Keuzenota voor de raad

Van	:	Burgemeester en wethouders
Datum B&W	:	24 augustus 2021
Onderwerp	:	Huisvesting Nanningaweg 47C te Oosterwolde
Portefeuillehouder	:	Marian Jager
Vergadering	:	Commissie Ruimte

Een voorkeur uit te spreken voor

één van de volgende varianten

1. Nulvariant of 1.a Nulvariant (aangepast)
2. Basisvariant of 2.a Basisvariant (aangepast)
3. Plusvariant of 3.a Plusvariant (aangepast)

Inleiding

Op 9 maart 2021 is er een themabijeenkomst gehouden met als onderwerp: huisvesting Nanningaweg 47C. Op 11 mei 2021 is tijdens de commissie Ruimte het procesvoorstel huisvesting Nanningaweg 47C behandeld. De basis hiervoor was de keuzenota. In deze nota zijn 5 varianten gepresenteerd. Tijdens de behandeling zijn een aantal opmerkingen gemaakt. Ook is aangeven dat er op onderdelen behoefte is aan aanvullende informatie. In vervolg daarop is nu een aangepaste keuzenota opgesteld. Ook de bijbehorende placemat is geactualiseerd. Deze zijn naar aanleiding van de toen gemaakte opmerkingen uitgebreid met drie aangepaste varianten. De twee nieuwbouw varianten werden door de raadscommissie niet als optie gezien en maken daarom geen deel meer uit van dit overzicht.
Van het advies van de Arbo Unie is een samenvatting gemaakt. Deze samenvatting is door de Arbo Unie goedgekeurd.

Overeenkomsten en verschillen

In bijlage 1 is de aangepaste placemat opgenomen waarin u de (aangepaste) scenario's worden voorgesteld met daarin opgenomen de overeenkomsten en verschillen tussen de scenario's.

Onderbouwing

Opslaglocaties

Op dit moment worden er drie gemeentelijke opslaglocaties gebruikt als opslag voor grond en materialen. Het gebruik van deze gemeentelijke opslaglocaties is in strijd met het geldende bestemmingsplan en deels illegaal. Gezien de urgentie om deze situatie op te lossen en de mogelijkheden die er op de locatie Nanningaweg hiervoor zijn, zijn de plannen hiervoor geïntegreerd in het totaalplan voor de aanpassing van de huisvesting op de locatie Nanningaweg.

De locaties Industrieweg en Weperpolder vallen onder het overgangsrecht, wat betekent dat ze gebruikt mogen worden voor de duur van de huidige planperiode. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is de opslag geregeld voor deze locaties, respectievelijk via een bedrijfsbestemming en een nadere aanduiding opslag. In het nieuwe plan van 2016 zijn deze bestemmingen losgelaten en hebben de locaties nu dus een agrarische bestemming. De locatie Drie Tolhekken (Nanningasluis) is illegaal. Deze locatie is in voorgaande bestemmingsplannen nooit specifiek bestemd of aangeduid als opslag. Die viel al onder de agrarische bestemming.

Alle varianten voldoen aan de wettelijke eisen vanuit de Ruimtelijke Ordening.

Goed werkgeverschap
Het aantal medewerkers is de afgelopen jaren fors toegenomen. Door deze toename voldoet de huidige huisvesting aan de Nanningaweg 47C in Oosterwolde sinds 2018 niet meer aan (wettelijke) Arbo-eisen en richtlijnen. Daarnaast moet de huisvesting toekomstbestendig zijn. Op het gebied van duurzaamheid, maar ook gezien de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van flexwerken en COVID-19. De gemeente heeft bij uitstek de plicht en een voorbeeldfunctie om te voldoen aan arbotechnische eisen.

De Arbo Unie heeft in 2018 een rapportage risico-inventarisatie en evaluatie opgesteld. Op de locatie is ruimtegebrek. Er zijn onvoldoende toiletten aanwezig. Ook de schaftgelegenheid en kleedruimten zijn onvoldoende. De kantine is te klein. Daarnaast is de ruimte op het terrein onvoldoende. Er is niet genoeg ruimte om al het materiaal en gereedschappen te stallen.
In 2020 heeft de Arbo Unie de locatie Nanningaweg 47C beoordeeld. Nogmaals is aangegeven dat de toiletten, kantine en was- en kleedruimten niet aan de eisen voldoen.
Een lift wordt niet als eis genoemd door de Arbo Unie, maar als advies. Echter, in het kader van goed werkgeverschap en gezien opgaven op het gebied van inclusie en toegankelijkheid is het zeer gewenst om een lift aan te brengen.

De volgende varianten voldoen aan de Arbo-eisen en richtlijnen:
Nulvariant 1, maar niet op gebied van veiligheid en logistiek.
Basisvariant 2 en Basisvariant 2.a (aangepast)
Plusvariant 3 en Plusvariant 3.a (aangepast)

Duurzaamheid
In december 2020 heeft de raad de nota van uitgangspunten Programma Duurzaam Ooststellingwerf 2021 – 2025 vastgesteld. In deze nota staan een tweetal ambities genoemd.

De energietransitie: gasloos en energieneutraal
Doordat sowieso moet worden geïnvesteerd in de vervanging en uitbreiding van de bestaande (traditionele) installaties wordt het gebouw nu gasloos gerealiseerd. Op middellange termijn hoeft er dan dus niet opnieuw te worden geïnvesteerd en wordt daarmee kapitaalvernietiging voorkomen. Om de gemeentelijke ambities kracht bij te zetten en het goede voorbeeld te geven ligt het vervolgens ook voor de hand om het gebouw CO2 neutraal te ontwikkelen door het toepassen van zonnepanelen.

Circulaire economie
Om na de realisatie te voldoen aan de geldende isolatiewaarden voor nieuwbouw dienen de bestaande daken en gevels te worden na geïsoleerd. Daarmee wordt tevens een reductie bereikt van het energieverbruik en CO2 uitstoot. Het na isoleren zou kunnen in een traditionele industriële isolatie beplating. Echter, ook hier geldt dat de gemeente Ooststellingwerf pionier is op het gebied van circulaire economie en daarbij een voorbeeld functie heeft. Het gebouw staat op een zichtlocatie vanaf de toegang van Oosterwolde (N381). Daarom wordt er in de plusvariant een biobased product toegepast met duurzame eigenschappen. Dit past binnen de opgaven van onze gemeente. Het is nu het moment om hierin te investeren.

Basisvariant 2 en Basisvariant 2.a (aangepast) voldoen aan de opgaven op het gebied van duurzaamheid.
Plusvariant 3 voldoet aan de opgaven op het gebied van duurzaamheid.
Plusvariant 3.a (aangepast) voldoet ook aan de opgaven op het gebied van duurzaamheid, maar door de keuze om het zwarte turfmodel te schrappen wordt er geen gebruik gemaakt van biobased materialen.

Toekomstbestendige huisvesting
Het is belangrijk dat de huisvesting toekomstbestendig is. De beschikbare ruimtes moeten efficiënt gebruikt kunnen worden. Daarnaast is het efficiënter en goedkoper om nu ook het onderdeel ‘bedrijfsvoering’ aan te pakken. Deze aanpak voorkomt dat er steeds tussentijds bouwkundige aanpassingen doorgevoerd moeten worden, inclusief bijbehorende overlast. Dit past binnen een totale en integrale aanpak. Het onderdeel bedrijfsvoering houdt in dat de wasstraat overdekt gemaakt wordt en dat het dak van de zoutloods vervangen wordt. Beide onderdelen zijn in 1994 gerealiseerd. De bestaande zoutloods is in 2002 verplaatst naar de huidige plek.

Nulvariant 1.a (aangepast) is geen reële variant. Het is eigenlijk een “terug variant”. Dit omdat uitbreiding van bepaalde ruimten altijd ten koste gaat van andere ruimten die nu al te klein zijn. Daarnaast draagt deze variant niet bij aan een veilige werkomgeving en een goede logistiek.

Basisvariant 2.a (aangepast) en Plusvariant 3.a (aangepast) bevatten een bezuiniging ten opzichte van de stalling/loods. Hierbij zijn de overhead deuren en zijwanden verwijderd. Dit is geen wenselijke situatie, omdat dit de levensduur van de gestalde materialen verkort. In variant 2 en 3 spreken we van een vorstvrije (niet verwarmde) stalling/loods.

Voorkeur college
Portefeuillehouder Jager heeft tijdens de themabijeenkomst uitgesproken dat het college de zogeheten basisvariant de meest geëigende variant vindt. Alle varianten en argumenten beschouwd heeft het college op 24 augustus 2021 besloten om de commissie Ruimte aan te geven dat het college de voorkeur heeft voor de plusvariant, met een optie voor wat betreft de gevelbekleding. In de commissie is aangegeven dat men vanuit de gedachte van de inclusieve samenleving erg hecht aan een goede toegankelijkheid van het gebouw. Het college onderschrijft dat van harte en ondersteunt daarmee de variant met een minder validentoilet en een lift.
In de plusvariant staat eveneens opgenomen de upgrade van de wasstraat en de zoutloods. Gezien het feit dat binnen een aantal jaren in de zoutloods zal moeten worden geïnvesteerd is het college van mening dat het efficiënter is ook dit onderdeel nu integraal mee te nemen.
Als optie geeft het college aan de commissie in overweging vanuit een voortrekkersrol als biobased gemeente ook voor het biobased gevelontwerp te kiezen. Indien voor het groene landschapsmodel wordt gekozen betekent dat een besparing van € 140.500 binnen de plusvariant.

Vervolg
Planning & communicatie
Aan de hand van de door de raadscommissie Ruimte gegeven richting wordt in het 4e kwartaal 2021 een voorstel ter besluitvorming aan de raad voorgelegd.

Bijlagen
1. Placemat huisvesting Nanningaweg 47C (aangepaste versie)
2. Samenvatting advies Arbo Unie