

Procesvragen

Waarom een nieuw stadhuis?

Van de ambtelijke organisatie verwacht de coalitie een open blik en vernieuwende werkwijze. Integraal werken met moderne voorzieningen vormen daarbij het uitgangspunt. De randvoorwaarden daarvoor moeten aanwezig zijn, onder meer door een goede huisvesting die bovendien duurzaam is. Daarom wilde de coalitie vier mogelijkheden laten doorrekenen: Verbouw huidige stadhuis, nieuwbouw op locatie van voormalige schouwburg, nieuwbouw op Willemsoord en nieuwbouw op de locatie van voorheen Huis Tijdverdrijf.

Waarom koos de coalitie deze vier locaties?

Afgelopen jaar zijn in een verkennend onderzoek naast de huidige locatie aan de Bijlweg circa twintig locaties onderzocht op de geschiktheid om te dienen als stadhuis. De locaties zijn getoetst op diverse kenmerken zoals eigendom, omgeving, bestemmingsplan, omvang, bereikbaarheid, flexibiliteit en parkeervoorzieningen. Na een zorgvuldige afweging zijn in het bestuursakkoord vier locaties opgenomen die verder onderzocht worden: de huidige locatie aan de Bijlweg, plus drie alternatieven. Dit zijn alle drie locaties binnen de linie in het stadshart, daar bleek de meeste voorkeur voor te zijn.

Waarom nu de keuze voor Willemsoord?

In het bestuursakkoord staat dat gekozen wordt voor de locatie die past binnen het huidige budget en de laagst mogelijke exploitatielasten kent. Willemsoord komt uit het onderzoek naar voren met de laagste investeringskosten, laagste gemiddelde exploitatielasten en passend binnen de huidige begroting voor huisvestingslasten.

Waarom niet op oude locatie schouwburg (Halter Bellevue)?

Uit het onderzoek bleek dat deze locatie duurder is dan Willemsoord. Voornaamste reden zijn de grondverwervingskosten.

Waarom niet een andere locatie zoals V&D?

De V&D-locatie zit niet bij de vier geselecteerde locaties, maar is wel één van de onderzochte locaties in het verkennende stadium. Door een combinatie van factoren is de locatie niet geselecteerd. Onder andere is de locatie niet in eigendom van de gemeente, qua omvang in de huidige staat is het te beperkt en het gebouw leent zich in de huidige staat niet voor moderne werkvormen, door het inflexibele karakter van het gebouw. Daarnaast dient er een oplossing voor het parkeren gevonden te worden en moet het bestemmingsplan aangepast worden.

In hoeverre is naast financiën rekening gehouden met andere aspecten, zoals bereikbaarheid?

In het voortraject is onderzocht hoe de locaties scoren op bereikbaarheid, planologisch regime, omvang, flexibiliteit en parkeervoorzieningen. Op basis van dit voortraject inclusief een politieke afweging is tot een shortlist van de vier locaties gekomen. In het huidige scenario-onderzoek zijn de financiën uitgangspunt geweest, en zijn kosten voor parkeervoorzieningen en planologische procedures meegenomen. Eventuele investeringen voor bereikbaarheid zijn buiten beschouwing gelaten, om de vergelijking met de begrote huisvestingslasten zuiver te houden en alleen gebouw-gebonden kosten in de berekening mee te nemen.

Op basis van welke ruimtelijke visie is deze keuze gemaakt?

Allereerst vormt het bestuursakkoord uitgangspunt waarin de termen sober, doelmatig en duurzaam zijn genoemd. ICS adviseurs heeft haar expertise gebruikt om deze begrippen te vertalen in een advies. Dit heeft geleid tot een ruimtelijk beeld zoals met tekst en figuren in de rapportage is aangegeven. Daarnaast is in de volumestudie rekening gehouden met de kaders en eisen van het bestemmingsplan. Tevens is de volumestudie in samenwerking met de stedenbouwkundig supervisor van de binnenstad opgesteld.

Op basis van welke organisatie en gemeentelijke toekomstvisie is deze keuze gemaakt?

Als basis is de bouwstenennotitie uit 2011 gehanteerd, hier zijn de uitgangspunten op gebaseerd. In de huidige onderzoeksfase is voornamelijk op grote lijnen onderzocht wat de organisatievisie voor invloed heeft op het ruimteprogramma. Uitgangspunt hierbij is het 'nieuwe werken'. Op basis van het voormalige programma van eisen is door ICS adviseurs een ruimtebehoefte in vierkante meters berekend, die ook getoetst is aan landelijke eisen en normen. Verdere uitwerking van de organisatievisie vindt in een later stadium plaats en heeft geen wezenlijke invloed meer op de ruimtebehoefte.

Locatievragen**Waar zou het stadhuis op Willemsoord komen te staan?**

In gebouw 29 (direct links over de brug), in gebouw 30 (waar nu Zeestad in zit) en in nieuwbouw daarachter, op een gedeelte van het huidige parkeerterrein. In het plintgebouw komen de publieksfuncties. Het huidige Zeestad-kantoor dient in het plan als entreegebouw waarin bijvoorbeeld een trouwzaal, ontvangstruimte en vergaderruimten kunnen komen. Achter het Zeestad-pand komen de kantoren in een nieuw te bouwen gebouw.

Waarom deze specifieke locatie op Willemsoord?

In zorgvuldig overleg met de stedenbouwkundig supervisor van de binnenstad van Den Helder is onderzocht op welke locatie het stadhuis zo goed mogelijk ingepast kan worden op Willemsoord. De geselecteerde locatie is het resultaat van een overweging tussen het plegen van nieuwbouw, gebruik van bestaande bouw, op een zichtlocatie op Willemsoord.

Wordt het niet te druk op Willemsoord, met straks eventueel een hotel en horeca er ook bij? De bereikbaarheid richting Willemsoord is minimaal, hoe is hier rekening mee gehouden? Zijn er kosten voor bereikbaarheid meegenomen?

Willemsoord moet als volwaardig stadsdeel functioneren en daarom zal het college een onderzoek naar de bereikbaarheid starten. Dit onderzoek is niet specifiek bedoeld voor de vestiging van het stadhuis, maar voor het gehele stadsdeel Willemsoord. Om de scenario's zuiver te houden en enkel de gebouw-gebonden kosten mee te nemen, zijn geen kosten opgenomen voor aanpassingen in de bereikbaarheid. Wel vormt dit een aandachtspunt in het vervolgproces.

Hoe wordt omgegaan met huidige huurders van de gebouwen?

In dit stadium is een verkennend onderzoek uitgevoerd waarin dergelijke uitvoeringsaspecten nog niet zijn meegenomen, maar wel geconstateerd. Voor de huidige huurders dient een passende oplossing gezocht worden, mede in het licht van de huurcontracten en alternatieve opties (in de nabijheid).

Is er overleg geweest met Willemsoord, en wat vinden die?

Gelet op het verkennende karakter van het onderzoek betreft het vooral een intern proces, waarin in beperkte mate in contact getreden is met Willemsoord B.V.. Willemsoord B.V. is gecontacteerd om de gestelde uitgangspunten te toetsen.

De grond op Willemsoord is vervuild, in hoeverre is daar rekening mee gehouden?

In de berekeningen is rekening gehouden met het feit dat de grond op Willemsoord vervuild is en gesaneerd dient te worden. Hiervoor is in de totale investeringskosten een stelpost opgenomen. De gehanteerde bedragen zijn op basis van de expertise van ICS Adviseurs opgesteld.

Financiële/technische vragen

Wat heeft de vestiging op Willemsoord voor effect op de exploitatie van Willemsoord B.V.?

De betreffende gebouwen zijn destijds economisch overgedragen aan Willemsoord B.V. voor nul euro ("om niet"). Derhalve kennen beide gebouwen geen boekwaarde en leidt het terugnemen van het economisch eigendom niet tot financiële consequenties voor Willemsoord B.V.. Doordat de huidige huurders elders gehuisvest dienen te worden, is het mogelijk dat deze huurinkomsten elders op Willemsoord worden verworven of komen te vervallen. Echter, aan de andere kant vervallen ook de onderhoudslasten voor de beide objecten. Per saldo is het denkbaar dat het een beperkt financieel effect op de begroting van Willemsoord B.V. heeft. In dit stadium is dat niet inzichtelijk gemaakt, gelet op het karakter van een scenario-onderzoek (hoofddlijnen).

In het scenario is het huidige stadhuis meegenomen met een EPC van 0, wat voor een gebouw van deze leeftijd betekent dat het duur is om dit te bereiken. Waarom is niet voor een sub-scenario gekozen?

Om de verschillende scenario's onderling goed te kunnen meten, en elk scenario objectief te kunnen vergelijken, is alles met dezelfde eisen en uitgangspunten gemeten. Gelet op dit feit is teruggevalen op de duurzaamheidsnota van de gemeente. In de duurzaamheidsnota is opgenomen dat de gemeente een duurzaamheidsambitie heeft die past bij de eisen van deze tijd. Gelet op het feit dat het stadhuis in naar verwachting 2018-2020 gerealiseerd wordt, wordt vastgehouden aan de uitgangspunten van het Bouwbesluit 2020. Een hoger niveau ambitieniveau, totaal-energie-neutraal, heeft een nadelig effect op bestaande locaties, tevens is de haalbaarheid van een dergelijk ambitieniveau onbekend.

Hoe is het voorbereidingskrediet van 2,1 miljoen euro samengesteld, waaruit bestaat dit, waar is het op gebaseerd?

Het voorbereidingskrediet bestaat uit een bedrag voor interne kosten (ambtelijke inzet), honoraria en verschotten (kosten architect, constructeur etc.) en projectontwikkelkosten (planologische procedure).