



Programma Huisvesting

Centrale huisvesting Zuidhorn

10 januari 2024

Projecten Programma Huisvesting



- Binnendienst: Centrale Huisvesting Zuidhorn
- Buitendienst: Nieuwbouw Leeksterveld, verbouw werf Noordhorn & -Grootegast
Stallingslocaties Grijpskerk & Marum
Opslaglocaties Robbeneiland en Noorderringweg
- Novatec: Nieuwbouw Leeksterveld
Kringloopwinkel (nog visieontwikkeling Novatec)
Kwekerij (nog visieontwikkeling Novatec)
- Te verlaten locaties: gem.huis Leek, gem.huis Marum, gem.huis Grootegast
werf Leek, deel werf Grijpskerk, deel werf Marum, maailoods
Noordhorn, werf Oldehove en werf Aduard

Project Centrale Huisvesting

- Basis: Raadsbesluit 13 juli 2022
- Dat zegt: Centrale huisvesting voor de binnendienst moet in Zuidhorn.
- Programma: Bestaande gebouw gasloos en energieneutraal maken.
Een uitbreiding van 3000 m2 Bruto Vloeroppervlak,
Werk- en ontmoetingsconcept heeft consequenties voor zowel bestaand als
nieuwbouwdeel.
- Elke richting: Past niet binnen het geldende bestemmingsplan
Risico's



Besluitvorming 13 juli 2022



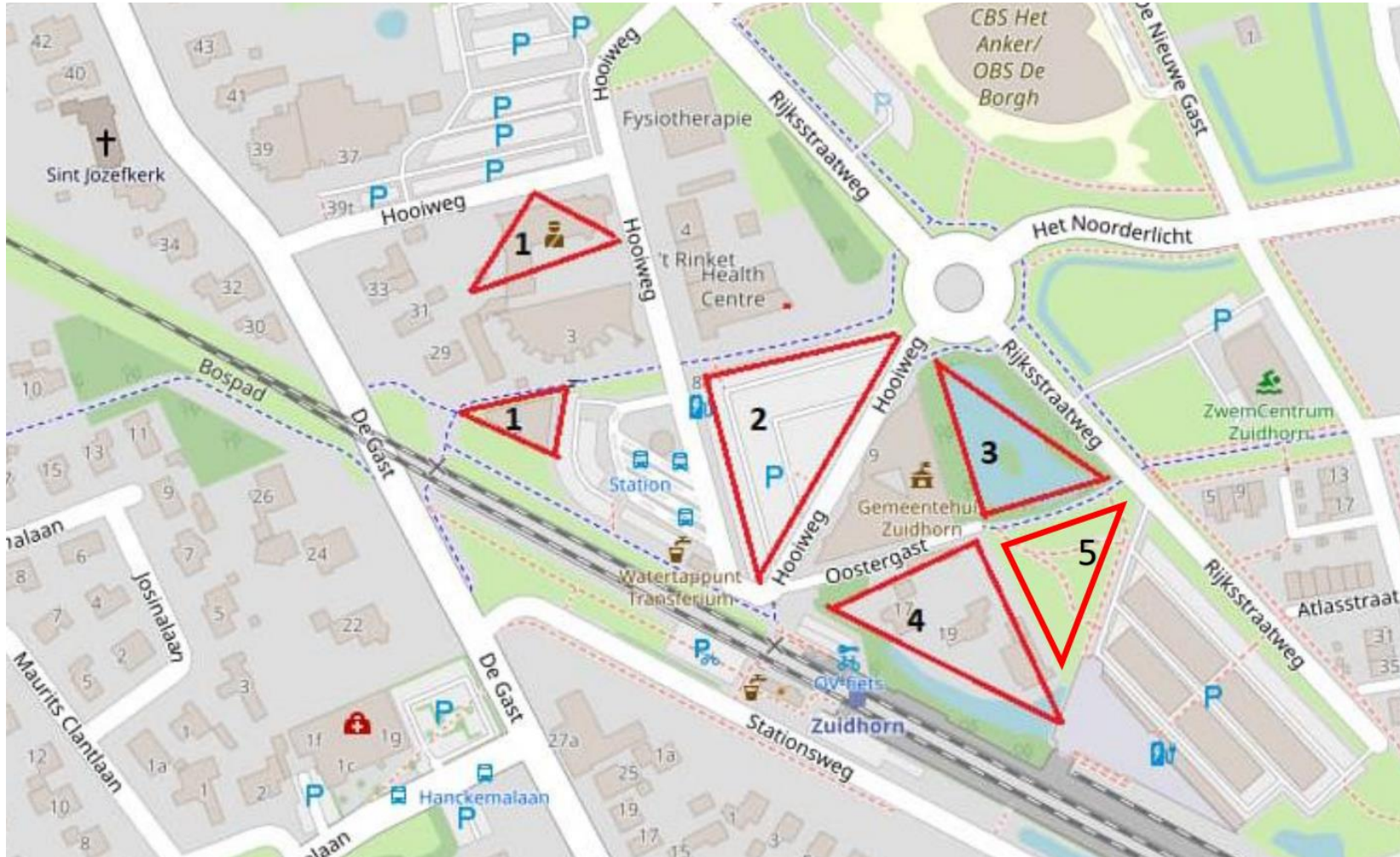
- Basis: Raadsbesluit 29 september 2021
- Dat zegt: 4 toekomstbestendige varianten ter nadere besluitvorming
- 4 opties: Leek+ Zuidhorn, Leek centraal, Midwolde centraal, Zuidhorn centraal
 - Stap 1: We kiezen voor centraal; combi Leek/Zuidhorn valt af
 - Stap 2: We kiezen niet voor Leek i.v.m. potentie woningbouw
 - Stap 3: We kiezen tussen Zuidhorn & Midwolde
 - MW + locatie tussen noord/zuid en ligging aan A7
 - MW – verkeersproblematiek ontsluiting, hogere investering met meer risico m.b.t. inflatie en rente, alternatieve invulling ZH
 - ZH + ligging naast spoor en meer centraal dan MW, lagere investering
 - ZH – ontwerpuitdaging, stedenbouwkundige mogelijkheden, ontsluiting door woonwijk
 - Stap 4: We maken een keuze voor Zuidhorn
Overall minder risico's & onzekerheden en er kan meer vaart gemaakt worden.
Wel liggen er aandachtspunten (parkeren/verkeer) en is er een ontwerpuitdaging

Uitbreidingsvarianten

- 1 Campusvariant: uitbreiding in meerdere bestaande gebouwen
- 2 Parkeervariant: uitbreiding op de bestaande parkeerplaats voor de hoofdentree
- 3 Watervariant: uitbreiding op de waterpartij aan de oostzijde
- 4 Spoorvariant: uitbreiding langs het spoor op kavels van 2 particulieren
- 5 Parkvariant: uitbreiding tussen transferium en gemeentehuis



Varianten 1 t/m 5



Campusvariant

Uitbreiding in meerdere bestaande gebouwen

+

Gebouwen zijn (deels) aanwezig

Passend binnen bestemmingsplan

-

Versnippering van organisatie

Niet voldoende m2 voor de behoefte dus bijbouwen

Verschil in kwaliteit van gebouwen (investeringskosten)

Onzekerheid in planning en of we de gebouwen kunnen verwerven



Parkeervariant

Uitbreiding op de parkeerplaats

+

Parkeerplaats is in eigendom

Financieel binnen krediet

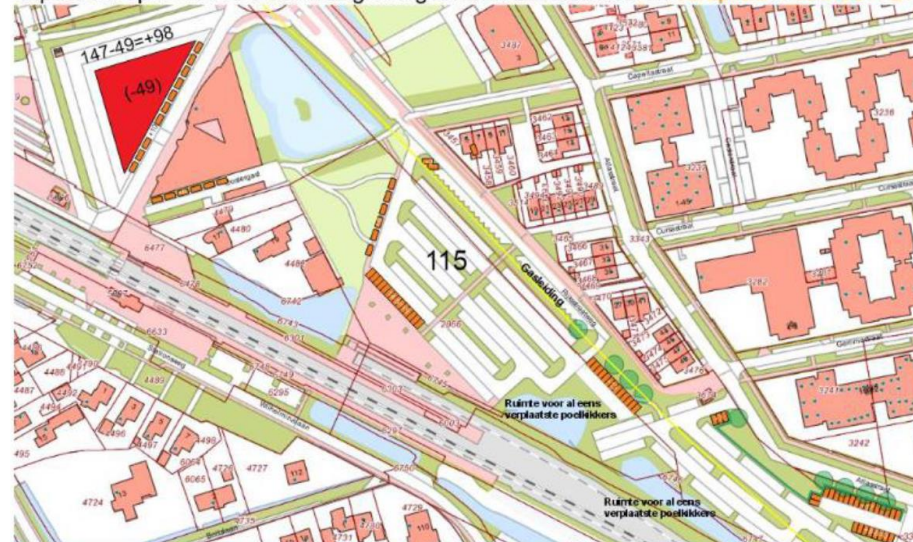
-

Luchtbrug op 2^e verdieping i.v.m. onderdoorrijhoogte van bussen (is het wel 1 gebouw ?)

Creëren van parkeerplaatsen legt zeer grote druk op openbare ruimte



Benodigd : Nieuw 110 tbv extra werknemers + 22 extra en aanwezig bestaand 147 = 279
Inpassen: Op P+R 115 + aanwezig overgebleven bestaand 98 en **verspreid nieuw 66** = 279



Watervariant

uitbreiding (deels) op of boven het water

+

Grond is in eigendom

-

Risico m.b.t. flora en fauna en waterschap

Planschaderisico en procesrisico i.v.m. ontwikkeling tegenovergelegen appartementen



Spoorvariant

uitbreiding op grond van 2 naastgelegen woningen

+

Planologisch de minste risico's

Financieel binnen krediet

-

Gronden zijn niet in eigendom en verwerving is niet gelukt



Parkvariant

uitbreiding achter de grond van 2 naastgelegen woningen

Ontstaan tijdens/ na eerste poging tot verwerving voor spoorvariant

+

Financieel binnen krediet

Parkje achter de woningen is in eigendom

-

Hoog planschaderisico en procesrisico door bouwen direct achter woningen



Chronologisch

November 2022:

Spoorvariant is voorkeursvariant; start 1^e verwervingsproces.

April 2023:

Verwerving is niet gelukt; nader onderzoek parkvariant.

Mei 2023:

College kiest niet voor parkvariant en wil alle opties nog een keer onderzoeken op (on)mogelijkheden.

Juli 2023:

Parkeervariant blijkt de best nog mogelijke optie.

September 2023:

Parkeervariant (binnen het raadsbesluit) wordt voorgelegd ter besluitvorming en afgezet tegen Midwolde (buiten het raadsbesluit). Het besluit wordt een ultieme poging voor de spoorvariant en alles wat daartoe mogelijk is. In de tussentijd eventueel de campusvariant.

December 2023:

De campusvariant blijkt als tijdelijke optie niet haalbaar.

Ultieme verwervingspoging slaagt niet.

De parkeervariant wordt niet gekozen, waardoor het raadsvoorstel niet uitvoerbaar blijkt.

Januari 2024:

Terugkoppeling raad.



Vragen??

