

Gemeentehuizen gemeente Westerkwartier

Alternatieven voor huidig gebruik



INLEIDING

TOEKOMSTBESTENDIGE GEMEENTEHUISVESTING EN DUURZAAM GEBRUIK OUDE GEMEENTEHUIZEN

Aanleiding en doel

De gemeente Westerkwartier is op zoek naar toekomstbestendige gemeentehuisvesting. Er zijn, als gevolg van de samenvoeging van de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn, nu vier gemeentehuizen in gebruik. De gemeente heroverweegt haar huisvesting: overal blijven, in één of enkele panden blijven, op een geheel nieuwe plek verder. Daarom is het belangrijk de alternatieven te verkennen voor het toekomstig gebruik van deze panden. In dit rapport wordt die verkenning gemaakt. Daarbij wordt gekeken naar de mogelijkheden voor wonen, wonen met zorg, kantoren, horeca of andere functies.

Werkwijze

Voor deze analyse is gebruikgemaakt van het taxatierapport dat NextFund in februari 2021 heeft opgesteld voor de vier gemeentepanden. Ook gebruikt zijn het woningmarktonderzoek en woonvisie (2020), de woonzorgvisie (2019) en het onderzoek naar jongerenhuisvesting (2019). Daarnaast is gekeken op Funda, naar zowel het aanbod als de verkopen in de koop- en de huursector. Ook zijn Google Maps en Streetview gebruikt om de ligging en uitstraling van het pand te bekijken. Om een extra goed beeld te krijgen van de mogelijkheden met de plattegronden zijn de bouwtekeningen voorgelegd aan Kasper Niezen, architect bij KAW. Er heeft ook een gesprek plaatsgevonden met Auric Geerligts, taxateur van NextFund om verschillende ideeën te bespreken.

CONCLUSIES

STEEDS EEN KEUZE AAN GEMEENTE, DAN PAS DUIDELIJKHEID OVER WAARDE EN DUURZAAMHEID

Algemene opmerkingen

In alle gevallen geeft KAW/Nextfund aan om verduurzaming na verkoop te laten uitvoeren door de kopers, omdat dit afhankelijk is van de functie en invulling. Voor een goed beeld van de waardeontwikkeling van een pand moet éérst een keuze gemaakt worden over de nieuwe functie. Dan kan verkend worden of er geïnteresseerde partijen zijn en wat die voor elk pand over zouden hebben. Nu blijven alle inschattingen door teveel onzekerheden omgeven.

Analyse en advies per locatie

1. Gemeentehuis Grootegast.

Dit bestaat eigenlijk uit vier gebouwdelen.

- Historische pand uit 1912: kansen voor ontwikkelingen tot appartementen of herenhuis en wellicht voor klein hotel of bed&breakfast.
- Voorpand ernaast: kansen voor ontwikkeling tot appartementen, zorg of horeca/buurtrestaurant. Eventueel gekoppeld aan een (maatschappelijke)

zorgfunctie.

- L-vormig kantoorgebouw: kansen voor transformatie naar wonen-zorg of wonen voor jongeren.
- Dienstencentrum: geen kansen in het huidige gebouw, elke verbouwing is onrendabel. Ontwikkeling door te slopen en vervangend te bouwen biedt mogelijkheden.

Conclusie: er zijn meerdere kansen en mogelijkheden voor een duurzame herontwikkeling. Verkoop is kansrijk, gedeeltelijke sloop gewenst en op termijn het meest duurzaam.

2. Gemeentehuis Marum

Er is in het huidige pand geen zinvolle en duurzame kansrijke invulling mogelijk (hoewel het altijd het proberen van verkoop waard is). Het pand biedt te weinig kwaliteit en flexibiliteit. Er liggen na sloop goede kansen vooral voor wonen in de vorm van appartementen voor ouderen. Dit concurreert wel met andere locaties in het dorp.

Conclusie: er zijn goede kansen en mogelijkheden voor een duurzame herontwikkeling, na sloop van het huidige pand.

Afhankelijk van de nieuwe functie moet er goed afgestemd worden met ander vrijkomend aanbod / te ontwikkelen plekken in de kern om te kijken naar de beste optie.



CONCLUSIES

STEEDS EEN KEUZE AAN GEMEENTE, DAN PAS DUIDELIJKHEID OVER WAARDE EN DUURZAAMHEID

3. Gemeentehuis Leek.

Dit bestaat eigenlijk uit drie gebouwdelen.

- Historische pand met monumentale uitstraling: kansen voor ontwikkelingen tot appartementen, herenhuis of kleinschalige hoogwaardige verpleeghuiszorg.
- Kantoorvleugel jaren '90: kansen voor wonen en zorg i.c.m. voorhuis. Alternatief is sloop en herontwikkeling tot een hoogwaardig woongebied waar ook goede kansen voor liggen.
- Kantoorvleugel jaren '70: nauwelijks kansen in het huidige gebouw. Ontwikkeling door te slopen en herontwikkeling tot een hoogwaardig woongebied biedt goede kansen.

Er zijn goede mogelijkheden, zeker in combinatie met sloop van de oude Ulo en de werkplaats om met instandhouding van zeker het monumentale voorhuis, hier een hoogwaardig woongebied nabij het centrum te realiseren. Binnen de Regio Groningen-Assen bestaat aan dergelijke gebieden een grote behoefte.

Conclusie: er zijn meerdere goede kansen en mogelijkheden

voor een duurzame herontwikkeling. Het monumentale voorpand moet blijven staan, de kantorenvleugels kunnen op termijn herontwikkeld of gesloopt worden, beide zouden duurzame opties zijn.

4. Gemeentehuis Zuidhorn

Dit pand bestaat uit één deel en is het meest recent.

In de huidige markt zijn er geen kansrijke mogelijkheden om tot een alternatieve invulling te komen, noch voor wonen, woonzorg, jongerenhuisvesting, onderwijs, noch voor kantoor of andere functies. Groningen investeert inmiddels succesvol in nieuwe locaties voor studentenhuysvesting en daarmee is de kans voor deze functie in dit pand erg klein. De huidige kantoormarkt biedt ook in de huidige bestemming geen mogelijkheden vooral wegens de schaalgrootte, beperkte vraag en alternatieven in Groningen. Voor alle mogelijke bestemmingen geldt dat het een goed maar markttechnisch incourant pand is waarbij het moeilijk zal zijn een gegadigde te vinden. Bij verkoop is daarmee de kans op leegstand deels of geheel groot.

Conclusie: er zijn geen goede kansen en mogelijkheden voor een duurzame herontwikkeling. Dit is van alle vier de panden de meest aantrekkelijke gemeentelocatie, maar een andere optie is het tegen lage prijs als kantoor aan te bieden, met risico op leegstand of afschrijving.



CONCLUSIES

OVERZICHT – ZIE HOOFDTEKST EN CONCLUSIES VOOR TOELICHTING

Meest kansrijk
Terugvaloptie
Minder waarschijnlijk

	Grootegast					Leek				Zuidhorn	Marum
	"1912"	Voorpand	L-vleugel	Hal	Dienstencentrum	Voorhuis	Vleugel '70	Vleugel '90	Hele terrein	Kantoor	Kantoor
Wonen	Herenhuis of appartementen koop / vrije sector huur	Boven-woning	Studio's jongeren (concurrent corporatie!)		Slopen en vervangen voor wonen. Pand niet in deze vorm duurzaam bruikbaar	Loskoppelen (sloop tussenblok) verkoop voor herbestemmen appartement koop/vs huur			ULO slopen en vervangen voor appartementen. Kans excellent wonen achter gebied, sluit gemeentewerf		Slopen en vervangen voor wonen, bijv. 24 appartementen. Concurrentie andere locaties
Wonen-zorg			Zorgstudio's PG, ZG/LG. VG	Bij zorgfunctie behoud als ontmoetingsplek		Zeer kleinschalige zorgvorm of i.c.m. vleugel '90	Alleen bij echt grootschaliger woonzorgvorm	Mogelijk bij middelgrote woonzorgvorm, bijv. 24 plaatsen			
Kantoren							Minder waarschijnlijk wegens omvang	Minder waarschijnlijk wegens omvang		Minder waarschijnlijk wegens omvang	
Overig	Bed & Breakfast / toerisme	Horeca of buurtrestaurant i.c.m. zorg		Pleintje, horeca					Herbouw tot bungalowpark (maar minder logisch)	Specifieke in-house (beroeps)-opleiding	
Hoofdgedachte	Te koop aanbieden	Onderzoeken woonzorg-functie i.c.m. L-vleugel Anders: verkoop & horeca proberen	Onderzoeken woonzorg-functie i.c.m. L-vleugel Anders: zonder hal & jongeren	Onderzoeken woonzorg-functie i.c.m. L-vleugel Anders: slopen	Slopen	Onderzoeken woonzorg-functie i.c.m. Vleugel '90 Anders: verkoop t.b.v. wonen	Voorlopig aanhouden als kantoor Onderzoeken zorg. Reëler: sloop op termijn	Voorlopig aanhouden als kantoor Onderzoeken zorg Anders: sloop	Hoogwaardig wonen en bijzondere groepen: kan maar goed inrichten	Tegen lage prijs in kantorenmarkt zetten. Uitbreiding mogelijk bestaand vastgoed omgeving / bijbouwen.	Je kunt 't aanbieden, hopen op onverwachte ideeën

BIJLAGE

INVENTARISATIE PER LOCATIE



GROOTEGAST

VIER VERSCHILLENDE PANDEN

Wonen: vooral kans wegens beperkt aanbod

Grootegast is een kern met ongeveer 3.300 inwoners. De woningvraag tot 2030 is 125-150 woningen (marktonderzoek). Die zit vooral in de koopsector, er is een kleine markt voor vrijesectorhuur (10-15 woningen). Aan meer sociale huur is geen behoefte.

Aan de overkant van het gemeentehuis staat sinds ongeveer 10 jaar een nieuw appartementencomplex. Daar worden af en toe enkele appartementen van verkocht die in crisistijd zijn overgenomen door gemeente en corporatie. Verder is er nauwelijks aanbod in Grootegast in koop en particuliere huur. Er ligt een kans in Grootegast voor het aanbieden van enkele appartementen of grondgebonden woningen. Niet zozeer omdat er veel vraag is, maar met name wegens het gebrek aan aanbod. Kleinschalig aanbod zal daarmee in een vraag voorzien.

Wonen-zorg: mogelijkheid voor intramurale zorg

Alleen woonzorgcentrum Het Hooge Heem biedt nu intramuraal wonen aan voor ouderen / PG. Het is te overwegen meer aanbod te creëren voor LG en ZG en voor een kleinschalige vorm voor ouderen aanvullend op Hoge Heem. Dit kan ook een bredere functie hebben (buurtrestaurant, ontmoeting, zorgpost), gericht op thuiswonende ouderen en zorgvragers in Grootegast.

Beschrijving en analyse gemeentehuis

Het gemeentehuis bestaat uit vier verschillende panden. De voorpanden, gelegen aan de Hoofdstraat, hebben beiden een monumentale uitstraling. Alleen het linkerpand is daadwerkelijk origineel, gebouwd in 1912. In de jaren '80 en '90 zijn de verschillende uitbreidingen gerealiseerd. Achter en naast de publieksruimte is een L-vormige kantorenvleugel gebouwd, in een typische bouwstijl van de jaren '80. Via een overkapping is vervolgens nog het naastgelegen vrijstaande dienstencentrum bereikbaar (De Schalck 1). Dit gebouw is deels verhuurd aan partijen werkzaam in de zorg en deels in

eigen gebruik bij de gemeente. De voorpanden hebben een fraaie uitstraling en zijn karakteristiek voor het centrum van Grootegast. De locatie is mooi centraal in het dorp, dichtbij centrum-voorzieningen en omgeven door woningen. Dit biedt een kans bij zowel verkoop van eventuele woningen, als voor het realiseren van een meer maatschappelijke ontmoetingsfunctie.

Bouw-jaar	1912, uitbreiding jaren '80 en '90. Renovatie 2002
Energie-label	Hoofdgebouw: D, dienstencentrum: C. Aanzienlijke investeringen verwacht om op gewenst niveau te krijgen maar wel mogelijk.
Opper-vlakte	2.675m ² , 80% netto bruikbaar
WOZ	€1.125.000 (€525 × 2.140m ²)

GROOTEGAST

OVERWEGING: VERKOOP, WONEN-ZORG, EVENTUEEL MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Historische pand (1912): wonen of toerisme

Het historische pand kan eenvoudig losgekoppeld worden.

Gezien de uitstraling, locatie en indeling van het gebouw kunnen hierin appartementen worden gerealiseerd.

Particuliere huur of koop is het meest logisch. Gezien het gebrek aan aanbod in Grootegast zal enig nieuw aanbod in de vraag voorzien. Ook kan er één groot herenhuis van worden gemaakt. Gelet op de lichte marktdruk in Grootegast zullen beide opties niet zorgen voor een aangepaste verkoopwaarde. Het is hierbij wel raadzaam als de gemeente voorwaarden stelt aan wat een ontwikkelaar mag aanpassen aan het gebouw.

Een andere denkbare herbestemming is een klein hotel of bed&breakfast. Van origine zat er een hotel in dit pand, daarvoor is het weer geschikt te maken. Gezien de uitstraling en de groei van (binnenlands) toerisme is dit kansrijk. Ook dit zal geen invloed hebben op de verkoopwaarde. De gemeente kan het pand te koop aanbieden met deze mogelijkheden als suggesties.

Voorpand ernaast: wonen of horeca, eventueel met maatschappelijke functie

Ook voor het monumentaal ogende pand naast het historische pand is verkoop en omzetten naar woningen een optie. Ook dit pand kan eenvoudig losgekoppeld worden van de rest van de panden, bij sloop van de centrale hal. Een andere mogelijkheid is deze locatie om te zetten naar een restaurant of grand café. De keuze zal moeten afhangen van de functie voor het historische pand. Mogelijkerwijs is er een ondernemer geïnteresseerd om van beide panden gezamenlijk een hotel/restaurant te maken. Als het historische pand wordt omgezet naar woningen, is het kansrijker in dit pand een andere functie te realiseren. Horeca is dan het meest geschikt. Eventueel kan dit gecombineerd met een maatschappelijke functie, dan wordt het een ontmoetingsplaats voor het dorp, of specifiek voor bewoners van een zorgcentrum (dat in het kantoorgebouw gerealiseerd kan worden).

Kantoorgebouwen erachter: omzetten naar grondgebonden studio's, eventueel met zorg.

De L-vormige kantorenvleugel is van binnen mooi licht, ook vanwege de hoge plafonds. Dit gebouw leent zich voor grondgebonden woningen / studio's. Eventueel kan er een interne verdieping in gerealiseerd worden. Dit pand kan zowel geschikt gemaakt worden voor jongerenwoningen als voor units voor ouderen, mogelijk met een zorgvraag. Op die manier ontstaat er een mogelijkheid om in dit gebied een nieuw woonzorgcentrum met een bovenlokale functie te ontwikkelen: een ontmoetingsplaats/restaurant in het voorpand (als 'uitvalsbasis') met in de kantoorvleugel daarachter zorgwoningen.

GROOTEGAST

OVERWEGING: VERKOOP, WONEN-ZORG, EVENTUEEL MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIE

Dienstencentrum: misschien ggb zorgwoningen, of slopen en nieuwe kwaliteit in het centrum realiseren

Het dienstencentrum is minder geschikt voor omzetting naar woningen: het heeft weinig uitstraling en is van binnen donker en sterk verkamerd. Eventueel zou hier beschermd wonen in gerealiseerd kunnen worden, maar de kans is klein dat een zorgaanbieder daarin geïnteresseerd is. De benodigde investeringen maken elke andere functie namelijk onrendabel. Een andere optie (en ons advies) is om deze vleugel te slopen. Er komt dan ruimte vrij voor herontwikkeling – met eventueel enkele nieuwe woningen of naar een groen plein – en het toevoegen van nieuwe kwaliteit in het centrum. Dit is een afweging die de gemeente moet maken.

Duurzaamheid: energetisch vs. functioneel

Het behoud van drie van de vier panden is duurzaam vanwege het behoud van mooi en belangrijke panden voor het centrum, hoewel er aanzienlijke investeringen nodig zijn om ze op een toekomstbestendig energielabel te krijgen. Bij verkoop heeft de gemeente hier geen invloed meer op. Hoewel sloop van het dienstencentrum als niet-duurzaam gezien kan worden, zijn de benodigde investeringen hierin zo hoog – en is de kans dat iemand die gaat doen zo klein – dat het toch de meest duurzame optie is. Er kan dan een duurzame, nieuwe functie aan het gebied gegeven worden.

VEROUDERD EN INFLEXIBEL PAND

Wonen: vooral kans wegens weinig aanbod

Marum is een dorp met ongeveer 5.800 inwoners. De woningvraag tot 2030 is 225-275 woningen. De sociale huur is op orde, toevoeging is niet nodig. In de vrijesectorhuur is behoefte aan ongeveer 20-25 woningen, de rest van de vraag zit in de koopsector. Er is een beperkt tekort aan koopappartementen. Een kans voor woningbouw in Marum komt vooral voort uit het gebrek aan aanbod, kleinschalige nieuwbouw zal in een vraag voorzien. Er komen op korte termijn echter wel veel locaties beschikbaar, misschien meer dan de markt kan hebben. Daarom moet er goed gekeken worden naar de fasering en onderlinge afstemming van de plannen in Marum, mocht dit gemeentehuis een wonen-functie krijgen.

Wonen-zorg: mogelijkheid voor intramurale zorg

Er is voldoende aanbod voor ouderenzorg. Er kan eventueel bijgeprogrammeerd worden op het gebied van VG, LG en ZG. Ook hier valt weer te denken aan een hoogwaardig, kleinschalig verpleeghuis. Daarbij moet echter goed afgestemd worden met het extra aanbod voortkomend uit Nieuwe Hoorn, en mogelijk ook met die a.g.v. de herbestemming van andere gemeentehuizen.

Beschrijving en analyse gemeentehuis

Het gemeentehuis in Marum is een U-vormig pand, bestaande uit drie delen die bij de laatste toevoeging en verbouwing in 1994 aan elkaar verbonden zijn. Dat nieuwste gedeelte is redelijk modern en ruimtelijk, de rest komt gedateerd over. Het is gebouwd in een specifieke, minimalistische stijl. Het gebouw biedt nu, met name qua indeling, niet veel mogelijkheden voor andere functies dan kantoren. De ligging is zeer gunstig, in het centrum, nabij voorzieningen. Het ligt tussen woningen en grenst aan de noordzijde aan een klein park met vijvertje.

Bouwjaar	1956, 1980 en 1994 (tevens renovatie)
Energie-label	C, aanzienlijke invetseringen verwacht om te kunnen voldoen aan de aankomende labelverplichting
Oppervlakte	2.461 m ² , 80% netto bruikbaar
WOZ	€1.000.000 (€510 × 1.970m ²)

OVERWEGING: GEBRUIKMAKEN VAN LOCATIE, PAND TE INFLEXIBEL

Verouderd, inflexibel, kleine kans nieuwe invulling

Het pand zoals dat er nu bij staat is primair geschikt voor kantoren. Voor transformatie naar een andere functie zullen grote bouwkundige aanpassingen gedaan moeten worden. Het is onwaarschijnlijk dat een commerciële ontwikkelaar dat ziet zitten, tenzij het pand ver onder de marktwaarde aangeboden wordt door de gemeente. Andere functies zullen namelijk niet leiden tot een hogere marktwaarde binnen de huidige bebouwing.

Voor transformatie naar wonen of wonen-zorg kunnen de opties verkend worden, maar vanwege het toenemend aanbod moet met name wonen-zorg goed afgestemd worden met andere locaties. Probleem bij het realiseren van woningen is dat dit gebouw niet dezelfde uitstraling heeft als de monumentale panden in Grootegast en Leek. De potentiële woningprijs zal voor veel ontwikkelaars te laag zijn.

Een mogelijkheid waarmee het pand 'gered' zou worden, is als een bedrijf of instelling geïnteresseerd is het over te nemen en als kantoor te gaan gebruiken. Dan zijn er minder investeringen nodig. De kans hierop is echter klein, gezien de

grote schaal van het pand voor een kern als Marum. Het is een overweging het pand als kantoor in de markt te zetten, maar het risico dat er geen koper inkomt (met leegstand en doorgaande afschrijving als gevolg) is groot.

Herontwikkeling: toplocatie voor nieuwe woningen

De grootste kwaliteit van het gebouw is de locatie: bij het centrum met uitzicht op groen. Op de beschikbare kavel kunnen zeker zes grondgebonden woningen of appartementen gerealiseerd worden. Bij vier lagen (iets hoger dan nu maar zeker niet stedelijk) levert dat potentieel aanbod van 24 appartementen op. Dit is kansrijk wegens het beperkte aanbod in Marum, dat bovendien een vergrijzende bevolking kent. Dat betekent dat het bestaande pand gesloopt zal moeten worden en een ontwikkelaar de kans krijgt nieuwe (ouderen)woningen te realiseren. Het voordeel hiervan is dat de gemeente het pand waarschijnlijk redelijk snel kan verkopen en niet meer hoeft te zoeken naar mogelijke nieuwe invullingen. Dat dit gebouw verloren gaat, is vanwege de architectuur of het aanzien van Marum geen groot verlies in

onze ogen. Vanwege het beschikbaar komen van meerdere woningbouwlocaties in Marum moet ook de ontwikkeling van nieuwe woningen goed afgestemd worden met andere locaties. Vanwege het huidige gebrek aan aanbod en de aantrekkelijke locatie van dit pand is woningbouw hier echter wel kansrijk.

Duurzaamheid: huidige pand zal niet snel voldoen aan moderne eisen, nieuwbouw kan decennia vooruit

We zien in het huidige pand geen duurzame invulling die zinvol en kansrijk is. Daarvoor biedt het te weinig kwaliteit en flexibiliteit. Na sloop liggen er voor kansen voor wonen, specifiek voor ouderen. Nieuwe woningen zijn direct duurzaam en daarmee toekomstbestendig. Gezien de energetische kwaliteit van het huidige pand en de benodigde investeringen om het wél op niveau te krijgen, is sloop-nieuwbouw al na enkele jaren 'terugverdiend' en wordt dat de meest duurzame optie. Bovendien liggen daarin goede kansen en mogelijkheden, in tegenstelling tot bij behoud van het pand.

KWALITATIEF GOEDE PANDEN

Wonen: vooral kans wegens weinig aanbod

Leek is een dorp met ongeveer 11.300 inwoners. Er is vraag naar 525-570 woningen tot 2030. Die bestaat voor een klein deel uit vrijesectorhuur (25-30 woningen), en sociale huur (>100). Ook is er een tekort aan koopappartementen. Het aanbod bestaat uit nieuwe gezinswoningen in de Borghoeve en koopappartementen aan de bovenkant van de markt. Er is veel vraag in Leek, in het hogere segment maar m.n. in de middenklasse. Na het voltooiën van uitleglocatie Oostindie wordt er naar nieuwe locaties gezocht – ook op regionaal niveau voor excellent wonen. Hier ligt een kans voor herontwikkeling van het gemeentehuis, of van de gehele werf op de langere termijn.

Wonen-zorg: mogelijkheid voor intramurale zorg

Aanbod aan LG en ZG ontbreekt, ook voor PG & SOM is er een klein tekort. Daar zou een kans kunnen liggen voor herbestemming. De locatie leent zich echter niet voor zorg aan groepen die het beste in de samenleving kunnen blijven staan, daarvoor is de ligging te afgelegen. Er kan nagedacht worden over het aanbieden van zorg aan specifieke groepen die afgescheiden/beschermde willen wonen. Bijvoorbeeld een hoogwaardig, kleinschalig verpleeghuis op een veilige en afgesloten plek.

Beschrijving en analyse gemeentehuis

Het gemeentehuis ligt op de gemeentewerf aan de Tolberterstraat. Aan de straatzijde van de werf staat het fraaie oorspronkelijke gebouw uit 1895, met zijn monumentale uitstraling geeft het karakter aan de gehele locatie. Direct aan dit gebouw is in de jaren '90 een kantoor gebouwd, dat toegang geeft aan de ruime publiekshal met raadzaal. Er zijn twee kantoorvleugels (eentje uit de jaren '70, ander jaren '90) aanwezig, die haaks staan op elkaar. Beide kantoorvleugels

bestaan uit twee bouwlagen en zijn grotendeels verkamerd. Deze delen zijn enigszins gedateerd maar voldoen nog wel aan de moderne eisen. Zo bestaat het gehele pand uit drie gebouwdelen.

De gemeente heeft hier een groot terrein in bezit. Hier zijn kantoren, de gemeentewerf en een voormalige ULO aanwezig (bouwtechnisch slecht). De locatie is weliswaar buiten het centrum, maar toch kansrijk wegens de ligging tegen landgoed Nienoord aan. Dit zorgt voor prachtige zichtlijnen op de natuurlijke, ruimtelijke omgeving.

Bouwjaar	1895, uitbreiding jaren '70 en '80. Renovatie 1999
Energie-label	D. Aanzienlijke investeringen verwacht om te voldoen aan de aankomende labelverplichting.
Oppervlakte	3.772m ² , 85% netto bruikbaar
WOZ	€1.850.000 (€575 × 3.260m ²)

OVERWEGING: INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING VAN DE GEMEENTEWERF

Monumentaal voorpand: ontwikkeling tot wonen of kleinschalig hoogwaardig verpleeghuis

Voor het monumentale voorpand, dat vanwege zijn uitstraling behouden zou moeten blijven, bestaan meerdere opties. Een reële optie voor de gemeente is om het gebouw te verkopen. Er kan dan een wonen-functie aan gegeven worden: zowel appartementen in het hogere (midden)segment als voor omzetting naar één herenhuis zijn kansrijk. De uitstraling van het gebouw en goede ligging, i.c.m. de vraagdruk in Leek, zullen vrijwel zeker zorgen voor spoedige verkoop van deze woningen.

Een meer maatschappelijke functie die kansrijk is, is het omzetten naar een kleinschalig verpleeghuis voor kapitaalkrachtigen die hun oude dag in een veilige en groene omgeving willen doorbrengen. Dit gaat om een specifieke groep maar binnen de regio is deze groot genoeg om dit voor zorgpartijen een rendabele optie te maken. Dit is moeilijk te combineren met het behoud van alle kantoorvleugels. Het meest recente bouwdeel zou wellicht wel aangehouden kunnen blijven, ook voor zorgwonen.

Op termijn sloop, ruimte voor gebiedsontwikkeling

Een optie is om op termijn beide kantorenvleugels te slopen en op termijn de gemeentewerf te verplaatsen. Er komt dan ruimte vrij voor het geheel herinrichten van het gebied. Dan zijn er zowel mogelijkheden voor het aanbieden van (excellent!) wonen. Hiervoor leent de plek zich en er is vraag. De tweede optie is één of beide kantoorvleugels te laten staan en te zorgen voor herbestemming. De functie wonen-zorg in het monumentale pand met gebruik van de meest recente kantoorvleugel ligt dan voor de hand. Dit moet ook blijken uit een behoeftepeiling.

OVERWEGING: INTEGRALE GEBIEDSONTWIKKELING VAN DE GEMEENTEWERF

Duurzaamheid: kantoorvleugels nu nog bruikbaar

De kantoorvleugel uit de jaren '90 is het meest energetisch duurzaam. Functioneel zijn de alternatieven beperkt – alleen wonen en zorg lijkt een optie. Voor de jaren '70-vleugel geldt een grotere benodigde investering en hier zal eerder sloop in beeld komen. Zie dit ook in verband met het mogelijk herontwikkelen naar een nieuwe locatie.

Herontwikkeling naar hoogwaardig gebied

Het voormalig Ulo-pand is technisch slecht, de kans dat een commerciële partij hierin wil investeren is klein. Daarom is sloop van dit pand de meest waarschijnlijke optie. Dit biedt ruimte aan nieuwe ontwikkelingen op het terrein, waarvoor meerdere kansrijke opties bestaan als de gemeente zijn werf ergens anders naartoe verplaatst. Het monumentale voorpand is het behouden waard. Dit kan ook binnen een verder volledige herontwikkeling naar een nieuw woongebied. Op het gebied van recreatie is er wellicht de mogelijkheid voor het realiseren van een bungalowpark, waarbij het voorpand als receptie wordt gebruikt. Mocht hiervoor een geïnteresseerde bestaan, is het het onderzoeken waard. Gebruik van de bestaande kantoorvleugels als hotel is onwaarschijnlijk, omdat de dan benodigde schaalgrootte niet rendabel is in Leek.

ZUIDHORN

KERN MET VRAAGDRUK, MAAR PAND KAN MOEILIJK PROFITEREN

Wonen: veel vraag, maar beperkte kansen in pand

Zuidhorn is een dorp met ongeveer 8.100 inwoners. De woningvraag tot 2030 is 400-700 woningen. In de vrijesectorhuur zijn ongeveer 40-50 extra woningen gevraagd, ook in het hogere segment. Daarnaast is er een beperkt tekort aan koopappartementen. De sociale huur heeft met een tekort van ruim 100 woningen duidelijk toevoeging nodig. Zuidhorn is dus een dorp met veel vraag, mede als gevolg van overdruk uit Groningen. De vraag is echter of dat kansen biedt voor dit gebouw, dat qua locatie en bouwstijl niet optimaal geschikt is voor woningen.

Wonen-zorg: nu ruim aanbod a.g.v. regionale functie

Hetzelfde geldt voor mogelijke transformatie naar wonen-zorg. Zuidhorn is op dit moment al een kern met een regionale functie voor specialistische zorg, het aanbod is ruim. Alleen voor VG komt in de toekomst waarschijnlijk meer vraag dan er nu aanbod is. Zowel qua gebouw als locatie is het echter twijfelachtig of hierin een zorgfunctie ondergebracht kan worden: het ligt niet 'inclusief' en vergt grote verbouwing.

Beschrijving en analyse gemeentehuis

Het gemeentehuis in Zuidhorn is de nieuwste van de vier voormalig gemeentehuizen in Westerkwartier, gebouwd in 1997. Het is een typisch kantoorgebouw met een opvallende bouwstijl, naar een ontwerp van Gunnar Daan. Met 155 werkplekken is het een grootschalig kantoor voor Zuidhorn. Ook in relatie tot de beschikbare kavel is het gebouw ruim opgezet, er zijn beperkte mogelijkheden tot extra ontwikkelingen op het terrein.

De locatie is buiten het centrum van Zuidhorn, tussen het treinstation en een uitvalsweg in. De bereikbaarheid is daarmee zowel met de auto als het OV uitstekend vergeleken met die van de andere panden. Het ligt op een klein kantorenpark, waar veel gebouwen in dezelfde periode en in vergelijkbare bouwstijl zijn gerealiseerd. Dat versterkt het beeld dat dit pand primair geschikt is als kantoorgebouw, voor woningen is het minder aantrekkelijk.

Bouwjaar	1997
Energie-label	C, aanzienlijke investeringen verwacht om te kunnen voldoen aan de aankomende labelverplichting
Opper-vlakte	3.719 m ² , 85% netto bruikbaar
WOZ	€1.750.000 (€550 × 3.160 m ²)

OVERWEGING: GESCHIKT ALS GEMEENTELOCATIE, ONGESCHIKT VOOR ANDERE FUNCTIE

Pand: mogelijkheden voor transformatie beperkt

Hoewel er in Zuidhorn voldoende druk op de woningmarkt is om transformatie rendabel te kunnen maken, geldt dat niet voor dit pand. Het zou qua indeling grote investeringen vereisen om het gebouw om te zetten naar wooneenheden. Bovendien is de locatie, zo ver buiten het centrum, onaantrekkelijk voor mensen die graag in Zuidhorn willen wonen. De optie voor het omzetten naar studentenwoningen lijkt aantrekkelijk wegens de goede OV-bereikbaarheid en snelle verbinding naar Zernike-campus, maar nu Groningen Stad het tempo waarin kwalitatieve studentenkamers worden aangeboden flink heeft opgevoerd nemen de kansen voor omliggende kernen hierin af. Bovendien leert de ervaring dat studenten die op kamers willen, dat het liefst in Groningen doen.

Ook voor wonen-zorg geldt dat de kans op een geïnteresseerde partij voor dit pand klein is. Het gebouw is momenteel ongeschikt, maar ook de locatie is en blijft dat. Zowel voor 'inclusief wonen' als voor 'beschermd wonen' is deze plek onaantrekkelijk.

Een mogelijkheid voor transformatie ligt eventueel in het aanbieden van een specifieke (beroeps)opleiding met wooneenheden erbij. Als er een onderwijsinstelling op zoek is naar een nieuwe locatie om in-house onderwijs te kunnen aanbieden, zou dit pand geschikt kunnen zijn. De raadszaal kan dan een collegezaal worden en de kantoren kunnen omgevormd worden tot wooneenheden. Dit is het verkennen waard, maar als een dergelijke partij gevonden wordt mag dat gerust een gelukstreffer heten. Voor de Rijksuniversiteit Groningen is een nieuw "university college" op deze locatie niet direct logisch, ook andere onderwijsinstellingen zullen zich eerder richten op de stad Groningen.

Als kantoor verkopen: het verkennen waard, risico op leegstand of lage prijs door grootschaligheid

Het pand is dus primair geschikt als kantoor. Daarom kunnen de opties verkend worden voor het als zodanig in de markt zetten door de gemeente. Hierbij speelt de grootschaligheid het gebouw echter wel parten: de kans dat een bedrijf dat zoveel ruimte zoekt in Zuidhorn gaat zitten is klein. Een

overweging is om het pand dan maar ruim onder de marktwaarde aan te bieden, maar het is aan de gemeente om af te wegen of dit financieel haalbaar en wenselijk is. Het risico op (gedeeltelijke) leegstand is groot: een bedrijf dat alle ruimtes overneemt zal waarschijnlijk niet gevonden worden. Als het in kleinere units aan start-ups wordt verhuurd zullen er ongetwijfeld delen van verhuurd worden, maar dan blijft het gebouw grotendeels leegstaan en zullen de opbrengsten lager zijn dan de getaxeerde waarde.

Duurzaamheid: blijvend geschikt als kantorenlocatie

Dit pand is blijvend geschikt als kantorenlocatie, het is van alle vier de panden bovendien het makkelijkste op gewenst duurzaamheidsniveau te krijgen. Sloop van het pand zou zonde en onnodig zijn en daarmee niet duurzaam. Overwegende dat dit gebouw voorlopig moet blijven staan, goed bereikbaar is (met mogelijkheden voor uitbreiding naar de omliggende kantorenpanden) en nauwelijks een nieuwe functie kan krijgen, is ons advies dit aan tegen lage prijs in de kantorenmarkt te zetten.

BEGRIPPENLIJST ZORGTERMEN

VG: zorg voor verstandelijk gehandicapten

LG: zorg voor lichamelijk gehandicapten

ZG: zorg voor zintuigelijk gehandicapten

PG: psychogeriatric. Ouderen met een psychische stoornis die verband houdt met ouderdom, zoals dementie.

SOM: somatiek. Chronische lichamelijke klachten

JZ: jeugdzorg

Intramuraal wonen: bij intramuraal wonen verblijven cliënten permanent in een zorginstelling waar 24-uurs zorg aanwezig is. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen.

Beschermd wonen: beschermd wonen is een intramurale woonvorm voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen vanwege psychische en/of psychosociale problematiek. Er wordt gezorgd voor een stabiele omgeving, dagelijkse regelmaat en een zinvolle dagbesteding. Beschermd wonen valt binnen de Wmo en is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

TITEL

Inventarisatie gemeentehuizen Westerkwartier

OPDRACHTGEVER

Gemeente Westerkwartier

AUTEURS

Daniel Depenbrock

Thomas van Zeewijk Vink

STATUS

Definitieve versie

DATUM

26 maart 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats