

Tijdelijke huisvesting - Onderzoeksopdracht Dependancevariant

Huisvesting gemeente Westerkwartier

In opdracht van de gemeente Westerkwartier heeft Sweco als onderdeel van de onderzoeksopdracht Dependancevariant een verkenning gedaan naar de tijdelijke huisvesting ten tijde van de realisatiefase van de dependancevariant.

Doel van deze verkenning is inzicht geven in de benodigde omvang van de tijdelijke huisvesting, naar aanleiding van de faseringsplanning en de werkoppervlakte behoefte.

Uitgangspunten

Als uitgangspunt voor het inzichtelijke maken van de benodigde tijdelijke huisvesting hebben we ons gebaseerd op de werkplekbehoefte zoals vastgesteld door de gemeente, te weten:

- Werk- en ontmoetingsconcept, versie oktober 2023;
- Plan tijdelijke huisvesting na herijking teamstructuur, versie maart 2025;
- Vlekkenplannen, april 2025.

Voor het vaststellen van de omvang van de tijdelijke huisvesting is er van uitgegaan dat de werkplekken en faciliteiten op de locaties Marum en Grootegast beschikbaar blijven gedurende de realisatieperiode van de dependancevariant.

Werkplekken per locatie:

Locatie	Aantal werkplekken
Hooiweg 9 – Zuidhorn (Gemeentehuis)	140
Hooiweg 1 – Zuidhorn (Voormalig politiebureau)	45

Vergader- en ontmoetingsruimte per locatie:

Locatie	Oppervlak in m2
Hooiweg 9 – Zuidhorn (Gemeentehuis)	425 m2
Hooiweg 1 – Zuidhorn (Voormalig politiebureau)	90 m2

Overige ruimte:

Ruimten	Aantal
Raadszaal	285 m2
Trouwzaal	135 m2
Archief	50 m2
Receptie	25 m2
Burgerloket	75 m2
Kantine (incl. keuken)	275 m2

Overige ruimten	250 m2
-----------------	--------

08-05-2025

Terrein voorzieningen:

Onderdeel	Aantal	Oppervlak in m2
Parkeren	100	2.700 m2
Fietsenstalling	75	150 m2
Opstelling terreinvoorzieningen	1	150 m2

Scenario's

De onderzoeksopdracht dependancevariant wordt uitgewerkt in de volgende scenario's, te weten:

- 1.a) Het voormalige politiebureau en bestaande pand SKSG, aangevuld met 500m2 uitbreiding op middenterrein.
- 1.b) Het voormalige politiebureau en bestaande pand SKSG, aangevuld met 500m2 uitbreiding op het dak van het politiekantoor.
- 2.) Het voormalige politiebureau met sloop/nieuwbouw van het pand van de SKSG, aangevuld met 500 m2 nieuwbouw.
- 3.a) Sloop/nieuwbouw van het voormalig politiebureau en het pand van de SKSG, volume op maaiveld.
- 3.b) Volledige sloop/nieuwbouw van het voormalig politiebureau en het pand van de SKSG, opgetild volume met parkeren op maaiveld.
- 4.) Sloop/nieuwbouw van het voormalig politiebureau en het pand van de SKSG, volume op terrein voormalig politiebureau en parkeren op het terrein van SKSG.

In samenhang met de faseringsplanning herkennen we binnen deze varianten drie scenario's voor de tijdelijke huisvesting:

1. Alles in één keer; Compenseren van de werkplekken en voorzieningen van de Hooiweg 9 (Gemeentehuis) en Hooiweg 1 (voormalig politiebureau);
2. Gefaseerde aanpak; Eerst compenseren van de werkplekken en voorzieningen van Hooiweg 9 (Gemeentehuis) en hierna de werkplekken van Hooiweg 1 (voormalig politiebureau).
3. Gefaseerde aanpak; De werkplekken van Hooiweg 1 (voormalig politiebureau) compenseren en na nieuwbouw op deze locatie de werkplekken van Hooiweg 9 (Gemeentehuis) verhuizen naar Hooiweg 1 waarna Hooiweg 9 verbouwd kan gaan worden.

Omvang tijdelijke huisvesting

Als mogelijk oplossing voor de tijdelijke huisvesting is gekeken naar flexibele module units. Op de markt zijn hier tal van aanbieders van te vinden welke op een korte termijn een tijdelijke huisvesting kunnen realiseren. In lijn met de locatiestudie uit 2024, kan worden overwogen om de tijdelijke huisvesting te realiseren op de Oostergast of op het terrein van de gemeente in Midwolde.

In overleg met de projectgroep tijdelijke huisvesting is vastgesteld dat flexibele module units zich minder goed lenen om de publieksfuncties zoals, de raadszaal, de trouwzaal, het burgerloket en het archief. Bij het bepalen van de kosten zijn de ruimten hierbij wel meegenomen in de kostenraming om inzicht te geven voor de tijdelijke huisvestingskosten. Voor de tijdelijke huisvesting is er van uitgegaan dat deze elders worden ondergebracht.

Voor de tijdelijke huisvesting bij uitvoering van de realisatie in een gefaseerde uitvoering zijn de kosten lager dan bij een totale huur van de units in één keer. Afhankelijk van de variantkeuze voor de fasering voor tijdelijke huisvesting zullen de kosten hoger of lager zijn.

Samenvatting

Op basis van de kostenramingen voor de tijdelijke huisvesting kan geconcludeerd worden dat het interessant is om de renovatie of nieuwbouw van het voormalig politiebureau en de renovatie van het gemeentehuis los van elkaar uit te voeren waardoor er minder tijdelijke huisvesting noodzakelijk is.

De langere huur van de grond voor de tijdelijke huisvesting van 36 maanden in plaats van 18 maanden zal mogelijk nog wel impact hebben op het kostenverschil tussen beide scenario's. Dit dient in een latere fase beschouwd te worden.

Ten opzichte van de eerder gerapporteerde kosten voor tijdelijke huisvesting, in het rapport van 20 september 2024 zijn de kosten voor tijdelijke huisvesting voor de variant bij totale huisvesting voor alle werkplekken nu hoger. Dit komt doordat in de vorige rapportage gerekend was met 2.201 m² aan tijdelijke huisvesting en in deze variant met 3.294 m². De m²- bedragen liggen in lijn met de vorige rapportage.