

DISCUSSIONOTA NIEUW GEMEENTEHUIS

A. INLEIDING, STANDPUNT/ BESLUITEN RAAD

- A1. Doel nota.
- A2. Fusie BES
- A3. Studie nieuwbouw gemeentehuis 2001 e.v. jaren
 - a. Studie nieuwbouw op locatie Elkshove 2001
 - b. Besluit 26 april 2005 m.b.t. accommodatiebeleid kern Bergen
 - c. Besluit gebruik De Beeck
 - d. Gebiedsvisie 2008
 - e. Perspectiefnota 2010

B. BESTAANDE SITUATIE / ONTWIKKELINGEN

- B1. JL4
- B2. De Beeck

C. TOEKOMSTVISIE

- C1. Probleemstelling
- C2. Oplossingen
- C3. Wat voor type gemeentehuis willen we ?
- C4. Hoe groot moet een nieuw gemeentehuis zijn ?

D. FINANCIEN

- D1. Wat kost een nieuw gemeentehuis ?
- D2. Om hoeveel extra middelen gaat het en hoeveel is er beschikbaar ?

E. MOGELIJKE LOCATIES

- E1. Locatie binnen de bebouwde kom van Bergen
- E2. Locatie buiten de bebouwde kom van Bergen

F. RESUME / ADVIES

A. INLEIDING, STANDPUNT/ BESLUITEN RAAD

A. 1 Doel nota:

Deze discussienota heeft tot doel om de kaderstellende discussie te voeden met:

- a. Inhoudelijke en financiële opties, waarbinnen een gemeentehuis verder kan worden ontwikkeld.
- b. Inzicht te geven in de mogelijkheden van locaties.

A. 2 Fusie BES:

Het ideaalbeeld van een nieuw gemeentehuis voor de nieuwe "vitale gemeente Bergen" was tijdens de fusieperiode (ca. 1996 t.e.m. 2000):

"Een gemeentehuis moet een huis van en voor de gemeente" zijn waarin de ambtelijke organisatie en het bestuur samen werken en waar de burgers makkelijk binnenkomen.

A.3 Studie nieuwbouw gemeentehuis 2001 e.v. jaren

De discussie over een nieuw gemeentehuis is vanaf de fusie in 2001 aanvankelijk vrij helder, maar gaandeweg stroef en onhelder verlopen.

Onderstaand overzicht geeft het verloop van de discussie en besluitvorming in grote lijnen weer.

Tijdens de fusiebesprekingen is overeengekomen dat een nieuw gemeentehuis in de kern Bergen zou worden gebouwd. Aanvankelijk was hiervoor de locatie Elkshove in beeld.

a. Studie nieuwbouw op locatie Elkshove 2001

Op 30 januari 2001 besloot de raad:

"De locatie Elkshove aan te wijzen als plaats waar het nieuwe gemeentehuis van Bergen wordt gebouwd"

Vervolgens is er binnen de ambtelijke organisatie een projectbureau geformeerd voor de voorbereiding van de bouw van een gemeentehuis op de locatie Elkshove.

Aan het externe bureau BOAG is opdracht verleend een studie te verrichten naar :

1. Voor- en nadelen van sloop en nieuwbouw versus handhaving van het huidige gebouw en aanbouw van een nieuwe gedeelte.
2. Het opstellen van een programma van eisen voor een nieuw gemeentehuis.

Deze studies zijn verricht en het programma van eisen is opgesteld.

De discussie over dit rapport is binnen het college en de raad is verzand, o.a. door financiële tegenvallers en collegewisselingen.

Dit leidde uiteindelijk tot een situatie waarin de bouw van een nieuw gemeentehuis buiten beeld raakte en naar alternatieven werd gezocht.

Voor de bouw van een nieuw gemeentehuis zouden o.a. de opbrengsten van de twee af te stoten vm. gemeentehuizen in Egmond en Schoorl worden gebruikt.

Het gebouw Jan Ligthartstraat 4 in Alkmaar (JL4) zou als tijdelijk onderkomen voor de ambtelijke organisatie aangekocht en verbouwd worden.

Toelichting:

Aanvankelijk dacht men voor de JL4 aan een te gebruiken periode van ca. 5 jaar. Op die termijn waren ook de bouwkundige aanpassingen geënt en een deel van de financiële afschrijvingstermijnen..

Het aankopen en verbouwen van het gebouw JL4 is als tijdelijke oplossing verkozen boven het "in een weiland" neerzetten van een tijdelijk gemeentehuis in de vorm van voldoende portocabins o.i.d.

Uit financieel oogpunt is dit een uitstekende keuze gebleken, omdat het gebouw nu aanzienlijk meer waard is dan de aankoopprijs, terwijl portocabins na 5-7 jaar nauwelijks restwaarde hebben. Het verschil is enkele miljoenen euro's.

b. Besluit 26 april 2005 m.b.t. accommodatiebeleid kern Bergen

Bij de besluitvorming over het accommodatiebeleid Bergen in april 2005 is de bouw van een nieuw gemeentehuis weer actueel geworden en is door de raad besloten:

- a. Dat ter plaatse van het huidige gebouw Elkshove een woningbouwplan zal worden gerealiseerd.
- b. Dat het gebouw JL4 gebruikt zal worden als plaats voor de ambtelijke organisatie onder de voorwaarde dat binnen 5-10 jaar gezocht zou worden naar een nieuwe locatie voor de bouw van een gemeentehuis binnen de kern Bergen.

Intussen zou het gebouw verbouwd worden opdat het aan de eisen van ARBO en dienstverlening zou voldoen. De hiervoor benodigde gelden zouden uit het voordelig saldo van het accommodatiebeleid Bergen (ACB) worden vrijgemaakt.

- c. Dat 't Oude Raethuys na vrijkomen ervan gebruikt zal worden voor bestuurlijke activiteiten als raads- en commissievergaderingen. De benodigde gelden voor verbouw van dit gebouw zouden eveneens uit het saldo van het ACB komen.

Toelichting:

In feite werd door de raad besloten in de toekomst 't Oude Raethuys te gebruiken als bestuurlijk centrum en werd tevens de voorwaarde gesteld dat binnen 5-10 jaar gezocht zou moeten worden naar een nieuwe locatie voor de bouw van een nieuw gemeentehuis.

Op basis van deze ietwat onduidelijke koers is de procedure voor het vrijmaken van 't Oude Raethuys gestart.

Inmiddels is sedert bovengenoemd raadsbesluit meer dan 4 jaar verstreken.

De uitspraak van de rechter in deze zaak wordt binnenkort verwacht.

c. Besluit gebruik De Beeck

Na de fusie vergaderde de gemeenteraad aanvankelijk in het toen leegstaande gebouw Elkshove, het voormalige gemeentehuis van de gemeente Bergen. Het was problematisch om dit gebouw alleen voor die functie te handhaven en te exploiteren.

In 2006 is door de raad besloten de ruimte op de verdieping van het sportcentrum De Beeck in te richten en te gebruiken voor vergaderingen van de gemeenteraad en de commissies.

Aanvankelijk was de verdieping van De Beeck bedoeld als huisvestingsmogelijkheid voor de Stichting Welzijn Bergen, na afstoting van het gebouw aan het Binnenhof.

d. Gebiedsvisie 2008

In de Gebiedsvisie 2008 zijn twee locaties genoemd voor de bouw van een nieuw gemeentehuis nabij de rotonde van de Bergerweg, namelijk een locatie aan de noordwestzijde op eigen grond achter het terrein van Scholtens drankenhandel en een locatie aan de zuidwestzijde op het terrein dat particulier eigendom is.

In de vergadering van 28 oktober 2008 is de raad akkoord gegaan met een door de coalitiepartijen CDA, GB, P.v.d.A. en VVD ingediend amendement (H) punt 7, waarin stond: *Voorgesteld wordt de passage "De zoeklocatie Bergerweg wordt uitgewerkt voor de bouw van een gemeentehuis" te schrappen.*

Dit besluit moet zo uitgelegd worden dat de raad apart over dit onderwerp wil besluiten en dit niet wilde doen binnen het kader van de gebiedsvisie.

e. Perspectiefnota 2010

In de perspectiefnota 2010 was door het college een passage opgenomen over de bouw van een nieuw gemeentehuis.

“Een gemeentehuis is wat ons betreft een huis van en voor de gemeente, een huis waar inwoners en gasten voor meerdere doelen naar toe gaan en samen komen. Een huis ook waar inwoners met trots samen komen met hun raadsleden, hun collegeleden en hun ambtelijke organisatie. Kortom een gemeentehuis met kwaliteit dat de potentie heeft om te verbinden”.

“Een nieuw te bouwen gemeentehuis zou van deze filosofie een vertaling moeten zijn.

Om dit plan te kunnen ontwikkelen zijn nog geen middelen beschikbaar gesteld.

Nu wij als gemeente de toekomst op financieel gebied veilig gesteld hebben, wordt het tijd om in het meerjarenperspectief een bedrag op te nemen voor realisatie van een nieuw gemeentehuis.

Na de zomer doen wij verslag van het onderzoek dat momenteel plaatsvindt naar een tweetal mogelijke locaties”.

B. BESTAANDE SITUATIE / ONTWIKKELINGEN

De huidige situatie en ontwikkelingen m.b.t. de huisvesting van bestuur en ambtelijke organisatie is:

1. De ambtelijke organisatie en het college zijn gehuisvest in het gebouw JL4 in de gemeente Alkmaar.
2. De raad vergadert in een geïmproviseerde raadszaal en twee kleinere zalen in het sportcentrum De Beeck in Bergen.
3. Ten aanzien van 't Oude Raethuys is de situatie nog steeds “onder de rechter”

B.1: Huisvesting ambtelijke organisatie en college in gebouw JL4

Situatie:

Het gebouw JL4 is een voormalig schoolgebouw (HEAO) en dus gebouwd en ingedeeld voor deze functie.

Tijdens de fusie was samenvoeging in een gebouw van de totale ambtelijke organisatie en bestuur een breed gedragen wens.

De keuze was toen, of in tijdelijke behuizing gaan zitten, of een bestaand gebouw kopen als tijdelijke oplossing.

De beschikbaarheid van het gebouw JL4 en de bereidheid van de gemeente Alkmaar om het te verkopen was een toevallige gelegenheid.

Na de fusie was het de bedoeling om ca. 5-7 jaar in dit gebouw te blijven en daarna het gebouw weer af te stoten en te verhuizen naar een nieuw gemeentehuis.

De aanpassingen die in 2000 aan dit vm. schoolgebouw zijn gedaan (bouwkundig, i.en a., inrichting e.d.) waren ook gericht op het verblijf gedurende deze periode.

Toen bleek dat het verblijf langer zou gaan duren zijn gaandeweg hier en daar in het gebouw meer duurzame aanpassingen verricht.

Veel van de inrichting (meubilair, stoffering, e.d.) is echter gedateerd en zal in de komende jaren vervangen moeten worden.

In april 2005 is door de raad besloten nog maximaal 10 jaar in de JL4 te blijven met ambtelijke organisatie en college.

Er is in de discussie en besluitvorming over het accommodatiebeleid kern Bergen in april 2005 tevens besloten een bedrag van ca. 1,6 miljoen te reserveren uit de opbrengsten voor aanpassingen van het gebouw JL4 om:

1. Het gebouw meer geschikt te maken voor de dienstverlening die we volgens het vastgestelde dienstverleningsconcept willen aanbieden. O.a. het verleggen van de ingang naar de noordzijde en het vergroten van de centrale hal.
2. Het verbeteren van de klimaatbeheersing in het gebouw (cv + koeling etc.)
3. Het uitvoeren van de arbotechnisch noodzakelijke aanpassingen. O.a. gedestilleerd uit het arbo- en welzijnsonderzoek.

Ontwikkelingen:

Ten gevolgen van de reorganisatie van de ambtelijke organisatie zijn in 2009 enkele bouwkundige werkzaamheden aan het gebouw verricht.

Nog niet alle aanpassingen die volgens de in 2003 opgestelde RIE (Risico-inventarisatie) zijn hiermee uitgevoerd.

Met name in de klimaatbeheersing en ventilatie zullen voor een goed werkklimaat nog forse investeringen gedaan moeten worden.

Ook de afmeting van de werkplekken voldoet nog niet in alle gevallen aan de arbonormen.

Ook de toegankelijkheid van het gebouw en de omgeving zijn voor verbetering vatbaar.

Met de gemeente Alkmaar en de dierenbescherming worden gesprekken gevoerd over de toekomstige situatie rondom het gebouw (parkeerplaatsen en verplaatsen dierenasiel)

Nadelen van het gebouw JL4:

Aan het gebouw JL4 kleven een aantal **nadelen**, die niet door bouwkundige aanpassingen weggenomen kunnen worden, zoals:

1. Het gebouw heeft geen uitstraling van een gemeentehuis. Het ligt in de plaats Alkmaar, op een bedrijventerrein en heeft het uiterlijk en uitstraling van een schoolgebouw/ kantoorpand.
2. Het gebouw ligt buiten de gemeentegrens, waardoor de raad volgens de gemeentewet niet mag vergaderen in het gebouw.
3. Voor voetgangers vanuit de gemeente is het gebouw zeer moeilijk bereikbaar.
4. De vorm en indeling van het gebouw zijn afgestemd op een schoolgebouw.
5. Voor inwoners van de fusiegemeente Bergen is JL4 slechts een loket waar men zaken kan regelen waarvoor men bij de gemeente moet zijn .
6. Het parkeren en de toegang blijven marginaal. Men moet parkeren op een halfverhard terrein dat ons in bruikleen is gegeven door de gemeente Alkmaar. De ingang is moeilijk te vinden aan de achterkant.
7. Het gebouw heeft niets van energiezuinigheid en duurzame materialen. De architectuur is weinig ambitieus.
8. Multifunctioneel gebruik van het gebouw is nagenoeg onmogelijk gezien de ligging. Avondgebruik beperkt zich tot het openstellen van de loketten op donderdagavond

De voordelen van het gebouw JL4 zijn:

1. Het gebouw is goed bereikbaar voor fiets- en autoverkeer .
Vanuit de drie gebieden Schoorl, Bergen en Egmond is de JL4 nagenoeg even goed bereikbaar
Voor bezoekers is het gebouw zonder natransport met de trein bereikbaar na een wandeling van ca. 15 minuten.
De bus stopt voor de deur. Het reizen per bus vanuit de dorpen is echter voor Schoorl en Egmond omslachtig.
2. Het gebouw is niet duur. Het gebouw is in 2000 gekocht en verbouwd voor totaal ca. 4 miljoen euro. Het heeft nu een boekwaarde van ca. 3 miljoen en een marktwaarde van ca. 5,5 miljoen euro. Dit betekent dat het een boekwaarde heeft van ca. €535 per m² (5600 m²) en een marktwaarde van ca. 1000 euro per m².
Nieuwbouw kost, ter vergelijking, minimaal ca.1500 – 2000 euro per m².

Huisvesting College in JL4:

Nadelen zijn:

- Het college is gehuisvest in het gebouw JL4 en ondervindt vergelijkbare bovenomschreven problemen.

Voordelen zijn:

- Men zit dicht op de ambtelijke organisatie
- Griffier zit binnen handbereik

B.2. Huisvesting gemeenteraad in De Beeck:

Situatie:

Na de fusie vergaderde de gemeenteraad aanvankelijk in het toen leegstaande gebouw Elkshove, het voormalige gemeentehuis van de gemeente Bergen.

In 2006 is door de raad besloten de ruimte op de verdieping van het sportcentrum De Beeck in te richten en te gebruiken voor vergaderingen van de gemeenteraad en de commissies.

Ontwikkelingen:

Door verbouwingen zijn twee commissie/ vergaderzalen gerealiseerd.

Door een andere waterzuivering is de luchtkwaliteit in het sportcentrum verbeterd.

Voor- en nadelen van gebruik De Beeck door de gemeenteraad:

Nadelen zijn:

- Geen uitstraling en/of allure voor toehoorders, bezoekers en raad zelf.
- Slechte bereikbaarheid via trap en kleine lift
- Slechte klimaatbeheersing
- Visuele relatie met zwembad
- Menging van publiek voor raadsvergaderingen met sporters.
- Slechte voorzieningen voor publiek.
- Geen dagelijks te gebruiken fractiekamers.

Voordelen zijn:

- Minder personele inzet door receptie van zwembad
- Goedkoop (gemeentelijk eigendom)
- Goede parkeergelegenheden.
-

De griffie is gehuisvest in het gebouw JL4 en ondervindt hier dezelfde problemen als de ambtelijke organisatie en college en heeft bovendien geen directe verbinding met overige faciliteiten voor raad (vergaderzaal, fractiekamers etc.)

C. TOEKOMSTVISIE

C.1. Probleemstelling:

In bovenstaande alinea's is de huidige situatie beschreven en beoordeeld.

Hieruit komt naar voren dat de huidige situatie niet overeenkomt met de tijdens de fusie nagestreefde ideale situatie.

C.2. Oplossingen:

Een oplossing moet in ieder geval voldoen aan de wetgeving. In de gemeentewet staat dat de raad binnen de gemeentegrenzen moet vergaderen.

Over de plaats van een gebouw voor huisvesting van de ambtelijke organisatie is in de wet niets opgenomen.

Bergen is echter de enige gemeente in Nederland waar deze huisvesting buiten de gemeentegrenzen ligt.

De bouw van een nieuw gemeentehuis waarin de ambtelijke organisatie, raad, college en griffie onder een dak zijn gehuisvest zou de ideale situatie een stuk dichterbij brengen.

Dit gebouw moet liggen volgens de raadsuitspraken (tijdens de fusie en later herhaald op 26 april 2005) in de kern Bergen.

Alleen op deze wijze kan er volledige synergie ontstaan tussen alle gebruikers en kunnen de doelen die bij de fusie zijn gesteld gehaald worden.

C3 Wat voor type gemeentehuis willen we ?

Er zijn veel voorbeelden van gemeenten die bij nieuwbouw van een gemeentehuis naar combinaties hebben gezocht. Vaak om financiële redenen, maar ook om effectief gebruik van voorhanden zijnde faciliteiten, waar de inwoners hun voordeel mee kunnen doen.

Een gemeentehuis heeft beperkte openingstijden, maar heeft elementen die prima voor andere doeleinden gebruikt kunnen worden. (zalen, loketten, parkeervoorzieningen etc.)

Ook uit het oogpunt van dubbel grondgebruik heeft een combinatie met andere functies voordelen (bijvoorbeeld kantoren/ woningen)

De vraag is dus in Bergen "Wat voor gemeentehuis willen we"?

- a. Een **gemeentehuis-sec**, waar alleen de activiteiten van de gemeente in plaats vinden. In principe kan dan volstaan worden met:
 - a. Een gebouw waarin voldoende werkplekken zijn opgenomen voor bestuur, griffie en ambtelijke organisatie
 - b. Ruimtes die nodig zijn voor raad en fracties.
 - c. Centrale hal.
 - d. Trouwzaal (zaal die multifunctioneel kan worden ingezet, i.v.m. de vele trouwlocaties die er elders in de gemeente zijn)

- b. Een **gemeentehuis-plus** waarbij de mogelijkheid bestaat om ook andere functies toe te voegen, zoals bijvoorbeeld
 - a. Wonen
 - b. Kantoren
 - c. Bibliotheek
 - d. Politiepost
 - e. Medische voorzieningen
 - f. Welzijnsvoorzieningen
 - g. Medegebruik parkeervoorzieningen
 - h. Ateliers voor kunstenaars
 - i. Overige

C4 Hoe groot moet een nieuw gemeentehuis zijn ?

Studie nieuwbouw gemeentehuis (PVE):

Na de fusie is door het bureau BOAG in 2002 een programma van eisen opgesteld voor de bouw van een nieuw gemeentehuis.

Het vertrekpunt voor het maken van een programma van eisen (PVE) was het concept PVE voor totale nieuwbouw van een gemeentehuis dat in 1999/2000 door het bureau ABC was gemaakt. Dat PVE kwam uit op een Bruto Vloeroppervlak (BVO) van **8425 m2**.

In 2002 kwam BOAG bij diverse varianten uit op een BVO van tussen de **7000 en 8000 m2**

Huidige situatie:

Het huidige gebouw JL4 heeft een BVO van	5250	m2
<u>De bovenverdieping van De Beeck heeft een BVO van</u>	<u>500</u>	<u>m2</u>
In totaal is dus nu in gebruik	5750	m2

Er ontbreekt in dit pakket bijvoorbeeld een ruime ontvangsthall voor publiek, bijeenkomsten en evenementen, een trouwzaal, fractiekamers etc.

Verder is er in JL4 een gebrek aan archief ruimte en vergaderruimten en voldoet een aantal werkplekken qua afmeting niet aan de arbo-eisen

Ontwikkelingen vanaf de fusie:

Sedert de fusie hebben de volgende ontwikkelingen invloed gehad op het aantal benodigde m2 BVO voor een nieuw gemeentehuis:

1. Het uitbesteden/ afstoten van een aantal taken
2. Diverse rondes efficiencyverbetering en optimalisatie in personele bezetting en werkprocessen. (de bekende 9-9-7-7 reductie in personele capaciteit)
3. De reorganisatie 2009 is inmiddels afgerond, hierbij zijn alle werkprocessen en benodigde capaciteit nogmaals kritisch bekeken. Dit heeft niet direct geleid tot een extra reductie in fte's.

Hieruit mag worden afgeleid dat voor het huidige werkpakket van de ambtelijke organisatie een aantal van ca. 250 fte's (ca.190 binnen en ca.60 buiten) noodzakelijk is.

Ontwikkelingen in de komende jaren:

De raad heeft op 27 mei 2008 voor toekomstige uitbestedingen of afstoten van taken een "visiedocument uitbesteden" met daarin een kader vastgesteld. Binnen dit kader zullen voorstellen worden uitgewerkt.

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Uitgangspunt bij uitbesteden is dat voordeel kan worden behaald ten aanzien van hogere kwaliteit, ten aanzien van hogere continuïteit (of lagere kwetsbaarheid) of ten aanzien van financieel voordeel.2. Het behalen van alleen financieel voordeel is geen uitgangspunt voor uitbesteden, evenmin als het behouden van bestuurskracht of van invloed.3. De raad kiest voor uitbesteden indien hiermee voordeel behaald kan worden. De raad kiest er niet voor om 'alles zelf te doen' en kiest er ook niet voor om een 'alles uit te besteden'.4. De voordelen van uitbesteden kunnen worden behaald door samenwerking te zoeken met buurgemeenten of met andere externe partijen.5. Bij uitbesteden van taken is overplaatsing van personeel mogelijk, mits zorgvuldig met personeel wordt omgegaan.6. De rollen van de gemeentelijke organisatie waarbij de voordelen van uitbesteden voornamelijk kunnen worden behaald zijn: de dienstverlener, de handhaver, de beheerder en bedrijfsvoering. |
|--|

Op dit moment is nog niet aan te geven tot welke reductie in capaciteit en benodigde ruimte dit in de toekomst zal leiden.

Verder kan enige winst in m²'s bereikt worden door het verder invoeren van zgn "flexplekken". Met name voor deeltijders kan dit een goede ontwikkeling zijn. Ook thuiswerken kan tot enige ruimtewinst leiden.

Deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat we nu inschatten dat een nieuw gemeentehuis met ca. **6500-7000 m² BVO** nu en in de toekomst de gehele ambtelijke organisatie en het bestuur kan herbergen.

D. FINANCIEN :

De wensen die er zijn voor de huisvesting van de gemeente organisatie en bestuur worden voor een deel ook bepaald door de financiële mogelijkheden.

Het college stelde in de perspectiefnota 2010:

"Nu wij als gemeente de toekomst op financieel gebied veilig gesteld hebben, wordt het tijd om in het meerjarenperspectief een bedrag op te nemen voor realisatie van een nieuw gemeentehuis".

Door de positieve ontwikkelingen van de laatste jaren op financieel gebied is er dus ruimte ontstaan om middelen vrij te maken om de huisvestingssituatie te verbeteren.

D.1. Wat kost een nieuw gemeentehuis ?:

Gezocht moet worden naar een plaats waar een programma kan worden gerealiseerd van:

Ca. **4000 m²** beganegrond oppervlak (excl. overige functies)

Ca. **3000 m²** bebouwing op de verdieping(-en)

Een kelder of terrein of een combinatie voor ca. **200 auto's (ca. 4000 m²)**

Een buitenterrein voor ca. **50 auto's 1000 m²** (excl. overige functies)

Inclusief niet bebouwde ruimte (40%) is er dus (uitgaande van een bebouwing in twee lagen met parkeerkelder) een stuk grond nodig van ca. $4000 \times 140\% = 5600 + 1000 =$ **6600 m²**.

Indien niet onderkelderd door een parkeerkelder is er een terrein benodigd van $6600 + 4000 =$ **10.600 m²** (ca. 100 x 110 m²)

De bouwkosten voor een gemeentehuis zijn, volgens de algemeen gehanteerde normbedragen, ca. €1500 - €2000 per m² afhankelijk van het afwerkingniveau.

Uitgaande van een gemiddelde van €1750,- per m² zijn de bouwkosten (excl. grondkosten) dus ca. $7000 \times 1750 =$ **€12.250.000,-**

Inclusief bijkomende kosten zijn de stichtingskosten ca. €15.000.000,-

Uitgaande van een afschrijvingstermijn van 40 jaar en een rentepercentage van 5% zijn de jaarlijkse lasten dan:

Afschrijving: € 15.000.000,-/ 40 =	€ 375.000,-
Rente: € 15.000.000 x 0,05 =	€ 750.000,-
Totaal lasten:	€1125.000,-

Een parkeerkelder kost ca. €20.000 per parkeerplaats. Dit betekent dat wanneer voor een parkeergarage voor 200 auto,s wordt gekozen de kosten hiervan ca. **€4.000.000,-** bedragen.

De totale stichtingskosten incl. parkeergarage zijn dus ca. **€19.000.000,-**

De lasten bedragen in dat geval:

Afschrijving: € 19.000.000,-/40 =	€ 475.000,-
Rente: € 19.000.000,- x 0,05 =	€ 950.000,- +
Totaal lasten :	€1425.000,-

D.2. Om hoeveel extra middelen gaat het en hoeveel is er beschikbaar ?

Op dit moment zitten er in de gemeentelijke begroting kapitaal- en exploitatielasten voor de gebouwen die op dit moment voor huisvesting van bestuur en ambtelijke organisatie worden, of werden benut.

Genoemd kunnen worden:

- JL4
- v.m. gemeentehuis Elkshove
- de Beeck

Wanneer een nieuw gemeentehuis gebouwd wordt komen er middelen vrij door verkoop van overbodige gebouwen. Bovendien verdwijnen de lasten van deze gebouwen uit de begroting. Hiertegenover staan de lasten van het nieuwe gemeentehuis.

a. Lasten en opbrengsten JL4

De huidige boekwaarde van JL4 is **€3.395.000,-**

Als lasten zijn opgenomen:	Afschrijving	€133.000,-
	Rentelasten	€164.000,- +
	Totaal lasten	€297.000,-

Er ontstaat er bij afstoten van het gebouw een structurele vrijval aan lasten van **€297.000,-**

De verwachting is gerechtvaardigd dat bij verkoop winst gemaakt kan worden. Hoeveel dit is zal, vooral in deze tijd moeten blijken uit een nader onderzoek en taxatie.

b. Lasten en opbrengsten Elkshove

De huidige boekwaarde van het pand Elkshove is **€219.000,-**

Als lasten zijn in de begroting opgenomen:	Afschrijving	€29.000,-
	Rente	€10.000,-
	Totaal lasten	€39.000,-

De verwachting bestaat dat verkoop van het pand een aanzienlijk voordeel oplevert. Hoeveel dat is zal moeten blijken uit een nader onderzoek.

Bij afstoten van Elkshove (verkoop of herontwikkeling) is sprake van een vrijval aan lasten van **€39.000,-**

c. De Beeck

Ten behoeve van het gebruik als raadszaal en commissiekamers is de bovenverdieping van de Beeck verbouwd.

De lasten die dit met zich meebrengt blijven ook na vertrek van raad en commissie bestaan. Door middel van huuropbrengsten kan dit dan gecompenseerd worden.

d. Resumé

Stichtingskosten nieuw gemeentehuis (zonder parkeerkelder)	€15.000.000,-
Idem met parkeerkelder	€19.000.000,-
Jaarlijkse lasten nieuw gemeentehuis (zonder parkeerkelder)	€ 1.125.000,-
Idem met parkeerkelder	€ 1.425.000,-

Vrijval jaarlijkse lasten JL4	€297.000,-
Vrijval jaarlijkse lasten Elkshove	€ 39.000,- +
Totaal vrijval lasten	€336.000,-

Worden de jaarlijkse lasten met elkaar in verband gebracht dan betekent dit dat de bedragen van **€1.125.000,-** resp. **€1.425.000,-** worden verminderd met **€336.000,-** tot een toename van de jaarlijkse lasten met **€789.000,-**, resp. **€1.089.000,-**

De verkoopwinst op de af te stoten gebouwen kan een voordeel opleveren dat in bovengenoemde lasten nog niet is meegenomen.

Elementen die nog van invloed kunnen zijn op de jaarlijkse lasten (positief of negatief) zijn o.a.:

- a. Grondkosten, wanneer niet op eigen grond wordt gebouwd.
- b. Eventueel hergebruik van (delen van) een bestaand gebouw
- c. Het afstoten van andere dan de genoemde gebouwen.
- d. Minder exploitatielasten bij een nieuw gebouw, t.g.v. energiebesparing e.d.

Bovengenoemde berekeningen en bedragen zijn slecht bedoeld als globale indicatie. Bij het uitwerken van de diverse opties zal een meer gedetailleerde opstelling van kosten en baten, uitmondend in jaarlijkse lasten gemaakt kunnen worden.

E. MOGELIJKE LOCATIES

Volgens de raadsuitspraken (tijdens de fusie en later herhaald op 26 april 2005) moet er tussen 2010 en 2015 duidelijkheid zijn over een nieuwe locatie van een gemeentehuis in de plaats Bergen

De locatie voor een nieuw gemeentehuis moet:

- Goed bereikbaar zijn voor iedereen en dus ook voor alle soorten vervoer
- Stedenbouwkundig/ planologisch geschikt zijn
- Architectonische uitstraling van het gebouw mogelijk maken.
- Aansluiten bij het imago dat Bergen heeft en wil hebben op het gebied van bestuur, kunst, cultuur, natuur, ecologie en duurzaamheid.
- Bij voorkeur in eigendom van de gemeente zijn.
-

E.1. Locaties binnen de bebouwde kom:

Op grond van de genoemde wensen en eisen komen er binnen de bebouwde kom van de kern Bergen maar weinig locaties in aanmerking voor de bouw van een nieuw gemeentehuis. Alleen de locatie **Elkshove** heeft de mogelijkheden om een nieuw gemeentehuis te herbergen met een uitstraling die een vertaling is van de gemeente die we willen zijn.

Op deze locatie zijn nog volop kansen om een nieuw gemeentehuis te bouwen. Drie fasen kunnen in de ontwikkeling van dit terrein onderscheiden worden:

Fase 1. bebouwing in 4-5 lagen (11 vs. App en 6 soc. App) op de plaats van de huidige aanleunwoningen aan de noord oostzijde van het vm. gemeentehuis. Dit plan is verkocht aan Bouwfonds/Kennemer Wonen. Er is betaald, maar op verzoek van koper nog niet overgedragen. Planontwikkeling en planologische procedure moet nog gestart worden.

Fase 2.

Na sloop van het huidige gemeentehuis kunnen hier volgens het raadsbesluit (26/5/2005) 10 vrijstaande vrije sector woningen gebouwd worden naar eigen ontwerp op losse kavels.

Fase 3.

Kennemer wonen bezit hier 28 seniorenwoningen die qua wooncomfort voor verbetering vatbaar zijn.

Een 8-tal woningen is van recentere datum.

Binnen de locatie Elkshove is dus nog niets definitief en zou onderzocht kunnen worden of in een combinatie van Gemeente met Bouwfonds en Kennemer Wonen gekomen zou kunnen worden tot een totale herontwikkeling van dit gebied waarbij een nieuw gemeentehuis mogelijk gekoppeld wordt aan andere centrumvoorzieningen (bibliotheek, politie, medische voorzieningen etc.) en woningbouw.

Fasen 2 en 3 zouden dan gecombineerd moeten worden.

Qua ruimte is de bouw van een gemeentehuis met overige voorzieningen mogelijk. Deze bebouwing kan gecombineerd worden met gedeeltelijke herbouw van de af te breken woningen.

Kennemer Wonen heeft in 2001 al laten weten in te zijn voor een totale herontwikkeling.

De voor- en nadelen van de bouw van een gemeentehuis op deze locatie zijn:

Voordelen:

1. Men is in de omgeving gewend aan de aanwezigheid van een gemeentehuis
2. De planologische bestemming is passend
3. Het terrein ligt op loopafstand van het centrum van Bergen en kan derhalve een functie vervullen in combinatie met het centrum, bijvoorbeeld medegebruik van parkeerkelder
4. Het is goed bereikbaar, te voet, per fiets, auto en bus.
5. Het ligt naast De GOED (Gezondheidsvoorzieningen onder een dak) en kan hierop een aanvulling zijn door extra medische voorzieningen te herbergen. Ook het parkeren kan gecombineerd worden
6. Aanvullende functies zouden op deze locatie opgenomen kunnen worden in het gemeentehuis.
7. Het bestaande gebouw dateert van omstreeks 1980 en is dus ca. 30 jaar oud en technisch nog lang niet afgeschreven. Door een relatief geringe aanpassing kan het gebouw weer aan de eisen van de tijd worden aangepast. Het gebouw heeft architectonische kwaliteiten en is ontworpen als gemeentehuis dus bevat het een groot aantal voor dat gebruik geschikte ruimtes. Dit kan tot kostenbesparing leiden.
8. Het is uit het oogpunt van milieubelasting wenselijk om tot hergebruik van goede bestaande gebouwen te komen i.p.v. afbraak en nieuwbouw.

Nadelen:

1. Een gemeentehuis is verkeersaantrekkend, dus de verkeersbelasting in de buurt neemt door de bouw van een nieuw gemeentehuis toe.
2. De hoogte van de bebouwing neemt toe t.o.v. de huidige situatie (alhoewel de huidige bestemming bebouwing in max. drie lagen toestaat)
3. Er zal een compensatie voor het verlies van 28 sociale huurwoningen moeten worden gevonden.
4. Grond is niet geheel in gemeente-eigendom. (grond direct rondom de woningen is van Kennemer Wonen)

Er ligt een raadsbesluit om als tweede fase van invulling van dit terrein, na afbraak van het voormalige gemeentehuis Elkshove, ruimte te creëren voor de individuele bouw van 8-10 vrijstaande woningen in de vrije sector.

De kredietcrisis die sedertdien de kop heeft opgestoken kan er toe leiden dat dit besluit wordt heroverwogen. Wellicht zijn er afzetmoeilijkheden in de benoemde categorie en is het wenselijk in een andere categorie te bouwen.

Een mogelijk is ook om het voormalige gemeentehuis te laten staan en te verkopen en ernaast, na sloop van de woningen een nieuw gemeentehuis te bouwen.

Er zijn dus in principe vier mogelijkheden:

- a. **Sloop van Elkshove en een aantal naastgelegen woningen en totale nieuwbouw van een gemeentehuis op deze plaats.**
- b. **Elkshove laten staan en aan de noordzijde uitbreiden tot een nieuw gemeentehuis.**
- c. **Elkshove laten staan en afstoten en aan de noordzijde een nieuw gemeentehuis bouwen.**
- d. **Op de plaats van het huidige Elkshove vrije sector woningen bouwen en ten noorden ervan een nieuw gemeentehuis.**

De conclusie is:

Er zijn op de locatie Elkshove nog volop kansen om tot de bouw van een gemeentehuis te komen met of zonder handhaving van het bestaande gebouw.
In een nader studie kan e.e.a. worden uitgewerkt en kunnen de mogelijkheden op hun merites worden beoordeeld in financiële en stedenbouwkundige zin.

E.2. Locaties buiten de bebouwde kom:

Uit een onderzoek naar de mogelijkheden voor de bouw van een gemeentehuis op een locatie direct gelegen tegen de bebouwde kom van Bergen is naar voren gekomen dat deze mogelijkheden alleen aan de noord-oostzijde van de Bergerweg aanwezig zijn.

Locatie Bergerweg

Langs de Bergerweg, aan de rand van de bebouwde kom ligt, rondom het terrein van de drankenhandel Scholten, ingesloten door de Bergerringvaart en de Bergerweg, een weidegebied dat nagenoeg geheel in eigendom is van de gemeente Bergen.

In dit gebied liggen in principe drie locaties die fysiek groot genoeg zijn om een nieuw gemeentehuis met bijbehorend terrein (waarop een parkeerterrein) te bouwen.

Het gebied is eigendom van de gemeente. In het geldende bestemmingsplan landelijk gebied Bergen heeft dit terrein de bestemming agrarisch gebied.

In het Streekplan (Ontwikkelingsplan Noord Holland Noord) heeft dit terrein de bestemming "uitsluitinggebied", hetgeen inhoudt dat er in principe geen bebouwing mogelijk is.

In overleg met de provincie kan aan de hand van een totaalvisie tot een ander inzicht worden gekomen.

Deze discussie kan gekoppeld worden aan de structuurvisie landelijk gebied.

De voor- en nadelen van de bouw van een gemeentehuis op deze locatie zijn:**Voordelen:**

1. Goed herkenbaar
2. Goed bereikbaar vanuit de richting Alkmaar (directe aansluiting op Bergerweg/rotonde)
3. Parkeren op maaiveld mogelijk, kostenbesparend en medegebruik als bijv. transferium mogelijk.
4. Goed uitzicht (vanaf werkplek) over buitengebied
5. Geen sloopkosten
6. Grond volledig eigendom gemeente

Nadelen:

1. Aantasting beeld open landschap tussen Bergen en Alkmaar
2. Aantasting natuurwaarden in dit gebied
3. Geen relatie met dorpscentrum
4. Excentrisch gelegen t.o.v. dorp Bergen
5. Medegebruik van parkeerterrein gering
6. Aanvullende voorzieningen aan de Bergerweg of rotonde noodzakelijk.

Het bedrijf Scholten:

Toen in het eind van de tachtiger jaren de drankenhandel Scholten naar deze locatie werd verplaatst is op aangeven van de provincie de voorwaarde gesteld dat de bebouwing "ingepakt" zou moeten worden en blijven in een groenstrook van voldoende breedte. Hierdoor is de bebouwing aan het oog onttrokken en blijft dit gebied een groene overgang tussen bebouwde kom en landelijk gebied.

Denkbaar is dit principe door te zetten rondom eventuele nieuwe bebouwing in dit gebied.

In de huidige situatie liggen tussen Scholten en de bebouwde kom en tussen Scholten en de Bergerringvaart open gebieden.

Hierdoor zijn er nu open zichtlijnen vanaf de Bergerweg en het open polderlandschap. Het bedrijf Scholten manifesteert zich hierdoor als een groene enclave in het open gebied.

Verkenning van de mogelijke locaties voor de bouw van een gemeentehuis op de locatie Bergerweg:

Er zijn in principe drie locaties in dit gebied te onderscheiden die qua afmeting voldoende zijn voor de bouw van een nieuw gemeentehuis.

a. Locatie Bergerweg ten noorden van het bedrijf Scholten:

Deze locatie ligt aan de noordzijde van het bedrijf Scholten, tussen dit bedrijf en het fietspad tussen Bergen en Alkmaar door de polder.

Voor de bouw van een gemeentehuis in twee lagen met bijbehorend parkeerterrein is nagenoeg de gehele kavel nodig.

Door bebouwing en ombossing verdwijnen twee zichtlijnen tussen de rotonde/Bergerweg en het open landelijk gebied. De bebouwde kom wordt a.h.w. uitgebreid met de bebouwing van het nieuwe gemeentehuis en het bedrijf Scholten.

Ontsluiting kan plaatsvinden via de rotonde.

b. Locatie Bergerweg ten zuiden van het bedrijf Scholten:

Deze locatie ligt ten zuiden van het bedrijf Scholten, tussen het bedrijf en de Bergerringvaart.

Bebouwing op deze locatie vindt plaats op en achter het terrein "Anema", genoemd naar het autosloopbedrijf Anema dat vroeger op deze locatie aanwezig was in en om de voormalige zuivelfabriek die hier van oudsher stond.

Het bedrijf Anema en de vm. zuivelfabriek zijn in de tweede helft van de 20^e eeuw op deze plaats verdwenen.

In verband met de noodzakelijke ruimte voor een gemeentehuis en parkeerplaats is het nodig ook de achtergelegen kavel te gebruiken.

Door ombossing van het geheel wordt de groene vlek aanmerkelijk vergroot.

De open zichtlijn vanuit het zuiden buigt hierdoor sterk naar het oosten af.

Wel blijft de open ruimte met zichtlijnen tussen de bebouwde kom en "Scholten" gespaard.

De verkeersontsluiting zal rechtstreeks op de Bergerweg moeten plaatsvinden, naast de bestaande uitrit van het bedrijf Scholten.

Door de nabijheid van de hoge brug over de Bergerringvaart, die in het zuiden het zicht op deze aansluiting wegneemt, zal er in verband met de veiligheid een aanpassing in het profiel van de provinciale Bergerweg ter plaatse van de aansluiting nodig zijn. Gedacht kan worden aan een middengeleider met opstel mogelijkheden en oversteekmogelijkheden voor het langzaam verkeer.

c. Locatie Bergerweg naast/achter het bedrijf Scholten:

Deze locatie ligt achter het bedrijf Scholten. Tussen het bedrijf en de zijtak van de Bergerringvaart.

Voor bebouwing in de vorm van een gemeentehuis en parkeerterrein is ook hier de gehele kavel nodig.

Het groene gebied wordt naar het oosten uitgebreid. Ook hierdoor worden de zichtlijnen vanaf de Bergerweg aan beide zijden afgebogen. Hierdoor ontstaat een meer gesloten beeld en het karakter van het open landschap wordt aangetast.

Wel blijft de open ruimte tussen de bebouwde kom en het nieuwe gemeentehuis gespaard.

De verkeersontsluiting kan via een toegangsweg aangesloten op de rotonde.

Conclusie:

De conclusie is dat het fysiek mogelijk is om een nieuw gemeentehuis te bouwen op een van de drie locaties, maar dat dit stedenbouwkundig iets heeft van "gelegenheidsplanologie". Was het bij de verplaatsing van het bedrijf Scholten indertijd nog mogelijk om een groene enclave te maken in de maat van een agrarisch bedrijf met erfbeplanting. Door het hier toevoegen van een gemeentehuis in twee lagen, met een bebouwingsoppervlakte van 4000 m² met bijbehorende parkeerplaatsen verandert dit beeld en is er meer sprake van een nieuwe gebiedsontwikkeling cq. uitbreiding van de bebouwde kom.

Wanneer hiervoor gekozen wordt is het beter deze keuze duidelijk te maken en de ontwikkeling van het totale gebied tussen de bebouwde kom en de Bergerringvaart te bezien.

Zo zou er in dit gebied meer bebouwing dan alleen een gemeentehuis kunnen worden geplaatst. Er zou dan een totaalvisie voor bebouwing in combinatie met natuurontwikkeling moeten worden gemaakt.

Afronding en compensatie van verlies aan natuurwaarden zou dan kunnen gebeuren door rondom de Bergerringvaart een natuurzone te creëren. Bijvoorbeeld door het onttrekken van (een gedeelte van) het weiland aan de westzijde van de Bergerweg aan de agrarische bestemming ten behoeve van natuurontwikkeling.

De Bergerringvaart kan dan aan weerszijden van de Bergerweg worden verbreed tot waterpartijen voor waterberging en natuurontwikkeling.

De conclusie van bovengenoemde overwegingen is:

De bouw van een gemeentehuis op de locatie Bergerweg is mogelijk als onderdeel van een totaalontwikkeling van dit gebied, waarbij een totaalplan voor bebouwing in combinatie met natuurontwikkeling wordt gemaakt. In de structuurvisie landelijk gebied kan e.e.a. verder uitgewerkt worden.

F. RESUME / ADVIES:

Resumerend zijn de vragen waarop de raad gevraagd wordt een antwoord te geven:

- 1. Welk type gemeentehuis heeft de voorkeur van de raad ?**
 - a. Een gemeentehuis-sec.**
 - b. Een gemeentehuis-plus. Waaraan wordt dan gedacht ?**
- 2. Is de raad bereid het college opdracht te verlenen voor het verder uitwerken van de locaties Elkshove en Bergerweg voor de bouw van een nieuw gemeentehuis ?**
- 3. Welke richting geeft de raad verder aan het college mee voor verdere uitwerking van de locaties Elkshove en Bergerweg ?**

Planning:

Na beantwoording door de raad kunnen de studies door het college uitgevoerd worden en de resultaten ervan in het voorjaar van 2010 aan de raad worden gepresenteerd.