

Voor: Tijdelijke vakcommissie Nieuw Gemeentehuis
Vergadering: 15 februari 2011
Plaats: De Beeck
Onderwerp: Onderzoeksvoorstel Nieuw Gemeentehuis
Besluit college: 25 januari 2011
Portefeuillehouder: H.Hafkamp
Opsteller: J.de Boer

1. Waar gaat dit voorstel over?

Dit voorstel gaat over het resultaat van het onderzoek dat door het bureau DAAD is verricht. Het college heeft op 25 januari hieromtrent besloten:

1. Het resultaat van het door het bureau DAAD uit Beilen uitgevoerde haalbaarheidsonderzoek voor een nieuw gemeentehuis op de locatie Elkshove aan de vakcommissie Nieuw Gemeentehuis te presenteren op 15 februari 2011.
2. De vakcommissie te verzoeken de volgende vragen te beantwoorden:
 - a. Is het onderzoek goed en compleet uitgevoerd ?
 - b. Heeft het onderzoek bruikbare conclusies opgeleverd voor een goede besluitvorming ?

2. Voorgeschiedenis:

De raad heeft na uitvoerige discussies in 2009 over een nieuw gemeentehuis de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- a. Een meerderheid van de raad wil op den duur een compleet gemeentehuis, waarin het bestuur en de ambtelijke organisatie zijn gehuisvest, in de plaats Bergen, conform de bij de fusie in 2001 gemaakte afspraak.
- b. Er is een meerderheid voor een multifunctioneel gemeentehuis
- c. Er is een meerderheid voor bouwen van een nieuw gemeentehuis op de locatie Elkshove
- d. Sloop of handhaving van het bestaande gebouw Elkshove hangt af van de uitkomst van onderzoek en berekeningen.

Op 16 februari 2010 heeft de raad besloten:

1. Het college opdracht te geven voor het voorbereiden van een onderzoek naar de mogelijkheden voor realisatie van een nieuw multifunctioneel gemeentehuis op de locatie Elkshove in Bergen.
2. Een tijdelijke vakcommissie Nieuw Gemeentehuis in te stellen die bij de voorbereiding van het onderzoek wordt betrokken.

Na de verkiezingen heeft de raad op 30 maart 2010 de samenstelling van de tijdelijke vakcommissie Nieuw Gemeentehuis bepaald.

Tijdens de behandeling van het voorstel voor "nieuwbouw en financiering brandweerkazerne" op 25 mei 2010 heeft de raad een motie aangenomen waarin het college werd opgedragen in het onderzoek van de locatie Elkshove de mogelijkheden voor vestiging van een nieuwe brandweerkazerne ook op deze locatie mee te nemen.

Op 28 September 2010 besloot de raad het bureau DAAD uit Beilen een opdracht te verlenen voor het uitvoeren van onderzoeken naar de bouwmogelijkheden van een gemeentehuis op de locatie Elkshove, de bruikbaarheid van het bestaande gebouw Elkshove en de combinatiemogelijkheden met een brandweerkazerne. Het bureau DAAD is ontstaan uit het bureau van Cor Kalfsbeek, de architect van het gebouw en is derhalve in het bezit van alle rechten.

Op 16 november 2010 is een tussenproduct van het onderzoek gepresenteerd aan de tijdelijke vakcommissie Nieuw Gemeentehuis .

Op 24 december 2010 heeft het bureau DAAD het definitieve resultaat van het onderzoek bij het college aangeleverd.

3. Procesvoorstel:

Uiteindelijk zal de raad over enige tijd, mede aan de hand van o.a. de informatie uit dit onderzoek, moeten besluiten over een scenario m.b.t. de toekomstige huisvesting van het bestuur en het ambtelijk apparaat.

Hiervoor zullen de scenario's doorgerekend moeten worden om tot een goede financiële vergelijking te kunnen komen.

Op 15 februari 2011 zullen de resultaten van het onderzoek in de vakcommissie Nieuw Gemeentehuis worden gepresenteerd door de opsteller, bureau DAAD uit Beilen

De vakcommissie zal dan de volgende vragen voorgelegd krijgen:

- a. Is het onderzoek goed en compleet uitgevoerd ?
- b. Heeft het onderzoek bruikbare conclusies opgeleverd voor een goede besluitvorming ?

Hierna is de taak van de tijdelijke vakcommissie, die op 16 februari 2010 door de raad ingesteld was om bij de voorbereiding van het onderzoek te worden betrokken, in feite beëindigd.

4. Conclusies van het onderzoek:

De hoofdconclusies van het onderzoek zijn:

- In zijn huidige conditie voldoet het gebouw Elkshove niet aan de eisen die aan een eigentijds gemeentehuis gesteld worden.
- De architectuur van het gebouw is nog steeds krachtig ondanks jaren van leegstand
- De ruimtelijkheid wekt nog steeds bewondering op.
- Forse ingrepen zijn nodig om het binnenklimaat goed te krijgen en verdere bouwtechnische schade te voorkomen.
- Het programma van eisen voor een bestuurlijk centrum past met uitzondering van de raadszaal binnen het gebouw. Daarnaast is er nog ruimte voor een brandweerkazerne m.u.v. de stallingruimte.
- Er zijn 3 modellen onderzocht waarbij bij de modellen 1 en 2 onderscheid is gemaakt in fase 1 (bestuurlijk centrum en brandweerkazerne) en fase 2 opplussen tot een geheel nieuw gemeentehuis. Model 3 gaat uit van het in een keer realiseren van een gemeentehuis en brandweerkazerne.
- De drie modellen leiden alle tot een aanvaardbaar eindmodel.
- Ergens tussen fase 1 en 2 lijkt ,volgens het bureau, een goede kans te liggen om op een efficiënte manier het bestaande complex tot een comfortabel, eigentijds, transparant gemeentehuis te transformeren.
- Qua kosten variëren de modellen tussen ca. 3,5 miljoen (fase 1 van model 1) tot ca. 18 miljoen..

Opmerkingen:

Het rapport geeft aanleiding tot de volgende opmerkingen:

- Op blz. 48 is een substantiële lijst van onderwerpen uitgesloten van de raming. Deze onderwerpen zullen de genoemde kosten met ca 10 - 20% verhogen.

- In de vergelijking tussen hergebruik van het gebouw en nieuwbouw is dezelfde vormfactor (verhouding BVO/FNO van 1,45 -1,58) aangehouden. In nieuwbouwsituaties is een lagere factor (tot 1,2) te bereiken, wat een geringer aantal bruto m2 tot gevolg heeft en dus prijsverlagend werkt.
- Op grond van de geraamde bedragen kan zeker niet de conclusie getrokken worden dat nieuwbouw duurder is. Verdere studie waarbij de bovengenoemde vormfactoren worden betrokken moet hier duidelijkheid over geven.
- De parkeernorm voor een dergelijk gebouw is 2,3/ 100 m2 BVO. Bij een oppervlakte van 7600 m2 zijn derhalve 174 parkeerplaatsen nodig, voor een bestuurlijk centrum van 1270 bvo 55 parkeerplaatsen en voor een brandweerkazerne van 560 ca. 24 plaatsen.
- Bij nieuwbouw kan parkeren in een totale onderkeldering van het gebouw worden gerealiseerd, terwijl bij verbouw en gedeeltelijke onderkeldering hiervoor op het maaiveld meer ruimte moet worden gevonden.
- De verwervingskosten van woningen van KW zijn per model nog niet meegenomen in de prijsvergelijking.
- Verfijning van de berekeningen, waarbij alle opbrengsten en kosten worden betrokken vindt plaats in een nadere uitwerking van de scenario's

5. Brandweerkazerne:

De bestaande brandweerkazerne aan het Plein te Bergen zal i.v.m. de ontwikkelingen in het centrum van Bergen moeten worden vervangen door een nieuw onderkomen.

Opties zijn:

1. Het verbouwen van het bestaande politiebureau aan de Joost Invanghlaan te Bergen tot nieuwe brandweerkazerne.
2. Nieuwbouw op het terrein op de hoek Koninginneweg/Bergerweg.
3. Het realiseren van een brandweerkazerne op de locatie Elkshove.

In het raadsvoorstel voor "nieuwbouw en financiering brandweerkazerne" in de raad van 25 mei 2010 was uitsluitend sprake van de onder 1. en 2. genoemde opties.

Optie 3. is door de raad bij motie toegevoegd en betrokken bij dit onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat het bouwen van een nieuwe stallingruimte in combinatie met hergebruik van een vleugel van het bestaande gebouw Elkshove een optie is.

De besluitvorming over de nieuwe brandweerkazerne, de fasering en de relatie met Bergen Centrum zal op basis van een separate advisering via de reguliere kanalen (college, ARC en raad) plaatsvinden.

6. Relatie met overige plannen:

Naast een relatie met de brandweerkazerne hebben de ontwikkelingen rondom het bestaande gebouw Elkshove ook een relatie met de plannen voor het gebouw JL4 en het bouwplan van Bouwfonds/Kennemer Wonen op het naastgelegen perceel.

a. Relatie met gebouw JL4:

In het gebouw JL4, waarin de ambtelijke organisatie sedert 2001 is gehuisvest zullen in de nabije toekomst investeringen moeten worden gedaan om het gebouw bruikbaar te houden voor een goede dienstverlening en huisvesting van de ambtelijke organisatie.

Tevens zullen er (groot-) onderhoudswerkzaamheden aan moeten worden verricht. Deze zijn tot nu toe voor een deel uitgesteld, omdat er geen duidelijkheid is over de termijn waarbinnen het huidige gebruik voortgezet wordt.

De noodzakelijke investeringen zullen, conform ook de opmerkingen hierover vanuit de raad, meegenomen moeten worden in de overwegingen.

In ieder geval is het noodzakelijk nader te bepalen kosten van instandhouding en gebruik van het gebouw JL4 op te nemen in de (meerjaren)begroting.

Hierover volgt binnenkort een separate advisering.

In de fasering dienen de eventuele investeringen in het gebouw JL4 afgezet te worden tegen de hogere verkoopwaarde. M.a.w. een deel van de investeringen komt weer terug bij verkoop.

b. Bouwplan Bouwfonds/Kennemer wonen:

Op de hoek van de Koninginneweg en de Prins Hendriklaan ontwikkelt Bouwfonds samen met Kennemer Wonen een woongebouw bestaande uit 17 appartementen, waarvan 11 in de vrije sector en 6 in de sociale huursector.

De inspraakprocedure voor een voorontwerp bestemmingsplan is geweest. De inspraakreacties gaven aanleiding om met insprekers en de wijkvereniging Bergen Centrum overleg te voeren.

De problematiek splitst zich in hoofdzaak toe op twee aspecten:

1. De hoogte van het appartementengebouw
2. De onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen op Elkshove

Het is insprekers bekend dat het de ontwikkeling op de plek van de duplexwoningen een resultaat is van een raadsbesluit voor verkoop van verschillende bouwlocaties met daar aan gekoppeld een bouwprogramma (accommodatiebeleid kern Bergen).

De stedenbouwkundige basis van de ontwikkeling op de locatie duplexwoningen was een plan uit die tijd gebaseerd op de sloop van het voormalige gemeentehuis gevolgd door een ontwikkeling met kavels voor vrijstaande woningen.

Insprekers geven aan dat die ontwikkeling achterhaald is door het raadsbesluit op Elkshove in eerste aanleg een bestuurscentrum te realiseren en dat de locatie weer in beeld is voor het gemeentehuis in combinatie met een brandweerkazerne.

Ze geven aan met die onduidelijkheid moeite te hebben in relatie tot het plan Bouwfonds. Zij voorzien/vrezen op de locatie Elkshove een hogere bebouwingsdichtheid, dan wel bouwhoogte.

Het bureau DAAD heeft bij zijn studie de ontwikkeling op de Bouwfondslocatie als gegeven gehanteerd.

Op de avond met insprekers op het Bouwfondsplan is de afspraak gemaakt om een nadere studie te doen naar een oplossing met een laag minder en een groter grondbeslag in noordelijke richting.

Deze studie is uitgevoerd en de conclusie is dat die oplossing niet gewenst is.

Het geeft een forser grondbeslag/footprint en het heeft voor de plattegrond van een aantal woningen een duidelijk negatieve gevolgen.

Ook de oplossing voor het parkeren wordt slechter en het komt te dicht op het bestaande voormalige raadhuis.

Dit pleit ervoor dat, indien uw college tegemoet wil komen aan de bezwaren vanuit de buurt, er een aangepast plan in combinatie met de ontwikkelingen rondom het gemeentehuis wordt opgesteld. Overleg met het Bouwfonds is – gelet op de toezeggingen aan insprekers en aan Bouwfonds - op korte termijn noodzakelijk.

7. Scenario's:

Nu uit het onderzoek gebleken is dat verbouw van het bestaande gebouw Elkshove, naast totale nieuwbouw, een te overwegen optie is, kunnen de volgende scenario's worden onderscheiden:

Scenario 1:

Het bestaande gebouw Elkshove wordt verbouwd tot bestuurlijk centrum en brandweerkazerne.

De mogelijkheid voor een totaal gemeentehuis op termijn blijft bestaan.

Het ambtelijk apparaat en het college blijven, nog een nader te bepalen aantal jaren in het gebouw JL4, wat hiervoor verbouwd wordt.

Scenario 2:

Het bestaande gebouw Elkshove wordt afgebroken en op het vrijkomende terrein wordt een nieuw bestuurlijk centrum gebouwd en een brandweerkazerne.

De mogelijkheid voor een totaal gemeentehuis op termijn blijft bestaan.

Het ambtelijk apparaat en het college blijven, nog een nader te bepalen aantal jaren in het gebouw JL4, wat hiervoor verbouwd wordt.

Scenario 3:

Het bestaande gebouw Elkshove wordt totaal verbouwd en uitgebreid tot een totaal nieuw gemeentehuis inclusief brandweerkazerne.

Het gebouw JL4 wordt verkocht.

Scenario 4:

Het gebouw Elkshove wordt afgebroken en op deze locatie wordt een totaal nieuw gemeentehuis inclusief brandweerkazerne gebouwd.

Het gebouw JL4 wordt verkocht.

8. Vervolg:

1. In een volgende fase worden de genoemde vier scenario's doorgerekend op alle facetten (inclusief de brandweerkazerne, JL4 en de Beeck) en kan de raad uiteindelijk op basis hiervan een complete afweging en keuze maken.
2. Nu de rol van de tijdelijke vakcommissie, op basis van de opdracht die deze commissie op 16 februari 2010 heeft gekregen, in feite beëindigd is zou nagedacht moeten worden over het vervolg van het traject. Hierover moeten t.z.t. op basis van een voorstel nieuwe afspraken worden gemaakt.

Bijlagen:

- Haalbaarheidsonderzoek nieuw gemeentehuis op locatie Elkshove, bureau DAAD 22 december 2010
- Raadsbesluit 16 februari 2010
- Raadsbesluit 30 september 2010
- Motie D66 raad 25 mei 2010