



Raadsvergadering

Zaaknummer Z23130040

Onderwerp: Kaders haalbaarheidsonderzoek nieuw gemeentehuis

Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

Te besluiten de volgende kaders vast te stellen ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek nieuw gemeentehuis tijdens de initiatieffase:

1. Algemeen

- i. Het gemeentehuis is een plek waar de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest zijn onder één dak;
- ii. Het gemeentehuis biedt ruimte voor ontmoeting.
- iii. Het gemeentehuis is flexibel en berekend op de veranderingen in de toekomst.
- iv. Het toevoegen van woningen is belangrijker dan het toevoegen van een commercieel programma ;

2. Omgevingskwaliteit

- i. De ontwikkeling op de locatie past in de omgeving en bij de identiteit van Volendam;
- ii. Het gemeentehuis heeft een open en herkenbaar karakter en biedt privacy voor de gebruikers;
- iii. Er een groene zone grenzend aan het nieuwe gebouw wordt ontworpen;

3. Financieel

- i. Verhuren aan maatschappelijke partijen en/of commerciële partijen wordt meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek.
- ii. De benodigde parkeerplaatsen worden deels geëxploiteerd.

4. Woonvisie

- i. Starters- en seniorenwoningen zijn het uitgangspunt.

Kern van het voorstel, samenvatting

Op 17 oktober 2024 heeft de raad het college opdracht gegeven om de initiatieffase op te starten van het project nieuw gemeentehuis voor de locatie Tase terrein. Hierbij heeft de raad het voorstel geamendeerd en gevraagd te onderzoeken of er combinaties mogelijk zijn van een gemeentehuis en commerciële en/of maatschappelijke functies. Om dit goed te kunnen onderzoeken, zijn kaders en randvoorwaarden nodig.

Op 3 april 2025 heeft een themabijeenkomst plaats gevonden waarin verschillende onderwerpen voor het nieuwe gemeentehuis en de omgeving zijn besproken. Er zijn algemene kaders, kaders met betrekking tot de omgevingskwaliteit, financiële kaders en kaders met betrekking tot woningbouw besproken. Met dit voorstel wordt de raad voorgesteld kaders vast te stellen die nodig zijn om de ontwikkelsenario's verder uit te werken.



Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

De ambtenaren bevinden zich momenteel op diverse locaties in de gemeente. Dit zorgt voor inefficiëntie op het vlak van reistijd, werktijden en kent meer uitdagingen in het kunnen vinden van elkaar en snelle afstemming in het werk. Daarmee schiet de huidige huisvesting tekort in het faciliteren van goed werkgeverschap. Hierbij komt ook dat er op dit moment gebruik gemaakt wordt van vergaderfaciliteiten die op andere locaties dan de kantoren zijn gesitueerd, zoals op dit moment de AMVO. Naast dat de huidige huisvesting goed werkgeverschap onvoldoende ondersteunt, zijn de huidige gebouwen oud. Ondanks het voeren van regulier onderhoud, laat de functionele staat van het vastgoed te wensen over. Daarmee zijn ze inefficiënt in ruimtelijke indeling, maar bovenal, duur in gebruik en onderhoud. De locaties zijn niet duurzaam, waardoor de exploitatielasten de komende jaren sterk zullen stijgen. De huidige gebouwen zijn niet geschikt om nog ongewijzigd 20 jaar in stand te houden. 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/efficiëntie
- Duurzaam gebouw/onderhoud
- Dienstverlening/herkenbaarheid

Met de kaders geeft de raad richting aan het onderzoek. Waar moet rekening mee worden gehouden en wat is minder belangrijk? Met de vastgestelde kaders kunnen verschillende scenario's opgesteld worden.

Het vaststellen van de kaders is een volgende stap in het onderzoek naar het realiseren van een nieuw gemeentehuis.

Toelichting en argumenten

Met het vaststellen van kaders wordt richting gegeven aan het onderzoek naar de haalbaarheid van de locatie Tase-terrein. Het betreft nog geen definitieve keuze om daadwerkelijk een nieuw gemeentehuis te bouwen. Eerst onderzoeken we verder wat de mogelijkheden zijn en brengen we, na het vaststellen van de kaders en het opstellen van de ontwikkelscenario's, de kosten per scenario in beeld. Donderdag 3 april jl. heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden waarin raadsleden in een werksessie verschillende stellingen zijn voorgelegd en hebben zij zich middels persona's verplaatst in de gebruikers van het nieuwe gemeentehuis. De volgende onderwerpen zijn in de gesprekken naar voren gekomen.

Algemeen

Verbinding

Het gemeentehuis moet een plek worden waar de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest zijn onder één dak. Dit draagt bij aan de verbinding tussen de medewerkers (zowel ambtelijk als bestuurlijk) van gemeente Edam-Volendam. Het gemeentehuis moet een plek worden die verbindt, waar je elkaar ontmoet en elkaar versterkt. In brede zin draagt dit ook bij aan de efficiëntie van de dienstverlening van de gemeente.

De Ark wordt binnenkort verbouwd om daar voor de komende jaren een vaste locatie te creëren voor een raadszaal, commissie- en fractiekamer(s) en (kantoor)ruimtes. Dit is nodig omdat er nu geen vaste ruimte is waar de raad kan vergaderen. Gemiddeld genomen duurt het 8-10 jaar (tussen locatieonderzoek en oplevering) voordat een nieuw gemeentehuis opgeleverd kan worden. Het verbouwen en verduurzamen van de Ark heeft een waarde verhogend effect voor het vastgoed. Als de

raadszaal in de toekomst in een nieuw gemeentehuis gevestigd wordt zijn er voldoende mogelijkheden en alternatieven voor dit pand.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 1.i

Alternatieven

Er kan ook worden besloten om geen raadzaal te realiseren in het nieuwe gemeentehuis en de Ark te behouden als locatie voor de raadzaal. Daarmee vragen we wel iets van de inwoners van onze gemeente omdat zij niet naar een locatie toe kunnen voor alles wat de gemeente betreft. Er moet dan duidelijk gecommuniceerd worden dat de raadzaal zich op een andere locatie bevindt.

Wanneer de raad uiteindelijk beslist om toch geen geld beschikbaar te stellen om een nieuw gemeentehuis te bouwen, kan de Ark behouden blijven en moet er geïnvesteerd worden in de huidige locaties.

Toegankelijk

Het gebouw dient voor alle doelgroepen en gebruikers fysiek toegankelijk te zijn. De bereikbaarheid van de locatie is hoog gewaardeerd, uiteraard lopend, maar ook voor zowel auto, openbaar vervoer en fiets. Er dient voldoende fiets- en autoparkeergelegenheid gerealiseerd te worden.

Dit onderwerp is niet als kader opgenomen, dit wordt vanuit vigerende regelgeving gerealiseerd.

Dienstverleningsconcept

Het is wenselijk om delen van het gebouw openbaar toegankelijk te maken waar ontmoeting mogelijk wordt gemaakt. Dit kan zijn door ruimten aan maatschappelijke partners te verhuren. Denk hierbij aan zowel loketfuncties, werkplekken als lichte horeca, te denken aan een (culi)café of algemeen toegankelijke kantine. Dit zorgt ervoor dat het gemeentehuis een levendige plek wordt. *Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 1.ii*

Alternatief

Het is ook mogelijk om een gemeentehuis te maken zonder maatschappelijke partners. Dan wordt het gebouw alleen gebruikt door de medewerkers van de gemeente en mensen afspraken hebben bij de gemeente.

Werkgeversvisie

Het gebouw moet passen bij de werkstijlen van de medewerkers, met eigentijdse faciliteiten (fysiek en digitaal), waar medewerkers met plezier werken en optimale dienstverlening kunnen leveren. De werkplekken moeten voldoende daglicht en privacy bieden. Er dient een moderne werkomgeving te worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met ontmoeten, samenwerken, flex- en thuiswerken. De samenvoeging van de huidige locaties tot één locatie draagt bovendien bij aan een samenvoeging van de (werk)cultuur van de ambtelijke organisatie.

Dit onderwerp is niet als kader opgenomen, dit wordt vanuit vigerende regelgeving gerealiseerd.

Omgevingskwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit

Het Tase terrein ligt aan een van de entrees van Volendam. De ontwikkeling op de locatie moet passen in de omgeving en bij de identiteit van Volendam. Eerder is onderzocht of zichtlijnen (bijvoorbeeld van de Sint-Vincentiuskerk) maatgevende kaders voor het te ontwikkelen volume opleveren. Uit analyses blijkt dat dit niet het geval is. In de totale massa moet het gemeentehuis herkenbaar zijn en een open,



warme uitstraling hebben. Er moet voldoende aandacht zijn voor de inpassing van groen, zowel op gebouw- als omgevingsniveau.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 2.i

Flexibiliteit

Het gemeentehuis is flexibel en berekend op de veranderingen in de toekomst. Het gebouw is wendbaar en kan meebewegen met krimp en groei en makkelijk voor andere doeleinden worden ingezet. Daarnaast zorgen multifunctionele ruimtes voor flexibel gebruik.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 1.iii

Alternatief

Het alternatief is dat er op zeer traditionele wijze wordt gebouwd waardoor er geen of veel minder flexibiliteit is. Dan is de kans dat er bij krimp in de toekomst ruimtes leeg staan en bij groei geen of moeilijk mogelijkheid is om het gebouw uit te breiden. Door ruimtes niet multifunctioneel in te richten zijn er meer m2 nodig om alle functies in het gemeentehuis een plek te kunnen geven.

Combineren van functies

Naast de realisatie van een gemeentehuis, heeft de raad middels een amendement het voorstel gewijzigd en gevraagd de mogelijkheid van een combinatie van functies te onderzoeken; de combinatie van gemeentehuis en commerciële functies en/of maatschappelijke functies (bijvoorbeeld woningbouw). Tijdens de themabijeenkomst van 3 april jl. zijn verschillende stellingen voorgelegd en lijkt er meer draagvlak voor het toevoegen van woningbouw ten opzichte van een commercieel programma. Daarom wordt geadviseerd om een hotel niet verder te onderzoeken bij het uitwerken van de scenario's.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 1.iv

Er lijkt wel veel draagvlak te zijn voor het toevoegen van maatschappelijke ruimten aan het gebouw. Het is daarbij de wens dat de te realiseren functies passen bij de gedachte van een Huis van de Gemeente, waarin voorzieningen ook door inwoners gebruikt kunnen worden. Er is nu echter nog niet te zeggen welke maatschappelijke partners gebruik kunnen maken van deze m2. Dit komt mede omdat de eventuele bouw van het gemeentehuis nog ver in de toekomst ligt.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 1.ii

Alternatief

Het alternatief is om op de locatie alleen een gemeentehuis te bouwen. Gezien de schaarse ruimte om te kunnen bouwen en de grote behoefte aan woningbouw wordt dit niet geadviseerd.

Duurzaamheid

Ten aanzien van duurzame maatregelen wordt aangesloten bij de vastgestelde omgevingsvisie en worden er geen aanvullende kaders gesteld.

Dit onderwerp is niet als kader opgenomen, omdat de opgehaalde wensen al vanuit vigerende regelgeving moeten worden gerealiseerd.

Groenzone

In het verleden is met de buurt geparticipeerd over een visie "VD Park". Deze visie is nooit vastgesteld maar over de groene zone in de visie was de buurt enthousiast. Door de groene zone wordt afstand gecreëerd tussen de huidige woningen in de buurt en de nieuwbouw. Tevens wordt er in een omgeving



waar veel bebouwing staat een openbare ruimte gecreëerd waar iedereen van kan genieten. De groene zone kan ervoor zorgen dat er meer draagvlak is voor het bouwen op deze locatie.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 2.iii

Alternatief

Er kan voor worden gekozen om geen groenzone mee te nemen in het ontwerp. Dit betekent dat er meer ruimte is om te bouwen. De verwachting is wel dat het draagvlak voor het gehele plan sterk vermindert.

Fietspad

In de huidige situatie wordt de kavel in tweeën gedeeld door een fietspad en vanuit het noordelijk gelegen woongebied sluit er (via een fietsbrug) een tweede fietsverbinding aan op de kavel. Deze routes bieden een goed alternatief voor het fietsen langs de drukke Julianaweg en dienen daarom in het plan terug te komen.

Dit onderwerp is niet als kader opgenomen, dit wordt vanuit vigerende regelgeving gerealiseerd/meegenomen.

Veiligheid

De veiligheid staat voorop in het hele plan en toekomstige gebouw. Dit uit zich onder andere in de ruimte voor de BOA's, die integraal en zichtbaar in het plan worden opgenomen. Zij moeten een logische plek in het gebouw krijgen, mede gekeken naar het aangrenzende stadion.

Dit onderwerp is niet als kader opgenomen, dit wordt vanuit vigerende regelgeving gerealiseerd.

Financieel

Inkomsten

Het bieden van verhuurbaar oppervlak voor maatschappelijke partners en/of commerciële partijen kan een gunstig effect op de businesscase hebben. Geadviseerd wordt dit mee te nemen in het onderzoek.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 3.i

Parkeerprogramma

Er dienen voldoende parkeerplaatsen aangelegd te worden conform vastgesteld beleid. Het exploiteren (bijvoorbeeld verhuren) van parkeerplaatsen voor dubbelgebruik (parkeerplekken gemeentehuis – buiten openingstijden voor andere gebruikers waaronder (mogelijk toekomstige) omwonenden) en eventueel extra te realiseren betaalde parkeerplaatsen wordt meegenomen in de scenario's.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 3.ii

Alternatief

Door parkeerplaatsen niet te exploiteren staan parkeerplaatsen leeg wanneer het gebouw niet wordt gebruikt. Er kan gekozen worden om geen extra parkeerplaatsen toe te voegen aan het programma. Het Tase terrein wordt nu als parkeerterrein gebruikt als deze parkeerplaatsen niet terugkomen in het nieuwe programma neemt de parkeerdruk op de omgeving toe. Ook de toeristische ambitie van de gemeente kan in de toekomst extra parkeerdruk opleveren. Daarom wordt geadviseerd om te onderzoeken wat er mogelijk is ten aanzien van het parkeerprogramma.

Efficiëntie

Het gebouw dient doelmatig en functioneel te worden ontworpen.

Dit onderwerp is niet als kader opgenomen, dit wordt vanuit vigerende regelgeving gerealiseerd.



Woonvisie

Het toevoegen van woningen wordt meegenomen in de scenario's. Uitgangspunt is de vastgestelde Woonvisie. Hierover hoeven geen nieuwe kaders te worden vastgesteld. Als uitgangspunt wordt wel opgemerkt dat er aandacht moet zijn voor privacy (zowel visueel als geluidstechnisch) van de bewoners, zowel ten aanzien van het gemeentehuis, als voor bezoekers van wedstrijden. Dit geldt ook voor omwonenden ten aanzien van de nieuw te realiseren woningen en het gemeentehuis.

Het uitgangspunt ten aanzien van privacy wordt vanuit vigerende regelgeving opgenomen in het plan.

Betaalbaarheid en doelgroepen

In combinatie met het nieuwe gemeentehuis dienen woningen voor zowel betaalbare huur als koop gerealiseerd te worden. De doelgroep voor deze locatie zijn starters en senioren. Hoewel de woonvisie een minimum percentage voor sociaal voorschrijft, worden in de ontwikkelscenario's ook scenario's onderzocht met een hoger aantal sociale woningen.

Dit onderwerp is verwerkt als beslispunt 4.i.

Kanttekeningen en alternatieven

Het vaststellen van kaders heeft op dit moment nog geen financiële consequenties. Wel hebben de verschillende kaders gevolgen voor de uitwerking in ontwikkelscenario's. De ontwikkelscenario's worden daarom financieel vertaald zodat de raad en college een weloverwogen keuze kunnen maken zodra de scenario's voorliggen. De raad stelt het budget beschikbaar, het college verleent de (bouw)opdracht. Een besluit over het vervolg hangt in grote lijnen af van de financiële positie van de gemeente in de komende jaren. Het haalbaarheidsonderzoek geeft daarom een duidelijk inzicht in de benodigde investering, de bijbehorende exploitatielasten en de cashflow van de opgave.

Financiële middelen en effecten begroting

De raad heeft op 17 oktober 2024 een investeringskrediet van €1.134.951,98,- beschikbaar gesteld. De werkzaamheden om te komen tot een besluit vallen binnen dat budget.

Uitvoering of vervolgproces

Zodra de kaders zijn vastgesteld gaat een stedenbouwkundig bureau 4 verschillende ontwikkelscenario's uitwerken.

Participatie en communicatie

De raad stelt de kaders vast. De participatie die volgt gaat over de invulling van de vastgestelde kaders.

Voor de stakeholdersanalyse van de stedenbouwkundige visie wordt sterk ingezet op vroegtijdige afstemming met omwonenden en verenigingen (RKAV en FC Volendam). Inwoners wordt de mogelijkheid gegeven om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen ('adviseren' volgens de participatieladder). Op onderdelen (bijvoorbeeld het inrichten van de openbare ruimte) is het mogelijk dat inwoners 'meebeslissen'. De uitvoering blijft echter aan de gemeente.

Huurders van het stadion worden niet direct in het participatietraject opgenomen, maar worden wel op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Voor het programma van eisen van het gebouw zijn we in gesprek met een afvaardiging van de raad en ambassadeurs van ieder team.

De participatie vindt plaats conform de op 27 februari 2025 vastgestelde beleidskaders voor de inwonersparticipatie.

Er is een pagina (<https://www.edam-volendam.nl/nieuw-gemeentehuis>) aangemaakt op de website van de gemeente. Na het vaststellen van de kaders wordt de pagina geüpdatet.

Rapportage en evaluatie

Naast de projectenrapportage welke uw raad twee jaarlijks van het college ontvangt, blijft het college graag met de gemeenteraad in gesprek op de wijze zoals deze afgelopen periode ook heeft plaatsgevonden. Wij waarderen het dat wij frequent met elkaar kunnen bijpraten, om u op de hoogte te houden van alle stappen die we zetten. Wij hebben dat ervaren als een prettige manier om met elkaar van gedachten te wisselen. Wij zetten deze manier van samenwerken dan ook voor het vervolgproces graag voort.

Planning

Datum	Gremium	Onderwerp
Februari 2025	Via post	Raadsinformatiebrief over proces en planning
13 maart 2025	Commissie ruimte	Meedenken over kaders voor ontwikkelscenario's
21 Maart 2025	Bus	Inspiratiereis met klankbordgroep
3 april 2025	Themaraad	Sessie over kaders ontwikkelscenario's
22 mei 2025	Raadsplein	Debat over kaders ontwikkelscenario's
22 mei 2025	Raad	Vaststellen kaders tbv ontwikkelscenario's
10 juli 2025	Raadsplein	Debat over ontwikkelscenario's
10 juli 2025	Raad	Mondelinge zienswijze op ontwikkelscenario's
4 september 2025	themaraad	Toelichting op: • Stedenbouwkundige visie, • Programma van Eisen Gemeentehuis; • Business case
22 oktober 2025	Griffie	Aanleveren B&W besluit: • Stedenbouwkundige visie, • Programma van Eisen Gemeentehuis; • Business case

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten

60-2024 Raadsbesluit 12 september 2024

69-2024 Raadsbesluit 17 oktober 2024

195 Raadsinformatiebrief 13 maart 2025

Bijlagen

geen



Gemeente
**EDAM
VOLENDAM**

Edam-Volendam,

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,
C. Rijnberg

de burgemeester,
R.J. Beukers

Dit voorstel is elektronisch ondertekend. Dit is na besluitvorming zichtbaar op de volgende pagina.

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening