Vragen Ons belang, commissie ruimte, over kaders nieuw gemeentehuis

Vraag 1: In hoeverre zijn deze kaders bindend voor de uitwerking van het nieuwe gemeentehuis? Het gaat ons met name om kaders als "Het gemeentehuis is een plek waar de raad, het college en de ambtenaren gehuisvest zijn onder één dak". En "De benodigde parkeerplaatsen worden deels geëxploiteerd."

Antwoord 1: Kaders leggen de opdracht vanuit de raad richting college vast en geven de raad twee belangrijke mogelijkheden. De kaders scheppen en later toetsen of het college binnen haar opdracht uitvoering geeft aan de kaders. Daarmee zijn de kaders voor toekomstige besluitvorming bindend.

Vraag 2: Kunnen we als raad dan uiteindelijk niet meer kiezen voor een variant zonder raadzaal? Of voor een variant zonder parkeergarage? (ervan uitgaande dat reguliere parkeerplaatsen niet geëxploiteerd hoeven te worden)

Antwoord 2: Het staat de raad vrij om op basis van de onderzoeksresultaten de kaders bij te stellen. Het wijzigen van kaders zou alleen mogen ontstaan door voortschrijdende inzichten die volgen uit het onderzoek. Het is daarom belangrijk dat er nu kaders worden vastgesteld waarmee het onderzoek kan worden uitgevoerd.

Voor het gemeentehuis en eventuele overige programma zijn parkeerplaatsen nodig. De parkeerplaatsen van het gemeentehuis zijn alleen bezet op het moment dat het kantoor open is en met raads- en commissievergaderingen. De overige tijd (in de avond en in het weekend) staan de parkeerplaatsen leeg. Dan zouden deze parkeerplaatsen geëxploiteerd kunnen worden. Zo wordt er optimaal gebruik gemaakt van parkeerplaatsen die wettelijk verplicht zijn om aan te leggen. Met dit kader wordt niet gesteld dat er een parkeergarage wordt gebouwd. Dit wordt nog onderzocht.

Onder alternatieven staat: "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."

Vraag 3: De raadzaal in Edam-Volendam heeft zich in nog nooit in het gemeentehuis bevonden. Waarom ziet het college dit dan als nadeel? (het wordt bijna omschreven als een flinke opgave voor de inwoners)

Antwoord 3: Meerdere gebouwen heeft uiteindelijk hogere onderhoudskosten dan wanneer alle onderdelen in een gebouw zijn ondergebracht. Uit het oogpunt van doelmatig besteden van overheidsgeld past het dat alle functies onder een dak terecht komen.

Vragen CDA

Vraag1: Er is vaker gesproken over geldende geluidsnormen waardoor de mogelijkheden voor wonen beperkt zijn of mitigerende maatregelen nodig zijn. Kan worden toegelicht hoe dit theoretisch werkt en wat oplossingsrichtingen kunnen zijn op de Tase-locatie? Met die informatie kunnen we beter beoordelen of wonen belangrijker maken dan commercieel wel een realistisch kader is.

Antwoord 1: Er wordt door een stedenbouwkundige, die na de vaststelling van de kaders met de scenario's aan de slag gaat, gekeken naar slimme ruimtelijke oplossingen. In de business case wordt het gekozen scenario ook op dit vlak verder uitgediept. Voorbeelden van mitigerende maatregelen kunnen zijn: geluidsvoorzieningen in gevels, maar ook het creëren van andere functies (bijv. gemeentehuis) tussen het stadion en de woningen.

Vraag 2: Commerciële invullingen worden veel gelinkt aan hotel, maar er zijn veel meer commerciële invullingen die kunnen bijdragen aan een businesscase en samenhangen met het gemeentehuis (administratief, financiële dienstverlening, communicatie en marketing etc). Met commerciële ruimten is flexibeler om te gaan dan woningen. Daarom leeft de gedachte om commercieel belangrijker te laten zijn dan woningbouw, maar we wegen de woningnood ook erg zwaar. Kan toegelicht worden hoe de verwachting van woningbehoefte eruit ziet, afgezet tegen de plannen die ontwikkeld worden op de tijdlijn die hier aan de orde is?

Antwoord 2: In de woonvisie is rekening gehouden met een woonbehoefte van ca 2600 woningen voor de gehele gemeente tot 2040. Deze behoefte is verdeeld over De lange Weeren (1160 woningen), transformatie Julianaweg (ca 740 woningen) en ca 700 woningen op inbreilocaties. Tase terrein valt onder de inbreilocaties.

Vraag 3: Wij hebben behoefte aan inzicht of gevoel bij potentiële opbrengsten van locaties die vrijkomen bij de realisatie van het nieuwe gemeentehuis, maar we zijn terughoudend om het project onmogelijk ingewikkeld te maken door deze opbrengsten te koppelen aan de haalbaarheid van de businesscase. Kan deze behoefte gedurende het haalbaarheidsonderzoek worden beantwoord?

Antwoord 3: Er wordt in de business case gekeken welke vrijgekomen locaties meegenomen kunnen worden.

Vraag 4: Kader 1iii zou heel breed geïnterpreteerd kunnen worden in het kader van de gemeentelijke herindelingsdiscussie in de regio. Biedt het voorgestelde besluit daarin voldoende handvat? Kan het haalbaarheidsonderzoek worden opgepakt zonder dat gemeentelijke herindelingsvraagstukken zijn beantwoord in de regio?

Antwoord 4: Er wordt vooralsnog geen rekening gehouden met het gemeentelijke herindelingsvraagstuk. Het college adviseert wel een flexibel en vrij in te delen gebouw te realiseren om krimp danwel groei in de toekomst op te kunnen vangen.

Vragen groen links

Kader 1-iv van het concept-raadsbesluit luidt “het toevoegen van woningen is belangrijker dan het toevoegen van een commercieel programma”. In de werksessie over de kaders voor dit project bleek een overweldigende enthousiasme voor een gemeentehuis in combinatie met woningbouw, ten koste van een combinatie met een commercieel programma.

Vraag 1: Waarom is een commercieel programma niet helemaal buiten de kaders gelaten, gezien de vrij eenduidige conclusie van de gemeenteraad? Is dit een politiek-bestuurlijke of financieel-technische afweging geweest?

Antwoord 1: Het is een financieel-technische afweging. Het is verstandig ruimte te laten om commerciële onderdelen te kunnen onderzoeken. De noodzakelijke parkeerplaatsen voor het gemeentehuis staan in de avond en de weekenden voor het merendeel leeg. Het college adviseert om te onderzoeken of deze parkeerplaatsen geëxploiteerd kunnen worden. Het exploiteren is een commerciële activiteit.

Commerciële m2 hoeven woningbouw niet in de weg zitten. Het een sluit het ander niet uit.

Vraag 2: Als dat tweede het geval is, welke technische en/of financiële argumenten zijn er om een gemeentehuis in combinatie met een commercieel programma mee te nemen?

Antwoord 2: zie antwoord 1.

Vraag 3: Aan welke commerciële functies wordt gedacht nu een hotel op het Tase-terrein afvalt?

Antwoord 3: Er wordt gedacht aan het exploiteren van parkeerplaatsen. Verder worden kantoren en een filmhuis worden onderzocht.

Vraag 4: Maakt het niet kiezen voor een commercieel programma een gemeentehuis op het Tase-terrein geheel onmogelijk, of wordt de businesscase hier alleen minder positief door?

Antwoord 4: Het wel of niet kiezen voor een commercieel programma maakt de businesscase niet onmogelijk. Het is nu ook nog niet te zeggen of een commercieel programma een positieve of negatieve invloed heeft op de businesscase. Uitgangspunt is dat er een haalbare businesscase wordt gemaakt.

Vraag 5: Hoe wordt het risico op leegstand gewogen bij de combinatie met een commercieel programma, gezien de huidige leegstand van o.a. winkelruimten in Volendam?

Antwoord 5: Er wordt niet gedacht aan een commercieel programma met winkels. Het exploiteren van parkeerplaatsen is een commercieel programma. Daar zal geen sprake zijn van leegstand aangezien de parkeerplaatsen nodig zijn voor het gemeentehuis.

Vraag 6: Is het mogelijk om een gemeentehuis in combinatie met wonen én een commercieel programma te realiseren, waarin het commerciële programma niet ten koste

gaat van het aantal woningen (zowel in ruimte als limiterende factoren zoals parkeercapaciteit)?

Antwoord 6: Dit wordt onderzocht in de scenario's.

Vraag 7: Zo ja, kan dit dan als aanvullend kader per amendement worden opgenomen door de gemeenteraad?

Antwoord 7: De kaders leggen niet vast wat er precies moet komen, ze geven richting om een goed scenario-onderzoek uit te kunnen voeren. Wat het college betreft is een scenario dat bestaat uit wonen, gemeentehuis en commerciële m2 geen amendement nodig omdat dit past binnen de kaders die nu voorgesteld worden aan de raad.

Het Tase-terrein en het naastgelegen perceel Julianaweg 5 zijn destijds voor respectievelijk €1.970.000 en €600.000 door de gemeente aangekocht.

Vraag 8: Maken de lasten die voortvloeien uit deze aankopen straks in enige vorm nog deel uit van de businesscase/exploitatie van het nieuwe gemeentehuis en de combinatiefuncties?

Antwoord 8: Ja, het is gebruikelijk om alle lasten mee te nemen in de exploitatie.

Vraag 9: Zo ja, kan het college of de gemeenteraad besluiten deze lasten administratief buiten de businesscase/exploitatie te houden en zo bijvoorbeeld meer woningen realiseren?

Antwoord 9: Voor alsnog is er geen reden om deze lasten buiten de business case te houden. Het uitgangspunt is dat er een haalbare business case gemaakt wordt. De hoeveelheid woningen die gemaakt kunnen worden hangt ook meer samen met de beschikbare ruimte dan met de lasten die al op het plan drukken.

Voor duurzaamheid worden er geen aanvullende kaders opgelegd. Hierbij wordt verwezen naar de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is echter een breed kader die nog moet worden uitgewerkt in het programma Warmte, Energie en Klimaat. Voor de gemeenteraad is het tijdens de besluitvorming over dit voorstel dus niet duidelijk welke kaders er aan de duurzaamheid van het project worden gesteld. Het lijkt op deze manier alsof duurzaamheid geen prioriteit krijgt in het proces voor het realiseren van een nieuw gemeentehuis, terwijl de gemeente juist een voorbeeldfunctie heeft.

Vraag 10: Is het opnemen van dit kader een politiek-bestuurlijke afweging geweest?

Antwoord 10: Nee, dit is geen politiek-bestuurlijke afweging geweest. Het college ziet de duurzaamheidsopgave als vanzelfsprekend. Dit blijkt ook uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (voormalig Bouwbesluit) waarin de duurzaamheidseisen voor gebouwen zijn vastgelegd.

Vraag 11: Waarom is er niet gekozen voor het opstellen van verschillende scenario's voor het ambitieniveau t.a.v. duurzaamheid die vervolgens aan de gemeenteraad worden voorgelegd?

Antwoord 11: De scenario's die worden uitgewerkt zijn nog niet zo gedetailleerd dat je daarin verschillende ambitieniveaus kan laten zien ten aanzien van duurzaamheid. In de uiteindelijke business case kunnen wel verschillende keuze mogelijkheden opgenomen worden om het duurzaamheidsniveau te verhogen.

Kader 2-iii. stelt dat tussen de nieuwe bebouwing en de Julianaweg een groene zone komt. In vorige presentaties van de kaders voor het nieuwe gemeentehuis (o.a. in de vorige Commissie Ruimte) is een vrij grote groene zone te zien, die ongeveer het hele Tase-terrein beslaat.

Vraag 12: Staat de afmeting van de groene zone zoals in de presentaties vertoond al vast en wordt met kader 2-iii een groene zone met deze afmetingen bedoeld?

Antwoord 12: Nee, de afmeting van de groenzone staat nog niet vast.