Raadsvoorstel gemeente Beekdaelen

Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel

1. In te stemmen met de bouw van een nieuw gemeentehuis op het Deweverplein, conform het ruimtelijk en functioneel programma van eisen.
2. Een krediet van € 22,1 miljoen beschikbaar te stellen voor de bouw van het nieuwe gemeentehuis en de herinrichting van de omliggende openbare ruimte.
3. In te stemmen met de bijgevoegde begrotingswijziging 7.1 Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein.

Inleiding

Aanleiding

Op 23 april 2024 besloot uw gemeenteraad van Beekdaelen om af te zien van nieuwbouw van het gemeentehuis op bedrijventerrein De Horsel. De gemeenteraad koos in plaats daarvan voor centrale huisvesting in de kern van Nuth en verzocht om een bredere visie uit te werken voor de ontwikkeling van de kern.

Deze opdracht van uw raad is als volgt uitgewerkt:

1. Een locatieonderzoek voor de gemeentelijke huisvesting in de kern Nuth.
2. Het opstellen van een centrumplan voor het dorpshart Nuth, waarin het gemeentehuis is meegenomen.
3. Het opstellen van een dorpsontwikkelingsplan.

Het nieuwe gemeentehuis wordt als katalysator gezien voor de ontwikkeling van (het dorpshart van) Nuth. Daarom is als eerste ingezet op uitwerking hiervan. Het locatieonderzoek voor het nieuwe gemeentehuis is afgerond. De voorkeurslocatie is inmiddels zodanig uitgewerkt dat hierover een besluit kan worden genomen. Het dorpsontwikkelingsplan (dat overkoepelend laat zien wat belangrijk is voor de kern, nu en in de toekomst) en het centrumplan (dat perspectief geeft voor hoe het centrum zich kan ontwikkelen) zijn nog in ontwikkeling. Deze plannen worden later dit jaar ter besluitvorming aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Afbakening van het besluit

Het voorliggende voorstel richt zich op het nieuwe gemeentehuis en de directe ruimte eromheen (Bijlage1: Impressie gemeentehuis Deweverplein). De bredere ontwikkeling van het centrum van Nuth, inclusief stedenbouwkundige en programmatische keuzes voor omliggende gebieden ligt op dit moment nog niet ter besluitvorming voor. Hoewel hierover nu geen discussie of besluit wordt gevraagd, is het goed te onderkennen dat dit voorstel wel perspectief biedt op die bredere gebiedsontwikkeling. Daarmee vormt dit besluit een eerste bouwsteen in de ruimtelijke herontwikkeling van het centrum van Nuth. De raad wordt hierover stap voor stap meegenomen in een besluitvormend proces (Bijlage 2: Concept: Centrumplan Nuth).

Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

Het college van B&W wil adequate invulling geven aan de dienstverleningsvisie en het dienstverleningsconcept van de gemeente, waarbij uitgegaan is van één centrale huisvesting van de ambtelijke organisatie. Het college van B&W wil dat de gemeente een moderne en aantrekkelijke werkgever is, hetgeen cruciaal is om talent aan te trekken en te behouden. In de huidige competitieve arbeidsmarkt zijn werknemers op zoek naar organisaties die niet alleen goede arbeidsvoorwaarden bieden, maar ook aandacht hebben voor andere zaken zoals centrale huisvesting, die aansluit op de behoefte en wensen van de werknemer. Door te investeren in een moderne en aantrekkelijke (centrale) huisvesting kan een gemeente zich onderscheiden.

Het voorstel bevat nadrukkelijk géén ontwerpbesluit over de architectuur of detaillering van het gebouw. Het ontwerp valt onder de verantwoordelijkheid van het college en wordt uitgewerkt binnen de kaders van het aanbestedings- en omgevingsrecht. De bijgevoegde tekeningen betreft een impressie wat er mogelijk kan zijn. Uw raad wordt tussentijds proactief geïnformeerd over de voortgang.

Kaders van de raad

Voor de fusie zijn in de vorm van moties een 10-tal richtinggevende uitgangspunten geformuleerd waarbinnen het huisvestingsplan vormgegeven diende te worden. Uw raad heeft deze uitgangspunten in het raadsvoorstel 31 januari 2023 nogmaals bevestigd. De punten luiden als volgt:

1. één huisvestingslocatie voor alle disciplines;
2. voldoende parkeergelegenheid voor medewerkers, bestuurders en bezoekers;
3. goede bereikbaarheid, bij voorkeur ook via openbaar vervoer;
4. energiezuinig/neutraal bouwen;
5. modulair van opzet;
6. een zoveel mogelijk circulair kantorencomplex dat voldoet aan een hoge BREAAM-certificering (https://ap.lc/q8Fmv);
7. ingericht voor Het Nieuwe Werken;
8. het gebouw moet centraal in de gemeente gelegen zijn;
9. het moet geen architectonisch prestigegebouw worden, maar wel een functioneel gebouw van de toekomst;
10. bij nieuwbouw ook kijken of werken met een investeringsmaatschappij mogelijk is.

Na de raadsessie van 17 december 2024 hebben de raadsfracties aanvullende kaders meegegeven over de ontwikkeling van Nuth:

1. Het dient een Huis der gemeente te zijn en geen Huis der gemeenschap.
2. Er dient voldoende aandacht te zijn voor de parkeerproblematiek, huidige locatie dient daarom niet te worden volgebouwd.
3. Genoeg groen integreren rondom de nieuw te bouwen locaties.
4. Bij een raadsvoorstel zien we graag in de besluitvormingstekst de laatste passage van de presentatie terug, te weten: Lukt dit scenario niet, volgt raadsvoorstel definitieve huisvesting "nieuwbouw Deweverplein".
5. Aandacht voor de parkeerproblematiek. Niet alleen voor het parkeren van bezoekers aan het gemeentehuis en de ambtenaren, maar ook voor het parkeren voor de ondernemingen op de markt/Lindeplein/omgeving rondom markt.
6. Ook gemeentelijke huisvesting op het Deweverplein onderzoeken.

Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

Locatie onderzoek gemeentelijke huisvesting

Om te komen tot een passend centrumplan zal eerst duidelijkheid moeten bestaan over de locatie van de gemeentelijke huisvesting. Daartoe is een locatieonderzoek uitgevoerd (bijlage 2: Locatieonderzoek gemeentelijke huisvesting). Allereerst is breed gekeken naar potentiële locaties in de kern Nuth waar voldoende ruimte is voor de bouw van een gemeentehuis. Daarbij is gekeken of er voldoende ruimte aanwezig is en of er koppelkansen zijn.

Twee locaties bleken in potentie geschikt, het gebied rondom de Pastorie/het Trefcentrum/De Kroon en het Deweverplein. Na nadere analyse bleek de eerste locatie door een aanvulling op de programma van eisen (bijlage 3), aanvullende ruimteclaims van één van de eigenaren en de aandachtspunten die de raadsfracties ons hebben meegegeven niet haalbaar. Er is gewoonweg onvoldoende ruimte om op deze locatie een gemeentehuis (inclusief bibliotheek) te bouwen.

Het uitgangspunt van het raadsvoorstel van 23 april 2024 was als er niet binnen 6 maanden de koppelkansen verzilverd kunnen worden wordt teruggegrepen op nieuwbouw op de huidige locatie op het Deweverplein. Dit uitgangspunt om terug te grijpen op het Deweverplein is door de raadsfracties op 17 december 2024 en 8 mei 2025 bevestigd. Uit onderzoek blijkt dat er op het Deweverplein voldoende ruimte aanwezig is om hier een gemeentehuis te bouwen inclusief tussen 80-100 parkeerplaatsen. De locatie van het gemeentehuis ligt aan de rand van het dorpshart en biedt tevens koppelkansen met de omliggende functies en het centrum van Nuth. Derhalve is dit de voorkeursvariant.

Gemeentehuis op het Deweverplein

Het nieuwe gemeentehuis op het Deweverplein wordt een toekomstgericht gebouw, dat ruimte biedt voor moderne dienstverlening, werkplekken, een multifunctionele raadzaal, ontmoetingsruimtes en een werkcafé.



Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

In het raadsvoorstel van 23 april 2024 werd uitgegaan van een gemeentehuis met een oppervlakte van 4.299 m^2. Na een kritische herziening van het programma van eisen is deze oppervlakte teruggebracht naar 4.100 m^2 (bijlage 3: Programma van eisen gemeentehuis, inclusief bijstelling ruimtestaat). Het ontwerp gaat uit van een gebouw met drie verdiepingen, dat adequate huisvesting biedt voor circa 250 fte. Binnen het nieuwe huisvestingsconcept is gerekend met een flex-factor van 0,6. Dit sluit aan bij de visie van Beekdaelen als moderne werkgever, waar medewerkers deels thuiswerken en actief de verbinding met de burger zoeken. De totale investering voor de bouw van het gemeentehuis en de herinrichting van de directe omgeving bedraagt € 22,1 miljoen.

Het uitgangspunt is dat het nieuwe gemeentehuis toekomstbestendig wordt ontworpen. Mocht de ambtelijke organisatie in de toekomst krimpen, dan kan (een deel van) het gebouw relatief eenvoudig omgevormd worden tot appartementen.

Argumenten

1.1 Deweverplein is de enige haalbare en geschikte locatie binnen de kern van Nuth

Uit het locatieonderzoek blijkt dat het Deweverplein als enige locatie in de kern van Nuth voldoet aan de ruimtelijke voorwaarden voor de realisatie van het gemeentehuis. Alternatieve locaties zijn afgevallen vanwege ruimtegebrek of onverenigbare eisen vanuit grondeigenaren of gebruikers. Op het Deweverplein is voldoende ruimte voor het gebouw, circa 80–100 parkeerplaatsen en integratie met omliggende functies.

1.2 Het nieuwe gemeentehuis is een katalysator voor de ontwikkeling van het centrum

De realisatie van het gemeentehuis op deze locatie draagt bij aan de gewenste impuls voor het dorpshart van Nuth. Het biedt kansen voor koppeling met het toekomstige centrumplan en dorpsontwikkelingsplan. Door te kiezen voor een centrale ligging wordt de levendigheid van de kern versterkt en sluit het plan aan bij de ruimtelijke ambities van de gemeenteraad.

1.3 Het ontwerp sluit aan op het vastgestelde programma van eisen en gemeentelijke uitgangspunten

Het ruimtelijk en functioneel programma van eisen is opgesteld binnen de kaders die de raad eerder heeft vastgesteld: één centrale huisvestingslocatie, duurzaamheid, circulariteit, flexibiliteit in werken, bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid. Ook is rekening gehouden met de aanvullende wensen vanuit de raad, zoals behoud van groen, aandacht voor parkeerdruk en integratie met de bestaande omgeving.

1. 4 De keuze voor het Deweverplein is een logisch gevolg van eerdere raadsbesluiten

De keuze voor het Deweverplein is consistent met het besluit van 23 april 2024, waarin de gemeenteraad heeft gekozen voor centrale huisvesting in de kern van Nuth en heeft aangegeven dat bij uitblijven van een haalbaar alternatief binnen zes maanden nieuwbouw op het Deweverplein als voorkeur geldt. Daarmee geeft dit besluit concrete uitvoering aan een eerder door de raad vastgestelde koers.

Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

2.1 Inwoners profiteren van een beter toegankelijke en toekomstgerichte dienstverlening bij centrale huisvesting
Voor de burger betekent deze investering een directe verbetering van de gemeentelijke dienstverlening. Door te kiezen voor één centraal gelegen gemeentehuis in het hart van Nuth ontstaat een goed bereikbare, herkenbare plek waar inwoners terechtkunnen voor hulp, informatie en ontmoeting. Het gebouw faciliteert modern werken, waarbij ambtenaren zowel digitaal als fysiek optimaal beschikbaar zijn voor inwoners. Daarnaast draagt de herinrichting van de openbare ruimte bij aan een aantrekkelijker centrum, met meer groen en verblijfskwaliteit. De investering is dus ook een investering in de relatie tussen overheid en burger én in de kwaliteit van de leefomgeving.

2.2 De gemeentelijke financiële positie maakt deze investering verantwoord én maatschappelijk relevant
De gemeentebegroting biedt voldoende ruimte om de investering van € 22,1 miljoen in het nieuwe gemeentehuis en de herinrichting van de openbare ruimte op een verantwoorde manier te doen. Dankzij een solide financieel beleid kan deze uitgave worden gedaan zonder dat dit ten koste gaat van andere beleidsdoelen of noodzakelijke voorzieningen. De lasten zijn ingepast in de meerjarenbegroting en worden gedekt via een begrotingswijziging. Daarmee wordt deze langetermijninvestering op een financieel duurzame manier gerealiseerd.

Kanttekeningen en risico's
1.1 Juridische procedures en vergunningverlening kunnen tot vertraging leiden
Het Omgevingsplan dient gewijzigd te worden om de ontwikkeling van het gemeentehuis op het Deweverplein mogelijk te maken. Onderdeel van de wijziging is het opstellen goede ruimtelijke onderbouwing inclusief de noodzakelijke onderzoeken. Daarnaast wordt er ook omgevingsdialoog gevoerd waarbij de plek van het gemeentehuis niet ter discussie staat. De omgeving krijgt de ruimte om mee te denken over verdere concretisering. Hiervoor zal nog een participatienota worden opgesteld. Tijdige communicatie en actieve participatie met belanghebbenden draagt bij aan een betere planvorming.

1.2 Er zijn financiële risico's
Hoewel de investering financieel onderbouwd is, zijn er altijd risico's verbonden aan onder anderen stijgende bouwkosten, marktontwikkelingen en mogelijke tegenvallers in de aanbesteding. Met name de krappe bouwmarkt en onzekerheden rondom materiaalprijzen vormen een aandachtspunt. Er is gerekend met het meest actuele prijspeil en mogelijk prijsstijging gedurende de ontwikkelfase van de nieuwbouw.

Financiën
De totale investeringskosten bedragen, zoals aangegeven afgerond € 22,1 miljoen. Die uitgaven worden geactiveerd en leiden tot jaarlijkse kapitaallasten. Daarnaast zijn er nog jaarlijkse kosten die verband houden met onderhoud, energiekosten en andere exploitatiekosten. Onderstaande tabel maakt inzichtelijk welk bedrag gemiddeld jaarlijks is gemoeid met deze exploitatielasten.

Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

Gemiddelde jaarlijkse exploitatiekosten (x € 1.000)	Bedrag
Kapitaallasten	758
Belastingen, verzekeringen, schoonmaak	96
Verbruiken	70
Onderhoud	212
Jaarlijks gemiddelde exploitatiekosten	**1.135**

De betreffende exploitatiekosten zullen echter lager uitvallen. Zo kan de potentiële opbrengst als gevolg van de verkoop van het huidige gemeentehuis in Schinnen worden ingezet als dekking voor een deel van de afschrijvingskosten van het nieuwe gemeentehuis. Dat levert een jaarlijks voordeel op van € 36.000. Ook dalen de jaarlijkse kosten doordat wordt overgegaan naar één gemeentehuis (daar waar nu nog sprake is van twee gemeentehuizen). Te denken valt aan voordelen in de personele sfeer en reductie van reistijd kosten en -verliezen en van locatie gebonden facilitaire lasten zoals afvalinzameling en beveiliging. Dat voordeel wordt globaal geschat op € 203.000. Als het nieuwe gemeentehuis in gebruik wordt genomen kunnen de exploitatiekosten die nu in de begroting staan voor de huidige twee gemeentehuizen komen te vervallen. Het bedrag dat daarmee is gemoeid bedraagt afgerond € 390.000.

De onderstaande tabel laat de uiteindelijke gemiddelde exploitatiekosten zien die vanaf het jaar 2029 extra gaan drukken op de gemeentebegroting.

Effecten voor meerjarenbegroting (x € 1.000)	Bedrag
Gemiddelde exploitatielasten nieuw gemeentehuis	1.135
Af: voordeel agv verkoop gemeentehuis Schinnen	-36
Af: vervallen locatiegebonden kosten	-203
Af: Dekking in begroting	-390
Gemiddelde meerkosten voor begroting	**507**

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat de gepresenteerde meerkosten voor de begroting gemiddelde bedragen zijn over een looptijd van 50 jaar. In het eerste jaar zijn de meerkosten echter afgerond € 270.000 hoger (en bedragen € 776.000) en vanaf jaar 50 afgerond € 270.000 lager (en bedragen € 237.000). Dat heeft te maken met rentekosten die net ná de investering relatief hoog zijn en daarna jaarlijks afnemen. Dit geldt overigens voor iedere investering door de gemeente gedaan wordt.

Vervolgtraject en verantwoording

Na een positief besluit van de gemeenteraad start de verdere uitwerking van het plan voor het nieuwe gemeentehuis op het Deweverplein. Dit omvat onder andere de ruimtelijke procedures, het ontwerp en de omgevingsdialoog.

Opsteller **Zaak/Document nummer**	P. Heuvels en J. Bindels Z/25/214149 387974	**Datum stuk** **Afdeling** **Agendanummer**	1 juli 2025
Onderwerp	Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein		
Portefeuillehouder	E. Geurts en H. Reijnders		

Het dorpsontwikkelingsplan Nuth, dat de samenhang tussen de verschillende projecten zal waarborgen, wordt afgerond en in september aan de gemeenteraad voorgelegd. Tegelijkertijd wordt een raadsvoorstel voorbereid voor dezelfde raadsvergadering, waarin de verdere ontwikkeling van Nuth centraal staat. Dit voorstel wordt in nauwe samenwerking met het kerkbestuur en de stichting Bibliotheek Landgraaf-Beekdaelen opgesteld en richt zich op de herontwikkeling van de Bavo-kerk en de directe omgeving. De overige onderdelen van het centrumplan, zoals de herinrichting van de Stationsstraat, het Wilhelminaplein en het Marktplein, worden vanaf het derde kwartaal van 2025 gefaseerd verder uitgewerkt, samen met diverse partners.

Communicatie
Na besluitvorming door uw raad informeert de gemeente de direct betrokken partijen, zoals omwonenden, ondernemers en maatschappelijke partners, over het besluit en de vervolgstappen. Dit gebeurt actief en op de gebruikelijke wijze.

Bijlagen
Bijlage 1: Impressie gemeentehuis Deweverplein
Bijlage 2: Concept: Centrumplan Nuth
Bijlage 3: Programma van eisen gemeentehuis, inclusief bijstelling ruimtestaat
Bijlage 4: Raadsbesluit Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein
Bijlage 5: Begrotingsvoorstel begrotingswijziging 7.1 Nieuwbouw gemeentehuis Deweverplein