

Leeswijzer Locatieonderzoek

De ambtelijke organisatie is op dit moment verspreid over meerdere locaties welke veelal verouderd zijn. Dit komt niet ten goede aan een efficiënte, prettige en gezonde werkomgeving. En doet afbreuk aan de kwaliteit van de dienstverlening aan burgers en ondernemers. De gemeente is onder andere daarom al lange tijd aan het afwegen hoe een nieuw gemeentehuis eruit zou moeten komen te zien en met name op welke locatie dit gebouwd zou moeten worden.

Bedachte locaties

Voor de inventarisatie naar mogelijke locaties is het bestuur, de projectgroep en de raad gevraagd potentiële locaties voor het nieuwe gemeentehuis aan te dragen. Dit heeft geleid tot de volgende lijst:

1. De Purmer Noord
2. LTS Triade, Nijverheidstraat 2, Edam
3. Oosthuizen
4. Motel Katwoude, Wagenweg 1, Katwoude
5. Yusen logistics, Expeditiestraat 1, Edam
6. Don Bosco College, Heideweg 2, Volendam
7. Zuidzijde 3^e ontsluitingsweg
8. Noordzijde 3^e ontsluitingweg
9. Rabobank/ Deimpt, Christiaan van Abkoudestraat 1, De Deimpt 7 Volendam
10. Stadskantoor, W. van der Knoopdreef, Volendam
11. AMVO, Julianaweg 106, Volendam
12. Tase-terrein, Julianaweg/ Eikelaan, Volendam
13. Msg. Veermanlaan/ Julianaweg, Volendam
14. Voormalige Bart Smit, Julianaweg 195, Volendam
15. Kras Recycling, Zeedijk, Volendam
16. Kras Stadion, Sportlaan, Volendam
17. Naast de CAI, Dijkgraaf Poschlaan, Volendam
18. Hubo, Expeditiestraat 2, Edam
19. Volkstuinen, Dijkgraaf de Ruiterlaan, Volendam
20. De Purmer Zuid

Uitgangspunten

Op basis van de gestelde harde randvoorwaarden is er inzichtelijk gemaakt welke locaties afvallen en welke locaties het meest kansrijk zijn. De gestelde randvoorwaarden waaraan de locaties zijn getoetst zijn als volgt:

1. Bijzonder Provinciaal Landschap
2. Perceeloppervlakte
3. Eigendom
4. Bereikbaarheid
5. Parkeren
6. Besluit, toezegging, consequentie
7. Kosten voor sloop en sanering/ bouwrijp maken

De locaties zijn op alle aspecten gewaardeerd.

1. 'Bijzonder Provinciaal Landschap' (hierna: BPL) is toegevoegd omdat het niet is toegestaan in dit gebied te bouwen en de Provincie zeer terughoudend is om wijzigingen hierin toe te staan. BPL wordt gewaardeerd als een hard kader: Bevindt een locatie zich binnen dit gebied? Dan valt deze af voor verder onderzoek.

2. Op basis van een eerste inventarisatie voor het gebouwoppervlak, is het benodigde perceeloppervlak ca. 6.000 m². In de oppervlakte is meegenomen het gebouw, parkeren voor auto's en fietsen en groen. Hierbij is uitgegaan van parkeren op maaiveld en is een gebouw opgebouwd in 3 bouwlagen. Voor het bepalen van het benodigd gebouwoppervlak is gekeken naar de huidige fte's, waarbij een percentage is meegenomen voor groei in de toekomst. Verder is het uitgangspunt dat alle gemeentelijke onderdelen inclusief de raadszaal en griffie in het stadhuis gehuisvest worden. De randvoorwaarde perceeloppervlakte is gezien als een hard kader, een te klein perceel vraagt om een (ondergronds) gebouwde parkeervoorziening, wat een significante investering vraagt.
3. Bij 'eigendom' is gekeken of de grond reeds in eigendom is van de gemeente. Is dat niet het geval? Dan is er per locatie ingeschat hoe groot de kans op verwerving binnen een afzienbare termijn is. In sommige gevallen zijn gesprekken geweest met de eigenaren dus is er een betere inschatting te maken over het verwerven. Omdat de stukken openbaar zijn is besloten in de tabel aan te geven of een locatie in eigendom is of niet. Er is gebleken dat dit weinig tot geen verschuivingen in de tabel tot gevolg heeft.
4. 'Bereikbaarheid' is voor alle doelgroepen bekeken. Dus medewerkers, inwoners en overige bezoekers. Maar ook bereikbaarheid per fiets, auto, openbaar vervoer en voor voetgangers.
5. Voor 'Parkeren' is gekeken of de benodigde parkeerplaatsen binnen de kavel opgelost kunnen worden op maaiveld. Wanneer dit niet mogelijk is, is er gekeken of er parkeervoorzieningen met overmaat aanwezig zijn binnen 200 meter van het kavel.
6. Bij 'besluit, toezegging, consequentie' is gekeken of er reeds bestuurlijke besluiten zijn genomen dan wel toezeggingen gedaan zijn over de locatie aan stakeholders c.q. belanghebbende. Ook is er gekeken of er consequenties verbonden zijn aan de kavel, bijvoorbeeld dat de huidige functie verplaatst moet worden.
7. Bij 'kosten voor sloop en sanering/ bouwrijp maken' is gekeken of er huidige bebouwing op de locatie aanwezig is. Daarbij is gewaardeerd of die bebouwing (deels) hergebruikt kan worden in het kader van circulariteit en is een inschatting gemaakt of er een saneringsopgave is. En is een grove inschatting gemaakt voor de kosten voor het bouwrijp maken.

Korte toelichting per locatie

<i>Motel Katwoude</i>	ligt buiten de gemeentegrenzen en valt om deze reden af.
<i>Purmer Zuid</i>	valt af omdat er een Intergemeentelijke Visie is gemaakt die in april 2024 door de gemeenteraden van Purmerend, Edam-Volendam en Waterland wordt vastgesteld. In deze visie is bouwen – met uitsluiting van de woningbouwontwikkeling van Purmerend, Ilpenstein in Waterland en het bedrijventerrein van Edam-Volendam – niet gewenst. De visie ziet erop dat de Purmer zo groen mogelijk blijft, hoofdzakelijk geschikt voor natuur, recreatie en boeren.
<i>Naast de CAI</i>	is een moeilijkere locatie omdat deze in Bijzonder Provinciaal Landschap ligt. Daarnaast is er tijdens het participatietraject van de derde ontsluitingsweg met de werkgroep 'Weg met die weg' afgesproken dat er geen bebouwing wordt toegestaan naast de reeds bestaande bebouwing. Deze afspraak is gemaakt om beroepen te voorkomen en de planning van de derde ontsluitingsweg te halen. Het zou van onbehoorlijk bestuur getuigen om nu terug te komen op de gemaakte afspraken.

<i>Rabobank/Deimpt</i>	locatie is te klein. Daarnaast is er op 30 januari 2021 een amendement voor de Deimpt aangenomen om de brandweerkazernes van Volendam en Edam op deze locatie samen te voegen. Ook wordt er momenteel tijdelijke huisvesting gebouwd om Oekraïense ontheemden op te vangen.
<i>Oosthuizen</i>	Er is gekeken of er locaties zijn die groot genoeg zijn en niet in BPL liggen. Die zijn niet gevonden.
<i>Zuid en Noordzijde van de 3^e ontsluitingsweg</i>	liggen beide in BPL, hiervoor moeten verwervingen plaats vinden en om de locaties goed bereikbaar te maken moet er veel gebeuren. Gezien de gesprekken die bij de Lange Weeren worden gevoerd met de Provincie Noord Holland wordt op dat punt een uitdaging verwacht. Voor de noordzijde geldt verder dat het daarnaast niet wenselijk is in verband met het stadsgezicht.
<i>Hubo</i>	Locatie is te klein. Er zijn gemiddelde kosten te verwachten omdat er veel gesloopt moet worden. Bereikbaarheid is als voldoende ingeschat omdat de locatie per fiets en te voet minder goed bereikbaar is.
<i>Amvo</i>	Locatie is te klein.
<i>Stadion, Don Bosco en LTS Triade</i>	hebben alle drie een afhankelijkheid/ consequentie waarbij de huidige gebruikers van de locaties eerst moeten verhuizen. Hoewel het Stadion en Don Bosco op het merendeel van de thema's goed scoort wordt toch afgeraden om met deze locaties verder te gaan. Het is niet aannemelijk dat binnen afzienbare tijd de gebruikers gaan verhuizen en er dus zicht is op een nieuw gemeentehuis op een van deze locaties.
<i>Purmer Noord</i>	Deze locatie heeft als grootste uitdagingen de bereikbaarheid. Er wordt weliswaar met eigenaren van gronden in de noordkop serieus gesproken over mogelijke verwerving, maar er is nog geen eigendom voor de gemeente. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat de eigenaren na verwerving de gronden mogelijk nog willen pachten voor een bepaalde periode. Dit in afwachting van de daadwerkelijke realisatie van het bedrijventerrein. Daarnaast is van dit noordelijke deel van het Wvg gebied ook gezegd dat hier veel groen- en watercompensatie kan plaatsvinden. Deels als buffer richting Edam, deels als verplichting vanuit regelgeving. De locatie ligt ook enigszins excentrisch. Er stopt geen OV nabij. Voetgangers en fietsers richting het potentiële gemeentehuis moeten een grote afstand afleggen om het gemeentehuis te bereiken. Om deze verschillende redenen tezamen valt deze locatie af.
<i>Stadskantoor</i>	Deze locatie is te klein en is alleen mogelijk als er ondergronds parkeren wordt gerealiseerd. Of dat mogelijk is en welke kosten daar bij komen kijken moet dan nog uitgezocht worden. Er is een zeer hoge grondwaterstand en het perceel is omringd door water waardoor er damwanden nodig zijn om een parkeergarage te kunnen bouwen. Daarnaast is er tijdelijke huisvesting nodig wanneer deze locatie wordt gekozen. Ook zal het gebouw, vanwege de kleine kavel, flink omhoog moeten om het totale programma in te passen.
<i>Volkstuinen</i>	Is een mooie locatie die op bijna alle thema's goed scoort. Alleen de bereikbaarheid scoort voldoende doordat het openbaar vervoer wat verder weg ligt en de locatie niet aan de rand van Volendam ligt en dus voor de andere kernen minder goed bereikbaar is. De grond is van de gemeente maar wordt verhuurd aan een stichting. Alle gebruikers van het gebied moeten dan verhuizen of hun moestuin stoppen. De verwachting is dat dit veel weerstand te weeg brengt.

<i>Yusen</i>	Er is in het verleden een gesprek gevoerd. De kans op verwerving wordt als gering ingeschat. Daarnaast worden er hoge kosten verwacht voor sloop / sanering en bouwrijp maken.
<i>Bart Smit</i>	Er zijn in het kader van het project transformatie Julianaweg gesprekken gevoerd met de eigenaar. Op grond van die gesprekken is de verwachting voor verwerving op gering gezet. Ook hier worden hoge kosten verwacht doordat er veel gesloopt en wellicht gesaneerd moet worden
<i>Kras recycling</i>	Het betreft een mooie locatie. Deze is door de ligging echter niet goed bereikbaar. Er is een kans op verwerving maar dit hangt af van wanneer Kras zelf kan verhuizen. Ook hier worden hoge kosten verwacht doordat er veel gesloopt en mogelijk gesaneerd moet worden.
Tase terrein	Tase terrein scoort op bijna alle thema's goed. De kosten zijn als gemiddeld ingeschat omdat er weinig gesloopt moet worden maar er wel een infrastructuur aangelegd moet worden. Het toevoegen van een gemeentehuis op deze locatie kan als buffer fungeren om daarachter woningbouw mogelijk te maken. In verband met de geluidzones van het stadion is woningbouw zonder buffer een grote uitdaging. Ook leent deze locatie zich voor een mogelijke combinatie met uitbreiding van het stadion of een combinatie met andere functies (bijv. hotel).
Veermanlaan	De Veermanlaan scoort op bijna alle thema's goed. Door de werf worden er hoge kosten voor sanering ingeschat. Om de locatie goed geschikt te maken is het verplaatsen van de werf aan te raden maar de werf kan ook heringericht worden om meer ruimte voor een kantoor vrij te maken. Het plaatsen van het nieuwe gemeentehuis op deze locatie kan een goede impuls zijn voor het project Transformatie Bedrijventerrein Julianaweg. Mogelijk is er wel tijdelijke huisvesting nodig voor de ambtenaren die nu op deze locatie werken.

Er is een tabel opgesteld met alle locaties en thema's waarbij er per thema rood, oranje of groen gescoord kon worden. Groen levert 1 punt op oranje geen punten en rood een min punt.

Uit de tabel volgt dat het Tase terrein, de Volkstuinen en de Veermanlaan als meest kansrijke locaties naar voren komen.

Het college verwacht, vanuit bestuurlijke overwegingen (waaronder centrale ligging), dat de locatie ten zuiden van de derde ontsluitingsweg een betere optie is dan de volkstuinen om door te laten rekenen door het bureau.