



**Gemeente
Voorschoten**

Businesscase huisvesting gemeentehuis Voorschoten fase 1

**Resultaten onderzoek huisvestingsvisie(s)
gemeentehuis en bibliotheek**



Inleiding

De inrichting van het gemeentehuis waaronder de huisvesting van onze ambtenaren voldoet niet meer aan de huidige standaard. De werkplekken in het gemeentekantoor en overige ruimtes hebben achterstallig onderhoud en passen niet meer bij de behoefte van medewerkers, welke recentelijk zijn gewijzigd mede als gevolg van de coronapandemie. Ook vanuit wettelijke kaders moet het gemeentehuis verduurzamen. Daarnaast verleend de gemeente noodopvang voor Oekraïense ontheemden in een vleugel van het gemeentehuis, en is de gemeente nauw betrokken bij de her-locatie van de bibliotheek, en andere ontwikkelprojecten in het centrum. Naar aanleiding van deze situatie is gemeente Voorschoten in augustus 2023 gestart met de businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie.

1. Doelstelling

In dit document worden de uitgangspunten die bepalend zijn voor de verdere uitwerking van de herontwikkeling van het gemeentehuis globaal gepresenteerd. Dit proces vormt daarmee de eerste fase van de meerjarige businesscase. Door verschillende thema's van de huisvesting van het gemeentehuis te onderzoeken wordt er in dit rapport een overzicht geschetst van de huidige status van het gebouw en de sociale invullingen die aan het gebouw gekoppeld zitten. Op basis van dit beeld omschrijft dit document ook een aantal scenario's voor de toekomst van de huisvesting van het gemeentehuis. Alhoewel dit visiedocument niet direct advies geeft, legt het wel een aantal mogelijke opties voor de huisvesting op tafel. De onderzoeksresultaten en scenario's presenteren dus een basis voor de verdere conceptuitwerking in fase twee van de businesscase.

1.1 Hoofddoel: Bepalen uitgangspunten voor de (her)huisvesting gemeentehuis en bibliotheek

Het hoofddoel van de eerste fase van de businesscase is het bepalen van uitgangspunten voor de (her)huisvesting van het gemeentehuis en de bibliotheek. Deze uitgangspunten zijn noodzakelijk om de herontwikkeling van het gebouw vorm te kunnen geven. Om de uitgangspunten te kunnen bepalen is er een onderzoek uitgevoerd naar verschillende thema's van huisvesting. Deze toegelichte thema's zijn uitgewerkt in een aantal mogelijke scenario's om ze te concretiseren.

Onderzoeksvragen Startnotitie

N.a.v. de door het college geaccepteerde startnotitie businesscase huisvesting gemeentelijke organisatie (Z/23/078134/358384) bieden de uitgangspunten in ieder geval inzicht in acht kernvragen:

- Wat is de toekomstvisie voor de bibliotheek en welke oppervlakte en voorzieningen horen daarbij?
- Wat is het aantal verwachte werkplekken dat de komende jaren noodzakelijk is?
- Welke diversiteit aan werkplekken met bijbehorende voorzieningen is noodzakelijk?
- Welke overige ruimtes zijn gewenst (bijvoorbeeld Voorschoten voor Elkaar, horeca, museum, expositieruimte, ruimtes voor sociale voorzieningen/zzp'ers/partners/fracties, etc.)?
- Welke mogelijkheden zijn er om het huidige gebouw te laten voldoen aan de duurzaamheidseisen?

- Wat zijn de eisen op het gebied van parkeerplaatsen voor fietsen en auto's?
- Hoe wordt met dit voorstel rekening gehouden met de Centrumvisie, en indien gewenst, deze ook versterkt?
- Aandachtspunt: wat te doen met het huidige gebruik van de vleugel voor ontheemden uit Oekraïne?

Elk van deze vragen is doormiddel van o.a. onderzoek, gesprekken, enquêtes, werkbezoeken en inzet van expertise voor zover mogelijk beantwoord. Hierbij is rekening gehouden met andere gemeentelijke visies (o.a. Ontwikkelvisie Centrum, visie op duurzaamheid, Toekomstvisie OBVW), bestaand beleid, en beleid in ontwikkeling (o.a. parkeren, vastgoed). De antwoorden zijn uitgewerkt in verschillende scenario's die samen een kader voor de uitgangspunten bieden. De vragen kunnen grofweg opgesplitst worden in vier thema's: werken (werkplekken, voorzieningen en overige ruimten), omgeving (parkeren en ontwikkelvisie centrum), duurzaamheid en maatschappelijk (bibliotheek, dienstverlening, ontheemden).

2. Vier thema's van Huisvesting

2.1 Werken in het gemeentehuis

Aantal werkplekken in de toekomst

Het aantal werkplekken in het gemeentehuis is met de huidige bezetting nét passend (voor de inhuizing van de nieuwe collega's van het, per 1 mei, ontvlochten sociaal domein). Dit betekent dat het voor een kleine meerderheid van de medewerkers gemakkelijk is om een werkplek te vinden in het gemeentehuis. Naast vaste werkplekken zijn er ongeveer 114 werkplekken voor een bezetting van ongeveer 160 FTE. De weggevallen werkplekken in de vleugel van het sociaal domein, de interne afspraken over aanwezigheid op kantoor, dag van de week, en verplichte aanwezigheid vanuit functie kunnen belemmerend werken op de beschikbaarheid van werkplekken. Wanneer medewerkers te weinig plek ervaren betekent dit veelal 'te weinig plek bij het team' waar ze in werken. Anderzijds willen veel medewerkers graag hybride blijven werken (2-3 dagen op kantoor, 1-2 dagen thuis). Uitbreiding van werkplekken (evt. op andere locatie) en herinrichting en indeling van huidige werkplekken zou meer spelingsruimte creëren. Om een herinrichting en indeling mogelijk te maken moet er een vlekkenplan en een ruimtelijk concept uitgewerkt worden, ARBO-technisch onderhoud plaatsvinden of mogelijk ver/nieuwbouw.

Diversiteit aan werkplekken

Diversiteit aan werkplekken en de bijbehorende voorzieningen om efficiënt en prettig te kunnen werken ligt in het verlengde van het aantal werkplekken. Diversiteit kan hybride werken, werkplekken die aansluiten op de verschillende behoeftes van teams, en rust op de werkvloer bevorderen. De huidige diversiteit is echter onvoldoende en past niet bij de moderne standaard en wensen van de gebruikers. Er is sterk behoefte aan (hybride) vergaderruimtes en stilte/belruimtes. Geluidsoverlast en een gebrek aan mogelijkheid om privacygevoelige gesprekken te voeren vormen nu een obstakel voor prettig en efficiënt werken. Ook werkplekken om privacygevoelige gesprekken met inwoners te voeren of te overleggen met externen ontbreekt vanuit een dienstverlenend perspectief.

Met uitzondering van team Mens en Samenleving, kunnen de teams die structureel afgesloten moeten werken (o.a. HR, telefonie, burgerzaken) dit al doen. Andere gebruikers met vaste werkplekken zoals de griffie, het bestuursecretariaat, het college B&W en de gemeentesecretaris worden effectief ingezet nabij elkaar. Deze ruimtes worden flexibel ingezet als vergaderruimtes voor de fracties. Om werk efficiënt, prettig en toekomstgericht te maken is het noodzakelijk om een mogelijkheid tot ontmoeten, (hybride) vergaderen en afzonder mogelijkheden te hebben.

Overige gewenste ruimtes

Het gemeentehuis heeft een aantal ruimtes die hoog gewaardeerd worden door de gebruikers van het gemeentehuis. Een kolf-ruimte, gebedsruimte, en kantine bieden een voorziening waar men goed gebruik van maakt en positief naar kijkt. De inrichting en sfeer daarentegen worden negatief ervaren. Minder vanuit comfort, maar meer vanuit gemeentelijk verantwoordelijkheidsgevoel, zijn er ook een crisiskamer, archief en bijbehorende voorzieningen gewenst. Vanuit functie eisen voor een klein deel van het personeel en comfort van een groter deel is ook een kleedruimte gewenst. Een vast ingerichte crisisruimte en kleedkamers zijn nu niet aanwezig. Zowel ambtelijk, bestuurlijk, als door de directie van de bibliotheek worden er wensen uitgesproken over een informele ontmoetingsplek. Interviews en bezoeken aan andere gemeenten tonen aan dat een werkcafé/koffielounge een goedwerkend voorbeeld is en ontspanning combineert met werk. Een andere invulling van deze behoefte voor ambtenaren is een pantry met zitplekken. Gesprekken met inwoners laten zien dat men moeilijk voorkeur kan uitspreken voor een ontmoetingsplek of koffielounge zonder het daadwerkelijk te ervaren of een concreet voorbeeld te hebben. Een pilot of test locatie kan hier meer helderheid in scheppen.

2.2 Duurzaamheid en staat van het gemeentehuis

Duurzaamheid

Het gemeentehuis voldoet niet aan de duurzaamheidseisen en gemeentelijke duurzaamheidsvisie. Uitgaande van het landelijke Bouwbesluit 2012, moet een kantoorgebouw (>100m²) vanaf 2023 minimaal energielabel C of hoger hebben om aan de wettelijke eisen te voldoen. Vanuit de langetermijnvisie en de voorbeeldfunctie van de gemeente is er een streven naar een energieneutraal gemeentehuis in 2050. De landelijke doelstelling richt ook op een CO₂-reductie van 55% in 2030. Om van het huidige energielabel F tot een C label of hoger te komen zijn er een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Door o.a. het isoleren van een gedeelte van het dak en de binnenmuren van het moederhuis, de vloeren en plafonddelen van het gemeentehuis en het vervangen van de verlichting, beglazing en hoofdverwarming kan het gemeentehuis een A+ label behalen. Nieuwbouw utiliteitsgebouwen moeten sinds 2021 voldoen aan de Bijna Energie Neutrale Gebouwen- eisen (BENG). BENG stelt wettelijke grenswaarden aan drie energie prestatie-indicatoren: max energiebehoefte per gebruiksoppervlak.jr, max primair fossiel energieverbruik per gebruiksoppervlak.jr, en min aandeel hernieuwbare energie. De toets moet in Voorschoten nog uitgevoerd worden.

Staat gemeentehuis

In aanloop naar het einde het samenwerkingsverband tussen Voorschoten en Wassenaar heeft het gemeentehuis geen planmatig onderhoud meer gehad. Onderhoudswerkzaamheden zijn inmiddels uitgevoerd om aan de minimale (wettelijke) eisen te voldoen. Echter wijzen het meerjarenonderhoudsplan, conditiemetingen en de uitkomsten van Risico Inventarisatie & Evaluatie (RI&E) onderzoek op achterstallig onderhoud en daardoor een verminderde algemene werkbeleving. Deze noodzakelijke onderhoudsmaatregelen betreffen o.a. het binnenklimaat, verlichting en beglazing. De Arboret stelt geen specifieke kaders voor het binnenklimaat, vanuit de zorgplicht en gemeentelijke ambities is er wel onderhoud gedaan voor het verbeteren van een gezonde werkomgeving. Bouwtechnische verbeteringen zoals isolatie of investering in luchtbehandelingssystemen is niet uitgevoerd en vereist aandacht.

Het gemeentehuis is een gemeentelijk monument. Cultuurhistorische waarde van delen van het gebouw worden als hoog ondervonden. Deze delen betreffen het raadshuis, de burgemeesterskamer, de conciërgewoning en een deel van het oude schoolgebouw. Ook het gehele interieur van het raadshuis en de secretarie is van hoge monumentale waarde. De bouwdelen met indifferente waarden zijn voor bescherming van ondergeschikt belang. Verduurzaming is mogelijk zonder dat de kernwaarden van het monumentale deel aangetast worden. Zo kunnen isolatie, beglazing, en installaties bijdragen aan de verduurzaming. Het niet monumentale gedeelte biedt mogelijkheid tot verbouw of nieuwbouw.

2.3 Het gemeentehuis en haar omgeving

Ontwikkelvisie Centrum en het gemeentehuis

Het gemeentehuis vormt een onderdeel van het centrum van Voorschoten en is daarom opgenomen als onderdeel van de Ontwikkelvisie. De ontwikkelvisie geeft kaders aan voor de ontwikkeling van het gemeentehuis en bibliotheek in samenhang met de Kruispuntkerk en het Churchillplein. Zo wordt er voor 2040 een beeld geschetst waarin de noordflank een levendige en veelzijdige entree is voor het centrum. Het gemeentehuis en bibliotheek vormen hierin samen een gemeenschapshuis met focus op ontmoetingen, dienstverlening en samenhang met naastgelegen bebouwing en het park. Het behoudt van historische waarde en verduurzaming van het gemeentehuis passen ook goed binnen de kaders van de Ontwikkelvisie en versterkt deze waar mogelijk. De huidige centrum locatie van het gemeentehuis sluit aan bij de ontwikkelvisie. Ook de herlocatie van de bibliotheek naar het centrum en mogelijke extra inzet op dienstverlening aan inwoners en bezoekers t.o.v. de huidige inzet kan een versterkend effect hebben.

Parkeren

Bij het gemeentehuis bevindt zich een vergunninghouders gebied met parkeerplaatsen voor de burgemeester, wethouders en de bodes. Voor medewerkers en bezoekers is het gebruikelijk de auto in de omliggende woonwijken of de parkeerplaats tegenover het moederhuis te parkeren. De parkeerdruk in deze gebieden is laag tijdens kantoortijden. Dit komt omdat er zogenaamd dubbelgebruik plaatsvindt waarin bewoners en ambtenaren/bezoekers elkaar afwisselen. Bij de bibliotheek vindt ook dubbelgebruik plaats. De gemeente heeft een eigen beveiligde fietsstalling waar veel gebruik van wordt gemaakt. Voor bezoekers zijn niet beveiligde fietsparkeerplaatsen beschikbaar. De fietsstalling voor bezoekers is bij zowel het gemeentehuis als de bibliotheek beperkt, maar voldoende. Voor de gehuisveste Oekraïense ontheemden is het oude schoolplein aangewezen als parkeerplaats voor fietsen. Om vast te kunnen stellen of de parkeerdruk in de toekomst toeneemt i.r.t. de ontwikkeling van de noordflank en de combinatie tussen bibliotheek en gemeentehuis is een additioneel onderzoek nodig. De huidige situatie geeft geen aanleiding tot extra parkeergelegenheid. Dit wordt ook gestimuleerd vanuit de ontwikkelvisie centrum, wens om hybride te blijven werken, landelijke emissiereductie doelen en de Structuurvisie Voorschoten voor 2025 (incl. inspraak van inwoners en platforms).

2.4 Het gemeentehuis en de maatschappij

De huisvesting van de bibliotheek (OBVW)

De bibliotheek (OBVW) blijft nog 5-7 jaar op de huidige locatie. Het huidige gebouw voldoet niet meer aan de eisen op gebied van duurzaamheid, functionaliteit en sfeer. N.a.v. de 'Bibliotheekwet' (WSOB) moet de bibliotheek voldoen aan vijf standaarden voldoen: kennis en informatie beschikbaar stellen, mogelijkheden bieden voor ontwikkeling en educatie, stimuleren om te lezen, ontmoetingen en debatten organiseren, en mensen laten kennismaken met kunst en cultuur. Om hieraan te voldoen onderneemt de bibliotheek zelf al een aantal stappen en werkt ook al samen met de gemeente om verder vorm te geven aan bijvoorbeeld leesbevordering. Echter is er wel meer nodig om de ontwikkelingen volledig en effectief te implementeren.

Daarom heeft de bibliotheek behoefte aan ruimtes en voorzieningen voor ontwikkeling, ontmoeting, en inspiratie. Een combinatie van open ruimte en afgesloten voorzieningen kan hier invulling aan geven. Hiermee doelt de bibliotheek de *woonkamer van Voorschoten* te worden voor alle bewoners. Inclusie, toegankelijkheid, en ambiance zijn hierin belangrijk. Een serviceplein, lees/werkcafé, of multifunctionele spreekzalen zijn gedeelde functionaliteiten die vaak ingezet worden in andere bibliotheken/gemeentehuizen. Om te toetsen of de huidige 1002m2 bvo gebouwoppervlakte kan voorzien in deze behoefte is een concept ontwerp nodig.

Vleugel voor Oekraïense ontheemden

Het gemeentehuis heeft sinds mei 2022 een vleugel beschikbaar gesteld voor 50 ontheemden uit Oekraïne. Inmiddels is het aantal ontheemden dat gehuisvest is in het gemeentehuis en elders in Voorschoten toegenomen. Voor de opvang bestond de ruimte uit ongeveer 45 werkplekken. Omdat de verbouwing uitgevoerd is met oog op tijdelijke opvang, is er in de verbouwing geen rekening gehouden met verduurzamingseisen. Gezien de verwachte hoge instroom blijft het zoeken naar alternatieve locaties opportuun. Afhankelijk van de bestemming voor de vleugel zullen er verduurzamingmaatregelen bepaald kunnen worden. Een deel van de vleugel heeft een hoge cultuurhistorische waarde. De huidige oppervlakte van de vleugel is kleiner dan het huidige oppervlak van de bibliotheek.

3. Scenarioschetsen toekomstige huisvesting

Vanuit de bovenstaande bevindingen en conclusies kunnen een aantal uiteenlopende uitgangspunten voor de toekomstige huisvesting van het gemeentehuis en de bibliotheek bepaald worden. Elk van de volgende scenarioschetsen omschrijft een mogelijk beeld voor de huisvesting aan de hand van deze uitgangspunten. De uitgangspunten die centraal staan in het scenario worden uitgelicht. De scenario's sluiten elkaar niet uit maar benadrukken een ander deel van de uitgangspunten.

3.1 Het gemeentehuis als moderne werkplek

Centrale uitgangspunten: *Efficiënt maken van hybride werken, voorzieningen en diverse werkruimtes ambtelijk gedeelte aanbrenen, modernisering functie en behoudt karakter raadshuis, locatie aansluitend op ontwikkelvisie centrum (noordflank), minimaal voldoen aan wettelijke eisen verduurzaming, behoud van aanbod van dienstverlening, auto parkeren geen prioriteit op korte termijn, versterken interne verbinding, versterken centrumfunctie bibliotheek.*

In dit scenario voorziet het gemeentehuis in diverse ruimtes en voorzieningen die hybride werken bevorderen. Dit geldt ook voor voorzieningen voor ambtenaren en bestuursleden in het raadshuis. Het interieur van de hooggewaardeerde monumentale delen van het gemeentehuis worden passend gemaakt voor de moderne werkvormen. Dit kan gecombineerd worden met een ontwerp dat past bij het huidige karakter en historie van de ruimtes. Het raadshuis blijft in gebruik door de huidige gebruikers.

Het kantoor aan de achterzijde van het gemeentehuis wordt verbouwd om de inpandige ontsluiting en indeling passend te maken aan de toekomstige bezetting. Door verbouwing wordt onbenutte en niet efficiënt ingezette ruimte beschikbaar en werkplekken uitgebreid. Ontmoeting en afzondering worden parallel gestimuleerd door kantoortuinen te onderbreken met tijdelijke bel/vergaderruimtes. Om vergaderingen met kleine en grotere groepen mogelijk te maken wordt er een vergaderplein/centrum ingericht met muren die weggehaald kunnen worden. Vaste teams die met gevoelige informatie omgaan zoals o.a. het KCC/burgerzaken en HR behouden een eigen ruimte. Verbinding staat centraal in het gemeentehuis waardoor elk team in één pand gehuisvest wordt en verbindingpunten in het gebouw voorzien worden van een koffiepantry met tafel en stoelen. De kantine wordt gemoderniseerd, sfeervol gemaakt zodat deze ook als informele overleglocatie kan dienen.

De publieksfunctie van het gemeentehuis breidt niet uit, maar de balie en wachtruimte moderniseren wel en voorzien in een mogelijkheid om privé met burgers te spreken. Externe partners kunnen ontvangen worden in de ambtelijke vergaderruimtes. Om bij te dragen aan de ontwikkelvisie centrum en ontmoeting en dienstverlening toch uit te breiden verplaatst ook de bibliotheek naar de noordflank. De bibliotheek behoeft een zichtbaarheid aan de straatzijde. De vleugel waar momenteel de Oekraïense ontheemden opgevangen zijn en het oude schoolgebouw leent zich hier goed voor. Het oude schoolplein wordt door de bibliotheek in gebruik genomen voor fietsparkeren en de school ingang wordt als entree gebruikt.

Zowel de verbouwde kantoordelen, bibliotheek als het behouden monumentale gedeelte van het gemeentehuis verduurzamen in lijn met de wettelijk gestelde duurzaamheidseisen en gemeentelijke ambities. Verduurzamingsmaatregelen kunnen in de verbouw/nieuwbouw en of restauratie meegenomen worden. Deze maatregelen zijn in dit scenario flexibel en afhankelijk van gemeentelijk streven.

Risico's: De gemeentelijke dienstverlening breidt alleen uit door de inzet op openbare functies en dienstverlening aan burgers en bezoekers vanuit de bibliotheek. Als gemeenschapshuis of ontmoetingsplek is het gemeentehuis dus beperkt en sterk afhankelijk van de bibliotheek. Door focus op werkplekken van ambtenarij en bestuur, is de aansluiting bij/versterken van ontwikkelvisie centrum minimaal m.b.t. het gemeentehuis (los van de bibliotheek). De herlocatie van de bibliotheek naar de vleugel tussen het raadshuis en het park betekend ook dat er nieuwe opvang voor de ontheemden moet komen. Ruimtegebreken m.b.t. parkeren nu nog minimaal, maar dit kan veranderen door herlocatie bibliotheek. Om werkplekken optimaal te realiseren is ook veel ruimte nodig. Diversiteit in werkplekken en voorzieningen, aparte ruimtes voor vaste teams en voldoen aan de wensen voor overige voorzieningen verhogen de aantrekkelijkheid en efficiëntie van werken op kantoor, maar nemen veel ruimte in beslag. Door het aantrekkelijker maken van werkplekken kan ook de bezetting omhooghalen.

3.2 Het gemeentehuis voor ontmoetingen

Centrale uitgangspunten: *Bevordering van interne verbinding, uitbreiden dienstverlening en stimuleren van een ontmoetingsplek voor burgers en bezoekers, stimuleren samenwerking tussen gemeente en de bibliotheek, versterken gemeenschapsfunctie in het centrum, vergroten aantrekkingskracht cultuurhistorisch monument, behouden karakter en gebruikers van het raadshuis met uitbreiden van bezoekers/trouwvoorzieningen, verduurzaming flexibel maar volgens wettelijke richtlijnen.*

In dit scenario staat verbinding centraal. Niet alleen de verbinding binnen de organisatie, maar ook verbinding tussen de organisatie en de bibliotheek, het centrum en de burger. Werkplekken in het gemeentehuis richten zich daarom op open ruimtes met afwisseling van ruimtes waar privacygevoelige gesprekken plaats kunnen vinden. Flexibele bel/vergader ruimtes passen binnen dit beeld om ook verbinding met externen, partner organisaties en thuiswerkende collega's professioneel en comfortabel te maken. Naast de ruimtes waar medewerkers zich kunnen afzonderen wordt er ook ruimte voorzien voor laagdrempelig ontmoeten, zoals een zitplek, pantry of een koffielounge op locaties waar verschillende kantoortuinen samen komen. Dit scenario benadrukt ook het belang van elk medewerker in één gebouw om de samenhang te verhogen.

Om ontmoetingen tussen alle gebruikers van het gemeentehuis te bevorderen en de verbinding met de bezoekers en het centrum te vergroten, komt de entreehal met balie centraal te staan en wordt uitgebreid. Dit vereist een verbouwing van de achterzijde van het gemeentehuis en/of een overkapping van de binnenplaats. De welkomst hal die zodoende ontstaat biedt de mogelijkheid om bezoekers een zitplaats te bieden, een service/vragen punt op te zetten, bezoekerstoiletten, en extra spreekkamers in te zetten. Een centrale hal geeft ook de kans om een directe verbinding met de bibliotheek of andere publieke plekken te creëren.

Door in samenwerking met de bibliotheek, bijvoorbeeld, een horecagelegenheid op te zetten, leesplekken aan te bieden, of lezingen, presentaties en thema-avonden te organiseren, versterkt een publieke hal ook ontwikkelvisie voor het centrum en de lokale democratie. Met haar hoge cultuurhistorische waarde zal het raadshuis in functie gelijk blijven. De verbouwing en vernieuwing van andere delen wordt esthetisch aangesloten bij het raadshuis om aantrekkingskracht te verhogen. Binnen de verbouwingsmogelijkheden zullen de publieke zitplekken voor toeschouwers in de raadszaal comfortabeler gemaakt worden. Als alternatief is een scherm met publieke zitplekken in/aangrenzend aan de welkomst hal ook een optie.

Risico's: Een focus op publieksfuncties en ontmoetingen betekent echter wel dat er meer levendigheid en geluid ontstaat in het gemeentehuis. In een verbouwing of nieuwbouw zou daarom akoestiek, binnenklimaat en verlichting van groot belang zijn. Ook de benodigde verduurzaming van de bestaande/blijvende en nieuwe delen van het gebouw blijft een feit. Door veel ruimte te bieden aan publieke functies en verbindingselementen in de kantoren is er ook een risico dat er niet voldoende ruimte overblijft om voldoende werkplekken én stilte/vergaderruimtes te bieden. Met publiek komt ook een belang voor parkeren. Ook deze ruimte is op de huidige locatie van het gemeentehuis lastig te realiseren. Een centrale entreehal gelinkt aan de bibliotheek is in het huidige gemeentehuis niet aanwezig en zal een grootschalige herstructurering en verbouwing nodig hebben. Door het uitbreiden van de publieke functie en het betrekken van de bibliotheek zal er ook weinig tot geen ruimte overblijven voor het huisvesten van ontheemden. Deze hebben een alternatieve opvanglocatie nodig.

3.3 Het toekomstbestendige en flexibele gemeentehuis

Centrale uitgangspunten: *Verduurzamen met oog op gebruik op lang termijn, modulair bouwen en stimuleren flexibele werkruimtes, rekening houden met diverse toekomstige gebruikers, gematigde uitbreiding werkplek diversiteit, versterken centrumvisie door herlocatie bibliotheek, toekomstbestendige dienstverlening met aandacht op maatschappelijke ontwikkelingen, restauratie raadshuis.*

Het derde scenario brengt vooral de toekomstbestendigheid en de mogelijkheid om het gemeentehuis op een flexibele manier in te zetten onder de aandacht. Het gemeentehuis houdt in de verbouwing rekening met alle mogelijke toekomstige gebruikers van het pand. Rekening houdende met de ontwikkelingen in het centrum zoals wensen naar woonruimte, lokale ondernemers en uitbreiding van publieksvoorzieningen, zal het gemeentehuis op den duur anders benut worden. Het gemeentehuis zou in de toekomst gedeeltelijk of volledig verhuurd kunnen worden.

Alhoewel er rekening gehouden wordt met mogelijke toekomstige gebruikers, voorziet het gemeentehuis ook aan de behoefte voor de huidige gebruikers en bezoekers. Het niet monumentale deel aan de achterzijde wordt gesloopt of verbouwt en voorzien van moderne werkplekken voor ambtenaren en bestuurders. Grote en middelgrote flex-werkplekken worden gecombineerd met vergaderruimtes en mobiele werkplekken om te bellen of in stilte te werken. Door modulair te bouwen kunnen ruimtes op de lange termijn gemakkelijk een ander bestemming krijgen en rekening houden met groei of krimp van de bezetting, of veranderende wensen in divers ruimtegebruik. Ook biedt het mogelijkheid om externe partijen of partnerorganisaties een afgesloten ruimte te bieden.

Omdat de verduurzamingseisen verschillen afhankelijk van de bestemming van het pand en omdat de minimale duurzaamheidseisen met de tijd zullen stijgen, wordt er ingezet op de hoogst haalbare verduurzaming. Nieuwbouw geeft de mogelijkheid om de energievoorziening, warmteregeling, binnenklimaat en andere aspecten van verduurzaming volledig en intrinsiek op het gehele gemeentehuis af te stemmen. Ook de restauratie van de monumentale bouwdelen dagen bij aan de levensduur van het pand.

Dienstverlening en de maatschappelijke functie waar het gemeentehuis in voorziet is in dit scenario flexibel. Door bij de entree/ in een publiek gedeelte van het gebouw ruimte te reserveren voor één of twee multifunctioneel inzetbare ruimtes, kan de gemeente deze inzetten afhankelijk waar de bezoekers (van het centrum) behoefte aan hebben. Denk bijvoorbeeld aan een publieke functie (openbare vergaderruimte, museum, thema/informatieruimte), een dienstverleningsfunctie (servicepunt, centrum jeugd & gezin, GGD), of ondernemersfunctie (horeca, speeltoestel, ondernemersloket). Door de bibliotheek naar het centrum te halen versterkt de aantrekkingskracht van de noordflank van het centrum. Door flexibel ruimtegebruik wordt de optie opengehouden voor e.v.t. uitbreiding of verandering in samenwerking.

Risico's: Verduurzaming gericht op de toekomst, en een constructie die flexibel ruimtegebruik en mogelijke toekomstige gebruikers kan huisvesten heeft een grootschalige verbouwing of nieuwbouw nodig. Ook de bijdrage die het gemeentehuis op de lange termijn aan de centrumvisie levert verschilt afhankelijk van de toekomstige gebruikers (bv. woningen bieden een andere bijdrage dan kantoren van ondernemers). Door modulair te bouwen kunnen ruimtes divers benut worden, maar zal het 'open gevoel' van het kantoor minder zijn. Wanneer er ruimte beschikbaar gesteld wordt voor andere partijen betekent dit ook dat er rekening gehouden moet worden met separate ingangen, beveiliging en mogelijkheid tot gedeelde voorzieningen.