Raadsvoorstel gemeente Coevorden

Datum commissievergadering	6 oktober 2026
Versie	1.0
Agendapunt	
Naam rapporteur	Dhr. W. Boerema
Rv.nr.	
Openbaar	Ja
Portefeuillehouder	Dhr. W. Bloemberg
Onderwerp	Locatieonderzoek nieuwe gemeentewerf en krediet beschikbaar stellen voor de grondaankopen
Voorgesteld besluit	1. Voor de realisatie van de nieuwe centrale gemeentewerf de locatie Oosterhesselerweg te Wachtum als voorkeurslocatie te kiezen en hiervoor een haalbaarheidsonderzoek op te starten; 2. Een krediet van € 1,4 mln beschikbaar te stellen voor de aankoop. Hieruit voortvloeiende kapitaallasten van € 21.000 per jaar met ingang van 2027 te dekken vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen; 3. De 4de wijziging van de Programmabegroting 2026 vast te stellen.

Aan de raad,

Inleiding
In de gemeenteraadsvergadering van 22 april 2025 is een amendement (25-02) aangenomen over het verstrekken van een opdracht tot een nader onderzoek naar de meest geschikte locatie voor een nieuwe, dan wel vernieuwde gemeentewerf, waarbij de nadruk ligt op urgentie, doorlooptijd en financiële haalbaarheid. Ook is aangegeven breder te kijken dan een centrale locatie binnen het zoekgebied Dalen-Oosterhesselen en rekening te houden met een eventuele precedentwerking dat de gemeente wel mag bouwen op een plek, waar andere bedrijven niet in de gelegenheid zijn zich hier te vestigen.

Daaropvolgend is in 2025 een ruimtelijke verkenning uitgevoerd naar geschikte locaties.

<u>De ruimtelijke verkenning</u>
Het onderzoek naar een geschikte locatie voor de gemeentewerf is gecombineerd met eventuele locaties voor lokale (en/of regionale) bedrijventerreinen in verschillende kernen. Zo zijn een 12-tal, op het oog logische locaties, op de kaart aangewezen. De locaties zijn beoordeeld op een reeks aan harde ruimtelijke randvoorwaarden zoals belemmeringen vanuit beschermd landschap, archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden en verkeersontsluiting. Dit ook in goed overleg met de Provincie, team Ruimte. In een 2de beoordeling is gewaardeerd op de omvang van de locatie, kans op koppeling met andere ontwikkelingen, efficiënte bereikbaarheid en ligging ten opzichte van dorpen.

De uitkomsten van het onderzoek zijn, in beslotenheid, aan het college voorgelegd **(zaak 62801-2025).** Het resultaat geeft 2 geschikte locaties voor de realisatie van de nieuwe gemeentewerf.
1. Een locatie nabij Wachtum direct gelegen bij de het knooppunt A37/ N854
2. Uitbreiding bedrijventerrein ’t klein Veld te Dalen

Het college heeft haar voorkeur uitgesproken voor de locatie nabij Wachtum. Met als argumentatie dat eigendom wordt aangeboden waarop al een bedrijfsbestemming rust waardoor binnen redelijke termijn ontwikkeld kan worden en de optimale ligging van de locatie.

Gezien de belangen die spelen en de benodigde voorbereidende aanvullende stappen om tot een definitieve keuze te komen, met als uitgangspunt de voorkeurslocatie Wachtum, zijn een aantal vervolgacties uitgezet.

Deze zijn;

1. Strategische grondaankopen

Met grondeigenaren wordt getracht afspraken te maken om tot een overeenkomst te komen over de aankoop van de gronden op de locatie. Benodigd is minimaal 3 hectare aan oppervlakte.

2. Haalbaarheidsonderzoek

De opzet van een haalbaarheidsonderzoek wordt voorbereid. Het haalbaarheidsonderzoek dient om de benodigde onderbouwingen te geven voor de definitieve besluitvorming. Zo wordt een ruimtelijke verkenning (planologisch, omgevingsfactoren) uitgevoerd naar de wijze waarop het programma van eisen gemeentewerf op de voorkeurslocatie kan worden ingepast. Worden eventuele verkeerskundige knelpunten gesignaleerd die om een oplossing vragen. En wordt een investerings- en exploitatieraming opgesteld inclusief de dekkingsmiddelen. En gaat ook in op de veranderingen in uitvoeringsorganisatie van de buitendienst waarbij de OR actief wordt betrokken voor advies.

3. Communicatiestrategie

Vanwege de impact van de keuze moet het interne en externe communicatieplan worden uitgelijnd.

Waar staan we nu;

Strategische grondaankopen

De locatie Wachtum bestaat uit 3 verschillende percelen. Met de eigenaren van het belangrijkste perceel Oosterhesselerweg 4 te Wachtum, waarop een bedrijfsbestemming rust, is overeenstemming bereikt over de aankoop. Daarnaast zijn een aantal andere afspraken gemaakt waar zowel de gemeente als de eigenaren baat bij hebben. Deze zijn;

- Realisatie van een laadplein

De grondeigenaren willen graag een laadplein voor vrachtverkeer realiseren bij haar zonnepark. De ontwikkeling van een laadplein op de locatie wordt door gemeente als positief gezien. Ook kan hierdoor een win/win ontstaan met gemeente voor het opladen van haar elektrisch materieel.

- Levering van elektra

Het realiseren van een elektra-aansluiting voor de gemeentewerf lijkt, gezien de huidige situatie van netcongestie, op kortere termijn niet haalbaar. Vanuit de eigenaren wordt aangeboden een aansluiting vanuit hun voorziening van het zonnepark te maken. En zo de elektra te leveren aan de gemeentewerf.

Nog aan te kopen; 1,2 tot 1,5 ha, indicatie verwervingskosten ca. € 300.000 plus bijkomende kosten
Hiermee komt de totale kosten voor aankoop van de locatie uit op afgerond € 1,4 mln.

Haalbaarheidsonderzoek

De inhoud van het onderzoek is verder uitgewerkt. Het onderzoek heeft inhoudelijk betrekking op de volgende onderdelen/onderwerpen;

- Ruimtelijke inpasbaarheid van het programma van eisen
- Hergebruiksmogelijkheden van de karakteristieke boerderij op de locatie
- Planologische haalbaarheid
- Toets op milieu- en omgevingsaspecten
- Verkeerssituatie
- Impact op de bedrijfsvoering en het personeel
- Investerings- en exploitatieraming met daarin een vergelijking huidige versus nieuwe situatie.
- Verkenning naar de vrijkomende locaties Fort Verlaat/Morseweg, Vogelpoel en Zweeloo.

De voorbereiding is uitgewerkt richting een aanbesteding en inmiddels is een opdracht verstrekt aan een adviesbureau op het haalbaarheidsonderzoek uit te voeren.

Communicatiestrategie

Er is een communicatiestrategie opgesteld

Gevraagd besluit
Het college heeft dermate voorbereidingen getroffen dat het nu de Raad wil voorleggen om voor de realisatie van de nieuwe gemeentewerf de locatie Oosterhesselerweg 4 te Wachtum als voorkeur aan te wijzen en op deze locatie een haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Daarnaast een krediet beschikbaar te stellen van € 1,4 miljoen om de benodigde, strategisch gelegen, gronden aan te kopen.

Argumenten
1.1 *De uitgevoerde locatieverkenning toont aan dat Oosterhesselerweg 4 te Wachtum de geschikte locatie is voor de nieuwe gemeentewerf.*

Deze locatie heeft de voorkeur boven andere onderzochte locaties omdat:
- De locatie zeer centraal in de gemeente ligt en goed ontsloten is via de provinciale weg en de A37;
- De locatie biedt planologisch aanknopingspunten vanwege de bestaande bedrijfsbestemming op een deel van het perceel;
- 1 van de eigenaren het deel van de locatie met de bedrijfsbestemming te koop aanbied aan de gemeente. Deze bedrijfsbestemming wordt nu niet actief benut;
- De provincie ziet mogelijkheden om mee te werken aan de realisatie van een gemeentewerf, mits landschappelijk goed ingepast;
- De gemeentewerf laat zich goed inpassen in de bestaande agrarische bebouwing, ondanks dat de cultuurhistorische en archeologische waarden hoog zijn.

2.1. Er is overeenstemming met de eigenaren over aankoop Oosterhesselerweg 4 te Wachtum

Er is overeenstemming bereikt over de aankoop voor een waarde van € 1.015.000. Deze is gelijk aan de taxatiewaarde. Het perceel heeft een oppervlakte van 19.100m2. Daarnaast zijn een aantal bijkomende voorwaarden besproken waarbij beide partijen baat hebben. Zoals de realisatie van een laadplein en de leveren van elektra. Hierover zijn intenties uitgesproken om dat samen nader uit te gaan werken. Daarnaast is afgesproken, na bestuurlijke goedkeuring, het eigendom in 2026 over te dragen naar de gemeente.

2.2 De raad vragen om een krediet voor de strategische verwerving van de locatie nieuwe gemeentewerf en de kapitaallasten te dekken vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen;

We vragen de Raad om een krediet beschikbaar te stellen van € 1,4 mln voor het doen van de strategische grondverwerving. Naast de aankoop van Oosterhesselerweg 4 moeten nog 2 percelen agrarische grond worden aangekocht om voldoende terreinoppervlakte voor de realisatie van de nieuwe gemeentewerf te hebben. Van de andere 2 percelen is de marktwaarde getaxeerd. De kapitaalslasten die voortvloeien uit het krediet bedragen circa € 21.000 per jaar. Omdat het gaat om vervangende nieuwbouw stellen wij voor om deze kapitaalslasten met ingang van 2027 te dekken vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen. Op deze stelpost is € 100.000 structureel beschikbaar waardoor dekking hieruit kan plaatsvinden.

3.1 De raad heeft budgetrecht

In artikel 189 van de Gemeentewet is vastgelegd dat het budgetrecht bij de raad ligt. Op basis van dit budgetrecht is de raad het bevoegd gezag om (meerjaren) begrotingswijzigingen vast te stellen en budgetten beschikbaar te stellen. Verzoek aan de raad is om de 4de wijzing van de Programmabegroting vast te stellen (zie bijlage).

Opmerkingen
Hieronder wordt een indicatie van de verwachte kosten realisatie gemeentewerf gegeven.

Op basis van het onderzoek naar het benodigde programma/volume van de nieuwe gemeentewerf is een inschatting gemaakt van de stichtingskosten van circa € 14,0 mln., excl. BTW, prijspeil begin 2025. Dit is zonder de kosten voor de aanschaf van de grondkavel. Naast de aankoop van de gronden zullen er sloop- en opruimwerkzaamheden moeten worden uitgevoerd om de locatie bouwrijp te hebben voor de bouw van de nieuwe gemeentewerf. Met de huidige inzichten komen we dan op een investeringsniveau voor een bedrijfskavel die gelijkwaardig is aan de waarde van een kavel op een bedrijventerrein.

Verwerving	€ 1,4 mln
Sloopkosten/sanering gebouwen	€ 0,2 mln
Opruimwerk	€ 0,2 mln
Voorbereidingskosten	€ 0,2 mln
Totaal	**€ 2,0 mln**

Voor de grondkavel van de omvang van 32.000 m2 tegen een marktconforme prijs voor bedrijventerrein van € 60, =/m2 (een realistische marktconforme prijs voor de regio) komt dit op een kavelwaarde van afgerond € 2,0 mln. excl. BTW.

Globale opzet totale investering nieuwe gemeentewerf;
€ 14 mln. realisatie plus € 2,0 mln. bouwrijpe kavel = ca. € 16,0 mln. totaal.

Dekking van de investering gemeentewerf
De dekking realisatie van de nieuwe gemeentewerf wordt in de haalbaarheidsfase nader onderzocht. Daarbij worden in ieder geval verkoop- of herontwikkelingsopbrengsten van vrijkomende locaties, exploitatie-effecten, efficiencyvoordelen, kapitaallasten, saneringskosten en energie-/laadinfra-effecten betrokken."

Kosten, baten dekking

In dit advies vragen wij u een krediet beschikbaar te stellen voor de strategische aankoop van gronden. Hierna zal verder onderzoek plaatsvinden naar de definitieve haalbaarheid op de betreffende locatie. In dit advies wordt niet gevraagd om een investeringskrediet voor de realisatie van de nieuwe gemeentewerf. De investering voor de nieuwe gemeentewerf is opgenomen in de Kaderbrief 2027 als autonome ontwikkeling voor een bedrag van € 14 miljoen. De verwerking hiervan nemen wij mee in de Programmabegroting 2027.

De aankoop wordt onderbracht in de materiele vaste activa als strategische verwerving. De jaarlijkse kapitaallasten die voortvloeien uit deze verwerving bedragen circa € 21.000 per jaar op basis van een bedrag van € 1,4 mln. Het betreft hier alleen de rentelasten omdat wij conform onze nota activabeleid niet afschrijven op grond. De kapitaallasten van € 21.000 per jaar kunnen worden gedekt vanuit de stelpost vervangingsinvesteringen.

Relatie met begroting 2026
Programma; Duurzaamheid
Doelstelling; Toekomstbestendig beheer openbare ruimte
Activiteit; Locatie gemeentewerf

Risico

De locatiekeuze, mogelijke aankoop, personele gevolgen, raadbetrokkenheid en omgeving kunnen tot bestuurlijke en maatschappelijke onrust leiden. Maatregel die we nemen; de communicatie vóór besluitvorming strak plannen en als wezenlijk onderdeel van het project meenemen in het bestuurlijke traject.
In het genoemde haalbaarheidsonderzoek worden de mogelijke risico's en aandachtpunten rondom de locatie nader uitgezocht.

Als wordt besloten de gemeentewerf op een andere locatie dan Wachtum te gaan vestigen, kan de strategische aankoop waarop een bedrijfsbestemming rust, weer tegen marktwaarde worden verkocht. Hierdoor blijft het financiële risico van de strategische grondaankoop beperkt.

Aanpak/uitvoering

Na de keuze voor de voorkeurslocatie gemeentewerf wordt het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt met een ruimtelijke verkenning hoe de verschillende onderdelen van de werf een plek kunnen krijgen. Ook worden eventuele knelpunten in de verkeersveiligheid onderzocht.

Een haalbaarheidsonderzoek is van essentieel belang om goede beslissingen te kunnen nemen over een potentieel project of investering. Het is een uitgebreide analyse van een voorgesteld project, waarbij de haalbaarheid, het potentiële succes en mogelijke risico's en uitdagingen worden beoordeeld.
De uitkomst van het onderzoek is de basis waarop het definitieve besluit kan worden genomen voor de nieuwbouw van de gemeentewerf. Het voorstel met betrekking de benodigde financiële middelen voor de

realisatie nieuwe gemeentewerf wordt opgenomen in de Kaderbrief 2028 die in maart 2027 zal worden aangeboden.

Evenals participatie met direct omgeving. Eindproduct; een definitief besluit. Verwachting voor de zomer 2027 starten met het ontwerptraject van de gemeentewerf zodat richting 2028 de bouw kan plaats vinden.

April 2025	Fase: Acties: Product(en	**Beleid** Verkenning In beeld brengen vernieuwingsopgave gemeentewerf Programma van uitgangspunten en eisen	**Besluit** **Raad** geeft opdracht naar onderzoek geschikte locatie gemeentewerf
2025	Fase: Acties: Product(en	**Locatie verkenning** Analyse uitvoeren binnen het zoekgebied Voorkeurlocatie voor de nieuwe gemeentewerf	**Besluit** **College** spreekt zich uit over een voorkeurslocatie.
2026-Zomer 2026	Fase: Acties: Product(en):	**Verwerving & uitwerking onderzoeksopdracht** Aankoop van de locatie Inhoud van onderzoeksopdracht haalbaarheid **Uitgangspuntennotitie Haalbaarheidsonderzoek**	**Besluit** **College** stelt een locatie voor. **Gemeenteraad** stelt locatie nieuwe gemeentewerf vast + verwervingskrediet **College** stelt uitgangspunten vast
Zomer 2026-voorjaar 2027	Fase: Acties: Product(en):	**Haalbaarheidsonderzoek** Verkenning hoe programma past op de locatie. Bepalen investeringsvolume Onderzoek verkeersveiligheid Concrete opdrachtbeschrijving gemeentewerf + investeringskrediet	**Besluit** **Gemeenteraad** stelt definitief de realisatie van de nieuwe gemeentewerf vast en het investeringskrediet
Voorjaar 2027-najaar 2027	Fase: Acties: Product(en):	**Voorlopig ontwerp Gemeentewerf** Uitwerking programma van eisen naar eerste ontwerp Voorlopig ontwerp Bouw	**Besluit** **College** stelt voorlopig ontwerp vast
Begin 2028	Fase: Acties: Product(en):	**Definitief ontwerp Gemeentewerf** Technische uitwerking, aanbesteding Vergunning aanvraag Definitief plan Bouw	**Besluit** **College** stelt definitief ontwerp vast
2028/2029	Fase: Acties: Product(en):	**Realisatie Gemeentewerf** Bouw van de werf Oplevering van gemeentewerf	

Communicatie
De keuze voor een locatie voor een nieuwe gemeentewerf heeft impact op de interne organisatie, de medewerkers van de buitendienst en de omgeving van de beoogde locatie bij Wachtum. Daarom is zorgvuldige communicatie nodig. Na besluitvorming door het college worden eerst de medewerkers van de buitendienst, de OR en direct betrokkenen geïnformeerd. Daarna wordt het voorstel aan de gemeenteraad beschikbaar gesteld en kan extern worden gecommuniceerd.

Voor de communicatie is een aparte communicatiestrategie opgesteld. Daarin staat beschreven welke doelgroepen op welk moment worden geïnformeerd, welke kernboodschap wordt gebruikt en hoe we omgaan met vragen over onder meer verkeer, woon-werkverkeer, de huidige gemeentewerven en het vervolgonderzoek

Bijlagen;
- Advies verkenning locatieonderzoek gemeentewerf en bedrijventerrein
- 4de wijziging programmabegroting 2026

Samenvatting
In verband met de realisatie van een nieuwe centrale gemeentewerf wordt als voorkeurslocatie Oosterhesselerweg te Wachtum aangemerkt. Deze locatie nader te beschouwen en hiervoor een nader haalbaarheidsonderzoek uit te voeren. Om de benodigde strategische gronden aan te kopen, wordt hiervoor een krediet beschikbaar gesteld van € 1,4 mln en de jaarlijkse kapitaallasten van € 21.000 te dekken uit de stelpost vervangingsinvesteringen.

Burgemeester en wethouders van Coevorden,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
K. Brinks	R. Bergsma