

Locatie notitie Ontwikkelplein Het Hogeland

240233 Uithuizen, Ontwikkelplein het Hogeland
4 april 2025

draaijer



info@draaijerparkers.nl
draaijerparkers.nl

Utrecht
Pythagoraslaan 101
3584 BB Utrecht
030 659 23 33

Groningen
Leonard Springerlaan 37
9727 KB Groningen
050 524 46 66

Rotterdam
Jan Leentvaarlaan 25
3065 DC Rotterdam
010 266 00 44

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Doelgroep	4
2	Situatie.....	5
2.1	Adres	5
2.2	Kadastraal.....	5
2.3	Bestemmingsplan	7
3	Huidige situatie gebouw	9
3.1	Afmetingen.....	9
3.2	Bouwkundige staat gebouwen.....	9
3.3	Hergebruik materialen	10
3.3.1	Staalconstructie	10
3.3.2	Vloeren.....	10
3.3.3	Fundering	10
3.3.4	Bijgebouwde loodsen.....	11
3.4	Terrein	12
3.5	Status nutsvoorzieningen	12
3.5.1	Elektra aansluiting.....	12
3.5.2	Gasaansluiting	12
3.5.3	Riolering	13
3.6	Asbest.....	13
3.7	Flora en fauna.....	14
4	Omgeving	15
4.1	De locatie.....	15
4.2	Verkeerssituatie	16
4.2.1	Verkeerssituatie Nijverheidsweg.....	16
4.2.2	Verkeerssituatie Industrierweg.....	16
4.2.3	Aanwezigheid openbaar vervoer (OV).....	16
5	Conclusie en aandachtspunten huidige locatie	17
5.1	Pluspunten bestaande locatie	17
5.2	Minpunten bestaande locatie.....	17
5.3	Aandachtspunten huidige locatie.....	17
5.4	Conclusie	18
6	Ontwikkelen huidige locatie vs. alternatieve locatie	19
6.1	Herontwikkeling op de huidige locatie	19
6.2	Impact doelgroep en operatie.....	20

6.3	Nieuwbouw op een alternatieve locatie	21
6.4	Welke keuze is het meest realistisch?.....	21

Bijlagen

- 1 Schets fasering bouw
- 2 Asbest inventarisatie

1 Inleiding

Door de gemeente Het Hogeland is besloten om een nieuw Ontwikkelplein te bouwen voor haar medewerkers en cliënten die op dit moment beschut werk- en loopbaanbegeleiding genieten in de huidige locatie in Uithuizen. Een belangrijke beslissing in dit proces is het kiezen van de locatie van het nieuwe Ontwikkelplein.

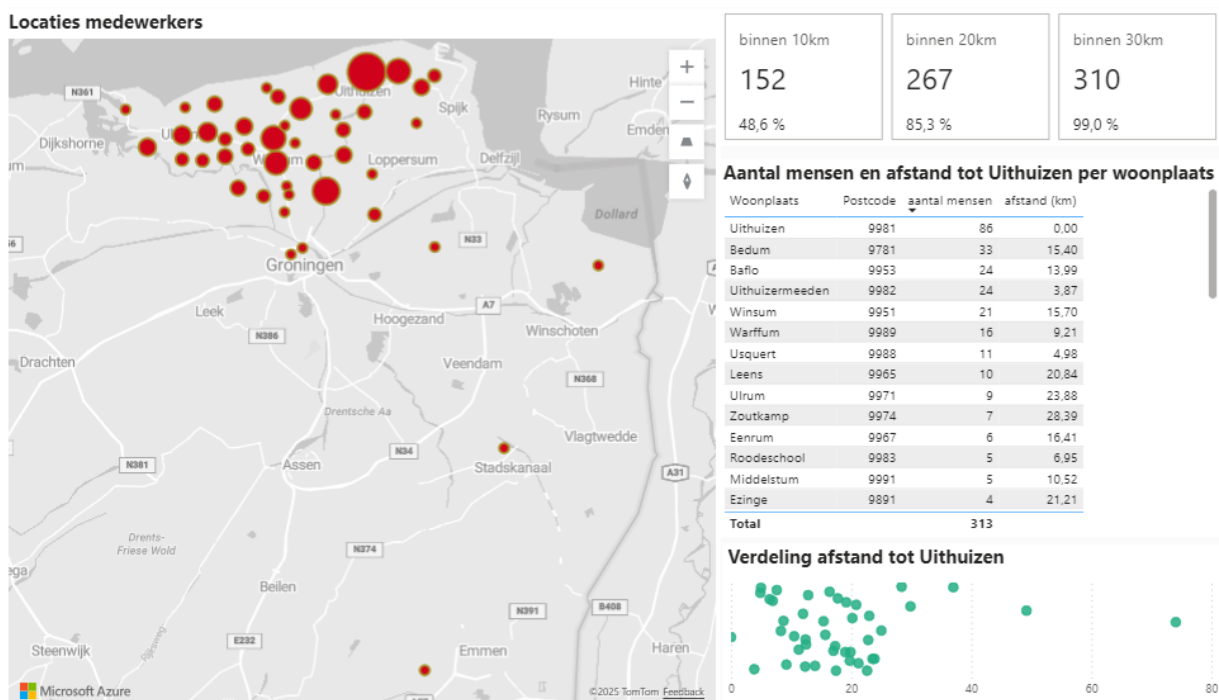
In het kader van deze locatiekeuze is onderhavige locatienotitie opgesteld. Deze notitie focust zich op de huidige locatie van het Ontwikkelplein in Uithuizen. De notitie brengt de verschillende kenmerken van de huidige locatie in beeld, bouwkundig en planologisch.

Het doel van dit onderzoek is om de huidige locatie in beeld te brengen met al haar kenmerken. Deze notitie draagt dan ook bij aan het verkrijgen van inzicht in de geschiktheid van de huidige locatie voor het nieuwe Ontwikkelplein. Daarnaast kan de huidige locatie in een eventueel vervolgonderzoek worden vergeleken met een nieuwe locatie in de regio.

Deze notitie is opgesteld op basis van openbare data en aangeleverde informatie vanuit de afdeling Vastgoed van de gemeente Het Hogeland.

1.1 Doelgroep

Het Ontwikkelplein biedt werk aan mensen met een arbeidsbeperking. Een deel van de medewerkers voert werkzaamheden uit binnen een van de sectoren in het werkleerbedrijf. Het is ook mogelijk om te werken voor een reguliere werkgever. Dit kan via detachering of begeleid werk. Bij het opstellen van deze locatienotitie en het bepalen van de scope van het onderzoek (huidige locatie Uithuizen) is gekeken naar de spreiding van de doelgroep. Deze spreiding is weergegeven in onderstaande afbeelding en laat zien dat deze zich veelal bevindt in en rondom Uithuizen.



Afbeelding 1.1 Spreiding medewerkers

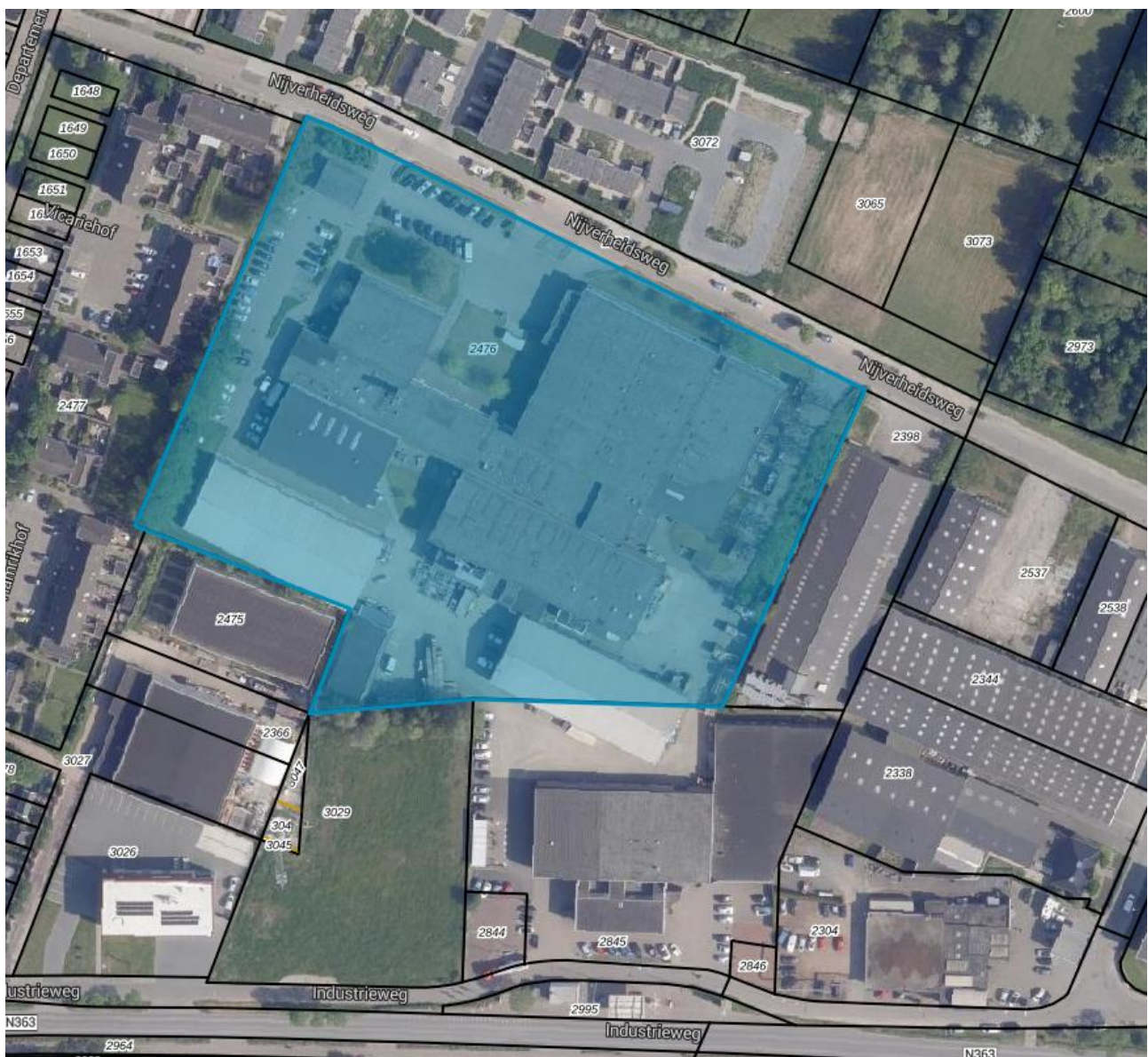
2 Situatie

2.1 Adres

De huidige locatie van het Ontwikkelplein bevindt zich aan de Nijverheidsweg 12 te Uithuizen en aan de Industrieweg 3 t/m 7 (verpakken en team Ontwikkelen en Werkbegeleiding). Tevens bevindt de organisatie Werk op Maat zich aan de Industrieweg. Het gebouw en perceel aan de Industrieweg is net als de locatie van het Ontwikkelplein aan de Nijverheidsweg in eigendom van de gemeente Het Hogeland.

2.2 Kadastraal

Onderstaande kaart laat de kadastrale perceelgrens zien. Binnen het kadastrale vlak bevinden zich de gebouwen van het Ontwikkelplein, adres Nijverheidsweg 12.



Afbeelding 2.1 Perceel Nijverheidsweg 12

Onderstaande kaart laat de kadastrale perceelgrens zien. Binnen het kadastrale vlak bevinden zich de gebouwen van het Ontwikkelplein, adres Nijverheidsweg Industrieweg.



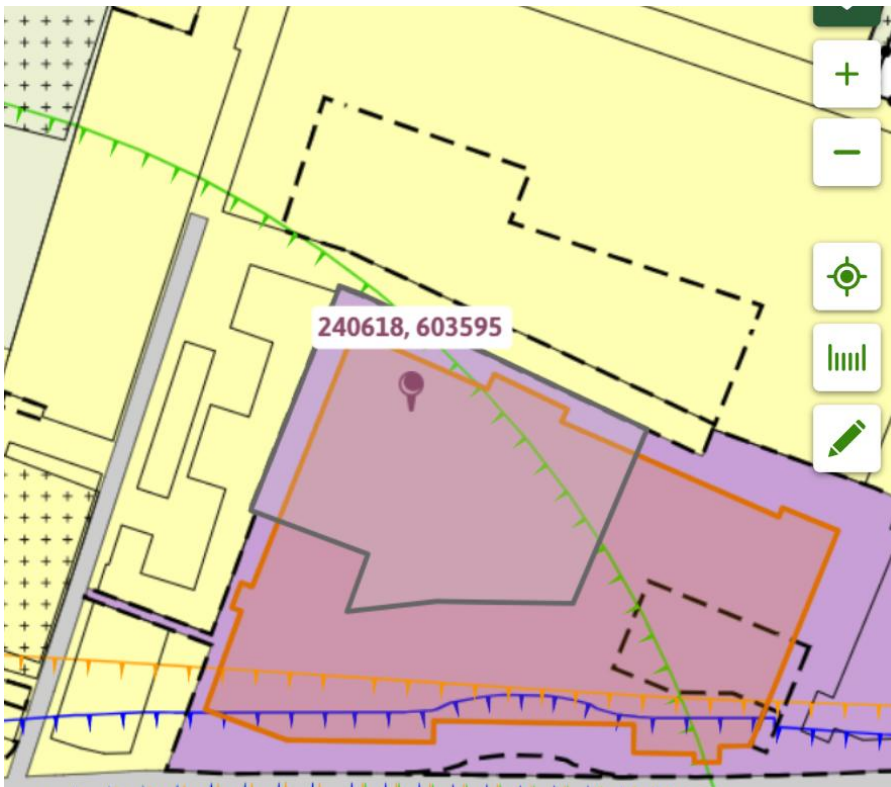
Afbeelding 2.2 Perceel Industrieweg

2.3 Bestemmingsplan

Het huidige bestemmingsplan voor zowel de Nijverheidsweg als de Industrieweg betreft een bestemmingsplan bedrijventerrein tot en met categorie 3.2.

Voor het bouwen van gebouwen op dit perceel gelden de volgende regels:

- De gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, zie afbeelding 2.2.
- De goothoogte van een gebouw zal niet meer dan 5,50 meter bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is.
- De bouwhoogte van een gebouw zal niet meer dan 9,00 meter bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is.
- Het aantal bedrijfswoningen zal niet meer dan het bestaande aantal bedragen.
- Een gebouw zal voorzien zijn van een kap, waarvan de dakhelling voor meer dan 60% van het oppervlak niet minder dan 30 graden bedraagt, tenzij de bestaande dakhelling minder is dan wel een gebouw deels is voorzien van een plat dak, in welk geval de bestaande dakvorm geldt.



Afbeelding 2.3 Bouwvlak perceel Nijverheidsweg 12

Het perceel bevindt zich gedeeltelijk in een vrijwaringszone molenbiotop. Dit betreft een zone waarbinnen windvang voor een molen gegarandeerd wordt. Om voor de molen vrije windvang te garanderen en het zicht op de molen veilig te stellen, geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop 1' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan de stellinghoogte van de molen ten opzichte van NAP (10,35 +NAP) mag worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotop 2' geen nieuwe bebouwing met een grotere hoogte dan 1/50 van de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen vermeerderd met de stellinghoogte (10,35 +NAP) verminderd met 2 meter, mag worden opgericht.

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing voorzover de gronden zijn gelegen binnen de aanduidingen 'vrijwaringszone - molenbiotoop 1' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2', teneinde aantasting van de vrije windvang voor de molen te voorkomen.



Afbeelding 2.4 Vrijwaringszone molenbiotoop

3 Huidige situatie gebouw

3.1 Afmetingen

Het perceel aan de Nijverheidsweg 12 heeft een totale oppervlakte van 19.875m². Op dit perceel is het kantoordeel en het productiedeel van het Ontwikkelplein gevestigd. Het perceel aan de Industrieweg heeft een totale oppervlakte van 5.925m². Op dit perceel is onder andere de afdeling verpakken van het Ontwikkelplein en Werk op Maat gevestigd.

Op basis van de opgestelde ruimtestaat voor de nieuwbouw (concept) biedt het bestaande perceel voldoende ruimte om het toekomstige programma te huisvesten. In bijlage 1 is een indicatieve tekening opgenomen die een beeld geeft van de mogelijkheden tot gefaseerde bouw.

3.2 Bouwkundige staat gebouwen

Het huidige Ontwikkelplein bestaat uit verschillende veelal verouderde gebouwdelen (bouwjaar 1970 en 1973). De bouwkundige staat van deze gebouwdelen is op basis van een eerste inventarisatie matig te noemen. De gemeente heeft de afgelopen periode diverse investeringen gedaan op het gebied van elektra en klimatisering, met als doel een zo aangenaam mogelijke werkomgeving te bieden voor haar medewerkers en cliënten.

Bouwkundige aanpassingen (daken, kozijnen, gebouwschil) zijn bewust niet uitgevoerd. De gedane investeringen hebben een afschrijvingstermijn van vijf à zes jaar, rekening houdend met de toekomstige nieuwbouw. Bouwkundige investeringen kennen een langere afschrijvingstermijn, waardoor er op dit gebied enkel "lapwerkzaamheden" worden verricht met als doel de instandhouding van de huidige situatie.

Naast de oorspronkelijke gebouwen, zoals hierboven weergegeven, zijn er twee bijgebouwde loodsen aanwezig op het terrein, bouwjaar 2000 en 2006. Op basis van een eerste inventarisatie is de bouwkundige staat van deze loodsen goed te noemen.

De afbeeldingen in de volgende paragraaf geven een beeld van de huidige constructieve staat van de gebouwen.

3.3 Hergebruik materialen

3.3.1 Staalconstructie

De huidige gebouwen van het Ontwikkelplein zijn opgebouwd door middel van een staalconstructie. Dit geldt voor zowel het kantoordeel als de loodsen. Onderstaande afbeelding geeft de bestaande staalconstructie weer. Dit betreft een verouderde staalconstructie. Op basis van deze inventarisatie lijkt de mogelijkheid tot integraal hergebruik van de staalconstructie klein. Er zijn geen constructieberekeningen en verdere details beschikbaar.



Afbeelding 3.1 Bestaande staalconstructie

3.3.2 Vloeren

Het huidige Ontwikkelplein is gebouwd op betonnen vloeren welke op zand zijn gestort. Door de grote belasting is er scheurvorming waarneembaar in de vloeren, wat invloed heeft op de mogelijkheid tot hergebruik.

3.3.3 Fundering

De bestaande fundering van het Ontwikkelplein is niet berekend op nieuwbouw. Het gehele gebouw is minimaal berekend en voldoet niet aan de eisen van heden.

3.3.4 Bijgebouwde loodsen

In het verleden zijn er twee opslaghallen bijgebouwd op het terrein van het Ontwikkelplein, bouwjaar 2000 en 2006. Deze hallen zijn opgebouwd uit een staalconstructie met sandwichpanelen. Hergebruik van materialen voortkomend uit deze hallen is - gezien de bouwkundige staat van de hallen - een optie en nader te onderzoeken. Onderstaande afbeelding geeft een weergave van deze hallen.



Afbeelding 3.2 Aanzicht opslagloods



Afbeelding 3.3 Constructieve opbouw opslagloods

3.4 Terrein

Het bestaande terrein van het Ontwikkelplein is geheel bestraat en heeft een opslag- en parkeerfunctie. Tevens wordt er door vrachtverkeer gebruik gemaakt van het terrein om goederen te laden en te lossen.

Op een deel van het terrein is mogelijk verontreinigde grond aanwezig. Het gaat hier om het pand van Werk op Maat aan de Industrierweg. In het verleden huisvestte dit pand een garagebedrijf, waardoor er verontreiniging in de grond is ontstaan. Verdere details over deze verontreiniging zijn op dit moment niet bekend.



Afbeelding 3.4 Perceel waar verontreinigde grond aanwezig is

3.5 Status nutsvoorzieningen

Onderstaand wordt de status van de nutsvoorzieningen benoemd, voor zover op dit moment bekend.

3.5.1 Elektra aansluiting

Op dit moment is er op de huidige locatie een grootverbruik elektra aansluiting met overcapaciteit beschikbaar. Dit betreft een elektra aansluiting met een aansluitcapaciteit van 630 kVA en een gecontracteerd vermogen van 450 kW.

Wanneer de capaciteitskaart op de website van netbeheerder Enexis wordt geraadpleegd, is te zien dat op het gebied van afname van stroom het gebied rondom Uithuizen op dit moment in onderzoek is. Er is dus niet per definitie vastgesteld dat er sprake is van netcongestie.

Terugleveren van energie is in het gebied rondom Uithuizen beperkt mogelijk, zonder wachtrij.

3.5.2 Gasaansluiting

Op de huidige locatie van het Ontwikkelplein is een gasaansluiting beschikbaar. Voor de Industrierweg betreft dit een kleinverbruik aansluiting, voor de Nijverheidsweg betreft dit een grootverbruik aansluiting met een aansluitwaarde van 160m³/uur.

3.5.3 Riolering

In de loop der tijd is het oorspronkelijke Ontwikkelplein uitgebreid met diverse gebouwen. Het rioleringsstelsel op het perceel is niet aangepast op deze uitbreiding in gebouwen en het gemeentelijk riool aan de Nijverheidsweg is te klein om de verschillende stromen (buurt en Ontwikkelplein) te verwerken. Dit betekent dat ook het huidige rioleringsstelsel op dit moment overbelast is en er toekomstige problemen mogelijk zijn, wanneer het nieuwe gebouw hierop wordt aangesloten.

3.6 Asbest

In 2024 heeft de gemeente Het Hogeland een asbestinventarisatie uit laten voeren voor alle gebouwen op de adressen Nijverheidsweg 12 en Industrieweg 7 te Uithuizen. Meegenomen in dit onderzoek zijn de kantoorpanden, werkplaatsen en loodsen van het Ontwikkelplein.

Het onderzoek geeft een aantal beperkingen aan waar er een redelijk vermoeden is dat er achter deze beperkingen verborgen asbesthoudende toepassingen aanwezig zijn die niet zonder destructief onderzoek te inspecteren zijn. Onderstaande tabel geeft de beperkingen en verwachte toepassingen weer.

Beperking	Te verwachten toepassing	Locatie	Actie
Spouwmuren	Plaat in de spouw	De omvang van bron 3 de werkplaatsen en kantoor	Aanvullend onderzoek naar beperkingen
Gevels	Gevelplaat	Achter later aangebrachte trespa beplating van de werkplaatsen en gevels kantine	Aanvullend onderzoek naar beperkingen
Dak	Het dakleer	Op de platte daken	Aanvullend onderzoek naar beperkingen
Koven en schachten en kruipruimtes	Asbesthoudende afvoerbuizen	Kantoor industriewegzijde	Aanvullend onderzoek naar beperkingen

Verder zijn er 13 asbesthoudende bronnen aangetroffen in de volgende risicoklasse:

Risicoklasse	Aantal bronnen
1	3
2	6
2A	4
Afwijkend	0

Aandachtspunt bij de resultaten uit deze rapportage is dat het uitgevoerde onderzoek geschikt is voor "renovatie zonder de bouwkundige integriteit aan te tasten". Dit betekent dat er, in het geval de gebouwen gesloopt worden, aanvullende destructieve onderzoeken uitgevoerd moeten worden.

In bijlage 2 is de asbestinventarisatie opgenomen.

3.7 Flora en fauna

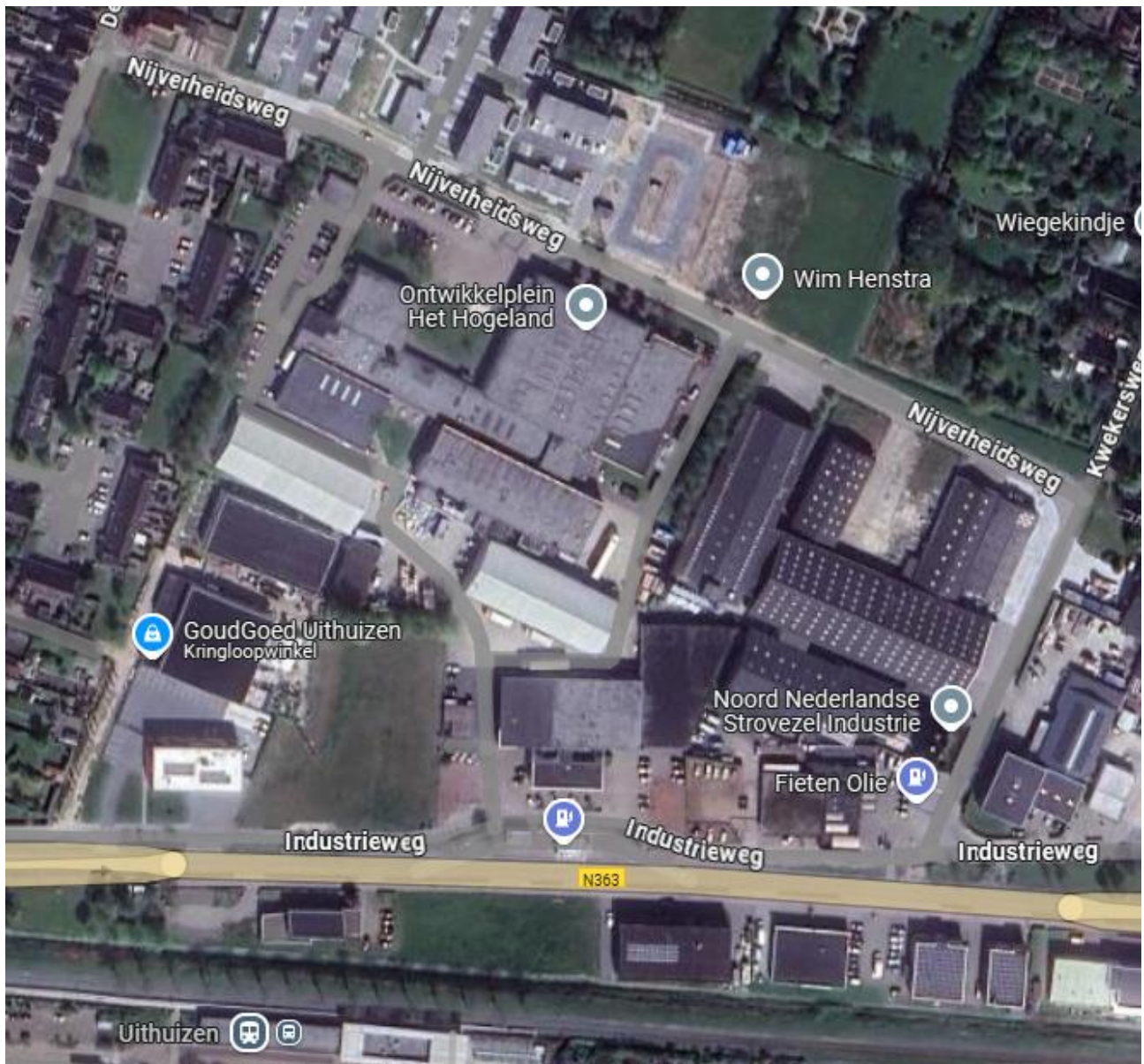
Recentelijk heeft de gemeente een flora- en faunaonderzoek uit laten voeren voor de locatie. De resultaten hiervan zijn op het moment van schrijven van deze locatienotitie nog niet bekend.

4 Omgeving

4.1 De locatie

De bestaande locatie grenst aan een zijde aan de Nijverheidsweg te Uithuizen. De andere zijde van de locatie (Werk op Maat) grenst aan de Industrieweg (N363) te Uithuizen.

De Nijverheidsweg betreft een meer besloten locatie (niet direct gelegen aan de N363) die voornamelijk gebruikt wordt door bestemmingsverkeer. In de huidige situatie is zowel het productiedeel als het kantoordeel van het Ontwikkelplein voor het grootste deel gesitueerd aan de Nijverheidsweg.



Afbeelding 5.1 Locatie Ontwikkelplein

4.2 Verkeerssituatie

In deze paragraaf wordt de bestaande verkeerssituatie op de locatie van de Nijverheidsweg en Industrieweg nader beschreven.

4.2.1 Verkeerssituatie Nijverheidsweg

De Nijverheidsweg is vanaf de Industrieweg via meerdere toegangsroutes te bereiken. De Nijverheidsweg betreft een doorgaande weg met diverse soorten verkeer:

- Bestemmingsverkeer bewoners
- Bestemmingsverkeer Ontwikkelplein Het Hogeland
- Bestemmingsverkeer Noord Nederlandse Strovezel Industrie

Door de verschillende doelgroepen die gebruik maken van de Nijverheidsweg ontstaat er een mix van verschillende soorten verkeer. Bewoners en werknemers van respectievelijk de woningen en bedrijven gelegen aan de Nijverheidsweg komen voornamelijk met de auto en fiets. Naast deze verkeerssoorten wordt er veelvuldig gebruik gemaakt van de Nijverheidsweg door vrachtverkeer met als doel laden en lossen bij het Ontwikkelplein en de Noord Nederlandse Strovezel Industrie. Opgemerkt moet worden dat vrachtverkeer in de bestaande situatie enkel gebruik mag maken van de ontsluiting via de Nijverheidsweg. De aanrijroute vanaf de andere kant (Departementenstraat) is niet toegankelijk voor vrachtverkeer.

4.2.2 Verkeerssituatie Industrieweg

De Industrieweg (N363) is een doorgaande weg die dwars door Uithuizen loopt. De industrieweg is te gebruiken door alle categorieën gemotoriseerd verkeer.

De industrieweg is goed bereikbaar vanuit Usquert en Uithuizermeeden. Daarnaast zijn er vanaf de Industrieweg diverse ontsluitingen naar het Ontwikkelplein, namelijk via de Talmaweg en via de Departementsstraat.

4.2.3 Aanwezigheid openbaar vervoer (OV)

Het dichtstbijzijnde treinstation bevindt zich op 700 meter vanaf de Nijverheidsweg 12. Het dichtstbijzijnde busstation bevindt zich op 290 meter aan de Industrieweg.

5 Conclusie en aandachtspunten huidige locatie

De huidige locatie van het Ontwikkelplein biedt, op basis van de inventarisatie in voorgaande hoofdstukken, kansen en belemmeringen voor het huisvesten van het nieuwe Ontwikkelplein.

Onderstaande punten geven samengevat de aandachtspunten op basis van de eerste gebouwinventarisatie weer. De punten kunnen ter kennisgeving worden aangenomen of zijn van belang wanneer er een vervolg locatieonderzoek wordt ingesteld.

5.1 Pluspunten bestaande locatie

- De locatie is in eigendom van de gemeente Het Hogeland.
- De locatie biedt voldoende ruimte om het nieuwe Ontwikkelplein te huisvesten, perceelgrootte ruim 19.000m².
- De locatie biedt mogelijkheden voor een gefaseerde bouw. Wel moeten er tijdelijke voorzieningen worden getroffen waardoor het primair proces van het Ontwikkelplein tijdens de bouwperiode door kan gaan.
- De locatie is bereikbaar via meerdere toegangsroutes.
- De locatie ligt dichtbij de doelgroep van het Ontwikkelplein.
- De locatie beschikt over een grootverbruik stroomaansluiting met op dit moment overcapaciteit.
- Netcongestie lijkt beperkt van toepassing te zijn op de huidige locatie.
- Er is geen verkeersproblematiek bekend.
- Het huidige bestemmingsplan laat de bouw en activiteiten van het Ontwikkelplein toe.

5.2 Minpunten bestaande locatie

- De bestaande gebouwen zijn sterk verouderd. Er is al enige tijd geen bouwkundig onderhoud meer gepleegd, waardoor de algehele bouwkundige staat van de gebouwen matig tot slecht is.
- Op de locatie is mogelijk verontreinigde grond aanwezig.
- Het rioleringsysteem op het perceel is overbelast. Deze is nooit aangepast op uitbreiding van de situatie.
- Hergebruik van materialen moet nader onderzocht worden. Veel materialen zijn in slechte staat of voldoen niet aan de huidige eisen.

5.3 Aandachtspunten huidige locatie

De gemeente Het Hogeland werkt momenteel aan een masterontwikkelplan voor Uithuizen. Dit plan biedt ruimte voor het Ontwikkelplein op zijn huidige locatie, wat kansen creëert voor synergie met de bredere gebiedsontwikkeling. Hierdoor kan de herontwikkeling van het Ontwikkelplein optimaal worden afgestemd op de langetermijnvisie die in het masterplan wordt uitgewerkt.

Daarnaast is het wenselijk om de zichtlocatie aan de Industrieweg (N363), waar momenteel een deel van het Ontwikkelplein en Werk op Maat is gehuisvest, vrij te maken voor bedrijven die een prominente vestigingsplek zoeken. Voorlopige verkenningen wijzen uit dat dit mogelijk is in samenhang met de herontwikkeling van de huidige locatie. Deze eerste inzichten en koppelkansen worden in de volgende fase verder onderzocht en concreet uitgewerkt.

5.4 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de huidige locatie van het Ontwikkelplein, op basis van de aspecten uit onderhavige inventarisatie, geschikt is als locatie voor het nieuwe Ontwikkelplein. De oppervlakte van het perceel is groot genoeg voor de nieuwe huisvesting, de locatie is in eigendom van de gemeente en op locatie zijn de benodigde nutsvoorzieningen beschikbaar. Ook zijn de verkeerssituatie en locatie op dit moment al afgestemd op de huidige gebruiksfunctie, waardoor er op voorhand geen problemen met omwonenden te verwachten zijn.

Kijkend naar de gebouwen en de mogelijkheid tot hergebruik van materialen, kan geconcludeerd worden dat de bestaande gebouwen zich in een verouderde staat bevinden. Het integraal hergebruiken van de staalconstructie lijkt voor de oude loodsen niet kansrijk. De staalconstructie van de nieuwe loodsen kan vermoedelijk hergebruikt worden. Nader onderzoek is hiervoor nodig. Er zijn op dit moment geen constructieve gegevens beschikbaar die een indruk geven van de staat van de constructie en de constructieve berekeningen die hieraan ten grondslag liggen.

6 Ontwikkelen huidige locatie vs. alternatieve locatie

De afweging tussen gefaseerde herontwikkeling op de huidige locatie en nieuwbouw op een alternatieve locatie is complex. Hierbij spelen factoren zoals de kwetsbaarheid van de doelgroep, de continuïteit van de werkzaamheden en de haalbaarheid van beide scenario's een belangrijke rol.

Op basis van de inventarisatie in de vorige hoofdstukken blijkt dat de huidige locatie van het Ontwikkelplein geschikt is voor herontwikkeling. Maar hoe verhoudt zich dit tot nieuwbouw op een alternatieve locatie? In het vervolg van dit hoofdstuk worden alle aandachtspunten op het gebied van herontwikkeling op de huidige locatie en nieuwbouw op een alternatieve locatie benoemd.

6.1 Herontwikkeling op de huidige locatie

Herontwikkeling op de huidige locatie van het Ontwikkelplein brengt diverse voordelen, uitdagingen en aandachtspunten met zich mee.

Voordelen

- De doelgroep behoudt een vertrouwde omgeving.
- De planvorming kan direct van start gaan, waardoor het proces sneller op gang komt.
- Er lijkt voldoende ruimte beschikbaar om een gefaseerd schuifplan mogelijk te maken, waardoor de impact op de dagelijkse operatie beperkt blijft.
- Bestaande nutsvoorzieningen (gas, water en elektra) zijn aanwezig, terwijl op een nieuwe locatie netcongestie mogelijk een probleem kan vormen.
- De nieuwe plannen lijken, met enige creativiteit, binnen het bestaande omgevingsplan te passen, wat een voordeel is in de vergunningsprocedure.

Uitdagingen

- Bouwen naast een lopende operatie brengt risico's met zich mee, zoals geluidsoverlast, verminderde toegankelijkheid en veiligheidsaspecten.
- De fysieke ruimte kan beperkingen opleggen aan de bouwlogistiek.
- Tijdens bepaalde fasen van de bouw kunnen delen van de faciliteiten tijdelijk minder goed bruikbaar zijn.
- Er is noodzaak voor tijdelijke huisvesting met in ieder geval 30 werkplekken en 6 vergaderruimtes, wat een logistieke en organisatorische uitdaging met zich meebrengt.
- Mogelijk is er tijdelijke huisvesting nodig voor Verpakken in het geval het perceel aan de Industrieweg tijdens de bouwperiode niet toegankelijk is.

Cruciale aandachtspunten

- Een gefaseerd bouwplan waarin de kernactiviteiten zo min mogelijk worden verstoord.
- Totale verwachte doorlooptijd - rekening houdend met besluitvorming, aanbesteden en bouwactiviteiten - is 3 jaar. Gedurende deze tijd moet er rekening gehouden worden met tijdelijke huisvesting en overlast op de huidige locatie.
- Impact molenbiotoop met betrekking tot de bouwhoogte van de nieuwbouw.

Uitdagingen en aandachtspunten die specifiek te maken hebben met de doelgroep en de continuïteit worden in de volgende paragraaf nader toegelicht.

6.2 Impact doelgroep en operatie

Bouwen op de bestaande locatie brengt, zoals hierboven beschreven, verschillende aandachtspunten met zich mee. Deze paragraaf verdiept specifiek voor de doelgroep van het Ontwikkelplein en het doorgaan van de operatie de aandachtspunten die van belang zijn tijdens de nieuwbouw. Bij gefaseerde bouw terwijl de bestaande operatie doorgaat, zijn de volgende punten belangrijk om rekening mee te houden:

Impact op de doelgroep

- **Communicatie en begeleiding:** duidelijke en tijdige communicatie over de planning en veranderingen is noodzakelijk om de doelgroep voor te bereiden op de stappen in het (bouw)proces.
- **Rust en structuur:** veel werknemers hebben baat bij een voorspelbare omgeving. Bouwactiviteiten kunnen stress en verwarring veroorzaken. Ook hierin speelt duidelijke communicatie en begeleiding een belangrijke rol. Samenwerking met bouwpartners die ervaring hebben met bouwen in een omgeving waar kwetsbare groepen aanwezig zijn, is hierin een pré.
- **Bereikbaarheid en toegankelijkheid:** het is van belang dat aangepaste werkplekken en voorzieningen, zoals rolstoeltoegankelijke paden, beschikbaar blijven.
- **Geluids- en stofhinder:** met de aannemer moeten afspraken gemaakt worden om overlast op het gebied van stof en geluid zoveel mogelijk te voorkomen.

Impact op de dagelijkse operatie

- **Continuïteit van werkzaamheden:** het is belangrijk dat de productie en dienstverlening zo min mogelijk onderbroken wordt. De gefaseerde bouw dient hierop ingericht te worden.
- **Logistiek en veiligheid:** er zijn aparte routes voor bouwverkeer en werknemers nodig op het terrein, zodat er geen gevaarlijke situaties ontstaan.
- **Noodprocedures en BHV:** brandveiligheid en bestaande evacuatieprocedures moeten worden aangepast aan de tijdelijke situatie.
- **Voorraad en levering:** mogelijk heeft de bouw invloed op de aanrijroutes van bevoorrading en levering. Om deze routes in stand te houden, moeten duidelijke afspraken gemaakt worden met de aannemer.

6.3 Nieuwbouw op een alternatieve locatie

Nieuwbouw op een alternatieve locatie ten opzichte van de huidige locatie brengt diverse voordelen, uitdagingen en aandachtspunten met zich mee.

Voordelen

- De huidige operatie kan ongestoord doorgaan, zonder overlast van bouwactiviteiten.
- Een nieuwe locatie biedt de kans om een optimaal ontworpen gebouw neer te zetten, zonder beperkingen van bestaande infrastructuur.
- Mogelijkheid tot een fasegewijze opbouw zonder verstoring van de dagelijkse activiteiten.

Uitdagingen

- Er zijn op dit moment nog geen concrete alternatieve locaties in beeld. Het zoekproces moet nog opgestart worden, wat aanzienlijke vertraging met zich mee kan brengen.
- De bereikbaarheid en geschiktheid van een nieuwe locatie moet eerst zorgvuldig onderzocht worden.
- Planologische procedures en vergunningsaanvragen kunnen tijdrovend zijn, net als de aansluiting op het energienet, wat mogelijk jaren kan duren in het geval er sprake is van netcongestie.
- De doelgroep moet zich aanpassen aan de nieuwe omgeving, wat extra begeleiding en ondersteuning vraagt.

Cruciale aandachtspunten

- Een snelle en gerichte zoektocht naar een geschikte locatie, waarbij bereikbaarheid en geschiktheid voor de doelgroep voorop staan.
- Goede communicatie en eventuele ondersteuningsmaatregelen om de overgang voor stakeholders soepel te laten verlopen.
- Een realistische planning en risicobeoordeling om onverwachte vertragingen te minimaliseren.

6.4 Welke keuze is het meest realistisch?

Aangezien er momenteel geen alternatieve locaties beschikbaar zijn, en als het wenselijk is alsnog een alternatieve locatie te onderzoeken het zoekproces nog moet starten, brengt nieuwbouw op een alternatieve locatie een groot risico op vertraging met zich mee. Daarnaast kunnen planologische procedures en het risico op netcongestie tot extra obstakels leiden.

De huidige locatie biedt daarentegen directe mogelijkheden om de planvorming te starten, met de zekerheid van een stroomaansluiting en de ruimte om gefaseerd te bouwen. Bovendien lijken de plannen binnen het huidige omgevingsplan te passen, waardoor er minder juridische en bureaucratische vertragingen te verwachten zijn.

Voor de doelgroep betekent herontwikkeling op de bestaande locatie het behoudt van een vertrouwde werkomgeving. Juist waar de doelgroep van het Ontwikkelplein veel behoefte heeft aan rust en regelmaat is dit een belangrijk argument om te herontwikkelen op de huidige locatie. Zoals in de inleiding aangegeven, bevindt het grootste deel van de doelgroep zich in en rondom Uithuizen. In het kader van "dichtbij de doelgroep" is de huidige locatie in Uithuizen ook in dit opzicht geschikt voor herontwikkeling.

Gezien deze factoren lijkt gefaseerde herontwikkeling op de huidige locatie de meest haalbare en realistische optie, mits de werkzaamheden zorgvuldig worden gepland en de overlast voor de doelgroep tot een minimum wordt beperkt.

Samengevat zijn de voornaamste redenen om te herontwikkelen op de huidige locatie:

- Dicht bij de doelgroep – vertrouwde omgeving.
- Nutsvoorzieningen zijn beschikbaar wat het risico op netcongestie verkleint.
- Plannen passen binnen het bestaande omgevingsplan.
- De huidige locatie biedt voldoende ruimte voor de plannen en mogelijkheden voor een gefaseerde bouw, zie bijlage 1 'schets fasering bouw'.