



VALUE CASE & BUSINESS CASE OP HOOFDLIJNEN

INVULLING VAN HET TASE TERREIN TE VOLENDAM

14 NOVEMBER 2025

INHOUD

1. INLEIDING	4
2. SAMENVATTING	5
2.1 Gemeentehuis	5
2.2 Parkeergarage	6
2.3 Tase terrein en achterblijflocaties	7
3. OPDRACHT	8
3.1 opdracht	8
3.2 Kaders	8
3.3 Proces	9
4. UITGANGSPUNTEN	10
4.1 Scenario's	10
4.2 Ontwikkelvelden	11
5. VALUE CASE	15

Opdrachtgever : Gemeente Edam-Volendam
W. van der Knoopdreef 1
1132 KN Volendam

Contactpersoon : C. Rijnberg
Gemeentesecretaris

Projectmanagement : RYSE
Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 0215330

Contactpersonen : Robert Weijers
r.weijers@ryse.nl

Michelle Koek
m.koek@ryse.nl

Machteld Sanders
m.sanders@ryse.nl

Plaats en datum : Utrecht, 14 november 2025

Status : Definitief

Referentie : I24160

Opgesteld door : M. Koek en M. Sanders

Gecontroleerd door : R. Weijers

Toegankelijk : Openbaar

1. INLEIDING

De ambtelijke organisatie van Edam-Volendam is momenteel verspreid over meerdere locaties en maakt gebruik van externe vergaderfaciliteiten. De functionele staat van de verschillende gebouwen is gedateerd. Om de efficiëntie en functionaliteit van de werkomgeving te bevorderen, is de ambitie om alle functies samen te brengen in één nieuw gemeentehuis. De raad heeft gevraagd om dit scenario verder te onderzoeken.

In 2024 heeft een uitgebreid locatieonderzoek plaats gevonden. Voor de realisatie van het nieuwe gemeentehuis is het Tase terrein in Volendam als voorkeurslocatie naar voren gekomen. Dit terrein ligt aan de Julianaweg en wordt gekenmerkt als entree van Volendam. Naast de ontwikkeling van het gemeentehuis wordt er ook nagedacht over andere invullingen. Dit terrein biedt commerciële kansen, zoals woningbouw en parkeergelegenheid. De huidige ambtelijke panden bieden, na ontwikkeling van het nieuwe gemeentehuis, kansen voor herontwikkeling. Het team Dagelijks beheer blijft gehandhaafd op de huidige locatie.

De initiatieffase heeft als doel een toekomstbestendig gemeentehuis te realiseren dat voorziet in de behoeften van de ambtelijke organisatie en bijdraagt aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. RYSE is gecontracteerd om de initiatieffase op te starten voor het Tase terrein.

Dit nieuwbouw scenario wordt vergeleken met de instandhouding (en de daarbij benodigde functionele verbetering) van de huidige locaties.

Het voorliggende document, de Value Case & Business Case, beschrijft de maatschappelijke en financiële impact van de ontwikkeling van het Tase terrein, waarbij de focus ligt op de realisatie van een gemeentehuis.

2. SAMENVATTING

In 2024 is een uitgebreid locatieonderzoek inclusief business case uitgevoerd waarbij het Tase terrein als voorkeurslocatie is gekozen voor nader onderzoek.

Op basis van de diverse uitgevoerde onderzoeken en gevoerde gesprekken met stakeholders kan worden geconcludeerd dat het realiseren van een nieuw gemeentehuis op het Tase terrein een kansrijke en aantrekkelijke optie is. Vanuit het gemeentehuis als centrale functie is een bredere gebiedsontwikkeling ontstaan, waarin woningen, commercieel programma en een parkeergarage worden toegevoegd. Het initiatief is meer geworden dan de som der delen. De gemeente maakt ruimte: Niet alleen het Tase terrein krijgt een nieuwe impuls, ook de achterblijfolocaties leveren een bijdrage in de vraag naar ruimte voor wonen en werken.

2.1 GEMEENTEHUIS

Voor het gemeentehuis is een Programma van Eisen opgesteld, in nauwe samenwerking met de interne organisatie van de gemeente. Hieruit is een ruimtevraag ontstaan die past bij een moderne en toekomstgerichte werkorganisatie, die aansluit op een parallel ontwikkelde werkgeversvisie die toekomstperspectief toont. Deze ruimtevraag is aanmerkelijk compacter geworden (4.797 m² BVO). Het gebouw areaal besloeg in 2024 5.772 m² BVO en bij de locatiestudie in 2024 werd een ruimtevraag van 5.422 m² BVO gehanteerd.

Deze compactere ruimtevraag levert een lagere investering en dito kapitaal- en exploitatielasten op.

Net als bij het onderzoek in 2024 wordt in deze rapportage gerapporteerd op de investering voor het gemeentehuis en de daar uitvloeiende kapitaal- en exploitatielasten over een periode van 20 jaar vanaf de start van de planontwikkeling. Deze aanpak is gelijk aan de gehanteerde aanpak van de locatiestudie uit 2024. Zo kunnen de resultaten tussen het locatieonderzoek en voorliggende business case helder met elkaar worden vergeleken. In het vooronderzoek (locatiestudie) is al een investeringsraming gemaakt voor het instandhoudingsscenario en de bouw van het nieuwe gemeentehuis op het Tase terrein. De in 2024 opgestelde investeringskostenraming vormt het uitgangspunt voor de verdere planuitwerking in 2025.

De totale investeringskosten zijn opgebouwd uit onder andere bouwkosten, bijkomende kosten, prijsstijging. De resultaten zijn hieronder afgebeeld:

Tabel 1 verschil investeringskosten en exploitatielasten

Investeringskosten	Rapportage locatiestudie (2024)		Resultaat (2025) Initiatieffase
	Instandhouding	Tase terrein	
Totaal incl. BTW	€ 21.688.182	€ 32.531.277	€ 29.475.873

Lasten in vergelijkingsperiode van 20 jaar			
Exploitatielasten			
Jaarlijks gemiddelde	€ 1.750.730	€ 1.905.045	€ 1.463.252

Uitgangspunten vergelijkende tabel:

- Kapitaallasten: Jaarlijks gemiddelde over 20 jaar vanaf start planvorming
- Exploitatielasten: Jaarlijks gemiddelde over 20 jaar vanaf start planvorming

Hierbij moet worden opgetekend dat de voor het gemeentehuis benodigde parkeerplaatsen worden ondergebracht in de parkeergarage. Hiervoor betaalt de gemeente jaarlijks een bijdrage, deze bijdrage is opgenomen in de jaarlijkse exploitatielasten.

2.2 PARKEERGARAGE

Tijdens de initiatieffase van het project rondom het Tase terrein kwam naar voren dat een gebouwde parkeergarage essentieel is om te voldoen aan de parkeerbehoefte voor zowel wonen als werken, met behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit. De directe omgeving kampt regelmatig met parkeerproblemen, veroorzaakt door kleinschalige bebouwing en de nabijheid van het FC Volendam stadion en het RKAV-terrein. Met name tijdens trainingen en wedstrijden is de parkeerdruk hoog. Het Tase terrein voorziet momenteel in ongeveer 90 tijdelijke openbare parkeerplaatsen (blauwe zone).

Gedurende de initiatieffase zijn knelpunten omgezet in kansen, zoals dubbelgebruik van parkeerplaatsen bij het gemeentehuis buiten kantooruren, het aanbieden van extra openbare betaalde parkeerplaatsen in de voorziening en het reserveren van parkeerplekken tijdens wedstrijden voor business seats of abonneementhouders.

De stedenbouwkundige visie resulteerde in een voorstel voor een semi-openbare, vijflaagse parkeergarage van circa 6.900 m² met ruimte voor 284 parkeerplaatsen. In de garage wordt onderscheid gemaakt tussen plekken voor appartementen, het gemeentehuis en commercieel te exploiteren plaatsen, waarbij dubbelgebruik centraal staat. Zowel omwonenden als verenigingen hebben positief gereageerd op dit voorstel. De parkeergarage is zo gepositioneerd dat het functioneert als geluidsbuiter tussen het stadion en de woningen.

Naast het exploiteren van de parkeergarage door de gemeente zelf, is onderzocht of exploitatie door een marktpartij een interessant alternatief is. Daarbij is gebleken dat een private exploitatie niet haalbaar is door de hoge winstverwachtingen en afwijkende kostenstructuur van commerciële partijen.

De realisatie van de parkeergarage vraagt een bruto investering van circa € 8.613.000 exclusief BTW. Vanuit de ontwikkelvelden op het Tase terrein worden financiële bijdragen gedaan aan de realisatie van de parkeergarage waardoor de netto-investering lager zal uitvallen. Over een exploitatieduur van 40 jaar is gebleken dat de parkeergarage kostenneutraal kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Daarbij zijn er kansen om de exploitatie winstgevend te maken, bijvoorbeeld door inzet als P&R voorziening voor toeristen. Ontwikkelen van een flankerend beleid op parkeren kan hierin ook een positieve rol spelen.

2.3 TASE TERREIN EN ACHTERBLIJFLOCATIES

Bij de uitwerking van het plan is, na verkenning van vier stedenbouwkundige modellen, ingezet op een verdere gebiedsontwikkeling waarbij de verschillende ontwikkelvelden in technische zin los van elkaar staan en dus makkelijker zelfstandig te ontwikkelen zijn. Van een stapeling van functies is geen sprake meer.

Bij de ontwikkeling van de visie is een integrale financiële analyse uitgevoerd voor de grondexploitatie. Daarbij zijn zowel de kosten voor realisatie (zoals bouw- en woonrijp maken en planbegeleiding) als de inkomsten uit grondverkoop meegenomen. Hoewel de ontwikkeling van het sociale programma op het terrein een negatief saldo van € 1,17 miljoen kent, wordt dit ruimschoots gecompenseerd door de verwachte opbrengsten uit de achterblijflocaties (€ 5,57 miljoen). Per saldo resulteert dit in een verwacht positief resultaat van circa € 4,40 miljoen.

Tabel 2 opsomming resultaat grondexploitatie

Post	Bedrag	
Grondexploitatie saldo (uitgezet in de tijd)	€	- 1,17 miljoen
Verwachte opbrengsten achterblijflocaties	€	5,57 miljoen
Verwacht saldo totale initiatief	€	4,40 miljoen

3. OPDRACHT

De aanleiding en keuze voor deze initiatieffase is in betrokkenheid met de raad tot stand gekomen. Hierbij zijn zowel van de onderzoeksopdracht en de daarbij behorende kaders vastgelegd.

3.1 OPDRACHT

Tijdens de raadsvergadering op 17 oktober 2024 heeft de Raad het Tase terrein als voorkeurslocatie aangewezen op basis van het uitgevoerde locatie onderzoek. Ten aanzien van deze keuze zijn de volgende beslispunten vastgelegd:

1. Het college opdracht te geven de initiatieffase op te starten van het project nieuw gemeentehuis op basis van de door de raad aangegeven voorkeurslocatie op het Tase terrein.
2. Hierbij als aandachtspunt mee te geven voor de initiatieffase:
 - a. Of er combinaties mogelijk zijn van een gemeentehuis en commerciële functies (bv. hotel) en/of maatschappelijke functies (bv. woningbouw);
 - b. Te verkennen wat de beste financieringsconstructie is voor de realisatie van een nieuw gemeentehuis.

3.2 KADERS

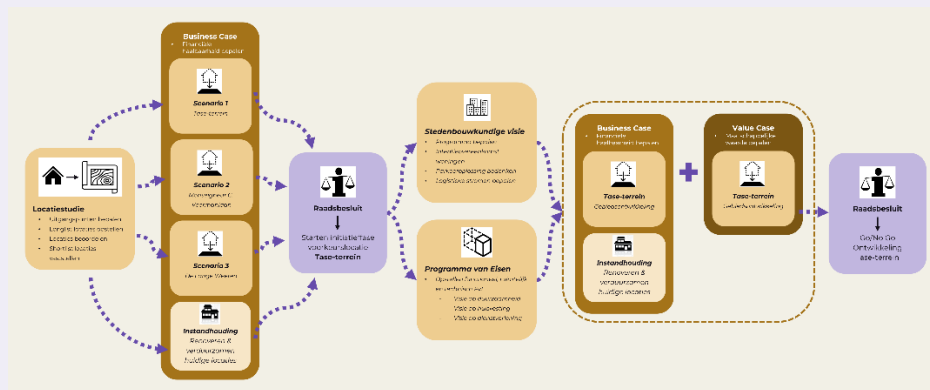
Tijdens de Raadsvergadering d.d. 22 mei 2025 heeft de Raad kaders vastgesteld ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek nieuw gemeentehuis tijdens de initiatieffase:

1. **Algemeen**
 - I. Het gemeentehuis is een plek waar de raad, het college en de ambtenaren onder één dak gehuisvest zijn;
 - II. Het gemeentehuis biedt ruimte voor ontmoeting;
 - III. Het gemeentehuis is flexibel en berekend op de veranderingen in de toekomst;
 - IV. Het toevoegen van woningen is belangrijker dan het toevoegen van een commercieel programma (bijv. hotel).
2. **Omgevingskwaliteit**
 - I. De ontwikkeling op de locatie past in de omgeving en bij de identiteit van Volendam;
 - II. Het gemeentehuis heeft een open en herkenbaar karakter en biedt tegelijkertijd privacy voor de gebruikers;
 - III. Tussen de nieuwe bebouwing en de Julianaweg komt een groene zone.
3. **Financieel**
 - I. Het verhuren aan maatschappelijke partijen en/of commerciële partijen wordt meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek;
 - II. De benodigde parkeerplaatsen worden deels geëxploiteerd.
4. **Woonvisie**
 - I. Starters- en seniorenwoningen zijn het uitgangspunt.

3.3 PROCES

Voor het project Nieuw Gemeentehuis zijn de volgende stappen uitgevoerd:

1. Locatiestudie
2. Business Case voorkeurslocaties
3. Programma van Eisen
4. Stedenbouwkundige visie
5. Business + Value Case Tase terrein



Figuur 1 proces

In 2024 is een uitgebreide locatiestudie uitgevoerd naar een mogelijke nieuwbouwlocatie voor een gemeentehuis. Na onder andere dialoog met de Gemeenteraad is een groslijst met twintig potentiële locaties teruggebracht tot een drietal te onderzoeken locaties voor nieuwbouw: het Tase terrein, de Monseigneur C. Veermanlaan, en De Lange Weeren.

Bij het locatieonderzoek is tevens de haalbaarheid van de ontwikkeling op de drie locaties onderzocht. Ook is het in stand houden en functioneel verbeteren van de bestaande huisvesting in dit onderzoek meegenomen. Bezien over een periode van twintig jaar

(van 2024 tot en met 2044) bevinden de jaarlijkse exploitatiekosten voor de onderzochte scenario's zich redelijk in dezelfde bandbreedte, wat een keuze op het gebied van kwaliteit, beleving en visie mogelijk heeft gemaakt. Tijdens de Raadsvergadering d.d. 17 oktober 2024 heeft de Raad besloten de initiatieffase op te starten van het project "Nieuw Gemeentehuis" voor de voorkeurslocatie: het Tase terrein. Het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam is het hoofddoel, aangevuld met commerciële functies, om zo ook andere belangen vanuit de gemeente te waarborgen.

Om de wensen en eisen voor een nieuw gemeentehuis verder te specificeren is een Programma van Eisen (PvE) opgesteld. Dit is tot stand gekomen aan de hand van werksessies en interviews met gebruikersgroepen vanuit de gemeentelijke organisatie. In deze sessies hebben vertegenwoordigers van alle teams hun wensen, eisen en ideeën gedeeld om zo tot gezamenlijke uitgangspunten te komen. Er is uitgebreid gekeken naar de functionele en ruimtelijke behoeften van het gebouw. Daarnaast zijn interviews gehouden met medewerkers om dieper in te gaan op specifieke onderwerpen en om aanvullende inzichten te krijgen in de manier van werken. De resultaten van de werksessies en interviews zijn verwerkt in het PvE.

Nu de ruimtelijke en functionele vraag voor het gemeentehuis beter in beeld is, dient ook de financiële kant onderzocht te worden. Hierbij is breder gekeken dan alleen het gemeentehuis. Het totaalplaatje met de verschillende ontwikkelvelden wordt in het voorliggende document beschreven. Naast de financiële impact van de ontwikkeling op het Tase terrein is ook gekeken naar de maatschappelijke meerwaarde, deze is samengevat in de Value Case Tase terrein.

4. UITGANGSPUNTEN

4.1 SCENARIO'S

In dit rapport worden twee scenario's vergeleken, de ontwikkeling op het Tase terrein en het alternatief: instandhouding.

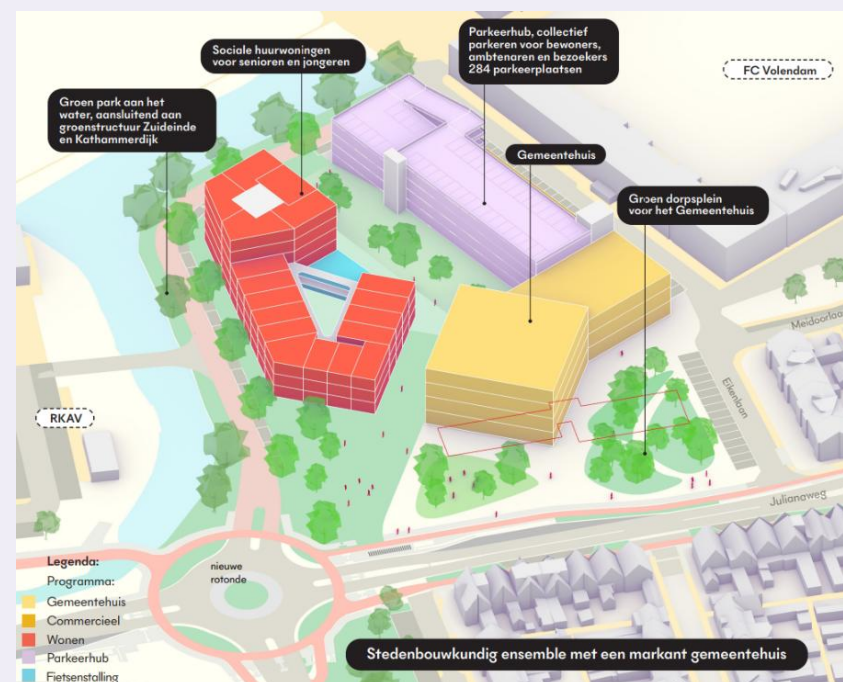
4.1.1 Tase terrein

De initiatieffase voor ontwikkeling van het Tase terrein is in december 2024 gestart. Het nieuwe gemeentehuis van Edam-Volendam is het hoofddoel, aangevuld met commerciële functies, om zo ook andere belangen vanuit de gemeente te waarborgen. De parkeergarage kan tevens dienen voor de bezoekers van de voetbalverenigingen en het toerisme dat naar gemeente Edam-Volendam toe trekt, waardoor de ontwikkeling een bredere doelgroep aanspreekt. De stedenbouwkundige visie, uitgevoerd door Rijnboutt, geeft een beschrijving van de huidige situatie, historie, en schetst een beeld voor de toekomst. Aanvullend heeft Rijnboutt aan de hand van een stedenbouwkundige analyse een ruimtelijk model opgesteld voor de ontwikkeling van het Tase terrein. In figuur 2 is het voorgestelde stedenbouwkundige model afgebeeld.

4.1.2 Instandhouding

De instandhouding en het functioneel verbeteren van de bestaande huisvesting is in de voorgaande locatiestudie onderzocht en wordt als alternatief scenario in de business case meegenomen. Daarbij geldt dat, door onder andere groei van het medewerkersbestand en de staat van de bestaande gebouwen, in de bestaande gebouwen

geïnvesteed moet worden om in kwalitatief goede huisvesting te voorzien. Dit is tevens nodig voor goed werkgeverschap, om werknemers bij de gemeente te houden en nieuwe werknemers aan te trekken. De begrote exploitatielasten voor de komende jaren voorzien in preventief onderhoud, maar niet in planmatige aanpassingen om de bestaande panden functioneel en toekomstbestendig te verbeteren. Daarom is in het instandhoudingsscenario ook rekening gehouden met een aantal ingrepen die ervoor zorgen dat bij keuze voor dit scenario de huisvestingswensen kunnen worden ingevuld. De instandhouding voorziet in toekomstgericht in bedrijf houden van de bestaande huisvesting voor een periode van 30 jaar.

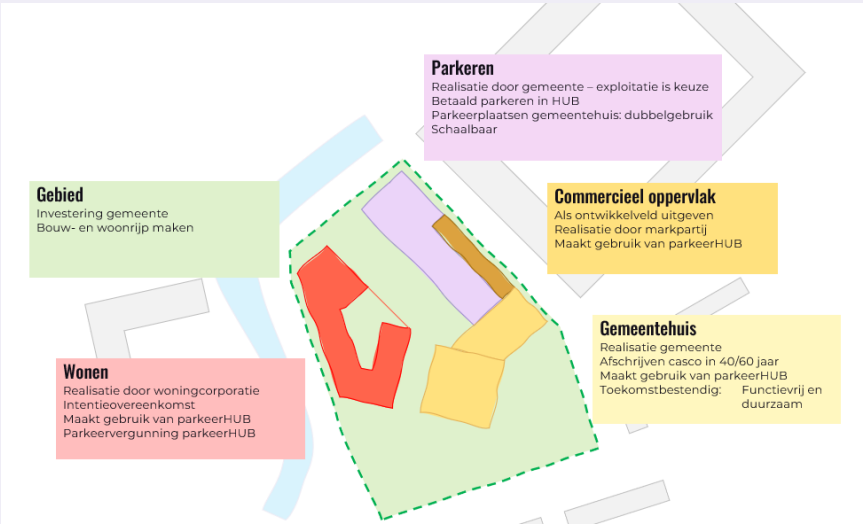


Figuur 2 stedenbouwkundig model

4.2 ONTWIKKELVELDEN

Rijnboutt heeft een stedenbouwkundige visie opgesteld die past binnen de kaders vanuit de Gemeenteraad en gepresenteerd is aan omwonenden. Binnen deze visie kan onderscheid gemaakt worden tussen vijf ontwikkelvelden:

- 1. Gemeentehuis
- 2. Wonen
- 3. Parkeren
- 4. Commercieel oppervlak
- 5. Gebied

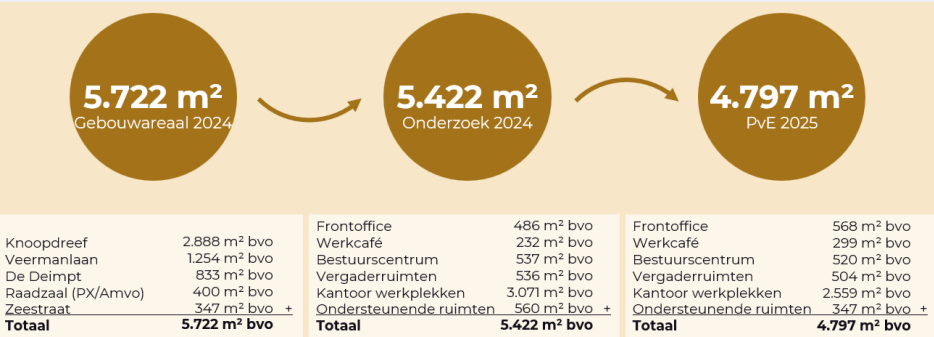


Figuur 3 verschillende ontwikkelvelden

Elk ontwikkelveld heeft eigen specificaties en kan afzonderlijk bekeken worden ten opzichte van ontwikkelpartij en financiële demarcatie.

4.2.1 Gemeentehuis

In nauwe samenwerking met medewerkers, OR en MT van de gemeentelijke organisatie zijn de eisen en wensen voor het nieuwe gemeentehuis gebundeld in het Programma van Eisen. Hierin zijn zowel de functionele, ruimtelijke en technische eisen vastgelegd. De ruimtelijke behoefte van de gemeente is ten opzichte van het gebouwareaal in 2024 en de locatiestudie in 2024 efficiënter ingericht, dit is te zien in onderstaande afbeelding. De optimalisatie van het ruimtegebruik komt voort uit het werkplekconcept 'Activiteit Gerelateerd Werken'.



Figuur 4 verschil in ruimtebehoefte

Binnen het beoogde ruimtegebruik van 4.797 m² wordt voldaan aan een nieuw gemeentehuis die ruimte biedt voor ontmoeting en daarnaast flexibel en toekomstbestendig ingedeeld om veranderingen in de toekomst te kunnen opvangen. In de uitwerking van de plannen is er rekening gehouden dat alle lagen van de ambtelijke organisatie gehuisvest worden onder één dak.

Functioneel zijn er relaties op verschillende niveaus (locatie, clusters en teams) vastgelegd zodat een ontwerpende partij dit project verder kan brengen. Daarnaast is uit de participatie met de werknemers gebleken dat de identiteit van alle kernen, groen en licht kernwaarde zijn voor de uitstraling van hun gemeentehuis.

Bij de totstandkoming van het PvE is er rekening mee gehouden dat het programma op het Tase terrein wordt ingepast. Mocht de Raad anders besluiten, dan kan het PvE nog steeds worden gebruikt voor een andere (nieuwbouw) locatie. Bij een eventuele keuze voor instandhouding kan onderzocht worden in hoeverre het mogelijk is om naar een modern werkplek concept in de bestaande panden toe te werken. Dit vereist naar verwachting wel stevige aanpassingen aan de panden. Het PvE zal bij een dergelijke keuze herijkt moeten worden om bijvoorbeeld te kunnen beoordelen welke teams in welk pand het meest efficiënt gehuisvest kunnen worden.

4.2.2 *Wonen*

In de stedenbouwkundige visie zijn 63 woningen ingetekend met verschillende specificaties voor starters en senioren. Al vrij vroeg in het traject is afstemming gezocht met stichting woningbeheer De Vooruitgang, vanuit het kader dat starters- en seniorenwoningen het uitgangspunt voor de verkenning zijn. Samen met De Vooruitgang zijn de voors- en tegens van vier, door Rijnboutt ontwikkelde, modellen afgestemd. In het uiteindelijke model zijn wensen van De Voortuigang t.a.v. programmering, oppervlakten, bereikbaarheid, etc., meegenomen. De Vooruitgang staat pal achter het ontwikkelde plan en zou, bij goedkeuring van het initiatief door de Raad, graag de ontwikkeling van deze woningen zo snel mogelijk in gang zetten.

Om afspraken hierover te maken, maar ook om de Raad te garanderen dat bij een positieve keuze de ontwikkeling er daadwerkelijk komt, hebben Gemeente en De Vooruitgang een intentieovereenkomst getekend. De belangrijkste aspecten uit deze overeenkomst zijn:

- Realisatie van woningen door De Vooruitgang bij goedkeuring door de Raad;
- De Vooruitgang geeft een financiële bijdrage aan de gemeente voor het bouw- en woonrijp maken van de grond en het mogen realiseren van woningen;
- Realisatie van het benodigd parkeerprogramma voor de woningen is voorzien in de parkeergarage die door de Gemeente ontwikkeld wordt. De Vooruitgang levert hiervoor wel een financiële bijdrage;
- Er geldt een minimale afnameverplichting voor parkeerplaatsen door huurders, tegen betaling van een jaarlijkse parkeervergunning.

4.2.3 *Parkeren*

Tijdens de uitwerking van de initiatieffase bleek dat het realiseren van een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk is om het benodigd aantal parkeerplaatsen voor wonen en werken in te passen binnen de kaders voor stedenbouwkundige kwaliteit. Vanuit gesprekken met stakeholders kwam naar voren dat de directe omgeving in de huidige situatie regelmatig kampt met parkeerproblematiek. Deze problematiek wordt veroorzaakt door het zeer specifieke karakter van de omgeving; kleinschalige bouw, grenzend aan het stadion van FC Volendam en het terrein van de RKAV. Zowel bij trainingen, als op wedstrijdmomenten is de parkeerdruk in de directe omgeving zeer hoog.

Ook voorziet het Tase terrein momenteel officieus op tijdelijke wijze in een parkeervoorziening, bestaande uit circa 90 openbaar te gebruiken parkeerplaatsen (blauwe zone).

Vanuit het project 'Julianaweg' is bepaald dat er op het plot van het Tase terrein twintig compensatieparkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. De twintig compensatieparkeerplaatsen zijn niet meegenomen in de parkeergarage, maar worden conform de stedenbouwkundige visie op het maaiveld opgelost. De kosten voor deze parkeerplaatsen komen ten goede aan het project 'Julianaweg'.

In de initiatieffase is geprobeerd om de knelpunten om te buigen naar kansen:

- Dubbelgebruik van parkeerplaatsen voor het gemeentehuis (buiten kantooruren)
- Realiseren aanvullende openbare parkeerplaatsen in een parkeervoorziening (24/7, betaald)
- Parkeervoorziening tijdens wedstrijdmomenten door FC Volendam te boeken voor bijvoorbeeld business seats.

In de stedenbouwkundige visie is gezocht naar het maximaal te realiseren oppervlak voor parkeren. Dit heeft geleid tot een semiopenbare 5-laagse parkeergarage van circa 6.900 m² met ruimte voor 284 parkeerplaatsen. Een deel van de omwonenden en de twee aangrenzende verenigingen hebben positief gereageerd op dit voorstel. In de parkeergarage wordt onderscheid gemaakt tussen parkeerplaatsen voor te realiseren appartementen, het gemeentehuis, en commercieel te exploiteren plaatsen. Dubbelgebruik van de parkeerplaatsen is hierbij een uitgangspunt.

Om de financierings- en exploitatiemogelijkheden van de parkeergarage te onderzoeken is door een externe partij onderzocht of een privaat- of publiek exploitatiemodel het meest realistisch is. Het onderzoek concludeert dat met een publieke aanpak een minimaal kostendekkend plan te realiseren is. Een private aanpak waarbij een marktpartij de parkeergarage zal exploiteren is niet haalbaar gebleken. Redenen hiervoor zijn het feit dat commerciële partijen een forse winstverwachting hebben, en een andere kostenstructuur kennen.

Het onderzoek gaat uit van een conservatieve aanpak, omdat er momenteel geen sprake is van flankerend beleid dat een maximale bezetting van de parkeervoorziening mogelijk maakt. Echter zijn er een aantal kansen/maatregelen die ertoe leiden dat de parkeervoorziening in verregaande mate beter te exploiteren is. Een voorbeeld van een denkrichting is het inrichten van de parkeergarage als P&R-voorziening voor toeristen en overige bezoekers van Volendam. Daarbij is het van belang de toeristen actief richting de voorziening te dirigeren.

4.2.4 Commercieel oppervlak

Aan de zijde van het stadion van FC Volendam worden bij de parkeergarage ook twee verdiepingen commercieel oppervlak gerealiseerd. Dit biedt kansen voor ondernemers en activeert de zone tussen stadion en parkeergarage waarmee een prettiger verblijfsgebied ontstaat. In het stadion zitten momenteel al functies in de plint, hiermee kan mogelijk een verbinding gezocht worden. Het uitgangspunt hierbij is dat de grond als ontwikkelveld wordt uitgegeven en de commerciële functies gerealiseerd worden door een marktpartij. Op basis van taxaties van de achterblijfloccaties van de gemeente is een grondprijs voor dit commercieel oppervlak ingeschat. Vanuit de markt is al interesse in dit ontwikkelveld getoond.

4.2.5 Gebied

Om tot de voorliggende stedenbouwkundige visie te komen, heeft met diverse stakeholders participatie plaatsgevonden. Dit proces is verantwoord in de stedenbouwkundige visie.

In het plan worden de vier eerdergenoemde functies uitgewerkt als afzonderlijke ontwikkelvelden. De tussenliggende openbare ruimte vormt het verbindende element en wordt in een volgende fase nader ontworpen en uitgewerkt. In deze fase zijn hier wel kosten voor opgenomen.

Bij de ontwikkeling van de visie voor het Tase terrein is een inschatting gemaakt van alle met de ontwikkeling gemoeide kosten en inkomsten. Voorbeelden hiervan zijn kosten voor het bouw- en woonrijp maken, ontwerp- en planbegeleiding, etc. Inkomsten worden gegenereerd door verkoop van bouwgrond aan De Vooruitgang en bouwgrond voor het commercieel oppervlak. Zowel

de kosten als de opbrengsten zijn in de tijd uitgezet (geïndexeerd) volgens de planning. Het saldo van de ontwikkelkosten en inkomsten op het Tase terrein is -€ 1.17 miljoen.

Bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid wordt met een breder perspectief naar de opgave gekeken, en worden ook de opbrengsten van de achterblijfloccaties in beeld gebracht. Voor deze locaties zijn taxaties opgesteld. Door het voornamelijk ontwikkelen van een sociaal programma op het Tase terrein worden er namelijk minder inkomsten gegenereerd. Daar staat tegenover dat op andere locaties meer inkomsten kunnen worden gegenereerd door het toevoegen van vrijesectorkoopwoningen en middenhuur woningen.

Op basis van de uitgevoerde taxaties is het verwachte saldo van de verkoopopbrengsten (boekwinst) van de achterblijfloccaties circa €5,57 miljoen op het moment van uitgifte. In breder perspectief gezien wordt het negatieve resultaat op het Tase terrein goed gemaakt met de verkoopopbrengsten van de achterblijfloccatie, resulteert in een verwacht positief resultaat van €4,40 miljoen.

5. VALUE CASE

De door raad gegeven opdracht voor deze initiatieffase en de gezamenlijk vastgestelde kaders leverden best een uitdaging, het gebied wordt omringd door veel stakeholders, kent een grote dynamiek tussen wonen en sport en dat levert knelpunten op. De verkenning van de mogelijkheden tijdens de initiatieffase heeft geleid tot een initiatief dat vele kansen biedt. De opgenomen functies in de stedenbouwkundige visie zijn meer geworden dan de som der delen. Zeker als we daarbij in beschouwing nemen dat bij keuze van realisatie van een nieuw gemeentehuis op het Tase terrein ervoor zorgt dat de verschillende achterblijflocaties van grote meerwaarde worden voor de gemeente en haar inwoners. Ook deze locaties leveren dan namelijk een grote bijdrage aan het tekort aan woningen en werkruimte. Om een deel van deze kansen in beeld te brengen is er naast de business case ook een value case ontwikkeld. Een overzicht van meerwaarde die wordt gegeneerd, die verder gaat dan kosten alleen.

Door het realiseren van een nieuw gemeentehuis op het Tase terrein kunnen de huidige gebouwen afgestoten worden. De huidige locaties bieden ruimte voor de markt, zo kunnen er op de W. van der Knoopdreef en De Deimpt woningen ontwikkeld te worden. Dit is een passend product op beide locaties. Tezamen met de woningen die op het Tase terrein gerealiseerd kunnen worden, zal deze ontwikkeling ervoor zorgen dat er ca. 150 woningen aan de woonvoorraad van Volendam toegevoegd kunnen worden. Daarnaast zijn er nog diverse locaties van de gemeente die, na afstoting, plaatst maken voor andere

commerciële functies. Als laatste in de tabel wordt geconstateerd dat, zoals eerder toegelicht, er 284 parkeerplaatsen ontwikkeld worden. Deze meerwaarde in het toevoegen van woningen, commerciële meters en parkeerplaatsen en het realiseren van een compact en efficiënt gemeentehuis is in onderstaande tabel afgebeeld.

Tabel 3 Meerwaarde ontwikkeling Tase terrein

Een compactere werkomgeving Gemeente	ca. 4.800 m² <i>Een reductie van zo'n 900 m²</i>
Meer ruimte voor wonen	
W. v.d. Knoopdreef	ca. 57 appartementen
De Deimpt	ca. 30 woningen
Tase terrein	ca. 62 appartementen +
Totaal woonvolume	ca. 149 eenheden
Meer ruimte voor werken	
Mgr. C. Veermanlaan	ca. 1.200 m ²
Zeestraat	ca. 370 m ²
Val van Urk	ca. 680 m ²
Tase terrein	ca. 500 m ² +
Totaal werken	ca. 2.750 m²
Parkeren	284 pp in garage waarvan: • Ca. 10 pp commerciële functie • Ca. 50 pp wonen • max. 140 pp commercieel • Ca. 90 pp gemeentehuis; <i>Deze voorzien in dubbelgebruik</i>

Value case Tase terrein: De maatschappelijke



PERSOONLIJKE MEERWAARDE

- Eén adres voor alle inwoners.
- Sociale veiligheid: ogen op straat door divers programma.
- Diversiteit vergroten van de woonvoorraad:
 - Starters blijven in de gemeente
 - Community gevoel voor senioren



SOCIAAL-ECONOMISCHE MEERWAARDE

- Aantrekkelijke werkplek.
- Creëren extra oppervlak voor ondernemers.
- Inspirerende werkplek voor aantrekken medewerkers/goed werkgeverschap.
- Ontwikkelings- en realisatiesnelheid.
- Dubbelgebruik (vergader)ruimten door verenigingen/partners.
- Efficiënter werken gemeente door één locatie



SOCIALE MEERWAARDE

- We maken meer ruimte voor wonen én werken, op het Tase terrein én de vrijkomende locaties.
- We leveren een bijdrage aan een groot probleem in de wijk: parkeren.
- Parkeergarage vormt geluidsbarrière
- Meer dan een plek voor ambtenaren.



CULTURELE MEERWAARDE

- We geven het gebied een nieuw elan, voor bewoners, RKAV en FC Volendam.
- Creëren een plein dat de entree van Volendam een nieuwe identiteit boost geeft.
- Plein kan bredere functie krijgen.
- Visitekaartje voor de gemeente.



RUIMTELIJKE MEERWAARDE

- Efficiënter ruimtegebruik.
- Creëren ruimte voor ondernemers.
- Betere logistiek.
- Toegankelijkheid van de locatie.



ECOLOGISCHE MEERWAARDE

- Van verharding naar meer groen
- Betere leefomgeving
- Lagere energielasten

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie