



RUIMTELIJKE STUDIE

GEMEENTEHUIS WESTERKWARTIER

MODELSTUDIE - MEI 2025

Datum

01-05-2025

Opdrachtgever

Gemeente Westerkwartier

Een product van

Sweco

Status

Definitief

Projectnummer

51029099

Auteurs

MODELSTUDIE

Introductie & samenvatting	4
Locatieanalyse omgeving	6
straatnamen	7
fiets- en wandelstructuren	8
bestaande groenstructuren	9
bouwhoogtes	10
zichtlijnen en openheid gevels	11
Modelstudie	12
scenario 1a Renovatie voormalig politiebureau & SKSG met uitbreiding 550m2	14
scenario 1b Renovatie voormalig politibureau & SKSG met extra bouwlaag politibureau	16
scenario 2 Renovatie voormalig politibureau met uitbreiding middels nieuwbouw	18
scenario 3a Volledige nieuwbouw	20
scenario 3b Volledige nieuwbouw met parkeren op maaiveld	22
scenario 4 Volledige nieuwbouw met parkeren op perceel voormalig SKSG	24

In opdracht van de gemeente Westerkwartier heeft Sweco als onderdeel van de onderzoeksopdracht Dependancevariant een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar de mogelijkheden voor de uitbreiding, dan wel (gedeeltelijke) nieuwbouw van het voormalig politiebureau en SKSG Pinokkio aan de Hooiweg te Zuidhorn.

Middels een modelstudie wordt inzicht gegeven in de stedenbouwkundige mogelijkheden van een aantal vooraf vastgestelde scenario's, te weten:

Scenario 1a	Renovatie voormalig politiebureau & SKSG met uitbreiding 550m2
Scenario 1b	Renovatie voormalig politiebureau & SKSG met extra bouwlaag politiebureau
Scenario 2	Renovatie voormalig politiebureau met uitbreiding middels nieuwbouw
Scenario 3a	Volledige nieuwbouw
Scenario 3b	Volledige nieuwbouw met parkeren op maaiveld
Scenario 4	Volledige nieuwbouw met parkeren op perceel voormalig SKSG

De verbeeldingen geven een interpretatie van de mogelijk stedenbouwkundige inpassing, maar zijn nadrukkelijk geen ontwerp. De modelstudie wordt ondersteund door referenties en verschillende ontwerputgangspunten. Hiervoor zijn ook andere invullingen denkbaar.

Het resultaat van de ruimtelijke verkenning geeft antwoord op de volgende vragen, te weten:

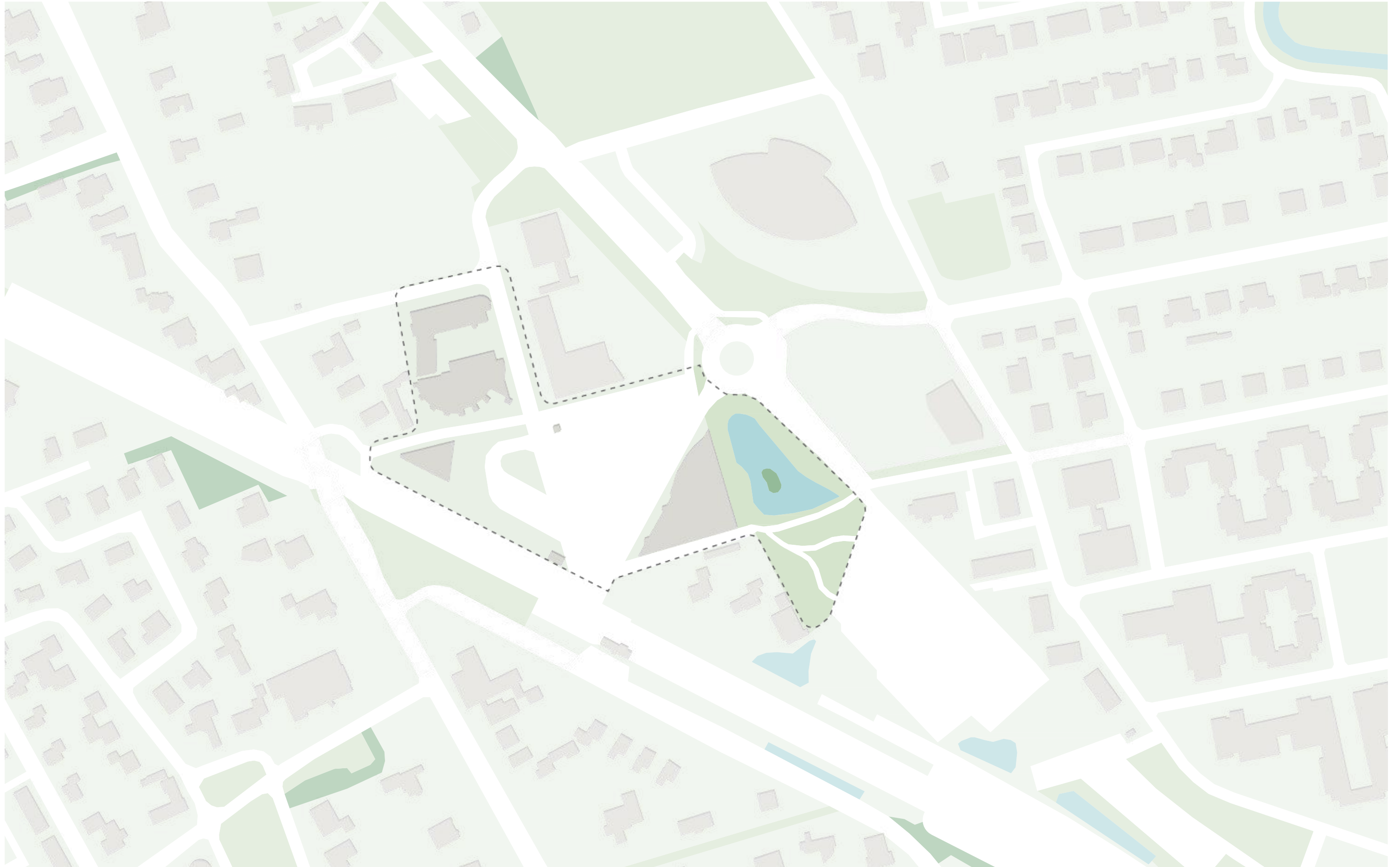
- Stedenbouwkundige inpassing: ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en ruimtelijke inpassing. Getoetst wordt in welke mate de uitbreiding ingepast kan worden op de betreffende locatie, of er belemmeringen geconstateerd worden en de mate waarin en de wijze waarop deze oplosbaar zijn.
- Stedenbouwkundige inpassing: ligging ten opzichte van bebouwde omgeving en ruimtelijke inpassing. Getoetst wordt in welke mate het nieuwe pand (nieuw pand SKSG of één geheel nieuw pand), ingepast kan worden op de betreffende locatie, of er belemmeringen geconstateerd worden en de mate waarin en de wijze waarop deze oplosbaar zijn. Er wordt inzicht geboden in een pand op maaiveld en een pand op palen.

Vooruitlopend op de modelstudie is in een separate notitie, toets planologische kaders, de mate waarin de scenario's passend zijn binnen het omgevingsplan en de mate van de duur en het kansrijk zijn van planologische procedure(s) inzichtelijk gemaakt.

De modelstudie wijst uit dat er voor de scenario's 1a en 2 rederlijkerwijs tot een ontwerp kan worden gekomen dat past binnen het vigerende omgevingsplan. De verwachting is dat hiermee voldoende stedenbouwkundige kwaliteit kan worden behaald.

Voor de scenario's 1b, 3a, 3b en 4 geldt dat deze niet passend zijn binnen het vigerende omgevingsplan, vanwege een overschrijding van bouwhoogte en/of bouwvlak. Bij deze scenario's is een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit noodzakelijk.

GEBIED



GEBIED



GEBIED



GEBIED



GEBIED

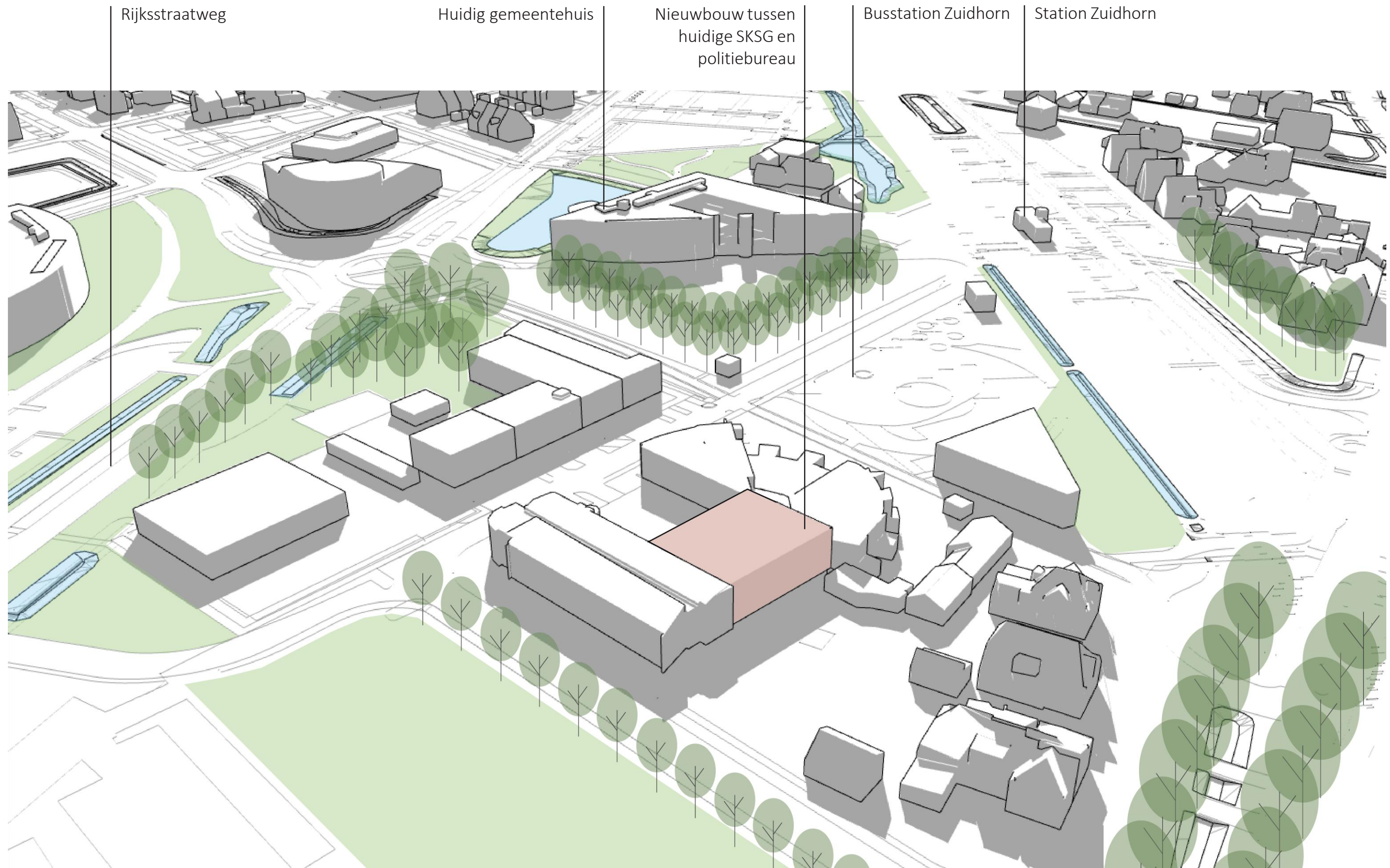


GEBIED



MODELSTUDIE

Scenario 1a	Renovatie voormalig politiebureau & SKSG met uitbreiding 550m ²
Scenario 1b	Renovatie voormalig politiebureau & SKSG met extra bouwlaag politiebureau
Scenario 2	Renovatie voormalig politiebureau met uitbreiding middels nieuwbouw
Scenario 3a	Volledige nieuwbouw
Scenario 3b	Volledige nieuwbouw met parkeren op maaiveld
Scenario 4	Volledige nieuwbouw met parkeren op perceel voormalig SKSG



Bij deze variant wordt er tussen de panden van het voormalige politiebureau en het SKSG een nieuw blok gebouwd. Momenteel staat hier in de huidige situatie ook bebouwing, namelijk bebouwing met daarin een cellencomplex en een garage van het voormalige politiebureau. Deze bebouwing zal gesloopt worden en vervangen worden door nieuwe bebouwing. Met 550 m2 zorgt deze nieuwe bebouwing ervoor dat het benodigde aantal oppervlakte voor de uitbreiding van het gemeentehuis van Westerkwartier behaald wordt.

De nieuwbouw zal uit twee bouwlagen bestaan omdat hiermee het benodigde aantal oppervlakte wordt behaald en daarnaast omdat er aan de westkant van dit perceel historische woningen staan die ook niet hoger zijn dan twee bouwlagen met kap. Ook moet er rekening gehouden worden met aspecten zoals het uitzicht vanaf deze woningen en schaduwwerking. Het voormalige politiebureau en het SKSG zijn op dit moment niet hoger dan twee bouwlagen, dus is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt gewenst om de nieuwe bebouwing aan te laten sluiten bij de huidige bebouwing. Doordat de panden van het voormalige politiebureau en het SKSG in deze variant behouden blijven heeft deze verandering minimale invloed op de omgeving. Het aanzicht blijft gelijk, maar de panden krijgen een andere functie en het middelste blok wordt twee bouwlagen in plaats van één bouwlaag.

Uitgangspunten

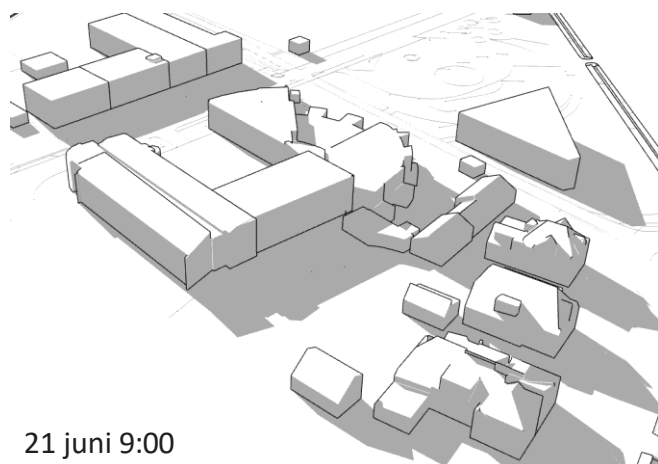
- Het totaal programma betreft 1235 m2 van het voormalige politiebureau en 1365 m2 van het SKSG. Waar 550 m2 bvo aan nieuwbouw tussen gebouwd zal worden. Dit maakt een totaal van 3150 m2 extra oppervlakte bovenop het oppervlakte van het huidige gemeentehuis van 4350 m2, waarmee voldaan wordt aan de minimaal benodigde omvang van 7500 m2.
- De architectuur van de nieuwbouw mag afsteken ten opzichte van de omliggende architectuur. Hiermee wordt zichtbaar dat het pand vernieuwd is en een andere functie heeft gekregen. Op de figuren hiernaast zijn referentiebeelden te zien van een glazen aanbouw, die kan dienen als bijvoorbeeld de entree of atrium van het pand.
- De panden van het voormalige politiebureau en het SKSG blijven behouden, dus de beeldkwaliteit in de omgeving verandert minimaal.

Conclusie

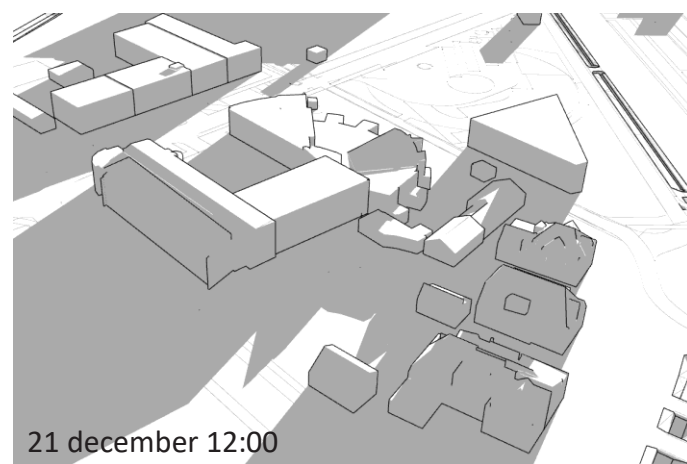
De desbetreffende vorm is te realiseren binnen de maatschappelijke bestemming, mits rekening wordt gehouden met de grenzen van het bouwvlak en de maatvoering.

Schaduwwerking

Wat betreft de schaduwwerking in de omgeving geldt bij deze variant dat de transformatie naar twee bouwlagen ervoor zorgt dat de achterliggende woningen op de vroege ochtend in de zomerperiode meer schaduw zullen ervaren in hun achtertuin. In de winterperiode zal deze variant weinig tot geen invloed hebben wat betreft schaduwwerking.



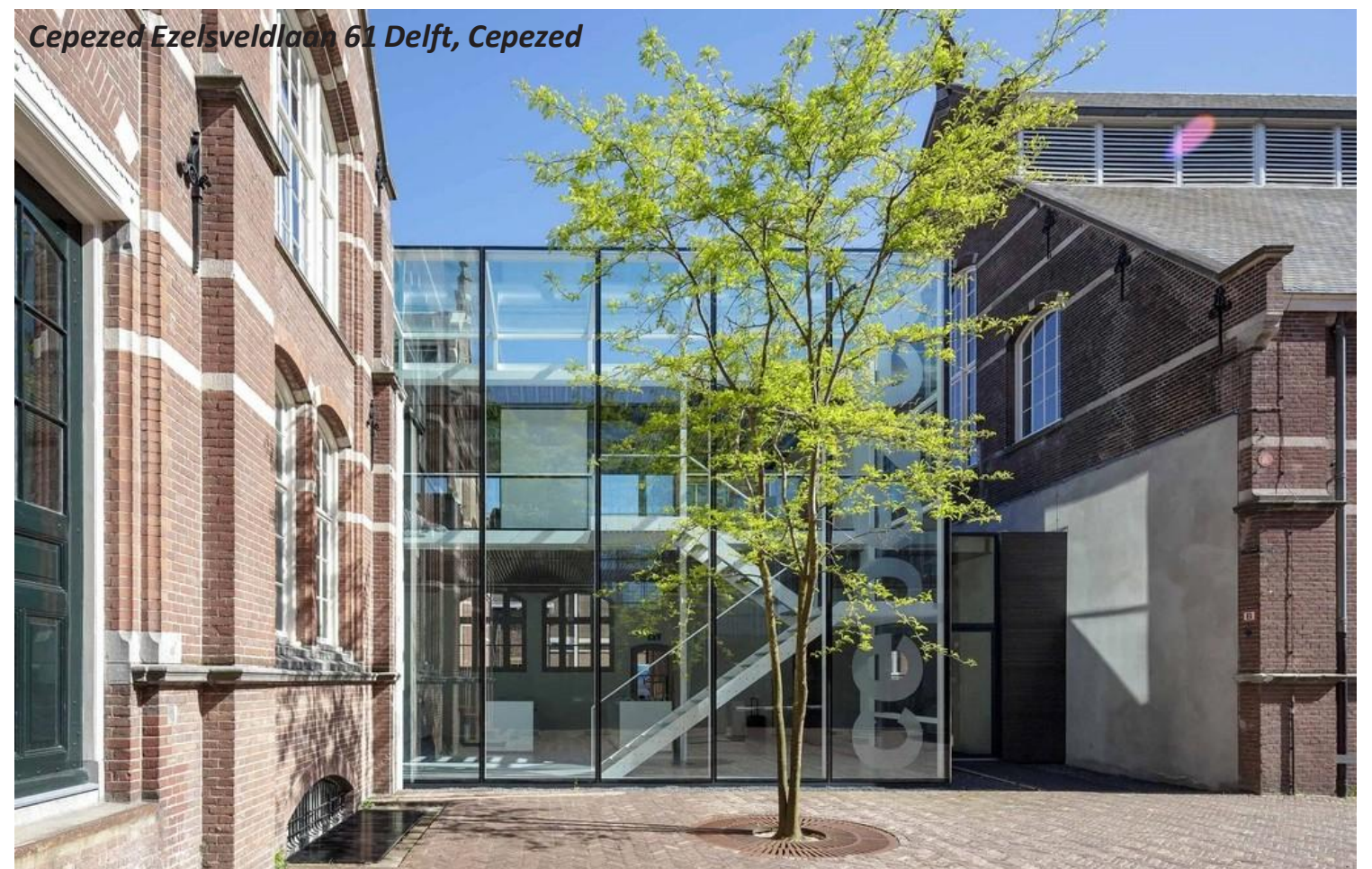
21 juni 9:00



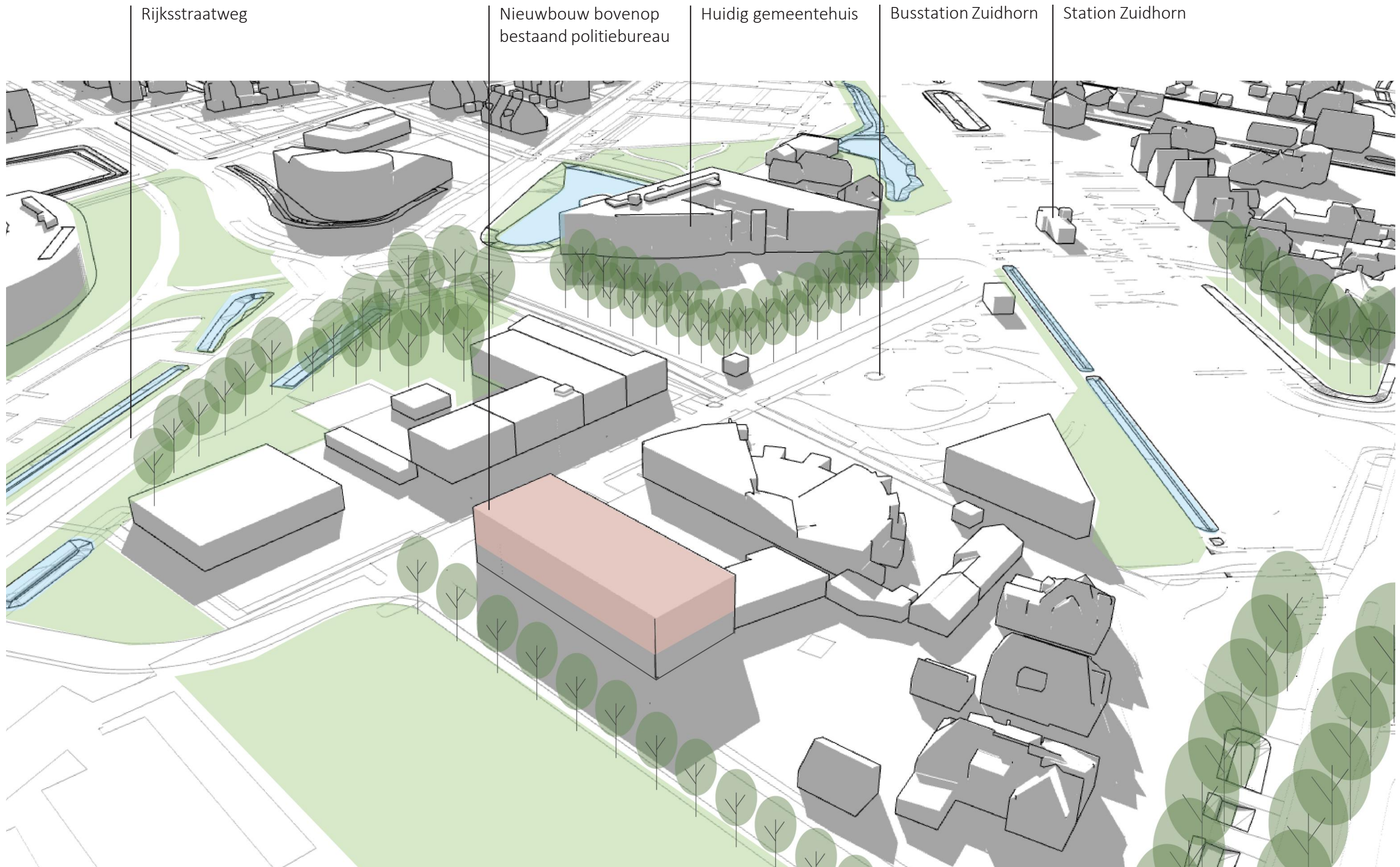
21 december 12:00



Woonzorgcentrum Joachim en Anna, Giesbers Wijchen



Cepezed Ezelsveldlaan 61 Delft, Cepezed



De deze variant bestaat uit het optoppen van het voormalige politiebureau. Momenteel bestaat deze bebouwing uit twee bouwlagen. Na bouwkundig onderzoek is er vastgesteld dat de bovenste laag van het huidige pand gesloopt moet worden om er vervolgens twee bouwlagen bij op te kunnen bouwen. Hierdoor zal het nieuwe aantal bouwlagen van het voormalige politiebureau uitkomen op drie. Deze variant past niet in het huidige omgevingsplan doordat de goothoogte van het gebouw 11 meter bedraagt en volgens het huidige omgevingsplan mag deze niet meer dan 8 meter bedragen.

Wat betreft architectuur kan er bij deze variant ingezet worden op een meer open uitstraling van het gebouw. Het voormalige politiebureau heeft momenteel een vrij gesloten gevel met kleine ramen. Op de figuren hiernaast zijn referentiebeelden te zien van hoe het pand getransformeerd kan worden naar een pand met een open en lichte uitstraling. Wanneer er bij het pand van het voormalige politiebureau gekozen wordt voor een dergelijke bouwstijl, is het aan te raden deze stijl door te trekken in het pand van het SKSG om een eenheid te creëren.

Uitgangspunten

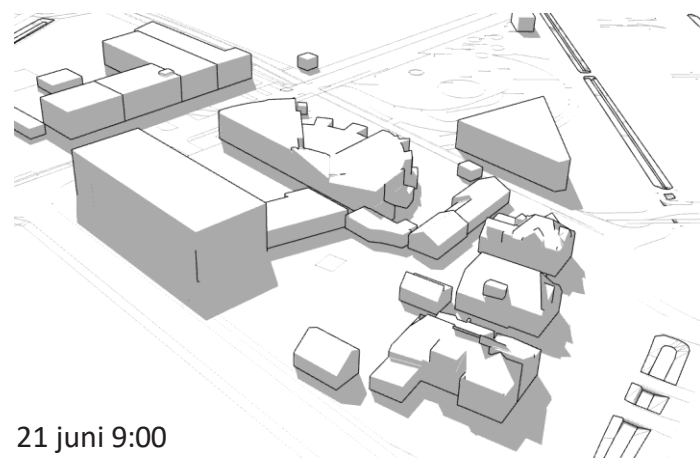
- Het totaal programma betreft 1365 m² van het SKSG en het getransformeerde voormalige politiebureau van 2175 m². Dit maakt een totaal van 3540 m² extra oppervlakte bovenop het oppervlakte van het huidige gemeentehuis van 4350 m², waarmee voldaan wordt aan de minimaal benodigde omvang van 7500 m².
- Het pand van het voormalige politiebureau krijgt een meer open uitstraling door het gebruik van meer raampartijen.
- De bouwstijl die gekozen wordt moet bij het pand van het SKSG doorgetrokken worden voor eenheid.

Conclusie

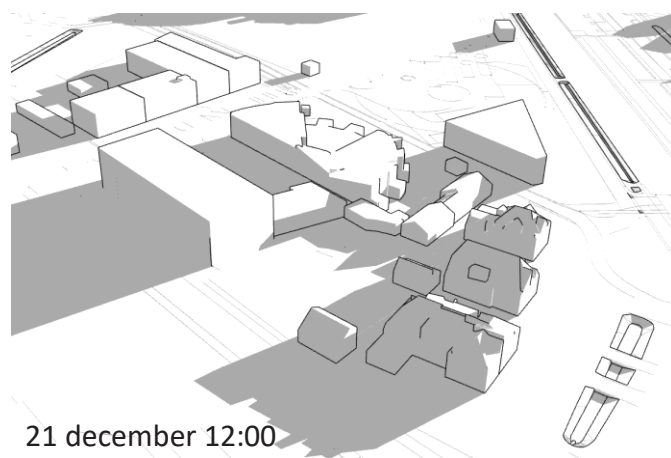
De bouwhoogte is strijdig met het omgevingsplan. Het planvoornemen dient naast de omgevingsvergunning Bouwen, vergund te worden middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit houdt in dat er een onderbouwing opgesteld moet worden waarin alle milieuaspecten tegen het licht gehouden worden.

Schaduwwerking

Wat betreft de schaduwwerking in de omgeving geldt bij deze variant dat de transformatie naar drie bouwlagen geen invloed heeft op de achterliggende woningen.



21 juni 9:00



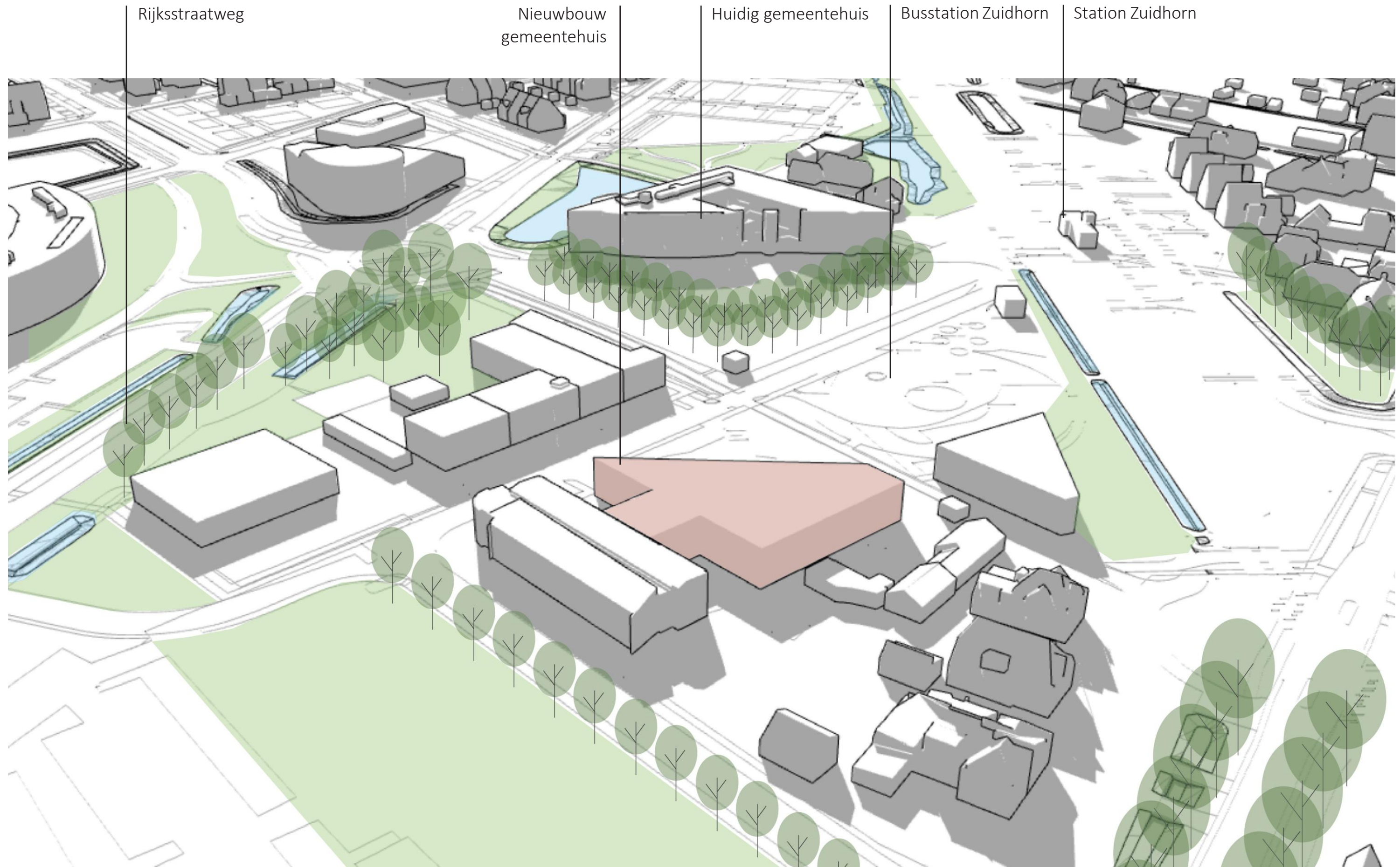
21 december 12:00



Visualisatie optoppen gebouw, BUILDINC



Visualisatie optoppen gebouw, Woonfriesland



Bij de tweede variant blijft het pand van het voormalige politiebureau behouden zoals het is en wordt het SKSG gesloopt, waardoor hier een nieuw pand gebouwd kan worden. Uit bouwkundig onderzoek is gebleken dat het SKSG onvoldoende sterk is om bouwlagen op te kunnen bouwen. Daarnaast heeft het pand een ingewikkelde vorm waardoor het realiseren van kantoorruimtes niet efficiënt is in het huidige pand. Daarom is het slopen van het SKSG één van de scenario's.

Om het pand van het voormalige politiebureau en het nieuwe pand te verbinden worden de twee volumes verbonden doormiddel van een plint met een open karakter. Op de referentiebeelden hiernaast is te zien hoe dit er uit kan komen te zien, maar de exacte invulling hiervan is nader te bepalen.

Wat betreft de architectuur van het nieuwe pand moet het qua uitstraling passen bij de architectuur van het voormalige politiebureau om eenheid te creëren. De vorm van het nieuwe pand is in deze variant gebaseerd op het huidige gemeentehuis, namelijk een driehoekige vorm. Door de driehoek te spiegelen ten opzichte van het huidige gemeentehuis ontstaat er een verbinding tussen beide gebouwen, ook al bevinden ze zich niet direct naast elkaar.

Ook in de openbare ruimte tussen het huidige gemeentehuis en het nieuwe pand kunnen aanpassingen gedaan worden om de twee panden meer in verbinding te brengen. Denk aan een groene omgeving met een 'loper' die in een rechte lijn over de parkeerplaats van het huidige gemeentehuis naar het nieuwe pand leidt.

Uitgangspunten

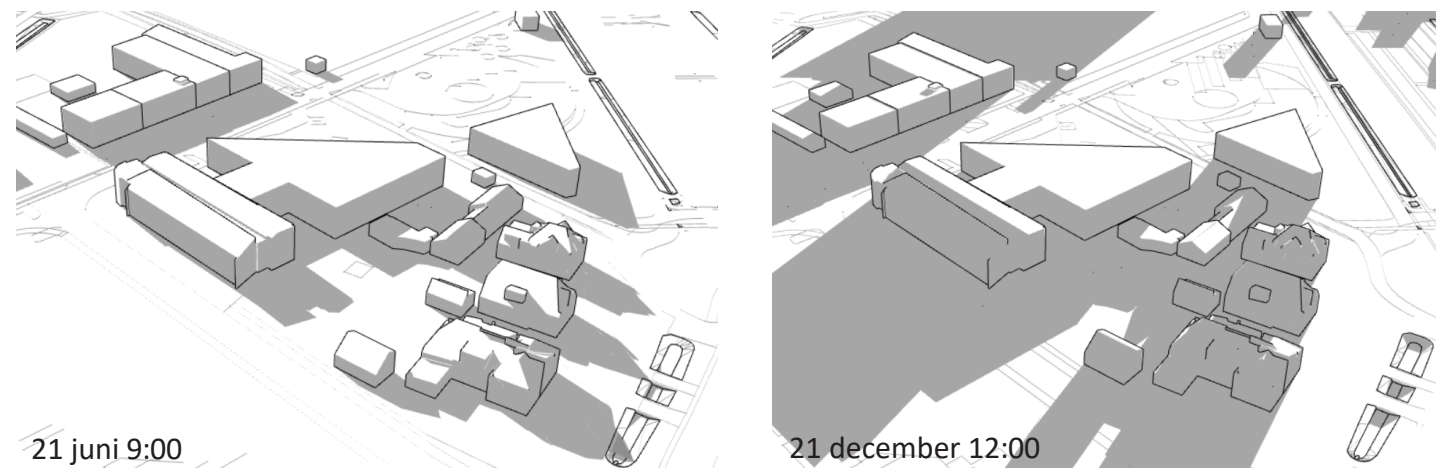
- Het totaal programma betreft 1235 m2 van het voormalige pand politiebureau en het nieuwe pand wat in de plek komt voor het SKSG bestaande uit 1915 m2. Dit maakt een totaal van 3150 m2 extra oppervlakte bovenop het oppervlakte van het huidige gemeentehuis van 4350 m2, waarmee voldaan wordt aan de minimaal benodigde omvang van 7500 m2.
- Het nieuwe pand op de plek van het SKSG past qua uitstraling bij het huidige pand van het politiebureau, maar qua vorm bij het huidige gemeentehuis zodat het de twee gebieden met elkaar verbindt.
- Om deze variant op een grotere schaal stedenbouwkundig sterker te maken, is het meenemen van de openbare ruimte tussen het huidige gemeentehuis en het nieuwe pand aanbevolen.

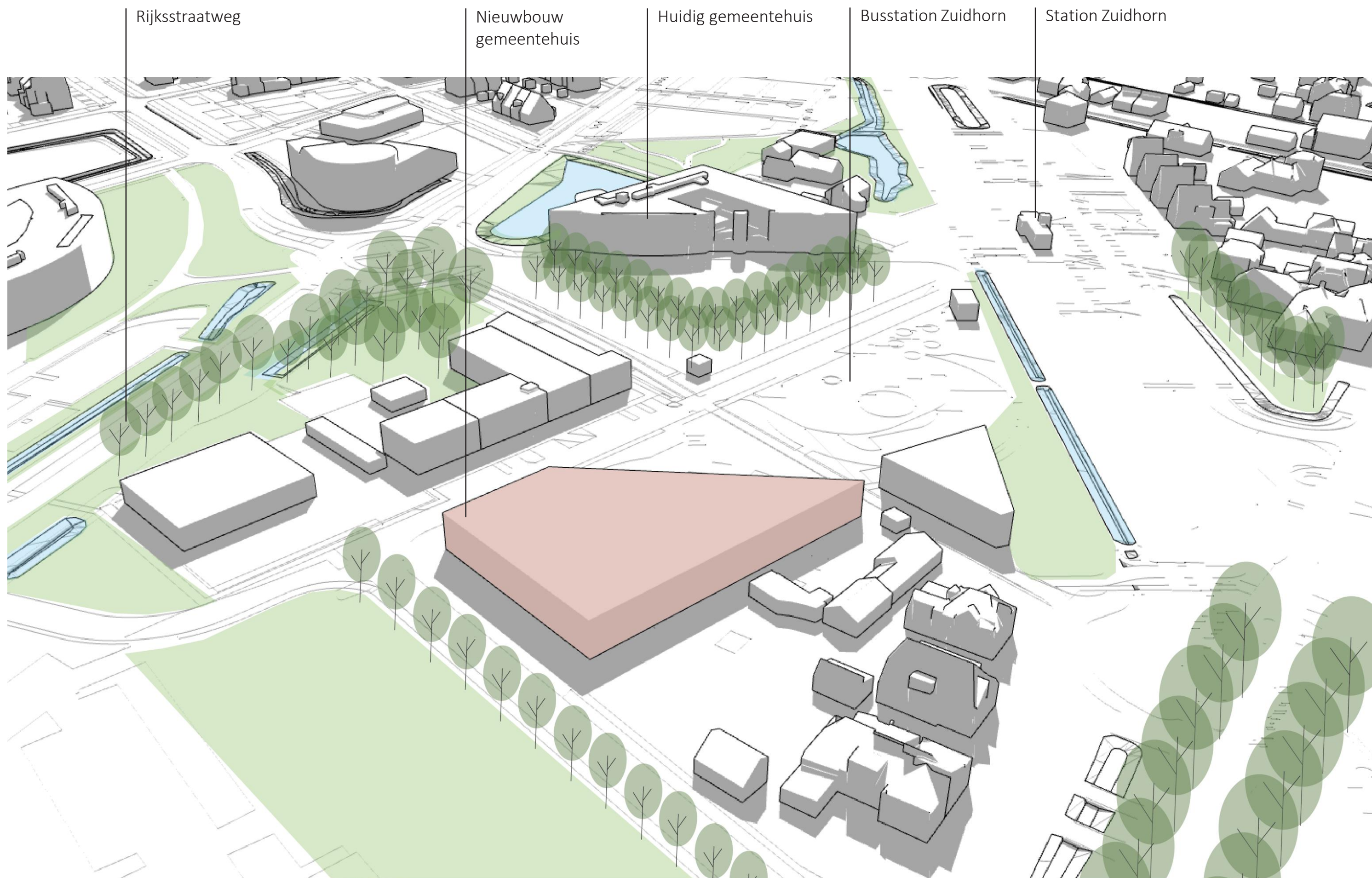
Conclusie

De desbetreffende vorm is te realiseren binnen de maatschappelijke bestemming, mits rekening wordt gehouden met de grenzen van het bouwvlak en de maatvoering.

Schaduwwerking

Dit scenario zorgt in zowel de zomer- als winterperiode voor weinig schaduw in de achterliggende achtertuinen ten opzichte van de huidige situatie





De derde variant bestaat uit het slopen van zowel het SKSG als het politiebureau en het bouwen van een compleet nieuw pand. Ook bij deze variant geldt, net als bij variant twee, dat de vormgeving van het gebouw gebaseerd is op het huidige gemeentehuis. Hierdoor ontstaat de verbinding tussen beide panden. Daarnaast geldt hierbij ook dat het mee ontwikkelen van de openbare ruimte tussen beide percelen aanbevolen is voor de zichtbare verbinding en de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving. Zie de referenties hiernaast hoe dit er ongeveer uit kan komen te zien.

Het pand bestaat uit 2 bouwlagen en heeft een schuine gevel, gespiegeld ten opzichte van het huidige gemeentehuis, en volgt voor de rest het perceel waar het zich op bevindt. Op de 3D visualisatie op de pagina hiervoor is een blok ingetekend om aan te tonen hoe het volume zich verhoudt tot de omgeving, maar in een verder stadium kan de vormgeving hiervan nog verder uitgewerkt worden, denk aan de openheid van de gevel.

Ook moet hierbij aangegeven worden dat het pand in deze variant zich voor een klein deel buiten het bouwvlak bevindt, waardoor het niet binnen het huidige omgevingsplan past. De vormgeving van het pand staat nog vrij en kan dus nog aangepast worden zodat het wel binnen het omgevingsplan past, of het omgevingsplan moet aangepast worden.

Uitgangspunten

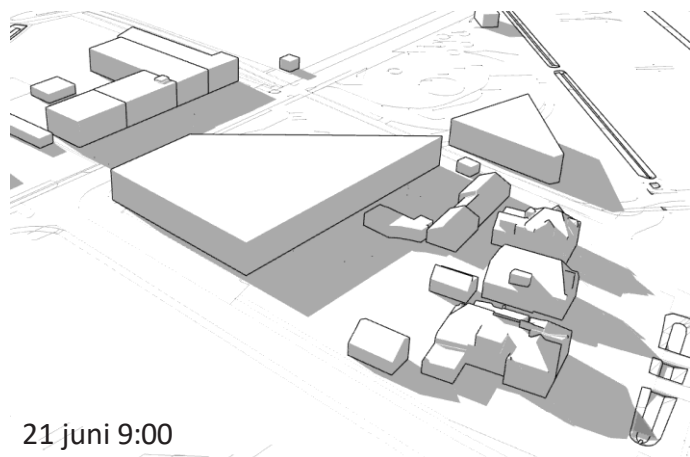
- Het totaal programma betreft 3150 m2 bovenop het oppervlakte van het huidige gemeentehuis van 4350 m2, waarmee voldaan wordt aan de minimaal benodigde omvang van 7500 m2.
- Het nieuwe pand past qua vorm bij het huidige gemeentehuis doordat de schuine gevel gespiegeld wordt.
- De architectuur van het pand moet bij het huidige gemeentehuis aansluiten om eenheid en verbinding te creëren.
- Om deze variant op een grotere schaal stedenbouwkundig sterker te maken, is het meenemen van de openbare ruimte tussen het huidige gemeentehuis en het nieuwe pand aanbevolen.

Conclusie

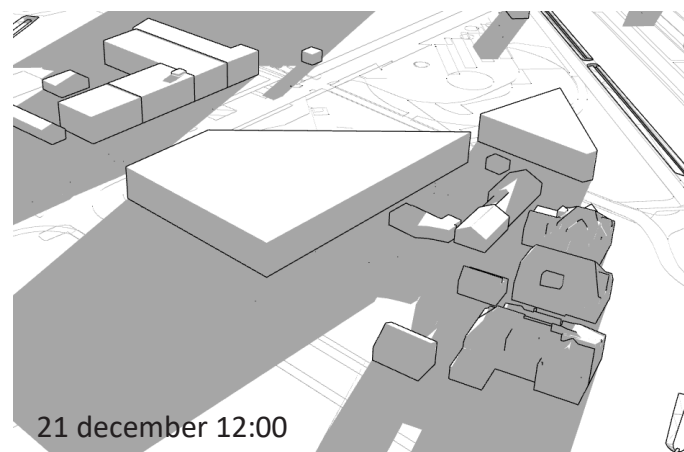
Het plan is strijdig met het bouwvlak binnen het omgevingsplan. Het planvoornemen dient naast de omgevingsvergunning Bouwen, vergund te worden middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit houdt in dat er een onderbouwing opgesteld moet worden waarin alle milieuaspecten tegen het licht gehouden worden.

Schaduwwerking

Op de figuren hieronder is te zien dat deze variant zorgt voor schaduwwerking bij de achterliggende woningen, zowel in de zomer- als winterperiode. In de zomerperiode gaat het voornamelijk om het midden van de lange zijde van het pand, omdat er in de huidige situatie een onderbreking zit in de bebouwing. Hier zit namelijk de garage van het politiebureau die bestaat uit één bouwlaag en zorgt dus voor minder schaduw. In de verdere uitwerking van deze variant kan hier rekening mee gehouden worden door bijvoorbeeld de lange zijde van het pand op een aantal plekken te laten verspringen.



21 juni 9:00



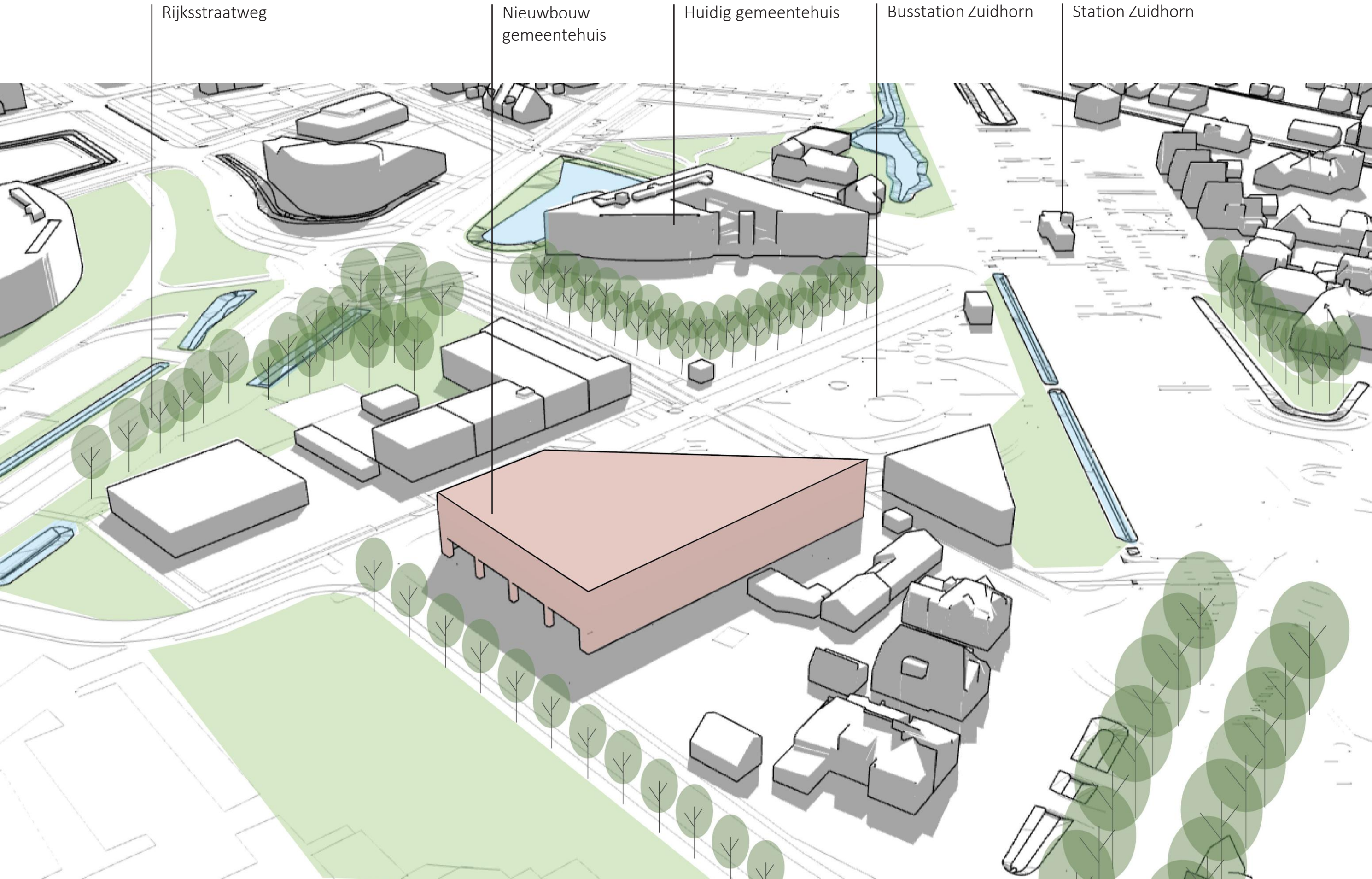
21 december 12:00



Stationsplein Leidschendam-Voorburg



Stationsplein Almere Centrum



Op de derde variant is een subvariant ontworpen, namelijk variant 3A maar dan op palen. Deze variant bestaat dus uit dezelfde vorm als de variant hiervoor, maar in deze variant wordt het pand opgetild en op palen gezet zodat er onder het pand geparkeerd kan worden. Door het pand op te tillen en op palen te zetten, bestaat het pand eigenlijk uit drie bouwlagen en heeft het een hoogte van zo'n 11 meter. In de nabije omgeving bevinden zich alleen maar panden en woningen die niet hoger zijn dan twee bouwlagen (met kap). Hierdoor wordt het pand in deze variant een dominant volume in de omgeving. Volgens het omgevingsplan mag een gebouw een goothoogte hebben tot en met 8 meter, en de bebouwing in deze variant komt uit op 11 meter. Ook voor deze variant geldt, net als variant 3A, dat de vorm van het pand niet binnen het bouwvlak staat. Dus zowel de hoogte als de plaatsing van het gebouw passen niet binnen het huidige omgevingsplan.

Op de referentiebeelden hiernaast is te zien hoe het pand eruit kan komen te zien wanneer het op palen komt te staan. Door het parkeren onder het gehele oppervlakte van het gebouw te faciliteren en het pand enkel op palen te zetten, blijven de zijanten open. Deze ontwerpkeuze kan zorgen voor een unheimische sfeer wat niet bevorderlijk is voor de sociale veiligheid. De parkeerplaats is dan dus toegankelijk voor iedereen.

Om ervoor te zorgen dat de parkeerplaats alleen door bevoegden gebruikt kan worden, kunnen er andere ontwerpkeuzes gemaakt worden. Bij het onderste referentiebeeld is te zien dat de gevel wel dicht is, maar een open karakter heeft. Uit het referentiebeeld kunnen ontwerpelementen worden ontleend die toe te passen zijn in de plint van het nieuwe pand, waarbij het parkeren geheel of gedeeltelijk aan het zicht wordt onttrokken. Dit heeft effect op de sociale veiligheid. Ook voor deze variant geldt dat de precieze vormgeving van het pand nog verder uitgewerkt kan worden.

Uitgangspunten

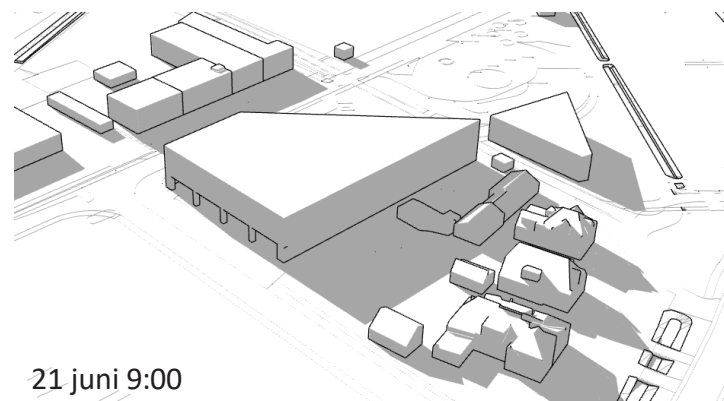
- Het totaal programma van deze variant betreft net als variant 3A ook 3150 m² bovenop het oppervlakte van het huidige gemeentehuis van 4350 m², waarmee voldaan wordt aan de minimaal benodigde omvang van 7500 m².
- Het nieuwe pand past qua vorm bij het huidige gemeentehuis doordat de schuine gevel gespiegeld wordt.
- De architectuur van het pand moet bij het huidige gemeentehuis aansluiten om eenheid en verbinding te creëren.
- Het parkeren kan onder het pand opgelost worden.
- Om deze variant op een grotere schaal stedenbouwkundig sterker te maken, is het meenemen van de openbare ruimte tussen het huidige gemeentehuis en het nieuwe pand aanbevolen.

Conclusie

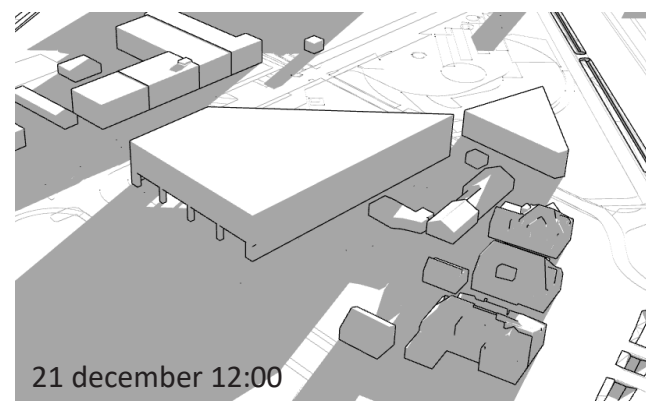
Het plan is strijdig met de maatvoering en het bouwvlak binnen het omgevingsplan. Het planvoornemen dient naast de omgevingsvergunning Bouwen, vergund te worden middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit houdt in dat er een onderbouwing opgesteld moet worden waarin alle milieuaspecten tegen het licht gehouden worden.

Schaduwwerking

Doordat het pand uit drie bouwlagen bestaat, zorgt het voor flink wat schaduw bij de achterliggende woningen, zowel in de zomer- als winterperiode.



21 juni 9:00



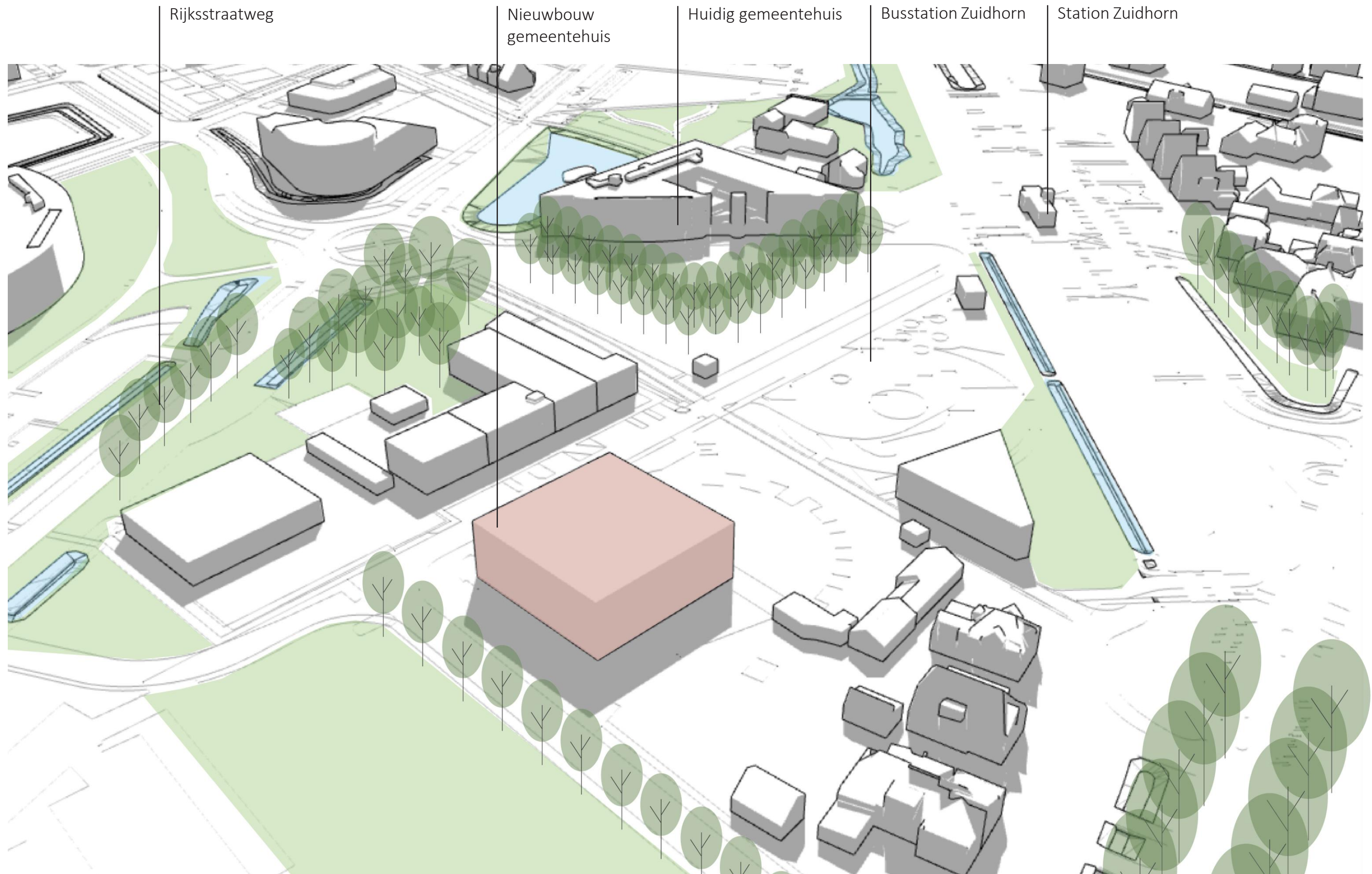
21 december 12:00

Amsterdam UMC locatie AMC, Carl Stahl



MFA de Pluk Geldermalsen, van der Horst aannemers





De vierde variant is een variant waarbij er ook nieuwbouw wordt gerealiseerd maar alleen op het perceel van het voormalige politiebureau. Het SKSG wordt gesloopt en dit perceel zal worden gebruikt voor parkeren.

Het pand bestaat uit in totaal vier lagen, waarvan één ondergronds. Daarmee komt de hoogte van het pand op circa 11 meter. Volgens het huidige bestemmingsplan mag de goothoogte van een gebouw op deze locatie niet hoger zijn dan 8 meter, dus dat betekent dat het pand in deze variant, met een goothoogte van 11 meter, niet past binnen het huidige omgevingsplan.

Omdat het nieuwe gebouw een vierkante vorm heeft, heeft het pand bouwkundig gezien niet veel interessante elementen. Het is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aan te bevelen om doormiddel van de architectuur en vormgeving van de gevels er voor te zorgen dat het een interessant gebouw wordt. Op de referentiebeelden hiernaast zijn voorbeelden gegeven van hoe het gebouw vormgegeven kan worden.

Uitgangspunten

- Het totaal programma van deze variant betreft 3150 m2 bovenop het oppervlakte van het huidige gemeentehuis van 4350 m2, waarmee voldaan wordt aan de minimaal benodigde omvang van 7500 m2.
- De architectuur van het pand moet interessant zijn en passen in de omgeving.
- Het parkeren wordt op het perceel van het voormalige SKSG opgelost doormiddel van parkeren op maaiveld.
- Om deze variant op een grotere schaal stedenbouwkundig sterker te maken, is het mee ontwikkelen van de openbare ruimte tussen het huidige gemeentehuis en het nieuwe pand, maar ook de parkeerplaats op het perceel van het voormalige SKSG aanbevolen.

Conclusie

De bouwhoogte is strijdig met het omgevingsplan. Het planvoornemen dient naast de omgevingsvergunning Bouwen, vergund te worden middels een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit houdt in dat er een onderbouwing opgesteld moet worden waarin alle milieuaspecten tegen het licht gehouden worden.

Schaduwwerking

Doordat het pand uit drie bouwlagen bestaat, zorgt het pand in de zomer 's ochtends voor minimale schaduw in de achterliggende achtertuinen. Maar in de winterperiode zorgt de hoogte van het gebouw voor flink wat schaduw richting de (nu nog) lege kavel tussen de Hooiweg en de Nederzetting.

