A-1 Dependance

Locatie
Hooiweg 1, Hooiweg 3, Hooiweg 9



Bruto grootte*	Bebouwd	Verhard	Groen en water
9000 m2	40 %	32 %	28 %

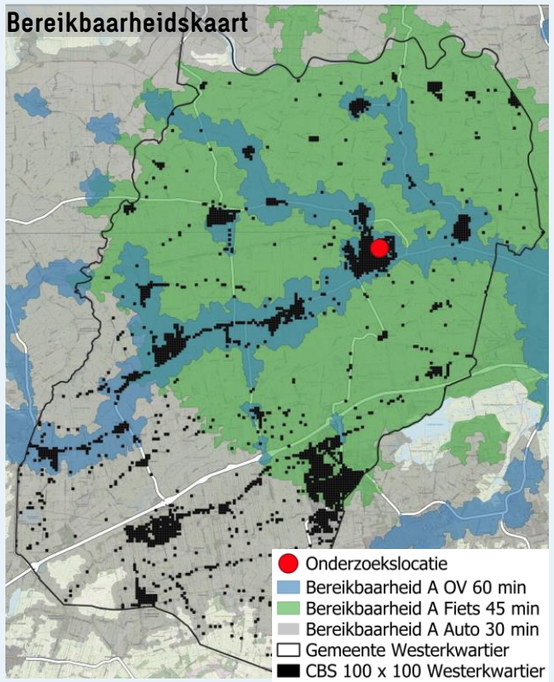
*excl. parkeerfaciliteiten

Investeringskosten	Exploitatielasten	Doorlooptijd
34,2 miljoen euro	1,1 miljoen euro	5,5 jaar

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing	Er hoeft niets ingepast te worden, waardoor er geen effect is op de omgeving
Groen- en watercompensatie	Er is geen compensatie benodigd, waardoor er geen effect is op de omgeving

Verkeer



Bereikbaarheid OV	In 30 min: 15000 inwoners In 60 min: 23000 inwoners
Bereikbaarheid Fiets	In 15 min: 11000 inwoners In 30 min: 21000 inwoners In 45 min: 42000 inwoners
Bereikbaarheid Auto	In 10 min: 15000 inwoners In 20 min: 39000 inwoners In 30 min: 57000 inwoners In 60 min: 57000 inwoners

De bereikbaarheid scoort gelijk aan de referentiesituatie, er is geen effect.

Parkeergelegenheid	De verhoogde parkeercapaciteit wordt verkregen door te parkeren bij de dependance locaties en het parkeerterrein aan de westkant van het huidige pand. Dit heeft geen effect op de omgeving.
Verkeersveiligheid en -afwikkeling	Bij uitbreiding op deze locatie beschikken de aanliggende wegen over onvoldoende capaciteit, de verkeersveiligheid laat te wensen over en er kan overlast voor de omgeving ontstaan.

Diversen

Aanpassingen Bestaande faciliteiten	Er zijn aanpassingen nodig aan de P+R locatie, wat de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed.	Technische belemmeringen	De variant voldoet niet aan het Bbl, er zijn aanvullende maatregelen benodigd.
Werk- en Ontmoetingsconcept	Doordat deze variant uit meerdere panden bestaat voldoet deze niet aan het concept.	Netcongestie	De huidige capaciteit van de panden wordt gebruikt, dit wordt als voldoende ingeschat.
Toekomstbestendigheid	Deze variant biedt geen flexibiliteit ten aanzien van uitbreiding van het pand.	Planologie	Omdat er gebruik gemaakt wordt van bestaande panden is er geen effect.
Duurzaamheid	Er wordt optimaal gebruik gemaakt van bestaande panden (en materialen).	Grondeigendom en erfpacht	De panden zijn niet volledig in het bezit van de gemeente.

Top Risico's

- Het aankopen van de panden kost meer geld dan in eerste instantie verwacht.
- De technische levensduur van de gebouwcasco's is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- Er is meer nodig om aan de BENG te voldoen dan op voorhand ingeschat.

Beoordeling	De risico's scoren gemiddeld tot laag. Er zijn geen risico's die 50 punten of hoger scoren. Hierdoor zijn deze risico's ingeschaald als beperkt negatief.

Advies

Voor deze variant is het van belang om in een zo **vroeg mogelijk stadium de benodigde panden aan te kopen** en inzicht te verkrijgen in de staat van deze panden. Op deze manier is vroegtijdig inzicht in de uit te voeren werkzaamheden en de kosten hiervan, waarmee de risico's worden verkleind. Omdat deze variant niet aansluit op het werk- en ontmoetingsconcept is het raadzaam om **samen met de OR en/of medewerkers te kijken naar een optimale indeling van de verschillende panden**, om het werk- en ontmoetingsconcept zo goed mogelijk te benaderen en van elke locatie een fijne werkruimte te maken.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt. Ditzelfde zou gedaan kunnen worden met de aankoop en renovatie van het pand van de SKSG (Hooiweg 3, Zuidhorn).

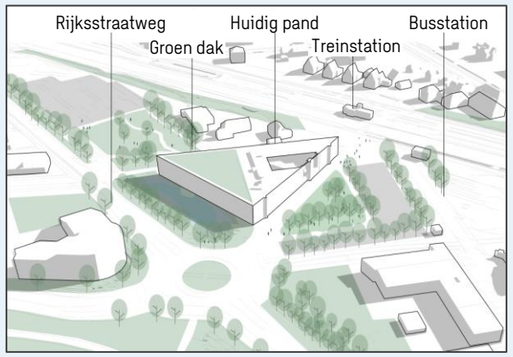
SWECO

A-2 Oostkant

Locatie
Hooiweg 9

Bruto grootte*	Bebouwd	Verhard	Groen en water
5400 m2	50 %	19 %	31 %

*excl. parkeerfaciliteiten

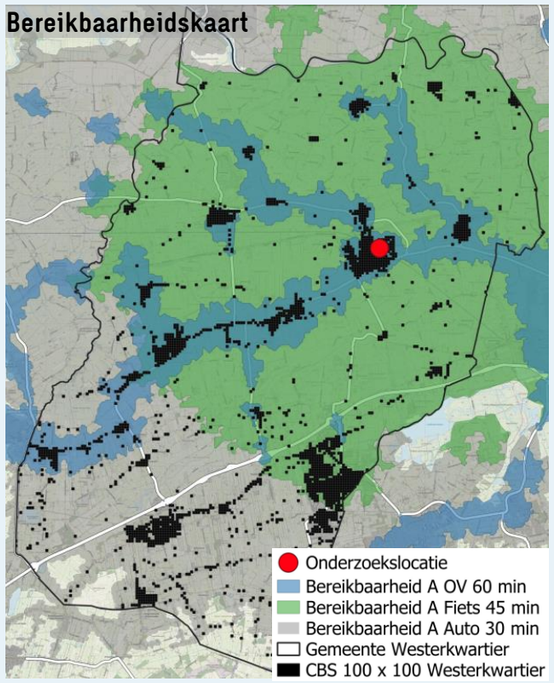


Investeringskosten	Exploitatielasten	Realisatietijd
39,2 miljoen euro	0,8 miljoen euro	6,5 jaar

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing	Toevoegen van een volume nabij een nieuwbouw appartementencomplex.		Groen- en watercompensatie	Het is niet mogelijk om watercompensatie nabij de ontwikkeling uit te voeren.	
Ecologie	Het (gedeeltelijk) dempen van de vijver wordt niet wenselijk geacht i.h.k.v. de aanwezigheid van de poelkikker.				

Verkeer



Bereikbaarheid OV	In 30 min: 15000 inwoners In 60 min: 23000 inwoners	
Bereikbaarheid Fiets	In 15 min: 11000 inwoners In 30 min: 21000 inwoners In 45 min: 42000 inwoners	
Bereikbaarheid Auto	In 10 min: 15000 inwoners In 20 min: 39000 inwoners In 30 min: 57000 inwoners In 60 min: 57000 inwoners	

De bereikbaarheid scoort gelijk aan de referentiesituatie, er is geen effect.

Parkeergelegenheid	De verhoogde parkeercapaciteit wordt verkregen door het realiseren van een parkeerdek bovenop de P+R locatie. Dit heeft een beperkt negatief effect op de omgeving.	
Verkeersveiligheid en -afwikkeling	Bij uitbreiding op deze locatie beschikken de aanliggende wegen over onvoldoende capaciteit, de verkeersveiligheid laat te wensen over en er kan overlast voor de omgeving ontstaan.	

Diversen

Aanpassingen Bestaande faciliteiten	Er zijn aanpassingen nodig aan de P+R locatie, wat de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed en kunstwerk de Betonkoppen moet worden verplaatst.		Technische belemmeringen	De variant voldoet niet aan het Bbl, er zijn aanvullende maatregelen benodigd.	
Werk- en Ontmoetingsconcept	Deze variant voldoet aan het concept, maar biedt geen meerwaarde.		Netcongestie	De huidige capaciteit aan de Hooiweg 9 is onvoldoende om hier op uit te breiden. Verzwaring is noodzakelijk.	
Toekomstbestendigheid	Deze variant biedt beperkte flexibiliteit ten aanzien van uitbreiding van het bestaande pand.		Planologie	Er is eenwijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.	
Duurzaamheid	Er wordt gebruik gemaakt van het bestaande pand (en materialen).		Grondeigendom en erfpacht	De panden zijn volledig in het bezit van de gemeente.	

! Top Risico's

- De technische levensduur van het gebouwcasco is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving (planschade, waardevermindering woningen, imagoschade).
- De realisatie van het gemeentehuis leidt tot nadeelcompensatie voor het te realiseren appartementencomplex.
- Het verwijderen van kunstwerk "de betonkoppen" leidt tot imagoschade.
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).
- Het realiseren van compenserende waterberging en groen blijkt in de nabije omgeving niet haalbaar te zijn.
- De extra bebouwing leidt tot hittestress.

Beoordeling	De risico's scoren relatief hoog, er zijn twee risico's die een score van 50 punten of hoger krijgen. Om deze reden zijn de risico's voor deze variant ingeschaald als negatief.	

Advies

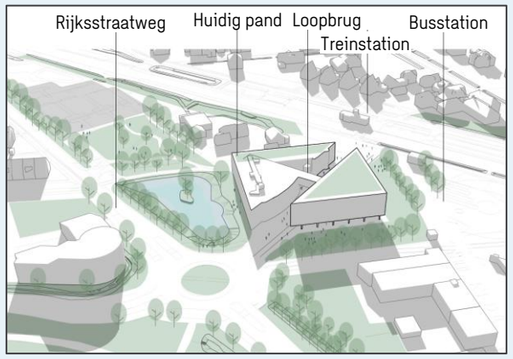
Bij deze variant werken de vijverpartij, de reeds aanwezig bebouwing en het nieuw te bouwen appartementencomplex beperkend. De ruimte die er overblijft voor uitbreiding aan deze zijde maakt dat het erg nauw komt in het ontwerp van de aanbouw, waardoor de risico's – onder andere op bezwaren uit de omgeving – hoog zijn. Het advies bij deze variant is om **in een zo vroeg mogelijk stadium een ontwerp te maken die rekening houdt met deze beperkingen en bij dit proces de omgeving te betrekken.** Op deze wijze is er de grootste kans op tevredenheid van alle partijen.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt.

SWECO

A-3 Westkant op palen

Locatie
Hooiweg 9



Bruto grootte*	Bebouwd	Verhard	Groen en water
8000 m2	22 %	60 %	18 %

*excl. parkeerfaciliteit P+R

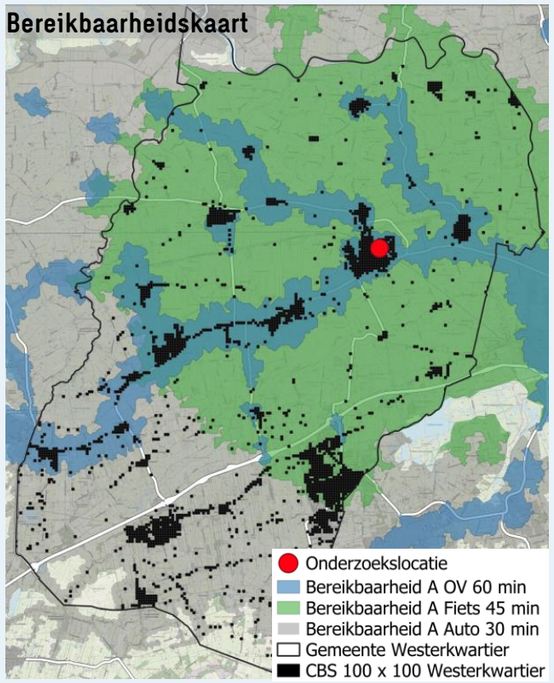
Investeringskosten	Exploitatielasten	Realisatietijd
39,9 miljoen euro	0,9 miljoen euro	6,5 jaar

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing	De uitbreiding is een dominant volume in de omgeving met het risico op een unheimische plek onder het gebouw.	
Groen- en watercompensatie	Platanen worden verwijdert en elders in de gemeente teruggeplaatst. Hierdoor verdwijnt groen uit de omgeving van Hooiweg 9.	

Verkeer

Bereikbaarheidskaart



Bereikbaarheid OV	In 30 min: 15000 inwoners In 60 min: 23000 inwoners
Bereikbaarheid Fiets	In 15 min: 11000 inwoners In 30 min: 21000 inwoners In 45 min: 42000 inwoners
Bereikbaarheid Auto	In 10 min: 15000 inwoners In 20 min: 39000 inwoners In 30 min: 57000 inwoners In 60 min: 57000 inwoners

De bereikbaarheid scoort gelijk aan de referentiesituatie, er is geen effect.

Parkeergelegenheid	De verhoogde parkeercapaciteit wordt verkregen door het realiseren van een parkeerdek bovenop de P+R locatie. Dit heeft een beperkt negatief effect op de omgeving.	
Verkeersveiligheid en -afwikkeling	Bij uitbreiding op deze locatie beschikken de aanliggende wegen over onvoldoende capaciteit, de verkeersveiligheid laat te wensen over en er kan overlast voor de omgeving ontstaan.	

Diversen

Aanpassingen Bestaande faciliteiten	Er zijn aanpassingen nodig aan de P+R locatie, wat de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed.		Technische belemmeringen	De uitbreiding staat los van het bestaande pand, wat een lage impact op de bestaande gebouw-structuur geeft.	
Werk- en Ontmoetingsconcept	Deze variant geeft onvoldoende invulling aan het uitgangspunt 'één gebouw'.		Netcongestie	De huidige capaciteit aan de Hooiweg 9 is onvoldoende om hier op uit te breiden. Verzwaring is noodzakelijk.	
Toekomstbestendigheid	Deze variant biedt flexibiliteit ten aanzien van het nieuwe volume, maar biedt geen meerwaarde.		Planologie	Er is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.	
Duurzaamheid	Er wordt beperkt gebruik gemaakt van bestaande materialen.		Grondeigendom en erfpacht	De panden zijn volledig in het bezit van de gemeente.	

Top Risico's

- De technische levensduur van het gebouwcasco is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving (planschade, waardevermindering woningen).
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).
- De extra bebouwing leidt tot hittestress.

Beoordeling	De risico's scoren gemiddeld tot laag, er is één risico die een score van 50 punten heef, maar dit risico is niet specifiek voor deze variant. Om deze reden zijn de risico's voor deze variant ingeschaald als beperkt negatief.	

Advies

Bij deze variant ligt de nadruk op de stedenbouwkundige inpassing. Er wordt een unheimische ruimte onder de aanbouw gecreëerd en de aanbouw is een dominant volume in de omgeving. Het advies voor deze variant is om **(architectonisch) te kijken in hoeverre het volume dusdanig vormgegeven kan worden dat deze beter in de omgeving past**.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt.

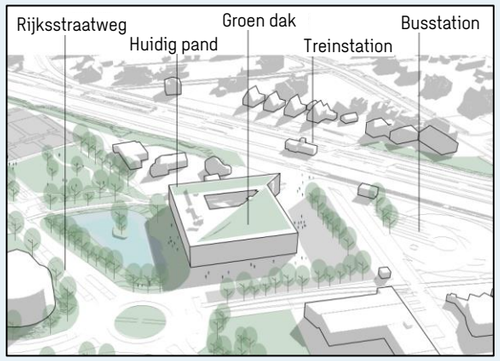
SWECO

A-4 Westkant op maaiveld

Locatie
Hooiweg 9

Bruto grootte*	Bebouwd	Verhard	Groen en water
8000 m2	50 %	40 %	10 %

*excl. parkeerfaciliteit P+R

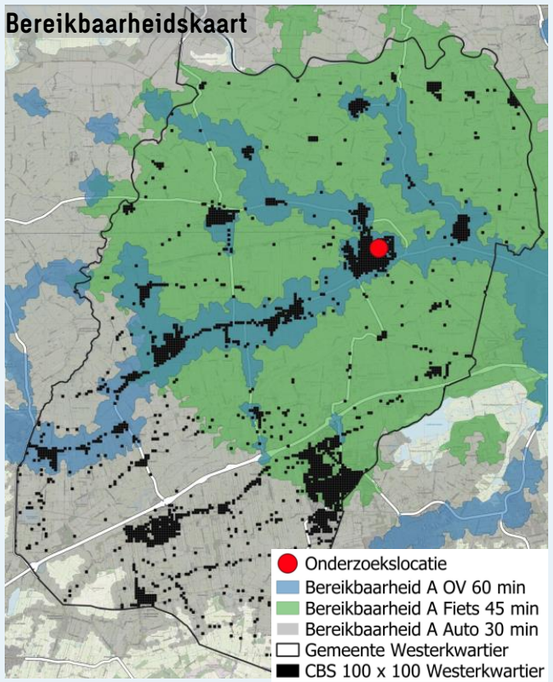


Investeringskosten	Exploitatielasten	Realisatietijd
40,6 miljoen euro	0,8 miljoen euro	6,5 jaar

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing	De zichtlijn station – rotonde komt te vervallen, maar het effect wordt deels opgeheven door het toepassen van een transparante plint.		Groen- en watercompensatie	Platanen worden verwijdert en elders in de gemeente teruggeplaatst. Hierdoor verdwijnt groen uit de omgeving van Hooiweg 9.	

Verkeer



Bereikbaarheid OV	In 30 min: 15000 inwoners In 60 min: 23000 inwoners	
Bereikbaarheid Fiets	In 15 min: 11000 inwoners In 30 min: 21000 inwoners In 45 min: 42000 inwoners	
Bereikbaarheid Auto	In 10 min: 15000 inwoners In 20 min: 39000 inwoners In 30 min: 57000 inwoners In 60 min: 57000 inwoners	

De bereikbaarheid scoort gelijk aan de referentiesituatie, er is geen effect.

Parkeergelegenheid	De verhoogde parkeercapaciteit wordt verkregen door het realiseren van een parkeerdek bovenop de P+R locatie. Dit heeft een beperkt negatief effect op de omgeving.	
Verkeersveiligheid en -afwikkeling	Bij uitbreiding op deze locatie beschikken de aanliggende wegen over onvoldoende capaciteit, de verkeersveiligheid laat te wensen over en er kan overlast voor de omgeving ontstaan.	

Diversen

Aanpassingen Bestaande faciliteiten	Er zijn aanpassingen nodig aan de P+R locatie, wat de ruimtelijke kwaliteit negatief beïnvloed.		Technische belemmeringen	De variant voldoet niet aan het Bbl, er zijn aanvullende maatregelen benodigd.	
Werk- en Ontmoetingsconcept	Deze variant voldoet aan het concept, maar biedt geen meerwaarde.		Netcongestie	De huidige capaciteit aan de Hooiweg 9 is onvoldoende om hier op uit te breiden. Verzwaring is noodzakelijk.	
Toekomstbestendigheid	Deze variant biedt flexibiliteit ten aanzien van het nieuwe volume, maar biedt geen meerwaarde.		Planologie	Er is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.	
Duurzaamheid	Er wordt beperkt gebruik gemaakt van bestaande materialen.		Grondeigendom en erfpacht	De panden zijn volledig in het bezit van de gemeente.	

Top Risico's

- De technische levensduur van het gebouwcasco is lager dan op voorhand ingeschat.
- De technische belemmeringen ten aanzien van het Bbl zijn groter dan op voorhand ingeschat.
- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving. (planschade, waardevermindering woningen)
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).
- De extra bebouwing leidt tot hittestress.

Beoordeling	De risico's scoren gemiddeld tot laag, er is één risico die een score van 50 punten heef, maar dit risico is niet specifiek voor deze variant. Om deze reden zijn de risico's voor deze variant ingeschaald als beperkt negatief.	

Advies

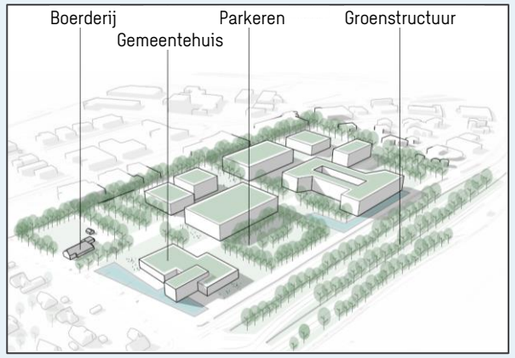
De uitbreiding op maaiveld heeft een grote impact op de beperkte beschikbare ruimte rondom de Hooiweg in Zuidhorn. Het hele gebied tussen de SKSG (Hooiweg 3) en het huidige gemeentehuis (Hooiweg 9) moet opnieuw worden ingericht. Er wordt aangeraden om **een visie voor dit gebied te creëren**, waarna vervolgens het integraal ontwerp kan worden gemaakt. Op deze wijze krijgen de diverse verkeersstromen, bezoekers en functies in het gebied de juiste plaats in de nieuwe situatie. Deze visie vormt tevens een mooie basis voor architectonische invulling van de aanbouw.

Voor de tijdelijke huisvesting is een optimalisatie mogelijk. Er is voor die situatie in het onderzoek geen gebruik gemaakt van het reeds aangekochte politiebureau (Hooiweg 1, Zuidhorn). Door dit pand eerst te renoveren en gebruiksklaar te maken, zijn er minder tijdelijke units nodig en liggen de kosten van tijdelijke huisvesting lager. Tevens zou hiermee het tekort in bestemmingsreserve worden beperkt.

SWECO

B Nieuwbouw Midwolde

Locatie
Hoofdstraat 101-1



Bruto grootte*	Bebouwd	Verhard	Groen en water
18000 m2	21 %	47 %	32 %

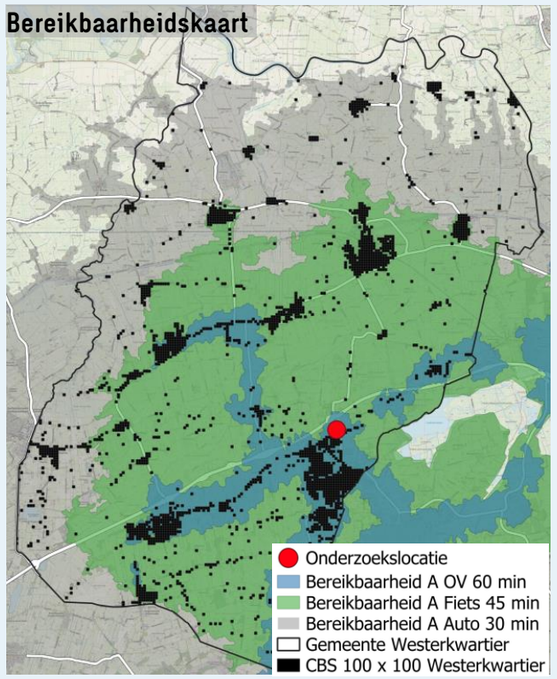
*1/4 van hele perceel, afgerond op duizendtallen

Investeringskosten	Exploitatielasten	Realisatietijd
35,9 miljoen euro	0,8 miljoen euro	6 jaar

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing	Het gemeentehuis bevindt zich op deze locatie aan de rand van de kern, in industrieel gebied.	
Groen- en watercompensatie	Er is geen compensatie benodigd, waardoor er geen effect op de omgeving is.	

Verkeer



Bereikbaarheid OV	In 30 min: 17000 inwoners In 60 min: 36000 inwoners	
Bereikbaarheid Fiets	In 15 min: 13000 inwoners In 30 min: 25000 inwoners In 45 min: 50000 inwoners	
Bereikbaarheid Auto	In 10 min: 16000 inwoners In 20 min: 50000 inwoners In 30 min: 57000 inwoners In 60 min: 57000 inwoners	

De bereikbaarheid scoort aanzienlijk beter dan de referentiesituatie, er is een positief effect.

Parkeergelegenheid	De verhoogde parkeercapaciteit wordt ingevuld op het perceel. Parkeren kan hier optimaal vormgegeven worden, met elektrische laadplekken, taxi plekken en mindervalide plekken. Dit geeft een positief effect.	
Verkeersveiligheid en -afwikkeling	Op de korte en middellange termijn worden problemen verwacht met de verkeersveiligheid en –afwikkeling. De verwachting is dat dit op te lossen is, maar in de huidige situatie scoort dit negatief.	

Diversen

Aanpassingen Bestaande faciliteiten	Er zijn geen ruimtelijke consequenties op bestaande faciliteiten in de omgeving.	
Werk- en Ontmoetingsconcept	Het concept kan optimaal vormgegeven worden, waardoor er ruimte is voor het bieden van meerwaarde.	
Toekomstbestendigheid	Er kan optimaal rekening gehouden worden met toekomstige groei.	
Duurzaamheid	Er zijn voldoende mogelijkheden om een energetisch duurzaam gebouw te realiseren, maar materialen worden niet hergebruikt.	
Technische belemmeringen	Er kan optimaal rekening gehouden worden met het invulling geven aan het Bbl.	
Netcongestie	De locatie beschikt over een zware aansluiting, waarvan wordt verwacht dat dit voldoende is.	
Planologie	Er is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.	
Grondeigendom en erfpacht	De gronden zijn volledig in het bezit van de gemeente.	

Top Risico's

- Het aantreffen van chroom-6, asbest of loodmenie in het huidige pand op dit perceel.
- De kosten voor de verontreinigde grond vallen hoger uit dan ingeschat.
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).

Beoordeling	De risico's scoren gemiddeld tot laag. Om deze reden zijn de risico's voor deze variant ingeschaald als beperkt negatief.	

Advies

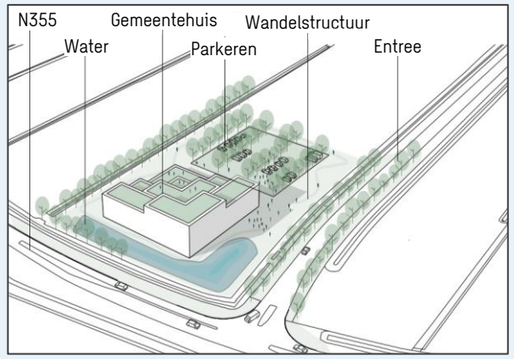
Deze variant betreft een herontwikkeling van een huidig perceel. Op dit perceel bevindt zich een (op het oog) hoogwaardig kantoorpand. Het slopen van dit pand is kapitaalvernietiging. Het advies is om **te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om gebruik te maken van dit pand** en deze in te zetten en uit te breiden voor centrale huisvesting van de gemeente. Dit kantoorpand staat op een 'redelijke' zichtlocatie, daar waar het overige gedeelte van het perceel niet zichtbaar is door een bomenrij. Omdat op deze locatie het gemeentehuis aan de rand van de kern staat, zou een zichtlocatie hier ietwat 'verzachtend' in kunnen werken.

Verder is het bij nieuwbouw mogelijk om een hoge ambitie na te streven. Zo zou er verder kunnen worden gekeken dan het Bbl, bijvoorbeeld naar **biobased bouwen, circulair bouwen of modulair bouwen**. Hiermee wordt een hogere duurzaamheidsgraad behaald en kan het nieuwe gemeentehuis zelfs dienen als inspirator en/of aanjager van duurzame hoogstaande projecten in de gemeente.

SWECO

C Nieuwbouw Oostergast

Locatie
Oostergast, perceel 3874



Bruto grootte	Bebouwd	Verhard	Groen en water
18000 m2	21 %	47 %	32 %

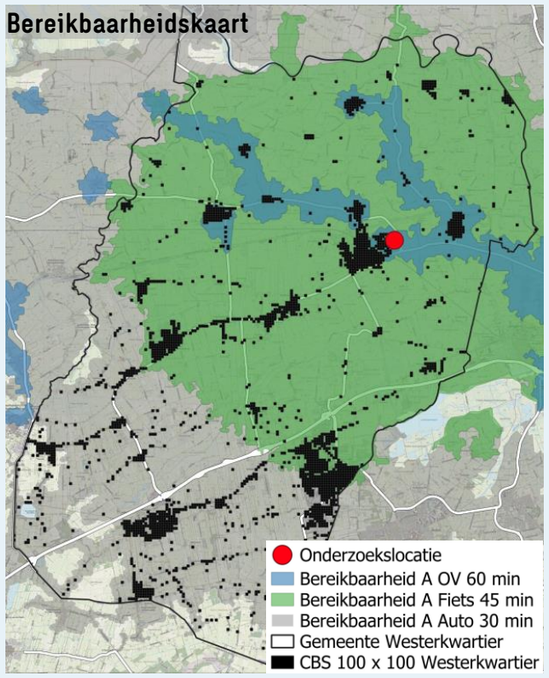
Investeringskosten	Exploitatielasten	Realisatietijd
36,8 miljoen euro	0,8 miljoen euro	6 jaar

Ruimtelijke kwaliteit

Stedenbouwkundige inpassing
Het gemeentehuis bevindt zich op deze locatie aan de rand van de kern en staat woningbouwplannen in de weg.

Groen- en watercompensatie
Er is voldoende ruimte om op het perceel de groen- en watercompensatie uit te voeren. Dit heeft geen effect op de omgeving.

Verkeer



Bereikbaarheid OV
In 30 min: 3000 inwoners
In 60 min: 21000 inwoners

Bereikbaarheid Fiets
In 15 min: 11000 inwoners
In 30 min: 21000 inwoners
In 45 min: 40000 inwoners

Bereikbaarheid Auto
In 10 min: 14000 inwoners
In 20 min: 38000 inwoners
In 30 min: 57000 inwoners
In 60 min: 57000 inwoners

De bereikbaarheid met het OV scoort aanzienlijk slechter dan de referentiesituatie, met de fiets en de auto is de bereikbaarheid gelijk aan de referentiesituatie.

Parkeergelegenheid
De verhoogde parkeercapaciteit wordt ingevuld op het perceel. Parkeren kan hier optimaal vormgegeven worden, met elektrische laadplekken, taxi plekken en mindervalide plekken. Dit geeft een positief effect.

Verkeersveiligheid en -afwikkeling
Binnen Zuidhorn doen zich geen problemen voor als gevolg van het gemeentehuis op deze locatie. Autoverkeer hoeft niet diep de kern in te rijden. Het Noorderlicht is echter wel overbelast.

Diversen

Aanpassingen Bestaande faciliteiten
Er zijn geen ruimtelijke consequenties op bestaande faciliteiten in de omgeving.

Werk- en Ontmoetingsconcept
Het concept kan optimaal vormgegeven worden, waardoor er ruimte is voor het bieden van meerwaarde.

Toekomstbestendigheid
Er kan optimaal rekening gehouden worden met toekomstige groei.

Duurzaamheid
Er zijn voldoende mogelijkheden om een energetisch duurzaam gebouw te realiseren, maar materialen worden niet hergebruikt. Er hoeft geen sloop van bestaande panden plaats te vinden.

Technische belemmeringen
Er kan optimaal rekening gehouden worden met het invulling geven aan het Bbl.

Netcongestie
De locatie beschikt niet over een aansluiting. Deze moet nog volledig worden gerealiseerd.

Planologie
Er is een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig.

Grondeigendom en erfpacht
De gronden zijn volledig in het bezit van de gemeente.

Top Risico's

- De bouwplannen leiden tot weerstand van de omgeving (planschade, waardevermindering woningen).
- Wijziging van het in juni vastgestelde woonplan Briltil-Zuidhorn.
- Afbreukrisico in verband met het terugkomen op eerdere besluiten en het niet halen van opgelegde woningbouwopgave.
- Het aantreffen van beschermde diersoorten (zoals bijvoorbeeld de vleermuis).

Beoordeling
De risico's scoren relatief hoog, er doen zich twee risico's voor die 50 punten of hoger scoren. Om deze reden zijn de risico's voor deze variant ingeschaald als negatief.

Advies

Deze variant heeft een raakvlak met de woningbouwopgave en uitbreiding van de Oostergast. Daar waar het gemeentehuis in de modelstudie van voorliggend onderzoek aan de rand van het gebied is geplaatst, zou er een win-win situatie kunnen worden gecreëerd door **de ontwikkeling van het gemeentehuis en de uitbreiding van de Oostergast te combineren**. Zo maakt het gemeentehuis integraal onderdeel uit van de woonwijk, kunnen bijvoorbeeld ommetjes worden gecreëerd, een over-/doorlopende groenstructuur en wordt er meer verbinding gecreëerd tussen werken en wonen. Het gemeentehuis blijft hiermee gevestigd aan de rand van een kern, maar staat wel in de samenleving. Een aandachtspunt hierbij is de **verkeer aantrekkende werking en de huidige verkeersveiligheid op omliggende wegen**. Deze zullen moeten worden verbeterd en ingepast worden in het ontwerp (inrichtingsplan).

Verder is het bij nieuwbouw mogelijk om een hoge ambitie na te streven. Zo zou er verder kunnen worden gekeken dan het Bbl, bijvoorbeeld naar **biobased bouwen, circulair bouwen of modulair bouwen**. Hiermee wordt een hogere duurzaamheidsgraad behaald en kan het nieuwe gemeentehuis zelfs dienen als inspirator en/of aanjager van duurzame hoogstaande projecten in de gemeente.

SWECO