

Onderwerp : Programma Huisvesting - Centrale Huisvesting
Zaaknummer : 196960325
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Wethouder Nederveen
Bijlagen : 3

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Kennis te nemen van het definitieve rapport van Sweco (bijlage 1) met onderliggende stukken en het advies van de OR (bijlage 2&3).
2. Kennis te nemen van voorliggend advies en dit mee te nemen in de overwegingen bij het maken van een integrale keuze uit de varianten.
3. Vaststellen als voorkeursvariant subvariant A-1 Dependance.
En de volgende kaders en uitgangspunten bij de realisatie van subvariant A-1 Dependance aan het college mee te geven:
 1. te streven naar een doelmatige, functionele uitvoering waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van de reeds in bezit zijnde panden, en te verwerven panden;
 2. te komen tot een passende uitwerking van het werk- en ontmoetingsconcept;
 3. de mogelijkheden te onderzoeken om de kosten te beperken tot een lager bedrag dan nu is aangegeven, binnen de uitgangspunten als hierboven aangehaald in sub 1 en 2. Hierbij uit te gaan van het geldend bouwbesluit op moment van oplevering. Mocht dit afwijken van ENG (energie neutraal gebouw) de meerkosten van een ENG variant apart inzichtelijk te maken en voor te leggen aan de raad;
 4. de vernieuwbouw zo te faseren dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaand en in bezit zijnd vastgoed als tijdelijke huisvesting. Daarbij de fasering zo in te richten dat er in de fases nog sturing mogelijk is op kosten, kwaliteit en tijd;
 5. als uitgangspunt voor kwaliteit en gebruik een minimale periode van 25 jaar te hanteren.
4. In te stemmen met het vervolgproces en de voorgestelde communicatie.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Op 12 maart 2024 heeft uw raad unaniem ingestemd met drie varianten als onderwerp van hernieuwd onderzoek naar centrale huisvesting. Het onderzoek richt zich op hoe en onder welke voorwaarden het wel goed mogelijk is om het huidige gemeentehuis in Zuidhorn uit te breiden. Waarbij dit resultaat wordt afgezet tegen twee nieuwbouwvarianten in Midwolde en Oostergast in Zuidhorn. Op 17 juli 2024 zijn nadere afspraken gemaakt over de planning, de beoordelingscriteria en de afbakening van de varianten. Op 24 september 2024 heeft u kennis kunnen nemen van de bevindingen van Sweco. Daarna is dit conceptrapport, nog zonder conclusies en advies, in het technische raadsoverleg van 1 oktober 2024 besproken. Daarin konden inhoudelijke vragen worden gesteld over de bevindingen van Sweco.

In dit raadsvoorstel geven we allereerst een korte terugblik. Vervolgens gaan we in op de bevindingen van Sweco, het advies van de OR en geven we nog een stand van zaken bij een aantal vraagpunten die buiten de scope van Sweco vallen. Tenslotte gaan we in op het vervolgtraject.

☀ Historische context

Tot nu toe zijn de volgende stappen gezet:

- 11 juli 2022: Coalitieakkoord 2022 – 2026. Daarin is vastgelegd dat we de dienstverlening kwalitatief beter en dichterbij kunnen organiseren, als we de uitvalsbasis voor de ambtelijke organisatie en de bedrijfsvoering op één plek inrichten.
- 13 juli 2022: Raadsbesluit voor centrale huisvesting in Zuidhorn.
- 15 november 2022: In het Collegeuitvoeringsprogramma 2023- 2026 is vastgelegd dat we de (ver)bouw van centrale huisvesting kantoor/gemeentehuis in Zuidhorn afronden in 2026.
- 21 december 2023: Collegebesluit om af te zien van centrale huisvesting in Zuidhorn omdat deze variant niet als optimaal uitvoerbaar werd beoordeeld. Besluit om terug te gaan naar de raad.
- 12 maart 2024: Raadsbesluit voor een hernieuwd onderzoek naar centrale huisvesting waarin het huidige gemeentehuis in Zuidhorn wordt afgezet tegen twee nieuwbouwvarianten in Midwolde en de Oostergast in Zuidhorn. Voor een objectief onderzoek is Sweco vervolgens gecontracteerd, in nauwe afstemming met uw raad.
- 22 mei 2024: Raadsoverleg over beoordelingscriteria en de planning, waarbij het raadsvoorstel is teruggenomen voor een concretisering en nadere onderbouwing.
- 17 juli 2024: Raadsbesluit waarin de beoordelingscriteria zijn vastgesteld, de varianten zijn afgebakend en de procesplanning is vastgesteld.
- 1 oktober 2024: Raadsoverleg in de vorm van een technische sessie over de conceptrapportage van Sweco.
- 22 oktober 2024: Collegebesluit om raadsvoorstel vast te stellen en aan te bieden aan uw raad ter besluitvorming

☀ Bevindingen Sweco

In bijlage 1 vindt u het rapport van Sweco.

Sweco komt op pagina 55 met een samenvatting van haar beoordeling in een overzichtelijke matrix. Vervolgens is op pagina 58 een advies te vinden. Hieruit enkele samenvattende quotes:

"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 (...)

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 (...)."

☀ Advies OR 30 september 2024

In bijlage 2 vindt u het meest recente advies van de Ondernemingsraad. De OR adviseert de criteria Bereikbaarheid, Parkeergelegenheid, Werk- en ontmoetingsconcept en Toekomstbestendigheid zwaarder te laten meewegen in de afweging en het uiteindelijke besluit. Daarnaast zegt de OR:

"Het gebouw dat gerealiseerd wordt moet een zodanige structuur hebben dat het werken volgens het Werk- en ontmoetingsconcept goed gefaciliteerd wordt.

Denk hierbij ook aan klimaatbeheersing, geluid, daglicht en de mogelijkheid om korte (fysieke) lijnen te hebben met collega's. De vraag is of een variant die uitgaat van uitbreiding en verbouw

van het huidige gemeentehuis in Zuidhorn voldoende mogelijkheden biedt om het gebouw goed af te stemmen op het Werk- en ontmoetingsconcept. (...)
De OR adviseert nogmaals de centrale huisvesting vorm te geven vanuit één locatie. Variant A1 voldoet hier niet aan."

De ambtelijke organisatie staat achter dit advies van de OR.

☀ **Vraagpunten Sweco**

In het advies van Sweco zijn nog een aantal vraagpunten geduid bij de nieuwbouwvarianten, aangezien die buiten de scope van Sweco vallen. Per vraagpunt hieronder de stand van zaken:

Vraag: 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.

Stand van zaken: In navolging van het onderzoek van Antea "Betere ontsluiting bedrijventerreinen Leek" is een start gemaakt met het onderzoeken en uitwerken van mogelijke oplossingen voor de middellange termijn. Dit in gezamenlijkheid met de Provincie, Rijkswaterstaat en gemeente Noordenveld. De doelstelling is tot 2030 verbeteren van verkeersafwikkeling, voorkomen van terugslag op de A7, continueren van de HOV-verbinding en verbeteren van de fietsoversteken. Februari 2025 wordt het voorkeursmodel opgeleverd en voorgelegd voor besluitvorming. Verwacht wordt dat de uitvoering zal plaatsvinden in Q4 2025/ Q1 2026. Parallel hieraan wordt gestart met een onderzoek naar een mogelijke rondweg Leek met parallelstructuur A7.

V: 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.

- S.v.z.: Het plaatsen van een bushaltepaal inclusief bord is via een verkeersbesluit een bevoegdheid van het college. De dienstregeling is een bevoegdheid van OV-bureau Groningen – Drenthe. Uit eerdere gesprekken met het OV-bureau weten we dat de dienstregeling tussen Zuidhorn en het Zernike onder druk staat wat betreft aanrijtijden en overstaptijden bij het station.

Het OV-bureau geeft aan dat zij verder onderzoek nodig hebben om aan te kunnen geven in hoeverre het realistisch is om hier een bushalte te plaatsen. Dit is afhankelijk van verschillende factoren, zoals het aantal instappers en het halen van de aanrijtijden bij het station. Of een halte realistisch is, is nu niet met zekerheid te zeggen.

V: 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.

S.v.z.: Hier zijn zeker mogelijkheden voor, ter nadere invulling, uitwerking en onderzoek na besluitvorming door de raad.

V: Op welke termijn kan een elektriciteitsaansluiting gerealiseerd worden op de locatie van variant C? Hiermee wordt de netcongestie verbeterd.

S.v.z.: De capaciteit van Enexis staat onder druk. Enexis heeft moeite om gelijke tred te houden met het tempo waarin de elektrificatie van de samenleving nu plaatsvindt.

Afhankelijkheid van Tennet, grondverwerving bij gemeentes voor tracés en (hoofd)verdeelstations i.c.m. beschikbaarheid personeel zijn bijvoorbeeld factoren waar weinig grip op is. Enexis geeft zelf aan dat in het algemeen wachttijden van 5 jaar voor een

grootverbruik aansluiting realistisch zijn, gezien de opgave waar Enexis voor staat. Deze opgave is echter breder dan enkel het leveren van een aansluiting voor grootverbruik en sterk afhankelijk van de komst van een hoofdverdeelstation in de nabije omgeving van Het Noorderlicht.

Met het opleveren van de onderzoeksrapportage door Sweco is gehoor gegeven aan de oproep van de raad naar een onafhankelijk en navolgbaar onderzoek.

☀ **Vervolgtraject**

- 14 november 2024: Raadsoverleg om onderliggende stukken opiniërend te behandelen.
- 28 november 2024: Raadsvergadering met ruimte voor een einddebat waarin een besluit gevraagd wordt op de locatie voor Centrale Huisvesting.

Na besluitvorming met opdracht aan het college kan de planvorming verder worden opgepakt.

☀ **Communicatie**

- Na besluitvorming 28 november, persuitnodiging voor persmoment en daarna verzending persbericht. Woordvoering door college. Boodschap: College gaat aan de slag met de opdracht van de gemeenteraad om <uitkomst besluitvorming>.
- Na besluitvorming starten met informerend communicatieproces richting direct betrokkenen en omwonenden/bedrijven gekozen locatie.

Bijlagen

1 Definitieve Rapportage SWECO met bijlagen d.d. 14-10-2024

- | | |
|------|---|
| I | Beoordelingsmethode 7-puntsschaal |
| II | Omgevingsaspecten |
| III | Klic |
| IV | Modelstudie |
| V | Kaarten bereikbaarheid |
| VI | Verkeersonderzoek Zuidhorn def. concept [ROELOFS] |
| VII | Stichtingskostenraming – GEHEIM- |
| VIII | Financiële paragraaf – GEHEIM- [GEMEENTE] |
| IX | Risicoanalyse |
| X | Factsheets |

2 OR advies rapport Centrale huisvesting d.d. 30-09-2024

3 OR advies op werk- en ontmoetingsconcept d.d. 31-01-2024

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Centrale huisvesting van 22 oktober 2024,

Besluit:

1. Kennis te nemen van het definitieve rapport van Sweco (bijlage 1) met onderliggende stukken en het advies van de OR (bijlage 2&3).
2. Kennis te nemen van voorliggend advies en dit mee te nemen in de overwegingen bij het maken van een integrale keuze uit de varianten.
3. Vaststellen als voorkeursvariant subvariant A-1 Dependance.
En de volgende kaders en uitgangspunten bij de realisatie van subvariant A-1 Dependance aan het college mee te geven:
 1. te streven naar een doelmatige, functionele uitvoering waarin optimaal gebruik wordt gemaakt van de reeds in bezit zijnde panden, en te verwerven panden;
 2. te komen tot een passende uitwerking van het werk- en ontmoetingsconcept;
 3. de mogelijkheden te onderzoeken om de kosten te beperken tot een lager bedrag dan nu is aangegeven, binnen de uitgangspunten als hierboven aangehaald in sub 1 en 2. Hierbij uit te gaan van het geldend bouwbesluit op moment van oplevering. Mocht dit afwijken van ENG (energie neutraal gebouw) de meerkosten van een ENG variant apart inzichtelijk te maken en voor te leggen aan de raad;
 4. de vernieuwbouw zo te faseren dat er optimaal gebruik wordt gemaakt van bestaand en in bezit zijnd vastgoed als tijdelijke huisvesting. Daarbij de fasering zo in te richten dat er in de fases nog sturing mogelijk is op kosten, kwaliteit en tijd;
 5. als uitgangspunt voor kwaliteit en gebruik een minimale periode van 25 jaar te hanteren.
4. In te stemmen met het vervolgproces en de voorgestelde communicatie.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 3 december 2024.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier