



Project	DDFK-gemeenten
Betreft	Plan van Aanpak fase 2 (2019)
Datum	14 december 2018
Kenmerk	181214 plan van aanpak 2019

1. Inleiding

Fase 1 is afgesloten met een overzicht van kansrijke en mogelijke opties voor de nieuwe huisvesting van de gemeente Noardeast-Fryslân en de gemeente Dantumadiel. Hierbij zal de gemeente Dantumadiel vooral haar eigen keuze kenbaar moeten maken, evenals de ruimtelijke en huisvestingsconsequenties die dat met zich meebrengt.

In het vooronderzoek zijn op basis van de grootte van de bestaande gemeentehuizen, de ruimtebehoefte en de huisvestingskosten een aantal kansrijke mogelijkheden benoemd. In de volgende onderzoeksfase zou het aantal echt kansrijke opties moeten worden gevonden.

De volgende varianten zouden, op basis van het vooronderzoek, moeten worden betrokken bij het vervolgonderzoek:

1. Dokkum; bestaande gemeentehuis met nieuwbouw van gebouwdeel B (4.000-5.000 m² bvo)
2. Dokkum; bestaande gemeentehuis aangevuld met een kantoorgebouw elders rond Dokkum
3. Dokkum en Damwâld; combinatie van twee gerevitaliseerde gemeentehuizen
4. Dokkum en Kollum; combinatie van twee gerevitaliseerde gemeentehuizen
5. Dokkum; volledige nieuwbouw op een locatie nabij Dokkum

Het nieuwe college van B&W van Noardeast-Fryslân zal moeten besluiten of een aantal opties die als “mogelijke” zijn betiteld in het vooronderzoek nader onderzocht moeten worden. Het gaat dan vooral over opties waarbij het bestuur in Dokkum blijft gehuisvest en de ambtelijke organisatie volledig buiten Dokkum. Dit lijkt ons een onwenselijke situatie.

In de volgende fase gaat het om een antwoord op de volgende drie vragen:

- Hoe groot moet het nieuwe gemeentehuis worden; ingepast in de 5 overgebleven varianten
- Welke stedenbouwkundige gevolgen heeft een variant
- Wat zijn de kapitaalslasten van elke variant

2. Plan van Aanpak

Het plan van aanpak fase 2 moet antwoord geven op de drie hiervoor gestelde vragen. Deze vragen zijn op te delen in een aantal onderzoeksthema's.

Ruimtelijk functioneel programma van eisen

- *Vaststellen definitieve formatieomvang*
Op dit moment verkeert de organisatie in een overgangsfase. De definitieve omvang moet worden bepaald en nog belangrijker: waar moet in de toekomst vanuit worden gegaan als basis voor het aantal formatieplaatsen en dus het aantal werkplekken.



- *Vaststellen faciliteiten en formatie met betrekking tot gebiedsgericht werken*
Op een aantal plaatsen in de nieuwe gemeente zullen waarschijnlijk vooruitgeschoven posten worden gerealiseerd. Deze posten worden bemenst. Om hoeveel formatieplaatsen gaat het dan en wat zijn de kosten. Het aantal werkplekken in het nieuwe gemeentehuis wordt daarmee kleiner. De variantkeuze speelt daarbij waarschijnlijk ook een rol.
- *Keuze nieuw werkconcept voor de ambtelijke organisatie*
Op dit moment heeft elk gemeentehuis nog een redelijk traditioneel kantoorconcept. Gangen met aan weerskanten kleine en grotere kantoorruimten. Tegenwoordig worden kantoororganisaties anders gehuisvest. De thema's samenwerken, transparantie en werk- en kostenefficiënt zijn daarbij leidende thema's. Over het algemeen wordt daarbij de eigen werkplek losgelaten en wordt meer voor een activiteit gerelateerde werkomgeving gekozen. Dit is wel een proces dat samen met de medewerkers en de ondernemingsraad moet worden doorlopen. Draagvlak bij de organisatie is dan belangrijk voor de besluitvorming.
- *Onderzoek naar de wijze waarop de gemeente Dantumadiel wordt gehuisvest*
De gemeente Dantumadiel zal haar eigen toekomstige huisvestingssituatie moeten bepalen. Dit zou consequenties kunnen hebben voor de haalbaarheid van de 5 varianten.
- *Vaststellen ruimtelijk functioneel programma van eisen gemeente Noardeast-Fryslân en ambtelijke organisatie*
Op basis van bovenstaande keuzes kan per variant de ruimtebehoefte worden bepaald.

Stedenbouwkundige gevolgen van elke variant

- *Variant 1*
Herbouw van een deel van het gemeentehuis aan de Koningstraat (gebouwdeel B), betekent dat er fors ingegrepen moet worden in de compacte ruimtelijke structuur van de binnenstad. Kan dit en wat betekent dit stedenbouwkundig bij een toevoeging van ca. 5.000 m² bvo? Toevoeging van een parkeervoorziening onder de nieuwbouw kan wel een deel van het parkeerprobleem oplossen. Bovendien komt er ruimte voor een nieuwe raadzaal.
- *Varianten 2, 3 en 4*
Bij deze varianten wordt over het algemeen gebruik gemaakt van bestaande gebouwen. De stedenbouwkundige consequenties zijn dan waarschijnlijk beperkt. Nader onderzoek moet dit uitwijzen. Voor variant 4 geldt bovendien dat het de vraag is of een dergelijk leegstaand en geschikt te maken pand beschikbaar is.
- *Variant 5*
Nieuwbouw biedt kansen en onzekerheden. Een nieuw gebouw van ruim 9.000 m² bvo kan niet overal worden gesitueerd. Samen met Grondzaken zal worden gekeken naar geschikte locaties. Dat betekent dan vervolgens waarschijnlijk wel dat er een uitvoerige bestemmingsplan-procedure moet worden gevolgd.

Kapitaallasten van de varianten

- *Huidige kapitaallasten en boekwaarden vaststellen*
De nieuwe situatie zal worden getoetst aan de huidige huisvestingslasten. De huidige afschrijvingslasten, exploitatielasten en boekwaarden zijn daarbij van belang.



- *Vaststellen stichtingskosten per model*
Per variant zullen de stichtingskosten worden geraamd. Dat zal in deze fase gebeuren op basis van kengetallen. Voor nieuwbouw is dat eenvoudiger dan voor renovatie. In de laatste situatie wordt dit gedaan op basis van een globaal renovatieplan waarin heldere uitgangspunten worden gekozen. Het nieuwe kantoorconcept is in alle gevallen een hard uitgangspunt.
- *Vaststellen exploitatiekosten per model*
Indicatief worden per variant de huisvestingskosten bepaald. Hierbij wordt de huidige beschikbare informatie gebruikt en gecombineerd met kengetallen voor nieuwe kantoorgebouwen. Bij variant 5, nieuwbouw, is de uitdaging om te kiezen voor een gasloos gebouw en een per saldo energieproducerend gebouw.
- *Kostenmatrix 5 varianten*
In een integraal totaaloverzicht worden bestaande en toekomstige kosten overzichtelijk gepresenteerd.

3. Planning

De bij 2. beschreven activiteiten, processen en werkzaamheden kunnen in een periode van 6 maanden worden afgerond. Hierbij is dan wel de medewerking van de organisatie noodzakelijk op een aantal onderdelen. Enerzijds om te participeren in het onderzoek en anderzijds om informatie aan te leveren.

Jan Drogts
Directeur