Toelichting onderdelen Multi criteria-analyse huisvesting Beekdaelen.

Hieronder is per onderdeel beschreven waarop de verschillende locaties voor de nieuwe huisvesting van de gemeente Beekdaelen worden beoordeeld binnen de Multi criteria-analyse.

1. Ondersteuning management- & organisatiefilosofie:

De mate waarin het scenario past binnen de vastgestelde Management- en organisatiefilosofie, waarin het faciliteren van een gezond en prettig werkklimaat voor de medewerkers centraal staat. Deze visie gaat uit van één gecentraliseerde locatie voor alle medewerkers (m.u.v. de buitendienst) en het bestuur. Basis is Het Nieuwe Werken (bricks, bytes, behaviour).

2. Aansluiting dienstverleningsvisie:

In hoeverre het scenario kan voorzien in de doelen uit de Dienstverleningsvisie, waarin onze inwoners centraal staan, en het primaire doel is de informatieverstrekking zo toegankelijk mogelijk te kunnen aanbieden. Deze visie prefereert een centraal gemeentehuis met één front-office, bij voorkeur vormgegeven als een dynamische ontmoetingsplek (‘Huis voor de Gemeente’).

3. Flexibiliteit / Schaalbaarheid:

Dit criteria geeft aan hoe gemakkelijk een bestaand gebouw uitgebreid of veranderd kan worden. Bij nieuwbouw komt dit criterium vanzelfsprekend beter uit de verf omdat de opbouw en inrichting dan nieuw wordt ontworpen. Er is dan tevens de mogelijkheid om modulaire principes toe te passen. Voor schaalbaarheid is het van belang te bepalen in hoeverre het vloeroppervlak, dat in gebruik is, als geheel uitgebreid of ingekrompen kan worden, wanneer organisatorische ontwikkelingen daarom vragen.

4. Plaats- en tijdonafhankelijk werken:

Hoeveel mogelijkheden zijn er voor digitaal samenwerken en welke beperkingen brengen de gebouwen en inrichting met zich mee? Is er veel of weinig nodig om dit te optimaliseren?

5. Bereikbaarheid (auto & OV):

Binnen welke afstand is openbaar vervoer aanwezig, zoals treinstation en bushaltes? Hoe goed is de locatie bereikbaar met de auto (ligt de plek geografisch afgelegen?).

6. Bereikbaarheid (parkeren):

In hoeverre beschikt het omliggende gebied van de locatie over voldoende vrij toegankelijke parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers van het gemeentehuis. Ontstaan er knelpunten voor bewoners die eveneens parkeerruimte in de openbare ruimte nodig hebben? Zijn er fysieke mogelijkheden op aanvaardbare afstand van de beoogde locatie om extra parkeerplaatsen te realiseren? Kortom, de algehele parkeerdruk, rekening houdend met de CROW richtlijnen, ons parkeerbeleid, en de potentie om de situatie ter plaatse te verbeteren.

Statenlaan 8
5223 LA 's-Hertogenbosch
Postbus 70501
5201 CB 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 6 409 409
F +31 (0)73 6 410 118
info@hevo.nl
ISO 9001-gecertificeerd
KvK Brabant 16029774
BTW 0011.60.461.B01

7. Meerwaarde voor Kern:
Dit criterium gaat uit van de veronderstelling dat een gemeentehuis midden in een woonkern een positief effect heeft op de sociale dynamiek (trefpunt) en de levendigheid, en mogelijk zelfs een economische gunstig effect heeft wanneer bezoekers daarnaast ook gebruik maken van andere kernvoorzieningen. Locaties die dichter bij woon- en winkelcentra zijn gelegen hebben aldus een hogere score dan verder afgelegen of buiten het woongebied gelegen plekken.

8. Gemeentelijke organisatie, burgers en ketenpartners:
Criterium dat iets zegt over de mogelijkheden voor externe partijen om gebruik te kunnen maken van (delen van) het gemeentehuis. Bestaande gebouwen zijn in het algemeen meer beperkt qua multifunctionaliteit dan wanneer gekozen wordt voor een nieuwbouwconcept, waarin gelijk ruimte voor uitbreiding en inkrimping mogelijk is (modulair bouwen) , maar ook gedeeld gebruik van kantoorruimte (vergaderzaal die bijvoorbeeld ook als raadszaal, fractiekamers, trouwzaal, evenementenhal en conferentiezaal kan fungeren). Dergelijke multifunctionaliteit sluit aan bij de gewenste interactie/transactie tussen burgers, bedrijven en gemeente én het uitgangspunt van de gemeente ‘als één ingang voor de burger’ uit de dienstverleningsvisie.

9. Veiligheid (fysieke veiligheid / sociale veiligheid):
De wijze waarop veiligheid om van en naar de locatie te verplaatsen gewaarborgd is. Hieronder valt primair een veilige fysieke omgeving, die bijvoorbeeld wordt bepaald door een verkeersveilige infrastructuur, voldoende verlichting, sociale controle vanuit de omgeving, en in hoeverre de plek afgelegen is.

10. Energieneutraal:
Dit criterium zegt iets over de mate waarin de gemeentelijke doelstelling om een energieneutraal gemeentehuis te realiseren kan worden behaald. Voor nieuwbouw heeft de gemeente dit als eis vastgesteld en kan deze doelstelling worden behaald. Bij renovatie is het financieel en technisch gezien lastiger om deze eis te halen en wordt gestreefd naar energielabel A

11. CO2-footprint:
De CO_2 footprint geeft aan hoeveel CO_2 de huisvesting uitstoot per jaar. Hierbij wordt zowel de uitstoot betrokken die vrijkomt door de bouw (Energie, transport en grondstoffen) als door de structurele exploitatie van het gebouw (gebouw gebonden energie / energieverbruik gebouwgebruikers).

12. Circulair:

In de gehele levenscyclus van het gebouw dient de materialenkringloop zoveel mogelijk gesloten te worden door de toepassing van natuurvriendelijke/ biobased, niet vervuilende en recyclebare of gerecyclede materialen.

Nieuwe materialen en producten hebben bij voorkeur een duurzaamheidskeurmerk, wat garandeert dat er geen vergiften in aanwezig zijn, of gebruikt zijn voor de vervaardiging. Het nieuwe gebouw en het terrein bestaat uit een materialenbank als onderdeel van een circulair systeem en is een bron van onderdelen en materialen die te zijner tijd eenvoudig elders toegepast kunnen worden. Wanneer een bestaand gebouw zonder al teveel bouwkundige ingrepen hergebruikt kan worden dan heeft dit een gunstig effect op de circulariteitsscore.

13. Financieel:

De omvang van de totale investering in de nieuwbouw en/of renovatie omgerekend naar jaarlijkse financieringslasten tezamen met de jaarlijkse gebouwexploitatielasten (energie, onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, etc). , kortom de total cost of ownership.

14. Doorlooptijd realisatie definitieve situatie:

De doorlooptijd wordt onder andere bepaald door de vraag of de gemeente al eigenaar is van de locatie óf dat het eigendom naar verwachting eenvoudig of lastig te verwerven is. Ook de vraag of een bestemmingsplanwijziging nodig is, en of de verwachting is dat dit op weerstand zal stuiten is een belangrijke factor. De ladder voor duurzame verstedelijking, maar ook beleidsmatige randvoorwaarden zoals PFAS en de SVREZL kunnen belemmerend werken.
Bij bestaande bouw speelt de sloop- en verbouwtermijn een rol. Tot slot hebben ook factoren als waterhuishouding, grondverzet en bodemsanering invloed op de doorlooptijd. De doorlooptijd is hiermee voornamelijk een inschatting, waarbij onzekere factoren als grondverwerving, bezwaar- en beroepsmogelijkheden moeilijk vooraf gedefinieerd kunnen worden.

15. Herontwikkelingspotentieel:

Wanneer wordt uitgegaan van behoud van één van de bestaande gemeentehuizen dan zal het overblijvende kantoor dienen te worden afgestoten. Bij volledige nieuwbouw op een andere locatie dan in op de plek van het huidige gemeentehuis in Nuth komen er zelfs twee gebouwen in aanmerking voor herontwikkeling. Mogelijkheden zijn dan sloop en herstructurering enerzijds of het al dan niet middels een verbouwing geschikt maken voor verhuur aan derden. Aan herontwikkeling kleven vanzelfsprekend risico's. Toch wegen die wsch. niet op tegen de maatschappelijke meerwaarde die gecreëerd kan worden. Als nieuwe bestemming kan gedacht worden aan bijvoorbeeld woningbouw voor starters of ouderen of zorghuisvesting, functies waar behoefte aan is. Dit criterium maakt een inschatting van de algehele potentie die de overblijvende (en dus af te stoten) gebouwen hebben voor herontwikkeling.