

1. Inleiding

Op 3 september 1987 heeft de gemeenteraad van Monnickendam een krediet beschikbaar gesteld voor:

- het opstellen van een globaal programma van eisen voor de toekomstige huisvesting van de gemeentelijke diensten, rekening houdend met 11.000 respectievelijk 18.000 inwoners.
- voor het verrichten van een haalbaarheidsonderzoek voor de uitbreiding van het stadhuis Noordeinde 5 te Monnickendam.

Op 29 maart 1988 zijn de rapporten, welke ter uitvoering van genoemd raadsbesluit door het Bouwcentrum zijn uitgebracht, behandeld in de commissie voor Algemene Zaken.

De conclusie van deze commissie was dat:

- de Binnenstad als lokatie de voorkeur heeft.
- de enige andere aanvaardbare lokatie het Marijkeveld is.

Op 21 juni 1989 heeft het Bouwcentrum een rapport uitgebracht omtrent de mogelijkheden tot realisering van een stadhuis ter plaatse van de Jozefschool en omgeving.

Op 3 oktober 1989 is de stand van zaken met betrekking tot de lokatiekeuze van het stadhuis wederom in de commissie voor Algemene Zaken besproken en is de leden gevraagd mogelijke lokaties aan te dragen.

In de vergadering van de gemeenteraad van Monnickendam, gehouden op 14 december 1989, zijn de verschillende lokatievoorstellen van de raadsfrakties gepresenteerd en is een krediet beschikbaar gesteld, gelet op de verschillen van opvattingen tussen de raadsfrakties en binnen het college van burgemeester en wethouders, voor het verrichten van een globaal lokatieonderzoek naar alle voorgestelde lokaties.

Uitvoering van betreffend raadsbesluit is, onder meer ten gevolge van politiek/bestuurlijke ontwikkelingen, uitgebleven.

In het kader van de voorbereiding van de gemeentelijke herindeling is, omdat het in gebruik nemen van definitieve huisvesting binnen een aanvaardbare termijn niet haalbaar bleek, besloten tot het realiseren van tijdelijke huisvesting.

In het programma-akkoord 1991-1994 is het volgende opgenomen:

"Het gemeentebestuur draagt zorg voor geschikte huisvesting van gemeentelijke diensten op zo kort mogelijke termijn.

Voor de twee resterende lokaties van het stadskantoor wordt een rapportage met alle relevante criteria en de daarbij behorende wegingsfactoren opgesteld.

Uitgangspunt is besluitvorming door de raad over de lokatiekeuze voor 1 juli 1991. "

In de vergadering van 21 maart 1991 heeft de gemeenteraad van Waterland besloten tot aankoop van het perceel Galgeriet 8 te Monnickendam ten gevolge waarvan, samen met de bestaande gemeentewerf, voldoende ruimte beschikbaar is voor het realiseren van centrale huisvesting van de gemeentelijke buitendienst.

Over de toekomst van de gemeentewerven in Broek in Waterland, Ilpendam en Marken zullen afzonderlijk voorstellen worden gedaan.

2. Lokatiekeuze

Ter uitvoering van het programma-akkoord wordt hierbij een rapportage voorgelegd betreffende de twee resterende lokaties van het stadskantoor.

Hierbij wordt gebruik gemaakt van de notitie de dato 21 februari 1990 van het Bouwcentrum.

Uitgangspunten

Algemeen

Voor de vestigingsplaats van een nieuw stadskantoor kunnen de volgende algemene uitgangspunten als randvoorwaarden worden aangemerkt:

- de situering moet door de bevolking van heel de gemeente Waterland bij voorkeur als centraal worden ervaren en dient een bijdrage te leveren aan de versterking van het centrum van de gemeente;
- de bereikbaarheid moet goed zijn;
- de representatieve waarde van het stadskantoor moet door de situering worden ondersteund;
- de verschillende afdelingen moeten samenhangend gehuisvest kunnen worden, zowel ten behoeve van de interne communicatie als voor de duidelijkheid naar de bevolking;

m.b.t. de lokaties

- Voorgesteld wordt een vestigingsplaats van het nieuwe stadskantoor binnen Monnickendam. Daarbij zijn de volgende 2 lokaties als optie aangewezen:
 1. Marijkeveld
 2. Noordeinde 5 inclusief achterliggend terrein en te amoveren Verenigingsgebouw en/of Jozefschool

Er wordt vanuit gegaan dat elk van de lokaties in principe acceptabel is.

De lokaties liggen binnen de bebouwde kom van Monnickendam. Dit betekent een redelijk centrale ligging ten opzichte van de overige kernen die bij de nieuw gevormde gemeente betrokken zijn.

m.b.t. het nieuwe stadskantoor

- Het globale programma van eisen voor het nieuwe stadskantoor zoals vastgelegd in het Bouwcentrum rapport nr. 11897 d.d. februari 1988 waarbij uitgegaan wordt van de variant voor 18.000 inwoners. Het rapport van februari 1988 is zodanig globaal dat het slechts een indicatie van de ruimtebehoefte geeft. Vooralsnog wordt in deze notitie van deze ruimtebehoefte uitgegaan.

Er wordt geen rekening gehouden met extra ruimten voor:

- een eventuele verplaatsing van de brandweerkazerne;
 - een mogelijke uitbreiding van de huisvesting voor de rijks-politie;
 - een eventuele wacht(stallings)ruimte ambulances;
 - accommodatie voor gemeentewerken en plantsoenendienst;
- Indien het bestaande stadhuis Noordeinde 5 er bij betrokken wordt zal hiervoor een passende functie moeten worden gevonden. Mogelijk kan dit worden bestemd voor representatieve doeleinden en/of voor vergaderingen. Dit dient nader vastgesteld te worden.
- In het programma van eisen is gesteld dat in verband met eventuele op dit moment niet voorspelbare ontwikkelingen de ruimte voor het administratief gedeelte in de toekomst met ca. 25% vergroot moet kunnen worden.
- Het programma van eisen vraagt voor het nieuwe stadskantoor ca 3784 m2 bruto vloeroppervlak (BVO) en ca 1260 m2 voor parkeren en ander terreinvoorzieningen. Dit is exclusief de geplande uitbreidingscapaciteit van 25%. Indien de uitbreiding betrekking heeft op alle afdelingen behalve het bestuurlijk gedeelte (groepnrs. 100) zal het totale BVO toenemen tot ca. 4500 m2. Bij het lokatie onderzoek zal worden uitgegaan van een stadskantoor van ca. 4500 m2 BVO. Het hierbij behorende aantal parkeerplaatsen bedraagt ca. 70 stuks. Dit betekent een parkeerterrein van ca. 1400 m2.
- Het nieuwe stadskantoor dient een goed functioneel gebouw te zijn en over een goede toegankelijkheid te beschikken zowel voor bezoekers als voor het personeel;
- Het gebouw moet passen in de schaal van de omgeving.

m.b.t. procedure/tijdsaspecten

Het nieuwe stadskantoor dient uiterlijk op 1 januari 1996 gereed te zijn.

Beoordelingscriteria/waardering lokaties

De beoordeling is gemaakt op basis van een aantal criteria, die voor de verschillende lokaties vergelijkenderwijs kunnen worden beoordeeld.

Bij de beoordeling wordt gebruik gemaakt van de zgn. gebruikswaarde analyse. Hierbij worden de verschillende beoordelingscriteria gegroepeerd in hoofdcategorieën en sub-categorieën waaraan een wegingsfactor wordt toegekend en die voor de verschillende lokaties worden vergeleken, beoordeeld en gewaardeerd.

De methode heeft als voordeel dat de invloed van waardeoordelen voor bepaalde criteria op de totaal waardering te overzien blijft.

In een bijlage zijn de beoordelingscriteria in schema gebracht. Met dit schema wordt ook het relatieve gewicht van de criteria op de totaal waardering in beeld gebracht.

Dóór ons is een waardering gegeven aan een aantal aspecten welke voor de keuze van de lokatie relevant is. De waardering is voor discussie vatbaar, enerzijds omdat er subjectieve aspecten een rol spelen, anderzijds omdat de uitwerking in een concreet bouwplan van belang is.

In het bovenstaande zijn de kostenverschillen tussen de lokaties buiten beschouwing gelaten.

Daaromtrent zijn de volgende elementen van belang:

Bij de lokatie Marijkeveld moet rekening worden gehouden met:

- Een goede verkeersontsluiting.
- de aanleg van voldoende parkeergelegenheid op het Marijkeveld
- de parkeerplaatsen bij het stadhuis kunnen (buiten kantoortijden en vergaderingen) dus met name op de vrijdagavond, op zaterdag en zondag benut worden door bezoekers van (activiteiten in) de Binnenstad, speeltuin, zwembad en sportzaal.
- Er kan geen andere functie c.q. opbrengst op het Marijkeveld worden gerealiseerd.
- Verlies huidige functie als sport c.q. manifestatieveld.

Bij de lokatie Binnenstad moet rekening worden gehouden met:

- beperkingen in bouwontwerpmogelijkheden, waardoor de bruto-netto verhouding nadelig kan worden beïnvloed en het bouwvolume groter kan worden.
- daartegenover staat gebruiksmogelijkheden van Noordeinde 5 waarbij met aanzienlijke restauratiekosten rekening moet worden gehouden.
- aankoop van een van de aangrenzende eigendommen, gelet op de ruimtelijke beperkingen op de lokatie Noordeinde 5, hetgeen financiële en procedurele problemen geeft.
- beperkingen in de bouwmogelijkheden kunnen nadelige effecten voor het efficiënt gebruik opleveren
- de aanleg van voldoende parkeergelegenheid, eventueel (deels) in de vorm van een parkeergarage
- bij sloop van het verenigingsgebouw moeten daarvoor alternatieven gerealiseerd worden
- de parkeerplaatsen op het plein achter het verenigingsgebouw voor omwonenden en ondernemers vervallen.
- (een deel van) de parkeerplaatsen bij het stadhuis kunnen (buiten kantoortijden en vergaderingen) dus met name op de vrijdagavond, zaterdag en zondag benut worden door bezoekers van (aktiviteiten in) de Binnenstad.
- bij het benutten van het terrein van de Jozefschool en omgeving kan ter plaatse geen (andere) bestemming worden gerealiseerd ter ondersteuning van de centrumfunctie van de Binnenstad.
- aangepast bouwen in het beschermde stadsgezicht
- de rapportage van het Bouwcentrum omtrent de reeds onderzochte lokatie(s). (Dossiers liggen ter inzage)

CONCLUDEREND IS ONS COLLEGE VAN OORDEEL DAT DE REALISERING VAN EEN STADSKANTOOR IN DE BINNENSTAD NIET HAALBAAR IS, GELET OP: DE RUIMTELIJKE, FINANCIËLE EN PROCEDURELE PROBLEMEN.

3. Bestemming Noordeinde 5

Voorgesteld wordt t.z.t. met de vereniging Oud-Monnickendam en de VVV besprekingen te openen met betrekking tot de toekomstige functie van het stadhuis Noordeinde 5. Wij opteren voor een museale/toeristische/publieksfunctie, waarbij de trouwzaal en burgemeesterskamer beschikbaar moeten blijven voor het sluiten van huwelijken en voor representatieve bijeenkomsten. Het pand Noordeinde 4, waarin thans het museum de Speeltoren is gevestigd, dient een andere centrumondersteunende functie te krijgen.

Vooralsnog zijn wij van mening dat de "loketfunctie" van de VVV gevestigd moet blijven in de toren van de Grote Kerk, gelet op de verkeers- en parkeeraspecten.

4. Instellen Bouwcommissie

Het lijkt ons college gewenst voor het onderhavige project een commissie in te stellen, waarin zowel ons college als de gemeenteraad is vertegenwoordigd. Deze commissie zal worden opgedragen het voorbereiden van voorstellen aan de gemeenteraad en de uitvoering daarvan.

De samenstelling wordt als volgt voorgesteld:

de heer drs.J.A.M. Diederer, voorzitter

de heer Th.J. Luitjes, secretaris

de heer C. Padeloup

de heer ing. S.G. Verbeek

de heer G. de Boer

5. Voorbereiding bouw

De Bouwcommissie zal moeten zorgdragen voor adequate, communicatie met de commissie Algemene Zaken en het Managementteam.

De Bouwcommissie zal worden verzocht te adviseren over de verder te volgen procedure, waarbij ons college uitgaat van inschakeling van een onafhankelijk adviseur voor het uitwerken van het programma van eisen en voor het bouwkostenmanagement.

6. Procedure

Aan de bouwcommissie zal worden opgedragen een zodanige planning op te stellen dat ingebruikname van het nieuwe stadskantoor uiterlijk op 1 januari 1996 geëffectueerd kan worden.

Monnickendam, 25 juni 1991