

Bijlage 2: afbakening te onderzoeken varianten

Inleiding

De gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier heeft op 12 maart 2024 door middel van een amendement unaniem ingestemd met drie varianten voor centrale huisvesting 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 (sub)varianten. In deze notitie worden de (sub)varianten van variant A en de varianten B en C toegelicht en wordt op basis van een voorstudie en afweging door ons bureau een voorstel gedaan voor de afbakening van de te onderzoeken (sub)varianten, passend binnen het raadsbesluit van 12 maart.

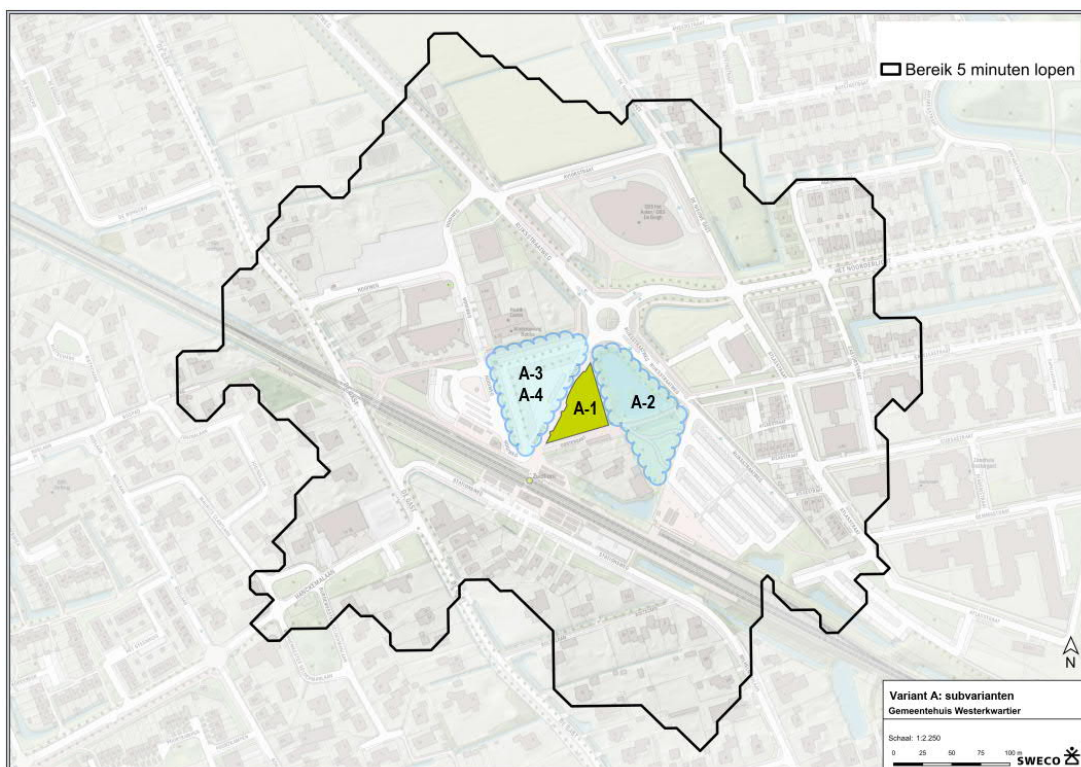
Variant A: Uitbreiding huidig gemeentehuis Zuidhorn

Afweging (sub)varianten

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 de volgende:

- Variant A-1 Dependance
- Variant A-2 Uitbreiding aan oostkant
- Variant A-3 Uitbreiding aan westkant, gebouw op poten
- Variant A-4 Uitbreiding aan westkant, gebouw op maaiveld

Op onderstaande kaart zijn de zoekgebieden voor de vier (sub)varianten weergegeven die in dit onderzoek nader worden onderzocht. In het groen is het huidige gemeentehuis aan de Hooiweg 9 weergegeven.



Kaart met zoekgebieden van de (sub)varianten in Zuidhorn.

In voorliggende notitie zijn de (sub)varianten nader omschreven.

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. In eerdere onderzoeken zijn de panden aan de Hooiweg 1, Hooiweg 3 en Hooiweg 5 genoemd als mogelijke opties. Voor dit onderzoek zijn de dependances niet gespecificeerd. 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 hier binnen valt is weergegeven in de bovenstaande afbeelding.

Subvariant A-2: Uitbreiding aan oostkant

De tweede subvariant betreft de variant Oostkant. Deze variant 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 mogelijk gecompenseerd, te worden. 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 het totale oppervlakte op de benodigde circa 7.500 m² komt.

Subvariant A-3: Uitbreiding aan westkant, gebouw op poten

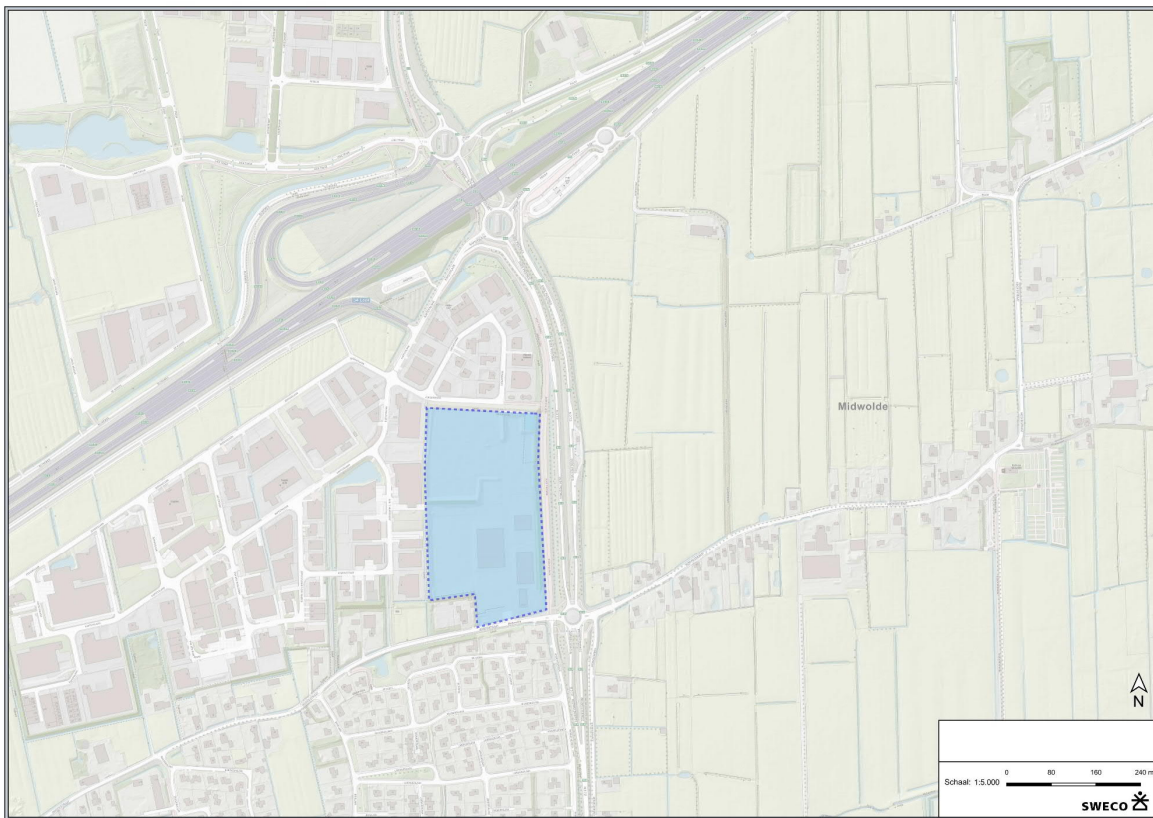
De derde subvariant betreft een uitbreiding op de parkeerplaats. Voor deze variant wordt het uitgangspunt gehanteerd dat er een geheel nieuw gebouw wordt gerealiseerd aan de westzijde (parkeerplaats) van het huidige gemeentehuis. De omvang van dit gebouw betreft circa 3.150 m² bvo, verspreid over twee verdiepingen. Het gebouw staat op palen, waardoor de parkeerplaats 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.

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

De vierde subvariant betreft een variant vergelijkbaar met subvariant 3. Voor deze variant wordt echter het uitgangspunt gehanteerd dat er een geheel nieuwe aanbouw 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 busbaan te verleggen. Het huidige parkeerterrein vervalt hierdoor ook grotendeels en het gebied moet opnieuw worden ingericht.

Variant B: 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 bruto vloeroppervlak 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.

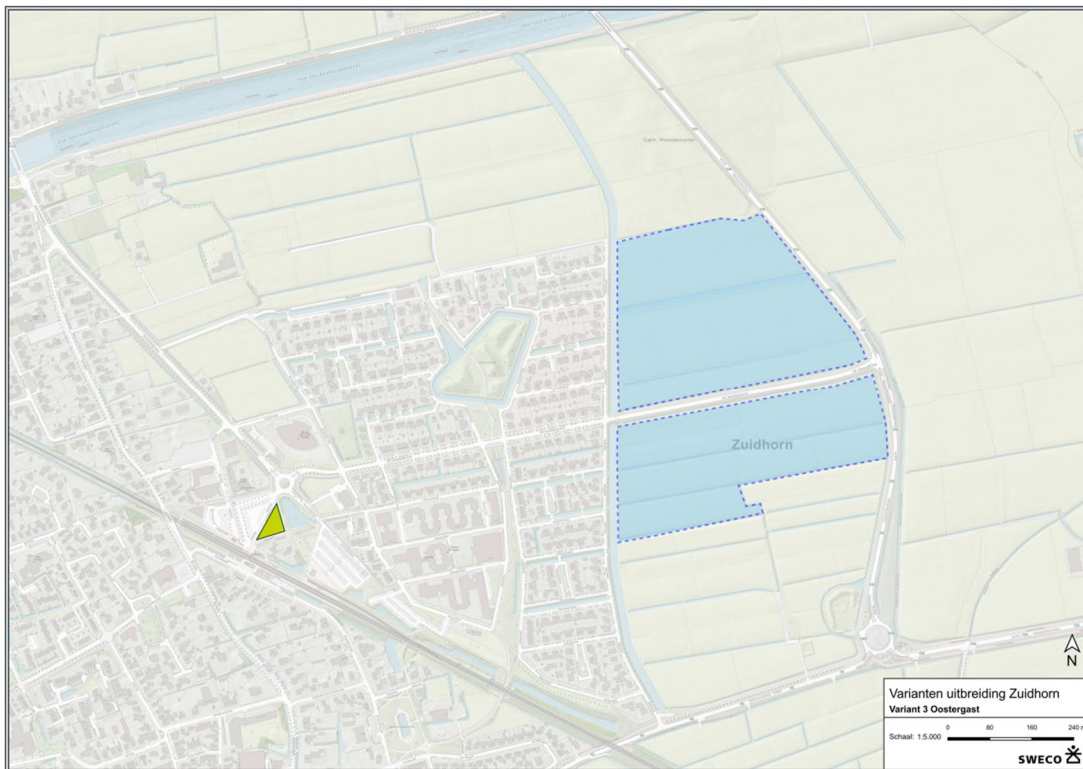


Locatie nieuwbouw Midwolde.

Variant C: 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 bruto vloeroppervlak 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 gearceerde zoekgebied, aan weerszijden van “Het Noorderlicht”.



Zoekgebied locatie nieuwbouw Zuidhorn.