vertrouwelijk karakter. Het genoemde economische of financiële belang van de gemeente geldt nog steeds.

Er is sprake van een economisch en financieel belang aangezien de Investeringskostenraming en het risicodossier gevoelige financiële informatie bevat die bij openbaarmaking de financiële belangen van de gemeente onevenredig kunnen schaden.

Participatie

Participatie is gedurende de DO-fase een integraal onderdeel geweest van het ontwerpproces. In samenwerking met gebruikers, culturele partners, gemeentelijke medewerkers, adviseurs en overige stakeholders is het ontwerp inhoudelijk verder aangescherpt. Door middel van werksessies, workshops, etagesessies, visualisaties, materiaalstudies en ontwerpbesprekingen zijn indelingen, gebruiksscenario's, verblijfskwaliteit en functionele eisen besproken en verwerkt in het ontwerp. Ook in de vervolgfase blijft participatie onderdeel van het proces, waarbij de nadruk verschuift naar de verdere technische uitwerking, de vaste inrichting en de voorbereiding van de realisatie.

De BLVC-klankbordgroep (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie) is inmiddels actief. In deze groep worden omwonenden, centrumondernemers en andere direct betrokkenen geïnformeerd en betrokken bij de voorbereiding op de bouw. Daarbij worden onder meer voorbereidende werkzaamheden besproken, zoals sloopwerkzaamheden en het verleggen van nutsvoorzieningen. In een volgende fase worden ook de gevolgen en aandachtspunten van de bouwfase met de klankbordgroep besproken. Daarnaast wordt de klankbordgroep betrokken bij de inrichting van het openbare gebied. Dit maakt het mogelijk om tijdig met de omgeving af te stemmen, knelpunten vroeg te signaleren en deze waar mogelijk te beperken.

Communicatie

Het college heeft de geheime bijlagen ('Notitie financiële stand van zaken_DO d.d. 29-06-2026' en 'Risicodossier d.d. 29-06-2026') op grond van artikel 88 lid 2 Gemeentewet verstrekt aan de gemeenteraad. Deze geheime stukken liggen bij de griffie ter inzage.

Voorafgaand aan het openbaar maken van de stukken voor de raadsvergadering is een persbericht naar de media verstuurd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsdelta

Appingedam, 16 september 2026

Ben Visser
burgemeester

Klaas van der Wal
secretaris

Bijlage(n)

- DO-fasedocument inclusief:
 - DO-Ontwerpboek architect
- Notitie financiële stand van zaken_DO d.d. 29-06-2026 (geheim, ligt voor raadsleden ter inzage bij de griffie)
- Risicodossier d.d. 29-06-2026 (geheim, ligt voor raadsleden ter inzage bij de griffie)

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 18 augustus 2026,

BESLUIT

1. Het Definitief Ontwerp (DO) van het Huis van Cultuur en Bestuur vast te stellen.
2. Het fasedocument behorende bij het Definitief Ontwerp vast te stellen.
3. Parallel aan de Technische Ontwerpfase (TO) de aanbesteding voor de uitvoerende partijen te starten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 16 september 2026

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier