



Raadsvergadering d.d. 12 september 2024

Voorstelnummer 60-2024

Agendanummer 5

Zaaknummer Z23130040

Onderwerp: Locatieonderzoek nieuw gemeentehuis

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

(Geheim tot 3 september 2024) De raad wordt gevraagd;

1. Per fractie een mondelinge zienswijze te geven op het scenario waar de voorkeur naar uit gaat ten behoeve van een gemeentehuis;
2. Het stuk Eindrapportage Locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam waarop geheimhouding is opgelegd, deze geheimhouding op te heffen op de dag na afronding, dan wel oplevering van het uiteindelijk gekozen scenario.

Kern van het voorstel, samenvatting

In de raadsinformatiebrief van 3 juni jl. (Z24138929) is de gemeenteraad geïnformeerd dat de locaties Monseigneur Veermanlaan, het Tase terrein en de Lange Weeren als meest kansrijk bestempeld zijn en nader onderzocht worden als potentiële locaties voor een nieuwe te bouwen gemeentehuis. Ook is het scenario uitgewerkt waarin er geen locatie wordt aangewezen, maar waarbij de huidige panden in stand blijven en worden gerenoveerd en deels worden vernieuwbouwd. Dit alles is verwerkt in de bijgevoegde rapportage "Eindrapportage Locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam". Het college vraagt de raad nu om een mondelinge zienswijze over welk scenario bij iedere fractie de voorkeur heeft.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

De bouw van een nieuw gemeentehuis brengt diverse meningen en gevoelens met zich mee. Het vergt een flinke investering waarvan de nut en noodzaak ter discussie kan worden gesteld.

De ambtenaren bevinden zich momenteel op diverse locaties in de gemeente. Dit zorgt voor veel reistijd die verloren gaat, inefficiëntie van de werktijden en meer uitdagingen in het kunnen vinden van elkaar en snelle afstemming in het werk en er wordt gebruik gemaakt van externe vergaderfaciliteiten, zoals op dit moment de Deimpt en de PX. De bestaande gebouwen voorzien ook niet in voldoende werkplekken voor de medewerkers die op dit moment werkzaam zijn bij de gemeente.

Maar het betreft uiteraard niet alleen 'gemak' voor de ambtenaren. De huidige gebouwen zijn oud. Ondanks het voeren van regulier onderhoud, laat de functionele staat van het vastgoed te wensen over. Daarmee zijn ze tevens inefficiënt in ruimtelijke indeling, maar bovenal, duur in gebruik en onderhoud. De locaties zijn niet duurzaam met hoge maandelijkse kosten als gevolg. De huidige gebouwen zijn ook niet geschikt om nog 20 jaar in stand te houden in de huidige staat. (Ver)nieuwbouw levert dan ook in tijd een besparing op.

De gemeente streeft een maatschappelijk resultaat na waarbij, door middel van de realisatie van een nieuw gemeentehuis, de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest worden onder één dak. In brede zin draagt dit bij aan:

- Goed werkgeverschap
- Duurzame gebouwen/onderhoud
- Dienstverlening/herkenbaarheid

Toelichting en argumenten

Al gedurende lange tijd wordt er nagedacht over de mogelijke bouw van een nieuw gemeentehuis. Diverse locaties en scenario's hebben de revue gepasseerd, maar niet eerder is het gekomen tot een definitieve keuze.

Een extern bureau is gevraagd een locatiestudie te verrichten naar een mogelijke nieuwbouwlocatie en de haalbaarheid hiervan te onderzoeken. Hierbij zijn meerdere locaties beoordeeld. Na onder andere een dialoog met de Gemeenteraad is een groslijst met 20 potentiële locaties teruggebracht tot een drietal te onderzoeken scenario's voor nieuwbouw. Deze locaties zijn onderling vergeleken op het gebied van stichtingskosten, exploitatielasten en kwaliteit. Ook is het in stand houden en functioneel verbeteren als vierde scenario in dit onderzoek meegenomen. Dit maakt dat de volgende scenario's zijn onderzocht voor de mogelijke realisatie van een nieuw gemeentehuis;

1. Het Tase terrein
2. De Monseigneur Veermanlaan
3. De Lange Weeren
4. Instandhouding: Geen nieuwbouw, maar renovatie/gedeeltelijke vernieuwbouw van de bestaande locaties.

Programma

Om inzicht te krijgen in de ruimtevraag voor het nieuwe gemeentehuis, is een ruimtestaat opgesteld op basis van een globaal Programma van Eisen.

Door het pakken van regie op haar taken, heeft Gemeente Edam-Volendam sinds 2017 een groei van het medewerkersbestand doorgemaakt. Er wordt verwacht dat groei van de organisatie door zal zetten, zij het in een lagere toename dan de periode 2017-2024. Om rekening te houden met groei is gekozen voor een ruimtevraag die een groei van 10% ten opzichte van de geraamde formatie faciliteert. Dit percentage is in deze fase van het onderzoek gebruikelijk en sluit aan op de ervaringen van het externe bureau bij vergelijkbare Gemeenten die vaak eigen regie pakken. Tevens ligt dit groeipercentage in lijn met landelijke verwachtingen over benodigde groei om door het Rijk aangewezen taken te kunnen vervullen. De totale ruimtevraag voorziet in huisvesting voor 366 FTE.

In deze fase van het onderzoek is het nog niet opportuun om een specifiek kantoorconcept voor de werkomgeving vast te leggen. Op dit moment wordt er vanuit gegaan dat er voor iedere medewerker een werkplek beschikbaar zal zijn. Deze werkplekken bestaan uit o.a. ARBO-werkplekken, maar ook bijvoorbeeld aanlandplekken en vergaderplekken. Daarnaast is in deze fase nog gekozen voor een vrij conservatieve insteek ten aanzien van het flexwerken, wat betekent dat in de ruimtestaat rekening wordt gehouden met hoofdzakelijk werken op kantoor.

De parkeercapaciteit is gebaseerd op het aantal vierkante meter BVO (Bruto Vloer Oppervlak) van de ruimtevraag van het gebouw en op de locatie van het gebouw binnen de Gemeente.

Locatie	Parkeernorm	Parkeerplekken auto	Parkeerplekken fiets
Tase	1,95	106	177
Veermanlaan	1,95	106	177
De Lange Weeren	2,05	111	177



De totale ruimtevrage voor een nieuw gemeentehuis bevat daarmee een BVO van 5.422 m².

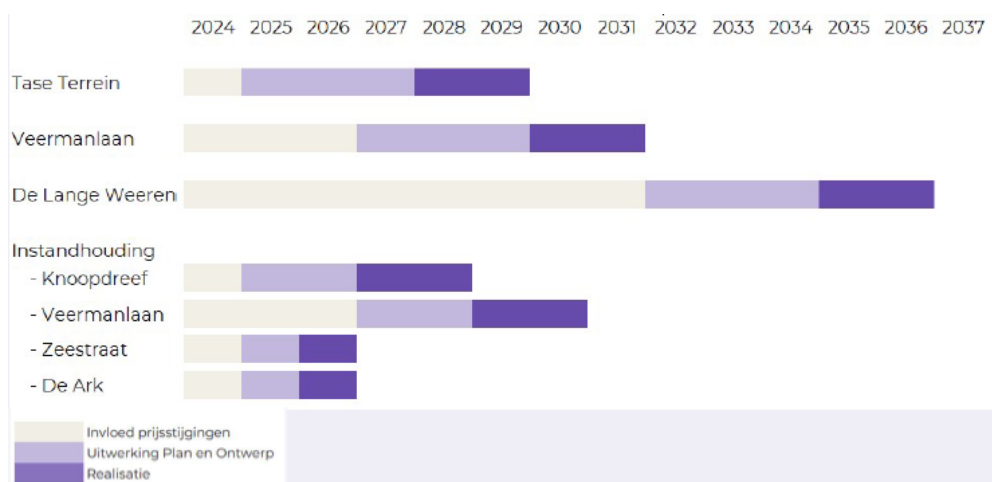
Planning

De periode tot start uitwerking verschilt per locatie, afhankelijk van de huidige functie van de locatie en (mogelijke) gebiedsontwikkelingen. Voor Tase is uitgegaan van een start met de uitwerking binnen een jaar, de Veermanlaan 3 jaar en voor de Lange Weeren 8 jaar. Wanneer gekozen wordt voor instandhouding kan op zeer korte termijn gestart worden met de start van de uitwerking.

Voor de uitwerking van het ontwerp en de realisatie wordt voor elke locatie dezelfde doorlooptijd aangehouden:

- De doorlooptijd voor het ontwerp (van initiatieffase tot contractvorming aannemer) bedraagt 36 maanden (3 jaar)
- De doorlooptijd van de realisatie (contractvorming aannemer tot en met oplevering) bedraagt 18 maanden (1,5 jaar)

De doorlooptijden zijn per locatie op een tijdlijn geplaatst:



Scenario's

Tase

Een perceel gelegen naast het stadion van F.C. Volendam in de schil van het centrum van Volendam.

Harde criteria

- Perceeloppervlakte: ca. 18.000 m², benut wordt 6000 m².
- Parkeren oplosbaar binnen kavel op maaiveld
- Gemeentelijk eigendom
- Goede bereikbaarheid
- Niet BPL aangemerkt

Voordelen Tase

- Een nieuw gemeentehuis is vanuit de eerste bevindingen functioneel-, ruimtelijk- en landschappelijk goed inpasbaar;
- Een combinatie met andere functies is denkbaar, waaronder ook dubbelgebruik parkeren;



- Er kan snel gestart worden met de ontwikkeling;
- De locatie is over het geheel goed bereikbaar voor de gehele gemeente;
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor ambtenaren en bestuur;
- De achter blijvende locaties kunnen beiden herontwikkeld worden.

Nadelen Tase

- De toegankelijkheid per fiets scoort wel iets lager dan de overige vervoersmiddelen. De bereikbaarheid is op dit moment vooral ingericht op gemotoriseerd verkeer.
- De aanwezige FC beschikt over een hindercontour. Mogelijk leidt dit tot extra geluidwerende maatregelen aan het gebouw wat leidt tot hogere kosten.

Veermanlaan

Een perceel gelegen op een bedrijventerrein omsloten door de Veermanlaan en Julianaweg, in de schil van Volendam.

Harde criteria

- Perceeloppervlakte: 14.903 m², benut wordt 5714¹ m².
- Parkeren oplosbaar binnen kavel op maaiveld
- Gemeentelijk eigendom
- Goede bereikbaarheid
- Niet BPL aangemerkt

Voordelen Veermanlaan

- Een nieuw gemeentehuis kan een katalysator zijn voor de (eerste) transformatie van het gebied;
- Er kan relatief snel gestart worden met de ontwikkeling;
- Een nieuw gemeentehuis is vanuit de eerste bevindingen functioneel-, ruimtelijk- en landschappelijk goed inpasbaar;
- Een combinatie met andere functies is denkbaar afhankelijk van de toekomstige transformatie van het (omliggende) gebied

Nadelen Veermanlaan

- De ligging is erg ver in de kern van Volendam en van daaruit wat minder goed bereikbaar voor de gehele gemeente
- Het huidige gebruik van het terrein betreft een gemeentewerf. Een mogelijke flinke kostenpost kan zijn dat het terrein grondig gesaneerd moet worden;
- Afhankelijk van de ontwikkelingen rondom het al dan niet verplaatsen van de werf en de locatie van het gemeentehuis op de kavel, kan ertoe leiden dat de hier werkzame ambtenaren elders tijdelijk moeten worden gehuisvest.

De Lange Weeren

Een perceel gelegen in de beoogde gebiedsontwikkeling de Lange Weeren in het buitengebied van Volendam.

Harde criteria

¹ Het aantal m² is hier lager dan bij Tase. Op de locatie Veermanlaan wordt namelijk rekening gehouden met tevens het voortbestaan van de gemeentewerf op deze locatie.



- Perceeloppervlakte: 6.995 m², benut wordt 6995² m².
- Parkeren oplosbaar binnen kavel op maaiveld
- Beperkte kosten voor sloop en sanering / bouwrijp maken

Voordelen Lange Weeren

- De ligging is meer centraal voor de gehele gemeente;
- Geen tijdelijke huisvesting nodig voor ambtenaren en bestuur.
- De achter blijvende locaties kunnen beiden herontwikkeld worden.

Nadelen Lange Weeren

- De plannen voor woningbouw bevinden zich in een vergevorderd stadium. De mogelijkheid voor een nieuw gemeentehuis is hier nooit in meegenomen en werkt zeer waarschijnlijk vertragend op de voortzetting van het ontwikkelproces;
- De realisatie gaat ten koste van ca. 55 woningen. Nu is nog niet te zeggen of dit aantal gecompenseerd kan worden op de vrijkomende locaties.
- De bouw van minder woningen heeft direct impact op de (hoogte van) WBI subsidie.
- Het duurt nog een aantal jaren voordat gestart kan worden met de ontwikkeling van het gemeentehuis.

Instandhouding

Instandhouding voorziet in het toekomstgericht in bedrijf houden van de bestaande huisvesting voor een periode van 30 jaar. Concreet zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Stadskantoor W. vd Knoopdreef 1: Het gebouw beschikt over energielabel A+. Om het gebouw over een lange periode efficiënt te kunnen blijven gebruiken is een uitgebreide interne verbouwing en modernisering noodzakelijk.
- Kantoorlocatie Veermanlaan: Aannee is dat deze locatie zal worden benut om een gelijke hoeveelheid totaaloppervlak te kunnen bieden als de nieuwbouw scenario's. Daarbij is het uitgangspunt dat het bestaande (inefficiënte) gebouw zal worden gesloopt en dat er een compacter kantoorgebouw met twee bouwlagen zal worden gerealiseerd. Daarmee ontstaat ook meer parkeeroppervlak voor medewerkers.
- De Deimpt 7: Dit pand zal worden afgestoten. Uitgangspunt is dat het overgrote deel van het gebouwoppervlak (vergadercentrum) onderdeel gaat worden van De Ark.
- Zeestraat 35a: Geen grootschalige investeringen verwacht. Er wordt gerekend met kleine ingrepen, zoals het schilderen van wanden en het vervangen van de vloerafwerking.
- De Ark: Uitgangspunt is dat dit gebouw wordt herbestemd tot een Raadzaal en vergadercentrum.

Voordelen instandhouding

- De locatie Lange Weeren blijft beschikbaar zoals bedacht voor woningbouw, geen vertraging in het proces.
- De Locatie Tase blijft beschikbaar voor andere ontwikkelingen.

Nadelen instandhouding:

- Inefficiënte werkomgeving blijft bestaan.
- Meerdere panden blijven in bezit en daarmee in onderhoud.

² Het aantal m² is hoger dan bij de overige locaties. Dit is vanwege de afbakening van het perceel ten opzichte van de omliggende woningen. Het volledige perceel kan daarmee ingericht worden ten behoeve van het gemeentehuis en verwante functies waaronder ook groen.



- Parkeerdruk op de omgeving van de bestaande locaties blijft en het is niet uit te sluiten dat dat wellicht in de toekomst toe kan nemen.
- Geen herontwikkeling mogelijk van één of meerdere bestaande locaties (m.u.v. de Deimpt).
- Flinkke investering in reeds oude gebouwen is noodzakelijk.
- Twee keer noodzaak voor tijdelijke huisvesting van ambtenaren.

Geheimhouding

Op de verschillende documenten is geheimhouding gelegd. Deze geheimhouding op de Eindrapportage locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam is op basis van artikel 87 Gemeentewet in verbinding met de grond:

- “de economische of financiële belangen van de Staat, andere publiekrechtelijke lichamen of bestuursorganen”, zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder b, Wet open overheid, en;
- “het goed functioneren van de Staat, andere publiekrechtelijke organen”, zoals bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder i, Wet open overheid.

Deze rapportage blijft dan ook geheim tot het moment dat het gewenste scenario is voltooid. Wanneer deze geheimhouding niet opgelegd wordt is de kans namelijk zeer groot dat wij als gemeente daar aanbestedingsnadelen van gaan ondervinden.

Voor wat betreft het raadsvoorstel en Eindrapportage locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam publieke versie is door het college geheimhouding opgelegd tot 3 september 2024. Op deze datum vervalt de geheimhouding en zijn de stukken voor één ieder in te zien.

Kantttekeningen en alternatieven

Ieder scenario kent zijn eigen voor- en nadelen. Zie hiervoor ook onder het vorige kopje.

Helemaal niets doen is geen optie. Ook wanneer er niet gekozen wordt voor nieuwbouw, dan is het noodzakelijk om te investeren in de huidige panden. Zoals gezegd zijn deze oud, inefficiënt en over het geheel niet duurzaam. Het in stand houden van de huidige panden vraagt om te investeren in panden die al dan niet deels al afgeschreven zijn.

Financiële middelen en effecten begroting

De gevraagde zienswijze heeft geen financiële gevolgen. Momenteel zijn er voor de potentiële (ver)nieuwbouw nog geen bedragen opgenomen in de begroting. Na de keuze voor een locatie/scenario kunnen de financiële gevolgen verder uitgewerkt worden en worden opgenomen in de meerjarenplanning.

In de rapportage “Eindrapportage Locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam” is per potentiële locatie, naast toetsing aan verschillende ruimtelijke en functionele kaders, een investeringsraming gemaakt ter indicatie van de te verwachten kosten voor nieuwbouw van een gemeentehuis op de aangegeven locatie. De kostenramingen bestaan o.a. uit grondkosten, bouwkosten voor nieuwbouw en terreininrichting, inrichtingskosten, bijkomende kosten en prijsstijgingen. Veel zaken en aannames zijn voor de drie locaties gelijk, maar elke locatie kent ook locatieafhankelijke kosten.

Uitvoering of vervolgproces

Nadat uw raad per fractie een zienswijze heeft gegeven, neemt het college dit mee in de overwegingen om te komen tot een voorgenomen locatie/scenario voor het gemeentehuis. Dit voornemen legt het college dan graag aan uw raad voor in oktober ter besluitvorming inclusief benodigd kredietbesluit.



Na besluitvorming door uw gemeenteraad wordt de aanbesteding opgestart voor de inhuur van een bureau die het volledige proces voor de bouw van een nieuw gemeentehuis voor ons gaat organiseren.

Participatie en communicatie

Ten behoeve van de participatie is op 10 juni jl. een inloopavond georganiseerd. De direct omwonenden en belanghebbenden van de verschillende locaties hebben een brief ontvangen. Voor de gehele gemeente is via de krant, website en socials een uitnodiging gedaan voor deze avond. De opkomst was zeer laag: 7 inwoners.

Ook online is een participatie uitvraag gedaan. Hierop zijn ruim 100 reacties binnen gekomen. Per locatie is de rode draad in de gegeven respons als volgt:

Tase

- Deze locatie wordt gezien als een toonaangevende invulling gelegen aan de entree van Volendam.
- In dit deel van de kom zal een nieuw gemeentehuis extra parkeerdruk opleveren. Het wordt momenteel ervaren als een drukke locatie.
- Deze locatie is gelegen aan de buitenrand van de gehele gemeente en is te ver afgelegen van Edam. De bereikbaarheid wordt gezien als een probleem.
- Het Tase-terrein wordt veelal benoemd als een locatie voor woningbouw.

Veermanlaan

- Deze locatie wordt door een meerderheid van de respondenten als ongeschikt beschreven vanwege de ligging op het industrieterrein, omringd door omliggende bedrijven (geen representatieve plek).
- Goede bereikbaarheid met openbaar vervoer.
- Te ver gelegen voor mensen uit de rand van de gemeente. De ligging is niet centraal.
- Momenteel al veel parkeeroverlast vanwege personeel en bezoekers omliggende bedrijven.

Lange Weeren

- Deze locatie wordt door de meerderheid van de respondenten beschreven als een geschikte locatie voor het nieuwe gemeentehuis vanwege de vele mogelijkheden en ruimte (een leeg doek).
- De ligging is centraal en goed bereikbaar voor mensen uit Volendam en Edam. Een goede openbaarvervoerverbinding is wel noodzakelijk omdat dit niet in het centrum ligt. Ook zijn voldoende parkeerplaatsen nodig.
- Een veel genoemd aandachtspunt is dat er een plek gekozen moet worden die dichtbij een ontsluitingsweg ligt

Na besluitvorming door uw raad op het gewenste scenario/locatie wordt gestart met een aanbestedingsprocedure voor de inhuur van een extern bureau die ons kan begeleiden. Na gunning wordt het proces behorende bij het gekozen scenario/locatie opgestart. Onderdeel daarvan vormt ook een participatie- en communicatieplan en -strategie met de interne organisatie en met eventuele omwonenden, andere stakeholders en de gemeente als geheel. Uiteraard blijft het college ook graag in gesprek met uw raad.

Rapportage en evaluatie

Wanneer uw gemeenteraad een besluit heeft genomen over de locatie/het scenario dat nader uitgewerkt gaat worden, wordt dit een project. Dit project wordt daarmee tevens een onderdeel van de projectenrapportage waarover 2x per jaar aan u wordt gerapporteerd. Daarnaast blijft het college de raad graag bijpraten in bijpraatsessies of een themaraad.



Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

Raadsinformatiebrief 12 oktober 2023 ([Z23130040](#))

Raadsinformatiebrief 19 januari 2024 ([Z23130040](#))

Raadsinformatiebrief 13 maart 2024 ([Z23130040](#))

Raadsinformatiebrief 3 juni 2024 ([Z24138929](#))

Bijlagen

Geheim tot 3 september 2024: Eindrapportage Locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam
publieke versie

Geheime Eindrapportage Locatieonderzoek gemeentehuis Edam-Volendam

Edam-Volendam, d.d. 16 juli 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
H. van der Woude

de burgemeester,
L.J. Sievers.