Adviesrapportage onderzoek nieuwe werf en brengstation Gemeente Noordenveld



COLOFON

Opdrachtgever

Gemeente Noordenveld

Jan Drent

Postbus 109

9300 AC Roden

Opdrachtnemer

Modulo Milieustraten B.V.

Versie: concept

Opgesteld door: M.A. van Wickeren MSc. en Ing. D.T.H. van Niekerk

Datum: 3 april 2019

ADVIES

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave 3
1. Inleiding 4
1.1 Aanleiding en achtergrond 4
1.2 Onderzoeksverantwoording en opbouw adviesrapportage 4
2. Huidige situatie 7
2.1 Gemeentewerven 7
2.2 Brengstation 8
3. Ambitie gemeente Noordenveld 10
3.1 Inleiding “brengstation van de toekomst” 10
3.2 Ambitie gemeente Noordenveld 12
4. Locatieonderzoek 16
4.1 Vooraf: Drie huisvestingsscenario’s 16
4.2 Zoekgebied geschikte locaties 16
4.3 Geselecteerde locaties 17
4.4 Locatiebeoordeling 18
5. Conclusie en Advies 23
5.1 Conclusie 23
5.2 Advies 23

Bijlage 1: Samenvatting doelstellingen en kaders voor een duurzame Gemeentewerf en Brengstation
Bijlage 2: Programma van Eisen nieuwe gemeentewerf en brengstation
Bijlage 3: Omgevingsfactorenmatrix

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en achtergrond

Aanleiding onderzoek

Door ontwikkelingen van verdere samenwerking in de keten (Novatec) en het inrichten van werkervaringstrajecten, zogenoemde kansbaantrajecten, is ruimtegebrek ontstaan op de huidige gemeentewerf in Roden. Het huidige pand (uitvalsbasis van de buitendienst), lees gemeentewerf in Roden, heeft de afgelopen jaren hier en daar wat aanpassingen doorgemaakt. Denk hierbij aan het inpassen van een aantal werkplekken. In de basis is het pand sinds 1960 niet vergroot dan wel aangepast aan de huidige maatstaven. Ter verduidelijking: ook de oprichting en inrichting van de Gemeente Noordenveld heeft niet geleid tot aanpassingen wat betreft de huisvesting van medewerkers en het opslaan van materieel en materialen. In het verlengde van deze tekortkomingen scoort de huidige VGM (Veiligheid, gezondheid en milieu) ook onder de maat.

Hiernaast geven ontwikkelingen op milieu(afval)gebied ook aanleiding tot onderzoek. Door alsmaar verder en milieubewuster om te gaan met grondstoffen is het huidige brengstation niet meer toegerust om alle (afval)stromen in te nemen dan wel te verwerken. Ook is het toenemend aantal voertuigen op het brengstation een belangrijk punt van aandacht.

Onderzoeksopdracht

Aan de Raad is in oktober van het jaar 2018 gevraagd om budget ter beschikking te stellen voor het onderzoeken van de mogelijkheden, haalbaarheid en locatie van een moderne gemeentewerf. Eveneens is er budget gevraagd voor het onderzoeken van een nieuw te realiseren brengstation. Voor zowel het brengstation als de werf dienen de volgende punten onderzocht te worden:

- Programma, functies en omvang;
- Mogelijke locaties met voor- en nadelen;
- Kosten en financieringsmogelijkheden;
- Projectorganisatie;
- Stappenplan en tijdspad.

Aan Modulo-Milieustraten (hierna Modulo) is gevraagd om onderzoek te doen naar het programma, functies en de eisen van zowel de werf als het brengstation in combinatie met het onderzoeken van de mogelijke locaties. Modulo heeft ook het onderzoek naar de gemeentewerf gedaan om op die manier de synergievoordelen van een gecombineerde werf en brengstation mee te nemen in het onderzoek.

Het bepalen van de kosten en financieringsmogelijkheden is niet mogelijk wanneer niet duidelijk is op welke locatie en met welke doelstellingen de nieuwe werf en brengstation gerealiseerd moeten worden. Daarom is er voor gekozen om dit nog niet in dit onderzoek mee te nemen maar pas te onderzoeken in de voorlopig ontwerpfase. Wel zijn er gesprekken gevoerd met organisaties die direct betrokken zijn bij de locaties die meegenomen zijn in het onderzoek. Bijvoorbeeld een locatie waarop een zonnepark gepland staat.

1.2 Onderzoeksverantwoording en opbouw adviesrapportage

Onderzoeksverantwoording

Om de meest geschikte locatie te vinden moest er eerst een duidelijk beeld zijn van de wensen die de gemeente heeft. Hiervoor hebben verschillende gesprekken plaatsgevonden en is gebruik gemaakt van gemeentelijke rapporten en notities, hiervan is een overzichtsdocument gemaakt welke is terug te vinden in bijlage 1.

Met de samenvatting van de doelstellingen en kaders voor een duurzame werf en brengstation (hierna te noemen ‘samenvattingsdocument’ te vinden in bijlage 1)en het huidige ruimtebeslag van het brengstation en de gemeentewerven is vervolgens een functieschets opgesteld om daarmee een beeld te krijgen van de oppervlakte die de locatie minimaal zou moeten hebben.

Voor de start waren er al een aantal locaties in beeld die in potentie groot genoeg zouden zijn voor een gecombineerde werf en brengstation. Om echter een goede afweging te kunnen maken is er nog verder onderzoek gedaan naar mogelijke

locaties. Daarnaast is er gekozen om drie scenario's uit te werken:

1. Centralisatie zonder opslag op oude brengstation;
2. Centralisatie met opslag op oude brengstation;
3. Gescheiden werf en brengstation.

Voor de uitwerking van deze scenario's is een locatiematrix opgesteld (zie bijlage 3).

Deze locatiematrix is opgesteld op basis van interviews met en informaties van de volgende afdelingen:

- Beheer
- Vastgoed
- Grondzaken
- Duurzaamheid
- Financiën

Opbouw adviesrapportage

Deze adviesrapportage is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 omschrijft de huidige situatie van de werven in Roden, Peize en Norg en het enige brengstation voor grof huishoudelijk afval in Gemeente Noordenveld te Roden. Vervolgens wordt de gewenste nieuwe situatie beschreven en verantwoord.

Doordat de gemeente Noordenveld duidelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid en een circulaire economie nastreeft, wordt er in hoofdstuk 3 een omschrijving gegeven van de verschillende keuzes die te maken zijn wanneer de gemeente haar brengstation in wil zetten voor het behalen van de VANG-doelstelling en de migratie naar een circulaire economie. Vervolgens wordt dit gekoppeld aan de doelstellingen en kaders die door het planteam van de gemeente Noordenveld zijn geformuleerd.

Hoofdstuk 4 gaat ten eerste in op de gevolgen van een centralisatie van de werven en het brengstation. Vervolgens worden de zoekgebieden voor een geschikte locatie omschreven. Hieruit volgt de conclusie dat er maar een zestal locaties geschikt zijn. Deze locaties worden vervolgens geanalyseerd op basis van verschillende wegingsfactoren.

In hoofdstuk 5 wordt op basis van het programma van eisen, de locatiematrix en een financiële analyse een advies gegeven welke locatie binnen welk scenario het beste past. Daarnaast wordt de te nemen vervolgstap besproken.



Huidige Milieustraat

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Gemeentewerven

Roden

De gemeentewerf is tot op heden de uitvalsbasis voor de medewerkers Centrale Dienst, Reiniging en Wijkbeheer en is gebouwd in 1966. In het jaar voor de herindeling (1998) is door het college besloten om de gemeentewerf in Roden als hoofdvestiging te bestemmen. Dit betekende dat het voltallige personeel van de buitendienst als basis vanuit de werf in Roden ging werken.

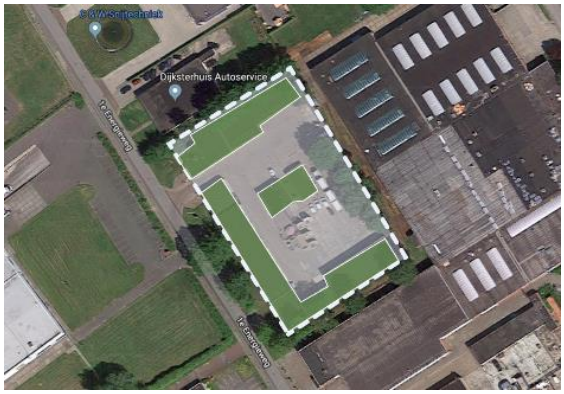
Vanuit het beginsel dat de twee oude werven in Peize en Norg in zekere zin nog open waren, was nijpend ruimtegebrek in de eerste jaren na de herindeling geen issue. Met de komst van de collega's van Novatec en het materieel dat in verloop van tijd steeds groter werd, is dit tekort aan ruimte uiteindelijk wel ontstaan op de gemeentewerf.

In technische zin zijn flinke aanpassingen nodig. Om de gemeentewerf aan de huidige eisen te laten voldoen is een grondige renovatie noodzakelijk. Het betreft hier minimaal het vernieuwen c.q. aanpassen van de buitenschil (dakbekleding, plaatwerk, ramen en kozijnen) en de inrichting van kantoorruimten, sanitair, stalling e.d. Daarnaast voldoet het gebouw niet aan de eisen aangaande de VGM-voorwaarden (Veiligheid, Gezondheid en Milieu), denk hierbij aan de aanwezigheid van asbestdragende voorzieningen c.q. de uitrusting in de huidige staat, het niet voldoen aan de klimaatdoelstellingen zoals deze in 2015 in Parijs zijn vastgesteld.

Samengevat kent de huidige gemeentewerf de volgende knelpunten:

- *Bouwkundige staat van het totale complex laat te wensen over;*
- *Exorbitant hoog van energie(ver)gebruik;*
- *Sanitaire voorzieningen voldoen niet aan Arbowetgeving;*
- *Sterk verouderde inrichting van kantoor en kantine;*
- *Ruimtebeslag behoefte tractie, personeel en goederen ten opzichte van beschikbare ruimte;*
- *Gebruik werf als overslaglocatie afzetcontainers.*

De kantine en de sanitaire voorzieningen zijn naar hedendaagse maatstaven zeer verouderd. De sanitaire voorzieningen zijn onvoldoende en moeten op grond van Arbowetgeving worden gemoderniseerd, mede ingegeven door de instroom van medewerkers van Novatec en Kansbaners. Gescheiden kleed/toilet/doucheruimte voor mannen en vrouwen met kledingkasten zijn daarnaast ook vereisten.



Afbeelding 1: werflocatie Roden

Peize & Norg

Peize en Norg zijn zogenoemde slapende werven. De werven worden gebruikt voor opslag en overslag van materialen en goederen. De beide werven zijn geen uitvalsbasis voor de medewerkers van Beheer en daarnaast is er ook geen dagelijks toezicht op de werf. De beide werven worden sinds een aantal jaren deels verhuurd aan de veiligheidsregio Drenthe. Dit betekent dat er over en weer rekenschap moet worden gehouden met elkaars werkzaamheden. Tot nu toe gaat dit in harmonie. Als je op de man af zou vragen wat de wens is en waar tegenaan wordt gelopen is het antwoord dat het beter is om

de functies van beheer en de veiligheidsregio te scheiden.



Afbeelding 3: werflocatie Norg



Afbeelding 2: werflocatie Peize

Samengevat kennen de werven in Peize en Norg de volgende knelpunten:

- *Bouwkundige staat van de beide complexen laat te wensen over;*
- *Sanitaire voorzieningen voldoen niet aan Arbowetgeving;*
- *Sterk verouderde inrichting van kantoor en kantine (Norg);*
- *De locaties Norg en Peize zijn verhuurd aan de Veiligheidsregio Drenthe (VRD). In dit geval betekent dit dat er veelvuldig overleg noodzakelijk is (goed noaberschap). Het gedeelte van de gemeente heeft geen of onvoldoende kantinevoorzieningen;*
- *Beperkte binnenruimte en terreininrichting voor opslag van materieel en materialen waaronder bijvoorbeeld zout/pekelwater (Norg en Peize);*
- *Gemeentewerf Norg is gesitueerd naast een nabijgelegen woonwijk/straat (Batinge);*
- *Opslaglocatie Peize is vervuild (zout-percolaatwater);*
- *Grof groenafval kan niet worden gesnipperd, dit heeft mede te maken met de huidige wet- en regelgeving qua inrichting.*

2.2 Brengstation

Het bestaande brengstation in Roden is in 1987 gerealiseerd. Vervolgens zijn in 1992 een aantal aanpassingen aangebracht ten behoeve van de toen geldende wet- en regelgeving en wensen/behoeften van medewerkers. In de periode daarna is het aantal wettelijk gescheiden in te zamelen fracties uitgebreid en nemen de afvalstromen in volume toe (vanaf 1992 tot heden bijna verdrievoudigd).

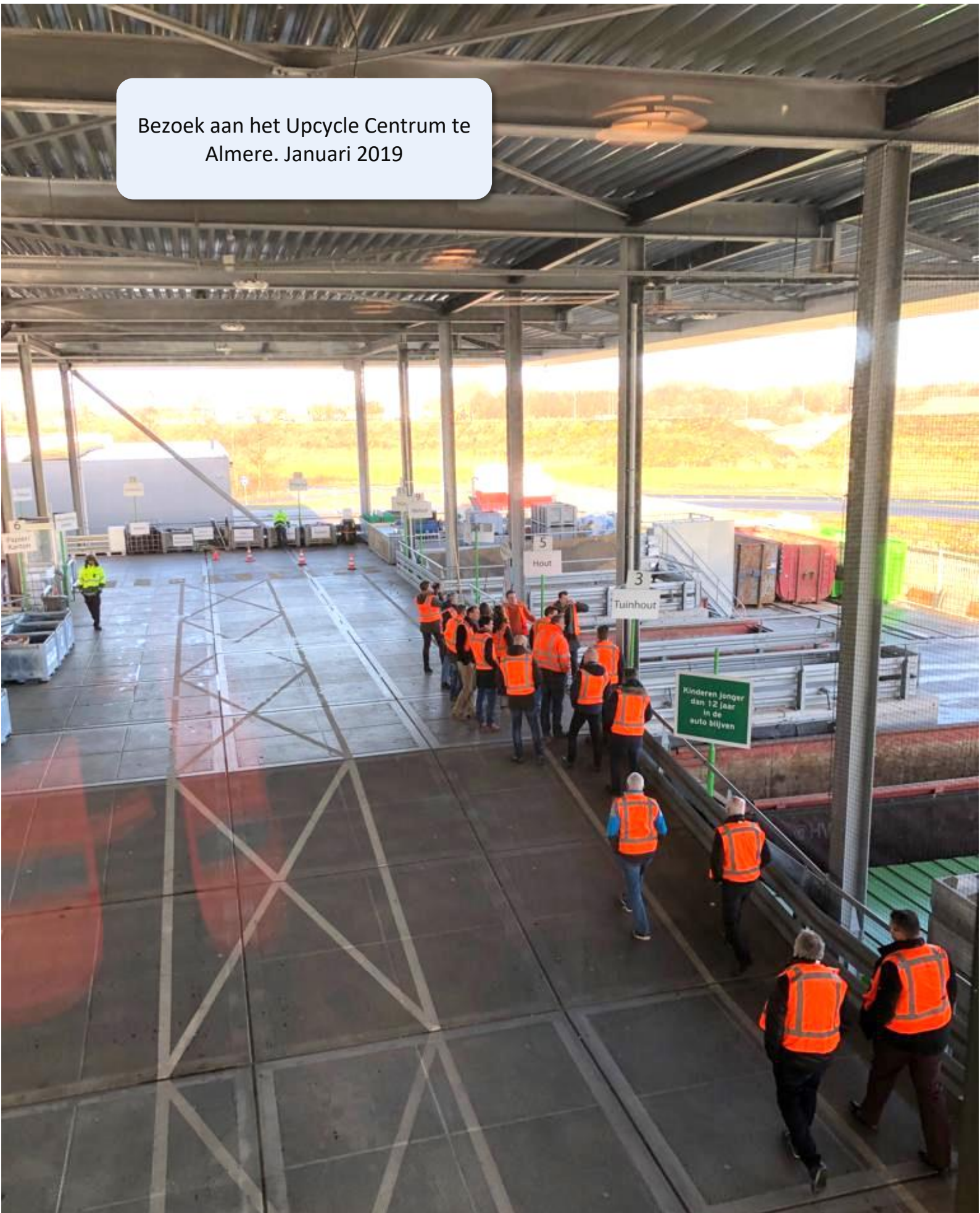
Door een groeiende aandacht voor het klimaat op landelijk en Europees niveau is het de verwachting dat het aantal te scheiden fracties in de nabije toekomst nog verder uitgebreid zal worden en dat de minimumstandaard van de verwerking toe zal nemen. Op de huidige locatie van het brengstation is echter geen ruimte om extra afzetbakken te plaatsen voor het scheiden van deze nieuwe grondstofstromen.

Door de beperkte ruimte en de verkeerskundige inrichting van het terrein is vermenging van verkeersstromen op het terrein niet te voorkomen. Bezoekers en werkverkeer van de eigen dienst manoeuvreren op dezelfde kleine ruimte. Dit leidt veelvuldig tot gevaarlijke situaties. Het is gewenst om deze verkeersstromen te scheiden, een aparte routing voor de bezoekers waar ze gescheiden van de gemeentevoertuigen kunnen rijden. Dit komt de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid ten goede.

Verder moet het depot voor Klein Chemisch Afval (KCA) op korte termijn worden vernieuwd omdat deze niet meer voldoet aan de (milieu)technische eisen.

Samengevat kent het huidige brengstation de volgende knelpunten:

- *Vermenging verkeersstromen bezoekers- en werkverkeer gemeente;*
- *Sterk verouderd KCA-depot;*
- *Te weinig ruimte om grotere containers voor afvalstromen te plaatsen en geen verdichting van afval. Hierdoor worden slechts beperkte hoeveelheden afval per transport meegenomen;*
- *Geen ruimte om extra afvalstromen te scheiden;*
- *Geen mogelijkheden om gebracht snoeiafval te verkleinen in verband met milieuvergunning.*


Bezoek aan het Upcycle Centrum te Almere. Januari 2019
5
Hout
3
Tuinhout
Kinderen jonger dan 12 jaar in de auto blijven

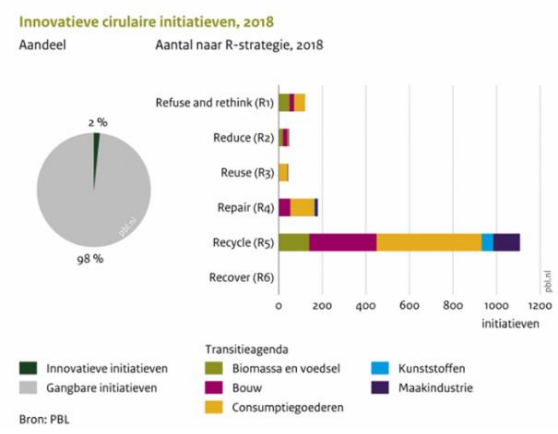
3. AMBITIE GEMEENTE NOORDENVELD

3.1 Inleiding “brengstation van de toekomst”

De wensen van de gemeente Noordenveld geven aan dat men de volgende stap wil zetten, een brengstation van de toekomst. Hieronder geven we eerst algemene informatie over de wijze waarop dit brengstation bijdraagt aan de doelstelling van de overheid: Nederland Circulair in 2050. Daarna worden de verschillende mogelijkheden van het brengstation van de toekomst omschreven.

Nederland Circulair 2050.

Dat is de stip aan de horizon die is gezet als onderdeel van de klimaatopgave. Om daar naartoe te werken zijn er 5 zogenaamde transitieagenda’s opgezet: Biomassa & Voedsel, Kunststoffen, Maakindustrie, Bouw en Consumptiegoederen. Om uitvoering te geven aan deze agenda’s is er begin 2019 een uitvoeringsprogramma per agenda opgesteld. Voor de uitvoeringsprogramma’s zijn een aantal icoonprojecten gekozen. Het uitvoeren van deze icoonprojecten moet voor een versnelling en
opschaling van de transitie naar een Circulaire economie zorgen. Binnen de uitvoeringsprogramma Consumptiegoederen is één van de icoonprojecten Circulaire Ambachtscentra. Het doel van dit icoonproject is om in 2030 in Nederland een dekkend netwerk te hebben van circulaire ambachtscentra.

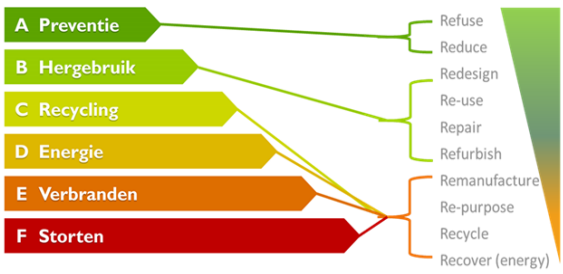


Figuur 1: Circulaire economie in kaart (PBL, 2019)

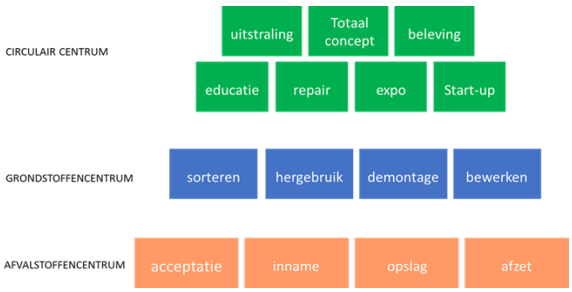
Dit icoonproject van de transitieagenda consumptiegoederen biedt richting aan het bepalen wat ‘het brengstation van de toekomst’ is. Dit kan per regio en per gemeente anders zijn door verschillen in ambities, gebiedskenmerken en visie.

Voorkomen is beter dan genezen.

De huidige afvalinzameling en verwerking is gefocust op recycling. Dit blijkt onder andere uit een rapport van PBL over de stand van de circulaire economie. Uit dit onderzoek blijkt dat de meeste bedrijven zich nog begeven op het gebied van recycling. Wanneer we echter willen transformeren naar een afvalvrijesamenleving, dan is het noodzakelijk om meer initiatief te tonen om een aantal treden omhoog te stappen op de Ladder van Lansink. Voorkomen is uiteindelijk beter dan genezen. Het brengstation van de toekomst neemt dit initiatief door te fungeren als conversiepunt van huishoudelijke grondstoffen. Op het brengstation van de toekomst is men bedreven in levensduurverlenging van producten door onder meer reparatie, opknappen en van oude nieuwe producten maken. Daarnaast dient het brengstation van de toekomst als kennis (onderwijs) en inspiratiepunt (bewustwording) om jonge en oude generaties te stimuleren om anders om te gaan met hun ‘afval’.



Afbeelding 4: Ladder van Lansink – De afvalhiërarchie



Figuur 2: Modulo bouwstenenmodel

Het 'brengstation van de toekomst' bouwstenenmodel

Er is niet één invulling van het brengstation van de toekomst mogelijk. Wat het brengstation van de toekomst voor een gemeente inhoudt hangt af van het ambitieniveau, gebiedskenmerken, visie en de aanwezigheid van de juiste randvoorwaarden. Voor het bepalen van de ambitie en het maken van keuzes in de herontwikkeling van het huidige brengstation hebben wij een bouwstenenmodel ontwikkeld. Dit bouwstenenmodel geeft weer wat het verschil is tussen een afvalstoffencentrum versus een grondstoffencentrum en een circulair centrum.

Afvalstoffencentrum

Het afvalstoffencentrum is de omschrijving van de huidige situatie, het brengstation zoals we hem kennen. Het is een plek waar inwoners de grof-huishoudelijk afvalstromen kunnen brengen en waar gemeenten, via het Landelijk Afvalbeheer Plan 3 verplicht zijn om het aangeboden afval in 18 gedefinieerde stromen te scheiden.

Grondstoffencentrum

Een niveau hoger zit het grondstoffencentrum. Met het grondstoffencentrum voert de gemeente meer activiteiten in eigen beheer uit om zo tot een hogere verwaarding van de grondstoffen te komen. Op een grondstoffencentrum ligt veel meer de nadruk op hergebruik van materialen. Er wordt ter plekke of in de buurt een sorterings- en demontage slag gemaakt. Dit creëert naast hogere opbrengsten voor de afzet, ook meer, lokale, werkgelegenheid. Tevens wordt er op het grondstoffencentrum een innamepunt voor kringloopgoederen geboden.

Door middel van het grondstoffencentrum is de gemeente de regisseur van de afval- en grondstoffen en draagt er zorg voor dat spullen en bouwmaterialen een tweede leven krijgen, grondstoffen de juiste kwaliteit hebben om gerecycled te kunnen worden. Het brengstation zet in op een samenwerking tussen diverse partijen op het gebied van grondstoffen, circulaire economie, kringloop en sociale werkvoorzieningsschap.

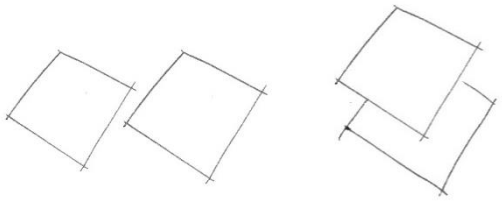
Circulair Centrum

Op het derde niveau zit het Circulair centrum. Wanneer de gemeente kiest voor een Circulair centrum, kiest het ervoor om de samenwerking te zoeken met lokale ondernemers en voor interactie met de bezoekers. Deze interactie kan op verschillende manieren vorm krijgen, bijvoorbeeld door het realiseren van een winkelruimte waar producten verkocht worden die van het afval gemaakt zijn en/ of door het realiseren van een educatieruimte waar een programmering gedraaid kan worden ten behoeve van het voorlichten en inspireren van bezoekers. Door deze interactie met de bezoekers kan een Circulair centrum door de gemeente ook gebruikt worden als visitekaartje.

Het Circulair centrum is een plek waar inwoners van een gemeente graag naar toe gaan, waar zij geïnspireerd worden om er op een duurzame wijze om te gaan met grondstoffen, gebruikte goederen en met elkaar. Zij weten dat er op een verantwoorde wijze wordt omgegaan met hun afgedankte goederen.

Dubbel ruimtegebruik

Het grondoppervlak in Nederland is schaars. De vraag naar deze schaarse ruimte neemt tegelijkertijd toe. De bebouwde omgeving neemt daarvan een belangrijk aandeel in. Daarom dienen we op een slimme en zuinige manier om te gaan met het grondgebruik voor huidige en toekomstige



Figuur 3: enkelvoudig versus meervoudig ruimtegebruik

bouwwerken. Een voorbeeld daarvan is bijvoorbeeld dubbel ruimtegebruik of meervoudig ruimtegebruik. Door bijvoorbeeld te bouwen middels holle bordessen is het mogelijk om aan de bovenzijde afval aan te bieden en aan de onderzijde spullen op te slaan of bijvoorbeeld kleedkamers van medewerkers te situeren.

Circulair en modulair bouwen

Door circulair en modulair te bouwen houd je de flexibiliteit om het brengstation aan te kunnen passen wanneer de visie op de locatie of omgeving verandert. Door circulair te bouwen, bijvoorbeeld met eco-granulaten wordt bespaard op grondstoffen. Door modulair te bouwen behoudt een bouwwerk altijd zijn flexibiliteit om het in de toekomst makkelijk aan te passen, uit te breiden of te verplaatsen. Er hoeft daarbij niets gesloopt te worden, niets afgedankt en er hoeven weinig nieuwe grondstoffen gebruikt te worden om opnieuw te bouwen. Alle huidige materialen krijgen een nieuwe toekomst.

3.2 Doelstellingen en kaders gemeente Noordenveld

Bij het inrichten van een nieuw brengstation en in dit geval in combinatie met een nieuwe gemeentewerf, spelen de kaders met betrekking tot de te integreren activiteiten een belangrijke rol bij het bepalen van het benodigde oppervlak. Door middel van gesprekken met leden van het planteam zijn deze kaders bepaald. Met de stuurgroep (wethouders afval en duurzaamheid) zijn de ambities van de gemeente Noordenveld besproken en vertaald naar doelstellingen met betrekking tot de activiteiten, programmering en de bouw. Deze doelstellingen en kaders zijn samengevat in bijlage 1. Deze paragraaf koppelt ten eerste de landelijke ontwikkelingen en trends (3.1) aan de kaders en doelstellingen van de gemeente Noordenveld. Vervolgens worden ontwikkelingen besproken die specifiek in de gemeente Noordenveld van belang zijn, zoals de centralisatie van de binnen- en buitendienst en het wijkgericht werken.

Werf en Brengstation wordt grondstoffencentrum

De basisuitgangspunten voor een Noordenvelds werf- en brengstation zijn:

- Transparant: Een vindbaar en toegankelijk werf- en brengstation voor alle inwoners van Noordenveld;
- Leefbaar: Een gezamenlijk verzamelgebouw waar verschillende groepen van medewerkers bij elkaar komen. Daarnaast is de locatie te gebruiken voor vergaderingen en bijeenkomsten;
- Ondernemend: Een werf- en brengstation die interactie heeft met de omgeving, mens en dier;
- Ondernemend: Een werf en een brengstation die in balans is tussen kosten en baten met zo min mogelijk verlies aan geld en tijd;
- Groen: Een werf- en brengstation die markant en typerend in de omgeving past;
- Duurzaam: Een werf- en brengstation dat energieneutraal en volledig recyclebaar is bij eventuele vervanging/sloop;
- Duurzaam: Een situatie bewerkstelligen die rekenschap houdt met de wens van de omgeving. Concreet zo dicht mogelijk in de omgeving van de inwoners met faciliterende voorzieningen.

Deze basisuitgangspunten laten zich vertalen in de volgende doelstellingen met betrekking tot het gebouw, de activiteiten en de programmering:

1. De gecombineerde werf en brengstation is een visitekaartje voor de gemeente met beeldbepalende uitstraling;
2. Het bieden van een hoog serviceniveau zorgt voor meer en betere afvalscheiding;
3. Bij de bouw en in de programmering wordt gewerkt met Social Return On Investment;
4. Er wordt een sorteerstraat vóór het bordes geplaatst waar de herbruikbare goederen worden afgegeven;
5. Het geheel wordt Circulair en klimaat adaptief gebouwd door o.a. hergebruik van lokale sloopprojecten toe te passen;
6. De inrichting wordt toekomstbestendig gebouwd: uitbreiding en aanpasbaarheid van het brengstation moet mogelijk zijn;
7. De gebouwen worden tenminste energieneutraal;
8. Reparatiedienst op de locatie.

Verder zullen bij het verdere ontwerpproces ook de volgende doelstellingen worden meegenomen:

9. Demontage van Bruin- en Witgoed;
10. Educatie en workshopruimte;
11. Productieruimte voor circulaire ondernemers;
12. Integratie van kringloopactiviteiten.

Wanneer deze doelstellingen geplaatst worden in het bouwstenenmodel (zie hoofdstuk 3.1) betekent dit dat de gemeente Noordenveld streeft naar een circulair centrum.

Centralisatie binnendienst en buitendienst

In de huidige situatie zijn de binnen- en buitendienst op verschillende plekken gehuisvest. De binnendienst bestaat uit 35 FTE en bevindt zich in het gemeentehuis, de buitendienst bestaat uit 85 FTE en is gehuisvest op de gemeentewerf. De medewerkers van de buitendienst werken voor een groot deel in de hele gemeente en komen deels voor pauze en overleg terug naar de werf.

De afdeling Beheer werkt vooral binnen de eigen afdeling samen, daarnaast vindt ondersteuning plaats aan projecten die door de afdeling Ontwikkeling en Strategie worden gestart. Deze afdeling is werkzaam op het gemeentehuis.

Om o.a. afstemming makkelijker te maken en meer eenheid binnen de afdeling Beheer te creëren is het wenselijk de nieuwe gemeentewerf de uitvalsbasis te laten zijn voor alle buiten- en binnendienstmedewerkers inclusief de collega's van Novatec en 'kansbaners'. In navolging van deze ambitie is er in het locatieonderzoek ervoor gekozen om de samenvoeging van de binnen- en buitendienst als uitgangspunt punt te nemen.

Voordelen voor de samenvoeging zijn:

- De aansturing van de afdeling Beheer vindt op één plek plaats;
- Binnen de afdeling Beheer kan makkelijker en betere afstemming plaatsvinden;
- De lijnen binnen de afdeling Beheer worden korter wat een snellere en efficiëntere werkwijze oplevert;
- Door de combinatie kan er eenvoudiger educatie worden gegeven aan scholen, inwoners en bedrijven;
- Door de combinatie kan de dienstverlening aan inwoners worden verbeterd doordat direct volledige informatie wordt verstrekt.
- Minder parkeerdruk in de omgeving van het gemeentehuis;
- Meer ruimte in het gemeentehuis om andere plannen te ontwikkelen;
- Er ontstaat meer eenheid binnen de afdeling.

Nadelen van een samenvoeging zijn:

- De mogelijkheid van een afdeling Beheer die op zichzelf staat doordat er minder contacten zijn met andere afdelingen;
- De afstemming tussen Beheer en projecten van afdeling Ontwikkeling en Strategie kost meer moeite doordat de medewerkers van Beheer niet meer standaard op het gemeentehuis zijn.

Gecombineerde werf en brengstation

Hoofdstuk 2 laat zien dat zowel de huidige werf als het brengstation in Roden aan vervanging toe zijn. Hierdoor is de kans ontstaan om een gecombineerde werf en brengstation te overwegen. Door het combineren zijn de volgende synergievoordelen te behalen:

- Minder bijgebouwen nodig wanneer ruimte onder bordes van brengstation wordt benut;
- Gezamenlijke gebruik van faciliteiten;
- Optimale indeling van terrein;
- Gezamenlijke toegangswegen;
- Flexibele inzet van medewerkers (afwisseling werf en brengstation);
- Door de combinatie kan er eenvoudiger educatie worden gegeven aan scholen, inwoners en bedrijven
- Door de combinatie kan de dienstverlening aan inwoners worden verbeterd doordat direct volledige informatie wordt verstrekt.

In de ontwerpfase zal het synergievoordeel van een gecombineerde werf en brengstation worden vorm gegeven. Op basis van het Programma van Eisen, in het volgende hoofdstuk meer hierover, is er een synergievoordeel van 900m2 berekend op basis van alleen het dubbel ruimtegebruik van de onderzijde van het bordes van het brengstation.

Huisvesting in de wijk

Naast de huisvesting op de gemeentewerf en het brengstation is er ook sprake van mobiele huisvesting. Met de invoering van het Wijkgericht werken wil de gemeente Noordenveld nog dichter bij haar inwoners komen te staan. De gemeente wil op alle gebieden betrokken, dichtbij, zichtbaar en aanwezig zijn. En dat zo integraal mogelijk. Wijk- en gebiedsgericht werken past daar goed bij. Voor de uitvoerende werkzaamheden gaat de afdeling Beheer werken met meerdere dorps-wijkploegen. De teams zijn mobiel en flexibel inzetbaar. Het voertuigenpark wordt aangepast op de manier van werken waardoor medewerkers in de wijk ook een goede plek hebben om te pauzeren.

Dienstverlening op locatie

Vanwege het grote oppervlak dat benodigd is voor de nieuwe werf en het brengstation, is het lastig een centrale locatie midden in de gemeente te vinden. Voor de dienstverlening vanuit beheer is het ook niet nodig decentraal in de gemeente te zitten.

De locaties in Norg en Peize worden alleen nog gebruikt voor opslag en voor specifieke servicemomenten zoals takkenbrengdagen, compostdagen etc. Voor de dienstverlening vanuit beheer is het niet nodig locaties decentraal in de gemeente te behouden. Voor het organiseren van de takkenbrengdagen en compostuitgifte is geen vaste locatie nodig. Er zijn plekken, zoals bijvoorbeeld parkeerterreinen beschikbaar om deze dienstverlening te kunnen uitvoeren.

Voor het brengstation ligt dit genuanceerder. Vooral voor de kleine afvalstromen, zoals elektrische apparaten, een blikje verf, oude medicijnen, blik en ijzer is het van belang om een brenglocatie dichtbij te hebben om de drempel voor afvalscheiding zo laag mogelijk te maken. De dienstverlening, voor wat betreft de afvalinzameling aan de inwoners kan worden verbeterd door de inzet van een mobiel brengstations die op gezette tijden in dorpen en wijken afval inzamelen. Dit zou betekenen dat de wijkposten in Norg en Peize worden gesloten..



Figuur 4: Mobiel brengstation


Potentiële locaties en huidige locatie
werf en brengstation Roden
3
2
Brengstation
4
1
5
6
Werf

4. LOCATIEONDERZOEK

4.1 Vooraf: Drie huisvestingsscenario's

Het vertrekpunt van dit onderzoek is altijd een gecombineerde gemeentewerf en brengstation geweest. Toch is er ook voor gekozen om nog twee andere scenario's uit te werken om een goed vergelijk te kunnen maken.

Scenario 1: Centralisatie zonder opslag op het oude brengstation.

Doordat zowel de werf als het brengstation vernieuwd moeten worden is de mogelijkheid ontstaan om dit samen op één locatie te realiseren. In dit scenario worden het ruimtegebruik van alle huidige werflocaties en het brengstation, inclusief opslag, en met toevoeging van gewenste extra activiteiten zoals een sorteerstraat samengevoegd op één locatie.

Scenario 2: Centralisatie met opslag op het oude brengstation.

Met opslag wordt hier voornamelijk bedoeld de opslag van zand, stenen en andere zaken die (stof)overlast kunnen geven. Door deze opslag op een andere locatie te organiseren weegt het risico van milieutechnische beperkingen van een bepaalde locatie minder zwaar mee in de afweging van de verschillende locaties. Daarnaast levert dit een kleiner ruimtebeslag op waardoor er op bepaalde locaties alsnog een gecombineerde werf en brengstation is te realiseren.

Scenario 3: Gescheiden werf en brengstation

Dit scenario moet worden gezien als het plan B, voor het geval de eerste twee scenario's niet haalbaar blijken.

4.2 Zoekgebied geschikte locaties

Door middel van gesprekken met de afdelingen economische zaken, vastgoed en grondzaken van de gemeente en een gesprek met OCN is achterhaald welke locaties er in de gemeente Noordenveld eventueel geschikt zouden zijn voor het realiseren van een gemeentewerf dan wel brengstation of een combinatie van beide.

Om de onderzoeksopdracht binnen de perken te houden is er vooraf, op basis van een expertise oordeel, een minimale grootte van een kavel gehanteerd. Voor een toekomstbestendig brengstation is dit 7.000m2 en voor een gemeentewerf 10.000m2. Locaties die hieraan voldoen zijn uiteindelijk meegenomen in een locatie matrix, hierover later meer.

Geen locaties mogelijk buiten de bedrijventerreinen

Uit de gevoerde gesprekken is gebleken dat er voornamelijk locaties beschikbaar zijn op de bedrijventerreinen. Hierbuiten heeft de gemeente wel kavels beschikbaar, maar deze zijn niet geschikt voor de realisatie van een nieuwe werf en/of brengstation. Deze kavels zijn namelijk bestemd als bosgebied of als ontwikkelgebied voor nieuwe woonwijken of er is een sportcomplex op gesitueerd.

4.3 Geselecteerde locaties

Bedrijventerreinen Peize en Norg

De Westerd, het bedrijventerrein in Peize, is opgebouwd uit drie delen die na elkaar, in fases, zijn gerealiseerd. Gemeente Noordenveld heeft hier een werf gevestigd en heeft daarnaast nog één kavel in eigendom. Naast dat deze vrije kavel niet grenst aan de bestaande werf, biedt de combinatie van de twee kavels ook niet de oppervlakte die nodig is voor het realiseren van de gewenste gemeentewerf dan wel brengstation. Deze locatie is om die reden niet verder meegenomen in het locatieonderzoek.

Ook Norg heeft een bedrijventerrein. Deze is echter zeer beperkt qua omvang. Mede hierdoor en het feit dat deze kavels erg populair waren is er hier geen ruimte beschikbaar voor het realiseren van de gewenste gemeentewerf dan wel het brengstation. Deze locatie is daarom niet verder meegenomen in het locatieonderzoek.

Bedrijventerreinen Roden

Bedrijventerrein Bitseveld 1&2

Het bedrijventerrein Bitseveld bestaat uit twee delen. Het Bitseveld is het oudste bedrijventerrein van Roden. Van oudsher waren veel productiebedrijven gevestigd in Roden op de Bitsvelden. Een deel van deze producerende bedrijven is echter weggetrokken. Om het bedrijventerrein weer nieuw elan te geven wordt er nu energie gestoken in het aantrekken van Health Tech bedrijven. Dit wordt onder andere bereikt door het realiseren van een Health Hub waar ruimte wordt geboden aan innovatie en startups.

Op het bedrijventerrein Bitseveld 1 is de grootste gemeentewerf van de gemeente Noordenveld gevestigd. Op Bitseveld 2 is het brengstation van de gemeente gevestigd. Naast de bestaande locaties heeft de gemeente nog een kleine kavel beschikbaar op de Bitseveld 1 aan de Exportweg maar bij nader onderzoek blijkt deze kavel te klein te zijn om mee te nemen in dit onderzoek.

Naast eigen locaties en kavels zijn er op het bedrijventerrein verschillende kavels aangeduid die de potentie hebben en waarvan overwogen kan worden om die over te nemen.

Dit betreft de volgende locaties:

- Productieweg-Ucosan
- Oosteinde-bokterrein
- Uitbreiding huidige werf
- Vrijbuiter achterterrein

Bedrijventerrein Haarveld

Het bedrijventerrein Haarveld is het groenste bedrijventerrein van Noord-Nederland. Dit terrein moet om die reden te allen tijde het groene karakter behouden en de bedrijven die zich er vestigen moeten aan hoogwaardigheidseisen voldoen. Wat ze er voor terugkrijgen is een prachtige, parkachtige omgeving om in te ondernemen. Op een deel van het bedrijventerrein is het ook mogelijk om te wonen bij het bedrijf, zogenaamde woon-werklocaties.

Op dit bedrijventerrein heeft de gemeente nog twee kavels in eigendom die nog ontwikkeld kunnen worden en voldoen aan de ruimtelijke eis. Deze kavels zijn:

- Ekkelkamp
- Vlasveen

Bedrijventerrein Noordhoek

Het bedrijventerrein Noordhoek biedt ruimte aan kleinere ondernemers door middel van woon-werkkavels. Op dit bedrijventerrein zijn geen kavels beschikbaar.

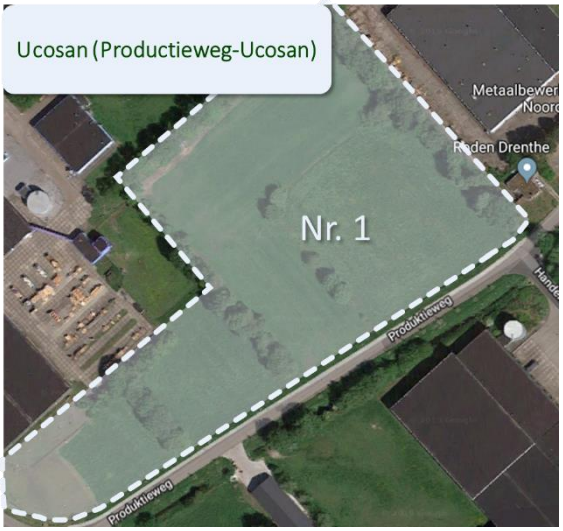
Bedrijventerrein Westeres

De Westeres is een meubelboulevard met een origineel en gevarieerd aanbod aan bedrijven. Er is een mix ontstaan van onderscheidende meubelzaken als HEM en Roadz, een tuincentrum, maar ook landelijke ketens als Gamma, Decokay en Prominen. Tegenover de Gamma heeft de Gemeente nog een aanzienlijke kavel beschikbaar die voldoet aan de ruimtelijke eisen.

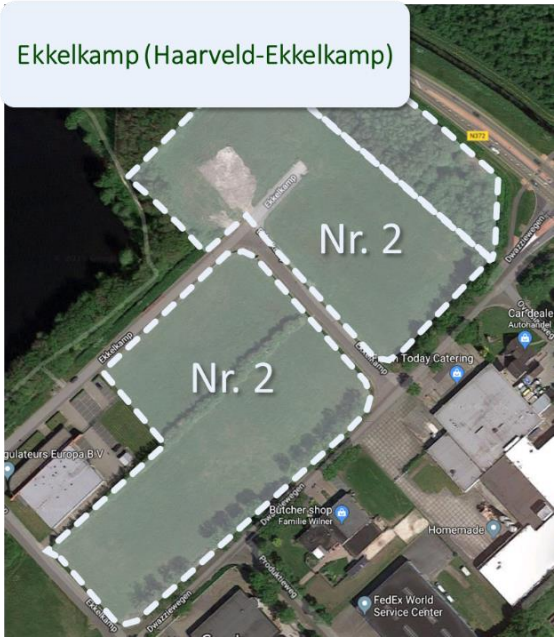
4.4 Locatiebeoordeling

Samengevat zijn uit de beschikbare locaties de volgende zes locaties ter overweging geselecteerd:

Ucosan (Productieweg-Ucosan)



Ekkelkamp (Haarveld-Ekkelkamp)



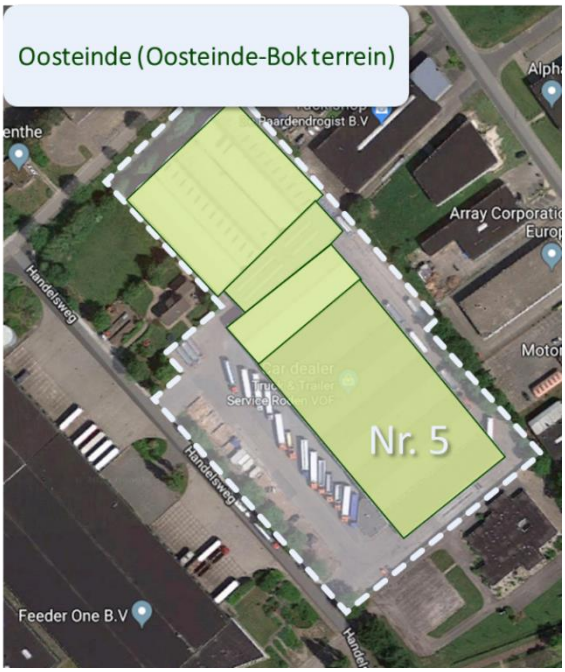
Valsveen (Haarveld-Vlasveen)



Westeres (Westeres-Brandweerkazerne)



Oosteinde (Oosteinde-Bok terrein)



Vrijbuiter (Vrijbuiter-achterterrein)



Tabel 1 geeft de oppervlakten van de locaties weer. Omdat een kavel meestal niet volledig bebouwd mag worden is er van de totale oppervlakte een marge van 10% afgehaald. Deze oppervlakte kan niet bebouwd worden omdat dit gereserveerd moet worden voor bijvoorbeeld geluidswallen, openbare groenvoorziening etc.

Tabel 1: Oppervlaktes locaties m2		
	Totaal kavel	Bouwoppervlak
Ucosan	28.848	25.963
Ekkelkamp	28.678	25.810
Vlasveen	36.795	33.116
Westeres	15.549	13.994
Oosteinde	20.880	18.792
Vrijbuiter	10.040	9.036

Dit zijn de oppervlaktes zoals aangeleverd door Beheer. De extra m2 van Ekkelkamp en Vrijbuiter zijn door Modulo ingemeten vanaf digitalekaart.

Om tot een locatiekeuze te komen worden in het verdere vervolg van deze paragraaf de locaties beoordeeld op basis van:

- Het programma van eisen voor de nieuwe gemeentewerf en het nieuwe brengstation;
- Omgevingsfactoren zoals bestemmingsplannen, verkeerssituatie, etc;
- De financiële consequenties.

Programma van Eisen nieuwe huisvesting gemeentewerf en brengstation

Hoofdstuk 2 'Huidige situatie' heeft een onderbouwing gegeven voor het feit dat er actie ondernomen dient te worden met betrekking tot de huisvesting van de gemeentewerf en het brengstation. Aan de hand van de in hoofdstuk 3 beschreven doelstellingen en kaders is een Programma van Eisen (hierna PvE) opgesteld voor de nieuwe gemeentewerf en het nieuwe brengstation. Dit PvE bepaalt in belangrijke mate welke locatie, ruimtelijk gezien, geschikt is. Zie voor een uitgebreide uiteenzetting van het PvE bijlage 2.

PvE op basis van minimale invulling

Het Programma van Eisen is opgesteld op basis van een minimale invulling (invulling doelstellingen 1 t/m 8 op pag. 12&13). Wanneer alle doelstellingen een plek moeten krijgen zal het PvE groter uitvallen. Hoeveel extra vierkante meters dit betreft voor de invulling van de doelstellingen 9 t/m 12, zal tijdens het voorlopig ontwerpproces verdere invulling krijgen.

De uitkomst van het PvE is in tabel 2 samengevat en vergeleken met het huidige ruimtebeslag van de werf en het brengstation. Tabel 2 biedt belangrijk inzicht, namelijk: zowel de huidige locatie van de werf als het brengstation zijn te klein voor het inpassen van het gewenste PvE. Dit betekent dat er in principe voor zowel de werf als het brengstation een nieuwe locatie moet worden gevonden, ook wanneer er wordt gekozen voor scenario 3.

Tabel 2: m2 huidige locaties v.s. Programma van Eisen		
	Huidig	PvE
Werf Roden	6.100	11.000
Brengstation	7.265	8.500
Totaal	**13.365**	**19.500**

Het PvE is hoger uitgevallen dan het vooraf ingeschatte minimale oppervlak van 10.000m2 voor de werf en 7.000m2 voor het brengstation.

Wanneer er wordt gekozen voor een bordes waarvan de onderzijde gebruikt kan worden voor activiteiten kan er echter een ruimtebesparing worden gerealiseerd. Volgens een eerste voorzichtige berekening levert dit een besparing op van 900m2 waardoor het PvE van een gecombineerde werf en brengstation op 18.600m2 uit komt.

Met de benodigde oppervlakte in beeld kan een beoordeling van de locaties worden gemaakt op basis van de inpasbaarheid van het PvE. In tabel 3 is per scenario het minimaal benodigde aantal m2 volgens het PvE afgetrokken van het beschikbare bouwoppervlak van de geselecteerde locaties. Voorbeeld: Bebouwbaar oppervlakte van Ucosan is 25.963. Verminderd met het PvE van scenario 1 (18.600) levert dit een ruimteoverschot op van 7.363m2. Dit betekent dat scenario 1 ruim te realiseren is op deze locatie.

Tabel 3: Locatie beoordeling o.b.v. Programma van Eisen				
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	
	Combi	Combi	Werf	Brengstation
m2 incl. onderzijde bordes	**18.600**	**17.663**	**11.000**	**8.500**
Ucosan	7.363	8.300	14.963	10.292
Ekkelkamp	7.210	8.147	14.810	17.310
Vlasveen	14.516	15.452	22.116	24.616
Westeres	4.606	3.669	2.994	5.494
Oosteinde	192	1.129	7.792	10.292
Vrijbuiter	9.564	8.627	1.964	536

Een rood cijfer betekent dat het programma van eisen niet binnen de kavel past. Een zwart cijfer laat zien hoeveel extra ruimte een kavel nog biedt na aftrek van het programma van eisen.

Omgevingsfactorenmatrix

Op basis van het PvE vallen locaties af maar er blijven er ook een aantal over. De locaties moeten daarom ook op basis van omgevingsfactoren beoordeeld worden. Hiervoor is een matrix opgesteld (zie bijlage 3).

De matrix is ingevuld met gebruik van de informatie die is opgehaald door middel van de gevoerde gesprekken. Zaken die als vertragend, als risico of gewoonweg als beperking worden beschouwd hebben een negatieve waardering gekregen (-1). Zaken waarvan het effect nog onduidelijk is of naar verwachting gemitigeerd kunnen worden hebben een neutrale waardering (0) gekregen. En zaken die de realisatie van de huisvesting op een locatie mogelijk maken hebben een positieve (+1) waardering gekregen.

Een korte samenvatting per locatie:

Ucosan

Voordeel: Een werf en brengstation vallen binnen het vigerende bestemmingsplan en is dus op deze locatie direct mogelijk. Er was sprake dat er op deze locatie een zonnepark van Engie gerealiseerd zou worden maar deze wordt ergens anders gerealiseerd.
Nadeel: De locatie is niet in eigendom van de gemeente. Uit onderhandeling en taxatie zal moeten blijken wat de financiële consequentie wordt. Een ander nadeel is dat deze locatie zich midden op het bedrijventerrein bevindt. Hierdoor kan niet aan de ambitie voldaan worden om de nieuwe locatie het circulaire visitekaartje van de gemeente te laten zijn.

Ekkelkamp

Voordeel: De kavel is in eigendom van de gemeente. Hierdoor is het duidelijk wat de grondprijs is. Hoewel er een tijdelijke vergunning is vergeven aan Engie om op deze kavel een zonneweide te realiseren heeft Engie aangegeven op deze locatie graag mee te werken aan de eventuele realisatie van de nieuwe huisvesting.
Nadeel: Ekkelkamp is onderdeel van een hoogwaardig bedrijventerrein. Reeds gevestigde ondernemers hebben hier extra moeten investeren. Bij hun leeft de zorg dat een werf c.q. brengstation niet aan deze hoogwaardigheidseisen kan voldoen en het risico bestaat dat ze daar ook niet van overtuigd zullen raken.

Vlasveen

Voordeel: Ook deze locatie is in eigendom van de gemeente. Belangrijker is echter de functie van het circulaire visitekaartje, wat op deze locatie bij uitstek mogelijk is. Daarnaast is de afrit van de Provincialeweg het minst van de drie afritten naar het bedrijventerrein belast.
Nadeel: Op de locatie worden hoogstwaarschijnlijk woon-werkkavels gerealiseerd.

Westeres

Voordeel: Gezien de circulaire ambities van de gemeente is er een voorstelling te maken dat er op de beschikbare kavel een modern brengstation gevestigd zou kunnen worden. Het brengen van afval en het halen van tweedehands- én nieuwe bouwmaterialen/woonitems zou op die manier uitstekend in elkaar over kunnen lopen.
Nadeel: Naast dat deze locatie te klein is voor het realiseren van een gecombineerde werf en brengstation heeft de locatie een verkeers- en bestemmingsplan technische uitdaging. De locatie bevindt zich aan het begin van een woonboulevard waardoor op de vrijdag en zaterdag een verkeerscongestie mogelijk is. Nader verkeersonderzoek moet uitwijzen of dit effect van dien aard is dat een brengstation niet mogelijk is. Ten tweede past een werf dan wel brengstation simpelweg niet binnen het bestemmingsplan. Hiervoor zou dus een herzieningsprocedure gevolgd moeten worden, deze is echter recentelijk nog gevoerd.

Oosteinde

Voordeel: Door de aanwezige bebouwing is er weinig risico op archeologisch onderzoek.
Nadeel: De kavel is niet in eigendom van de gemeente en bebouwd. Sloopkosten kunnen door middel van optimaal hergebruik mogelijk beperkt worden maar zullen naar verwachting desondanks aanzienlijk zijn. Daarnaast grenst er een bedrijfswoning direct aan de kavel waardoor het zeer de vraag is of het bestemmingsplan dermate aangepast kan worden zodat werf- c.q. brengstationactiviteiten op deze kavel mogelijk zijn.

Vrijbuiter

Behoeft geen verdere bespreking omdat het PvE niet realiseerbaar is op deze locatie.

Financiële consequenties

Een derde belangrijke locatiekeuzefactor is de financiële consequentie die de keuze voor een bepaalde locatie met zich mee brengt. In het bepalen van de financiële consequentie zijn niet alleen de kosten voor het aankopen van de locaties meegenomen maar ook de kosten en opbrengsten van het verlaten van de huidige locaties.

Grondwaarde

Bij het opheffen van de huidige locaties komt in principe ruimte vrij voor herbestemming dan wel verkoop. Voor de vergelijking is als uitgangspunt genomen dat de vrijgekomen locaties verkocht zullen worden. Omdat er niet voor alle locaties een boekwaarde van de kavel bekend is, is de verkoopopbrengst berekend op basis van de gemeten oppervlakte te vermenigvuldigen met de grondprijzenbrief 2019 van de gemeente. Hierin is opgenomen dat de prijs voor bedrijven € 90,- per vierkante meter op een zichtlocatie en € 75,- per vierkante meter voor een binnenterrein bedraagt. Alle huidige locaties bevinden zich op binnenterreinen. Er is dus bij de berekening van de opbrengst van de huidige locaties uitgegaan van een vierkante meterprijs van €75,-. Mogelijk zou de locatie van het brengstation aangeduid kunnen worden als zichtlocatie en daarmee meer opleveren bij verkoop dan nu mee is genomen. Tabel 4 geeft de boekwaarde en de berekende verkoopopbrengst van de gronden van de huidige locaties weer.

Desinvesteringskosten en financieel resultaat afstoten huidige locaties

In de huidige werven en het brengstation is in de loop der jaren verschillende keren geïnvesteerd in de huisvesting. Van groot onderhoud tot het vervangen van de afvoercontainers van het brengstation. Deze investeringen worden geactiveerd op de balans en vervolgens afgeschreven over een vastgestelde periode.

Op het moment dat een locatie komt te vervallen betekent dit dat de investeringen die nog niet volledig afgeschreven zijn, versneld afgeschreven moeten worden. Dit zijn de desinvesteringskosten. Sommige investeringen zouden ‘meeverhuisd’ kunnen worden naar de nieuwe locatie (bijvoorbeeld: afzetcontainers, weegbrug en toegangssystemen). Omdat de huidige boekwaarde van deze investeringen niet heel hoog zijn is er voor gekozen om deze ook als desinvesteringskosten te oormerken.
Tabel 5 geeft een overzicht van de desinvesteringskosten per locatie. Wanneer deze worden afgetrokken van de verkoopopbrengst (tabel 4) levert dit het financieel resultaat van het afstoten van de huidige locaties op (tabel 6).

Financieel resultaat per locatie binnen de scenario’s

Een aantal locaties zijn niet in eigendom van de gemeente. Om geen verwachtingen te creëren is ervoor gekozen om nog geen contact te zoeken met de eigenaren van deze locaties om te onderzoeken wat de aankoopkosten van deze locaties zouden zijn. Om een vergelijk te kunnen maken is daarom gebruik gemaakt van dezelfde grondprijzen die de gemeente hanteert bij de eigen kavels. Tabel 7 geeft de aankoopkosten per locatie weer (Totale kaveloppervlak x grondprijs per vierkante meter).

1. Ucosan: binnenterrein
2. Ekkelkamp: binnenterrein
3. Vlasveen: **zichtlocatie**
4. Westeres: **zichtlocatie**
5. Oosteinde: binnenterrein
6. Vrijbuiter: **zichtlocatie**

Tabel 4: Boekwaarde gronden				
	Roden	Norg	Peize	Brengstation
Boekwaarde grond per 31/12/2018	€ -	€ 31.447	€ 464.911	€ -
Verkoopopbrengst a.d.h.v. grondprijzenbrief (liquiditeit)	€ 457.500	€ 397.500	€ 537.000	€ 544.875

Omdat er niet voor elke locatie een boekwaarde voor de gronden bekend is, hebben we voor de berekening van de financiële consequentie met een inschatting van de verkoopopbrengst gewerkt (licht blauw).

Tabel 5: Desinvestering gebouwen, machines, inventaris/containers				
	Roden	Norg	Peize	Brengstation
Maximale desinvestering	**€ (118.097)**	**€ (67.528)**	**€ (114.550)**	**€ (197.994)**
Hiervan eventueel verhuisbaar naar nieuwe locatie	*€ 35.490*	*€ -*	*€ 4.538*	*€ 13.799*

Alle investeringen die nog niet volledig afgeschreven zijn hebben we als desinvestering meegenomen. Eventuele verhuisbare investering ook omdat we niet met zekerheid kunnen zeggen hoeveel dit daadwerkelijk als besparing met zich mee brengt.

Tabel 6: Financieel resultaat afstoten bestaande locaties					
	Roden	Norg	Peize	Brengstation	Totaal
Desinvestering	€ (118.097)	€ (67.528)	€ (114.550)	€ (197.994)	**€ (498.169)**
Opbrengst bij verkoop	€ 457.500	€ 397.500	€ 537.000	€ 544.875	**€ 1.936.875**
Financieel resultaat	**€ 339.403**	**€ 329.972**	**€ 422.450**	**€ 346.881**	**€ 1.438.706**

De financiële consequentie wordt berekend door de desinvesteringen van de verkoopopbrengst af te trekken

Tabel 7: Aankoopkosten locaties					
	Ucosan	Ekkelkamp	Vlasveen	Westeres	Oosteinde
Locatie type (Binnen = €75 p.m2 en zicht = €90 p.m2)	*Binnenlocatie*	*Binnenlocatie*	*Zichtlocatie*	*Zichtlocatie*	*Binnenlocatie*
Prijs ex. btw	€ 2.163.600	€ 2.150.850	€ 3.311.550	€ 1.399.410	€ 1.566.000

De aankoopkosten van de nieuwe locaties zijn berekend door de gemeentelijke grondprijzen te vermenigvuldigen met de totale oppervlakte van de betreffende

Tabel 8: Overzicht financiële consequentie locatiekeuze					
	Ucosan	Ekkelkamp	Vlasveen	Westeres	Oosteinde
Scenario 1: Centralisatie zonder opslag op oude brengstation	€ 724.894	€ 712.144	€ 1.872.844	n.v.t	€ 127.294
Scenario 2: Centralisatie met opslag op oude brengstation	€ 873.780	€ 861.030	€ 2.021.730	n.v.t	€ 276.180
scenario 3: Gescheiden werf en brengstation	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 418.204	n.v.t.

In scenario 1 worden alle huidige locaties opgeheven en komen deze beschikbaar voor verkoop c.q. herbestemming. De aankoopkosten van een locatie die past binnen dit scenario worden verminderd met het financieel resultaat van het opheffen van alle locaties.

In scenario 2 wordt de locatie van het huidige brengstation behouden voor opslag van materialen en grond. Dit levert een lager financieel resultaat op doordat de grond niet verkocht kan worden maar er wel desinvesteringskosten zijn (brengstation wordt opgeheven en gesloopt).

Het derde scenario is een puzzel. Dit komt doordat de huidige locatie van de werf in Roden en het brengstation beide niet groot genoeg zijn voor de realisatie van het Programma van Eisen voor de nieuwe huisvesting. De eerste drie locaties zijn te groot voor het realiseren van alleen de werf of brengstation. De vierde en vijfde locatie is mogelijk wanneer er werfactiviteiten op het nieuwe brengstation plaats vinden. De zesde locatie is mogelijk als de huidige werf nog uitgebreid kan worden naar de naastliggende autohandelaar en de locatie van het brengstation ook behouden blijft.

Tabel 8 geeft een totaaloverzicht van de financiële consequentie van een locatiekeuze.

5. CONCLUSIE EN ADVIES

5.1 Conclusie

Gevolgtrekking oppervlakte

Wanneer het Programma van Eisen voor de nieuwe werf en brengstation afgezet wordt tegen de huidige locatie van de werf en brengstation, dan is te zien dat de ambities van de gemeente Noordenveld belangrijke gevolgen hebben. De nieuwe werf en brengstation kunnen beide niet op de huidige locatie worden gerealiseerd waarmee scenario 3 een lastig in te vullen scenario is.

Daarnaast kan op basis van het PvE worden geconcludeerd dat niet alle 6 onderzochte locaties voldoende bebouwbaar oppervlak hebben om een gecombineerde werf en brengstation op te realiseren. Westeres en de Vrijbuiter vallen af voor scenario 1 en 2. Scenario 3 is hier nog wel mogelijk. Om hier echter een scenario 3 mogelijk te maken zouden er werfactiviteiten deels op het brengstation en dus op een andere locatie plaats moeten vinden. De vraag is of dit realistisch is.

Op basis van het Programma van Eisen blijven Ucosan, Ekkelkamp, Vlasveen en Oosteinde als mogelijke locaties over. Hierbij moet echter wel in ogenschouw gehouden worden dat bij het opstellen van PvE het ‘grondstoffencentrum’ als uitgangspunt is genomen.

Gevolgtrekking omgevingsfactoren

Op basis van de omgevingsfactorenmatrix kan worden gesteld dat Ucosan de beste locatie is voor de nieuwe werf en brengstation met op de tweede plaats Ekkelkamp gevolgd door Vlasveen. Doordat er rondom Oosteinde meerdere omgevingsfactoren, zoals het verkrijgen van een juiste milieuvergunning i.v.m. de direct aangrenzende bedrijfswoning, als risicovol worden aangeduid heeft deze locatie de laagste beoordeling op basis van omgevingsfactoren.

Wanneer wordt gekozen voor scenario 3, een gescheiden werf en brengstation, dan krijgen Westeres en Vrijbuiter een gelijke beoordeling als Ekkelkamp. Omdat de Vrijbuiter voor de invulling van scenario 3 echter niet voldoende ruimte heeft en er dus een derde locatie bij betrokken moet worden valt deze in principe af.

Gevolgtrekking financiële consequentie

In scenario 1 en 2 zijn de locaties Ucosan en Ekkelkamp financieel voordeliger dan de locatie Vlasveen. Dit heeft vooral te maken met de hogere prijs die betaald moet worden voor de grond op Vlasveen omdat dit een zichtlocatie is. Tussen Ucosan en Ekkelkamp zelf zit weinig verschil. Echter is in scenario 1 en 2, op basis van de gehanteerde financiële uitgangspunten, Oosteinde de meeste voordelige locatie. Dit komt doordat het PvE op deze locatie exact past en er daarom ten opzichte van Ucosan, Ekkelkamp en Vlasveen minder vierkante meters moeten worden aangekocht.

5.2 Advies

Indien met name wordt gekeken naar tabel 8 de financiële consequenties, dan lijkt in eerste instantie de keuze op Oosteinde te vallen. Maar zodra ook mogelijke aanvullende kosten worden meegenomen zoals bijvoorbeeld de sloopkosten en sanering dan valt deze locatie waarschijnlijk negatiever uit.

De ambitie van de gemeente Noordenveld is om in het tweede kwartaal van 2021 de nieuwe werf en het brengstation gerealiseerd te hebben. Bij Oosteinde bestaat een hoog risico op uitloop in verband met vergunningstrajecten. Daarnaast moet bij deze locatie tevens nog de haalbaarheid van een hogere milieucategorisering en uitgebreidere bestemming worden onderzocht. *Conclusie: Oosteinde lijkt in eerste instantie een logische keuze maar er zitten financiële risico’s en risico’s met betrekking tot de doorlooptijd aan. Daarnaast biedt deze locatie onvoldoende oppervlak voor de realisatie van het gewenste doel: het circulair centrum.*

Indien zowel de omgevingsfactoren als het financiële resultaat in ogenschouw worden genomen, dan krijgt “Ucosan” de voorkeur. Het nadeel van deze locatie is dat de grond niet in bezit is van de gemeenten. Hierdoor ontstaat er een risico van prijsopdrijving. Het is daarom belangrijk om te achterhalen wat de daadwerkelijke aankoopkosten van de locatie

Ucosan zijn. *Conclusie: Ucosan is een goede keuze mits de grond voor een aanvaardbare prijs kan worden aangekocht.*

Wanneer de aankoop van Ucosan niet lukt dan kan worden geopteerd voor locatie Ekkelkamp. Conclusie: *Ekkelkamp is ook een goede keuze maar hier is een risico op weerstand aanwezig.*

Vervolg

Wanneer de locatiekeuze is gemaakt, is de volgende fase van het onderzoek het maken van een voorlopig ontwerp. Dit betreft niet alleen het ontwerp van de functionele inrichting maar ook de concrete invulling van de programmering (demontage, workshops, educatie etc.) en het opstellen van de begroting. In deze fase dient er concrete invulling gegeven te worden aan de verschillende doelstellingen. Hierbij worden verschillende lokale en regionale partners betrokken. Een circulaire economie en daarmee ook een circulair centrum wordt haalbaar als er in de keten wordt samengewerkt.

BIJLAGE 1: SAMENVATTING DOELSTELLINGEN EN KADERS

GEMEENTE NOORDENVELD

Modulo MILIEUSTRATEN
ADVIES | SERVICES | REALISATIE

Samenvatting doelstellingen en kaders voor een duurzame Gemeentewerf en Brengstation "servicegericht en transparant"



Natuurlijk Samen Doen

Versie 0.4 Definitief

Datum 03.04.2019

Samenvatting doelstellingen en kaders voor een duurzame gemeentewerf en brengstation, “servicegericht en transparant”.

Dit document is opgesteld voor en door het planteam en stuurgroep nieuwe gemeentewerf en brengstation en is voortgekomen uit diverse documenten en gesprekken.

De navolgende brondocumenten zijn hiervoor geraadpleegd en gebruikt:

- Nota Duurzaamheid 2015-2020
- Omgevingsvisie Noordenveld 2030
- Actieprogramma duurzaamheid 2018
- Huisvesting afdeling Beheer en milieustraat gemeente Noordenveld, december 2017
- Perspectiefnota 2018
- Afvalstoffen in Noordenveld, periode 2016 – 2020
- Raadsakkoord 2018-2022, Noordenveld weet raad
- Coalitieakkoord 2018-2022
- Tractieplan Beheer versie 4

Deze samenvatting is bedoeld ter ondersteuning van het huisvestingsonderzoek van de nieuwe werf en brengstation. Ook zijn ze de doelstellingen, visie en kaders die in dit document zijn verwoord gebruikt om informatie op te halen voor het opstellen van het programma van eisen.

Het document is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

1. Duurzaamheidsambitie en Randvoorwaarden van de gemeente
2. Bestaande situatie
3. Visie Beheer en gemeentelijke kernwaarden in relatie tot een nieuwe gemeentewerf en brengstation
4. Eisen nieuwe gemeentewerf en brengstation
5. Doelstelling met betrekking tot de bouw
6. Te onderzoeken locaties

Wat betreft het brengstation worden in de brondocumenten verschillende benamingen gebruikt zoals brengstation, milieustraat etc. Wij stellen voor om in toekomstige documenten/rapporten altijd het woord brengstation te gebruiken zodra we het over het nieuw te bouwen brengstation/milieustraat hebben.

1 Duurzaamheidsambitie en Randvoorwaarden van de gemeente Noordenveld voor de gemeentewerf en het Brengstation

De ambitie van de gemeente Noordenveld is om in 2025 leefbaar, duurzaam, ondernemend, transparant en groen te zijn. Aan de hand van deze kernwaarden werkt Noordenveld aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het uiteindelijke streven is in 2040 klimaatneutraal te zijn (Nota Duurzaamheid 2015-2020).

1.1 Randvoorwaarden gemeentewerf

Onderstaande randvoorwaarden zijn opgenomen in het raadsstuk d.d. 3 oktober 2018, waaraan de *gemeentewerf* in het kader van bovengenoemde kernwaarden moet voldoen:

Leefbaar:

- Veilige gezonde en prettige werkomgeving voor onze medewerkers;
- Aantrekkelijke vormgeving, die uitnodigt tot een bezoek;

- Een goed geoutilleerde gemeentewerf binnen de gemeente Noordenveld die in de omgeving past;



Duurzaam:
- Een energieneutrale en gasloze locatie;
- Circulair en modulair gebouwd;
- Toekomstbestendig;
- Kostenbewust;

Ondernemend:
- Voorzien in de behoefte van meerdere gebruikers;
- Verbetering dienstverlening naar inwoners;
- Aansluiting bij wijkgericht werken;

Transparant:
- Zichtbaar en herkenbaar;

Groen:
- Toepassing van innovaties en hergebruik van materialen.

1.2 Randvoorwaarden Brengstation

Onderstaande randvoorwaarden zijn opgenomen in het raadsstuk d.d. 3 oktober 2018, waaraan het nieuwe *brengstation* in het kader van de kernwaarden moet voldoen:

Leefbaar:
- Veilige gezonde en prettige werkomgeving voor onze medewerkers;
- Aantrekkelijke vormgeving, die uitnodigt tot een bezoek;
- Een goed geoutilleerde werf- en brengstation binnen de gemeente Noordenveld die in de omgeving past;
- Optimale inrichting brengstation: volledige scheiding van werkverkeer en bezoekers;
- Voldoende ruimte voor het aantal te verwachten bezoekers en een goede doorstroming op het terrein;
- Toegankelijk voor iedereen;

Duurzaam:
- Een energie neutrale en gasloze locatie;
- Circulair en modulair gebouwd;
- Toekomstbestendig;
- Kostenbewust;

Ondernemend:
- Voorzien in de behoefte van meerdere gebruikers;
- Verbetering dienstverlening naar inwoners;
- Aansluiting bij wijkgericht werken;
- Het kortstondig kunnen overslaan van afvalstromen die via de gemeentelijke tractiemiddelen aangevoerd worden (zoals zwerfafval, prullenbak afval etc.);

Transparant:
- Zichtbare aandacht voor de noodzaak en herkenning van de circulaire economie, afvalscheidingen, afvalreductie;

Groen:
- Toepassing van innovaties en hergebruik van materialen.

Bij het toepassen van bovengenoemde randvoorwaarden is de vigerende wet en regelgeving het kader waarbinnen dit plaats dient te vinden. Waar dat niet mogelijk is wordt bekeken of het wenselijk is om de wet en regelgeving aan te passen om innovatie mogelijk te maken.

2 Bestaande situatie

Hieronder wordt weergegeven waarom de huidige werf en milieustraat niet meer voldoen.

2.1 Bestaande situatie Gemeentewerf

Er zijn drie gemeentewerven: in Roden, Norg en Peize (laatste twee zijn zgn. slapende werven).

Vanwege de doorontwikkeling van de afdeling Beheer en het opnemen van medewerkers van Novatec is de huisvestingsdruk op de huidige gemeentewerf in Roden alleen maar toegenomen. Het pand is sinds 1966 niet meer aangepast aan het huidige gebruik en is zeker niet gereed voor het toekomstige gebruik. Daarnaast voldoet de gemeentewerf niet meer aan de eisen vanuit Veiligheid, Gezondheid, Welzijn en Milieu.

De werven in Norg en Peize (zgn. slapende werven) worden gebruikt voor de opslag en overslag van materialen en goederen. Beide werven zijn geen uitvalsbasissen voor de medewerkers van Beheer, daarnaast is er ook geen dagelijks toezicht op de werf. De beide werven worden sinds een aantal jaren verhuurd aan de veiligheidsregio Drenthe. Dit betekent dat er over en weer rekenschap gehouden moet worden met elkaars werkzaamheden. Tot nu toe gaat dit in harmonie. Als je op de man zou vragen wat de wens is en waar tegenaan wordt gelopen is het antwoord: scheid de functies van de verschillende doelgroepen.

Hieronder worden de knelpunten per locatie weergegeven:

De knelpunten van de gemeentewerf Roden:

- Bouwkundige staat van het totale complex (gebouwd in 1966);
- Exorbitante hoogte van energie(ver)gebruik;
- Sanitaire voorzieningen voldoen niet aan Arbowetgeving;
- Sterk verouderde inrichting van kantoor en kantine;
- Ruimtebeslag behoefte tractie, personeel en goederen ten opzichte van beschikbare ruimte;
- Behoefte aan centrale huisvesting voor de buitendienst en binnendienst;
- Gebruik werf als overslaglocatie afzetcontainers.

De knelpunten van de (sub) gemeentewerven, ook wel opslaglocaties, Peize en Norg:

- Bouwkundige staat van de beide complexen laat te wensen over;
- Sanitaire voorzieningen voldoen niet aan Arbowetgeving;
- Sterk verouderde inrichting van kantoor en kantine (Norg);
- De locaties Norg en Peize zijn verhuurd aan de Veiligheidsregio Drenthe (VRD). In dit geval betekent dit dat er veelvuldig overleg noodzakelijk is (goed noaberschap). Het gedeelte van de gemeente heeft geen of onvoldoende kantinevoorzieningen;
- Beperkte binnenruimte en terreininrichting voor opslag van materieel en materialen waaronder bijvoorbeeld zout/pekelwater (Norg en Peize);
- Gemeentewerf Norg is gesitueerd naast een nabijgelegen woonwijk/straat (Batinge);
- Opslaglocatie Peize is vervuild (zout-percolaatwater);
- Grof groenafval kan niet worden gesnipperd, dit heeft mede te maken met de huidige wet en regelgeving qua inrichting;
- Behoefte aan centrale huisvesting voor de buitendienst en binnendienst.

2.2 Bestaande situatie brengstation

De bestaande milieustraat in Roden is in 1987 gerealiseerd. Vervolgens zijn in 1992 een aantal aanpassingen doorgevoerd/gedaan ten behoeve van de toen geldende wet en regelgeving en wensen/behoeften. In de periode daarna is het aantal gescheiden in te zamelen fracties uitgebreid en ook nemen de afvalstromen in volume toe. Er is geen ruimte om extra afzetbakken voor nieuwe afvalstromen te plaatsen. De totale afvalstroom is vanaf 1992 tot heden bijna verdrievoudigd.

De vermenging van verkeersstromen op het terrein leiden veelvuldig tot gevaarlijke situaties.

Bezoekers en werkverkeer van de eigen dienst manoeuvreren op dezelfde kleine ruimte. Het is gewenst om deze verkeersstromen te scheiden, een aparte routing voor de bezoekers waar ze gescheiden van de gemeentevoertuigen kunnen rijden. Dit komt de overzichtelijkheid en daarmee de veiligheid ten goede.

Op de bestaande locatie is de oppervlakte te klein om met de huidige inrichting meer afvalstromen

te scheiden (milieurendement) en ook is het niet mogelijk om de vermenging van de verkeerstromen van bezoekers en het werkverkeer op te lossen (veiligheid). Verder moet het depot voor Klein Chemisch / gevaarlijk Afval (KCA) worden vernieuwd.

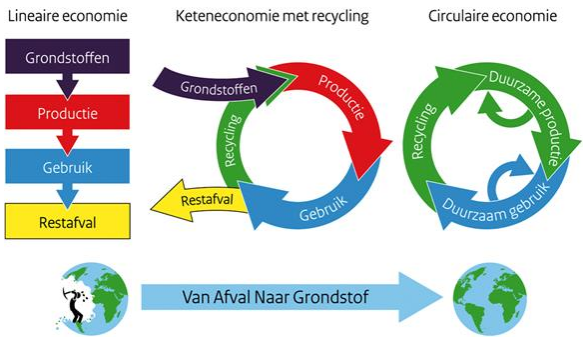
Knelpunten huidige brengstation:

- Vermenging verkeersstromen bezoekers en werkverkeer gemeente;
- Sterk verouderd KCA-depot;
- Te weinig ruimte om grotere containers voor afvalstromen te plaatsen en geen verdichting van afval. Hierdoor worden slechts beperkte hoeveelheden afval per transport meegenomen;
- Geen ruimte om extra afvalstromen te scheiden;
- Geen mogelijkheden om gebracht snoeiafval te verkleinen in verband met milieuvergunning.

3 Visie Beheer en gemeentelijke kernwaarden i.r.t een nieuwe gemeentewerf en brengstation

3.1 Visie Beheer

De gemeente wil dé partner zijn voor de inwoners van Noordenveld in een schone, leefbare en veilige leefomgeving. Het is wenselijk de gemeentewerf de uitvalsbasis te laten zijn voor alle buiten- en binnendienstmedewerkers inclusief de collega's van Novatec en 'kansbaners'. Dit vereist ook een goed ingerichte 'loods' voor stalling van het materieel en materiaal van de buitendienst.



De werf moet een huisvesting zijn die voldoet aan de nieuwste eisen en richtlijnen anno 2030. Het uitgangspunt is een multifunctioneel verzamelgebouw die aan alle wet- en regelgevingseisen voldoet en huisvesting biedt aan alle medewerkers van de afdeling Beheer.

De basisuitgangspunten voor een Noordenvelds werf- en brengstation zijn: Duurzaamheid, energieneutraal, hergebruik van materialen, kostenbewust ondernemen, het verbeteren van de service richting de inwoners en toegankelijkheid. Dit komt voort uit de vijf al eerder genoemde kernwaarden uit de omgevingsvisie: Transparant, Leefbaar, Ondernemend, Groen en Duurzaam.

3.2 Algemene kernwaarden m.b.t. gemeentewerf en brengstation

Vertaling kernwaarden omgevingsvisie naar gemeentewerf en brengstation:

- Transparant: Een vindbaar en toegankelijk werf- en brengstation voor alle inwoners van Noordenveld;

- Leefbaar: Een gezamenlijk verzamelgebouw waar verschillende groepen van medewerkers bij elkaar komen. Daarnaast is de locatie te gebruiken voor vergaderingen en bijeenkomsten;
- Ondernemend: Een werf- en brengstation die interactie heeft met de omgeving, mens en dier;
- Ondernemend: Een werf en een brengstation die in balans is tussen kosten en baten met zo min mogelijk verlies aan geld en tijd;
- Groen: Een werf- en brengstation die markant en typerend in de omgeving past;
- Duurzaam: Een werf- en brengstation dat energieneutraal en volledig recyclebaar is bij eventuele vervanging/sloop;
- Duurzaam: Een situatie bewerkstelligen die rekenschap houdt met de wens van de omgeving. Concreet zo dicht mogelijk in de omgeving van de inwoners met faciliterende voorzieningen.



3.3 Visie op de brengstation van de toekomst

Het brengstation neemt in en geeft door. Het brengstation is daarom ook veel meer dan een milieuvriendelijke plek om afval- en grondstoffen af te geven. Het is een conversiepunt. Een circulatiepunt waar mensen spullen en materiaal nieuwe gebruiksmogelijkheden geven. Uit het oude groeit het nieuwe. Daarom wil de gemeente Noordenveld van het werf- en brengstation een sympathieke, uitnodigende plek maken waar particulieren en bedrijven betrokken worden bij de natuurlijke cyclus van afval als grondstof, hergebruik en creatie. Het centrum krijgt een aantrekkende werking waardoor mensen vaker en meer afgedankte materialen komen brengen en grondstoffen komen halen.



Door de grondstoffenschaarste wordt het brengstation een circulaircentrum

- Voor te herwinnen materialen
- Om de lokale cohesie te verstevigen
- Om nieuwe generaties te onderwijzen
- Een visitekaartje voor de gemeente

Uitnodigend en inspirerend

Het werf- en brengstation is een plek waar inwoners en bedrijven uit Noordenveld graag naar toe gaan, waar zij geïnspireerd worden om op een duurzame wijze om te gaan met grondstoffen, gebruikte goederen en met elkaar. Zij weten dat er op een verantwoorde wijze wordt omgegaan met hun afgedankte goederen en er wordt gewerkt met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. In de gemeente staat het werf- en brengstation bekend als een prettige en bruisende omgeving. Verschillende facetten van duurzaamheid komen hier samen, of het nu op het gebied van duurzame energie is of om de verwerking van grondstoffen gaat. Zonnepanelen maken de locatie energieneutraal terwijl het gebouw een voorbeeld is op het gebied van duurzaam materiaalgebruik. De circulaire economie komt hier daadwerkelijk tot leven***!***

Centrum en podium circulaire economie

Het werf- en brengstation is een middel om koploper op het gebied van de circulaire economie te zijn. Met het werf- en brengstation wordt de Noordenvelder duurzame oplossingen en verbeteringen geboden en krijgt hij meer kennis en informatie over afval, grondstoffen en de circulaire economie. Door de opzet en mogelijkheden tot educatie nodigt het centrum uit tot ontdekken en leren rondom

duurzaamheid en grondstoffen, te experimenteren en meer te weten komen over de invulling en de samenhang in de circulaire economie. Kinderen en jongeren worden bewust betrokken bij het afval als grondstoffen proces ten behoeve van toekomstige.

Regisseren en faciliteren



Door middel van het werf- en brengstation is de gemeente de regisseur van de afval- en grondstoffen. De gemeente draagt er zorg voor dat spullen en bouwmaterialen een tweede leven krijgen en grondstoffen de juiste kwaliteit hebben om hoogwaardig gerecycled te kunnen worden. Het werf- en Brengstation zet in op een samenwerking tussen bedrijven, onderwijsinstellingen, maatschappelijke organisaties, particuliere initiatiefnemers en de gemeente op het gebied van grondstoffen, circulaire economie, kringloop en sociale werkvoorzieningsschap. Deze brede groep van belanghebbenden moeten allen voorzien worden in hun behoefte om hun diensten zo optimaal mogelijk te kunnen aanbieden in de omgeving.

4 Activiteiten nieuwe gemeentewerf en brengstation

4.1 Activiteiten



Werf:

- Kantoren voor 35 FTE binnendienst;
- Multifunctionele kantine met minimaal ruimte voor 60 FTE;
- Kleed, douche en lockerruimte voor medewerkers van de buitendienst incl. brengstation;
- Flexibele vergaderruimten, aansluitend op de kantine om een grote zaal mogelijk te maken en die beschikbaar gesteld kunnen worden aan externe partijen voor het geven van workshops en evenementen;
- Werkplaats voor onderhoud aan voertuigen;
- Werkplaats voor overige werkzaamheden die ook ingezet kan worden voor (reparatie)workshops;
- Opstelplaats voertuigen en containerwisselplaats;
- Geïntegreerde zoutloods incl. percolaatwateropslag en opslag materiaal winterdienst





Brengstation:

- Ontvangstbalie
- ‘Drive through’ vóór het bordes om herbruikbare goederen uit te sorteren
- Werkplaats voor demontage dan wel bewerking van producten en materialen
- Opslag goederen en materialen onder het bordes

4.2 Aanvullende wensen

- *Inzamelcontainer kringloopgoederen*: Een inzamelcontainer waar eventueel herbruikbare goederen kunnen worden ingeleverd en de samenwerking opzoeken met een kringloopwinkel. Als inwoners aan het opruimen zijn kunnen ze de herbruikbare goederen en het afval in 1 keer kwijt op het Brengstation;
- *Leenbakfiets/boedelbak*: Een ander punt van ontwikkeling en kans is een leen-bakfiets voor jongeren en één of meerdere karretjes/aanhangers die mensen kunnen lenen op vertoon van een in te voeren milieupas om goederen mee weg te brengen naar Brengstation;
- *Ruimere openingstijden:* Bij verschillende gemeenten wordt geëxperimenteerd met de openingstijden van de Brengstation (eerder of langer open op zaterdag. Of eventueel openstellen op zondag. In het weekend hebben de meeste mensen de tijd….);
- *Implementatie SROI in bouwproces:* Bouwen met en door lokale aannemers aangevuld met kansbaners en afspaakbaners (SROI);
- *Uitwijklocatie voor automatisering*;
- *Glasvezel verbinding met gemeentehuis*;
- *Extra werkplekken*: Mogelijkheid om meerdere werkplekken te realiseren;
- *Rolstoelvriendelijke locatie*: Ontwerpen met aandacht voor minder validen zodat zij ook gebruik kunnen maken van de locaties als werknemer dan wel als bezoeker;

5 Doelstellingen m.b.t. de bouw: DUURZAAM

- Energieneutrale, gasloze locatie
    - Verwarmen met aardwarmte en restwarmte van kantoorruimte (stalling voertuigen)
    - Stroomopwekking via windenergie en/of zonnepanelen
    - Toepassen van Ledverlichting
    - Verwarmen via warmtebronnen, zie ook de omgeving (bedrijven) die restwarmte niet kwijt kunnen (onderzoek Villeroy en Boch (Ucosan)



- Circulair en modulair gebouw
    - Hergebruik van materialen
    - Duurzaam slopen dan wel gebruik maken van oude bakstenen, hout en/of staalconstructies en straatstenen
    - Het toepassen van parkeerplaatsroosters van gerecycled plastic
    - Het toepassen van lantaarnpalen van gerecycled plastic op en rond het werfterrein
    - Isoleren met behulp van ingezameld plastic die geperst wordt tot isolatieplaten?
    - Gerecycled glas gebruiken in het toegepaste aangebracht asfalt op de gemeentewerf en grondstoffenstraat en als glasbouwsteen in de natte ruimten. Slakken (resten na verbranding afval) toepassen in het asfaltmengsel
    - Eventueel te kappen bomen binnen het project terug laten komen als meubels en/of balken en planken voor de nieuwbouw. Tijdelijke samenwerking met opleiding/kansbaners op gebied van meubelmakers /timmerlieden
    - Het principe van modulair bouwen hanteren (Brengstation) zie Modulo Milieustraten uit Soest. In de loze ruimte onder het bordes kunnen minicontainers worden opgeslagen, kleine voorraden, en het zogenoemde pekelwater voor de winterdienst.

    - Een gesloten grondbalans. De ontgravingen i.v.m. de fundatie van het nieuwe pand kan prima gebruikt worden voor grondlichamen en als isolator tegen de noordwestzijde van het nieuwe pand. Of als ophoging voor het creëren van een afval bordes
- Klimaat adaptief gebouw
    - Hergebruik van regenwater
    - Duurzame bouwmaterialen
    - Duurzaam watergebruik
    - Watergebruik terugdringen (wc-gebruik, wassen van voertuigen en schoonmaken van de gemeentewerf en Brengstation via afkoppeling en opvang regenwater)
- Biodynamisch gebouw
    - Zo min mogelijk gebruik van beitsen en verven
    - Goede olie en vetafscheiders toepassen
    - Toepassen van sedum-daken aangevuld met het gft-compost zoals deze door de inwoners als gft-afval is aangeleverd

Synergie met omliggende organisaties op het gebied van duurzaamheid

Er zijn verschillende organisaties betrokken bij duurzaamheid, zoals:

- Adviesraad Duurzaamheid
- Novatec
- Parkmanagement
- Kringloop
- Villery & Boch (Ucosan)
- Engie

Met deze organisaties wordt, indien dat er niet al is, contact gezocht voor het geven van inbreng en voor mogelijke samenwerking.

6 Te onderzoeken locaties

Er zijn in eerste instantie een 5-tal locaties genoemd voor de nieuwe gemeentewerf en brengstation:

1. Productieweg-Ucosan
2. Haarveld-Ekkelkamp
3. Haarveld-Vlasveen
4. Westeres-Brandweer
5. Oosteinde-Bok terrein

In de calculaties van de gemeente is men ervan uitgegaan dat er ± 30.000 m2 in gebruik zal worden genomen voor de gemeentewerf met brengstation.

Op dit moment worden de locaties één voor één geïnventariseerd en op een aantal belangrijke punten getoetst. Daarna is o.a. op basis van een beoordelingsmatrix de beste locatie voorgedragen.

BIJLAGE 2: PROGRAMMA VAN EISEN

RUIMTESTAAT GEMEENTEWERF GEMEENTE NOORDENVELD							
Datum	27-3-2019						
	ALGEMEEN						
	Basis uitgangspunten	Huisvesting die voldoet aan de nieuwste eisen en richtlijnen Anno 2030: Duurzaamheid, energieneutraal, hergebruik van materialen, kostenbewust ondernemen en het verbeteren van de service richting bewoners					
	Aantal personen	120 FTE waarvan 35 FTE binnendienst en 85 FTE buitendienst					
	Aantal auto's / fietsen	40% komt met auto en 60% met fiets / scooter / anders					
nr	**omschrijving**	**verdieping**	**aantal ruimten**	**hoogte of volume**	**totaal functioneel oppervlak per eenheid**	**totaal functioneel oppervlak per eenheid**	**Bruto - Netto factor**
1	**Personeelsgebouw**						**1,40**
1.0	Meterkast	0	1		2	2	
1.1	Entree	0	1		15	15	
1.2	Receptie	0	1		8	8	
1.3	Garderobe	0				0	
1.4	Toiletten heren	0/1	1		6	6	
1.5	Toiletten dames	0/1	1		6	6	
1.6	MIVA	0	1		5	5	
1.7	Was- en kleedruimte heren	0	1		110	110	
1.8	Was- en kleedruimte dames	0	1		10	10	
1.9	Vergader- / en of instructieruimte	1	2		9	18	
1.10	Vergader- / en of instructieruimte	1	2		18	36	
1.11	Werkplekken	1	35		8	280	
1.12	Kantine	1	1		90	90	
1.13	Keuken met berging	1	1		15	15	
1.14	Wachtruimte bezoeker	0	1		3	3	
1.15	koffiepantry	0/1	2		5	10	
1.16	Werkkast	0/1	2		3	6	
1.17	Kopieerruimte	1	1		12	12	
1.18	Opslagruimte	1	1		8	8	
1.19	Technische installaties	1	1		50	50	
1.20	Systeembeheer / Serverruimte	1	1		6	6	
1.21	Schoonmaakmagazijn	1	1		6	6	
1.22	Rookruimte	buiten				10	
1.23	Archief	ntb				20	
1.24	NSA (noodstroomagregaat)	ntb				20	
	Subtotaal Personeelsgebouw					**752**	**1052,80**

2	**Magazijn**						**1,10**
2.1	Werkplaats onderhoud		1		500	500	
2.2	Werkplaats timmerman		1		150	150	
2.3	Werkplaats schilder		1		100	100	
2.4	Magazijn onderhoud		1		50	50	
2.5	Magazijn timmerman		1		50	50	
2.6	Magazijn schilder		1		50	50	
2.7	Magazijn onderdelen		1		50	50	
2.8	Opslagruimte verkeersborden		1		120	120	
2.9	Opstelplaatsen voertuigen		1		380	380	
	Opslagplaats meststoffen		1		30	30	
	Subtotaal Magazijn					**1480**	**1628,00**
3	**Overdekte buitenstalling**						**1,10**
3.1	Stalling klein materieel		1		550	550	
3.2	Stalling groot materieel		1		650	650	
3.3	Fietsenstalling		1		85	85	
3.4	Scooterstalling		1		25	25	
	Subtotaal Personeelsgebouw					**1310**	**1441,00**
4	**Zoutopslag**						**1,10**
4.1	Zoutopslag		2		100	200	
4.2	Natzoutinstallatie		1		50	50	
4.3	Voorruimte		1		100	100	
	Subtotaal Personeelsgebouw					**350**	**385,00**
5	**Buitenterrein**						**1,40**
5.1	Opslag straatwerken		1		669	669	
5.2	Opslag lichtmasten		1		50	50	
5.3	Opslag verkeersborden		1		75	75	
5.4	Opslag containers		1		500	500	
5.5	Afspoelplaats vrachtauto		1		130	130	
5.6	Rekken circa 20m		1		10	10	
5.7	Parkeerplaatsen groot		9		35	315	
5.8	Parkeerplaatsen normaal		20		13	260	
5.9	Parkeerplaatsen normaal		20		13	260	
5.10	Elektrische oplaadpunten		10		13	130	
5.11	Brandstoftank		1		10	10	
	Subtotaal Personeelsgebouw					**2409**	**3372,60**
	Totaal (m2) ex. manoeuvreerruimte					**6301**	**7879**
	Manoeuvreerruimte / verkeersruimte , 40% van de totaaloppervlakte terrrein						3152
	Totaal benodigd (m2) gemeentewerf						**11031**

RUIMTESTAAT BRENGSTATION incl. GEMEENTE DEPOT							
Datum	27-3-2019						
	ALGEMEEN						
	Aantal inwoners :	32147					
	Aantal bezoekers per jaar :	24189					
	Gem. aantal bezoekers op een za :	138					
	Aantal medewerkers :	3 (waarvan 1 bij weeghuisje en 1 KCA en 1 bordes)					
	Acceptatiebeleid :	betaald over weegbrug					
	Weegbrug opnemen 2x :	Pieterbas systeem					
nr	**omschrijving**	**aantal containers**	**afmeting container (m2)**	**ruimte voor wegtrekken container (m2)**	**totaal functioneel oppervlak per eenheid**	**totaal functioneel oppervlak per eenheid**	**Bruto - Netto factor**
1	**Milieustraat**						**1,40**
1.0	Containers aan bordes	16	21	39	960	1344	
1.1	Containers op maaiveld	5	35	39	370	518	
1.2	Containers op het bordes	10	6	0	60	84	
1.3	bordes				1000	1400	
1.4	weegbrug 2st.				90	126	
1.5	groen- en grondbunker				240	336	
1.6	Opstelplaats shreder				400	560	
1.7	drive tru				300	420,00	
	Subtotaal milieustraat					**4788**	
2	**Gemeentelijke deel**						**1,40**
2.0	Containers aan bordes	7	21	39	350	490	
2.1	bordes				420	588	
2.2	groen- en grondbunker				120	168	
	Subtotaal gemeentelijk deel					1246	
	Totaal (m2) voor milieustraat incl. gemeentelijk deel					**6034**	
	Manoeuvreerruimte / verkeersruimte , 40% van de totaaloppervlakte terrrein					2414	
	Totaal (m2) incl. manoeuvreerruimte					**8448**	
	Afronding (m2)					***8500***	

Uitgangspunten milieustraat om te komen tot m2

- Aantal inwoners: 32.147;
- Aantal bezoekers per jaar: 24.189;
- Gem. aantal bezoekers op een za: 138;
- Aantal medewerkers: 3 (waarvan 1 bij weeghuisje en 1 KCA en 1 bordes);
- Acceptatiebeleid: betaald over weegbrug;
- Weegbrug opnemen 2x: Pieterbas systeem;

- Vang doelstelling status: doelstelling is 100 kg per inwoner en 75% scheiding in 2020 te realiseren. Resultaat 2018 is 69% en 170 kg;
- Materieel aanwezig, kraan gewenst;
- Eerste 100 kg gratis, daarna € 0,13 per kilo voor de betaalde fracties;
- Kleedruimte i.c.m. werf;
- Separate route voor groenafval;
- Kringloopgoederen inleverpunt;
- Inrichting type B;
- Openingstijden: MA-ZA 09:00 -15:45 uur.

Bij het ontwerp van het bordes wordt rekening gehouden met :

- Een bordes met een gescheiden, betaalde en gratis route;
- Een bordes met een aanvang hoogte van 1200 mm oplopend tot 2600 mm voor gebruik onderzijde;
- Overzichtelijk bordes voor 2 medewerkers;
- Opslag aan de onderzijde voor o.a. matrassen, kringloop en bouwmaterialen;
- KCA aan bordes waardoor 1 medewerker KCA en lage gedeelte bordes kan overzien hoogte 1200mm;
- Bruin en witgoed aan 1200 mm bordes i.v.m. wegtrekken container;
- Puin en banden aan 1200mm bordes i.v.m. wegtrekken container.

Betaalde en gratis routes:

Voor het ontwerp van het nieuwe brengstation is de routing bepalend. In Noordenveld kennen we het volgende onderscheid in stromen die ieder hun eigen routing hebben.

Rood	= gratis route container
Blauw	= betaalde stroom container
Groen	= betaalde stroom op maaiveld
Zwart	= Stroom zonder effect op routing (op of onder bordes)

Gratis stromen:

- A-hout
- Ferro en Non Ferro
- AEEA
- PMD
- Harde kunststoffen
- KCA en aanverwant (zoals gasflessen en brandblussers)
- Asbest
- EPS
- Overige kunststoffen
- Textiel
- Flessenglas
- Papier/karton
- Frituurvet

Betaalde stromen (over de weegbrug):

- Grof restafval
- Bouw- en sloopafval
- Puin
- B-hout
- C-hout
- Matrassen
- Groenafval
- Grond
- Autobanden met en zonder velg
- Bitumen
- Vlakglas
- Gip

type container	Aan bordes	Maaiveld	op het bordes	Aantal containers	type inzamelmiddel
Betaald					
Grof huishoudelijk restafval	2			2	40 m3 open container
B-Hout	2			2	40 m3 open container
C-Hout (geimpregneerd, bielzen)	1			1	40 m3 open container
Puin (schoon)		2		2	15 m3 open container
Grond (schoon)		x		0	Stortvak
Gips	1			1	15m3 gesloten container
Bitumen		1		1	
Matrassen		?	?	0	5x karren
Grof groenafval		x		0	Stortvak
Dakleer		1		1	40 m3 open container mét schuifdak (waarmee gesloten).
Vloerbedekking	1			1	40 m3 open container
Vlak glas (vlakke stukken/ platen)			x	0	2 m3 open container
Autobanden met velg	1			1	open container
Gratis					
Metalen	1			1	40 m3 open container
Asbest en asbesthoudend materiaal		1		1	20 m3 container met sluitklep
Plastic verpakkingsmateriaal	1			1	persconn
Papier en karton	1			1	40 m3 perscontainer
Harde kunststoffen	1			1	40 m3 open container
Textiel (kleding)		x		0	2m3 kledingcontainer
Frituurvet		x		0	660 liter container bij KCA
EPS			x	0	zakhouder op het bordes en innamepunt onder het bordes, zakken onder bordes opslaan
Witgoed en bruingoed (AEEA)	2		x	2	40 m3 gesloten container
Flessenglas		x		0	1m3 dichte container
Reserve container	1			1	40 m3 open container
Extra containers nieuwe situatie					
a-hout	1			1	40 m3 open container
Onderzijde of op bordes					
Kadavers kleine huisdieren		x		0	Koelunit onder op mv tegen het bordes
Gasflessen		x		0	naast bij KCA
Kringloopgoederen		x		0	Innamepunt met opslag onder bordes
Herbruikbare bouwmaterialen		x		0	Innamepunt met opslag onder bordes
Afgewerkte olie		x		0	in het KCA depot
TL-buizen		x		0	Tl buizen bak
Klein Chemisch Afval (KCA)		x		0	Sorteerruimte met 4 compartimenten (KCA depot) locatie op of naast bordes
	16	**5**	**0**	**21**	

Aantal containers aan bordes: 16 st.
Aantal containers op maaiveld: 5 st.
Bunkers groen en grond: 2 st.

Uitgangspunten gemeentelijk afvaldepot om te komen tot m2

- Voor het gemeentelijk afval wordt een bordes voorzien met een hoogte van 1,55 m-mv waarbij de 40m3 container verdiept in de grond staan zodat de rand van een 40m3 container gelijk staat aan de rand van het bordes;
- Het groenafval zal in een bunker op de milieustraat worden gebracht zodat bij versnippering geen extra materieel nodig is. Voor de andere fracties adviseren wij een aparte ruimte op de milieustraat vanwege de weegbrug en de aanwezige kraan. Een gemeentelijk afvaldepot op de werf lijkt ons vanwege inzet van materieel niet logisch.

Fracties gemeentelijk depot:

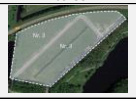
- Volgende fracties worden door de gemeente gebracht :

	Inventarisatielijst Gemeentelijke stromen Noordenveld				
Nr	type container	Aan bordes	Maaiveld	Aantal containers	type inzamelmiddel
	Evenementenafval	1		1	40 m3 open container
	Grof vuil	1		1	40 m3 open container
	Kolkenafval	1		1	bassin of container met afvoer water
	Papiermanden	1		1	Perscontainer
	Veegafval mechanisch + handmatig	1		1	40 m3 open container
	Veegafval handmatig			0	40 m3 open containers
	Zwerfafval	1		1	40 m3 open container
	Hennep	1		1	20 m3 container met sluitklep
	gemeentelijk groenafval				Bij groenafval op ms (bunker)
		7	0	7	

Synergie voordeel: Aantal m2 ruimte onder bordes

Het bordes biedt aan de onderzijde voor 900 m2 opslagruimte dit is incl. de manoeuvreerruimte. Hierbij wordt uitgegaan van een bordeshoogte uitwendig 2600 mm.

BIJLAGE 3: OMGEVINGSFACTORENMATRIX

Thema's	Beinvloedingsfactoren	1		2		3		4		5		6	
		Ucosan		Ekkelkamp		Vlasveen		Westeres		Oosteinde		Vrijbuiter	
													
Bebouwbaar Oppervlakte (m2)			25.963		25.810		33.116		13.994		18.792		9.036
Scenario 1	Centralisatie zonder opslag op oude brengstation		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past niet op deze kavel		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past niet op deze kavel
Scenario 2	Centralisatie met opslag op oude brengstation		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past niet op deze kavel		Benodigd PvE past op deze kavel		Benodigd PvE past niet op deze kavel
Scenario 3	Gescheiden werf en brengstation		N.v.t (te groot)		N.v.t (te groot)		N.v.t (te groot)		Benodigd PvE past niet op deze kavel		N.v.t (te groot)		Benodigd PvE past niet op deze kavel
Economische aspecten	Eigendom	-1	Geen gemeentelijk eigendom	1	Gemeentelijk eigendom	1	Gemeentelijk eigendom	1	Gemeentelijk eigendom	-1	Geen gemeentelijk eigendom	-1	Geen gemeentelijk eigendom
	Vigerende ontwikkelkaders	1	Op deze locatie was een zonneweide gepland. Deze is echter voor een deel op de bestaande bedrijfshal van Villeroy en Boch geplaatst.	1	Op deze locatie is een tijdelijke vergunning gegeven aan Engie voor het plaatsen van een zonneweide. Deze is echter nog niet omgezet naar een definitieve vergunning omdat Engie op de ontwikkelingen bij de gemeente wilde wachten. Er is een gesprek gevoerd met Engie en in dit gesprek is aangegeven dat Engie graag samen de ontwikkeling van deze kavel aangaat om er zo een win-win situatie van te maken.	-1	Hoewel nog niet formeel besloten is het de wens om op dit terrein woon-werkkavels te realiseren. De benodigde bestemmingsplanwijziging zal binnenkort tijdens een informatiebijeenkomst met de Raad worden besproken.	-1	De bestemming van dit bedrijventerrein is grootschalige detailhandel. Qua bestemming past een werf of milieustraat hier niet tussen. Er zou echter een voorstelling gemaakt kunnen worden van een goede wisselwerking tussen de huidige detailwinkels en de functie van het brengstation als grondstoffencentrum.	0	Op dit terrein staat een grote bedrijfsloods welke momenteel verhuurd is. De eigenaar van deze locatie heeft echter aangegeven open te staan voor verkoop van het terrein. Mocht het een haalbare vraagprijs zijn dan is het vervolgens de vraag welke rechten de huidige huurders hebben en daarmee op welke termijn er ontwikkeld kan worden. Deze onzekerheden werken vertragend op het proces.	0	De bestemming van dit bedrijventerrein is grootschalige detailhandel. Qua bestemming past een werf of milieustraat hier niet tussen. Er zou echter een voorstelling gemaakt kunnen worden van een goede wisselwerking tussen de kringloopwinkel Het Goed die direct grenst aan dit perceel en de functie van het brengstation als grondstoffencentrum.
				-1	OCN heeft in een brief aangegeven dit geen gewenste locatie te vinden gezien de hoogwaardigheidseisen die gesteld zijn aan reeds gestieuerde bedrijven. Echter, mede door de indruk van het Upcyclecentrum, worden de mogelijkheden van een hoogwaardige werf en brengstationvoorziening nu wel gezien. Echter behoeft dit nog enige overtuiging en is het risico dat het voorlopig of definitief ontwerp later toch op weerstand gaat stuiten.			-1	Gelet op centrumontwikkeling Roden en de entreefunctie richting de woon- en vrijetijdsboulevard is dit geen gewenste locatie voor een brengstation 'oudestijl'. Dat een brengstation 'nieuwestijl' hier wel binnen zou passen behoeft nodige overtuiging.				
	Aankoopkosten grond	0	Taxatie en onderhandelingen moeten nog volgen, uitgaande van de grondprijzenbrief van grondzaken voor een binnenlocatie en de kavelgrote komen de aankoopkosten op c.a. €2.100.00,-.	0	De inkomstenderving door het ontrekken van deze kavel uit de verkoopvoorraad van grondzaken is gebaseerd op de grondprijzenbrief van grondzaken voor een zichtslocatie. De aankoopkosten worden ingeschat op c.a. €2.100.000,-	0	De inkomstenderving door het ontrekken van deze kavel uit de verkoopvoorraad van grondzaken is gebaseerd op de grondprijzenbrief van grondzaken voor een zichtslocatie. De aankoopkosten worden ingeschat op c.a. €3.300.000,-	0	De inkomstenderving door het ontrekken van deze kavel uit de verkoopvoorraad van grondzaken is gebaseerd op de grondprijzenbrief van grondzaken voor een zichtslocatie. De aankoopkosten worden ingeschat op €1.400.000,-	0	Taxatie en onderhandelingen moeten nog volgen, uitgaande van de grondprijzenbrief van grondzaken voor een binnenlocatie en de kavelgrote komen de aankoopkosten op c.a. €1.500.000,-	0	Taxatie en onderhandelingen moeten nog volgen, uitgaande van de grondprijzenbrief van grondzaken voor een zichtslocatie en de kavelgrootte komen de aankoopkosten op c.a. €900.000,-.
	Ontwikkelkosten									-1	Naast aankoopkosten van de grond heeft deze locatie ook te maken met extra kosten in de vorm van sloop en sanering. De omvang van deze kosten hangt mede af van de omvang van de verontreiniging en de mogelijkheden tot gedeeltelijk hergebruik van de bestaande gebouwen. De kosten voor sanering worden echter wel gemitigeerd door opdracht aan gemeenten om bodemgrond te saneren en daar ook geld voor ontvangen.	0	Naast aankoopkosten van de grond heeft deze locatie ook te maken met extra kosten in de vorm van sloop van de bestaande bedrijfshal. Vanuit circulariteits perspectief biedt deze hal echter een kans door deze mee te nemen in het ontwerp van nieuwe brengstation.
	Archeologisch onderzoek	0	Wegens het niet verstoord zijn van de bodem bestaat er een risico. Dit risico wordt echter laag ingeschat.	0	Wegens het niet verstoord zijn van de bodem bestaat er een risico. Dit risico wordt echter laag ingeschat.	0	Wegens het niet verstoord zijn van de bodem bestaat er een risico. Dit risico wordt echter laag ingeschat.	1	Er is recent archeologisch onderzoek gedaan en er is niets aangetroffen.	1	Gelet op verstoorde bodem is er geringe kans op kosten voor archeologisch onderzoek.	1	Gelet op verstoorde bodem is er geringe kans op kosten voor archeologisch onderzoek.

Technische haalbaarheid	Toegangswegen	0	Op dit moment staan vrachtauto's geparkeerd langs de straat. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de transportbedrijven die gevestigd zijn op de handelsweg. Parkeren op de weg is binnen de bebouwdekom toegestaan. Wanneer dit verholpen dient te worden i.v.m. het vestigen van het brengstation, dan zal onderzocht moeten worden of het wenselijk is om te handhaven. Door te handhaven kan het probleem namelijk ook verplaatst worden. De eerste indruk van de verkeerssituatie is verder goed.	0	Deze locatie grenst aan het kruispunt Noordholt-Dwazziewegen. Voor deze locatie bestaat het risico dat de filevorming bij het opstellen op de piekmomenten tot een ongewenste situatie leiden. Uit verder verkeersonderzoek moet blijken hoe groot dit risico is. Zeker gezien het gegeven dat er op dit kruispunt jaarlijks verschillende ongelukken gebeuren door het niet correct verlenen van voorrang.	0	Deze locatie ligt naast een bedrijventerrein met woon-werk kavels. De toegangsweg heeft hierdoor een aanzienlijk lagere belasting dan de andere twee afritten van de rondweg. Echter betekend deze locatie een verkeersintsivering binnen een werk-woon omgeving. In principe is dit onwenselijk maar uit verder verkeersonderzoek zou moeten blijken wat de gevolgen exact zijn.	0	Deze locatie bevindt zich direct aan de afrit van de rondweg naar de woonboulevard. Dit punt heeft een hoge verkeersbelasting door het winkelpubliek. Omdat de piek van deze belasting zich op de zaterdag bevindt en dit ook de piek is van het bezoek aan het brengstation biedt dit potentieel een verkeersrisico. Omdat het verkeerspunt op dit moment qua belasting nog geen problemen oplevert moet er met aanvullend verkeersonderzoek bekeken worden of de verkeerstoename van dien aard is dat dit een verkeersrisico oplevert.	-1	Transportbedrijf in de buurt zorgt voor vrachtauto's die geparkeerd staan langs de straat. Parkeren op de weg is binnen de bebouwdekom toegestaan. Wanneer dit verholpen dient te worden i.v.m. het vestigen van het brengstation, dan zal onderzocht moeten worden of het wenselijk is om te handhaven. Door te handhaven kan het probleem namelijk ook verplaatst worden. Dit zorgt voor een ongewenste verkeerssituatie in de omgeving. Omdat de vrachtwagens er in het weekend staan en de zaterdag de drukste dag is voor het brengstation is dit een nadelige omgevingsfactor.	0	
				0	De Dwazziewegen is een woon-werkroute voor fietsers. Deze weg wordt als onprettig ervaren. Hier dient rekening mee gehouden te worden in een verder verkeersonderzoek.					0	Voor het bereiken en verlaten van deze locatie zal naar verwachting het meeste verkeer over de Oosteinde gaan. Langs de Oosteinde loopt een twee richtingsfietspad, aan de kant van de bebouwing. Op dit fietspad is er veel forenzen verkeer. Bij het afvoeren van containers van het brengstation ontstaat een potentieel verkeersrisico in de vorm van vrachtwagens die de overgang blokkeren. Uit nader onderzoek moet blijken of de vervoersbeweging op een dergelijk zelfde moment plaatsvinden dat dit een risico oplevert. Er moet echter wel bij vermeld worden dat het alleen gaat om de toename door verkeer naar het brengstation en niet naar de werf. Het verkeer naar de werf gaat nu namelijk reeds over de Oosteinde door de ligging van de werf aan de 1ste energieweg.		
	Afstand van voorzieningen	1	N.v.t	0	De aanwezigheid van een hogedruk aardgasleiding langs de Dwazziewegen kan ook nog een externe belemmering vormen; deze locatie ligt dicht op de leiding (de 1% letaliteitsgrens van deze leiding ligt op circa 60 meter van de leiding. Dit is wel een leiding in de 'lichtere categorie').	1	N.v.t	1	N.v.t	1	N.v.t	1	N.b.

Mensenlijke factoren	Geluid en gezondheidsfactoren	1	Geen beperkingen. Beschikbare onderzoeken op de gebieden van akoestiek, lucht, geur, natuur etc. Indien niet uitgevoerd in kader van procedure zonnepanelen dan niet voorhanden.	0	Er staan bedrijfswoningen in de nabijheid	0	Er staan bedrijfswoningen in de nabijheid	-1	Aan de achterzijde is een volkstuin gevestigd. Dit kan tot ongewenste geluidsoverlast leiden.	-1	Er grenst een bedrijfswoningen direct aan de kavel die het vergunningstechnisch een uitdaging maakt om werf c.q. brenstation activiteiten mogelijk te maken.	1	N.b.
Ecologisch	Ecosystemen	-1	Houtwallen aanwezig	-1	Houtwallen aanwezig en er moet rekening worden gehouden met de visvijver en het parkachtige karakter.	-1	Er moet rekening worden gehouden met de visvijver en het parkachtige karakter.	0	N.v.t	0	N.v.t	0	N.b.
	Bodemopbouw/bodemonderzoek	0	Niet bekend. Zal uitgevoerd moeten worden.	0	Er is waarschijnlijk een "ouder" bodemonderzoek voorhanden waarvan de geldigheidsduur is 'verlopen'	0	Niet bekend. Zal uitgevoerd moeten worden.	0	Niet bekend. Zal uitgevoerd moeten worden.	-1	Kans op potentiële verontreiniging vrij groot gelet op huidig gebruik locatie, bodemonderzoek benodigd.	0	N.b.
Omgeving	Bestemmingsplan	1	Bedrijventerrein met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met de categorie 3'. Binnen deze bestemming is een gemeentewerf/brengstation direct mogelijk.	-1	'Bedrijventerrein' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is een gemeentewerf niet mogelijk, aangezien binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' slechts een beperkt aantal bedrijven mogelijk zijn gemaakt (die passend zijn binnen het parkachtige karakter). Binnen de bestemming 'Verkeer Verblijfsgebied' is een gemeentewerf/milieustraat eveneens niet mogelijk. Echter, de beheersverordening Bedrijvenpark Haarveld wordt op dit moment herzien. Hier wordt het pallet aan toegestane bedrijven (fors) uitgebreid, waardoor op de locatie Ekkelkamp een gemeentewerf/ milieustraat wel mogelijk is. Dit houdt wel in dat wanneer, als gevolg van een planologische wijziging de personendichtheid (kwetsbare en niet kwetsbare objecten) in die zone toeneemt naar het groepsrisico moet worden gekeken.)	-1	'Bedrijventerrein' en 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming is een gemeentewerf niet mogelijk, aangezien binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' slechts een beperkt aantal bedrijven mogelijk zijn gemaakt (die passend zijn binnen het parkachtige karakter). Binnen de bestemming 'Verkeer Verblijfsgebied' is een gemeentewerf/milieustraat eveneens niet mogelijk. De Beheersverordening Bedrijvenpark Haarveld wordt op dit moment herzienen wordt het pallet aan toegestane bedrijven uitgebreid. Echter wordt rond de Vlasveen de toegestane milieucategorie 'teruggeschroefd' naar maximaal milieucategorie 2. Dit in verband met de wens van de gemeenteraad om in dit gebied bedrijfswoningen toe te staan. Het direct naast elkaar toestaan van een gemeentewerf/ milieustraat is planologisch onhaalbaar.	-1	Detailhandel – Grootschalig. Binnen deze bestemming is een gemeentewerf/ milieustraat niet mogelijk. Het zou mogelijk kunnen zijn via een afwijking dan wel herziening van het bestemmingsplan. Echter, recentelijk (2018) is het BP van Westeres vastgesteld. Het vroegtijdig opnieuw wijzigen van dit bestemmingsplan is voor de betrouwbaarheidsbeleving niet wenselijk.	-1	Bedrijventerrein met een functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1'. Dit betekent dat op deze locatie slechts bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zijn toegelaten. Binnen deze bestemming is een gemeentewerf/ milieustraat niet direct mogelijk. Om een werf en brengstation hier te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Gezien het feit dat er een bedrijfswoning direct aan het perceel grenst is de haalbaarheid hiervan beperkt.	-1	N.b.
	Omwonende	-1	Rekening houden met aanwezige bedrijfswoning in de buurt. Met name de woning op het terrein van Ucosan zelf i.v.m. geluid/geur en toename verkeersbewegingen.	-1	Rekening houden met aanwezige bedrijfswoning in de buurt.	-1	Geen woningen in de buurt.	0	Geen woningen in de buurt, wel een volkstuin om mee rekening te houden.	-1	Aanwezige woon- en bedrijfsgebouwen in de (directe) omgeving zoals Feeder One en Thomashuis aan overzijde Oosteinde, e.e.a. in relatie tot toename verkeersbewegingen en mogelijke overlast. Extra aandacht nodig voor geluid/geur i.v.m. de aanwezige woongebouwen.	-1	Dicht op detailhandelzaken.
	Welstandsniveau	1	Hier gelden de laagste eisen, werf en brengstation passen binnen de welstandseisen.	-1	Dit bedrijventerrein moet een parkachtig karakter behouden. Om die reden worden er hoogwaardigheids eisen gesteld aan de te bouwen bedrijfsunits. De vraag is of de nieuw te bouwen werf en brengstion hierin past. Wel wordt er gekeken naar het verlagen van dit regime.	-1	Dit bedrijventerrein moet een parkachtig karakter behouden. Om die reden worden er hoogwaardigheids eisen gesteld aan de te bouwen bedrijfsunits. De vraag is of de nieuw te bouwen werf en brengstion hierin past. Wel wordt er gekeken naar het verlagen van dit regime.	-1	Voor deze kavel worden eisen gesteld aan de hoogwaardigheid zodat de constructie past binnen de uitstraling van een woonboulevard.	1	Er zijn geen specifieke omgevingsfactoren waarmee rekening gehouden dient te worden.	0	N.b.
	Maximale nokhoogte		N.b.	1	12 meter		N.b.		N.b.		N.b.		N.b.
	Maximaal bebouwingspercentage		N.b.		N.b.		N.b.		N.b.		N.b.		N.b.
	Beeldkwaliteit	-1	De locatie bevindt zich midden op het bedrijventerrein. De wens om als visitekaartje van de gemeente te dienen valt hiermee weg.	1	Positieve zichtlocatie	1	Positieve zichtlocatie	1	Positieve zichtlocatie	0	Potentiële zichtlocatie vanaf de Oosteinde	0	Potentiële zichtlocatie vanaf de Vrijetijdsboulevard en aansluiting bij Het Goed
Totaal cijfer		1		-1		-2		-1		-4		0	