

Raadsvoorstel

| | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| Commissievergadering | : 16 november 2021, commissie Ruimte |
| Titel | : Huisvesting Nanningaweg 47C |
| Onderwerp | : Huisvesting Nanningaweg 47C |
| Portefeuillehouder/Teamleider | : Marian Jager/Cécile Brouwer |
| Extern zaak ID (zaakcode) | : 0085 125824 |

Datum collegevergadering

26 oktober 2021

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de realisatie van de plusvariant (zonder biobased gevelontwerp) ten behoeve van de huisvesting aan de Nanningaweg 47C.
2. Daarvoor een krediet beschikbaar te stellen ad € 4.333.422,-.
3. De reeds beschikbaar gestelde kapitaallast met € 8.000 verhogen tot een totaal van € 120.000 vanaf 2023.

Openbaar

Ja, passief via openbaar verslag

Embargo tot: nvt

Inleiding

Op 9 maart 2021 is een themabijeenkomst gehouden met als onderwerp: huisvesting Nanningaweg 47C. Op 11 mei 2021 is tijdens de commissie Ruimte het procesvoorstel huisvesting Nanningaweg 47C behandeld. De basis hiervoor was de keuzenota, met daarin 5 varianten. Het college heeft op 24 augustus 2021 uitgesproken dat de plusvariant de meest geëigende variant is. Het biobased gevelontwerp werd hierbij nadrukkelijk als optie voorgelegd aan de raad. Op 15 september 2021 zijn na aanpassing van de keuzenota en de placemat 3 varianten richtinggevend besproken in de commissie vergadering Ruimte. Naar aanleiding van deze commissie wordt nu een raadsvoorstel voorgelegd.

Argumenten

1.1 De opslag van grond en materialen moet voldoen aan wettelijke regels

Op dit moment worden er drie gemeentelijke opslaglocaties gebruikt als opslag voor grond en materialen. Het gebruik van deze gemeentelijke opslaglocaties is in strijd met het geldende bestemmingsplan en deels illegaal. Gezien de urgentie om deze situatie op te lossen en de mogelijkheden die er op de locatie Nanningaweg hiervoor zijn, zijn de plannen hiervoor geïntegreerd in het totaalplan voor de aanpassing van de huisvesting op de locatie Nanningaweg. De locaties Industrierweg en Weperpolder vallen onder het overgangsrecht, wat betekent dat ze gebruikt mogen worden voor de duur van de huidige planperiode. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' is de opslag geregeld voor deze locaties, respectievelijk via een bedrijfsbestemming en een nadere aanduiding opslag. In het nieuwe plan van 2016 zijn deze bestemmingen losgelaten en hebben de locaties nu dus een agrarische bestemming. De locatie Drie Tolhekken (Nanningasluis) is illegaal. Deze locatie is in voorgaande bestemmingsplannen nooit specifiek bestemd of aangeduid als opslag. Die viel al onder de agrarische bestemming. Alle varianten voldoen aan de wettelijke eisen vanuit de Ruimtelijke Ordening.

1.2 Als organisatie zijn we verplicht om goed werkgeverschap te bieden

Het aantal medewerkers is de afgelopen jaren fors toegenomen. Door deze toename voldoet de huidige huisvesting aan de Nanningaweg 47C in Oosterwolde sinds 2018 niet meer aan (wettelijke) Arbo-eisen en richtlijnen. Daarnaast moet de huisvesting toekomstbestendig zijn. Op het gebied van duurzaamheid, maar ook gezien de nieuwe ontwikkelingen op het gebied van flexwerken en COVID-19. De gemeente heeft bij uitstek de plicht en een voorbeeldfunctie om te voldoen aan arbo-technische eisen. De Arbo Unie heeft in 2018 een rapportage risico-inventarisatie en evaluatie opgesteld. Op de locatie is ruimtegebrek. Er zijn onvoldoende toiletten aanwezig. Ook de schaftgelegenheid en kleedruimten zijn onvoldoende. De kantine is te klein. Daarnaast is de ruimte op het terrein onvoldoende. Er is niet genoeg ruimte om al het materiaal en gereedschappen te stallen. In 2020 heeft de Arbo Unie de locatie Nanningaweg 47C beoordeeld. Nogmaals is aangegeven dat de toiletten, kantine en was- en kleedruimten niet aan de eisen voldoen. Een lift wordt niet als eis genoemd door de Arbo Unie, maar als advies. Echter, in het kader van goed werkgeverschap en gezien opgaven op het gebied van inclusie en toegankelijkheid is het zeer gewenst om een lift aan te brengen. De plusvariant voldoet aan de arbo-eisen en richtlijnen.

1.3 Het oplossen van de geschetste situatie biedt kansen voor een toekomstbestendige en duurzame locatie.

De beschikbare ruimtes moeten efficiënt gebruikt kunnen worden. Daarnaast is het efficiënter en goedkoper om nu ook het onderdeel 'bedrijfsvoering' aan te pakken. Deze aanpak voorkomt dat er steeds tussentijds bouwkundige aanpassingen doorgevoerd moeten worden, inclusief bijbehorende overlast. Dit past binnen een totale en integrale aanpak.

In december 2020 heeft de raad de nota van uitgangspunten Programma Duurzaam Ooststellingwerf 2021 – 2025 vastgesteld. In deze nota staan een tweetal ambities genoemd.

- *De energietransitie: gasloos en energieneutraal*
Doordat sowieso moet worden geïnvesteerd in de vervanging en uitbreiding van de bestaande

(traditionele) installaties wordt het gebouw nu gasloos gerealiseerd. Op middellange termijn hoeft er dan dus niet opnieuw te worden geïnvesteerd en wordt daarmee kapitaalvernietiging voorkomen. Om de gemeentelijke ambities kracht bij te zetten en het goede voorbeeld te geven ligt het vervolgens ook voor de hand om het gebouw CO2 neutraal te ontwikkelen door het toepassen van zonnepanelen.

- *Circulaire economie*

Om na de realisatie te voldoen aan de geldende isolatiewaarden voor nieuwbouw dienen de bestaande daken en gevels te worden na geïsoleerd. Daarmee wordt tevens een reductie bereikt van het energieverbruik en CO2 uitstoot. Het na isoleren zou kunnen in een traditionele industriële isolatie beplating. Echter, ook hier geldt dat de gemeente Ooststellingwerf pionier is op het gebied van circulaire economie en daarbij een voorbeeld functie heeft. Het gebouw staat op een zichtlocatie vanaf de toegang van Oosterwolde (N381). Daarom wordt er in de plusvariant een biobased product toegepast met duurzame eigenschappen. Dit past binnen de opgaven van onze gemeente. Het is nu het moment om hierin te investeren.

2.1 en 3.1. Met besluiten 2 en 3 kan uitvoering worden gegeven aan besluit 1

De realisatie van de plusvariant zonder biobased gevel ontwerp.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiële toelichting

In de placemat zijn de totale kosten van de plusvariant in beeld gebracht, namelijk € 4.473.922. Echter stellen we voor dit uit te voeren zonder het biobased ontwerp € 140.500. Om die reden komen we tot een investeringskrediet van € 4.333.422,-.

De gevolgen voor de begroting bij de Plusvariant (exclusief biobased ontwerp) zijn:

Structurele jaarlijkse kapitaallasten:

| | |
|------------------|----------------|
| Afschrijvingen | € 94.028 |
| Rente | € 26.000 |
| Totaal | € 120.028 |
| Caparis middelen | € -43.000 |
| Resteert | €77.000 |

U heeft bij de heroverwegingen 2022-2025 besloten om vanaf 2023 een structureel budget van € 69.000 voor de kapitaallast beschikbaar te stellen voor de ver/nieuwbouw van de huisvesting van de Buitendienst. Tevens is er vanuit het verleden een bedrag van € 43.000 beschikbaar uit de Caparis-middelen. Dit bedrag is opgenomen in de meerjarenbegroting. Door het realiseren van de plusvariant met het Groen Landschapsmodel worden de bijbehorende kapitaallasten met € 8.000 verhoogd. De dekking van deze extra lasten komt uit het begrotingsresultaat.

In de aanvullende informatie (zie bijlage placemat) zijn de financiële consequenties weergegeven van de betreffende aanpassingen. De onderliggende kostenramingen zijn nog tot eind dit jaar van toepassing. Het is onzeker hoe de prijzen zich gaan ontwikkelen. Het ligt in de verwachting dat de prijzen na 2021 zullen stijgen. Dat is voor ons niet beïnvloedbaar en daarmee een risico.

Publicatie voor bekendmaking

1. De raad heeft besloten om op de locatie Nanningaweg 47C de bestaande huisvesting aan te passen. Er is daarvoor een krediet beschikbaar gesteld van € 4.333.422,-

Vervolg

Planning & communicatie;

Proces:

- 4 oktober 2016: Besluit door college van Burgemeester & Wethouders (college van B&W).
- 10 december 2019: Besluit door college van B&W.
- 11 februari 2020: Behandeling raadscommissie.
- 3 november 2020 en 16 februari 2021: Presentatie aan college van B&W en aan MT.
- 9 maart 2021: Themabijeenkomst gemeenteraad Huisvesting Nanningaweg 47C.
- 25 en 29 maart 2021: Fysiek inloophmoment voor raadsleden en rondleiding.
- 13 april 2021: Besluit door college van B&W.
- 11 mei 2021: Procesvoorstel commissie Ruimte.
- 24 augustus 2021: Behandeling B&W.
- 14 september 2021: Raadscommissie Ruimte.
- 26 oktober 2021: Behandeling B&W.
- 16 november 2021: Behandeling Raadscommissie Ruimte.
- 30 november 2021: Behandeling Raad: Na besluitvorming in de raad zal het college een plan van aanpak opstellen en een adequate projectstructuur inrichten.

Evaluatie

De raad zal regelmatig geïnformeerd worden over de voortgang.

Bijlagen

1. Gemeente Ooststellingwerf Placemat huisvesting augustus 2021 – aangepast.pdf
2. Huisvesting Nanningaweg 47C ARBO 2308.pdf.

Geheime stukken

N.v.t.