

Onderzoek centrale huisvesting

Variantenafweging voor Gemeente Westerkwartier



Lijst met aanpassingen

Versie	Datum	Beschrijving van de wijziging	Herzien	Vrijgegeven door
C01	17-05-2024	Eerste opzet	MR/MS	MS
C02	15-07-2024	Uitwerking onderzoek	MR/OB/MS	MS
C03	22-07-2024	Interne controle	RJ/MS	MS
C04	30-08-2024	Externe controle programmteam	MS	MS
C05	05-09-2024	Externe controle stuurgroep	MS	MS
C06	20-09-2024	Aanvullingen financiële paragraaf, C02 uitstoot en realisatieplanning.	OB/LL	MS
D01	10-10-2024	Opwerken naar definitief rapport: samenvatting, advies en wijzigingen n.a.v. raadsoverleg 01-10.	MR/MS	RJ
D02	14-10-2024	Paragraaf 3.2.3. n.a.v. definitief onderzoeksrapport Roelofs.	MS	RJ

Sweco Nederland B.V.
Onderwerp

Handelsregister 30129769
Locatiestudie gemeentehuis
Westerkwartier

Projectnummer

51021811

Gecontroleerd door

5.1.2e

Klant

Gemeente Westerkwartier

Auteur

5.1.2e, 5.1.2e

Datum

14-10-2024

Vrijgegeven door

5.1.2e

Versie

D02

Documentreferentie

NL24-648800269-105630

Inhoudsopgave

Samenvatting	5
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Werkwijze	7
1.3 Gebruik onderzoeksrapportage	8
1.4 Leeswijzer	8
2 Te onderzoeken varianten	9
2.1 Uitbreiding huidige locatie	9
2.1.1 Afweging subvarianten	9
2.1.2 Subvariant A-1: Dependance	10
2.1.3 Subvariant A-2: Uitbreiding aan oostkant	12
2.1.4 Subvariant A-3: Uitbreiding aan westkant, gebouw op palen	12
2.1.5 Subvariant A-4: Uitbreiding aan westkant, gebouw op maaiveld ...	12
2.2 Nieuwbouw Midwolde	12
2.3 Nieuwbouw Oostergast Zuidhorn	13
2.4 Referentiesituatie	14
3 Inventarisatie, analyse en beoordeling	15
3.1 Ruimtelijke kwaliteit	15
3.1.1 Omgevingsaspecten	15
3.1.2 Stedenbouwkundige inpassing	23
3.1.3 Groen- en watercompensatie	24
3.1.4 Samenvatting	26
3.2 Verkeer	26
3.2.1 Bereikbaarheid inwoners en medewerkers	26
3.2.2 Parkeergelegenheid	28
3.2.3 Verkeersveiligheid en -afwikkeling	32
3.2.4 Samenvatting	34
3.3 Aanpassingen bestaande faciliteiten	34
3.4 Werk- en ontmoetingsconcept	36
3.5 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid	37
3.5.1 Toekomstbestendigheid	37
3.5.2 Duurzaamheid	39
3.6 Techniek, netcongestie, financiën, eigendom, planologie en overig	41
3.6.1 Technische belemmeringen	41
3.6.2 Netcongestie	44
3.6.3 Financiële consequenties	45
3.6.4 Planologie (vergunbaarheid)	50
3.6.5 Grondeigendom en erfpacht	51
3.6.6 Overige risico's	52
4 Resumé	55
4.1 Beoordelingsmatrix	55
4.2 Varianten	56
4.2.1 Variant A-1: dependance	56
4.2.2 Variant A-2: uitbreiding oostkant	56
4.2.3 Variant A-3: uitbreiding westkant op palen	56
4.2.4 Variant A-4: uitbreiding westkant op maaiveld	56
4.2.5 Variant B: nieuwbouw Midwolde	56
4.2.6 Variant C: nieuwbouw Oostergast	57

5	Advies Sweco	58
---	--------------------	----

Bijlagen

Bijlage I	Beoordelingsmethode
Bijlage II	Omgevingsaspecten
Bijlage III	KLIC
Bijlage IV	Modelstudie
Bijlage V	Kaarten bereikbaarheid
Bijlage VI	Verkeersonderzoek Zuidhorn (<i>Roelofs, NO01-D01-11164233-ksf</i>)
Bijlage VII	Stichtingskostenraming – GEHEIM –
Bijlage VIII	Financiële paragraaf vanuit ambtelijke organisatie – GEHEIM –
Bijlage IX	Risicoanalyse
Bijlage X	Factsheets

Samenvatting

De gemeente Westerkwartier beschikt over 15 gebouwen, waarvan 4 gemeentehuizen. Op 13 juli 2022 heeft de gemeenteraad besloten om terug te gaan naar 8 gebouwen en daarbij voor het gemeentehuis uit te gaan van centrale huisvesting. Er is vervolgens besloten om voor het gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn te kiezen als centrale huisvesting. Dit pand heeft echter een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 4.350 m², terwijl er behoefte is aan een capaciteit van 7.500 m². De gemeenteraad heeft verzocht om een objectief onderzoek naar de voorwaarden waarop het mogelijk zou zijn om Zuidhorn uit te breiden en dit af te zetten tegen een nieuwbouwsценario in Midwolde en de Oostergast (Zuidhorn).

De gemeenteraad heeft op 17 juli 2024 ingestemd met de volgende te onderzoeken (sub)varianten en deze definitief vastgesteld:

- Variant A-1 Dependance.
- Variant A-2 Uitbreiding aan oostkant.
- Variant A-3 Uitbreiding aan westkant, gebouw op palen.
- Variant A-4 Uitbreiding aan westkant, gebouw op maaiveld.
- Variant B Nieuwbouw Midwolde.
- Variant C Nieuwbouw Oostergast.

Bovenstaande varianten zijn beoordeeld op basis van een beoordelingskader welke is vastgesteld door de gemeenteraad. Voor de beoordeling zijn richtlijnen, openbare data en beleidsdocumenten geraadpleegd, waarbij aanvullend een modelstudie is gedaan en de financiële consequenties inzichtelijk zijn gemaakt. Onderstaand zijn per variant de bevindingen gedeeld.

Variant A-1 Dependance

Deze variant gaat uit van meerdere panden op loopafstand van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. Deze variant kan in 5,5 jaar zijn gerealiseerd en kost € 34,2 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de verkeersveiligheid en -afwikkeling komt in het geding, er wordt niet aangesloten op het werk- en ontmoetingsconcept, bestaande faciliteiten moeten worden aangepast en er doen zich belemmeringen voor ten aanzien van de toekomstbestendigheid, de techniek en het grondeigendom. Daarentegen is het hergebruik van bestaande panden duurzaam en is er zowel planologisch als qua netcongestie geen effect te verwachten.

Variant A-2 Uitbreiding aan oostkant

Deze variant gaat uit van een uitbreiding aan de oostzijde van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. De uitbreiding staat op maaiveld en is integraal verbonden aan het huidige gemeentehuis. Deze variant kan in 6,5 jaar zijn gerealiseerd en kost € 39,2 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de stedenbouwkundige inpassing heeft een negatief effect op de omgeving en voor groen- en watercompensatie en ecologie zijn maatregelen noodzakelijk die niet wenselijk zijn. Daarnaast worden er problemen verwacht voor de verkeersveiligheid en -afwikkeling, de techniek en de netcongestie. Tevens zijn er aanpassingen nodig aan bestaande faciliteiten. De risico's die zich bij deze variant voordoen zijn als hoog ingeschat. Enkel het hergebruiken van het huidige gemeentehuis wordt positief beoordeeld (duurzaam) en de gronden zijn volledig in bezit van de gemeente.

Variant A-3 Uitbreiding aan westkant, gebouw op palen

Deze variant gaat uit van een uitbreiding aan de westzijde van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. De uitbreiding staat op palen en is met een loopbrug verbonden aan het huidige gemeentehuis. Deze variant kan in 6,5 jaar zijn gerealiseerd en kost € 39,9 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de stedenbouwkundige inpassing heeft een negatief effect op de omgeving en de verkeersveiligheid en -afwikkeling laat te wensen over.

Tevens dienen er aanpassingen te worden gedaan aan bestaande faciliteiten en de capaciteit van de huidige elektriciteitsaansluiting (netcongestie) komt tekort. Daarentegen is het hergebruik van het bestaande pand duurzaam en zijn de gronden in bezit.

Variant A-4 Uitbreiding aan westkant, gebouw op maaiveld

Deze variant gaat uit van een uitbreiding aan de westzijde van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. De uitbreiding staat op maaiveld en is integraal verbonden aan het huidige gemeentehuis. Deze variant kan in 6,5 jaar zijn gerealiseerd en kost € 40,6 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de verkeersveiligheid en -afwikkeling laat te wensen over, er dienen aanpassingen te worden gedaan aan bestaande faciliteiten en de capaciteit van de huidige elektriciteitsaansluiting (netcongestie) komt tekort. Tevens doen er zich bij deze variant technische belemmeringen voor. Daarentegen is het hergebruik van het bestaande pand duurzaam en zijn de gronden in bezit van de gemeente.

Variant B Nieuwbouw Midwolde

Deze variant gaat uit van complete nieuwbouw op het perceel van de Hoofdstraat 101-1 in Midwolde. Deze variant kan in 6 jaar zijn gerealiseerd en kost € 35,9 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: het gemeentehuis bevindt zich op deze locatie aan de rand van een kern (stedenbouwkundige inpassing) en de verkeersveiligheid en -afwikkeling laat te wensen over. Verder scoort deze variant positief, onder andere op de bereikbaarheid, parkeergelegenheid, de aansluiting op het werk- en ontmoetingsconcept en de toekomstbestendigheid. Tevens doen er zich geen technische belemmeringen voor en zijn de gronden in bezit van de gemeente.

Variant C Nieuwbouw Oostergast

Deze variant gaat uit van complete nieuwbouw op een perceel (momenteel weiland) aan de rand van de Oostergast in Zuidhorn. Deze variant kan in 6 jaar zijn gerealiseerd en kost € 36,8 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: het gemeentehuis bevindt zich op deze locatie aan de rand van een kern (stedenbouwkundige inpassing), de bereikbaarheid laat te wensen over en er bevindt zich geen elektriciteitsaansluiting (netcongestie). Verder scoort deze variant positief, onder andere op de parkeergelegenheid, de aansluiting op het werk- en ontmoetingsconcept, duurzaamheid en de toekomstbestendigheid. Tevens doen er zich geen technische belemmeringen voor en zijn de gronden in bezit van de gemeente. De risico's die zich bij deze variant voordoen zijn als hoog ingeschat.

Variant B Nieuwbouw in Midwolde scoort in de beoordelingsmatrix de meeste positieve beoordelingen, maar ook de minste negatieve beoordelingen. Hiermee komt deze variant het meest positief uit het onderzoek naar centrale huisvesting van de gemeente Westerkwartier.

Uit de beoordelingsmatrix blijkt verder dat de variant A – bestaande uit subvarianten die uitgaan van renovatie en uitbreiding van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn – overwegend minder positief scoort dan de nieuwbouwlocaties. Er doen zich bij deze subvarianten vooral negatieve effecten voor op de onderdelen verkeersveiligheid en -afwikkeling, aanpassingen aan bestaande faciliteiten en financiële consequenties. Het hergebruik van het huidige gemeentehuis is echter wel duurzaam, omdat er gebruik gemaakt wordt van bestaande materialen en panden. Doordat de renovatie- en uitbreidingsvarianten veelal op dezelfde onderdelen negatief scoren, wordt het niet aangeraden om één of meerdere van deze varianten te combineren tot één variant.

In bijlage X is per variant een factsheet weergegeven, welke de beoordeling samenvat en de variant voorziet van een beknopt advies.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Westerkwartier is in 2019 ontstaan uit een samenvoeging van de voormalige gemeenten Zuidhorn, Leek, Marum, Grootegast en een deel van Winsum. Sinds de gemeentelijke herindeling beschikt de gemeente over 15 gebouwen, waarvan 4 gemeentehuizen. Op 13 juli 2022 besloot de gemeenteraad terug te gaan naar 8 gebouwen en daarbij voor het gemeentehuis uit te gaan van centrale huisvesting. De redenen om het aantal gebouwen fors te reduceren zijn het terugdringen van hoge exploitatiekosten, het verduurzamen en duurzaam onderhouden van de gemeentelijke gebouwen en het verbeteren van de dienstverlening door efficiënter samen te werken.

Er is vervolgens besloten om voor het gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn te kiezen als centrale huisvesting en het gemeentehuis in Leek alvast te verkopen en te herbestemmen als woonlocatie. De locatie Leek is in september 2024 definitief verlaten. Tot de centrale huisvesting gereed is, blijven er 3 gemeentehuizen als werklocatie in gebruik, dit betreffen de locaties Grootegast, Marum en Zuidhorn, waarbij in Zuidhorn de balie- en bezoekfunctie binnen de gemeente wordt verzorgd.

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. Na diverse uitbreidingsrichtingen te hebben onderzocht heeft het college geconcludeerd dat het uitvoeren van het raadsbesluit op het onderdeel centrale huisvesting niet optimaal uitvoerbaar wordt geacht. Hierop heeft de gemeenteraad verzocht om een objectief onderzoek naar de voorwaarden waarop het mogelijk zou zijn om Zuidhorn uit te breiden en dit af te zetten tegen een nieuwbouwscenario in Midwolde en de Oostergast (Zuidhorn). De raad heeft in een amendement drie varianten voor centrale huisvesting vastgelegd die onderzocht moeten worden:

- A. Variant uitbreiding huidig gemeentehuis Zuidhorn.
- B. Variant nieuwbouw Midwolde.
- C. Variant nieuwbouw Oostergast.

De variant die uitbreiding van het huidige gemeentehuis in Zuidhorn overweegt (variant A), bestaat uit verschillende subvarianten die verder zijn onderzocht in dit onderzoek naar centrale huisvesting. De varianten B en C beschikken niet over subvarianten.

Het doel van dit onderzoek is om de verschillende varianten voor centrale huisvesting te onderzoeken en te beoordelen. Deze afbakening van de varianten, de beoordelingscriteria en de procesplanning zijn vastgesteld door de gemeenteraad op 17 juli 2024. De onderzoeksresultaten worden gepresenteerd als verifieerbare gegevens en bevindingen, waarna de gemeenteraad na het zomerreces van 2024 technische vragen kan stellen. Hierna kan de gemeenteraad de onderzoeksbevindingen wegen in het politieke debat en kan er besluitvorming plaatsvinden.

1.2 Werkwijze

Voor dit onderzoek zijn een aantal stappen doorlopen. Deze stappen zorgen ervoor dat de varianten voor uitbreiding en nieuwbouw van het gemeentehuis op een rij gezet worden en objectief met elkaar worden vergeleken op basis van een integraal beoordelingskader. In onderstaande tabel zijn de stappen weergegeven.

Stap	Toelichting
Stap 1 Project Startup	Werkwijze optimaliseren en afstemmen criteria beoordelingsmatrix.
Stap 2 Inventarisatie omgevingswaarden	Inventarisatie van omgevingswaarden in GIS.
Stap 3 Vaststellen beoordelingsmatrix	Optimaliseren, toetsen en definitief maken van de beoordelingscriteria.
Stap 4 Nadere inventarisatie en analyse	Het in kaart brengen van alle criteria.
Stap 5 Beoordeling varianten	Het toekennen van een score per criterium voor de varianten.
Stap 6 Opstellen eindrapportage	Het vastleggen van bevindingen, conclusies en advies.

In het kader van transparantie en het creëren van betrokkenheid zijn het programmateam, de stuurgroep en de gemeenteraad doorlopend meegenomen in het proces door middel van het delen van tussentijdse bevindingen en resultaten.

1.3 Gebruik onderzoeksrapportage

Sweco Nederland B.V. (hierna: 'Sweco') heeft alle zorgvuldigheid in acht genomen bij het samenstellen van dit document en daarbij gebruik gemaakt van openbare data en standaard richtlijnen tegen de stand van zaken daarvan per 10 oktober 2024. Sweco wijst er nadrukkelijk op dat dit onderzoek een bureaustudie betreft, waarbij varianten worden beoordeeld op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde criteria. Dit betreft een onderzoek in de verkenningsfase, waarin we adviseren de eventuele voorkeursvariant nader te onderzoeken. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende informatie is voor eigen risico en rekening. Niets uit dit document mag worden veeleenvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. Sweco aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid of aansprakelijkheid voor dit document, anders dan tegenover de Opdrachtgever.

1.4 Leeswijzer

Voorliggend rapport is opgesteld in chronologische volgorde, waarbij we van breed naar fijn werken. Voor de hoofdstukindeling betekent dit het volgende:

- Hoofdstuk 2: in dit hoofdstuk is nadere duiding gegeven aan de te onderzoeken varianten.
- Hoofdstuk 3: in dit hoofdstuk is de inventarisatie en analyse weergegeven van zowel de omgevingswaarden als de overige criteria. Vervolgens is per criterium de beoordeling weergegeven.
- Hoofdstuk 4: in dit hoofdstuk zijn de belangrijkste zaken uit de inventarisatie en analyse weergegeven en is de beoordelingsmatrix ingevuld.
- Hoofdstuk 5: in dit hoofdstuk zijn de bevindingen, conclusies en aanbevelingen weergegeven en gebundeld in een advies.

2 Te onderzoeken varianten

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de varianten en subvarianten die in dit onderzoek verkend en beoordeeld worden. In paragraaf 2.1 worden de subvarianten van de uitbreiding van het huidige gemeentehuis in Zuidhorn behandeld, in paragraaf 2.2 en paragraaf 2.3 wordt ingegaan op de nieuwbouwvarianten in Midwolde en de Oostergast in Zuidhorn.

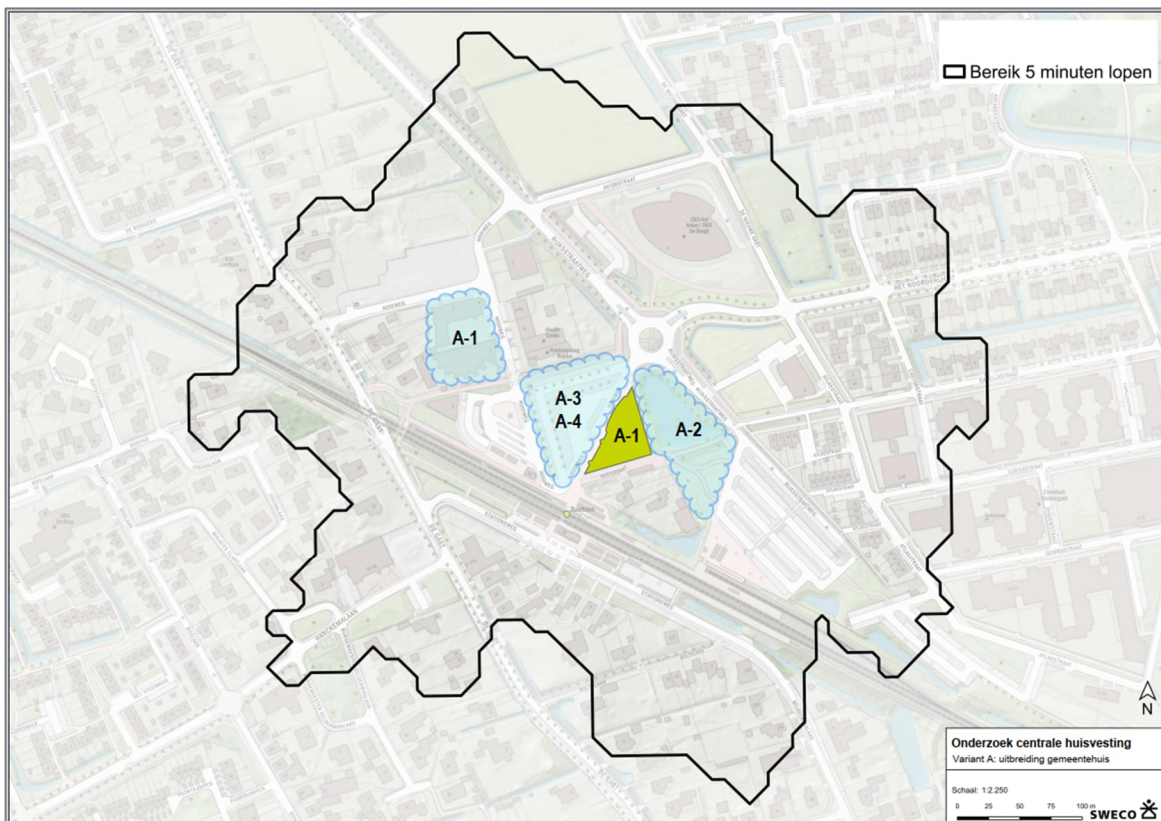
2.1 Uitbreiding huidige locatie

2.1.1 Afweging subvarianten

Rondom het huidige gemeentehuis in Zuidhorn zijn verschillende (sub)varianten denkbaar. Als eerste stap zijn alle enigszins realistische (sub)varianten geïnventariseerd, waarna op basis van een oordeel van experts van Sweco deze (sub)varianten zijn afgewogen en is bepaald welke (sub)varianten voorgesteld worden om nader te onderzoeken. Hierbij is vooral gekeken naar harde belemmeringen die op voorhand duidelijk zijn (technisch/bouwkundig en eigendomssituatie). Dit heeft geresulteerd in een viertal subvarianten die onderzocht worden, waarbij het uiteindelijke advies zou kunnen bestaan uit een combinatie van (sub)varianten. De te onderzoeken subvarianten zijn:

- Variant A-1 Dependence.
- Variant A-2 Uitbreiding aan oostkant.
- Variant A-3 Uitbreiding aan westkant, gebouw op palen.
- Variant A-4 Uitbreiding aan westkant, gebouw op maaiveld.

Op onderstaande kaart zijn de zoekgebieden voor de subvarianten weergegeven die in dit onderzoek zijn beschouwd. Het groene vlak betreft het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9.



Figuur 1. Kaart met zoekgebieden van de subvarianten in Zuidhorn.

De te onderzoeken varianten zijn afgestemd met zowel het programmteam als de stuurgroep van de gemeente Westerkwartier. De gemeenteraad heeft op 17 juli 2024 ingestemd met de te onderzoeken varianten en deze definitief vastgesteld. Ditzelfde heeft zij gedaan voor de beoordelingscriteria en de route naar het eindbesluit (planning en stappenplan).

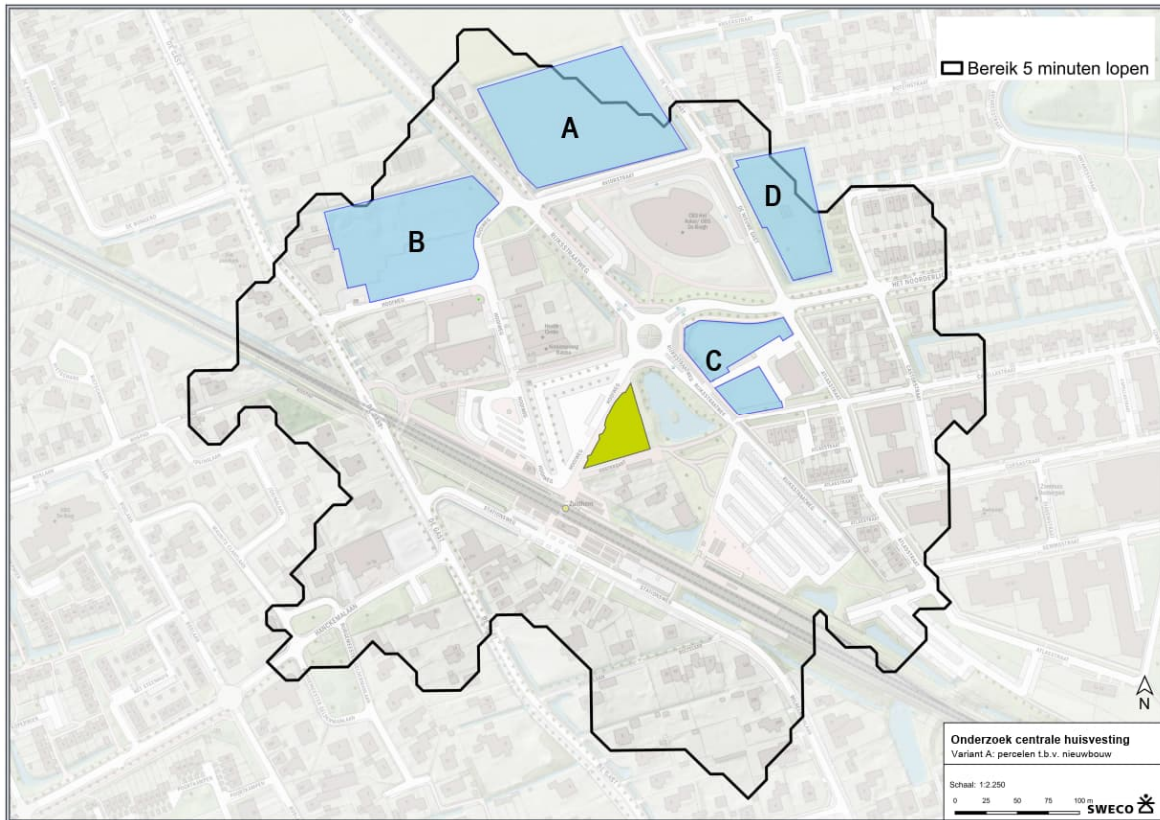
2.1.2 Subvariant A-1: Dependance

De eerste subvariant betreft de Dependance. In deze variant blijft het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 behouden en wordt dit gebouw opnieuw ingericht, verbouwd en verduurzaamd. Om meer capaciteit te verkrijgen wordt er gekeken naar een uitbreiding in bestaande (of nieuwe) gebouwen. Het uitgangspunt is dat het gaat om één of meerdere panden/locaties die zich op loopafstand van het huidige gemeentehuis bevinden en samen minimaal een vloeroppervlakte van ongeveer 3.150 m² hebben. Met 'loopafstand' wordt een maximale afstand van 5 minuten bedoeld. Aangezien een loopsnelheid lager dan 0,8 m/s wordt beschouwd als een langzame loopsnelheid volgens het Centrum Volksgezondheid, Zorg en Maatschappij, wordt deze snelheid als ondergrens gehanteerd. Dit betekent dat een gebouw op 250 meter afstand van het huidige gemeentehuis als een locatie op loopafstand wordt beschouwd. Het gebied dat hierbinnen valt is weergegeven in figuur 2.

Voor dit onderzoek wordt uitgegaan van de aankoop van het politiebureau (Hooiweg 1) met een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 1.449 m² en de SKSG Pinokkio (Hooiweg 3)¹ met een bvo van 1.365 m². Hiermee wordt een oppervlak van totaal 2.814 m² bvo aangekocht. Het ontbrekende oppervlak wordt op één van de percelen aangebouwd. Hiervoor wordt rekening gehouden met een bvo van 500 m², omdat er bij het gebruik van meerdere panden een minder efficiënte inrichting kan worden bewerkstelligd. Het uitgangspunt is dat deze relatief kleine aanbouw binnen de kadastrale grenzen van deze percelen geen problemen oplevert.

Omdat ook een nieuwbouwlocatie onder subvariant A-1 Dependance zou kunnen vallen, is er een scan gedaan op potentiële nieuwbouwlocaties op loopafstand van het huidige gemeentehuis. Uit deze scan blijken er enkele percelen nog niet bebouwd te zijn. Deze locaties zijn nader beschouwd (nummering is corresponderend met locatie op de kaart):

¹ De staat van deze panden is niet bij Sweco bekend. Het uitgangspunt is dat het voldoende is om deze panden te strippen en te renoveren, zoals ook bij het huidige gemeentehuis wordt gedaan.



Figuur 2. Potentiële locaties voor nieuwbouw binnen variant A-1 Dependence.

A. Perceel aan de Aviorstraat

Dit perceel is eerder door Rho Adviseurs onderzocht in *'Memo Haalbaarheidsstudie uitbreiding gemeentehuis Zuidhorn'*. De uitvoerbaarheid van deze locatie scoort laag in dit onderzoek. Inmiddels is bekend dat een andere ontwikkeling deze locatie op het oog heeft. Met een getekende intentieovereenkomst bevinden deze plannen zich in een vergevorderd stadium. Geconcludeerd kan worden dat deze locatie niet meer beschikbaar is voor de uitbreiding van het gemeentehuis.

B. Perceel voormalig zalencentrum Balk en directe omgeving

Dit betreft momenteel een braakliggend terrein, dat onderdeel uitmaakt van het woonplan 'Tussen de Gasten'. Planvorming is hiervoor na de sloop van het zalencentrum opgestart door een projectontwikkelaar. Geconcludeerd kan worden dat deze locatie niet meer beschikbaar is voor de uitbreiding van het gemeentehuis.

C. Perceel zwembad

Vlak naast het huidige gemeentehuis grenst aan de rotonde een perceel dat nog niet is bebouwd. Hiernaast bevindt zich ook het zwembad. Er zijn echter concrete plannen om op het perceel bij de rotonde het appartementencomplex 'het Noorderlicht' te bouwen. Het bestemmingsplan is onherroepelijk en de omgevingsvergunning voor de bouw van het complex is verleend. De start van de bouw is gepland in week 40 van 2024. Het is dus geen optie om dit perceel te gebruiken voor de uitbreiding van het gemeentehuis.

D. Perceel Iwema-boerderij

Naast de brede school De Noordster ligt een perceel waar tot 2016 een boerderij heeft gestaan. Inmiddels is het grootste gedeelte van deze boerderij gesloopt en staat enkel het (leegstaande) woonhuis nog op het perceel. In 2023 heeft de gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier ingestemd met de bouw van 14 starterswoningen op dit perceel. Hierdoor is dit perceel niet beschikbaar voor uitbreiding van het gemeentehuis.

De uitbreiding naar een nieuw gebouw binnen loopafstand is op basis van bovenstaande inzichten op dit moment ingeschat als niet haalbaar. Om deze reden wordt in dit onderzoek voor variant A-1 Dependance uitgegaan van een uitbreiding in twee bestaande panden aan de Hooiweg 1 en 3, inclusief een nieuwe aanbouw van 500 m² bvo.

2.1.3 Subvariant A-2: Uitbreiding aan oostkant

De tweede subvariant betreft de variant Oostkant. Deze variant is niet eerder onderzocht en betreft een uitbreiding van het gemeentehuis aan de oostzijde van het huidige pand. Deze uitbreiding ligt gedeeltelijk in het park en gedeeltelijk in het water. Hiervoor dient de waterpartij verplaatst, dan wel vervormd en – afhankelijk daarvan – gecompenseerd te worden. Deze waterpartij vervult ook een belangrijke ecologische functie in het gebied.

De uitbouw zal bestaan uit drie bouwlagen, vergelijkbaar met het huidige pand. Met deze uitbouw wordt een uitbreiding van ten minste circa 3.150 m² (bvo) gerealiseerd, waardoor de totale oppervlakte op de benodigde circa 7.500 m² komt. De uitbouw wordt met een brede, integrale toegang gekoppeld aan het huidige pand. De vorm van de uitbouw ligt in dit voorliggende onderzoek niet vast. Als gevolg van de resultaten van de analyse van de omgevingsaspecten en overige onderzoeksthema's, zijn er aanbevelingen en randvoorwaarden aan de vorm van de uitbouw gegeven. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 is een overzicht per variant weergegeven, met bijbehorende aanbevelingen en randvoorwaarden.

2.1.4 Subvariant A-3: Uitbreiding aan westkant, gebouw op palen

De derde subvariant betreft de eerder onderzochte uitbreiding op de parkeerplaats. Voor deze variant wordt het uitgangspunt gehanteerd dat er een geheel nieuw gebouw wordt gerealiseerd aan de westzijde (parkeerplaats met platanen) van het huidige gemeentehuis.

De omvang van dit gebouw betreft circa 3.150 m² bvo, verspreid over drie bouwlagen. Het gebouw staat op palen, waardoor de parkeerplaats grotendeels in stand blijft. Het huidige gemeentehuis en het nieuwe gebouw worden met elkaar verbonden door middel van een overdekte loopbrug. Deze loopbrug bevindt zich op dusdanig niveau dat het verkeer gebruik kan blijven maken van de Hooiweg. De vorm van de uitbouw ligt in dit voorliggende onderzoek niet vast. Als gevolg van de resultaten van de analyse van de omgevingsaspecten en overige onderzoeksthema's, zijn er aanbevelingen en randvoorwaarden aan de vorm van de uitbouw gegeven. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 is een overzicht per variant weergegeven, met bijbehorende aanbevelingen en randvoorwaarden.

2.1.5 Subvariant A-4: Uitbreiding aan westkant, gebouw op maaiveld

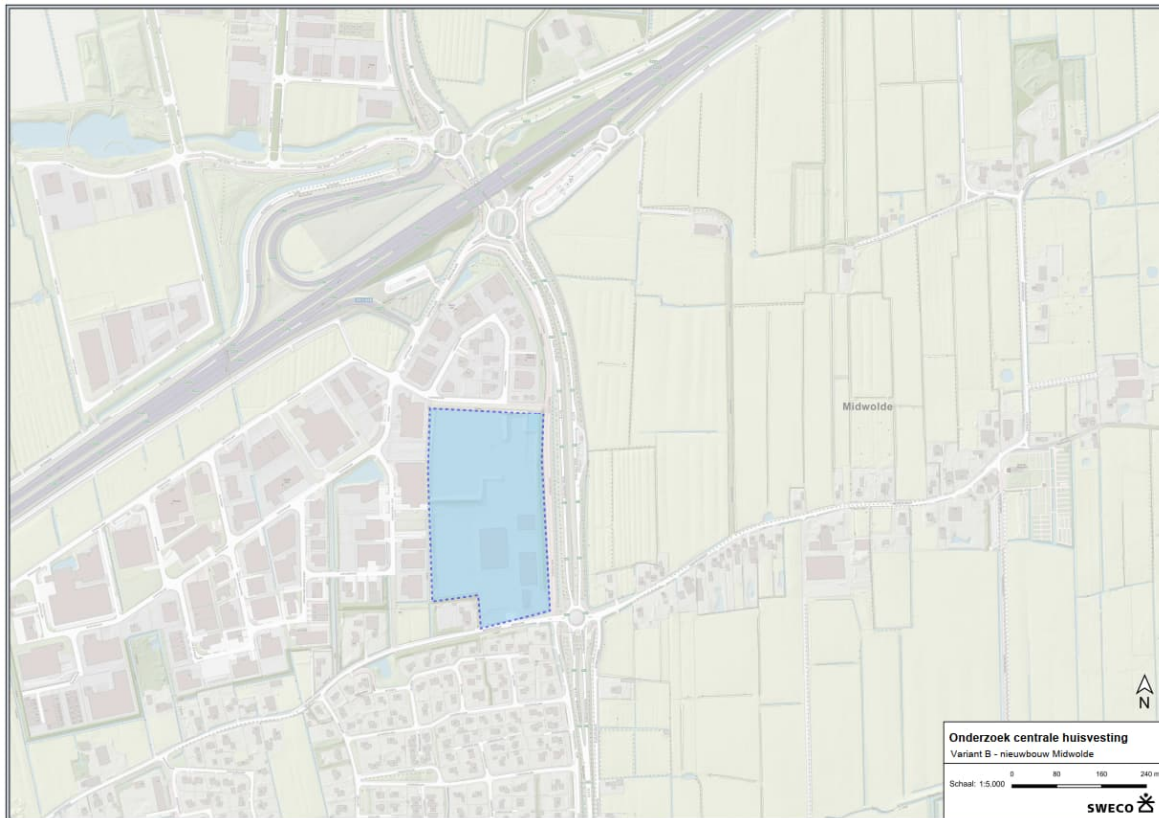
De vierde subvariant betreft een variant vergelijkbaar met subvariant A-3. Voor deze variant wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat er een geheel nieuwe uitbouw wordt gerealiseerd aan de westzijde (parkeerplaats) van het huidige gemeentehuis, welke op maaiveldniveau staat.

De omvang van dit gebouw betreft circa 3.150 m² bvo, verspreid over drie verdiepingen. Het gebouw wordt verbonden met het huidige gemeentehuis door het gebouw integraal te verbinden, met een gehele zijde of een deel van een zijde. Voor deze variant is het noodzakelijk om de huidige rijbaan van de Hooiweg te verleggen indien dit mogelijk blijkt. Het huidige parkeerterrein vervalt hierdoor ook grotendeels en het (stations)gebied moet opnieuw worden ingericht. De vorm van de uitbouw ligt in dit voorliggende onderzoek niet vast. Als gevolg van de resultaten van de analyse van de omgevingsaspecten en overige onderzoeksthema's, zijn er aanbevelingen en randvoorwaarden aan de vorm van de uitbouw gegeven. In hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 is een overzicht per variant weergegeven, met bijbehorende aanbevelingen en randvoorwaarden.

2.2 Nieuwbouw Midwolde

Voor de variant nieuwbouw in Midwolde is het perceel aan de Hoofdstraat 101-1 beoogd. Dit perceel is ongeveer 7,5 hectare groot, groot genoeg om het gemeentehuis met een bvo van circa 7.500 m² te realiseren, met mogelijkheid tot uitbreiding.

Er is voldoende ruimte om onder andere parkeergelegenheid en water- en groencompensatie te realiseren en de openbare ruimte in te richten. Voor dit gebied is in 2022 een visie opgesteld door adviesbureau Rho, die op 1 maart 2022 vastgesteld is door het college en voorgelegd aan de raad door middel van een raadsbrief waarin ook is ingegaan op het vervolgproces. Deze visie gaat als ambitie uit van een mogelijke combinatie van onderwijs, overheid en ondernemen in dit gebied, met mogelijkheden voor een gemeentehuis. Als terugvaloptie is een meer traditioneel bedrijventerrein in een groene setting benoemd. We gaan in hoofdlijnen uit van de ambities in deze visie voor de beoordeling en het onderzoek naar deze variant voor het gemeentehuis.



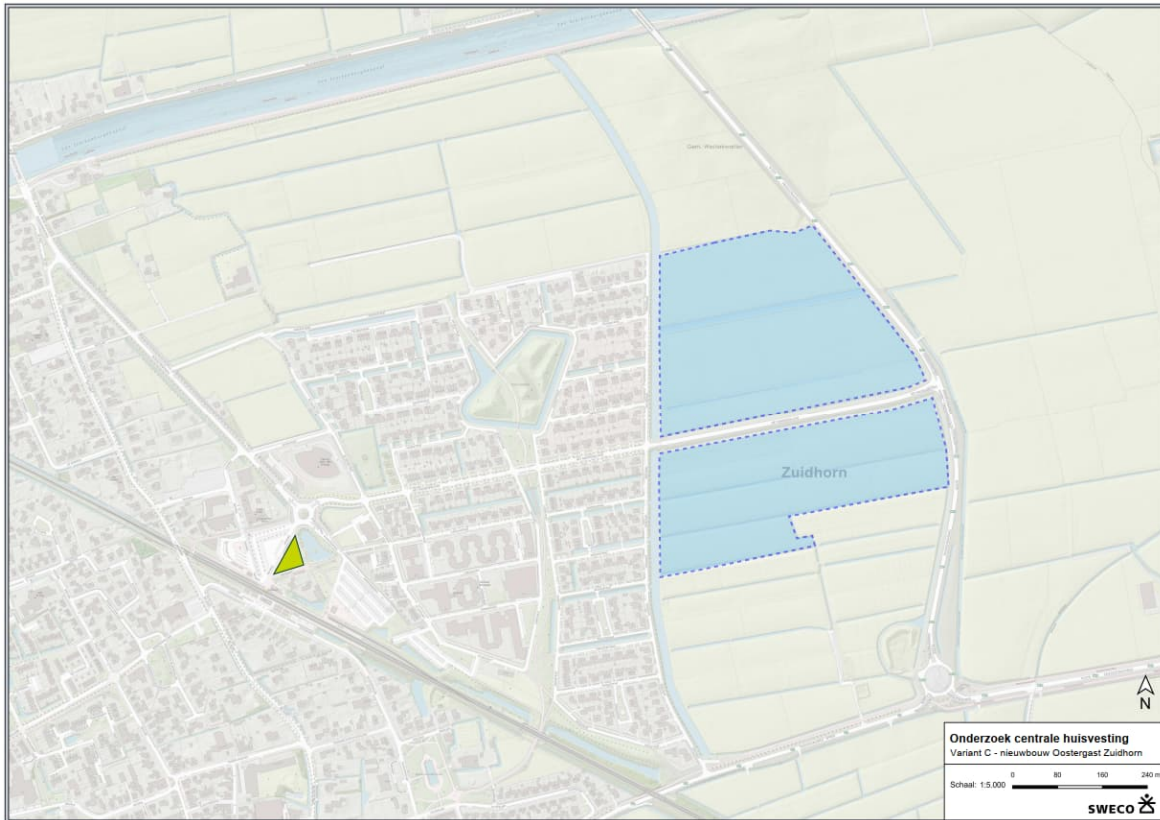
Figuur 3. Locatie nieuwbouw Midwolde.

2.3 Nieuwbouw Oostergast Zuidhorn

Voor de variant nieuwbouw in Zuidhorn gaan wij uit van een zoekgebied ten oosten van de wijk Oostergast. Ergens binnen dit gebied zou een gebouw met een bvo van circa 7.500 m² gerealiseerd moeten worden, met mogelijkheid tot uitbreiding, aangevuld met voldoende parkeergelegenheid, toegangsweg(en) en eventueel water- en groencompensatie en inrichting van de openbare ruimte.

Binnen het aangegeven zoekgebied richt de studie zich op de grondgebieden die in gemeentelijk eigendom zijn. Dit betreffen de gronden in het blauw gemarkeerde zoekgebied, aan weerszijden van de straat Het Noorderlicht. Het zoekgebied aan de noordzijde van Het Noorderlicht is 12,5 hectare groot en het zoekgebied aan de zuidkant van Het Noorderlicht is 9,6 hectare. Dit is ruim voldoende.

De blauw gemarkeerde gronden maken deel uit van het op 6 juni jl. door het college vastgestelde Dorpswoonplan Zuidhorn-Brilt. De gronden zijn gemarkeerd als potentieel uitbreidingsgebied voor wonen. Bij de ontwikkeling van een gemeentehuis op deze locatie gaat dit ten koste van het realiseren van woningen.



Figuur 4. Zoekgebied locatie nieuwbouw Zuidhorn.

2.4 Referentiesituatie

Om de varianten in deze studie te vergelijken met het huidige gemeentehuis, oftewel de referentiesituatie, zijn onderstaande punten van toepassing voor de referentiesituatie:

- Het gemeentehuis bevindt zich aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn en heeft een bvo van 4.350 m².
- Het pand beschikt over 162 werkplekken. Hiermee wordt onvoldoende werkruimte geboden aan het personeel van de gemeente. Naast te weinig werkplekken zijn er ook te weinig vergaderruimtes.
- Op basis van het huidige bvo zijn 155 parkeerplaatsen vereist. Er wordt geparkeerd op het openbare parkeerterrein aan de westzijde van het pand (147 plaatsen). Omdat dit openbaar parkeerterrein is, is hier niet altijd voldoende plaats. Hierdoor wordt er ook geparkeerd op de P+R locatie (204 plaatsen) aan de oostzijde van het pand.
- Het pand beschikt over energielabel C.
- Uit de taxatie blijkt dat het pand bij kantoorfunctie een marktwaarde heeft van € 1.940.000.

3 Inventarisatie, analyse en beoordeling

In dit hoofdstuk worden de diverse criteria inhoudelijk geïnventariseerd, geanalyseerd en vervolgens beoordeeld. De criteria zijn onderverdeeld in zes onderdelen:

- 1) Ruimtelijke kwaliteit.
- 2) Verkeer.
- 3) Bestaande faciliteiten.
- 4) Het werk- en ontmoetingsconcept.
- 5) Toekomstbestendigheid en duurzaamheid.
- 6) Techniek, netcongestie, financiën, eigendom, planologie en overig.

Per paragraaf wordt een onderdeel behandeld, gevolgd door een samenvattende beoordelingsmatrix. In bijlage I is de beoordelingswijze toegelicht.

3.1 Ruimtelijke kwaliteit

Met ruimtelijke kwaliteit worden de omgevingsaspecten bedoeld, de stedenbouwkundige inpassing en de groen- en watercompensatie.

3.1.1 Omgevingsaspecten

Archeologie

De varianten en subvarianten zijn beoordeeld op basis van de archeologische beleidskaart van de vier voormalige Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn uit 2013. Op basis van deze beleidskaart worden de volgende conclusies getrokken:

- Alle subvarianten van variant A liggen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen en bouwactiviteiten groter dan 1.000 m² grondoppervlak moet een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd worden. Bij alle subvarianten waarbinnen graafwerkzaamheden worden uitgevoerd is dit onderzoek benodigd. Voor variant A-1 is geen onderzoek nodig, omdat er slechts in beperkte mate bouwactiviteiten worden uitgevoerd (circa 500 m²). Dit wordt neutraal beoordeeld (0), er is geen onderzoeksplicht en dus geen effect. Vanwege de onderzoeksplicht worden variant A-2, A-3 en A4 beperkt negatief beoordeeld (0/-).
- De zuidzijde van variant B is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde, de noordzijde kent een lage verwachtingswaarde. Vanwege de middelhoge verwachtingswaarde moet bij bodemingrepen en bouwactiviteiten groter dan 1.000 m² grondoppervlak een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd worden. Het nieuwe gebouw en de bodemingrepen voor de terreininrichting worden over een groter oppervlak dan 1.000 m² uitgevoerd. Vanwege deze onderzoeksplicht wordt variant B beperkt negatief beoordeeld (0/-).
- Variant C ligt in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Bij bodemingrepen en het bouwen van bouwwerken groter dan 5.000 m² grondoppervlak moet een archeologisch (voor)onderzoek uitgevoerd worden. Het gemeentehuis zal naar verwachting niet 5.000 m² groot zijn, maar gezamenlijk met de terreininrichting worden de werkzaamheden over een groter oppervlak dan 5.000 m² uitgevoerd. Vanwege deze onderzoeksplicht wordt variant C beperkt negatief beoordeeld (0/-).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Archeologie	0	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–

Landschap en cultuurhistorie

De varianten zijn beoordeeld op basis van de cultuurhistorische beleidskaart van de vier voormalige Westerkwartiergemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn uit 2013. Op basis van deze beleidskaart worden de volgende conclusies getrokken:

- Alle subvarianten van variant A liggen op de rand van de glaciale rug waar Noordhorn en Zuidhorn deels op zijn gebouwd. Rondom variant A zijn de belangrijkste cultuurhistorische lijnen de huidige Rijksstraatweg en de spoorlijn. Hieraan worden geen aanpassingen gedaan. De omgeving van het huidige gemeentehuis is de afgelopen eeuw dermate veranderd dat er geen landschappelijke en cultuurhistorische waarden bij de uitbreidingslocatie van variant A liggen. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (0).
- Variant B grenst aan het houtsingelgebied maar doet hier geen afbreuk aan. Rondom variant B zijn de belangrijkste cultuurhistorische lijnen de huidige Hoofdstraat en de Oude Postweg. Hieraan worden geen aanpassingen gedaan. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (0).
- Variant C ligt tussen de eerdergenoemde glaciale rug en de inversierug van de kleibodem van de historische waterloop Oude Riet. Variant C is ook gelegen tussen twee oude dijken/kades die nu niet meer zichtbaar zijn in het landschap. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden (0).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Landschap en cultuurhistorie	0	0	0	0	0	0

Ecologie

De varianten worden beoordeeld ten opzichte van de beleidskaders van de natuurwetgeving. Het gaat hierbij om de ligging ten opzichte van Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Specifieke informatie ten aanzien van aanwezige flora en fauna (voormalige 'soortenbescherming') wordt beoordeeld voor zover die informatie beschikbaar is. Voor elke (sub)variant wordt ten eerste aanbevolen om een verkennend natuuronderzoek uit te voeren voordat onderstaande constatering bekrachtigd kunnen worden.

- Alle subvarianten van variant A liggen in de bebouwde kom van Zuidhorn. De uitbreidingslocatie ligt niet in de beschermde natuurgebieden. Wel is het noodzakelijk voor de varianten A-2, A-3 en A-4 bomen te verwijderen. Er is geen aanleiding om een negatief ecologisch effect te verwachten, maar er dient wel nader onderzoek naar worden gedaan om de eventueel aanwezige jaarrond beschermde nesten of vleermuisholtes te signaleren of uit te sluiten.

De verwachting is dat variant A-2 (Oostkant) nadelig is voor de ecologie indien de vijver (gedeeltelijk) wordt gedempt of indien boven de vijver wordt gebouwd. In het verleden is deze vijver reeds ingezet als (ecologisch) compensatiegebied voor andere gedempte waterpartijen in de omgeving. Hierdoor heeft de poelkikker zich gevestigd in deze waterpartij. Het (gedeeltelijk) dempen van deze vijver door variant A-2 wordt daardoor niet wenselijk geacht en negatief beoordeeld (–). De overige varianten worden neutraal beoordeeld, voor de subvarianten A-1, A-3 en A-4 is er op dit moment geen effect te verwachten (0).

- Aan de oostzijde van de N372 ligt het NNN-beheergebied. Variant B grenst hieraan, maar doet hier geen afbreuk aan. De uitbreidingslocatie ligt niet in de beschermde natuurgebieden. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0).
- Variant C ligt buiten het nabijgelegen leefgebied van weidevogels. De uitbreidingslocatie ligt niet in de beschermde natuurgebieden. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0).

Alle varianten liggen tussen de 10 en 20 km van stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden, waaronder de Bakkeveense duinen en Norgerholt. Uiteindelijk dient de ontwikkeling getoetst te worden in AERIUS Calculator om te bepalen of er een significante toename van stikstofdepositie optreedt op de Natura 2000-gebieden. Gezien de afstand tot de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden wordt het risico op dit aspect laag ingeschat en zijn de varianten niet onderscheidend.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolve	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Ecologie</i>	0	–	0	0	0	0

Bodem

De varianten worden beoordeeld op basis van de Bodemkwaliteitskaart van het Bodemloket. Op deze kaart is aangegeven of een gebied voldoende onderzocht is, wat de verwachting is en of de historie bekend is. Hierbij dient in acht te worden genomen dat het Bodemloket mogelijk niet volledig of actueel is. Aanvullend is door WMR het parkeerterrein ten westen van het huidige gemeentehuis onderzocht.

- In subvariant A-1 zijn geen grote bodemingrepen vereist, dit behoeft dus geen onderzoek. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0). In subvariant A-2 is dat echter wel het geval. Subvariant A-2 is volgens het Bodemloket gedeeltelijk onderzocht. Voor de volledigheid is voor subvariant A-2 een aanvullend of geactualiseerd bodemonderzoek nodig. Vanwege deze onderzoeksplicht wordt variant A-2 beperkt negatief beoordeeld (0/–). Voor varianten A-3 en A-4 is recent door WMR de bodem en het grondwater onderzocht. Hieruit blijkt dat er geen aanwijzingen zijn op de aanwezigheid van verontreinigingen die de interventiewaarde overschrijden, waardoor er geen effect (0) is.
- 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. Dat wil zeggen dat de vrijkomende grond (en puinverharding) gescheiden ontgraven dient te worden en afgevoerd moet worden naar een erkende verwerker. Dit effect is niet onoverkomelijk en kan opgelost worden door het verwijderen ervan.

De extra kosten die dit met zich meebrengt zijn onder dit criterium niet beoordeeld. Variant B wordt als beperkt negatief beoordeeld (0/-). Voor uitvoering is vervolgonderzoek benodigd.

- Variant C is volgens het Bodemloket volledig onderzocht. Op basis van de beschikbare gegevens kunnen er geen uitspraken worden gedaan over de kwaliteit van de grond. Aangezien het een agrarisch weiland perceel betreft en hier geen bebouwing heeft gestaan, wordt er geen verontreiniging verwacht. Er is historisch onderzoek nodig en een verkennend bodemonderzoek. Dit wordt beperkt negatief beoordeeld (0/-).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Bodem</i>	0	0/-	0	0	0/-	0/-

Water

De varianten zijn niet gelegen in gebieden die beleidsmatig beschermd worden, zoals waterkeringen, waterbergingsgebieden, grondwaterbeschermingsgebieden of boringsvrije zones om waterwingebieden. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0). De gevolgen voor de watercompensatie door de toename van verharding worden in paragraaf 3.1.3 behandeld.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Water</i>	0	0	0	0	0	0

Klimaat effecten

Voor de bouw van een grote voorziening als het gemeentehuis is het belangrijk rekening te houden met klimaat effecten die optreden in deze eeuw. Hierbij is gebruik gemaakt van de Klimaat Effect Atlas. Deze bron geeft aan in welke mate er kans is op het optreden van een van de volgende negatieve effecten: bodemdaling, grondwateroverlast, wateroverlast, overstromingsrisico en hitte.

Bodemdaling

De kans op bodemdaling voor de varianten A, B en C is verwaarloosbaar klein voor de periodes 2020 – 2050 en 2020 – 2100, rekening houdend met allerlei scenario's van klimaatverandering. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met een andere aanleghoogte als gevolg van klimaatverandering.

Grondwateroverlast

Bij variant A is er een kleine kans op een (te) lage grondwaterstand in 2050. Bij variant B en C is er een kleine tot aanmerkelijke kans op toename van de grondwaterstand. Aangezien er bij alle varianten geen bodemdaling optreedt, is de kans op overlast door een eventuele verandering zeer gering.

Overstromingsrisico

De kans op overstromingen vanuit oppervlaktewater en de daaruit volgende overstromingsdiepte voor de varianten A, B en C is verwaarloosbaar klein voor de periodes 2020 – 2050 en 2020 – 2100, rekening houdend met allerlei scenario's van klimaatverandering. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met een overstromingskans als gevolg van klimaatverandering.

Wateroverlast

Bij de modellering van een hevige bui van 70 mm in 2 uur – zo'n bui komt eens per 100 jaar (T100) voor – blijkt dat in de omgeving van varianten A en B ongeveer 10 tot 30 cm op straat kan komen te staan. Dit komt door de grote hoeveelheid verharding (bebouwing, wegen) in de directe omgeving.

De huidige kans op wateroverlast bij de uitbreidingslocatie van variant C – gelegen in landelijk gebied – is gering. Water kan hier gemakkelijk in het grasland infiltreren en via de sloten afgevoerd worden. Bij een gemeentehuis op deze locatie neemt de verharding ook toe en is daarmee niet onderscheidend ten opzichte van de andere varianten.

Hitte

Een hoge gevoelstemperatuur kan bij mensen gezondheidsklachten veroorzaken. Via de Klimaat Effect Atlas is een kaart met de gevoelstemperatuur benaderd die de lokale gevoelstemperatuur laat zien op een extreem hete zomermiddag. Op sommige plekken, vooral in bebouwd gebied, kan de gevoelstemperatuur hoog oplopen. Waar de gevoelstemperatuur nu nog 35 graden Celsius is, kan die in 2050 tot boven de 40 graden Celsius zijn. Dit geldt vooral voor varianten A en B, zij liggen nu ook al in de bebouwde omgeving.

Variant C ligt aan de rand van het dorp. Daar is de gevoelstemperatuur bij een extreem hete zomermiddag nu rond de 30 graden Celsius en wordt het naar verwachting in 2050 rond de 35 graden. Ook zal de omgeving van variant C in de toekomst meer bebouwd zijn. Net als bij het effect van wateroverlast is een gemeentehuis op deze locatie niet onderscheidend ten opzichte van de andere varianten.

Samenvatting

De effecten van klimaatverandering zijn in het overwegend landelijke gebied van de gemeente Westerkwartier vooral merkbaar voor de aspecten wateroverlast en hitte. De drie varianten zijn daarin niet onderscheidend en scoren neutraal (0).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Klimaat effecten</i>	0	0	0	0	0	0

Milieuzonering

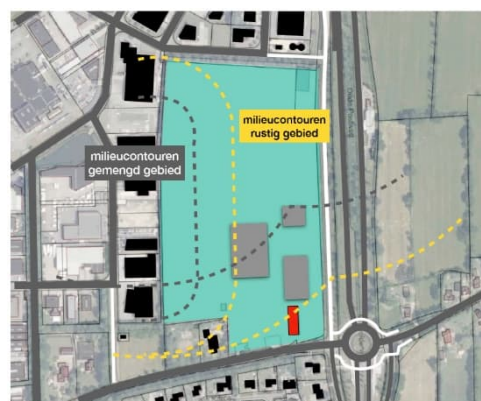
In het handboek 'Bedrijven en milieuzonering' worden milieuaspecten als geluid, geur en stof uitgedrukt in richtlijnafstanden die wenselijk worden geacht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. De richtlijnafstanden zijn indicatieve afstanden die bij voorkeur worden aangehouden.

Een gemeentehuis wordt niet expliciet in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering genoemd, maar kan worden gekwalificeerd als een kantoorfunctie. Deze functie is ingeschaald onder milieucategorie 1. Op basis hiervan geldt een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige objecten, waaronder woningen in een rustige woonwijk. Binnen gemengd gebied (gebieden met een matige tot sterke functiemenging) geldt een richtafstand van 0 meter.

Alle varianten kunnen door de aanwezigheid van het spoor of de provinciale wegen worden bestempeld als gemengd gebied. Er is daarom geen sprake van een richtafstand tot omliggende bedrijfshindergevoelige objecten. Ook bij een onderbouwing dat variant C in een rustige woonwijk ligt in plaats van een gemengd gebied, kan worden beargumenteerd dat er minimaal 10 meter tussen het gemeentehuis en de omliggende gebouwen aangehouden kan worden. De verwachting is dat het gemeentehuis geen hinder veroorzaakt in het kader van de milieuzonering, er is geen effect (0).

Anderzijds dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of er bedrijven in de omgeving van de varianten liggen die hinder kunnen veroorzaken voor het gemeentehuis als voorziening en kantoor. In de nabijheid van varianten A en C zijn geen milieugezoneerde bedrijven aanwezig die van invloed zijn op deze varianten. Varianten A en C worden neutraal beoordeeld (0), er is geen effect.

Op het bedrijventerrein Leeksterhout nabij variant B zijn diverse bedrijfsactiviteiten mogelijk, variërend van milieucategorie 1 tot 4.2, wat inhoudt dat volgens de VNG-publicatie de richtafstand tussen deze bedrijven en (geluid)gevoelige objecten (zoals woningen) minimaal 300 meter is. Een gemeentehuis als voorziening en kantoor is in de basis geen (geluid)gevoelig object omdat er niet langdurig mensen verblijven. Er loopt echter een milieucontour over het perceel, waardoor er effecten van geluid, geur en stof zouden kunnen ontstaan in of nabij de nieuwe locatie van het gemeentehuis. Om exact het effect hiervan te bepalen dient nader onderzoek te worden gedaan. Variant B wordt beperkt negatief beoordeeld (0/-), er is een beperkt negatief effect te verwachten.



Figuur 5. Milieucontouren (uit visie Midwolde).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Milieuzonering	0	0	0	0	0/-	0

Verkeerslawaaï

Op het gemeentehuis

Rondom de drie varianten en subvarianten zijn belangrijke infrastructuurverbindingen gelegen. Nabij variant A ligt de spoorlijn Groningen-Leeuwarden, naast locatie B ligt de N372 en verderop de A7, naast locatie C ligt de N355. Ondanks de ligging nabij deze infrastructuur is wettelijk bepaald dat een gemeentehuis geen geluidgevoelig object is. Ondanks dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en er sprake moet zijn van een goed (akoestisch) binnenklimaat, is verkeerslawaaï niet bepalend voor de varianten.

Op de omgeving

In paragraaf 3.2.3. is de verkeersveiligheid en -afwikkeling nader beschouwd. Hieruit blijkt dat er voor enkele varianten een toename in verkeer is. Dit betreft niet alleen een toename van verkeer door het gemeentehuis, maar ook van andere ontwikkelingen in de omgeving. Het verkeer kan zorgen voor geluidsoverlast op – met name – aanliggende woningen.

Voor de beoordeling is ervan uitgegaan dat alle geplande ontwikkelingen doorgang vinden.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

Bij variant A blijkt er een toename van verkeer te zijn op onder andere Het Noorderlicht, Stationsweg, Fanerweg, Hooiweg en De Gast. Het verkeer op deze wegen produceert in de huidige situatie volgens de Atlas van de Leefomgeving circa 60 dB. Voor een nieuw te realiseren weg of woningen is dit boven de voorkeurswaarde van 48 dB. Het valt echter wel binnen de maximale grenswaarde voor nieuwbouwwoningen van 63 dB en een nieuwe weg van 68 dB.

Bij een hogere verkeersdruk is de verwachting dat de kans op overschrijding van de maximale grenswaarde vergroot. Hoeveel dit is en in welke mate dit problemen oplevert voor de omgeving dient nader onderzocht te worden. Om deze reden scoort variant A beperkt negatief (0/–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Variant B leidt tot een afname van verkeer in Zuidhorn, maar tot een toename van verkeer op de Fanerweg (tussen Faan en A7/Midwolde). Het verkeer op deze weg produceert in de huidige situatie volgens de Atlas van de Leefomgeving circa 69 dB. Dit ligt boven de maximale grenswaarde van 68 dB. Bij een hogere verkeersdruk is de verwachting dat de kans op overschrijding van de maximale grenswaarde vergroot. Hoeveel dit is en in welke mate dit problemen oplevert voor de omgeving dient nader onderzocht te worden. Om deze reden scoort variant B beperkt negatief (0/–).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Variant C leidt tot een toename van verkeer op de Fanerweg (tussen Faan en A7/Midwolde). Het verkeer op deze weg produceert in de huidige situatie volgens de Atlas van de Leefomgeving circa 69 dB. Dit ligt boven de maximale grenswaarde van 68 dB. Bij een hogere verkeersdruk is de verwachting dat de kans op overschrijding van de maximale grenswaarde vergroot. Hoeveel dit is en in welke mate dit problemen oplevert voor de omgeving dient nader onderzocht te worden. Om deze reden scoort variant C beperkt negatief (0/–).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Verkeerslawaaï</i>	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–

Omgevingsveiligheid

Voor het omgevingsaspect omgevingsveiligheid (externe veiligheid) zijn onder andere het basisnet, inrichtingen en buisleidingen met bijbehorende risicozones in kaart gebracht.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

Alle subvarianten binnen variant A liggen naast de spoorlijn Leeuwarden-Groningen. Rondom de spoorlijn geldt een plasbrandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De subvarianten liggen niet in het plasbrandaandachtsgebied, maar wel in het explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied reikend tot respectievelijk 200 en 300 meter vanaf het spoor.

Ten oosten van variant A, parallel aan de Rijksweg, ligt een hogedruk gasleiding met een veiligheidszone. In het omgevingsplan is dit aangegeven middels de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – leiding'. Deze veiligheidszone wordt ook wel een belemmeringsgebied genoemd. Door middel van dit belemmeringsgebied wordt tegengegaan dat objecten voor langdurig verblijf van groepen die worden gezien als verminderd zelfredzaam hier kunnen vestigen.

Het huidige gemeentehuis ligt in dit gebied, evenals de subvarianten voor de uitbreiding van het gemeentehuis. In het figuur in de bijlage II staat het belemmeringengebied weergegeven. Naast deze veiligheidszone geldt er ook een plaatsgebonden risicocontour (PR) voor deze aardgasleiding met een grenswaarde van 10^{-8} (zie bijlage II). Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een leiding verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident. Voor deze leiding geldt dus een PR van 1 op 100 miljoen.

Op basis van de spoorlijn en de gasleiding kan de conclusie getrokken worden dat een verantwoording van het groepsrisico (GR) dient plaats te vinden door de veiligheidsregio omdat meer mensen in de risicozones gaan werken. Dit wordt beperkt negatief beoordeeld (0/–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Variant B ligt naast de provinciale basisnetroute van de N372, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Variant B ligt grotendeels binnen Veiligheidszone 2 van de provinciale basisnetroute N372. In de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat, zodra het aantal personen in Veiligheidszone 2 in kwetsbare gebouwen toeneemt met 50 personen of meer, een verantwoording van het groepsrisico dient plaats te vinden door de veiligheidsregio. Een kantoor van meer dan 1.500 m² is een kwetsbaar gebouw. Daarnaast ligt het LPG-vulpunt en -reservoir van het BP tankstation aan de Oude Postweg. Deze heeft een explosieaandachtsgebied van circa 150 meter. Dit contour strekt zich gedeeltelijk uit over het perceel. Variant B wordt beperkt negatief beoordeeld (0/–).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Variant C ligt naast de provinciale basisnetroutes van het Van Starckenborghkanaal, de N355 en N980. Over deze vaarweg en wegen vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Variant C ligt deels binnen veiligheidszone 2 en 4 van de provinciale basisnetroute N355. In de provinciale omgevingsverordening is bepaald dat, zodra het aantal personen in Veiligheidszone 2 in kwetsbare gebouwen toeneemt met 50 personen of meer, dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden door de veiligheidsregio. Dit wordt beperkt negatief beoordeeld (0/–).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Omgevingsveiligheid</i>	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–

Kabels en leidingen

Voor het omgevingsaspect Kabels en leidingen zijn de kabels en leidingen voor de locaties inzichtelijk gemaakt met een Klic-melding (bijlage III). Uit deze inventarisatie blijkt dat voor elke locatie geldt dat er binnen de locaties geen raakvlakken zijn met hoogspanningslijnen en er zich verder geen relevante risicovolle leidingen bevinden. Wel zijn er in meer of mindere mate kabels en leidingen aanwezig binnen de locaties. De hoge druk gasleiding die langs de Rijksweg ligt is beoordeeld bij 'omgevingsveiligheid'.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- Bij subvariant A-1 doen zich geen raakvlakken voor met kabels en leidingen. Er is geen effect (0).
- Bij subvariant A-2 bevinden zich diverse kabels en leidingen op de beoogde locatie van de uitbouw. Dit betreffen met name laagspanningskabels, gasleiding lage druk, riolering onder druk en datakabels.

De kabels en leidingen bevinden zich met name ter plaatse van het huidige park.

Bij de realisatie van een uitbouw op deze locatie, dienen de kabels en leidingen te worden verlegd. Er is een beperkt negatief effect (0/-).

- Bij de subvarianten A-3 en A-4 bevinden zich diverse kabels en leidingen op de beoogde locatie van de uitbouw. Dit betreffen met name laagspanningskabels, gasleiding lage druk, riolering onder vrij verval en datakabels. Bij de realisatie van een uitbouw op deze locatie, dienen de kabels en leidingen te worden verlegd. Er is een beperkt negatief effect (0/-).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Bij variant B bevinden de kabels en leidingen zich onder de Hoofdstraat en de Oude Postweg (parallelweg). Hierdoor bevinden zich op de locatie zelf weinig kabels en leidingen, enkel de uitleggers richting de panden. Bij de herontwikkeling van deze locatie wordt het ruimen en/of verleggen van dit aantal kabels en leidingen en de zeer beperkte complexiteit hiervan gezien als een nihil effect. Variant B scoort dan ook neutraal (0) op dit criterium.

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

In de zuidelijke berm van Het Noorderlicht ligt een waterleiding. Bij het realiseren van een gemeentehuis aan de zuidzijde van Het Noorderlicht, wordt deze gekruist. Mogelijk is het noodzakelijk ter plaatse van de inrit naar het terrein een maatregel toe te passen. Verder liggen er in het zoekgebied van variant C geen kabels en leidingen. Het effect op kabels en leidingen is nihil, vandaar dat deze variant neutraal (0) scoort.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Kabels en leidingen</i>	0	0/-	0/-	0/-	0	0

3.1.2 Stedenbouwkundige inpassing

Voor de stedenbouwkundige inpassing is per (sub)variant gekeken naar de massa van het gebouw ten opzichte van de directe omgeving. De massa van de bouwwerken is vertaald in een indicatieve verbeelding. Met deze verbeelding zijn de afstanden tot bebouwing beoordeeld en de schaduwwerking bepaald om te oordelen of de (sub)varianten passend zijn in de bestaande omgeving. Voor de stedenbouwkundige inpassing is een beknopte gebiedsanalyse gedaan op bouwhoogtes, zichtlijnen en de openheid van gevels. Vervolgens is een modelstudie (zie bijlage IV) gedaan voor de varianten A-2, A-3, A-4, B en C.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- Bij variant A-1 wordt uitgegaan van bestaande panden. Hierdoor is het niet mogelijk om een positief effect op de stedenbouwkundige inpassing te geven, maar heeft het ook geen negatief effect. Het straatbeeld verandert niet, waardoor deze variant neutraal (0) scoort.
- Bij variant A-2 wordt een volume integraal aan de oostzijde van het huidige pand verbonden. Het dempen/ervormen van de vijver is voor een klein deel noodzakelijk. Er is geen effect op de omgeving qua schaduwwerking, maar de schaduwwerking zou wel negatief kunnen uitvallen voor (een groot deel van) de vijver. Doordat de vorm van de aanbouw aansluit bij de omgeving en de hoogte gelijk is aan het huidige pand, maar wel een toegevoegd volume is, heeft de aanbouw een negatief effect op de omgeving. Dit geldt met name voor het nieuw te bouwen appartementencomplex aan de overzijde van de Rijksweg. De aanbouw komt hier relatief dicht bij te staan. Hierdoor scoort deze variant negatief (-).
- Bij variant A-3 wordt aan de westzijde een losstaand volume op palen gerealiseerd, die met een loopbrug verbonden is aan het huidige pand. Het volume bestaat uit vier bouwlagen en wordt daarmee hoger dan het huidige gemeentehuis.

Ook richting de omliggende panden betreft dit een dominant volume. Deze variant op palen heeft als risico dat er een unheimische plek onder het nieuw te bouwen volume ontstaat vanwege de afwezigheid van direct zonlicht en de vrije toegang tot deze plek (het betreft hier openbare parkeerplaatsen). Daarnaast ontstaat er mogelijk een effect qua schaduwwerking en lichtinval op het huidige pand. Vanwege deze negatieve effecten, scoort deze variant zeer negatief (– –).

- Bij variant A-4 wordt aan de westzijde een volume gerealiseerd die integraal verbonden is met het huidige pand. Door de driehoeksvorm ontstaat er een rechthoekig hoofdvolume dat functioneel goed werkt. Ook qua hoogte past het volume prima in de omgeving. Er is geen effect op de omgeving qua schaduwwerking. De belangrijke zichtlijn vanaf de rotonde naar het station komt te vervallen. Een transparante plint kan dit effect gedeeltelijk opheffen. Om deze reden scoort deze variant beperkt negatief (0/–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

In de modelstudie is uitgegaan van de door de gemeente eerder opgestelde visie voor het perceel in Midwolde. In theorie kan het volume voor het gemeentehuis op elk deel van het perceel geprojecteerd worden. In alle gevallen kan het volume stedenbouwkundig goed ingepast worden. Het zou een optie zijn om gebruik te maken van het huidige kantoorpand op dit perceel (in de kostenraming is uitgegaan van volledige nieuwbouw). Er zijn dus diverse opties mogelijk, waarbij een gemeentehuis op deze locatie een aanjager vormt voor de herontwikkeling van dit perceel. Een gemeentehuis op deze locatie bevindt zich echter aan de rand van de kernen Midwolde en Leek, in een voornamelijk industrieel gebied. Dit is niet aantrekkelijk voor de publieke functie die een gemeentehuis heeft, daar waar de beoogde locatie van een gemeentehuis juist midden in de samenleving is, dicht bij de mensen en voorzieningen. Om deze reden scoort deze variant negatief (–).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

In de modelstudie is uitgegaan van en realiseren van een gemeentehuis nabij het kruispunt van Het Noorderlicht met de Rijksstraatweg. Het gemeentehuis kan optimaal vorm worden gegeven, evenals de terreininrichting. Stedenbouwkundig sluit een gemeentehuis op deze locatie niet aan op bestaande bebouwing. Het gebouw staat nu vrij in onbebouwd gebied, aan de rand van een kern. In de toekomst zou dit mogelijk wel het geval zijn door de toekomstige woningbouwontwikkeling, waardoor het gemeentehuis zich in woongebied zal bevinden. Tegelijkertijd beperkt een gemeentehuis deze toekomstige woningbouwplannen in deze wijk. Bij de keuze voor deze locatie zal een nieuwe stedenbouwkundige opzet voor deze wijk gemaakt moeten worden. Vanwege deze beperkingen scoort deze variant negatief (–).

	A-1 Dependence	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Stedenbouwkundige inpassing</i>	0	–	– –	0/–	–	–

3.1.3 Groen- en watercompensatie

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient 10% van de toename aan verhard oppervlak als water gecompenseerd te worden (conform de waterschapsverordening Noorderzijlvest). Zodra wateroppervlak gedempt wordt dient het verlies aan vierkante meters elders voor 100% gecompenseerd te worden.

Dit vindt bij voorkeur plaats binnen het watersysteem, zo dicht mogelijk bij de ontwikkeling. Voor groen geldt een herplantplicht: het aantal verwijderde bomen moet gelijk staan aan het aantal nieuw te planten bomen. Daarnaast wordt bij voorkeur het kroonvolume gecompenseerd.

Voor de beoordeling wordt hier rekening mee gehouden. Er is getoetst of de benodigde compensatie gerealiseerd kan worden, niet in welke mate dit kan.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- Subvariant A-1 leidt niet tot een significante toename van het verhard oppervlak. Er hoeft ook geen wateroppervlak gedempt te worden of groen gecompenseerd te worden. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0).
- Subvariant A-2 leidt echter wel tot de toename aan verhard oppervlak, ook ten opzichte van bestaand wateroppervlak en groen. Voor subvariant A-2 zullen tussen de 5 en 10 bomen gekapt moeten worden, evenals een bosschage. In de nabijheid van de uitbreidingslocatie zal ruimte voor water- en groencompensatie moeten worden gevonden. Voor groen is de verwachting dat dit in de directe omgeving kan worden gecompenseerd. Voor het water is het in de directe omgeving niet mogelijk om te compenseren binnen het huidige watersysteem. De combinatie van minder waterberging en meer verhard oppervlak kan mogelijk leiden tot wateroverlast in de nabijheid van de uitbreiding als de afvoercapaciteit van het ontvangende watersysteem beperkt is. Geadviseerd wordt nader te onderzoeken in hoeverre aanpassingen in het afvoersysteem nodig zijn en waar de benodigde bergingscompensatie kan worden gerealiseerd om afwenteling te voorkomen. Variant A-2 wordt daarom negatief beoordeeld ten aanzien van de mogelijkheid tot groen- en watercompensatie (–).
- Subvariant A-3 en A-4 leiden tot een toename van de omvang van het gebouw, maar wel ten opzichte van reeds bestaande verharding. De platanen boven het parkeerterrein aan de voorkant van het gemeentehuis zullen verwijderd moeten worden. Ten opzichte van de huidige situatie wordt het groen nabij de uitbreidingslocatie verwijderd en teruggebracht elders in de omgeving. Omdat er een groeningreep gedaan moet worden, wordt deze variant op dit criterium beperkt negatief beoordeeld (0/–).

Variant B Nieuwbouw Midwolde en C Nieuwbouw Oostergast

De uitbreidingslocaties van variant B en C zijn dermate groot dat het mogelijk is om binnen de uitbreidingslocaties voldoende water- en groencompensatie te creëren. Dit wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Groen- en watercompensatie	0	–	0/–	0/–	0	0

3.1.4 Samenvatting

Op basis van bovenstaande paragrafen zijn voor het onderdeel ruimtelijke kwaliteit de beoordelingen per criterium en per variant in onderstaande tabel samengevat.

Ruimtelijke kwaliteit	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Omgevingsaspecten						
Archeologie	0	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
Landschap en cultuurhistorie	0	0	0	0	0	0
Ecologie	0	–	0	0	0	0
Bodem	0	0/–	0	0	0/–	0/–
Water	0	0	0	0	0	0
Klimaat effecten	0	0	0	0	0	0
Milieuzonering	0	0	0	0	0/–	0
Verkeerslawaaï	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
Omgevingsveiligheid	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
Kabels en leidingen	0	0/–	0/–	0/–	0	0
Stedenbouwkundige inpassing	0	–	– –	0/–	–	–
Groen- en watercompensatie	0	–	0/–	0/–	0	0

3.2 Verkeer

3.2.1 Bereikbaarheid inwoners en medewerkers

Ten aanzien van de bereikbaarheid van de varianten met diverse modaliteiten (auto, fiets en openbaar vervoer) is inzichtelijk gemaakt hoeveel inwoners en medewerkers theoretisch binnen verschillende tijdsintervallen bij het gemeentehuis kunnen zijn. Deze analyse is uitgevoerd voor elke variant. Tussen de subvarianten binnen variant A zijn er geen verschillen in reistijd en bereikbaarheid.

De geografische analyse is gebaseerd op het aantal inwoners binnen de 100 x 100 meter vierkanten van het Centraal Bureau voor de Statistiek². Met de TravelTime-analyse in een GIS-programma is het bereik per modaliteit per tijdeenheid berekend. Bij het uitvoeren van de analyse zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

² Kaart van 100 meter bij 100 meter met statistieken | CBS. Het betreft geaggregeerde en geanonimiseerde data. Zodra in een gebied van 100 bij 100 meter minder dan 5 personen wonen, zijn deze inwoners niet opgenomen in de dataset. Het in de tabellen weergegeven aantal inwoners kan afwijken van de werkelijkheid.

- Voor het openbaar vervoer is gerekend met een doordeweekse aankomsttijd tussen 9.00 en 9.15 uur. Dit is een tijdsperiode waarop de treinen vanuit Leeuwarden en Groningen en de bus van lijn 2 (Zernike – Aduard – Zuidhorn) en lijn 39 (Surhuisterveen – Groningen v.v.) aankomen in Zuidhorn, evenals het tijdstip waarop Q-Link 3 (Leek – Groningen v.v.) en lijn 85 (Zevenhuizen – Groningen v.v.) aankomen bij de halte Nienoordstrand bij Midwolde. Er is enkel gerekend met openbaar vervoer. Publiek vervoer zoals een hubtaxi valt niet binnen de analysemogelijkheden.
- Voor het autoverkeer is gerekend met een doordeweekse aankomsttijd van 12.00 uur. Op dit tijdstip is er normaal gesproken geen sprake van files op de hoofdwegen in het gebied (N355, N372 en A7). Met dit tijdstip wordt het meest zuivere beeld van bereikbaarheid geschetst, zonder externe factoren die incidenteel invloed hebben op de bereikbaarheid.
- Voor het fietsverkeer is uitgegaan van een doordeweekse aankomsttijd van 9.00 uur, maar de aankomsttijd is niet bepalend gebleken voor het aantal inwoners en medewerkers die binnen de tijdsintervallen bereikt kunnen worden.

De aantallen in de tabellen geven weer hoeveel inwoners van de gemeente Westerkwartier binnen een aantal minuten per modaliteit een locatie van de drie varianten kunnen bereiken. In bijlage V is op een kaart weergegeven welke gebieden per vervoersmiddel en een bepaalde tijdeenheid bereikbaar zijn.

Openbaar vervoer

Reistijd	Variant A Uitbreiding Zuidhorn		Variant B Nieuwbouw Midwolde		Variant C Nieuwbouw Oostergast	
	inwoner	medewerker	inwoner	medewerker	inwoner	medewerker
30 minuten	15.000	80	17.000	80	3.000	20
60 minuten	23.000	250	36.000	210	21.000	120

Auto

Reistijd	Variant A Uitbreiding Zuidhorn		Variant B Nieuwbouw Midwolde		Variant C Nieuwbouw Oostergast	
	inwoner	medewerker	inwoner	medewerker	inwoner	medewerker
10 minuten	15.000	60	16.000	70	14.000	50
20 minuten	39.000	210	50.000	310	38.000	210
30 minuten	57.000	420	57.000	430	57.000	420
60 minuten	57.000	700	57.000	710	57.000	700

Fiets

Reistijd	Variant A Uitbreiding Zuidhorn		Variant B Nieuwbouw Midwolde		Variant C Nieuwbouw Oostergast	
	inwoner	medewerker	inwoner	medewerker	inwoner	medewerker
15 minuten	11.000	40	13.000	60	11.000	40
30 minuten	21.000	100	25.000	130	21.000	100
45 minuten	42.000	220	50.000	260	40.000	210

Met het openbaar vervoer (bus of trein) heeft variant B binnen 30 minuten een iets groter bereik voor de inwoners ten opzichte van variant A, binnen 60 minuten is het verschil tussen A en B aanzienlijk groter. Voor de huidige medewerkers is variant A iets beter bereikbaar, voor de inwoners is variant B aanzienlijk beter bereikbaar.

Variant C is vanwege de relatief lange loopafstand tot de dichtstbijzijnde bushalte of station (ongeveer 10-15 minuten) minder goed bereikbaar dan varianten A en B. Vooral binnen 30 minuten is het verschil groot.

Aangezien de bereikbaarheid van variant A ten opzichte van het huidige gemeentehuis niet verandert, scoort variant A neutraal (0). Bij een keuze voor variant B kunnen aanzienlijk meer inwoners bereikt worden met het openbaar vervoer. Vanwege de betere bereikbaarheid van variant B ten opzichte van A, scoort variant B hierdoor positief (+).

Met de auto is er nauwelijks verschil in het bereik van 10 en 30 minuten. Binnen 30 minuten zouden de meeste inwoners van de gemeente Westerkwartier (totaal circa 68.000) het gemeentehuis kunnen bereiken. Binnen 60 minuten zouden bijna alle medewerkers het gemeentehuis kunnen bereiken. Alleen binnen 20 minuten scoort variant B voor de inwoners en de medewerkers beter dan de andere varianten. Variant B scoort op de autobereikbaarheid dus beperkt positief (0/+) ten opzichte van varianten A en C (0).

Met de fiets heeft variant B binnen alle tijdsintervallen structureel een beter bereik dan de andere varianten, zowel voor inwoners als voor medewerkers. Variant B scoort hierdoor positief (+). Varianten A en C scoren relatief gelijk aan elkaar, waardoor deze neutraal beoordeeld worden (0).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Bereikbaarheid OV</i>	0	0	0	0	+	-
<i>Bereikbaarheid auto</i>	0	0	0	0	0/+	0
<i>Bereikbaarheid fiets</i>	0	0	0	0	+	0

3.2.2 Parkeergelegenheid

Om te garanderen dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij (bouw)projecten zijn parkeernormen in het leven geroepen. Parkeernormen geven duidelijkheid aan de initiatiefnemer en er wordt voorkomen dat in nieuwe situaties te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd en/of parkeeroverlast ontstaat. In alle ontwikkelplannen dient getoetst te worden aan de vigerende parkeerregeling. De parkeernormen in dit onderzoek zijn herleid uit het bestemmingsplan Parapluplan parkeren Westerkwartier, vastgesteld op 14 juni 2023, en sinds 1 januari 2024 opgenomen in het (tijdelijke) omgevingsplan van de gemeente Westerkwartier.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

De huidige parkeerbehoefte wordt ingevuld met het driehoekige parkeerterrein aan de voorkant van het gemeentehuis aan de Hooiweg. Onder de plataanbomen en op het plein (zie onderstaande figuur) zijn 147 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit betreft een openbaar parkeerterrein, waardoor het ook voorkomt dat medewerkers en bezoekers van de andere bedrijven aan de Hooiweg hier parkeren. Aanvullend wordt gebruik gemaakt van de P+R locatie ten zuidoosten van het gemeentehuis.



Figuur 6. Parkeerterrein aan voorkant van het gemeentehuis (bron: Cyclomedia).

Uit het onafhankelijke onderzoek 'Actualisatie verkeersonderzoek De Noordster en omgeving' van juli 2023 en het parkeerbeleid van de gemeente blijkt dat er door de uitbreiding van het gemeentehuis sprake is van een extra parkeerbehoefte van 110 plekken. Bij de subvarianten A-1, A-2, A-3 en A-4 moet deze parkeerbehoefte in de nabije omgeving van het gemeentehuis ingevuld worden.

Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om gebruik te maken van het openbare gebied als parkeren op eigen terrein niet meer mogelijk is (hoofdstuk 3.5 van het parapluplan Parkeren). Er zijn wel voorwaarden om bij een ruimtelijke ontwikkeling, zoals de uitbreiding van het gemeentehuis, gebruik te kunnen maken van het openbare gebied. Zo moet uit onafhankelijk onderzoek blijken dat de parkeerbezettingsgraad in de direct omgeving en binnen de acceptabele loopafstand op de maatgevende momenten onder de 85% blijft. Bij een bezettingsgraad onder de 85% is er voldoende parkeercapaciteit. In het gemeentelijk beleid wordt een bezettingsgraad van 85% op het maatgevende moment als maximaal wenselijke bezettingsgraad gezien. In een dergelijke situatie kunnen schommelingen (die altijd zullen optreden) in de parkeerbehoefte worden opgevangen.

Kijkend naar het hierboven genoemde verkeersonderzoek is er in de huidige situatie van het gemeentehuis in Zuidhorn nog restcapaciteit aanwezig bij enkele parkeerterreinen in de omgeving, waarvan het P+R-terrein ten zuidoosten van het gemeentehuis het grootst is met ook de meeste restcapaciteit. Dit is ook het terrein dat op een loopafstand van het gemeentehuis ligt. De P+R heeft een capaciteit van 204 parkeerplaatsen, maar heeft volgens onderzoek van Roelofs³ op het meest kritische moment op de dag nog een ruime restcapaciteit van 115 parkeerplaatsen (uitgaande van maximale bezetting van 85%). Uitgaande van de benodigde 110 parkeerplaatsen zou de restcapaciteit bijna volledig ingevuld worden.

³ Dit betreft een onderzoek uitgevoerd in mei 2023, bij droog weer. Op een ander moment met andere weersomstandigheden zou de restcapaciteit lager kunnen zijn.

Eenzijds is het realiseren van 110 nieuwe parkeerplaatsen in de omgeving een ruimtelijke opgave met een grote financiële impact. Het zou dan zinvol kunnen zijn dat de restcapaciteit van de P+R hiervoor als eerste benut wordt, zeker omdat blijkt dat de restcapaciteit grofweg gelijk is aan de aanvullende parkeervraag. Anderzijds is het wel van belang dat er voldoende capaciteit overblijft voor de P+R om de functie te blijven vervullen waar het voor bedoeld is. Het gebruiken van de restcapaciteit op de P+R brengt diverse risico's met zich mee. De P+R is bedoeld om automobilisten te verleiden de auto hier te parkeren en de trein of de bus te nemen richting Groningen of Leeuwarden. Zodra deze doelgroep geen parkeerplaats meer kan vinden, wordt het gebruik van het openbaar vervoer ontmoedigd en/of werkt dit foutparkeren in de hand. Daarnaast zijn er nog enkele autonome ontwikkelingen in de regio die ervoor pleiten voldoende capaciteit op de P+R beschikbaar te hebben de komende jaren voor de OV-reizigers. De verwachting is dat er een toename is in toekomstig gebruik van de P+R Zuidhorn, omdat:

- De N355 tussen Zuidhorn en Groningen steeds slechter doorstroomt en er geen uitzicht is op het verbeteren van deze autoverbinding, maar wel een stimulering van gebruik van het openbaar vervoer.
- Er door de woningbouwplannen van de gemeente Groningen een toename van de verkeersintensiteiten op de N355 wordt verwacht en daarmee de huidige OV-verbinding tussen de stad en Zuidhorn een aantrekkelijk alternatief zal zijn.
- Er door de woningbouwopgave van de gemeente Westerkwartier een toename van gebruik van de P+R wordt verwacht.
- De P+R's rondom Groningen steeds vaker maximaal worden benut, waarbij de uitbreidingsruimte van deze P+R's gering is en uitwijken naar P+R's buiten de stad (bijvoorbeeld Zuidhorn) een aantrekkelijk alternatief is.

Vanuit financieel en ruimtelijk oogpunt adviseren we om op de korte termijn gebruik te maken van de benoemde restcapaciteit. Echter, mocht deze restcapaciteit in de komende jaren toch benodigd zijn, dienen er op dat moment ook financiële middelen beschikbaar te zijn voor het realiseren van aanvullende parkeergelegenheid. Op verzoek van gemeente Westerkwartier is het uitgangspunt dat voor het parkeervraagstuk voor variant A in eerste instantie gebruik wordt gemaakt van de restcapaciteit van de P+R, waarbij er zowel qua ruimte als qua financiën rekening wordt gehouden met de uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen op twee verschillende manieren:

1. Realiseren van een parkeerdek boven op de P+R. Hierdoor zou de maximale bezettingscapaciteit (204 parkeerplaatsen) grofweg verdubbeld kunnen worden.
2. Parkeren in de openbare ruimte in de groenstroken rondom het parkeerterrein tussen de Atlasstraat en het spoor ('snippergroen'). Hierdoor zouden er maximaal 50 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Het gebruik van het snippergroen wordt alleen ingezet als blijkt dat de beoogde parkeervraag in zeer beperkte mate de huidige parkeercapaciteit overstijgt.

Binnen subvariant A-1 worden geen maatregelen getroffen aan het parkeerterrein aan de voorzijde van het gemeentehuis. Deze parkeerplaatsen blijven behouden. De parkeervraag zou theoretisch op het parkeerterrein aan de voorzijde (147 parkeerplaatsen), de P+R (115 parkeerplaatsen) en bij het politiebureau (25 parkeerplaatsen) opgevangen kunnen worden. Bij overige panden in de directe omgeving zijn geen bijbehorende parkeerplaatsen bekend, hiervoor is in beperkte mate parkeeraanbod langs de Hooiweg aanwezig (straatparkeren). Er wordt voor deze variant volstaan met het huidige parkeeraanbod. Dit wordt neutraal beoordeeld, ten opzichte van de huidige situatie verandert er niks (0). Wel wordt aanbevolen financiën te reserveren voor een parkeerdek.

	Parkeercapaciteit				Vraag	Marge
	Bestaande parkeerplaats voorzijde	Restcapaciteit P+R	Capaciteit politiebureau	Totale aanbod		
Subvariant A-1	147	115	25	287	265	22

Binnen subvariant A-2 worden geen maatregelen getroffen aan het parkeerterrein aan de voorzijde van het gemeentehuis. Deze parkeerplaatsen blijven behouden. De parkeervraag zou theoretisch op de P+R (115 parkeerplaatsen) en dit parkeerterrein (147 parkeerplaatsen) opgevangen kunnen worden, maar dan zouden er 3 parkeerplaatsen in het snippergroen gerealiseerd moeten worden. Vanwege de maatregel die getroffen moet worden om te voldoen aan de parkeernormen, wordt variant A-2 beperkt negatief beoordeeld (0/-). Wel wordt ten zeerste aanbevolen financiën te reserveren voor een parkeerdek, want er is binnen deze subvariant geen overcapaciteit meer.

	Aanbod			Vraag	Marge
	Parkeerplaats voorzijde	Restcapaciteit P+R	Totale aanbod		
Subvariant A-2	147	115	262	265	-3

Zodra het gemeentehuis uitbreidt met één van de twee varianten A-3 en A-4 komt het parkeerterrein aan de voorzijde in de huidige hoedanigheid deels te vervallen: binnen subvariant A-3 wordt het gemeentehuis op palen gezet, maar deze constructie leidt tot het vervallen van naar schatting 25 parkeerplaatsen, binnen subvariant A-4 vervallen (mede door het verplaatsen van de rijbaan) naar schatting 100 parkeerplaatsen. Bij het opstellen van het schetsontwerp dient dit verlies aan parkeerplaatsen opnieuw berekend te worden.

Binnen subvariant A-3 zouden er minimaal 25 parkeerplaatsen te kort komen. Vanwege dit tekort en de toekomstbestendigheid wordt aanbevolen hiervoor geen snippergroen in te zetten, maar een parkeerdek te realiseren. Vanwege de maatregel die getroffen moet worden om te voldoen aan de parkeernormen, wordt variant A-3 beperkt negatief beoordeeld (0/-).

	Aanbod			Vraag	Marge
	Parkeerplaats voorzijde	Restcapaciteit P+R	Totale aanbod		
Subvariant A-3	125	115	240	265	-25

Gezamenlijk met de bestaande capaciteit van de P+R (115 parkeerplaatsen) en het parkeerterrein aan de voorzijde van het gemeentehuis (circa 50 parkeerplaatsen) kunnen binnen subvariant A-4 slechts 165 parkeerplaatsen geboden worden ten opzichte van de benodigde 265. Daarnaast wordt de groeipotentie van de P+R volledig 'op slot gezet' door de uitbreiding van het gemeentehuis. Een parkeerdek boven de P+R wordt als een oplossing beschouwd voor het tekort aan parkeerplaatsen. Vanwege de maatregel die getroffen moet worden om te voldoen aan de parkeernormen, wordt variant A-4 beperkt negatief beoordeeld (0/-).

	Aanbod			Vraag	Marge
	Parkeerplaats voorzijde	Restcapaciteit P+R	Totale aanbod		
Subvariant A-4	50	115	165	265	-100

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Uitgaande van 265 parkeerplaatsen is er tussen de 6.500 en 7.000 m² aan parkeergelegenheid benodigd. De beschikbare ruimte binnen het zoekgebied van variant B is ruim voldoende om op een kwalitatieve manier het gebouw en het aantal benodigde parkeerplaatsen efficiënt te realiseren op maaiveld. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een optimale inrichting te maken met laadpalen, invalidenparkeerplaatsen, laad-/los locaties, taxiplaatsen etc. Variant B scoort hier positief (+) op, mede doordat de parkeerdruk op de huidige locatie wordt verlicht.

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Uitgaande van 265 parkeerplaatsen is er tussen de 6.500 en 7.000 m² aan parkeergelegenheid benodigd. De beschikbare ruimte binnen het zoekgebied van variant C is ruim voldoende om op een kwalitatieve manier het gebouw en het aantal benodigde parkeerplaatsen efficiënt te realiseren op maaiveld. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om een optimale inrichting te maken met laadpalen, invalidenparkeerplaatsen, laad-/los locaties, taxiplaatsen etc. Variant C scoort hier positief (+) op, mede doordat de parkeerdruk op de huidige locatie wordt verlicht.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Parkeergelegenheid	0	0/–	0/–	0/–	+	+

3.2.3 Verkeersveiligheid en -afwikkeling

Adviesbureau Roelofs heeft recent een verkeersonderzoek uitgevoerd (Bijlage VI Verkeersonderzoek Zuidhorn) op de effecten van diverse ontwikkelingen op de wegen in Zuidhorn, waaronder vanuit de centrale huisvesting binnen de verschillende varianten. Hiertoe zijn op diverse locaties in de gemeente verkeerstellingen uitgevoerd. Het verschil in verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie (referentie) is uitgedrukt in een toe- of afname op de diverse tellocaties.

De uitkomsten van het verkeersonderzoek vormen de basis voor de beoordeling van de varianten. De resultaten van het onderzoek van Roelofs betreffen niet alleen de toename van verkeer in het kader van centrale huisvesting, maar zijn een combinatie van toename van verkeer van alle ontwikkelingen in het gebied. Het uitgangspunt voor voorliggend onderzoek is dat deze ontwikkelingen doorgang vinden. Tevens is rekening gehouden met het herbestemmen van het huidige gemeentehuis, wanneer wordt gekozen voor nieuwbouw.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

Variant A-1 t/m A-4 zijn voor de ontsluiting niet onderscheidend en zijn als één variant beoordeeld. Variant A leidt tot een toename van verkeer in Zuidhorn. Met name op de Fanerweg, Hooiweg, Rijksstraatweg en Het Noorderlicht is sprake van een relatieve toename van 50% of meer dan in de huidige situatie. Met uitzondering van de Zuiderweg, is op de overige onderzochte wegvakken sprake van een beperkte relatieve toename als gevolg van de uitbreiding.

Op de Hooiweg is sprake van een relatieve toename van ca. 70%. Voor deze straat geldt dat het gaat om 1.670 voertuigbewegingen als gevolg van de uitbreiding. Op de Hooiweg leidt dit tot een beperkte verkeersintensiteit. Het Noorderlicht heeft naast een verblijfsfunctie ook een ontsluitende functie voor Oostergast. Hier is, in combinatie met alle geplande ontwikkelingen, sprake van een forse toename van verkeersbewegingen, wat een hoge verkeersintensiteit tot gevolg heeft. Dit leidt tot een verkeersintensiteit van 8.609 mvt/etmaal (westelijk deel van de weg) en 10.879 mvt/etmaal (oostelijk deel van de weg), daar waar de huidige verkeersintensiteit 3.589 mvt/etmaal is. In de huidige situatie worden door bewoners van de Oostergast reeds knelpunten ervaren. De totale verkeersintensiteit is hoog voor een weg met dergelijke inrichting.

Het gros van de verkeerseffecten ontstaan door de overige ontwikkelingen en niet als direct gevolg van de uitbreiding van het gemeentehuis. De uitbreiding draagt op een aantal locaties, in het bijzonder Het Noorderlicht, echter wel bij aan een afname van de verkeersveiligheid.

Samenvattend betekent dat bij uitbreiden op de huidige locatie de ontsluitingswegen van het gemeentehuis over onvoldoende capaciteit te beschikken, de verkeersveiligheid te wensen overlaat en overlast voor de aanwonenden kan ontstaan. Variant A is negatief beoordeeld (–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Doordat de locatie aan de rand van Leek is gelegen, hoeft het autoverkeer niet diep de kern in te rijden, wat als positief aspect wordt gezien. De ontwikkeling op deze locatie leidt echter, in het drukste uur van de avondspits, tot afwikkelingsproblemen op de zuidelijke rotonde met de A7. Op lange termijn, na 2030, ontstaat in de spitsperiodes terugslag op de noordelijke en zuidelijke rotondes en de afrit vanaf de A7. Ook de afwikkeling op de rotonde met de Hoofdstraat komt, bij ontsluiting via deze zijde, mogelijk verder onder druk te staan. Op korte termijn wordt een verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden om de capaciteit van de rotondes bij de N372 - A7 te vergroten. De verwachting is dat de capaciteit van de rotondes met de mogelijke maatregelen vergroot kan worden. Omdat dit een vraagstuk in de tijd is en onduidelijkheden behelst, is dit niet meegenomen in de beoordeling van deze variant.

In de herverdeling in het verkeersonderzoek is geen rekening gehouden met een afname van het OV-gebruik en toename in autoverkeer. Dit kan een mogelijk effect zijn van verhuizing naar een nieuwe locatie. Met de realisatie van het gemeentehuis binnen variant B worden op de korte en middellange termijn problemen verwacht voor de verkeersveiligheid en -afwikkeling. Variant B wordt daarom negatief beoordeeld (–), in ogenschouw nemende dat er al gewerkt wordt aan de verkeersproblematiek en deze mogelijk in de toekomst oplossing biedt.

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Evenals bij variant A leidt variant C tot een toename van verkeer in Zuidhorn. Met name op de Fanerweg, Hooiweg en Het Noorderlicht is sprake van een relatieve toename van 50% of meer dan in de huidige situatie. In relatie tot variant A is er een verminderde toename van verkeersbewegingen op de Rijksstraatweg en de Hooiweg. Met uitzondering van de Zuiderweg, is op de overige onderzochte wegvakken sprake van een beperkte relatieve toename als gevolg van de nieuwbouw. In de herverdeling in het verkeersonderzoek is geen rekening gehouden met een afname van het OV-gebruik en toename in autoverkeer. De loopafstand tot station Zuidhorn neemt toe, waardoor ook het autogebruik kan toenemen. Dit kan een mogelijk effect zijn van verhuizing naar een nieuwe locatie.

Het gros van de verkeerseffecten ontstaan door de overige ontwikkelingen in Zuidhorn en niet als direct gevolg van de nieuwbouw van het gemeentehuis. De nieuwbouw draagt op een aantal locaties, in het bijzonder Het Noorderlicht, echter wel bij aan een afname van de verkeersveiligheid. Doordat het nieuwe gemeentehuis in deze situatie aan de rand van een kern ligt, is het effect van Het Noorderlicht en de overige straten in Zuidhorn op het nieuwe gemeentehuis in de Oostergast beperkt. Het aantal medewerkers dat uit Zuidhorn komt is gering, zij zullen dus niet per definitie door de kern van Zuidhorn heen moeten rijden om bij het gemeentehuis te komen. Ditzelfde geldt voor inwoners van de gemeente. Vanwege de beperkte negatieve effecten is variant C beperkt negatief beoordeeld (0/–).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op poten	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Verkeersveiligheid en -afwikkeling</i>	–	–	–	–	–	0/–

3.2.4 Samenvatting

Op basis van bovenstaande paragrafen zijn voor het onderdeel verkeer de beoordelingen per criterium en per variant in onderstaande tabel samengevat.

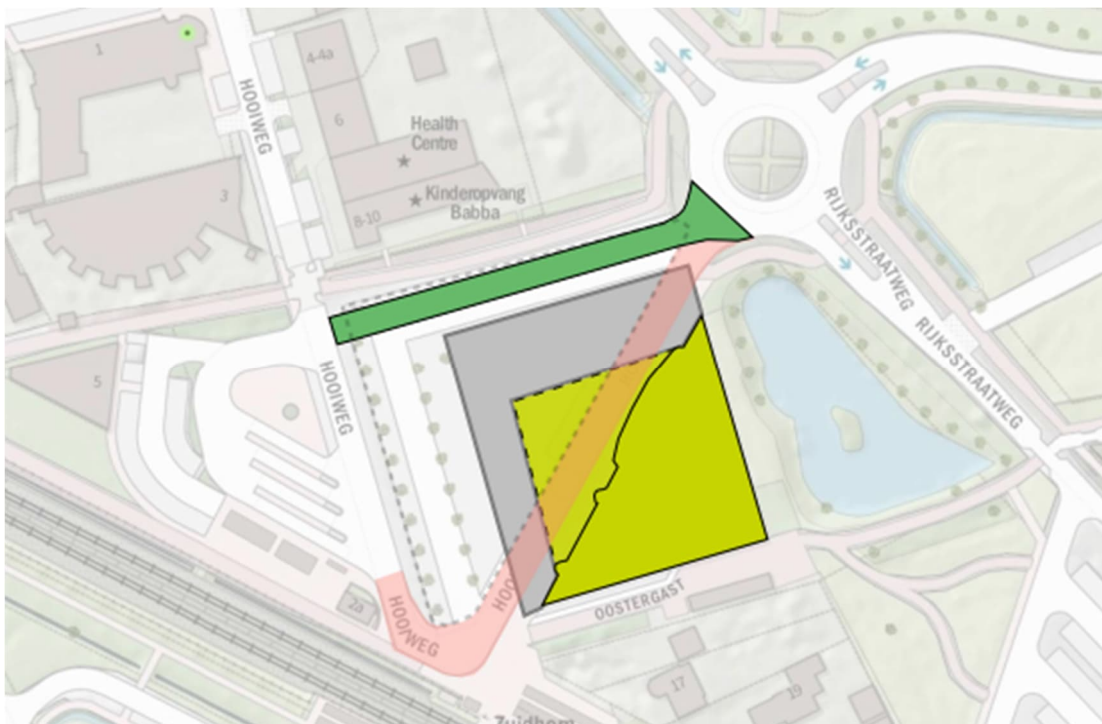
Verkeer	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Bereikbaarheid OV</i>	0	0	0	0	+	-
<i>Bereikbaarheid auto</i>	0	0	0	0	0/+	0
<i>Bereikbaarheid fiets</i>	0	0	0	0	+	0
<i>Parkeergelegenheid</i>	0	0/-	0/-	0/-	+	+
<i>Verkeersveiligheid en -afwikkeling</i>	-	-	-	-	-	0/-

3.3 Aanpassingen bestaande faciliteiten

Rondom het huidige gemeentehuis en de percelen die op het oog zijn voor nieuwbouw bevinden zich diverse bestaande faciliteiten. Om deze reden zijn specifiek voor de bestaande faciliteiten de gevolgen van de centrale huisvesting geïnvventariseerd. Onderstaand is de mate van ruimtelijke consequenties aan dergelijke bestaande faciliteiten weergegeven. Er wordt beoordeeld op oplosbaarheid en eventuele knelpunten.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- Alle subvarianten hebben een negatief effect op de aantrekkelijkheid van de P+R, omdat het aantal beschikbare parkeerplaatsen aanzienlijk wordt teruggedrongen. Het (in de toekomst) uitbreiden van de parkeercapaciteit middels een parkeerdek leidt tot verhoogde kosten. Ook is er een risico dat dit de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed vanwege de aanblik op de constructie en de geparkeerde auto's. Dit is geheel afhankelijk van het ontwerp van het parkeerdek en de maatregelen om het parkeerdek in te passen. Tevens moet de huidige constructie van zonnepanelen boven de P+R verplaatst worden naar een andere locatie, mogelijk boven op het nieuwe parkeerdek of een locatie elders in de gemeente. Alle subvarianten scoren door deze ruimtelijke consequenties negatief (-).
- Variant A-1 en A-3 hebben geen ander effect op andere bestaande faciliteiten.
- Variant A-2 heeft als effect dat het nieuwe kunstwerk de 'Betonkoppen' verplaatst moet worden. Deze zou in dezelfde vijver teruggeplaatst kunnen worden. Omdat de consequentie oplosbaar is, scoort deze variant niet extra negatief.
- Variant A-4 heeft als gevolg dat de rijbaan (Hooiweg) voor het gemeentehuis langs wordt omgelegd tussen de rotonde en de bushalte. Onderstaand is een schematische impressie van een mogelijke oplossing weergegeven, met in het lichtrood de huidige rijbaan en in het donkergroen een nieuwe rijbaan. In het lichtgroen is indicatief de uitbreiding van het gemeentehuis weergegeven en in het grijs de parkeergelegenheid en toegang tot het pand. Met deze inrichting blijven de bustijden gelijk, er is geen omrijdtijd.



Figuur 7. Inrichtingsoptie variant A-4 met verleggen van de rijbaan.

Bij deze variant is het op voorhand niet in te schatten of een nieuwe locatie van de rijbaan een positief of negatief effect heeft op bijvoorbeeld de verkeersdoorstroming. Een nieuwe rijbaan heeft echter wel gevolgen voor de draaicirkel van de bus ter plaatse van de haltes. Hier zal – naast de rijbaan – een infrastructurele ingreep plaats moeten vinden, wat financiële gevolgen heeft. Daarnaast betekent dit dat bezoekers van Health Centre en Kinderopvang Babba de verlegde Hooiweg moeten oversteken, daar waar ze nu een fietspad over steken. Door middel van een zebrapad kan hier een veilige overgang worden gerealiseerd. Omdat de consequenties oplosbaar zijn, scoort deze variant niet extra negatief.

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Variant B heeft geen ruimtelijke consequenties op bestaande faciliteiten in de nabijheid van de locatie. Deze variant scoort dan ook neutraal (0), er is geen effect.

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Variant C heeft geen ruimtelijke consequenties op bestaande faciliteiten in de nabijheid van de locatie. Deze variant scoort dan ook neutraal (0), er is geen effect.

	A-1 Dependence	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Aanpassingen bestaande faciliteiten</i>	-	-	-	-	0	0

3.4 Werk- en ontmoetingsconcept

De gemeente Westerkwartier wil een aantrekkelijke werkgever zijn waar medewerkers een fijne en gezonde werkplek hebben. Het werk- en ontmoetingsconcept van de gemeente beschrijft de basis en een aantal belangrijke uitgangspunten voor een nieuwe manier van werken: activiteit gericht werken binnen een hybride werkomgeving. In dit concept zijn organisatorische randvoorwaarden beschreven, wat resulteert in een functioneel programma van eisen. 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 overlegruimtes, dit in lijn met het dienstverlenings- en werkconcept. Daarbij rekening houden met toekomstige uitbreiding.

Deze speerpunten zijn onderverdeeld in onderstaande aspecten. Hier zijn de verschillende varianten aan getoetst.

Centrale huisvesting

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- Subvariant A-1 gaat uit van een uitbreiding in meerdere (bestaande) gebouwen op maximaal 250 meter afstand. Hiermee geeft deze variant geen invulling aan het uitgangspunt van één gebouw waarin alle medewerkers worden gehuisvest. Om deze reden scoort deze variant zeer negatief (– –).
- Subvariant A-2 gaat uit van een uitbreiding van het gehele programma, integraal verbonden aan het huidige gemeentehuis. Hiermee geeft deze variant invulling aan het uitgangspunt van één gebouw waarin alle medewerkers worden gehuisvest, maar biedt het geen extra meerwaarde op het werk- en ontmoetingsconcept. Om deze reden scoort deze variant neutraal (0).
- Subvariant A-3 gaat uit van een uitbreiding van het gehele programma losstaand naast het huidige gemeentehuis en verbonden middels een loopbrug. Hiermee geeft deze variant beperkt, maar onvoldoende invulling aan het uitgangspunt van één gebouw waarin alle medewerkers worden gehuisvest. De loopbrug verbindt één verdieping met elkaar, alle andere verdiepingen zijn niet integraal met elkaar verbonden. Hiermee vormt de loopbrug een gevoelsmatige barrière. Om deze reden scoort deze variant negatief (–).
- Subvariant A-4 gaat uit van een uitbreiding van het gehele programma dat integraal wordt verbonden aan de westzijde van het huidige gebouw. Hiermee geeft deze variant volledig invulling aan het uitgangspunt van één gebouw waarin alle medewerkers worden gehuisvest, maar biedt het geen extra meerwaarde op het werk- en ontmoetingsconcept. Om deze reden scoort deze variant neutraal (0).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant waarin volledig invulling kan worden gegeven aan het gevraagd programma. Dit kan optimaal vormgegeven worden, waardoor er in deze variant ruimte is om meerwaarde te bieden boven op het gevraagde programma. Om deze reden scoort deze variant zeer positief (++).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant waarin volledig invulling kan worden gegeven aan het gevraagd programma. Dit kan optimaal vormgegeven worden, waardoor er in deze variant ruimte is om meerwaarde te bieden boven op het gevraagde programma. Om deze reden scoort deze variant zeer positief (++).

Voldoende capaciteit (aantal werkplekken)

De gemeente Westerkwartier hanteert een flexfactor van 0,6 op het aantal FTE. Deze flexfactor is verwerkt in de totale ruimtebehoefte. De flexfactor is een werkplekratio die rekening houdt met het aantal mensen dat thuiswerkt of parttime werkt en dus geen werkplek op kantoor nodig hebben.

Voor alle varianten is het uitgangspunt dat hier invulling aan kan worden gegeven en er daarmee voldoende capaciteit te realiseren is. De varianten scoren neutraal (0).

Project- en overlegruimtes

In de werkplekmatrix van het werk- en ontmoetingsconcept is rekening gehouden met een aantal project- en overlegruimtes, namelijk 5% boven de rijksnorm. Voor alle varianten, behoudens de Subvariant A-1 (Dependance), is het uitgangspunt dat hier invulling aan kan worden gegeven. Deze varianten scoren neutraal (0). Aangezien de variant Dependance uitgaat van een uitbreiding in meerdere (bestaande) gebouwen op maximaal 250 meter afstand, waarvan niet duidelijk is of op een logische wijze invulling kan worden gegeven aan de verschillende grote project- en overlegruimtes, scoort deze variant negatief (–).

Totale ruimtebehoefte (aantal m²)

De invulling van de totale gevraagde ruimtebehoefte is een voorwaarde voor iedere variant. Voor alle varianten wordt ervan uitgegaan dat hier binnen het zoekgebied invulling aan kan worden gegeven. Om deze reden scoren alle varianten neutraal (0).

De scores uit de verschillende speerpunten van het werk- en ontmoetingsconcept zijn gebundeld in één score per variant en in onderstaande tabel weergegeven.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Werk- en ontmoetingsconcept</i>	--	0	0/–	0	++	++

3.5 Toekomstbestendigheid en duurzaamheid

3.5.1 Toekomstbestendigheid

De keuze voor centrale huisvesting is er één voor de lange termijn. Daarom is het van belang om nu al rekening te houden met toekomstige ontwikkelingen, om zo te zijner tijd optimaal mee te kunnen bewegen. Om de toekomstbestendigheid van de verschillende varianten ten opzichte van elkaar te wegen, zijn ze globaal beoordeeld op de mate waarin de (sub)varianten in ruimtelijke zin flexibiliteit bieden aan organisatiegroei, dan wel krimp. Hiervoor wordt gekeken of er redelijkerwijs ruimte is voor het accommoderen van 10% meer gebruiksoppervlak (m²) binnen elke (sub)variant en in de directe omgeving. Ook de parkeercapaciteit dient met 10% vergroot te worden. Dit heeft een toename van 27 parkeerplaatsen als gevolg. Ook zijn de (sub)varianten kwalitatief beoordeeld op aanpasbaarheid aan veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept, zonder ingrijpende constructieve gevolgen. De maatregelen die nodig zijn om in de toekomst te kunnen groeien zijn niet meegenomen in de kostenraming van de varianten.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- Subvariant A-1 is in de basis minder flexibel ten aanzien van toekomstige uitbreiding, aangezien het programma is ondergebracht in meerdere gebouwen van verschillende structuur en omvang. Ook zal de impact van een uitbreiding groter zijn, aangezien er op meerdere locaties aan- of verbouwd zal moeten worden. Dit geldt tevens voor de parkeercapaciteit, hiervoor wordt een financiële reservering meegenomen in de kostenraming.

Aanpassingen als gevolg van veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept hebben mogelijk ingrijpende constructieve gevolgen, aangezien we in deze subvariant uitgaan van bestaande bebouwing en de bestaande structuur van het bouwwerk in grote mate de flexibiliteit van toekomstige aanpassingen bepaald. Om deze reden scoort deze variant zeer negatief (– –).

- Subvariant A-2 heeft een beperkt zoekgebied voor verdere uitbreiding van deze variant. Daarmee is een uitbreiding, anders dan intern of boven op het gebouw, lastig te realiseren. Wel kan met een uitbreiding van bijvoorbeeld een extra verdieping rekening worden gehouden in het ontwerp van de uitbouw. Tevens zouden de 27 extra parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op een parkeerdek, welke als financiële reservering is meegenomen in de kostenraming. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit vormt met een parkeerdek in deze variant geen probleem.
- Aanpassingen als gevolg van veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept hebben mogelijk ingrijpende constructieve gevolgen, aangezien we in deze subvariant gedeeltelijk te maken hebben met de bestaande structuur van het huidige gemeentehuis welke in grote mate de flexibiliteit van toekomstige aanpassingen bepaald. In de uitbreiding kan hier in het ontwerp wel rekening mee worden gehouden. Om deze redenen scoort deze variant neutraal (0).
- Subvariant A-3 heeft een beperkt zoekgebied voor verdere uitbreiding van deze variant. Daarmee is een uitbreiding, anders dan intern of boven op het gebouw, lastig te realiseren. Wel kan met een uitbreiding van bijvoorbeeld een extra verdieping rekening worden gehouden in het ontwerp van de uitbouw. Bij organisatiegroei is het noodzakelijk om te voorzien in extra parkeerplaatsen op het parkeerdek boven de huidige P+R locatie of elders in het gebied. In de uitbreiding kan hier in het ontwerp wel rekening mee worden gehouden. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit vormt met een parkeerdek in deze variant geen probleem.
- Aanpassingen als gevolg van veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept hebben mogelijk ingrijpende constructieve gevolgen, aangezien we in deze subvariant gedeeltelijk te maken hebben met de bestaande structuur van het huidige gemeentehuis welke in grote mate de flexibiliteit van toekomstige aanpassingen bepaald. Om deze redenen scoort deze variant neutraal (0).
- Subvariant A-4 heeft een beperkt zoekgebied voor verdere uitbreiding van deze variant. Daarmee is een uitbreiding, anders dan intern of boven op het gebouw, lastig te realiseren. Wel kan met een uitbreiding van bijvoorbeeld een extra verdieping rekening worden gehouden in het ontwerp van de uitbouw. Het uitbreiden van de parkeercapaciteit vormt met een parkeerdek in deze variant geen probleem.

Aanpassingen als gevolg van veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept hebben mogelijk ingrijpende constructieve gevolgen, aangezien we in deze subvariant gedeeltelijk te maken hebben met de bestaande structuur van het huidige gemeentehuis welke in grote mate de flexibiliteit van toekomstige aanpassingen bepaald. In de uitbreiding kan hier in het ontwerp wel rekening mee worden gehouden. Om deze redenen scoort deze variant neutraal (0).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant waarbij de locatie voldoende ruimte biedt aan toekomstige uitbreiding. Daarbij kan er bij de nieuwbouw in bouwkundige en constructieve zin rekening worden gehouden met toekomstige organisatiegroei en aanpassingen als gevolg van veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept. Om deze reden scoort deze variant zeer positief (++).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant waarbij de locatie voldoende ruimte biedt aan toekomstige uitbreiding. Daarbij kan er bij de nieuwbouw in bouwkundige en constructieve zin rekening worden gehouden met toekomstige organisatiegroei en aanpassingen als gevolg van veranderingen in het algemene werk- en ontmoetingsconcept. Om deze reden scoort deze variant zeer positief (++).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Toekomstbestendigheid</i>	--	0	0	0	++	++

3.5.2 Duurzaamheid

Wat betreft duurzaamheid zijn de (sub)varianten kwalitatief beoordeeld naar de mate waarin invulling kan worden gegeven aan de ambities ten aanzien van energiezuinigheid (energieneutraal en gasloos), circulariteit en hergebruik. Deze thema's komen terug in het wettelijk kader Bijna energie neutraal gebouw (BENG) en de Milieuprestatie Gebouwen (MPG).

De hoofdaspecten uit de BENG richten zich op de energieprestatie van het gebouw, te weten:

- De mogelijkheden voor het minimaliseren van de maximale energiebehoefte.
- De mogelijkheden voor het uitsluiten van fossiel energie-verbruik.
- De mogelijkheden voor het maximaliseren van de opwek van hernieuwbare energie.

De hoofdaspecten uit de MPG richten zich op de milieuprestatie van het gebouw, te weten:

- Hernieuwbaarheid van materialen en grondstoffen.
- Herbruikbaarheid van materialen en grondstoffen.

Verder houdt de MPG rekening met de CO₂-uitstoot tijdens de volledige levenscyclus van een gebouw, opgedeeld in vier modules: productie (A), gebruik (B), sloop (C) en hergebruik (D). Een kanttekening hierbij is dat CO₂-opslag in materialen onvoldoende wordt meegenomen bij het berekenen van de milieu-impact.

In de bouwsector wordt onderscheid gemaakt tussen twee soorten CO₂-uitstoot: operationele emissies en materiaal gebonden emissies. Daarbij is bekend dat het grootste aandeel van de CO₂-uitstoot van een gebouw vooral in de productiefase, module A, plaatsvindt. In de beoordeling van de CO₂-impact van de verschillende (sub)varianten is dan ook vooral gekeken naar de onderscheidende aspecten in de productiefase. CO₂-uitstoot tijdens de gebruiksfase is voor alle varianten gelijk gehouden, aangezien wordt uitgegaan van een verduurzaming en het gebruik bij alle varianten gelijk is. Dit zal resulteren in operationele emissies die weinig verschillen tussen de varianten.

Ook is de verwachte technische levensduur van de in het gebouw aanwezige onderdelen binnen de verschillende (sub)varianten meegewogen in de beoordeling.

De technische levensduur van gebouwen wordt in sterke mate bepaald door de samenstelling van materialen in het gebouwcasco en degradatie hiervan als gevolg van gebruik en omgevingsinvloeden (onder andere weersinvloeden, bodemgesteldheid en zakkingen als gevolg van zettingen en/of aardbevingen). Voor de weging van de technische levensduur voor de bestaande gebouwen is gekeken naar de huidige staat van het bouwwerk en de samenstelling van materialen in het gebouwcasco. Over het algemeen geldt voor nieuwbouw een technische levensduur van 50 jaar voor het casco en 20 jaar voor de installatieonderdelen.

Het huidige gemeentehuis heeft als bouwjaar 1997 en daarmee een leeftijd van circa 27 jaar. Het is zowel bouwkundig als kwalitatief goed beoordeeld in de taxatie (*Taxatierapport Hooiweg 9 te Zuidhorn* door Hoving Taxaties d.d. 01-07-2024).

Verder is het gebouwcasco samengesteld uit de volgende onderdelen, te weten:

- Fundering: Beton.
- Begane grondvloer: Beton.
- Gevels: Metselwerk.
- Kozijnen: Aluminium.
- Verdiepingsvloeren: Beton.
- Daken: PVC.
- Gebouw structuur: Kolommen structuur met vrijdragende vloerdelen en gedeeltelijk constructieve wanden / kernen ter plaatse van trappen en liften. Binnenwanden zijn niet dragend en flexibel indeelbaar.

Er is geen gedetailleerde bouwkundige keuring uitgevoerd, maar de bouwkundige staat en de samenstelling van het gebouwcasco geven geen aanleiding om de technische levensduur van het gebouw als negatief te beoordelen ten opzichte van de overige nieuwbouwvarianten. Het beeld schetst een robuuste structuur in een goede bouwkundige staat. Daar komt bij dat de revitalisatie- en duurzaamheidsmaatregelen, om het gebouw aan de vereisten te laten voldoen, een positief effect zal hebben op de technische levensduur van het gebouw. Dit komt simpelweg doordat elementen worden vervangen door nieuwe elementen. Deze technische maatregelen zijn geraamd in de raming van de verschillende varianten. Hierbij is uitgegaan van het hergebruik van het gebouwcasco, maar vervanging en/of verduurzaming van onder andere gevelelementen en kozijnen. Qua installaties is het uitgangspunt dat deze compleet worden vernieuwd en daarmee een vergelijkbare technische levensduur hebben als de nieuwbouwvarianten.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

Subvariant A-1 gaat uit van het herbestemmen van bestaande gebouwen. In de basis is dit de meest duurzame benadering in termen van materiaalgebruik. Daarbij wordt uitgegaan dat er van de bestaande gebouwen een energieneutraal en aardgasvrij gebouw kan worden gemaakt. Hierdoor wordt optimaal omgegaan met het hergebruik van bestaande materialen. Ook de CO₂-impact van deze variant is positief ten opzichte van overige verbouwvarianten, aangezien er maximaal gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen en daarmee de kleinste productie gerelateerde CO₂-uitstoot met zich meebrengt. Om deze reden scoort deze variant positief (+). Voor wat betreft de levensduur gaat subvariant A-1 uit van het herbestemmen van bestaande gebouwen. Voor de waardebeoordeling in de raming zijn referentieprojecten aangehouden met een relatief jong bouwjaar. De beschouwing van de technische levensduur heeft verder geen effect op deze beoordeling.

De overige uitbreidingsvarianten verschillen niet in de aspecten milieuprestatie en de energieprestatie-aspecten MPG en BENG. Wel gaan deze varianten uit van hergebruik van het bestaande gemeentehuis en is het slechts voor de uitbreiding nodig om nieuw te bouwen. Daarbij wordt uitgegaan dat er van het bestaande gebouw een energieneutraal en aardgasvrij gebouw kan worden gemaakt. Om deze reden scoren de subvarianten A-2, A-3 en A-4 beperkt positief (0/+). Ook voor deze subvarianten geldt dat de beschouwing van de technische levensduur verder geen effect heeft op deze beoordeling.

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant op een locatie waar bestaande bouwwerken moeten worden gesloopt om ruimte te maken voor de nieuwbouw. Aangezien het type gebouwen op de locatie Midwolde geheel anders zijn dan een gemeentehuis is het uitgangspunt dat het materiaal niet hergebruikt kan worden in de nieuwbouw. Vanuit het oogpunt van MPG scoort dit minder goed dan bijvoorbeeld een nieuwbouw op een locatie waar geen sloopmateriaal vrijkomt. Ook de CO₂-impact binnen de MPG zal groter zijn doordat er veel nieuwe materialen moeten worden geproduceerd.

Verder heeft deze variant alle mogelijkheden om op deze locatie een energetisch duurzaam gebouw te realiseren dat ten minste voldoet aan de BENG. Deze variant scoort neutraal (0).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant op een locatie waar nog geen bouwwerken aanwezig zijn. Vanuit het oogpunt van MPG is hier alle ruimte om een lage MPG-score te behalen. Verder heeft deze variant alle mogelijkheden om op deze locatie een energetisch duurzaam gebouw te realiseren dat ten minste voldoet aan de BENG. De CO₂-impact binnen de MPG zal groter zijn doordat er veel nieuwe materialen moeten worden geproduceerd. Ten opzichte van de uitbreidingsvarianten scoort deze variant neutraal, maar in het opzicht van een nieuwbouw scenario beter dan Variant B. Hierdoor scoort deze variant beperkt positief (0/+).

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de uitbreidingsvarianten beter scoren ten aanzien van duurzaamheid, gegeven dat alle scenario's energieneutraal en aardgasvrij te maken zijn en volledige nieuwbouw een hogere milieubelasting heeft dan verbouw van bestaande gebouwen met gedeeltelijke nieuwbouw. Om deze reden scoren de uitbreidingsvarianten (beperkt) positief en de volledige nieuwbouwvarianten neutraal (0).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Duurzaamheid</i>	+	0/+	0/+	0/+	0	0/+

3.6 Techniek, netcongestie, financiën, eigendom, planologie en overig

3.6.1 Technische belemmeringen

Om de technische belemmeringen van de verschillende (sub)varianten inzichtelijk te krijgen is globaal gekeken naar de technische maatregelen die nodig zijn om aan het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl) te voldoen. Een bouwwerk mag geen gevaar opleveren voor de gebruikers en de omgeving. Daarom heeft de overheid in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit, regels vastgelegd voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die regels. Het Bbl maakt onderscheid in bestaande bouw en nieuwbouw. In de beoordeling van de verschillende (sub)varianten is uitgegaan van het volgende:

- Variant A – Uitbreiding Zuidhorn:
 - Aan te kopen panden: Bbl conform regels bestaande bouw.
 - Uitbreiding Hooiweg 9: Bbl conform nieuwbouw regels.

- Variant B – Nieuwbouw Midwolde; Bbl conform nieuwbouw regels.
- Variant C – Nieuwbouw Oostergast; Bbl conform nieuwbouw regels.

De beoordeling van de verschillende (sub)varianten richt zich op de mogelijk technische belemmeringen vanuit de inhoudelijke regels voor het bouwen. Het aspect duurzaamheid is in 3.5.2 Duurzaamheid meegenomen en is hier buiten beschouwing gelaten. De beoordeling van de verschillende (sub)varianten ten aanzien van de inhoudelijke regels voor het gebruik zijn meegewogen in 3.6.6. Overige risico's.

De mogelijkheid in het treffen van maatwerkregels, waarmee de gemeente de algemene rijksregels over bepaalde onderwerpen in het omgevingsplan kan afstemmen op de lokale situatie, is in de beoordeling buiten beschouwing gelaten. Dit is buiten beschouwing gelaten omdat op dit moment niet in te schatten is of de gemeente hier gebruik van maakt, en in welke mate.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

Subvariant A-1 gaat uit van het herbestemmen van bestaande gebouwen. Het uitgangspunt is dat deze panden, inclusief het bestaande gemeentehuis, moeten worden gemoderniseerd en aangepast aan de nieuwe gebruiksfunctie. Het werk- en ontmoetingsconcept van de gemeente vormt hiervoor de basis.

De noodzakelijke technische maatregelen om de bestaande gebouwen met de nieuwe gebruiksfunctie te laten aansluiten op het Bbl wordt in belangrijke mate ingegeven door de bestaande gebruiksfunctie van het object en het gebouwcasco in bouwkundige en constructieve zin. Ook toegankelijkheidsaspecten, zoals de aanwezigheid van een lift en het vloerpeil niveau in relatie tot het maaiveld spelen hierin een rol.

- De verwachting is dat bij het herbestemmen van meerdere bestaande gebouwen als dependances van het huidige gemeentehuis er technische belemmeringen naar voren komen die aanvullende maatregelen vereisen om aan het Bbl te voldoen. Om deze reden scoort variant A-1 negatief (–).
- Subvariant A-2 heeft een uitbreiding van drie lagen aan de oostzijde van het huidige gemeentehuis, welke volledig tegen alle verdiepingen van het bestaande gebouw wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de uitbreiding een forse ingreep vormt op de bestaande structuur en opzet van het gebouw.

In relatie tot het Bbl zijn de volgende aanvullende technische maatregelen geconstateerd:

- Veiligheid:
 - Technische maatregelen om mogelijke hoogteverschillen tussen de uitbreiding en de bestaande constructie te overbruggen.
 - Technische maatregelen voor de beperking van het ontwikkelen van brand en rook.
 - Technische maatregelen voor het herinrichten en de capaciteit van vluchtroutes.
- Gezondheid:
 - Technische maatregelen om aan de minimum vereisten ten aanzien van daglicht te voldoen in relatie tot grote vloervelden en afstanden tot de gevel.
- Bruikbaarheid:
 - Technische maatregelen om aan de minimum vereisten van het aantal en de positie van de toiletten te voldoen.
- Bouwwerkinstallaties:
 - De verwachting is dat deze moeten worden vervangen om aan de gestelde duurzaamheidsambities van BENG te voldoen.

Gezien de technische maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan het Bbl, scoort deze variant negatief (–).

- Bij subvariant A-3 wordt het huidige gemeentehuis en de uitbreiding met elkaar verbonden door middel van een overdekte loopbrug. Doordat de uitbreiding grotendeels los staat van het bestaande gemeentehuis, is de impact op de bestaande gebouwstructuur gering.

In relatie tot het Bbl zijn de volgende aanvullende technische maatregelen geconstateerd:

- o Gezondheid:
 - Technische maatregelen om aan de minimum vereisten ten aanzien van daglicht te voldoen, in relatie tot de daglichtbeperking van de uitbreiding op het nieuwe gebouw.
- o Bouwwerkinstallaties:
 - De verwachting is dat deze moeten worden vervangen om aan de gestelde duurzaamheidsambities van BENG te voldoen.

Gezien de geringe technische maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan het Bbl, scoort deze variant beperkt negatief (0/–).

- Bij subvariant A-4 wordt uitgegaan van een drielaagse uitbreiding van het bestaande gemeentehuis op maaiveld aan de voorzijde, welke volledig tegen alle verdiepingen van het bestaande gebouw wordt gerealiseerd. Dit betekent dat de uitbreiding een forse ingreep vormt op de bestaande structuur en opzet van het gebouw. In relatie tot het Bbl zijn de volgende aanvullende technische maatregelen geconstateerd:

- o Veiligheid:
 - Technische maatregelen om mogelijke hoogteverschillen tussen de uitbreiding en de bestaande constructie te overbruggen.
 - Technische maatregelen voor de beperking van het ontwikkelen van brand en rook.
 - Technische maatregelen voor het herinrichten en de capaciteit van vluchtroutes.
- o Gezondheid:
 - Technische maatregelen om aan de minimum vereisten ten aanzien van daglicht te voldoen in relatie tot grote vloervelden en afstanden tot de gevel.
- o Bruikbaarheid:
 - Technische maatregelen om aan de minimum vereisten van het aantal en de positie van de toiletten te voldoen.
- o Bouwwerkinstallaties:
 - De verwachting is dat deze moeten worden vervangen om aan de gestelde duurzaamheidsambities van BENG te voldoen.

Gezien de technische maatregelen die genomen moeten worden om te voldoen aan het Bbl, scoort deze variant negatief (–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant waarbij de locatie voldoende ruimte biedt aan de invulling van de inhoudelijke regels van het Bbl, zonder dat daar bijzondere technische maatregelen voor nodig zijn. Voor het slopen van de bestaande bebouwing op de locatie dienen de regels uit het Bbl te worden gevolgd. Echter is er geen aanwijzing dat daar nu aanvullende technische maatregelen voor moeten worden genomen. Om deze reden scoort deze variant neutraal (0).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Het gaat hier om een nieuwbouwvariant waarbij de locatie voldoende ruimte biedt aan de invulling van de inhoudelijke regels van het Bbl, zonder dat daar bijzondere technische maatregelen voor nodig zijn. Om deze reden scoort deze variant neutraal (0).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Technische belemmeringen</i>	–	–	0/–	–	0	0

3.6.2 Netcongestie

Bij zowel het uitbreiden van het gemeentehuis als de nieuwbouw van het gemeentehuis is het van belang dat het pand van stroom is voorzien. Er zijn momenteel veel gebieden in Nederland die last hebben van netcongestie: knelpunten in het netwerk, waardoor afname en/of teruglevering van stroom niet of nauwelijks mogelijk is.

De gemeente Westerkwartier – en daarmee de plaatsen Zuidhorn en Midwolde – is conform de netcapaciteitskaart van Tennet en de capaciteitskaart van Netbeheer Nederland een gebied waarin de beschikbare capaciteit nog onderzocht wordt. Ondanks dit lopende onderzoek is er een wachtrij voor zowel afname als teruglevering van elektriciteit voor aansluitingen groter dan 3x80A. Het verzwaren en uitbreiden van het elektriciteitsnet is echter een vraagstuk in de tijd. Er vinden momenteel veel ontwikkelingen plaats waarbij het noodzakelijk is om voldoende elektriciteit op de juiste locaties te kunnen garanderen. Hierbij wordt onderzocht naar waar transformatorstations kunnen komen, waarbij ook gekeken wordt naar de mogelijkheid van het realiseren van een transformatorstation in de Oostergast.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

De subvarianten die onder variant A vallen maken allen gebruik van een bestaande aansluiting. Afhankelijk van de capaciteit van deze aansluiting is het al dan niet noodzakelijk om de capaciteit van de aansluiting te vergroten.

- Variant A-1 maakt gebruik van bestaande panden en dus ook van bestaande aansluitingen. Het uitgangspunt is dat de capaciteit van deze aansluiting voldoende is voor de omvang van de panden in de huidige situatie en als gevolg hiervan ook van voldoende capaciteit zijn voor de situatie van centrale huisvesting. Dit wordt als neutraal beoordeeld (0).
- Voor de varianten A-2, A-3 en A-4 wordt aangesloten op de aansluiting van het huidige gemeentehuis. Hier zit een grootverbruik aansluiting van 3x80A. Het uitgangspunt hierin is dat deze aansluiting niet over een dusdanige marge beschikt dat een verdubbeling van capaciteit valt binnen de mogelijkheden van deze aansluiting. De aansluiting dient verzwaid te worden voor de uitbreiding van het pand, waardoor deze varianten negatief scoren (–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Gemeente Westerkwartier geeft aan dat zich op deze locatie een zware aansluiting bevindt in de vorm van een 3x 600A aansluiting, welke naar verwachting voldoende is om een gemeentehuis van 7.500 m² bvo te laten functioneren. Deze variant scoort daardoor neutraal (0).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Gemeente Westerkwartier geeft aan dat het voor deze locatie noodzakelijk is om een elektriciteitsverbinding te realiseren met voldoende capaciteit voor een gemeentehuis met een bvo van 7.500 m². Deze variant scoort daardoor negatief (–).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Netcongestie	0	–	–	–	0	–

3.6.3 Financiële consequenties

In deze paragraaf zijn de financiële consequenties van de uitbreiding en nieuwbouw van het gemeentehuis toegelicht. Hierbij is als eerste de potentie van het herbestemmen van het huidige gemeentehuis toegelicht, waarna vervolgens ingegaan wordt op de eenmalige kosten, structurele kosten, solvabiliteit van de gemeente en de financiële risico's. Op deze manier is inzichtelijk wat een variant betekent voor de financiën van de gemeente ten opzichte van de huidige begroting.

Herbestemmen Hooiweg 9

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 (document *Taxatierapport Hooiweg 9 te Zuidhorn* en document *2024 Taxatierapport gemeentehuizen Westerkwartier*). In de taxatierapporten zijn deze alternatieven omschreven en is de marktwaarde weergegeven van deze alternatieve aanwendbaarheid van het gemeentehuis. Onderstaand zijn de gemiddelde marktwaardes van deze twee taxaties per alternatief gepresenteerd:

- Volledig wonen: **€ 1.370.000,00** kosten koper
 - *Het uitgangspunt is 29 tot 37 woonappartementen.*
- Werken en wonen: **€ 1.100.000,00** kosten koper
 - *Alleen getaxeerd door Hoving (Taxatierapport Hooiweg 9 te Zuidhorn).*
 - *Het uitgangspunt is kantoorfunctie op de begane grond en 22 woonappartementen op de verdiepingen.*
- Volledig kantoor: **€ 1.957.500,00** kosten koper
 - *Het uitgangspunt is en blijft kantoorfunctie.*
- Volledig maatschappelijk: **€ 1.840.000,00** kosten koper
 - *Alleen getaxeerd door Hoving (Taxatierapport Hooiweg 9 te Zuidhorn)*
 - *Het uitgangspunt is maatschappelijk.*

De marktwaardes laten zien dat verkoop in huidige staat (kantoorfunctie) financieel het meest gunstig is. Er is een toename in de vraag naar goed bereikbare kantoren die voldoen aan de ESG-standaarden (Environmental, Social en Governance). Het aanbod van deze kwalitatieve kantoren neemt af, nieuwbouw is duur en de grond is schaars. Het zwaartepunt van de vraag ligt bij kantoorpanden die zich concentreren op centrum- of stationslocaties. Op deze locaties zijn werkgevers aantrekkelijk voor zowel bestaande als nieuwe werknemers.

Ook een maatschappelijke functie behoudt een vergelijkbare waarde, omdat er weinig optische aanpassingen nodig zijn om het gemeentehuis naar deze bestemming te wijzigen. Er zijn een aantal trends en factoren die bijdragen aan de aantrekkelijkheid van een pand met maatschappelijke functie: duurzaam en energie-efficiëntie, flexibel en multifunctioneel gebruik, levensloop bestendig, gezondheid en welzijn. Deze ontwikkelingen reflecteren een bredere verschuiving in de manier waarop er nagedacht wordt over de rol en het ontwerp van maatschappelijk vastgoed.

Het gemeentehuis transformeren naar woningen of een mix van kantoor en woningen, is daarentegen een stuk kostbaarder. De investeringen die hiervoor gedaan moeten worden drukken de marktwaarde. In Zuidhorn staan op het moment van schrijven geen appartementen te koop die vergelijkbaar zijn qua maat en uitstraling met het gehanteerde in de taxatie (37 appartementen, 70 m²). Het marktbeeld van objecten die wel te koop staan laat zien dat er sprake is van een grote gemiddelde maat. De markt voor appartementen functioneert goed: de gemiddelde gerealiseerde prijzen liggen iets hoger dan de aanbestedingsprijzen en de gemiddelde maat van 70 m² behoort tot de onderkant van de markt. Er blijkt in Zuidhorn nauwelijks aanbod te zijn in deze maat en er geldt een aanboddaling in Zuidhorn van meer dan 23% en tegenover een prijsstijging van 17%.

Het lijkt daarmee de conclusie te rechtvaardigen dat er een tekort is in het algemene aanbod en wellicht juist kleinere appartementen (70 m²) een positieve rol kunnen spelen in de lokale woningmarkt.

Eenmalige kosten

In onderstaande tabel is een samenvatting weergegeven van de kosten per variant. De investeringskosten zijn naar boven afgerond op duizendtallen. De bandbreedte (mogelijke afwijking) van de eenmalige kosten betreft +20% en –20%. Deze bandbreedte wordt gehanteerd omdat er geen ontwerp is en de kostenraming opgesteld is op basis van het inschatten van uitgangspunten en het hanteren van kengetallen. In de bijlage VII is de volledige stichtingskostenraming weergegeven.

Hoofdstuk conform nen2699	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 West palen	A-4 West maaiveld	B Midwolde	C Zuidhorn
Investeringskosten	€ 30.420.570	€ 35.328.099	€ 36.029.168	€ 36.702.455	€ 35.717.347	€ 36.605.461
Kosten tijdelijke huisvesting*	€ 3.481.700	€ 3.481.700	€ 3.481.700	€ 3.481.700	-	-
Verhuiskosten **	€ 342.689	€ 342.689	€ 342.689	€ 342.689	€ 265.650	€ 265.650
Eenmalig financieel effect	-	€ 80.000	€ 80.000	€ 80.000	-	-
TOTALE KOSTEN	€ 34.245.000	€ 39.233.000	€ 39.934.000	€ 40.607.000	€ 35.983.000	€ 36.872.000

* Voor de tijdelijke units is €1581,80 per m² bvo aangehouden conform het bouwkostenkompas. De kosten worden in 2029 gemaakt, conform de tabel uit hoofdstuk 3.6.4. Geheel vermenigvuldigd met niet te compenseren btw-deel, à 1,2%.

** aangehouden kengetal betreft €35 per m² bvo. Geheel vermenigvuldigd met niet te compenseren btw-deel, à 1,2%.

Sinds eind september 2024 is de locatie in Leek verlaten en worden de teams heringedeeld en verdeeld over de gemeentehuizen in Grootegast (107 werkplekken), Marum (75 werkplekken) en Zuidhorn (182 werkplekken), waarbij een flexfactor is gehanteerd van 0,7 per fte van de vaste formatie. In deze situatie zijn er 364 werkplekken in gebruik, conform het *Plan tijdelijke huisvesting na sluiting Leek*. Dit heeft consequenties voor alle teams en de drie panden. De dienstverlening vindt alleen in Zuidhorn plaats.

Voor de varianten A-1, A-2, A-3 en A-4 geldt dat tijdens de bouw een deel van het huidige pand in Zuidhorn niet beschikbaar is om te werken. De renovatie en/of aanbouw wordt gefaseerd uitgevoerd, waardoor het pand in gebruik kan blijven, maar wel delen afgesloten zullen zijn. Om deze reden wordt er gedurende circa twee jaar 2.175 m² aan tijdelijke units geplaatst om in te werken. De units worden eenmalig afgeschreven en beschikken over (nagenoeg) geen restwaarde. Deze units worden geplaatst op weilandgrond aan de rand van de Oostergast. Voor de varianten A-1, A-2, A-3 en A-4 geldt dus dat er een aantal keer verhuisd moet worden.

1. 50% van de werkplekken in Zuidhorn wordt verhuisd naar de tijdelijke units. Hiervoor wordt het theoretisch uitgangspunt gehanteerd dat dit ook 50% van het oppervlak is, dus 2.175 m². Mogelijk dat na de aankoop van het politiebureau dit pand hiervoor ingezet kan worden. Omdat op dit moment dat nog niet duidelijk is, wordt in de kostenraming gerekend met tijdelijke units.
2. Zodra de renovatie en/of aanbouw gereed zijn, wordt er vanuit Marum, Grootegast, Zuidhorn en de tijdelijke units verhuisd naar de eindsituatie, dit betreft 7.500 m².

Bij varianten B en C geldt ook dat er verhuisd moet worden:

1. Er wordt verhuisd van de gemeentehuizen in Marum en Grootegast (3.150 m²) naar het nieuwe pand in Midwolde of de Oostergast.
2. Er wordt verhuisd van het huidige gemeentehuis in Zuidhorn (4.350 m²) naar het nieuwe pand in Midwolde of de Oostergast.

Als laatste eenmalige kosten zijn eenmalige financiële effecten meegenomen. Dat betreft voor dit onderzoek de inkomstenderving van de zonnepanelen die boven op de P+R in Zuidhorn liggen. Het uitgangspunt is dat er ongeveer een jaar geen inkomsten zullen zijn, waardoor de kosten voor de gemeente (volgens de gemeente) € 80.000 betreffen.

Structurele kosten

De structurele kosten bestaan uit de kapitaallasten en de exploitatielasten. In onderstaande tabel zijn de kapitaallasten per variant weergegeven.

Kapitaallasten	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 West palen	A-4 West maaiveld	B Midwolde	C Zuidhorn
Jaar 1	€ 1.929.644	€ 1.997.599	€ 2.022.651	€ 2.052.643	€ 1.864.954	€ 1.896.642

De kapitaallasten zijn samengesteld door de gemeente Westerkwartier. In aanvulling hierop zijn in onderstaande tabel de exploitatielasten weergegeven. Deze lasten zijn tot stand gekomen door zowel de gemeente Westerkwartier als Sweco.

Exploitatielasten	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 West palen	A-4 West maaiveld	B Midwolde	C Zuidhorn
Onderhoudskosten*	€ 607.200	€ 379.500	€ 455.400	€ 379.500	€ 379.500	€ 379.500
Bouwkundige reinigingskosten**	€ 189.750	€ 113.850	€ 129.000	€ 113.850	€ 113.850	€ 113.850
Energie***	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000	€ 45.000
Belastingen en heffingen***	€ 164.271	€ 190.772	€ 194.558	€ 198.193	€ 192.874	€ 192.874
Verzekeringen***	€ 66.925	€ 77.722	€ 79.264	€ 80.745	€ 78.578	€ 78.578
Overige goederen en diensten***	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000	€ 14.000
TOTALE KOSTEN	€ 1.087.146	€ 820.844	€ 917.222	€ 831.288	€ 823.802	€ 823.802

* voor variant A-1 €80/m² bvo, voor variant A-3 €60/m² bvo en voor de overige varianten €50/m² bvo. Geheel vermenigvuldigd met niet te compenseren btw-deel, à 1,2%.

** voor variant A-1 €25/m² bvo, voor variant A-3 €17/m² bvo en voor de overige varianten €15/m² bvo. Geheel vermenigvuldigd met niet te compenseren btw-deel, à 1,2%.

*** deze kosten zijn bepaald door de gemeente Westerkwartier.

Op basis van wat nu bekend is over de varianten, zijn de jaarlijkse onderhouds- en reinigingskosten van de varianten bepaald aan de hand van de oppervlakte van het terrein, de gevels en daken. De kengetallen zijn herleid uit een drietal referentieobjecten. Dit betreft een theoretisch bedrag, geheel afhankelijk van het ontwerp, de indeling, toegepaste materialen en installatietechnisch concept. In de onderhouds- en reinigingskosten zitten onder andere schilderwerk, onderhoud/vervanging installatietechnische onderdelen, onderhoud/vervanging van keukenblokken, het reinigen van de gevel en beglazing, reinigen van roosters van ventilatiesystemen en het vervangen van filters van ventilatiesystemen.

Variant A-1 beschikt over verschillende objecten, wat leidt tot een vergroot oppervlakte van bouwkundige delen. Hierdoor is een hoog kengetal aangehouden voor deze variant. Dit geldt ook voor variant A-3, maar in mindere mate. Bij deze variant worden twee losstaande gebouwen met elkaar verbonden door middel van een loopbrug, wat een groot oppervlakte van de bouwkundige delen geeft.

Eenmalige overige effecten

Voor de eenmalige overige effecten is door de gemeente Westerkwartier gekeken naar de reserve, zie hiervoor bijlage VIII. De conclusie hiervan is dat op basis van de taxatie en verwachte onttrekkingen en toevoegen de reserve toereikend is. Voor de eventuele kosten van tijdelijke huisvesting is de reserve niet toereikend.

Solvabiliteit

De solvabiliteit wordt beoordeeld zodra de begroting van de gemeente Westerkwartier is vastgesteld. De solvabiliteit is niet meegenomen in de beoordeling van voorliggend onderzoeksrapport.

Financiële risico's

Een project kan onderhevig zijn aan financiële risico's die invloed hebben op het eindresultaat. Om deze reden zijn de risico's geïnventariseerd. Dit zijn risico's die niet inbegrepen zijn in de eerder gemaakte kostenramingen.

Het eerste risico betreft de kosten voor tijdelijke units. In de kostenraming is rekening gehouden met een eenheidsprijs per vierkante meter. Dit bedrag is exclusief onder andere een eventuele fundering, voorzieningen op het terrein, engineering van het terrein, vergunningenprocedure en aanbestedingsprocedure zijn niet opgenomen in de prijs voor deze tijdelijke units. Er is op moment van schrijven te weinig informatie om deze kosten in te kunnen schatten. Dit betreft een financieel risico, wat een kostenstijging tot gevolg zou kunnen hebben. Dit risico doet zich enkel voor bij de varianten A-1, A-2, A-3 en A-4.

Tijdens de looptijd van het project kunnen onvoorziene bouwkundige uitdagingen ontstaan, waardoor de planning aangepast moet worden. Dit kan er toe leiden dat de looptijd met bijvoorbeeld een jaar verlengd moet worden en de kosten van werken een jaar langer doorlopen. In combinatie met jaarlijkse kostenstijgingen in de bouwsector kan dit een groot nadelig gevolg hebben voor de financiële balans van een project.

Naast inflatieontwikkelingen worden er gemeentelijke rentes geheven over kosten en baten van dergelijke projecten. Wanneer de looptijd een jaar opschuift en het project nog geen winst heeft gedraaid, worden er extra rentekosten gerekend over het aangeboorde budget om het project te bekostigen.

Als laatste is de jaarlijkse inflatie van belang. Voor de jaarlijkse inflatie gaat De Nederlandsche Bank (DNB) uit van een gemiddelde inflatie over de kosten van 2% per jaar. Aangenomen kan worden dat DNB er alles aan doet om deze inflatie stabiel te houden. Het kan echter altijd voorkomen dat onvoorziene ontwikkelingen zorgen voor een extreme stijging van kosten. Een voorbeeld hiervan is de inflatieontwikkeling bij het uitbreken van de oorlog tussen Rusland en Oekraïne.

Resumé

Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen samenvattend weergegeven. Deze bevindingen leiden tot een beoordeling per variant. De beoordeling is tot stand gekomen door middel van een onderlinge vergelijking van de varianten.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

- De eenmalige kosten en kapitaallasten van variant A-1 zijn relatief laag en op tamelijk gelijk niveau als nieuwbouwvariant B en C. De exploitatielasten van deze variant zijn echter hoog en de reserve is niet toereikend, vanwege de noodzaak tot het gebruik van tijdelijke units. Tevens zijn deze tijdelijke units als financieel risico aangeduid. Omdat de reserve niet toereikend is scoort deze variant negatief (–).
- De eenmalige kosten en kapitaallasten van variant A-2 zijn hoog. Dit is ook het geval bij de andere varianten die uitgaan van een aanbouw aan de Hooiweg 9. Daarentegen zijn de exploitatielasten laag. De reserve is echter ook bij deze variant niet toereikend, vanwege de noodzaak tot het gebruik van tijdelijke units. Tevens zijn deze tijdelijke units als financieel risico aangeduid. Om deze reden scoort deze variant zeer negatief (– –).
- De eenmalige kosten en kapitaallasten van variant A-3 zijn hoog, dit is ook het geval bij de andere varianten die uitgaan van een aanbouw aan de Hooiweg 9. De exploitatielasten zijn net iets hoger dan bijvoorbeeld variant A-2. De reserve is echter ook bij deze variant niet toereikend, vanwege de noodzaak tot het gebruik van tijdelijke units. Tevens zijn deze tijdelijke units als financieel risico aangeduid. Om deze reden scoort deze variant zeer negatief (– –).
- De eenmalige kosten en kapitaallasten van variant A-4 zijn hoog, dit is ook het geval bij de andere varianten die uitgaan van een aanbouw aan de Hooiweg 9. De exploitatielasten zijn op gelijk niveau als variant A-2. De reserve is echter ook bij deze variant niet toereikend, vanwege de noodzaak tot het gebruik van tijdelijke units. Tevens zijn deze tijdelijke units als financieel risico aangeduid. Om deze reden scoort deze variant zeer negatief (– –).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

De eenmalige kosten, kapitaallasten en exploitatielasten van variant B zijn laag, ten opzichte van de varianten die uitgaan van renovatie. Daarnaast zijn er geen eenmalige overige effecten, de reserve is toereikend. Er doen zich wel financiële risico's voor, maar die zijn niet specifiek van toepassing op deze variant. Om deze reden scoort deze variant positief (+), er is sprake van een positief effect ten opzichte van de varianten die uitgaan van renovatie.

Variant C- Nieuwbouw Oostergast

De eenmalige kosten, kapitaallasten en exploitatielasten van variant C zijn laag, ten opzichte van de varianten die uitgaan van renovatie. Daarnaast zijn er geen eenmalige overige effecten, de reserve is toereikend. Er doen zich wel financiële risico's voor, maar die zijn niet specifiek van toepassing op deze variant. Om deze reden scoort deze variant positief (+), er is sprake van een positief effect ten opzichte van de varianten die uitgaan van renovatie.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
<i>Financiële consequenties</i>	–	– –	– –	– –	+	+

3.6.4 Planologie (vergunbaarheid)

In deze paragraaf wordt ingegaan op de mate waarin de (sub)varianten passend zijn binnen het omgevingsplan en de mate van de duur en het kansrijk zijn van planologische procedure(s). Aanvullend hierop is aangegeven wat de doorlooptijd van de realisatie van de varianten is.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

De panden die op het oog zijn voor de dependance hebben een bestemming Maatschappelijk. De bestemming Maatschappelijk voorziet in maatschappelijke voorzieningen, waaronder educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen voor de openbare dienstverlening. Een gemeentehuis valt hier ook onder. Er is geen wijziging van het omgevingsplan nodig. Zodra de panden verbouwd worden, is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. Wettelijk is het mogelijk om hier bezwaar op te maken. Subvariant A-1 wordt neutraal beoordeeld, er is geen effect (0).

Subvariant A-2 omvat de waterpartij en het parkje met de bestemmingen 'Water' en 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn water, oevers, bermen en beplanting, plantsoenen en toegangswegen toegestaan. Gebouwen mogen hier echter niet worden gebouwd. Het huidige omgevingsplan biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van kantoorruimte. Er is een uitgebreide procedure nodig in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Subvariant A-2 wordt beperkt negatief beoordeeld (0/-), er is een procedure nodig die, inclusief onderzoeken en mogelijk bezwaar en beroep, meer dan een jaar kan duren.

Subvarianten A-3 en A-4 omvatten het parkeerterrein met de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten, parkeer- en groenvoorzieningen, waterlopen en dergelijke toegestaan. Gebouwen mogen hier echter niet worden gebouwd. Het huidige omgevingsplan biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van kantoorruimte. Er is een procedure nodig in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een BOPA. Subvarianten A-3 en A-4 worden beperkt negatief beoordeeld (0/-), er is een procedure nodig die, inclusief onderzoeken en mogelijk bezwaar en beroep, meer dan een jaar kan duren.

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Het perceel van variant B heeft de bestemming 'Sloop- en bouwbedrijf'. Binnen deze bestemming zijn onder andere een sloop- en bouwbedrijf met de daarbij behorende bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken toegestaan. Het huidige omgevingsplan biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van een gemeentehuis. Er is een procedure nodig in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een BOPA. Variant B wordt beperkt negatief beoordeeld (0/-), er is een procedure nodig die, inclusief onderzoeken en mogelijk bezwaar en beroep, meer dan een jaar kan duren.

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

De percelen binnen het zoekgebied van variant C hebben voornamelijk de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan, maar het huidige omgevingsplan biedt geen mogelijkheden voor de realisatie van een gemeentehuis. Er is een procedure nodig in de vorm van een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een BOPA. Daarnaast betreft het een stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied, waardoor er extra moet worden onderbouwd waarom deze realisatie van het gemeentehuis hier gewenst is en andere locaties in Zuidhorn niet mogelijk zijn. Voorliggend document zou onderdeel kunnen uitmaken van de onderbouwing waarom deze locatie als voorkeurslocatie gekozen zou kunnen worden (als dat uit de conclusie blijkt). Variant C wordt daarom beperkt negatief beoordeeld (0/-), er is een procedure nodig die, inclusief onderzoeken en mogelijk bezwaar en beroep, meer dan een jaar kan duren.

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Planologie	0	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–

Om een beeld te schetsen van de realisatietijd van de verschillende varianten, is onderstaande tabel ingevoegd. Deze tabel geeft de te verwachten doorlooptijd per fase weer. De doorlooptijd is niet meegenomen in de beoordeling van de varianten in dit onderzoek.

	Vaststellen variant	Voorbereidende planvorming	Definitiefase	Aanbestedingsfase	Ontwerpfase (GC)	Vergunningfase	Uitwerkingsfase	Uitvoeringsfase	Ingebruikname		Doorlooptijd in maanden	Doorlooptijd in jaren (afgerond op 0,5 jaar)
Varianten												
A-1 Dependance	3	12	9	10	12	4	3	12	2		67	5,5
A-2 Oostkant	3	12	9	10	12	8	3	18	2		77	6,5
A-3 Westkant op palen	3	12	9	10	12	8	3	18	2		77	6,5
A-4 Westkant op maaiveld	3	12	9	10	12	8	3	18	2		77	6,5
B Nieuwbouw Midwolde	3	12	9	10	9	8	3	14	2		70	6
C Nieuwbouw Oostergast	3	12	9	10	9	8	3	14	2		70	6

3.6.5 Grondeigendom en erfpacht

In deze paragraaf wordt de eigendomssituatie behandeld, waarbij inzicht wordt gegeven in de kadastrale eigendomssituatie per (sub)variant en eventuele (erf)pachten en het mogelijke risico op vertraging bij het aankopen van de benodigde gronden.

Variant A – Uitbreiding Zuidhorn

De panden ten behoeve van de Dependance (subvariant A-1) zijn voor een deel niet in eigendom van de gemeente Westerkwartier. Dit wordt als een groot risico beschouwd voor de uitvoerbaarheid en financiële consequenties en wordt daarom negatief beoordeeld (–).

De benodigde gronden van subvarianten A-2, A-3 en A-4 zijn volledig in eigendom van de gemeente Westerkwartier, er gelden geen erfpachten voor deze percelen. De gronden zouden zonder grondoverdracht bebouwd kunnen worden. Dit wordt positief beoordeeld (+).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

De benodigde gronden van variant B zijn volledig in eigendom van de gemeente Westerkwartier, er gelden geen erfpachten voor deze percelen. Dit wordt positief beoordeeld (+).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

De benodigde gronden van variant C zijn volledig in eigendom van de gemeente Westerkwartier, er gelden geen erfpachten voor deze percelen. Dit wordt positief beoordeeld (+).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Grondeigendom en erfpacht	-	+	+	+	+	+

3.6.6 Overige risico's

De zaken die relevant zijn voor het onderzoek, maar nog niet aan bod zijn gekomen in deze rapportage worden als risico's beschouwt. Dit zijn zaken die gedurende het onderzoek naar voren zijn gekomen, waardoor deze lijst niet uitputtend is. Onderstaand zijn deze risico's per (sub)variant weergegeven. In bijlage IX is in de RISMAN risico-inventarisatie een nadere toelichting gegeven op de risico's, de oorzaak, het gevolg en de aanduiding (kans x gevolg) van het risico. Risico's die 50 punten of hoger scoren, zijn aangeduid als hoog risico.

Variant A-1 – Dependance

Bij variant A-1 doen zich de volgende risico's voor:

- Het aankopen van de panden kost meer geld dan in eerste instantie verwacht.
- De technische levensduur van de gebouwcasco's is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- Er is meer nodig om aan de BENG te voldoen dan op voorhand ingeschat.

De risico's scoren gemiddeld tot laag. Er zijn geen risico's die 50 punten of hoger scoren. Om deze reden wordt variant A-1 beoordeeld als beperkt negatief (0/-).

Variant A-2 – Uitbreiding Oostkant

Bij variant A-2 doen zich de volgende risico's voor:

- De technische levensduur van het gebouwcasco is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving (planschade, waardevermindering woningen, imagoschade).
- De realisatie van het gemeentehuis leidt tot nadeelcompensatie voor het te realiseren appartementencomplex.
- Het verwijderen van kunstwerk "de betonkoppen" leidt tot imagoschade.
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).
- Het realiseren van compenserende waterberging en groen blijkt in de nabije omgeving niet haalbaar te zijn.
- De extra bebouwing leidt tot hittestress.

De risico's scoren relatief hoog, er zijn twee risico's die een score van 50 punten of hoger krijgen. Om deze reden wordt variant A-2 beoordeeld als negatief (-).

Variant A-3 – Uitbreiding Westkant op palen

Bij variant A-3 doen zich de volgende risico's voor:

- De technische levensduur van het gebouwcasco is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving (planschade, waardevermindering woningen).
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).
- De extra bebouwing leidt tot hittestress.

De risico's scoren gemiddeld tot laag. Er is één risico die hoger scoort dan 50 punten, maar dit risico is niet specifiek voor variant A-3 van toepassing, maar voor meerdere varianten. Om deze reden wordt variant A-3 beoordeeld als beperkt negatief (0/–).

Variant A-4 – Uitbreiding Westkant op maaiveld

Bij variant A-4 doen zich de volgende risico's voor:

- De technische levensduur van het gebouwcasco is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving. (planschade, waardevermindering woningen)
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).
- De extra bebouwing leidt tot hittestress.

De risico's scoren gemiddeld tot laag. Er is één risico die hoger scoort dan 50 punten, maar dit risico is niet specifiek voor variant A-4 van toepassing, maar voor meerdere varianten. Om deze reden wordt variant A-4 beoordeeld als beperkt negatief (0/–).

Variant B – Nieuwbouw Midwolde

Bij variant B doen zich de volgende risico's voor:

- Het aantreffen van chroom-6, asbest of loodmenie in het huidige pand op dit perceel.
- De kosten voor de verontreinigde grond vallen hoger uit dan ingeschat.
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).

Er doen zich bij variant B beperkt risico's voor. De risico's die zich voordoen scoren gemiddeld tot laag. Variant B wordt beoordeeld als beperkt negatief (0/–).

Variant C – Nieuwbouw Oostergast

Bij variant C doen zich de volgende risico's voor:

- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving (planschade, waardevermindering woningen).
- Wijziging van het in juni vastgestelde woonplan Brilt-Zuidhorn.
- Afbreukrisico in verband met het terugkomen op eerdere besluiten en het niet halen van opgelegde woningbouwopgave.
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).

Er doen zich bij variant C relatief grote risico's voor. Twee risico's scoren 50 punten of hoger. Met name risico's in relatie tot woonwijk Oostergast scoren hoog. Om deze reden wordt variant C beoordeeld als negatief (–).

	A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Overige risico's	0/–	–	0/–	0/–	0/–	–

4 Resumé

4.1 Beoordelingsmatrix

In onderstaande beoordelingsmatrix zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven.

		A-1 Dependance	A-2 Oostkant	A-3 Westkant op palen	A-4 Westkant op maaiveld	B Nieuwbouw Midwolde	C Nieuwbouw Oostergast
Ruimtelijke kwaliteit	Omgevingsaspecten						
	Archeologie	0	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
	Landschap en cultuurhistorie	0	0	0	0	0	0
	Ecologie	0	–	0	0	0	0
	Bodem	0	0/–	0	0	0/–	0/–
	Water	0	0	0	0	0	0
	Klimaat effecten	0	0	0	0	0	0
	Milieuzonering	0	0	0	0	0/–	0
	Verkeerslawaaï	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
	Omgevingsveiligheid	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
	Kabels en leidingen	0	0/–	0/–	0/–	0	0
	Stedenbouwkundige inpassing	0	–	–	0/–	–	–
	Groen- en watercompensatie	0	–	0/–	0/–	0	0
Verkeer	Bereikbaarheid						
	Openbaar vervoer	0	0	0	0	+	–
	Fiets	0	0	0	0	+	0
	Auto	0	0	0	0	0/+	0
	Parkeergelegenheid	0	0/–	0/–	0/–	+	+
	Verkeersveiligheid en -afwikkeling	–	–	–	–	–	0/–
Overige	Aanpassingen bestaande faciliteiten	–	–	–	–	0	0
	Werk- en ontmoetingsconcept	–	0	0/–	0	++	++
	Toekomstbestendigheid	–	0	0	0	++	++
	Duurzaamheid	+	0/+	0/+	0/+	0	0/+
	Technische belemmeringen	–	–	0/–	–	0	0
	Netcongestie	0	–	–	–	0	–
	Financiële consequenties	–	–	–	–	+	+
	Planologie (vergunbaarheid)	0	0/–	0/–	0/–	0/–	0/–
	Grondeigendom en erfpacht	–	+	+	+	+	+
	Overige risico's	0/–	–	0/–	0/–	0/–	–

4.2 Varianten

Onderstaand is een resumé van de varianten weergegeven, aan de hand van voorgaande beoordelingsmatrix.

4.2.1 Variant A-1: dependance

Deze variant gaat uit van meerdere panden op loopafstand van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. Deze variant kan in 5,5 jaar zijn gerealiseerd en kost €34,2 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de verkeersveiligheid en -afwikkeling komt in het geding, er wordt niet aangesloten op het werk- en ontmoetingsconcept, bestaande faciliteiten moeten worden aangepast en er doen zich belemmeringen voor ten aanzien van de toekomstbestendigheid, de techniek en het grondeigendom. Daarentegen is het hergebruik van bestaande panden duurzaam en is er zowel planologisch als qua netcongestie geen effect te verwachten.

4.2.2 Variant A-2: uitbreiding oostkant

Deze variant gaat uit van een uitbreiding aan de oostzijde van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. De uitbreiding staat op maaiveld en is integraal verbonden aan het huidige gemeentehuis. Deze variant kan in 6,5 jaar zijn gerealiseerd en kost €39,2 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de stedenbouwkundige inpassing heeft een negatief effect op de omgeving en voor groen- en watercompensatie en ecologie zijn maatregelen noodzakelijk die niet wenselijk zijn. Daarnaast worden er problemen verwacht voor de verkeersveiligheid en -afwikkeling, de techniek en de netcongestie. Tevens zijn er aanpassingen nodig aan bestaande faciliteiten. De risico's die zich bij deze variant voordoen zijn als hoog ingeschat. Enkel het hergebruiken van het huidige gemeentehuis wordt positief beoordeeld (duurzaam) en de gronden zijn volledig in bezit van de gemeente.

4.2.3 Variant A-3: uitbreiding westkant op palen

Deze variant gaat uit van een uitbreiding aan de westzijde van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. De uitbreiding staat op palen en is met een loopbrug verbonden aan het huidige gemeentehuis. Deze variant kan in 6,5 jaar zijn gerealiseerd en kost €39,9 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de stedenbouwkundige inpassing heeft een negatief effect op de omgeving en de verkeersveiligheid en -afwikkeling laat te wensen over. Tevens dienen er aanpassingen te worden gedaan aan bestaande faciliteiten en de capaciteit van de huidige aansluiting (netcongestie) komt tekort. Daarentegen is het hergebruik van het bestaande pand duurzaam en zijn de gronden in bezit.

4.2.4 Variant A-4: uitbreiding westkant op maaiveld

Deze variant gaat uit van een uitbreiding aan de westzijde van het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 in Zuidhorn. De uitbreiding staat op maaiveld en is integraal verbonden aan het huidige gemeentehuis. Deze variant kan in 6,5 jaar zijn gerealiseerd en kost €40,6 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: de verkeersveiligheid en -afwikkeling laat te wensen over, er dienen aanpassingen te worden gedaan aan bestaande faciliteiten en de capaciteit van de huidige aansluiting (netcongestie) komt tekort. Tevens doen er zich bij deze variant technische belemmeringen voor. Daarentegen is het hergebruik van het bestaande pand duurzaam en zijn de gronden in bezit van de gemeente.

4.2.5 Variant B: nieuwbouw Midwolde

Deze variant gaat uit van complete nieuwbouw op het perceel van de Hoofdstraat 101-1 in Midwolde. Deze variant kan in 6 jaar zijn gerealiseerd en kost €35,9 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: het gemeentehuis bevindt zich op deze locatie aan de rand van een kern (stedenbouwkundige inpassing) en de verkeersveiligheid en -afwikkeling laat te wensen over.

Verder scoort deze variant positief, onder andere op de bereikbaarheid, parkeergelegenheid, de aansluiting op het werk- en ontmoetingsconcept en de toekomstbestendigheid. Tevens doen er zich geen technische belemmeringen voor en zijn de gronden in bezit van de gemeente.

4.2.6 Variant C: nieuwbouw Oostergast

Deze variant gaat uit van complete nieuwbouw op een perceel (momenteel weiland) aan de rand van de Oostergast in Zuidhorn. Deze variant kan in 6 jaar zijn gerealiseerd en kost €36,8 miljoen. Er kleven negatieve punten aan deze variant: het gemeentehuis bevindt zich op deze locatie aan de rand van een kern (stedenbouwkundige inpassing), de bereikbaarheid laat te wensen over en er bevindt zich geen aansluiting (netcongestie). Verder scoort deze variant positief, onder andere op de parkeergelegenheid, de aansluiting op het werk- en ontmoetingsconcept, duurzaamheid en de toekomstbestendigheid. Tevens doen er zich geen technische belemmeringen voor en zijn de gronden in bezit van de gemeente. De risico's die zich bij deze variant voordoen zijn als hoog ingeschat.

5 Advies Sweco

Op basis van voorliggend onderzoek zijn inzichten verkregen in de mogelijkheden voor centrale huisvesting van de gemeente Westerkwartier. Hiervoor zijn een zestal varianten onderzocht, van renovatie tot nieuwbouw. Uit de beoordelingsmatrix van hoofdstuk 4.1. blijkt dat de varianten allen zowel positieve punten hebben, maar ook negatieve punten.

Afgaande op de beoordelingsmatrix scoort variant B Nieuwbouw Midwolde het meest positief van de zes onderzochte varianten. Deze variant beschikt over de minste negatieve beoordelingen en over de meeste (zeer) positieve beoordelingen. Daarnaast wordt er geen criterium met 'zeer negatief effect' beoordeeld. De variant scoort zeer positief op de toekomstbestendigheid en het werk- en ontmoetingsconcept, dit betreffen zaken die bij met name in de varianten A (A-1 t/m A-4) ontbreken. De stedenbouwkundige inpassing wordt voor het perceel zelf als positief gezien, aangezien een gemeentehuis op dit perceel als aanjager voor deze ontwikkeling kan fungeren. Het perceel bevindt zich echter aan de rand van de kern, wat als negatief wordt beoordeeld. De variant scoort ook minder goed op de verkeersveiligheid en -afwikkeling, echter moet hierbij gezegd worden dat er reeds plannen zijn om dit te verbeteren. In de nabije toekomst is dit punt dus mogelijk beter op orde.

Naast variant B Nieuwbouw Midwolde springt ook variant C Nieuwbouw Oostergast er positief uit. Daarmee beschikken de beide nieuwbouwvarianten over meer positieve beoordelingen en minder negatieve beoordelingen dan variant A (A-1 t/m A-4). Mocht de keuze vallen op een nieuwbouwlocatie dan wordt aangeraden om de beide nieuwbouwvarianten tegen elkaar weg te zetten en tenminste een inschatting te maken van de onderstaande (vraag)punten:

- In hoeverre zijn de plannen en werkzaamheden die worden verricht aan de Oude Postweg (rotondes A7) in Midwolde toereikend voor de verkeersafwikkeling en -veiligheid nabij het perceel van variant B? Hiermee zou de verkeersafwikkeling en -veiligheid van deze variant worden verbeterd.
- Hoe realistisch is het dat er een bushalte bij een eventueel gemeentehuis aan de rand van de Oostergast komt? Hiermee wordt de bereikbaarheid van variant C vergroot.
- In hoeverre is het mogelijk het gemeentehuis meer te integreren in de woonwijk, waardoor het pand minder aan de rand van een kern staat? Hiermee wordt de stedenbouwkundige inpassing van variant C (ietwat) verbeterd.
- Op welke termijn kan een elektriciteitsaansluiting gerealiseerd worden op de locatie van variant C? Hiermee wordt de netcongestie verbeterd.

In Zuidhorn is op de huidige locatie van het gemeentehuis weinig ruimte. Voor de uitbreidingsvarianten op deze locatie geldt dat uitbreiding ruimtelijk gezien mogelijk is, maar er zijn weinig vrijheden en flexibiliteit ten aanzien van onder andere de parkeeropgave, het inspelen op toekomstige ontwikkelingen en een klimaatadaptieve (denk aan hittestress) terreininrichting te creëren. Een goed doordacht ontwerp is op deze locatie noodzakelijk.

Bij het maken van een keuze tussen de zes varianten, adviseren wij op onderstaande punten te focussen:

- De druk op de omgeving beperken. Dit geldt voornamelijk voor Zuidhorn. Het parkeer- en verkeersvraagstuk heeft veel effect op de omgeving van het huidige gemeentehuis en de bestaande faciliteiten, zeker met de overige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuidhorn. Daarnaast is er weinig ruimte voor het behouden van groen. Hiervoor is het advies om niet te gaan werken in de marge: de omgeving is al volop belast, de verwachting is dat dit in de toekomst erger gaat worden zolang er geen restricties aan de vervoerswijze van inwoners en medewerkers wordt gesteld.
- Toekomstbestendigheid (flexibiliteit) de voorkeur geven. Diverse gemeenten (waaronder de gemeente Pekela, het Hogeland en Stadskanaal) onderzoeken momenteel de toekomstvisie voor hun centrale huisvesting. Gemeentehuizen verdwijnen of de centrale huisvesting gaat af-/opschalen.

Een bestaand pand kan echter in zo'n situatie (bij afschalen) ingezet worden voor andere maatschappelijke functies, zoals bijvoorbeeld een bibliotheek. Ook is modulair (aan)bouwen een optie: deze flexibiliteit in bouwvorm leidt tot het op kunnen schalen of af kunnen schalen van het pand.

- Vergroten van de leefbaarheid van het gebied door hittestress en wateroverlast te beperken en/of voorkomen. Het gebied voor het huidige gemeentehuis in Zuidhorn en het gebied rondom de locatie in Midwolde is versteend. De zomers worden steeds heter en de neerslag (piekbuien) neemt toe. Een versteende omgeving is op deze momenten oncomfortabel om te verblijven.

Aanvullend op bovenstaand algemeen advies is onderstaand een specifiek advies per variant weergegeven.

Variant A-1 Dependence

Voor deze variant is het van belang om in een zo vroeg mogelijk stadium de benodigde panden aan te kopen en inzicht te verkrijgen in de staat van deze panden. Op deze manier is vroegtijdig inzicht in de uit te voeren werkzaamheden en de kosten hiervan, waarmee de risico's worden verkleind. Omdat deze variant niet aansluit op het werk- en ontmoetingsconcept is het raadzaam om samen met de OR en/of medewerkers te kijken naar een optimale indeling van de verschillende panden, om het werk- en ontmoetingsconcept zo goed mogelijk te benaderen en van elke locatie een fijne werkruimte te maken.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt. Ditzelfde zou gedaan kunnen worden met de aankoop en renovatie van het pand van de SKSG (Hooiweg 3, Zuidhorn).

Variant A-2 Uitbreiding oostkant

Bij deze variant werken de vijfverpartij, de reeds aanwezig bebouwing en het nieuw te bouwen appartementencomplex beperkend. De ruimte die er overblijft voor uitbreiding aan deze zijde maakt dat het erg nauw komt in het ontwerp van de aanbouw, waardoor de risico's – onder andere op bezwaren uit de omgeving – hoog zijn. Het advies bij deze variant is om in een zo vroeg mogelijk stadium een ontwerp te maken die rekening houdt met deze beperkingen en bij dit proces de omgeving te betrekken. Op deze wijze is er de grootste kans op tevredenheid van alle partijen.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt.

Variant A-3 Uitbreiding westkant op palen

Bij deze variant ligt de nadruk op de stedenbouwkundige inpassing. Er wordt een unheimische ruimte onder de aanbouw gecreëerd en de aanbouw is een dominant volume in de omgeving. Het advies voor deze variant is om (architectonisch) te kijken in hoeverre het volume dusdanig vormgegeven kan worden dat deze beter in de omgeving past.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt.

Variant A-4 Uitbreiding westkant op maaiveld

De uitbreiding op maaiveld heeft een grote impact op de beperkte beschikbare ruimte rondom de Hooiweg in Zuidhorn. Het hele gebied tussen de SKSG (Hooiweg 3) en het huidige gemeentehuis (Hooiweg 9) moet opnieuw worden ingericht. Er wordt aangeraden om een visie voor dit gebied te creëren, waarna vervolgens het integraal ontwerp kan worden gemaakt. Op deze wijze krijgen de diverse verkeersstromen, bezoekers en functies in het gebied de juiste plaats in de nieuwe situatie. Deze visie vormt tevens een mooie basis voor architectonische invulling van de aanbouw.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt.

Variant B Nieuwbouw Midwolde

Deze variant betreft een herontwikkeling van een huidig perceel. Op dit perceel bevindt zich een (op het oog) hoogwaardig kantoorpand. Het slopen van dit pand is kapitaalvernietiging. Het advies is om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om gebruik te maken van dit pand en deze in te zetten en uit te breiden voor centrale huisvesting van de gemeente. Dit kantoorpand staat op een 'redelijke' zichtlocatie, daar waar het overige gedeelte van het perceel niet zichtbaar is door een bomenrij. Omdat op deze locatie het gemeentehuis aan de rand van de kern staat, zou een zichtlocatie hier ietwat 'verzachtend' in kunnen werken.

Verder is het bij nieuwbouw mogelijk om een hoge ambitie na te streven. Zo zou er verder kunnen worden gekeken dan het Bbl, bijvoorbeeld naar biobased bouwen, circulair bouwen of modulair bouwen. Hiermee wordt een hogere duurzaamheidsgraad behaald en kan het nieuwe gemeentehuis zelfs dienen als inspirator en/of aanjager van duurzame hoogstaande projecten in de gemeente.

Variant C Nieuwbouw Oostergast

Deze variant heeft een raakvlak met de woningbouwopgave en uitbreiding van de Oostergast. Daar waar het gemeentehuis in de modelstudie van voorliggend onderzoek aan de rand van het gebied is geplaatst, zou er een win-win situatie kunnen worden gecreëerd door de ontwikkeling van het gemeentehuis en de uitbreiding van de Oostergast te combineren. Zo maakt het gemeentehuis integraal onderdeel uit van de woonwijk, kunnen bijvoorbeeld ommetjes worden gecreëerd, een over-/doorlopende groenstructuur en wordt er meer verbinding gecreëerd tussen werken en wonen. Het gemeentehuis blijft hiermee gevestigd aan de rand van een kern, maar staat wel in de samenleving. Een aandachtspunt hierbij is de verkeer aantrekkende werking en de huidige verkeersveiligheid op omliggende wegen. Deze zullen moeten worden verbeterd en ingepast worden in het ontwerp (inrichtingsplan).

Verder is het bij nieuwbouw mogelijk om een hoge ambitie na te streven. Zo zou er verder kunnen worden gekeken dan het Bbl, bijvoorbeeld naar biobased bouwen, circulair bouwen of modulair bouwen. Hiermee wordt een hogere duurzaamheidsgraad behaald en kan het nieuwe gemeentehuis zelfs dienen als inspirator en/of aanjager van duurzame hoogstaande projecten in de gemeente.

Mochten (sub)varianten elkaar versterken, dan zou het mogelijk aantrekkelijk zijn om (sub)varianten te combineren. Echter geldt over het algemeen dat de (sub)varianten elkaar niet versterken, waardoor er niet wordt geadviseerd om de verschillende (sub)varianten te combineren. De varianten die uitgaan van uitbreiding en renovatie (A-1 t/m A-4) versterken elkaar niet op de criteria waarop zij negatief scoren. Het combineren van een nieuwbouwvariant met één van deze varianten wordt ook afgeraden, hiermee wordt een dependance gecreëerd met grote onderlinge afstand. Dit is niet gewenst.

Voorliggend onderzoek is gebaseerd op feitelijke cijfers, uitgangspunten, beleid en openbare data. Dit geeft niet altijd een volledig beeld. Neem bijvoorbeeld het werk- en ontmoetingsconcept. Dit gaat over meer dan alleen concrete getallen voor de benodigde ruimte, namelijk ook over de visie en identiteit van de gemeente Westerkwartier die in het kantoor moeten worden geïmplementeerd.

Hiervoor wordt aangeraden om de medewerkers (of vertegenwoordigers daarvan, dan wel de OR) te betrekken in de keuze voor voorkeurslocatie, dan wel het ontwerp van de uitbreiding of nieuwbouw.

Zodra een keuze is gemaakt voor een locatie raden wij aan om met een (schets)ontwerp voorliggend onderzoek voor die variant te actualiseren en te toetsen aan de vastgestelde criteria. Zo wordt doorlopend een adequaat en up-to-date beeld verkregen van de voor- en nadelen van het ontwerp, waardoor meer sturing kan worden gegeven aan het vervolgproces.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 46