

Technische vraag

Vraag van de fractie van VZ Westerkwartier

Ingediend op 1-10-2024

Ingediend door: Geert de Jong

Onderwerp:

Centrale Huisvesting Technische RO 1-10-2024

Vragen:

- In het eindrapport Huisvesting van 2021 stond : *"Kantoormedewerkers hebben in een enquête aangegeven gemiddeld meer dan de helft van de tijd buiten het kantoor te willen gaan werken in de toekomst. Het kantoor is met name van belang voor het ontmoeten. Daar is ook het eerder toegelichte dienstverlenings- en werkconcept (mede) op gebaseerd".*
Berekend werd er voor al het kantoorwerk (incl. Novatec) dat er ca 5000 m² bvo nodig is.
 - Hoeveel kantoorruimte komt er in de deze week te starten nieuwbouw Novatec?
- De bedoeling van een programma van eisen is van tevoren de randvoorwaarden en limieten te definiëren. De "**eisen**" zijn de criteria waaraan voldaan moet worden, de "**wensen**" zijn de criteria waaraan de verwachting is dat er zo veel mogelijk aan voldaan wordt. De OR schrijft : *Aan de hand van de pijlers – bricks, -bytes, - behavior, - balance, - hospitality en - communication is een ruimtelijk- en functioneel programma van eisen uitgewerkt.* " Omdat dit PvE het fundament is onder aannames en genoemde bedragen in het rapport als ook in de geheime bijlagen ontvangen we graag deze PvE en de bijbehorende vlekkenplannen
- Blz 6 citaat : *"Het gemeentehuis in Zuidhorn heeft een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 4.350 m², terwijl er behoefte is aan een capaciteit van 7.500 m² bvo. Hierdoor is het noodzakelijk het pand uit te breiden, te verbouwen en te verduurzamen"* Hieraan ligt de volgende berekening ten grondslag :

Ruimtebehoefte van de totale organisatie

Bruto vloeroppervlakte	Netto vloeroppervlakte	Nuttige vloeroppervlakte	Afdeling vloeroppervlakte	Vloeroppervlakten van werkplekken, inclusief circulatieruimte * Supplementaire afdelingsruimte	Percentage	Metrages		Gespecificeerd obv huidige functionaliteit
					50%	3326	3326	3326
					5%	332,6	3658,6	332,6
				Speciale ruimten, kantine, archief, vergader- ruimte, repro Sanitaire ruimten, werkkasten, garderobe	15%	997,8	4656,4	1761
				Verkeersruimte (gangen, trappenhuizen, liften, entree, hallen)	20%	1330,4	5986,8	1330,4
				Technische-installatieruimten				
				Constructieoppervlakte (wanden, kolommen)	10%	665,2	6652	665,2
					100%	6652	6652	7415,2

Als de raadzaal + trouwzaal + B&W + Griffie verplaatst zouden worden naar een uitbouw (variant A2-4) of naar een dependance A1 (bv locatie politieburo) dan lijkt er genoeg ruimte in het huidige gebouw te zijn om aan de behoefte te voldoen (met mogelijk een kleine uitbouw nog nodig) Hoe kijkt Sweco hier tegenaan, wat zouden eventuele nadelen kunnen zijn ? Ook de kantine (wel gezond om even in de buitenlucht 200 meter te wandelen) EN archief ruimte kunnen aanvullend op loopafstand in een bestaand gebouw geplaatst worden In hoeverre is dit technisch realiseerbaar / welke nadelen kunnen er mogelijk aan deze optie zitten ?

- Blz. 12 stelt dat plan C ten koste gaat van al opgestelde plannen tbv woningbouw. Wat is de status van deze plannen en hoe kansrijk is woningbouw op deze plek?
- Blz 16 : Plan B : citaat : *"Er is door de onderzoeksbureaus Tauw en MUG onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit op de locatie van variant B. Hieruit blijkt dat de locatie verontreinigd is. Er bevindt zich*

asbest in de puinverharding en grondwallen en er is sterk verontreinigde grond (PAK) aangetroffen. Afgaande op de hoeveelheden die zijn gevonden, leveren de verontreinigingen beperkt problemen op"
Aangezien een verkeerde inschatting van de mate van verontreiniging flink in de papieren kan lopen ontvangen we graag een kopie van het gehouden onderzoek (zie ook de optelsom benoemde risico's ID-07 en -09)

6. Blz 19 Milieuzonering Plan B : citaat : *"Op het bedrijventerrein Leeksterhout nabij variant B zijn diverse bedrijfsactiviteiten mogelijk, variërend van milieucategorie 1 tot 4.2"* In welke categorie vallen De bedrijven die nu op deze locatie zitten? EN Hoe makkelijk kan hier een aanpassing gedaan worden zodat milieubelemmeringen zoals hier benoemd voorkomen kunnen worden?
7. Blz 35 : Citaat : *"Er komen twee speerpunten duidelijk naar voren, te weten: 1. Centrale huisvesting, oftewel 1 pand waarin alle medewerkers worden gehuisvest; 2. Voldoende werkplekken, aanlandplekken, project- en overleg ruimtes, dit in lijn met het dienstverlenings- en werkconcept. Daarbij rekening houden met toekomstige uitbreiding"*
 - a. Het OR advies in 2021 sprak over de wens om vanuit één centrale locatie (dat is volgens ons niet gelijk aan 1 pand zoals Sweco stelt) te gaan werken, hiervoor droegen ze een aantal voordelen aan : Het voorkomt onnodige reistijd tussen locaties/ Het bevordert om te komen tot één cultuur/het biedt duidelijkheid en overzicht. Ook een dependance uitvoering met alles op loopafstand bij elkaar zorgt hiervoor. Waarom geeft Sweco deze variant dan in dit rapport hiervoor toch een zeer negatief advies?
 - b. Zover wij kunnen beoordelen heeft onze gemeente een tekort aan uitvoerende mensen en zijn er ruim voldoende (misschien te ruim?) aantal kantoormedewerkers. Waarop baseert Sweco de stelling dat er rekening gehouden moet worden met toekomstige uitbreiding van het aantal kantoormedewerkers en dus kantoorruimte?
8. Blz 44 : citaat : *"Wanneer er wordt gekozen om het gemeentehuis elders nieuw te bouwen, is het zaak dat het huidige gemeentehuis wordt herbestemd. Er zijn een viertal alternatieven onderzocht en getaxeerd",* Echter een eerder verdiepend onderzoek door onderzoeksbureau KAW Groningen in samenwerking met Nextfund vastgoedadviseurs heeft voor Zuidhorn de volgende alleszeggende conclusie getrokken : *In de huidige markt zijn er volgens de marktonderzoekers geen kansrijke mogelijkheden om tot een alternatieve invulling te komen zowel niet voor wonen, woonzorg, jongerenhuisvesting, onderwijs als voor kantoor of andere functies. Groningen investeert inmiddels succesvol in nieuwe locaties voor studentenhuisvesting en daarmee is de kans voor deze functie ook erg klein. De huidige kantoormarkt biedt ook in de huidige bestemming geen mogelijkheden. Partijen gaan dan bij voorkeur in Groningen zich vestigen. Voor alle mogelijke bestemmingen geldt dat het een **incourant pand is waarbij het moeilijk zal zijn een gegadigde te vinden. Bij verkoop is daarmee de kans op leegstand deels of geheel groot**".* Waarom ziet Sweco kansen die eerder door specialisten niet werden gezien?
9. Zie blz 45 : Opvallend is het nagenoeg gelijk stellen van de kosten nieuwbouw en kosten renovatie. We hebben eerder voor nieuwbouw bedragen gehoord van ca 55-60 miljoen. Hoe verklaart Sweco dit verschil?
10. Het college heeft zover bekend al besloten tot aankoop politiekantoor Zuidhorn. Het aankoopbedrag moet er sowieso voor betaald worden. Los voor welke variant deze raad uiteindelijk zal gaan kiezen. Waarom wordt deze aanschaf bij de berekening voor optie A nogmaals meegerekend?
11. We kennen allemaal de verkeersopstoppen tijdens de ochtend en avondspits op de Midwolderweg. Als er ook nog eens extra verkeersbewegingen van honderden ambtenaren bij moeten wordt de situatie daar echt onhoudbaar. We vinden dit ernstige knelpunt voor deze locatie in het rapport niet goed terug. Hoe beoordeelt Sweco dit knelpunt?

Beantwoording:

1. Het is ons niet bekend waar het getal van 5.000 m² bvo vandaan komt.
Het nieuwe hoofdgebouw voor Novatec en het team Buitendienst op Leeksterveld krijgt een omvang van 6.700 m² bruto vloeroppervlakte. Daarvan is ca. 1.100 m² bvo toe te rekenen aan alle kantoorfuncties. Dat zijn kantoren, overlegruimten, het toe te rekenen deel kantine/plaza, gangen en toiletruimten en wanden. Voor het overige deel bestaat het gebouw uit werkhallen, werkplaatsen en hoofdentree. Op de nieuwe locatie werken 275 medewerkers (200 Novatec en 75 Buitendienst, inclusief kantoorfuncties).

In de bepaling van het ruimtebeslag voor de centrale huisvesting, die uitgaat van 7.500 m² bvo, is met de kantoormedewerkers van Novatec en team Buitendienst geen rekening gehouden; deze mensen worden op Leeksterveld gehuisvest. Er is dus geen sprake van een dubbeling.
2. Het Werk- en Ontmoetingsconcept is een aanzet tot het PvE. Hieruit volgen de vierkante meters die te realiseren zijn. Het uitwerken van het Werk- en Ontmoetingsconcept tot een PvE is nog een volgende stap die te nemen is zodra de locatie bekend wordt.
3. De inrichting van de aanbouw staat nog niet vast: dit zou een vergaderruimte kunnen zijn, een ruimte met werkplekken, maar inderdaad ook de indeling zoals in de vraag is voorgesteld. De indeling, dan wel het gebruik van de aanbouw, is in het onderzoek niet beschouwd. Hierdoor kunnen we op dit moment daar geen (onderbouwde) uitspraken over doen.
4. De variant 'Nieuwbouw in de Oostergast' is geprojecteerd op een potentieel uitbreidingsgebied aan de oostzijde van de bestaande Oostergast. Hiervoor zijn op dit moment nog geen concretere plannen dan opgenomen in het dorpswoonplan Zuidhorn-Briltil.
5. Zie bijlagen:
Bijlage 1: Bodemrapport MUG dd 18 juni 2012
Bijlage 2: Bodemrapport Tauw 10 juni 2016
6. De milieucategorie of de range waarbinnen een betreffend bedrijf moet vallen, met bijbehorende voorwaarden zoals afstanden, ligt vast in het bestemmingsplan omdat je grip wilt hebben op wat voor type bedrijf er zou kunnen komen. Bij wijziging van gebruiksmogelijkheden zul je een ruimtelijke procedure moeten doorlopen, waar eventueel consequenties bij kunnen horen zoals bijvoorbeeld planschadeverhaal. Daarnaast moet je je realiseren dat je bij wijziging van gebruiksmogelijkheden de eigenaren/gebruikers inperkt in de voorheen toegestane bedrijfsactiviteiten. In een individueel geval zou je misschien kunnen kijken of er maatwerk mogelijk is. Zo zou je bijvoorbeeld bij een bedrijf dat veel lawaai produceert geluidwerende maatregelen kunnen treffen in de vorm van bijvoorbeeld een akoestisch scherm.
7. A: Er is in het werk- en ontmoetingsconcept inderdaad sprake van 'een centrale kantoorlocatie', wat ruimte voor discussie laat. In de gesprekken met het programmateam en de stuurgroep is de indruk gewekt dat hiermee één pand wordt bedoeld. De samenwerking, cultuur en de identiteit van huisvesting die in dit concept zijn genoemd, sluiten ons inziens aan op het werken in één pand.
B: Er is de laatste jaren sprake van een tendens dat gemeentes een takenvergroting krijgen. Hiervoor zullen mensen moeten worden aangetrokken die gehuisvest moeten worden. Vaak is uitbreiden eerder de beperkende factor dan krimpen, vandaar dat hier meer de focus op ligt.
8. Wij (Sweco) kennen de uitgangspunten, marktsituatie en gedachtegang van KAW / NextFund niet en kunnen alleen oordelen over onze eigen stukken. Op basis daarvan zien wij geen aanleiding om te concluderen dat het pand niet gevuld gaat worden.
9. De bedragen van ca 55-60 miljoen zijn niet door de ambtelijke organisatie naar buiten gebracht.

10. Als deze variant wordt gekozen, worden de aankoopkosten hieraan toegerekend.
11. In de rapportage is rekening gehouden met dit knelpunt. Om die reden is dit aspect als negatief (-) beoordeeld. Sweco heeft dit knelpunt beoordeeld op basis van de huidige situatie (nu-situatie). Echter wordt er op dit moment gewerkt aan een maatregelenpakket om de capaciteit bij de rotondes te vergroten, zodat doorstroom mogelijk blijft voor het verkeer op de middellange termijn. Een kleine nuance hierbij is dat het zwaartepunt op de Oude Postweg ligt, niet op de Midwolderweg.