

Voorstel Gemeenteraad

Vergadering gemeenteraad d.d. 28 januari 2026

Portefeuillehouder: Annalies Usmany-Dallinga
Beleidsveld: Projectenbureau
Zaaknummer: 1279802



Onderwerp: Afronden Voorontwerp Huis van Cultuur en Bestuur

Korte samenvatting

Tijdens de gemeenteraadsvergadering van 15 oktober heeft de raad het structuurontwerp (SO) voor het Huis van Cultuur en Bestuur vastgesteld. Eerder, op 10 juni, stemde de gemeenteraad bij het kennisnemen van de verbeelding van het Huis van Cultuur en Bestuur in met de start van het voorontwerp (VO) tijdens de afronding van het structuurontwerp (SO). In de periode juni tot december 2025 is het voorontwerp (VO) uitgewerkt. Met dit voorstel wordt de raad verzocht in te stemmen met het voorontwerp (VO).

Aan de raad

Voorstel

1. Het voorontwerp (VO) vast te stellen
2. Het fasedocument behorende bij het voorontwerp vast te stellen
3. Parallel aan het afronden van de Definitiefontwerpfase (DO) de technisch ontwerpfase (TO) op 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) → voorliggend
- Definitief ontwerpfase (DO)
- 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 selectiefase 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.

Parallel aan het afronden en de besluitvorming over het structuurontwerp (SO) is gedurende de zomerperiode 2025 gestart met het voorontwerp (VO). Het voorontwerp (VO) is tot stand gekomen in een intensief en interactief proces waarin samenwerking en participatie centraal stonden. In de periode van juli tot en met december 2025 heeft het ontwerpteam, te weten architectenbureau's Benthem Crouwel Architecture en Snøhetta als ook de overige ontwerpende partijen Buro Happold, DGMR, Huisman & Van Muijen en PBTA, in meerdere sessies gewerkt aan de nadere uitwerking van het structuurontwerp (SO) tot het voorontwerp (VO).

De voorontwerpfase (VO) stond in het teken van het verder uitwerken van de hoofdstructuur en het integraal intekenen van de functies zoals opgenomen in het Programma van Eisen (PVE). De positionering van functies is verder doordacht en verfijnd, waarbij relaties tussen functies, routing en ruimtelijke kwaliteit centraal stonden. Ook zijn de ruimtelijke samenhang en de beleving van het gebouw verder aangescherpt, zowel intern als in relatie tot de omgeving.

Tijdens de voorontwerpfase (VO) zijn meerdere sessies gehouden met toekomstige gebruikers en hun vertegenwoordigers (medewerkerspanel, ondernemingsraad en directie). In aparte werksessies zijn de specifieke domeinen uitgewerkt met het Theater, de Bibliotheek, de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad. Daarnaast is in gezamenlijke sessies aandacht besteed aan de uitwerking van het centrale hart van het gebouw.

Ook voor direct aanwonenden, (horeca)ondernemers in het centrum van Delfzijl en inwoners uit de gehele gemeente zijn verspreid door de gemeente diverse bijeenkomsten georganiseerd waarin zij konden meedenken over de identiteit en uitstraling van het gebouw, de inrichting van het centrale hart, de overgang tussen binnen en buiten en de inrichting van het omliggende openbaar gebied. Ook medewerkers van de gemeentelijke organisatie zijn tijdens informele sessies bijgepraat over de laatste ontwikkelingen en hebben via themapanelen input geleverd op onderwerpen als de uitstraling van het gebouw, de werkomgeving en de verbinding tussen binnen en buiten.

Naar aanleiding van de reacties op het structuurontwerp (SO), de sessies met gebruikers en andere betrokkenen, is het structuurontwerp verder uitgewerkt tot het voorontwerp, hierbij zijn verschillende optimalisaties en aanpassingen doorgevoerd:

- Om meer ruimte te bieden aan het Molenbergplein en de afstand tot molen Adam te vergroten, is de contour van het gebouw aangepast en verschoven. Hierdoor neemt de afstand tot de molen toe van 15,9 meter in de huidige situatie naar 27,6 meter in de toekomstige situatie, gemeten vanaf het hart van de molen.
- Uit overleg met de gebruikers is gebleken dat het combineren van de kantooromgevingen van de drie functies niet wenselijk is, daarom is per functie een separate kantoorruimte opgenomen.
- Op basis van een nadere inventarisatie van het fietsgebruik onder personeel is geconstateerd dat het aantal gevraagde overdekte fietsenstallingen in het Programma van Eisen te ruim was aangehouden. In het voorontwerp is het aantal overdekte fietsenparkeerplaatsen bijgesteld naar 100 stuks en is de locatie hiervan gewijzigd van de kelder naar de begane grond.
- Door de positionering van de filmzaal en de kleine theaterzaal boven elkaar, dient de filmzaal verdiept te worden aangebracht, zodat een grote mate van gelijktijdig gebruik mogelijk blijft.

De resultaten hiervan zijn verwerkt in het voorontwerp (VO) en vormen samen met de ontwerpstukken de inhoudelijke basis voor het VO-fasedocument.

Beoogd effect

Het Huis van Cultuur en Bestuur wordt een plek waar theater, bibliotheek, het gemeentehuis, onze inwoners en bezoekers samenkomen: een plek waar we werken voor onze inwoners en waar cultuur inwoners en bezoekers verbindt. Een gebouw met karakter en uitstraling, waar iedereen zich thuis voelt en waar we allemaal trots op zijn.

De ontwikkeling van het gebouw draagt bij aan de verbetering van de gehele omgeving. Dit sluit aan bij het programma Delfzijl - Centrum Zuidoost, dat werkt aan de revitalisering van dit deel van het centrum van Delfzijl. Daarmee wordt, na het nieuwe strand, de Diekloper en straks de afronding van het nieuwe Vennenplein ook aan deze zijde van het centrumgebied een inhaalslag gemaakt waarmee de uitstraling van het gehele centrumgebied fors versterkt wordt.

Argumenten

2.1 Het voorontwerp (VO) is een doorontwikkeling van het structuurontwerp (SO) en is uitgewerkt op basis van de uitgangspunten uit het Programma van Eisen (PVE).

Het voorontwerp (VO) is een nadere uitwerking van het op 15 oktober vastgestelde structuurontwerp (SO). Op 11 december 2024 heeft de gemeenteraad het Programma van Eisen (PVE) vastgesteld. Dit PVE is gebruikt als basis voor het opstellen van het voorontwerp (VO). Het voorontwerp (VO) voldoet aan de objectieve en subjectieve eisen die horen bij de huidige fase. Eventuele wijzigingen of optimalisaties zijn omschreven en beargumenteerd in het VO-fasedocument die als bijlage bij dit voorstel is toegevoegd.

2.3 Het voorontwerp (VO) is tot stand gekomen op basis van een uitgebreid participatietraject met gebruikers, inwoners en andere belanghebbenden.

Het voorliggende voorontwerp (VO) is tot stand gekomen door intensieve samenwerking tussen het ontwerpteam, de opdrachtgever en gebruikers. Daarnaast zijn voor inwoners van de gemeente en omwonenden bijeenkomsten georganiseerd op verschillende locaties in de gemeente. Tijdens deze bijeenkomsten konden aanwezigen meedenken over de identiteit en uitstraling van het gebouw, de inrichting van het centrale hart, de overgang tussen binnen & buiten en de inrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw.

4.1 Vertraging tot een minimum beperken

De planning voor de realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur is ambitieus. Door parallel aan de besluitvorming van de definitief ontwerp (DO) alvast te beginnen met het technisch ontwerp (TO) wordt voorkomen dat er tijdens het besluitvormingstraject stilstand optreedt. Op deze manier wordt vertraging zoveel mogelijk beperkt. Of er van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt hangt af van de nog vast te stellen aanbestedings- en bouworganisatievorm.

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.

Toename van het vloeroppervlak ten opzichte van het Programma van Eisen

Het voorontwerp (VO) laat zien dat het bruto vloeroppervlak (volgens NEN 2580) groter is dan de minimale eisen uit het Programma van Eisen. In de volgende fase, het definitief ontwerp (DO), wordt gekeken hoe dit oppervlak verkleind kan worden om een goede balans te vinden tussen vloeroppervlak en kosten.

Aanpak/uitvoering

In de gemeenteraadsvergadering van 15 oktober is ingestemd om de definitief ontwerpfase (DO) op te starten parallel aan de besluitvorming van het voorontwerp (VO). Om deze reden is het ontwerpteam reeds gestart met de definitief ontwerpfase (DO). Het is de verwachting om het definitief ontwerp (DO) in de raadsvergadering van Mei-Juni 2026 aan de gemeenteraad te voor te leggen.

Inrichting openbare ruimte:

Tijdens de voorontwerpfase (VO) is gestart met het ontwerp van de inrichting van de openbare ruimte rondom het Huis van Cultuur en Bestuur. In de komende periode zal deze uitwerking verder worden voortgezet. Daarbij wordt specifiek gekeken naar het behoud van de huidige evenementfunctie van het plein, zoals voor de kermis en het muziekfestival.

Sloop:

In de afgelopen periode is door middel van een aanbesteding een sloopbedrijf geselecteerd om de huidige panden binnen het plangebied te slopen. Vanaf begin 2026 wordt gestart met de eerste sloopwerkzaamheden van de voormalige bankgebouw en het voormalige casino aan het Molenbergplein. Deze sloopwerkzaamheden worden voorafgaand aan de pinksterfeesten, eind mei 2026, afgerond. Vanaf juni 2026, na afloop van het theaterseizoen, volgt de sloop van het theater, de voormalige Bolder en de bibliotheek.

Voorafgaand aan de sloop worden o-opnames gemaakt van de omliggende panden om hun huidige staat vast te leggen.

Tijdelijke huisvesting theater en bibliotheek:

Het theater wordt tijdelijk gehuisvest in het voormalige Theda Mansholt College aan de Sikkels 3 in Delfzijl. Er vinden goede gesprekken plaats met de overige gebruikers van de locatie om tot een goede samenwerking te komen. Vanaf de start van het theaterseizoen 2026-2027 zal de locatie in gebruik worden genomen. In de periode hiervoor wordt de locatie omgebouwd en ingericht tot tijdelijk theater.

De bibliotheek wordt tijdelijk gehuisvest aan de Landstraat 12 in het centrum van Delfzijl. Momenteel wordt de locatie verbouwd zodat de bibliotheek in het voorjaar van 2026 kan verhuizen.

Damsterkade:

De afgelopen periode zijn er herstelwerkzaamheden uitgevoerd aan de Damsterkade. Deze werkzaamheden worden begin 2026 afgerond. In de komende periode wordt onderzocht hoe de uitvoering van de inrichting van de Damsterkade het beste uitgevoerd kan worden in relatie tot de bouw- en sloopwerkzaamheden van het Huis van Cultuur en Bestuur.

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 6 januari 2026 heeft het college onder overlegging van 'Notitie financiële stand van zaken_VO d.d. 09-01-2026' en 'Risicodossier d.d. 16-12-2025', 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

Voor het project Huis van Cultuur en Bestuur is een startnotitie Participatie door de raad vastgesteld. Hierin zijn de stakeholders en de mate van participatie opgenomen. Per fase wordt specifiek beoordeeld welke stakeholders relevant zijn voor de betreffende fase en hoe deze betrokken worden.

Tijdens de structuurontwerpfase zijn meerdere ontwerpsessies gehouden met de toekomstige gebruikers en hun vertegenwoordigers, waaronder het medewerkerspanel van de gemeente, de ondernemingsraad en de directie. In individuele werksessies zijn de specifieke domeinen verder uitgewerkt samen met de betrokken gebruikers: het Theater, de Bibliotheek, de gemeentelijke organisatie en de gemeenteraad. Daarnaast is in gezamenlijke sessies met de gebruikers aandacht besteed aan de uitwerking van het centrale hart van het gebouw.

Voor inwoners van de gemeente en voor bewoners en ondernemers in het centrum van Delfzijl zijn diverse bijeenkomsten georganiseerd:

- Horeca en winkeliers centrum Delfzijl – 5 november
- Inwonersparticipatie: Farmsum (10 november), Zeerijp (20 november), Appingedam (1 december), Spijk (2 december)
- Bewonerscommissie Centrum Delfzijl – 10 november
- Centrum Delfzijl – 8 december
- Individuele gesprekken met direct aanwonenden en nabijgelegen horecaondernemers

Tijdens deze bijeenkomsten konden aanwezigen meedenken over de identiteit en uitstraling van het gebouw, de inrichting van het centrale hart, de overgang tussen binnen & buiten en de inrichting van het openbaar gebied rondom het gebouw.

Medewerkers van de gemeentelijke organisatie zijn tijdens zogenoemde soepsessies bijgepraat over de laatste ontwikkelingen. Via themapanelen is vervolgens individueel verder gesproken over de inrichting van het centrale hart, de uitstraling van het gebouw, de werkomgeving en de overgang tussen binnen en buiten.

Tijdens de informatiebijeenkomsten voor omwonenden en ondernemers is actief geïnventariseerd wie bereid is deel te nemen aan de klankbordgroep. 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 is inmiddels al een keer samengekomen en zal periodiek worden betrokken bij de verdere ontwikkelingen.

In de definitieve ontwerpfase staat participatie opnieuw centraal. Daarbij wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de toegankelijkheid van het gebouw en aan BLVC: bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens de uitvoering van de sloop en de daaropvolgende bouwwerkzaamheden.

Communicatie

Het college heeft de geheime bijlagen ('Notitie financiële stand van zaken_VO d.d. 09-01-2026' en 'Risicodossier d.d. 16-12-2025') 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

Ben Visser
Burgemeester

Klaas van der Wal
Secretaris

Bijlage(n)

- VO-fasedocument inclusief:
 - VO-Ontwerpboek architect
- Notitie financiële stand van zaken_VO d.d. 09-01-2026 (geheim, ter inzage bij de griffie)
- Risicodossier d.d. 16-12-2025 (geheim, ter inzage bij de griffie)

Besluit Gemeenteraad



De raad van de gemeente Eemsdelta,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 13 januari 2026

BESLUIT

1. Het voorontwerp (VO) vast te stellen
2. Het fasedocument behorende bij het voorontwerp (VO) vast te stellen
3. Parallel aan het afronden van de definitief ontwerpfase (DO) de technisch ontwerpfase (TO) op te starten

Aldus besloten in de openbare vergadering van

De raad van de gemeente Eemsdelta

B. Visser
Voorzitter

T.G.C. Kramer-Klein
Griffier