

Bijlage 1 Historie

- Strategisch Huisvestingsplan (SHP), geaccordeerd door de raad in augustus 2020 (p1 – p41)
Uitgangspunt voor basiseisen aan toekomstige planvorming huisvesting
- Raadsvoorstel (91993) geaccordeerd op 26 januari 2022, aanvullend onderzoek binnen het scenario centrum met daarbij verdieping in de organisatieontwikkeling (p42 - p48)
- Bevindingen gemeentesecretaris, als bijlage van het raadsadvies (91993) (P49 – p51)
- Advies centrale huisvesting R.v.M, als bijlage van het raadsadvies (91993) (P52 – p54)
- Conceptprogramma van eisen d.d. 31-08-2021, als uitwerking van het SHP 2020
Het Concept PVE is niet behandeld in de raad van oktober 2021, maar vormt wel de basis voor verdere uitwerking van de raadsopdracht van 26 januari 2022. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een nieuwe uitwerking in het huidige plan Uitwerking Huis van de gemeente d.d. 23 december 2022.



STRATEGISCH HUISVESTINGSPLAN

31 JANUARI 2020

abcnova

ADVISEURS | PROJECTMANAGERS | PROCESMANAGERS

Colofon	
Opdrachtgever	Gemeente Harlingen Voorstraat 35 8861 BD Harlingen
Auteur	Sjoerd Groen
Versie	1.1
Datum	31 januari 2020

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Scope onderzoek	5
1.2	Uitgangspunten documenten	6
1.3	Input medewerkers	6
1.4	Raakvlakken	6
2.	De huidige situatie	7
2.2	Functioneel	8
2.3	Technisch	9
2.4	Financieel	10
3.	Gewenste situatie	14
3.1	Ruimtelijk programma van eisen	14
3.2	Functioneel	14
3.3	Technisch	15
3.4	Financieel	16
4.	Toetsingscriteria	17
4.1	Duurzaamheid	17
4.2	Financieel	17
4.3	Aantrekkelijk werkgeverschap	17
4.4	Burgers en bezoekers	18
4.5	Beleid en locatie	18
5.	Verkenning scenario's	19
5.1	Longlist locaties	19
5.2	Shortlist	20
5.3	Globale beoordeling scenario's	25
6.	Uitwerking scenario's	26
6.1	Scenario 1 Waddenpromenade	26
6.2	Scenario 2 N31	28
6.3	Scenario 3 Centrum	31
6.4	Scenario 4 Westerzeedijk	33
6.5	Beoordeling scenario's	36
7.	Conclusies en aanbevelingen	37
	Bijlage 1 Beoordeling longlist	38

Bijlage 2 Investeringsramingen per scenario

41

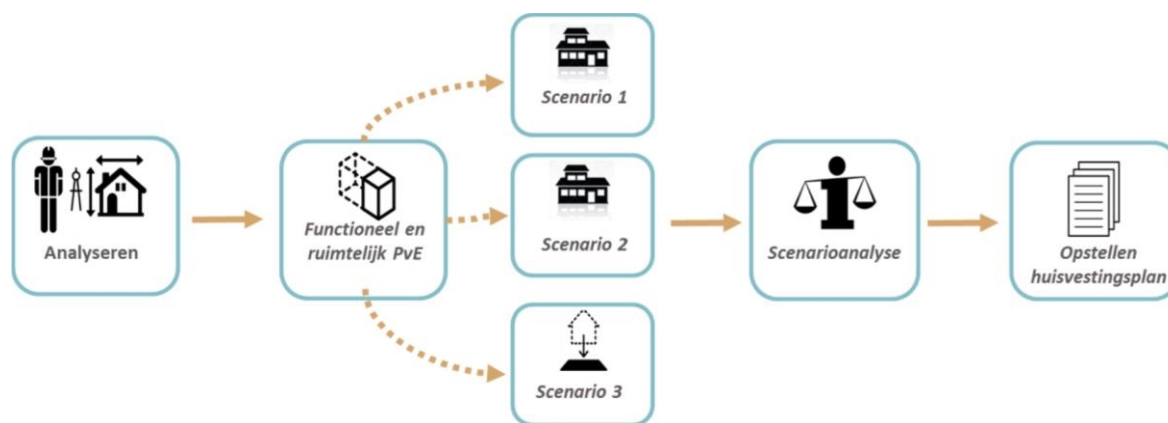
1. Inleiding

De ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen is traditioneel gehuisvest en verdeeld over diverse locaties in en rond het centrum van Harlingen. Uit onderzoek blijkt dat de huidige huisvesting op bepaalde onderdelen gedateerd is. Zo heeft de gemeente te maken met klimaatproblemen, kennen de gebouwen een lage bezetting en nieuwe werkvormen zijn in de huidige huisvesting lastig inpasbaar. Daarnaast wil de gemeente Harlingen zich blijven profileren als een goede en aantrekkelijke werkgever.

In het Bestuursakkoord 'Bouwen aan een betere toekomst', heeft het College haar ambities voor de komende jaren geformuleerd. Zo wil zij haar eigen vastgoed energieneutraal maken en moet een integraal plan voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie worden opgesteld. Met deze rapportage zet het college de belofte voor een integraal huisvestingsplan om in acties. Het doel van dit Strategisch Huisvestingsplan (SHP), van de gemeente Harlingen, is hoe de ambtelijke huisvesting kan bijdragen aan de profilering en hoe de huisvesting efficiënter en duurzamer gebruikt kan worden, zonder dat de kosten voor huisvesting stijgen en daarnaast bijdraagt aan een betere bezetting van de werkplekken. Door dit onderzoek is er beter zicht op:

- Welke ambitie gemeente Harlingen heeft met haar ambtelijke huisvesting.
- Aan welke eisen de ambtelijke huisvesting moet voldoen (functioneel, ruimtelijk) inclusief visie op duurzaamheid, werkplekconcept en dienstverlening.
- In welk scenario de ambities en eisen het beste tot hun recht komen.
- Hoe wordt dit vertaald naar een integraal plan voor huisvesting van de ambtelijke organisatie, inclusief financiële verkenning, proces en risico.

De aanpak om tot het SHP te komen is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. Schematische weergave van de aanpak

1.1 Scope onderzoek

Tot de scope van het onderzoek behoren alleen de gebouwen voor ambtelijke huisvesting en specifiek de kantoorwerkplekken hierbinnen (Stadhuis, Groenlandvaarder en Waddenpromenade). Uitzondering op deze werkplekken zijn de werkplekken in MFC Het Vierkant en de werkplekken, kantine en werkplaatsen die gehuisvest zijn op de locatie Westerzeedijk.

1.2 Uitgangspunten documenten

Voorafgaand aan dit SHP zijn op diverse vlakken al onderzoeken uitgevoerd over de huidige huisvesting, dienstverlening, werkplekconcepten en aanverwante zaken. De uitgangspunten en resultaten van deze onderzoeken en rapporten zijn niet altijd expliciet vastgelegd door middel van een collegebesluit. Wel zijn de uitkomsten ter kennisgeving meegenomen in dit onderzoek om zo een helder beeld te krijgen van wat al is onderzocht. In tabel 1 wordt weergegeven welke rapporten dit betreft.

Tabel 1. Geraadpleegde documenten

Document	Datum	Status
Visie op dienstverlening op weg naar 2025, gemeente Harlingen	17-07-2017	Vastgesteld
Visiedocument Harlingen op Koers		Ter kennisgeving
Rapportage Trots	December 2017	Ter kennisgeving
Rapportage onderzoek verplaatsen gemeentewerf	November 2017	Ter kennisgeving
Formatieomvang, peilperiode 01-09-2010	Juli 2018	Vastgesteld
Financiële gegevens Huisvestingsplan – Mail Jacob Tichelaar	24-09-2018	Vastgesteld
Uitgangspuntennotitie SHP	01-11-2018	Vastgesteld
Voorkeursmodel ruimtelijk raamwerk Westerzeedijk	September 2018	Vastgesteld
Financiële verordening van de gemeente Harlingen	28 februari 2017	Vastgesteld

1.3 Input medewerkers

Om een goed beeld te krijgen van de organisatie zijn naast deskresearch diverse interviews gehouden met medewerkers en met vertegenwoordigers van de OR. Tijdens de interviews zijn de volgende punten besproken: de omvang en werkzaamheden van de teams en de wensen en ideeën van de medewerkers. Daarnaast is een interactieve sessie georganiseerd tijdens de ‘Harlingen op Koers-week’ waarin de bevindingen van de medewerkers omtrent de huisvesting zijn opgehaald. Al deze informatie is verwerkt in dit rapport, voornamelijk bij de huidige en gewenste situatie (hoofdstuk 2 en 3). In november 2019 is gestart met medewerkers- en burgerparticipatie. Dit valt buiten de scope van dit onderzoek.

1.4 Raakvlakken

Gebiedsontwikkeling Westerzeedijkgebied

Parallel aan de uitwerking van dit SHP, is middels een open planproces een procedure voor de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied doorlopen. De gemeenteraad heeft in november 2018 het voorkeursmodel voor de ontwikkeling van het Westerzeedijkgebied vastgesteld om dit gebied te transformeren tot aantrekkelijk, recreatief gebied voor Harlingers en toeristen. Het voorkeursmodel is middels een open planproces tot stand gekomen met veel draagvlak onder de Harlingers. De huidige buitendienst aan de Westerzeedijk, zowel terrein als opstallen, maken integraal onderdeel uit van deze gebiedsontwikkeling echter de aanpassingen en/of herhuisvesting is geen onderdeel van de gebiedsontwikkeling.

2. De huidige situatie

De ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen is verspreid gehuisvest over vijf locaties in en rond het centrum van Harlingen (weergegeven in figuur 2). Hier gaat het om:

- Stadhuis, Noorderhaven 86.
- Groenlandsvaarder, Voorstraat 35.
- Waddenpromenade, Waddenpromenade 1.
- Gemeentewerf, Westerzeedijk 9 (geen onderdeel scope).
- MFC Het Vierkant, Johan van Oldenbarneveltstraat 2 (geen onderdeel scope).



Figuur 2. Huidige locatie gemeente Harlingen

2.1.1 Werkplekken en bezetting

De gemeente heeft 136 werkplekken beschikbaar. De onderverdeling per gebouw is weergegeven in tabel 2. Voor de het Stadhuis, Groenlandsvaarder en Waddenpromenade is in 2017 een bezettingsgraad onderzoek uitgevoerd. Hieruit bleek dat:

- Werkplekken gemiddelde effectieve bezetting¹ hadden van 34%.
- Ondersteunde ruimtes (spreekkamers, overleg kantoor) een effectieve bezetting van 11% hadden.
- Vergaderruimtes een effectieve bezetting hadden van 19%.

¹ Effectieve bezetting is het percentage dat aangeeft in welke mate de elementen (werkplekken, ondersteunende ruimtes, vergaderruimtes) bezet zijn geweest.

Tabel 2. Oppervlakten en aantal werkplekken huidige panden

	Oppervlakte m ² BVO	Werkplekken
Stadhuis	965	17
Groenlandsvaarder	1.455	52
Waddenpromenade	1.115	44
Totaal	3.535 m² BVO	110

* het betreft alleen huidige werkplekken en kantine, overige opstallen zijn geen onderdeel van scope.

2.1.2 Efficiëntie gebouwen en indelingsverliezen

Zowel het Stadhuis als de Groenlandsvaarder worden gekenmerkt door een inefficiënte indeling door de historische waarde van het pand. Hierdoor is in de huidige opzet sprake van indelingsverliezen waardoor de totaal beschikbare oppervlakte niet optimaal wordt benut. Anders gezegd, er worden meer vierkante meters gebruikt voor het huisvesten van bepaalde functies dan nodig op basis van nieuwbouw.

2.2 Functioneel

De functionaliteit van een gebouw wordt bepaald door hoe goed het gebouw een medewerker faciliteert in zijn of haar werkzaamheden en welke ervaring hij of zij daarbij heeft. Hiervoor zijn het haalbaarheidsonderzoek van Trots d.d. 7 maart 2018 en de interviews gebruikt. De opvallendste en meest voorkomende onderwerpen worden hieronder beschreven.

2.2.1 Gesloten uitstraling naar burgers

Aangegeven is dat niet alle gebouwen open en toegankelijk zijn voor de burgers. Voor de dienstverlening zijn er diverse locaties. Voor sociale zaken kan men terecht bij Het Vierkant, hier zit de gemeente op de eerste verdieping, waardoor 'even binnenlopen' niet wordt gestimuleerd. Voor overige dienstverlening is er de locatie de Groenlandsvaarder. De ontvangsthuis van de Groenlandsvaarder heeft geen klantvriendelijke uitstraling en de toegangsdeur is klein en onzichtbaar. De hal is donker en oogt somber. Dit maakt het voor burgers onduidelijk waar ze moeten zijn.

2.2.2 Verschillende locaties

De vijf locaties worden door sommige medewerkers als eilandjes ervaren. Hierdoor missen ze de spontane ontmoeting, maar ook het samenwerken met collega's. Aangegeven wordt dat ze nu eerder een mailtje sturen dan dat ze langslopen. Vooral als ze niet zeker weten of de desbetreffende collega op zijn of haar plek aanwezig is. Een aantal ondersteunende afdelingen, zoals financiën, geven aan dichter bij de beleidsafdelingen te willen zitten. De afdeling Veiligheid en Vergunningen Handhaving geeft aan dat het handig is om de BOA's dichtbij te hebben.

2.2.3 Gesloten hokjes en monofunctionele werkplekken

Voor de oude gebouwen (Groenlandsvaarder en Stadhuis) kennen vaak een gesloten, hokkerige indeling. Dit zorgt ervoor dat mensen elkaar niet ontmoeten, ook niet de leidinggevende en haar team. Dit draagt bij aan het gevoel van een hiërarchische structuur en biedt geen flexibiliteit voor de organisatie. Voornamelijk wanneer de deuren van de kantoren gesloten zijn, hebben medewerkers minder snel de neiging om binnen te lopen. Tevens is het een monofunctionele werkomgeving, doordat de werkomgeving alleen vaste bureaus en vergaderplekken heeft.

2.2.4 Gebruik stadhuis niet optimaal

Het stadhuis kenmerkt zich door de historische details, maar wordt nu niet optimaal gebruikt. De raadzaal is te klein, omdat er nagenoeg geen publieke tribune beschikbaar is. Hierdoor worden 'populaire' raadsvergaderingen soms verplaatst naar externe locaties. De fractiekamer wordt minimaal gebruikt.

2.2.5 Parkeren

Voor de centrumlocaties (Stadhuis en Groenlandsvaarder) en Waddenpromenade is parkeren voor medewerkers niet mogelijk. Bezoek kan beperkt parkeren aan de Noorderhaven en aan de Waddenpromenade. De beschikbare plekken rondom de Waddenpromenade worden vaak gebruikt door mensen die naar de boot gaan, waardoor bezoekers van de gemeente geen plek kunnen vinden.

2.3 Technisch

Met de afdeling gebouwenbeheer is gesproken over de technische staat van de gebouwen. De uitkomsten uit de gesprekken zijn hieronder weergegeven.

2.3.1 Onderhoud, klimaat en installaties

Klimaatbeheersing is in elk gebouw beperkt aanwezig. Het Stadhuis is goed onderhouden, zowel bouwkundig als het interieur. Op alle locaties vindt regelmatig instandhoudingsonderhoud plaats. Uit het onderzoek van Trots blijkt dat er in de Groenlandsvaarder veel klachten over het klimaat en gebruik zijn. De klachten over het klimaat uit zich fysiek in droge ogen en veel voorkomende verkoudheid. De interviews bevestigden dit beeld nogmaals.

2.3.2 Verlichting

In de Groenlandsvaarder is de lichtsterkte in veel gevallen te laag. Tevens is het verschil in lichtsterkte tussen de werkplekken groot. Dit veroorzaakt een onaangenaam contrast, wat klachten als vermoeide ogen en hoofdpijn kan opleveren. De verlichting in de Waddenpromenade wordt als prettiger ervaren. Wel is door Trots opgemerkt dat er verschillende typen TL armaturen zijn toegepast. Dit zorgt voor veel variaties in kleur van de verlichting, maar ook in lichtsterkte.

2.3.3 Geluidsoverlast

In alle gebouwen zijn de elementen, zoals wanden en vloeren, in goede staat. Wel klaagt men over tocht en geluidsoverlast. Dit speelt vooral op de Groenlandvaarder.

2.3.4 Vervuilde grond

De locatie Westerzeedijk heeft een lange geschiedenis als gemeentewerf en vuilstort. Door het opslaan van materialen en de werkzaamheden die er plaats hebben gevonden is de grond vervuild zoals omschreven in het haalbaarheidsonderzoek verplaatsing gemeentewerf d.d. 5 november 2017.

2.3.5 Energieprestatie

De meeste panden zijn op dit moment niet energiezuinig en duurzaam. De huidige inschatting van de energie labels is weergegeven in tabel 3.

Tabel 3. Inschatting energielabel gebouwen

Locatie	Labelinschatting
Stadhuis	Label G
Groenlandsvaarder	Label G
Waddenpromenade	Label E

2.4 Financieel

Om inzicht te verkrijgen in de huidige huisvestingslasten, zijn de huidige exploitatie lasten, de kapitaallasten en het verloop van de boekwaarden inzichtelijk gemaakt.

2.4.1 Boekwaarde

In tabel 4 is het verloop in boekwaarde over de periode 2019 – 2022 weergegeven. Gebouwen waar recent nog aanpassingen zijn gedaan, zoals het Stadhuis, kennen een relatief hoge boekwaarde.

Tabel 4. Boekwaarde verloop

Locatie	Per 1/1/2019	Per 1/1/2020	Per 1/1/2021	Per 1/1/2022
Stadhuis	€ 509.590	€ 474.125	€ 439.266	€ 411.410
Groenlandsvaarder	€ 253.273	€ 241.832	€ 230.391	€ 218.949
Waddenpromenade	€ 700.433	€ 653.915	€ 604.608	€ 555.960
Totaal	€ 1.463.296	€ 1.369.872	€ 1.274.265	€ 1.186.319

2.4.2 Huisvestingslasten

Het totaal van de kapitaallasten (rente en afschrijving) en de exploitatielasten (energie, onderhoud, schoonmaak en overige kosten) maken samen de huisvestingslasten van de kantooromgeving. Tevens heeft de gemeente Harlingen inkomsten uit derden. Dit betreft zowel huurinkomsten van derden als toegekende SDE subsidies voor de gebouwen Groenlandsvaarder en Waddenpromenade. In tabel 5 zijn de totale huisvestingslast minus de huidige inkomsten vanuit derden weergegeven.

Tabel 5. Totale huisvestingslasten gemeente Harlingen

Onderdeel	2019	2020	2021	2022
Exploitielasten	€ 212.605	€ 212.605	€ 221.109	€ 225.361
Kapitaallasten	€ 103.930	€ 105.442	€ 97.095	€ 97.641
<i>Subtotaal</i>	<i>€ 316.535</i>	<i>€ 318.047</i>	<i>€ 318.204</i>	<i>€ 323.002</i>
Inkomsten	€ -33.575	€ -34.247	€ -34.851	€ -35.489
Totaal excl. BTW	€ 282.960	€ 283.801	€ 283.353	€ 287.513

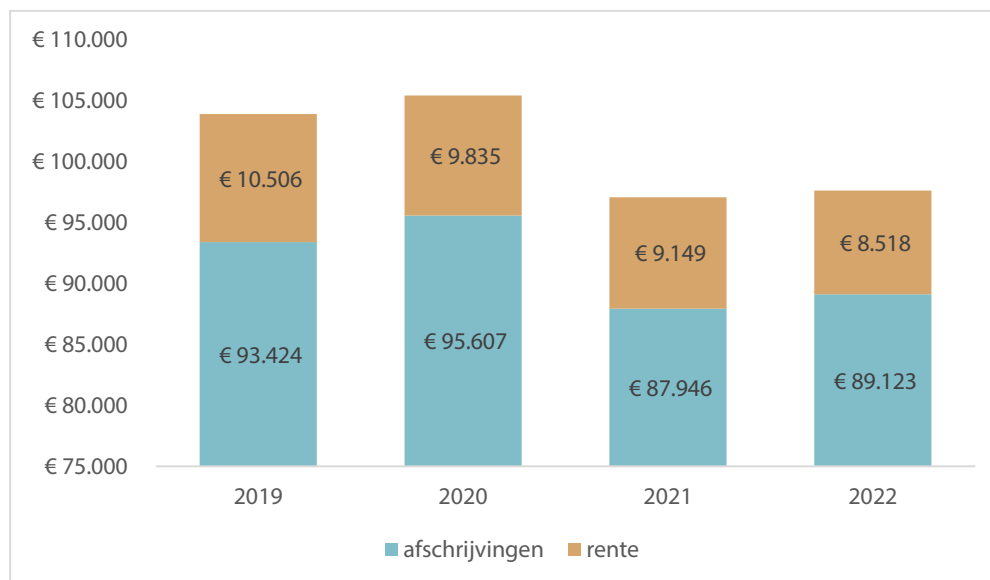
In tabel 6 zijn de totale huisvestingslasten per gebouw en per m2 BVO weergegeven. Opvallend hierbij zijn de relatief lage huisvestingslasten zowel op objectniveau als totaal. Op basis van kengetallen bij andere gemeenten verwachten wij een bandbreedte van € 150 – tot € 225 per m2 BVO mede afhankelijke van de portefeuillesamenstelling. Hierdoor presteert de gemeente Harlingen zeer goed als het gaat om kostenefficiënte ambtelijke huisvesting, echter zijn hierdoor beperkte middelen gereserveerd voor toekomstige investeringen. Uitgaande van gemiddelde huisvestingslasten van € 185 per m2 BVO, is er op basis van portefeuilleomvang 3.535 m2 BVO een verschil van circa € 365.000 negatief.

Tabel 6. Totale huisvestingslast per gebouw

	2019		2020		2021		2022	
	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2
Stadhuis	€ 108.854	€ 113	€ 109.388	€ 113	€ 103.529	€ 107	€ 104.724	€ 109
Groenlandsvaarder	€ 85.064	€ 58	€ 86.418	€ 59	€ 87.790	€ 60	€ 87.168	€ 60
Waddenpromenade	€ 89.042	€ 80	€ 92.247	€ 83	€ 92.034	€ 83	€ 95.622	€ 86
Totaal excl. BTW	€ 282.960	€ 80	€ 288.053	€ 81	€ 283.353	€ 80	€ 287.514	€ 81

2.4.3 Kapitaallasten

De huisvestingslasten worden voor een belangrijk deel bepaald door de kapitaallasten. Dit betreft de afschrijving en rente componenten van geactiveerde investeringen. Dit kan zowel gaan om de initiële investering als groot onderhoud en verbouwingen. Het betreft vaak langlopende verplichtingen die lastig te beïnvloeden zijn. In figuur 3 is het verloop van de afschrijving en rente van de alle gebouwen over de periode 2019 – 2022 weergegeven.



Figuur 3. Verloop kapitaallasten gebouwen 2019 -2022 excl. BTW

In tabel 7 zijn de kapitaallasten per gebouw weergegeven. Met name de lage kapitaallast van Groenlandvaarder is opvallend. Het gebouw is reeds volledig afgeschreven en ook zijn recent geen grote investering gedaan. Dit is in mindere mate ook het geval voor de Waddenpromenade en Stadhuis. Geconcludeerd kan worden dat de gemiddelde kapitaallasten per m2 BVO laag zijn in relatie tot de kengetallen bij andere gemeenten. Normaliter is er een bandbreedte te zien van € 75 – tot € 125 per m2 BVO, mede afhankelijk van de portefeuillesamenstelling en recente investeringen.

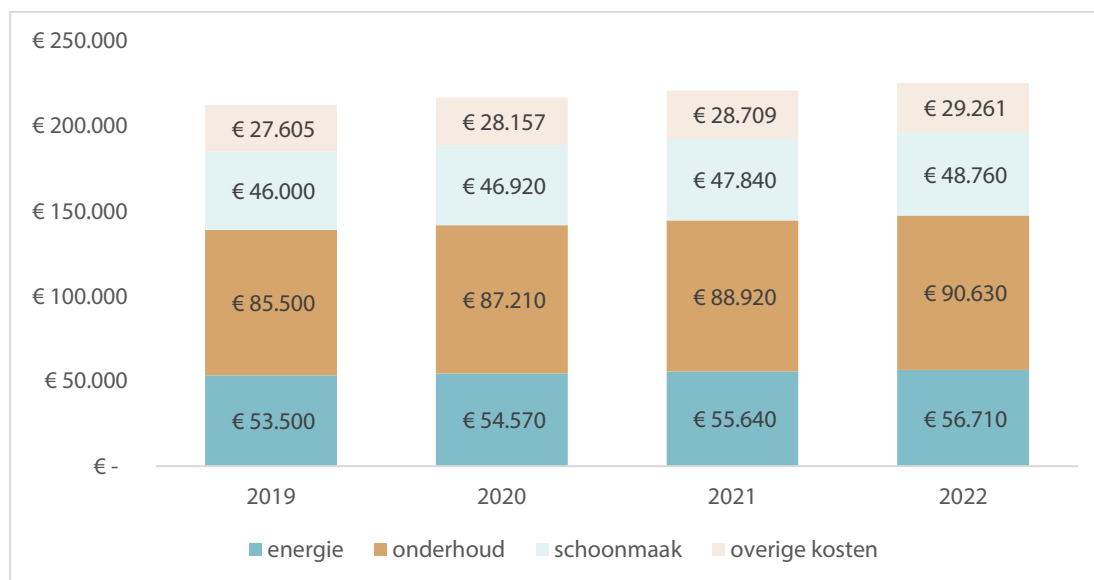
Tabel 7. Kapitaallasten per gebouw 2019 – 2022

	2019		2020		2021		2022	
	subtotaal	per m2	subtotaal	per m2	subtotaal	per m2	subtotaal	per m2
Stadhuis	€ 39.124	€ 41	€ 38.263	€ 40	€ 31.010	€ 32	€ 30.810	€ 32
Groenlandsvaarder	€ 13.259	€ 9	€ 13.177	€ 9	€ 13.096	€ 9	€ 11.029	€ 8
Waddenpromenade	€ 51.547	€ 46	€ 54.002	€ 48	€ 52.989	€ 48	€ 55.802	€ 50
Totaal excl. BTW	€ 103.930	€ 29	€ 105.442	€ 30	€ 97.095	€ 27	€ 97.641	€ 28

* alleen deel ambtelijke huisvesting

2.4.4 Exploitatielasten

De exploitatielasten bestaan uit de variabele gebouw gebonden kosten zoals energie, onderhoud, schoonmaak, verzekeringen, belastingen en beveiliging. In figuur 4 zijn de jaarlijkse exploitatiekosten in de periode 2019 - 2022 opgenomen van de gezamenlijke locaties. De gemeente Harlingen verwacht de komende jaren een conservatieve toename van de exploitatielasten (<2%). Gelet op het klimaatakkoord en de gehele energietransitie is het de verwachting dat de prijzen voor in het bijzonder gas de komende jaren fors zullen stijgen. Dit alles om de terugverdientijd van verduurzamingsinvestering te verkorten en daarmee de businesscase te verbeteren. Het stijgen van de gasprijzen zal invloed hebben op de exploitatielasten maar is nu nog niet voorzien in de conservatieve toename van de exploitatielasten.



Figuur 4. Exploitatielasten gemeente Harlingen 2019 – 2022

In tabel 8 zijn de totale exploitatiekosten per gebouw weergegeven en de exploitatiekosten per m2 BVO. Opvallend hierbij zijn de relatief lage exploitatielasten zowel op objectniveau als totaal. Op basis van kengetallen bij andere gemeenten verwachten wij een bandbreedte van € 80 – tot € 100 per m2 BVO, mede afhankelijk van de portefeuillesamenstelling.

Tabel 8. Exploitatiekosten per gebouw 2019 -2022

	2019		2020		2021		2022	
	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2	Subtotaal	Per m2
Stadhuis	€ 69.730	€ 72	€ 71.125	€ 74	€ 72.519	€ 75	€ 73.914	€ 77
Groenlandsvaarder	€ 80.380	€ 55	€ 81.988	€ 56	€ 83.595	€ 57	€ 85.203	€ 59
Waddenpromenade	€ 62.495	€ 56	€ 63.745	€ 57	€ 64.995	€ 58	€ 66.245	€ 59
Totaal excl. BTW	€ 212.605	€ 60	€ 216.857	€ 61	€ 221.109	€ 63	€ 225.361	€ 64

3. Gewenste situatie

3.1 Ruimtelijk programma van eisen

Het ruimtelijk programma van eisen is tot stand gekomen op basis van de verzamelde informatie en ervaringen van *abcnova* bij andere gemeenten. Het betreft een globaal programma van eisen passend bij de fase van dit onderzoek. Voor wat betreft de werkomgeving is het verstrekte FTE overzicht, inclusief de inhuur van derden, op 1 september 2019 gebruikt in combinatie met de vastgestelde flexfactor van 0,8 werkplek per FTE. Binnen de scope van het onderzoek moeten werkplekken gerealiseerd worden voor 89 FTE. Op basis van de flexfactor resulteert dit in 71 primaire werkplekken.

Tabel 9. Samenvatting ruimtebehoefte peildatum 01-09-2019

Omschrijving	Oppervlakte
Publieksfuncties	160
Bestuurscentrum	230
Kantooromgeving	750
Facilitaire functies	225
Gemeentearchief	120
Werk- en ontmoetingscentrum	410
Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	1.850
Verkeersruimte (20%)	370
Ruimte voor gebouwinstallaties + constructie (15%)	280
Indelingsverliezen (10%)	180
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	2.680

Op basis van het huidige aantal FTE (89) is dit een gemiddeld oppervlakte van circa 30 m² BVO per FTE. Dit is aan de bovenkant van de bandbreedte in vergelijking met andere gemeenten. Dit is deels te verklaren door de standaardvoorzieningen zoals bestuurscentrum, publieksfuncties en archief die niet direct afhankelijk zijn van formatieomvang.

3.2 Functioneel

Uit de interviews en de interactieve sessie zijn functionele eisen en wensen gestedilleerd. Hier gaat het om nabijheid en ontmoeting, de moderne werkomgeving, meer groen en beter licht. Deze eisen worden in deze paragraaf beschreven.

3.2.1 Identiteit van Harlingen

De gemeente Harlingen is een kleine, maar daadkrachtige gemeente. De historische binnenstad, de connectie met de Waddenzee en de Friese cultuur zit in het DNA van de stad. Toeristen weten Harlingen te vinden en verblijven er graag. Ook zij kleuren de stad. De wens is om deze identiteit terug te laten komen in de huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

3.2.2 Nabijheid en ontmoeting

In de nieuwe huisvesting is er reuring. Medewerkers kunnen elkaar eenvoudig opzoeken en spontane ontmoeting worden gefaciliteerd. Dit betekent dat de afdelingen in elkaars nabijheid zijn gelegen. Ook zijn er ontmoetingsplekken door middel van informele vergaderplekken. Er is behoefte aan een multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden als alternatieve raadzaal voor (raads)vergaderingen wanneer er een bovengemiddelde publieke belangstelling is.

3.2.3 Zichtbaar en gastvrij voor burgers

De gemeente wil zichtbaar en gastvrij zijn voor haar burgers. De dienstverlening is daarom toegankelijk en dichtbij. De burgers weten waar ze de gemeente kunnen vinden, op welke locatie en in welk gebouw ze terecht kunnen. Zo hoeven burgers zich niet druk te maken waar ze terecht kunnen. In de nieuwe huisvesting is het eenvoudig om langs te komen. Om de zichtbaarheid van de gemeente te realiseren is het wenselijk dat de publieksbalies een plek krijgen in het centrum en het Stadhuis voor de bestuurlijke functies gehandhaafd blijft. Daarnaast blijft het gebiedsteam in Het Vierkant gehuisvest.

3.2.4 Moderne werkomgeving

De nieuwe werkomgeving is dynamisch en past bij deze tijd en de toekomst. Medewerkers worden geïnspireerd om het beste uit zichzelf te halen. Elke medewerker voelt zich thuis en er is voor hem of haar een geschikte, moderne en prettige werkplek beschikbaar. De nieuwe werkomgeving is flexibel en faciliteert talent. Hierbij is een goede diversiteit aan werkplekken van belang.

3.2.5 Groen en licht

De wens is om nieuwe huisvesting groen en licht te laten zijn. Groen door middel van planten en licht door voldoende daglicht. Dit zorgt voor een gezonde werkomgeving, waar medewerkers actief en gezond blijven.

3.3 Technisch

De technische aspecten zijn klimaat, akoestiek en duurzaamheid. Dit zijn voorwaarden voor een goede werkomgeving. Deze aspecten worden hieronder toegelicht.

3.3.1 Klimaat en akoestiek

Een goed klimaat en akoestiek moet helpen om medewerkers fijner, gezonder en daarmee productiever te laten werken. Voor de ambtelijke huisvesting zijn de eisen gesteld dat de kantoorruimte moet beschikken over een individueel regelbaar klimaat en dat wordt voldaan aan de geldende brandveiligheids- en Arbo-eisen.

3.3.2 Duurzaamheid

De gemeente Harlingen wil een voorbeeldfunctie hebben als het gaat om het verduurzamen van gebouwen. Het verduurzamen van maatschappelijk vastgoed moet een katalysator zijn voor de omgeving. Daarom is in het bestuursakkoord 2018-2022 gesteld dat de gemeente zelf het goede voorbeeld geeft door haar eigen vastgoed aan te pakken. Hiervoor zijn de volgende ambities geformuleerd:

- Minimaal energielabel A in 2025.
- Gasloos A in 2025.
- Energieneutraal in 2035.

3.3.3 Circulariteit

Tevens is de gemeente Harlingen lid van Circulair Friesland. Dit is een samenwerkingsverband tussen bedrijven, overheden en kennisinstellingen. Hiermee zet de gemeente zich in voor een circulaire economie. Voor de nieuwe huisvesting wordt de mate van circulariteit bepaald aan de hand van het gekozen scenario.

3.4 Financieel

Het streven is dat de totale huisvestingslasten niet hoger worden dan voorzien in de begroting 2019, inclusief inkomsten derden, te weten: € 293.000. Hierbij is extra aandacht noodzakelijk voor hetgeen dat is geconstateerd in paragraaf 2.4, specifiek:

- Verwachte stijging van de gasprijzen de komende jaren.
- Het ontbreken van reservering voor instandhouding van de huidige gebouwen.
- Afwijking van totale huisvestingslasten gemeente Harlingen versus bandbreedte binnen andere gemeenten.

Hierop is reeds geanticipeerd door vanaf 2021 in de begroting structureel €350.000 te reserveren. Daarmee is de totaal beschikbare dekking vanaf 2021 € 643.000. Bij het bepalen van de kapitaallasten de afschrijvingstermijn zoals weergegeven in tabel 10.

Tabel 10 afschrijvingstermijnen en restwaarde

Component	jaren	restwaarde	opmerking
gebouw	40	20%	
terrein	20	0%	alleen grond 100%
installaties	15	0%	
inbouw	15	0%	
meubilair	10	0%	

Voor de investering is volledige BTW compensatie vanuit het BTW compensatiefonds het uitgangspunt. Dit BTW-compensatiefonds is een Nederlands begrotingsfonds waaruit gemeenten voor een groot deel (91,32%) gecompenseerd worden voor de BTW die zij betalen. Daarmee is de BTW voor deze investering 8,68% van 21%.

De rekenrente voor nieuwe investering bedraagt 1,0%.

4. Toetsingscriteria

Het toetsingskader is ontstaan uit de analyse op de huidige situatie, de gewenste situatie en de beleids- en organisatie uitgangspunten van de gemeente Harlingen. Dit heeft geresulteerd in de volgende toetsingscriteria:

- Duurzaamheid.
- Financiën onderverdeeld:
 - Investering.
 - Exploitatie.
- Aantrekkelijk werkgeverschap, nu en in de toekomst.
- Burgers & bezoekers.
- Beleid & locatie.

De toetsingscriteria worden in dit hoofdstuk toegelicht. Deze criteria vormen de kern van de wensen en eisen van de gemeente Harlingen. De scenario's worden aan deze vijf toetsingscriteria getoetst. In het volgende hoofdstuk worden de scenario's beschreven.

4.1 Duurzaamheid

Het eerste toetsingscriteria is duurzaamheid. Zoals vermeld in het hoofdstuk 'Gewenste situatie' heeft de gemeente Harlingen de volgende duurzaamheidsambitie:

- Minimaal label A in 2025.
- Gasloos in 2025.
- Energieneutraal in 2035.
- Nader te bepalen mate van circulariteit.

4.2 Financieel

Financieel gaat het niet alleen om de eenmalige investering, maar juist om de totale huisvestingslasten in de toekomst. Zoals gesteld in paragraaf 3.4 is het streven dat de totale huisvestingslasten niet hoger zijn dan voorzien in de begroting 2019, inclusief inkomsten derden, te weten € 643.000.

4.3 Aantrekkelijk werkgeverschap

De omvang van de organisatie van de gemeente Harlingen is een klein en compact en is het in staat om mooie evenementen te organiseren en daadkrachtig beleid uit te voeren. De medewerkers zijn gedreven, werken hard en met trots voor de gemeente. De gemeente wil de inzet van hun medewerkers belonen met een werkomgeving die aantrekkelijk is en waardering geeft aan haar medewerkers. Daarom is een belangrijk thema: aantrekkelijk werkgeverschap, nu en in de toekomst'. Het uitgangspunt hierbij is 'het moet nóg leuker worden dan het nu al is'. Hiervoor dient een flexibel werkplekconcept, passend bij de identiteit van Harlingen, worden toegepast. Het werkplekconcept is gebaseerd op activiteit gerelateerd werken, waarbij flexwerken geen doel op zich is. Het gaat vooral om het stimuleren van ontmoeten en samenwerken. Hierbij is besloten dat er kast- en papierloos wordt gewerkt, daar waar het kan. Zoals omschreven in paragraaf 3.1 is de realisatie van 71 primaire werkplekken het uitgangspunt voor de nieuwe werkomgeving.

4.4 Burgers en bezoekers

Eén van de belangrijkste onderdelen van de gemeente Harlingen is de dienstverlening naar haar inwoners, toeristen en/of ondernemers. In “De visie op de dienstverlening, op weg naar 2025” zijn de ambities van de gemeente Harlingen beschreven. De gemeente Harlingen gaat voor toekomstbestendige, klantgerichte dienstverlening. De missie hierbij is:

‘We willen een betrouwbare en dienstverlenende organisatie zijn, gericht op mens en werk, die zich bewust verantwoordelijk toont voor het welzijn van onze gemeenschap. We willen een organisatie zijn, waar het bestuur op kan bouwen, waar burgers, toeristen, bedrijven en organisaties graag een beroep op doen en waar medewerkers trots op zijn.’

Dit is uitgewerkt in de volgende negen doelstellingen:

- We zijn gastvrij en helpen mensen zoals we zelf geholpen willen worden.
- We beantwoorden klantvragen adequaat en inhoudelijk volledig juist.
- We bieden een royaal digitaal productaanbod aan.
- We helpen mensen altijd persoonlijk als daar behoefte aan is.
- We faciliteren initiatieven uit de samenleving.
- We houden de informatie op onze website voortdurend actueel.
- We communiceren met klanten via kanalen waaraan zij de voorkeur geven.
- We bieden ondernemers een optimaal ondernemers- en vestigingsklimaat.
- We vallen inwoners, toeristen, ondernemers en organisaties zo min mogelijk lastig met regels, procedures en protocollen.

Per scenario wordt gekeken in hoeverre de nieuwe huisvesting ‘De visie op de dienstverlening, op weg naar 2025’ zal faciliteren. Belangrijke aspecten hierbij zijn: zichtbaarheid van de gemeente richting hun burgers, de mate dat inwoners makkelijk kunnen binnenlopen in de nieuwe huisvesting, snelle en korte lijntjes binnen de organisatie waardoor de inwoner beter wordt geholpen.

4.5 Beleid en locatie

De huisvesting moet passen binnen de ruimtelijke plannen van de gemeente Harlingen. Hierbij is het van belang dat:

- Het stadhuis minimaal voor de bestuurlijke functies gehandhaafd blijft, zodat het recht doet aan de historie van het gebouw.
- Eén centrale locatie voor alle ambtelijk huisvesting inclusief gebiedsteam een must is, de combinatie met de buitendienst is hierbij een pré.
- De ambtelijke huisvesting is flexibel genoeg om (op termijn) in delen te verhuren, dit is geen doel op zich.

5. Verkenning scenario's

De scenario's zijn ontstaan uit een brede zoektocht naar mogelijkheden en locaties. Gestart is met het opstellen van een longlist wat betreft de locatie mogelijkheden. Dit is gebeurd door interviews en het organiseren van bijeenkomsten tijdens 'Koers van Harlingen'. Deze longlist is teruggebracht naar een shortlist van meest kansrijke scenario's die nader zijn onderzocht. De bevindingen hiervan zijn in dit hoofdstuk beschreven.

5.1 Longlist locaties

Om de scenario's vorm te geven zijn een aantal randvoorwaarden geformuleerd. Hier gaat het om locaties en de haalbaarheid van het inpassen van het programma op deze locaties. Op basis van een uitgebreide inventarisaties in het najaar van 2018 zijn de mogelijke locaties (totaal 15) inzichtelijk gemaakt welke zijn weergegeven in figuur 5.

De lichtbruine cirkels geven de huidige locaties aan, de lichtblauwe mogelijke nieuwe locaties. Per locatie is vervolgens onderzocht welke locaties het meest kansrijk worden geacht gelet op de toetsingscriteria. Dit is gedaan middels een SWOT-analyse waarbij naar de kracht (Strengths), zwaktes (Weaknesses), kansen (Opportunities) en bedreigingen (Threats) per locatie is gekeken. Voor wat betreft afstand tot stadhuis is de huidige afstand tussen Waddenpromenade en Stadhuis als uitgangspunt genomen. Deze afstand, circa 5 minuten wandelen, wordt op dit moment acceptabel geacht. Het overzicht van de locaties inclusief beoordeling is opgenomen als bijlage 1.



Figuur 5. Overzicht huidige en mogelijke nieuwe locaties

5.2 Shortlist

Op basis van deze longlist, zijn aan de hand van een eerste beoordeling de volgende scenario's nader onderzocht waarbij werkplekken Vierkant en Westerzeedijk ook onderdeel waren van de scope:

- Scenario 1: Basis.
- Scenario 2: Centrum.
- Scenario 3: Westerzeedijk.
- Scenario 4: Willemshaven.
- Scenario 5: Waddenpromenade 7 (locatie verkeerstoren).
- Scenario 6: Vierkant 2.0.

Hieraan zijn in het najaar van 2019 de volgende locaties aan toegevoegd waarbij tevens de scope is aangepast waarbij werkplekken Vierkant en Westerzeedijk zijn komen te vervallen:

- Scenario 7: Kavel N31.
- Scenario 8: locatie MCL.
- Scenario 9: Maritieme Academie Harlingen.
- Scenario 10: Waddenpromenade 1.

5.2.1 Scenario 1, Basis

Gezien de ambities, voorbeeldfunctie en komende wet- en regelgeving moet de gemeente, ook wanneer het blijft zitten conform de huidige situatie, verduurzamen. Scenario 1 is daarom het basisscenario. Dit is het minimale wat de gemeente moet doen om invulling te geven aan haar ambities. Door het minimum scenario te onderzoeken, kan er tevens een goede en eerlijke vergelijking worden gemaakt met de overige scenario's.

Omschrijving

In dit scenario blijven alle huidige locaties (Stadhuis, Groenlandsvaarder, Het Vierkant, Westerzeedijk, Waddenpromenade) gehandhaafd en worden deze verduurzaamd overeenkomstig de ambitie. Daarnaast gaat dit scenario uit van minimale aanpassingen aan het inbouwpakket wanneer dit in het kader van veiligheid noodzakelijk wordt geacht. Er wordt wel rekening gehouden met nieuwe werkplekinrichting conform de huidige gebouwindeling. er worden geen nieuw werkplekconcept en representatieve ontvangst gerealiseerd. In totaal gaat het om 4.540 m² BVO programma op basis van de oude scope. Dit programma komt tot stand door de optelsom van alle gebouwen.

Beoordeling

De beoordeling van het scenario is negatief. Wegens de beperking van de verschillende locaties, wordt er geen nieuwe werkplekconcept gerealiseerd. Het scenario draagt niet bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' en er vindt geen centralisatie van de organisatie plaats. Daarnaast komt de combinatie met de buitendienst niet tot stand. Door de ruimtelijke afwijking ten opzichte van het Programma van Eisen (1.265 m² BVO) moet er relatief veel vierkante meters worden verduurzaamd, wat dit scenario qua investering niet interessant maakt. Wel geeft dit scenario invulling aan de 'voorbeeldfunctie' van de gemeente als het gaat om de verduurzaming van monumenten en blijft de baliefunctie op de huidige plek (in centrum) gehandhaafd.

5.2.2 Scenario 2, Centrum

Scenario 2 geeft invulling aan de wens om als gemeente compact en zichtbaar gehuisvest te zijn in de directe omgeving van het Stadhuis.

Omschrijving

In dit scenario worden alle werkplekken in en rondom het Stadhuis en de Groenlandsvaarder gerealiseerd. De huidige locaties in het centrum blijven behouden en worden verduurzaamd. De Waddenpromenade wordt afgestoten. Er wordt een extra gebouw verworven en verduurzaamd in de directe omgeving van het Stadhuis en Groenlandsvaarder. Het totale programma inclusief indelingsverliezen in dit scenario bedraagt 3.120 m² BVO, een afwijking van 420 m² BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. De gemeente Harlingen kan zich in dit scenario profileren als 'aantrekkelijke werkgever' door de nabijheid van voorzieningen in het centrum van Harlingen. Ook het nieuwe werkplekconcept draagt hieraan bij. Daarnaast blijven in dit scenario alle functies in het centrum en komen er zelfs werkplekken bij, wat voor extra dynamiek in het centrum zorgt. Wel kan de gemeente Harlingen in dit scenario optimaal invulling geven aan haar voorbeeldfunctie in het verduurzamen van monumenten.

5.2.3 Scenario 3, Westerzeedijk

Dit scenario sluit aan het centraliseren van de ambtelijke huisvesting en het maken van de verbinding met de buitendienst.

Omschrijving

In dit scenario worden alle locaties, behalve het Stadhuis, samengevoegd in nieuwbouw op de Westerzeedijk. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden ook de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten en tevens moet een alternatieve invulling gezocht worden voor Het Vierkant. De huidige bebouwing aan de voorzijde op de Westerzeedijk wordt gesloopt. De huidige kantine en werkplekken van de Gemeentewerf krijgen een plek in de nieuwbouw. Het totale programma betreft 3.250 m² BVO waarvan circa 2.250 m² BVO nieuwbouw op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept optimaal kan worden geïmplementeerd, wat bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Daarnaast draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' en wordt de ambtelijke organisatie centraal gehuisvest. Ook komt de combinatie met de buitendienst tot stand. Het Stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. De verduurzaming van het Stadhuis draagt daarnaast bij aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Tevens kan de huisvesting aansluiten bij de identiteit van de stad, voornamelijk door de ligging aan het water en in de toekomstige toeristische zone. Nadelig is dat er mogelijk hoge saneringskosten van toepassing zijn vanwege asbest en grondvervuiling, gelet op het historisch gebruik van de locatie.

5.2.4 Scenario 4, Willemshaven

Scenario 4 sluit aan bij de identiteit van Harlingen als havenstad en komt voort uit de grondpositie die de gemeente hier heeft.

Omschrijving

In dit scenario worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in nieuwbouw aan de Willemshaven. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden de publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten en moet een alternatieve invulling gezocht worden voor Het Vierkant. Ook worden de kantine en werkplekken op de Westerzeedijk verplaatst naar de nieuwbouw. Het buitenprogramma van de buitendienst blijft wel op de Westerzeedijk. Het totale programma betreft 3.250 m2 BVO waarvan circa 2.250 m2 BVO nieuwbouw op basis van de oude scope.

Beoordeling

Scenario 4 wordt positief beoordeeld. Dit komt doordat het werkplekconcept wordt gerealiseerd en het in grote mate bijdraagt aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Hierdoor wordt de gemeente Harlingen een aantrekkelijke werkgever, op een plek waar de medewerkers de identiteit van Harlingen elke dag ervaren. De organisatie wordt in grote mate gecentraliseerd op drie locaties (Stadhuis, Willemshaven & Westerzeedijk). Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Wel is het een lastige bouwlocatie wegens buitendijkse normen, waardoor de investering fors hoger is.

5.2.5 Scenario 5, Waddenpromenade 2.0

Dit scenario sluit aan bij de identiteit van Harlingen als havenstad en kan als aanjager werken van de totale gebiedsontwikkeling.

Omschrijving

In scenario 5 worden alle locaties, behalve Stadhuis en Westerzeedijk, samengevoegd in nieuwbouw rondom de huidige verkeerstoren aan de Waddenpromenade. Deze locatie is deels in eigendom van de gemeente Harlingen, het andere deel moet nog worden verworven. Hierbij wordt aan alle gestelde uitgangspunten voldaan, behalve het handhaven van Het Vierkant. De huidige Waddenpromenade en de Groenlandsvaarder worden afgestoten en moet een alternatieve invulling gezocht worden voor Het Vierkant. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden ook de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. Het totale programma betreft 3.625 m2 BVO waarvan circa 2.325 m2 BVO nieuwbouw op basis van de oude scope.

Beoordeling

Scenario 5 wordt positief beoordeeld. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept wordt gerealiseerd en het in grote mate bijdraagt aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Hierdoor wordt de gemeente Harlingen een aantrekkelijke werkgever, op een plek waar de medewerkers de identiteit van Harlingen elke dag ervaren. De organisatie wordt in grote mate gecentraliseerd op drie locaties (Stadhuis, Waddenpromenade & Westerzeedijk). Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Wel is het een lastige bouwlocatie vanwege buitendijkse normen, waardoor de investering fors hoger zeker in combinatie met het nog verwerven van de locatie en mogelijk herhuisvesting van Havendienst. Daarnaast is deze ontwikkeling mogelijk in strijd met de bestemming van dit gebied als toeristische zone.

5.2.6 Scenario 6, Vierkant 2.0

Dit scenario sluit aan bij de wens tot het centraliseren van de ambtelijke huisvesting en de locatie van het gebiedsteam in de wijk.

Omschrijving

In scenario 6 worden alle locaties, behalve Stadhuis en Westerzeedijk, samengevoegd in het Vierkant. Het Vierkant wordt geschikt gemaakt voor de ambtelijke huisvesting en verduurzaamd. Het Stadhuis en Westerzeedijk worden verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten en er moet vervangende huisvesting voor de huidige huurders van het Vierkant worden gezocht. Het totale programma betreft 3.625 m2 BVO en afwijking van 725 m2 BVO ten opzicht van het ruimtelijke programma van eisen.

Beoordeling

Het scenario heeft een neutrale beoordeling. Positief is dat het werkplekconcept wordt gerealiseerd, wat ontmoeting en samenwerking stimuleert. Dit draagt bij aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Ook draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Tevens vindt er grote mate van centralisatie van de huisvesting plaats door de gemeente te huisvesten op drie locaties (Stadhuis, Vierkant en Westerzeedijk). Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis geeft de gemeente invulling aan haar voorbeeldfunctie. Nadelig is de minder aantrekkelijke locatie en de gevoelsmatige grotere afstand tot het Stadhuis en de Westerzeedijk. Ook is het gebouw ontworpen als multifunctioneel centrum, waardoor het een relatief hoge investering vraagt om het gebouw geschikt te maken. Gezien de relatieve jonge leeftijd van het gebouw en daarmee hoge boekwaarde is hierbij sprake van kapitaalvernietiging. Tot slot moeten ook de huidige functies uit het Vierkant een nieuwe plek krijgen, waardoor de totale huisvestingslasten voor de gemeente Harlingen waarschijnlijk zullen toenemen.

5.2.7 Scenario 7, nieuwbouw kavel N31

Tussen de nieuwe N31 en Alemunerweg is door het omleggen van de N31 een terrein vrijgekomen welke door Rijkswaterstaat is overgedragen aan de gemeente Harlingen. Voor dit terrein zijn op dit moment geen concrete plannen en de bestemming is vooralsnog groen. In de structuurvisie 2012 is dit gebied wel aangemerkt voor herontwikkeling. In dit scenario worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in nieuwbouw op de kavel N31. Het Stadhuis wordt verduurzaamd en hier worden de publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten. Het totale programma betreft 2.900 m2 BVO waarvan circa 2.000 m2 BVO nieuwbouw op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

De beoordeling van dit scenario is zeer positief. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept optimaal kan worden geïmplementeerd, wat bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Daarnaast draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' en wordt de ambtelijke organisatie centraal gehuisvest. Het Stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. De verduurzaming van het Stadhuis draagt bij aan de voorbeeldfunctie en daarnaast zijn de duurzaamheidsambities eenvoudig in te passen in nieuwbouw. Nadelig is de meerwaardeclausule van de RWS die van toepassing is, de afstand tussen locatie N31 en Stadhuis. Daarnaast moet er een bestemmingsplanprocedure worden opgestart.

5.2.8 Scenario 8, renovatie locatie MCL

Omschrijving

In scenario 8 worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in een nog te verwerven deel van het MCL (circa 2.500 m² bvo). Het te verwerven deel wordt geschikt gemaakt voor de ambtelijke huisvesting en verduurzaamd. Het Stadhuis wordt verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten. Het totale programma betreft circa 3.500 m² BVO en afwijking van 800 m² BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen op basis van de nieuwe scope.

Beoordeling

Het scenario heeft een neutrale beoordeling. Positief is dat het werkplekconcept wordt gerealiseerd, wat ontmoeting en samenwerking stimuleert. Dit draagt bij aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Ook draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025' alhoewel de zichtbaarheid in het MCL beperkt is door betrekken van 2^e en 3^e verdieping. Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis geeft de gemeente invulling aan haar voorbeeldfunctie. Nadelig is de minder aantrekkelijke locatie en de gevoelsmatige grotere afstand tot het Stadhuis en de locatie MCL. Ook is het gebouw niet ontworpen als kantoorgebouw, waardoor het een relatief hoge investering vraagt om het gebouw geschikt te maken los van de aanzienlijke verwervingskosten. De plek is daarnaast **niet** inspirerend voor (nieuwe) medewerkers en sluit **niet** aan bij de identiteit van Harlingen.

5.2.9 Scenario 9, renovatie Maritieme Academie Harlingen

Omschrijving

In scenario 9 worden alle locaties, behalve Stadhuis, samengevoegd in het te verwerven monumentale gebouw van de Maritieme Academie Harlingen. Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor de ambtelijke huisvesting en verduurzaamd. Het Stadhuis wordt verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Waddenpromenade en Groenlandsvaarder worden afgestoten. Het totale programma betreft 3.200 m² BVO en afwijking van 400 m² BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen.

Beoordeling

Het scenario heeft een licht positieve beoordeling. Positief is dat het werkplekconcept wordt gerealiseerd, wat ontmoeting en samenwerking stimuleert. Dit draagt bij aan een 'aantrekkelijke werkgever'. Ook draagt het in grote mate bij aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Daarnaast wordt de zichtbaarheid en bereikbaarheid door de centrale ligging binnen de gemeente verhoogd al hoewel de locatie minder inspirerend is voor (nieuwe) medewerkers en niet aansluit bij de identiteit van Harlingen. Met de verduurzaming van beide monumentale gebouwen, geeft de gemeente invulling aan haar voorbeeldfunctie. Nadelig is de gevoelsmatige grotere afstand tot het Stadhuis. Ook is het gebouw niet ontworpen en niet in gebruik als kantoorgebouw, waardoor het een relatief hoge investering vraagt om het gebouw geschikt te maken los van de aanzienlijke verwervingskosten.

5.2.10 Scenario 10, renovatie Waddenpromenade 1

Omschrijving

In scenario 10 worden alle locaties, behalve, samengevoegd in het huidige promenade kantoor aan de Waddenpromenade 1. Het huidige gebouw wordt volledig gestript en voorzien van een nieuwe duurzame gevel. Het Stadhuis wordt verduurzaamd. In het Stadhuis blijft de bestuursfunctie gehandhaafd en worden de nieuwe publieksbalies gerealiseerd. De Groenlandsvaarder wordt afgestoten en er moet vervangende huisvesting voor de huidige huurders van de Waddenpromenade worden gezocht. Het totale programma betreft 2.900 m2 BVO en afwijking van 200 m2 BVO ten opzicht van het ruimtelijke Programma van Eisen.

Beoordeling

Scenario 10 wordt zeer positief beoordeeld. Dit komt doordat het nieuwe werkplekconcept wordt gerealiseerd en het in grote mate bijdraagt aan de verbetering van de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'. Hierdoor wordt de gemeente Harlingen een aantrekkelijke werkgever op een plek waar de medewerkers de identiteit van Harlingen elke dag ervaren. Het stadhuis behoudt de bestuursfunctie en wordt toegankelijk voor burgers door de realisatie van de publieksbalies. Dit zorgt voor gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum. Met de verduurzaming van het Stadhuis wordt invulling gegeven aan de voorbeeldfunctie en de duurzaamheidsambities zijn goed in te passen bij de renovatie van de Waddenpromenade. Wel is het een lastige bouwlocatie vanwege buitendijkse normen, waardoor de investering hoger zijn. Daarnaast is deze ontwikkeling mogelijk in strijd met de bestemming van dit gebied als toeristische zone.

5.3 Globale beoordeling scenario's

De beoordeling op basis van de toetsingscriteria is weergegeven in tabel 11. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat scenario Centrum, Westerzeedijk, Waddenpromenade en nieuwbouw kavel N31 de beste scenario's zijn. Deze sluiten in hoge mate aan op de gestelde criteria en daarmee op de huisvestingsvraag van de gemeente Harlingen. Deze uitkomsten zijn vastgesteld in de stuurgroep, waarna besloten is om deze twee scenario's nader te verkennen middels het uitvoeren van een impactanalyse. Deze impactanalyse is uitgewerkt in hoofdstuk 6 van dit rapport.

Tabel 11. beoordeling scenario's

	Duurzaamheid	Investering	Exploitatie	Aantrekkelijk werkgever	Burgers & bezoekers	Beleid & locatie	Totaal
Scenario 1 Basis	+/-	-	--	--	-	--	-
Scenario 2 Centrum	+	+/-	+/-	++	++	++	++
Scenario 3 Westerzeedijk	++	+	+	+	+	+	++
Scenario 4 Willemshaven	++	+/-	+	++	+	+/-	+
Scenario 5 Waddenpromenade 7	+	+/-	+/-	++	+	++	+
Scenario 6 Vierkant 2.0	+	+	--	+/-	+/-	+/-	+/-
Scenario 7 Perceel N31	++	+	+	+	+	+	++
Scenario 8 MCL	+/-	+	+/-	-	+/-	-	+/-
Scenario 9 Maritieme Academie Harlingen	+	--	+/-	+	+	+	+
Scenario 10 Waddenpromenade 1	++	+	+	++	+	+/-	++

6. Uitwerking scenario's

In het SHP paragraaf 2.1.2 is geconcludeerd dat de programmering van de huidige gebouwen niet efficiënt is. Ook in de nieuwe situatie zal dit het geval zijn. Dit heeft impact op de mogelijke programmering van vierkante meters binnen de gebouwen. Daarom is rekening gehouden met het volgende:

- Gebouw gebonden indelingsverlies locatie Stadhuis, 20%.
- Gebouw gebonden indelingsverlies locatie Groenlandvaarder en nieuw te verwerven panden in het centrum, 10%.

Dit indelingsverlies is extra bij op de bruto/netto factor van 1,45. Voor de monumentale en binnenstedelijke panden is rekening gehouden met een aanvullende indelingsverlies aangezien deze minder efficiënt ingedeeld zijn. Hierdoor heeft elke scenario een individueel ruimtelijke programma. Dit ruimtelijke programma is weergegeven in tabel 2 inclusief afwijking.

Tabel 12. oppervlakte per scenario vs. ruimtestaat

Scenario	Opplakte in BVO	Verschil tov ruimtestaat
Scenario 1, Waddenpromenade	2.900	-200
Scenario 2, N31	2.900	-200
Scenario 3, Centrum	3.120	-420
Scenario 4, Westerzeedijk	2.900	-200

6.1 Scenario 1 Waddenpromenade

Dit scenario sluit aan bij de identiteit van Harlingen als havenstad en kan fungeren als aanjager van de totale ontwikkeling van de waddenpromenade tot een aantrekkelijk verblijfsgebied. De eerste stap hierin is de herinrichting van de openbare ruimte, dit staat voor 2021 gepland. Daarnaast zijn er ook plannen voor het verbouwen van de veerterminal. In dit scenario wordt de ambtelijke huisvesting vanuit Groenlandsvaarder samengevoegd op de huidige locatie van de Waddenpromenade en blijft het stadhuis behouden.



Figuur 6: Scenario Waddenpromenade

6.1.1 Uitgangspunten scenario Waddenpromenade

- Grootchalige renovatie van waddenpromenade waarbij huidige gebouw wordt gestript tot op casco. Het gebouw wordt uitgebreid, zowel in de hoogte als in de breedte met circa 820 m².
- Gelet op de gefaseerde realisatie, is het aannemelijk dat er behoefte is aan tijdelijk huisvesting. Hoewel dit vaak ook met een doordachte schuifpuzzel is te voorkomen is nu voorzien in 12 maanden tijdelijke huisvesting van 1.000 m² BVO.
- Parkeren in nabijgelegen parkeergarage voor bezoekers en medewerkers, totaal 50 plekken. De huurkosten/inkomstenderving bedragen circa €1.250 per parkeerplaats per jaar. In de mobiliteitsvisie wordt tevens overwogen om de parkeergarage (deels) als overloop voor binnenstad parkeren in te zetten. Haalbaarheid hiervan is mede afhankelijk van juridische procedures.
- Groenlandsvaarder afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- Opslagbouwkosten als gevolg van specifieke locatie eigenschappen.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd circa 18 maanden.
- Planning voorbereiding mede afhankelijk van ontwikkelingen veerterminal.
- Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023.

	2019				2020				2021				2022				2023		
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Opstellen SHP																			
Opstellen PVE																			
Gesprekken derden																			
Ontwerpfase																			
Fase 1 realisatie																			
Fase 2 realisatie																			

Figuur 7: Planning Waddenpromenade

6.1.2 Financieel scenario Waddenpromenade

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 4 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario Waddenpromenade op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een positief effect op de begroting van circa € 12.500.

Tabel 4. Financieel overzicht scenario Waddenpromenade

Financieel overzicht scenario Waddenpromenade	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 6.887.294
Kapitaallasten	€ 343.500
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 257.000
Subtotaal nieuw	€ 600.500
Historische kapitaallasten	€ 88.500
kapitaallast dekkingsreserve	€ 33.500-
Totaal huisvestingslasten	€ 655.500
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 12.500

6.1.3 Kansen en Risico's scenario Waddenpromenade

Voor scenario Waddenpromenade zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis).
- Alle wensen (duurzaamheid, flexibel werkplekconcept) kunnen maximaal geïmplementeerd worden in renovatie Waddenpromenade.
- Optimalisatie veerterminal in combinatie met ambtelijke huisvesting.
- Stimuleren waddenpromenade als toeristische zone.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.
- Kansen/ruimte voor samenwerking en het maken van verbindingen met (lokale) partners door gecombineerde huisvesting of in directe omgeving.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten niet uit. Mogelijkheid wel afhankelijk van het ontwerp.
- Aanjager ontwikkeling gehele Waddenpromenade.
- Vertrek Groenlandsvaarder creëert ruimte voor appartement en wonen boven winkels.
- Nieuw werkplekconcept dat bijdraagt aan de visie op dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Identiteit van Harlingen volop aanwezig door zicht op zee.
- Gebouw als entree/landmark voor Harlingen vanaf het water.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Gebruiken parkeergarage door medewerkers en bezoekers is kostenverhogend.
- Planologische impact (BARRO) beperkt onderzocht maar lijkt op basis van eerste verkenning niet onmogelijke, mede ook gelet op maximale bouwhoogte conform bestemmingsplan 10m¹.
- Onzekerheid over verkoop Groenlandsvaarder als belangrijke onderdeel van dekkingsplan.
- Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier locaties. Mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.
- Onzekerheid over uitvoeringen plannen veerterminal, bij combinatie ontstaat afhankelijkheid van derden wat invloed kan hebben op de plannen en besluitvorming.
- Kan mogelijke ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone beperken.

6.2 Scenario 2 N31

Tussen de nieuwe N31 en Alemunerweg is door het omleggen van de N31 een terrein vrijgekomen welke door Rijkswaterstaat is overgedragen aan de gemeente Harlingen. Voor dit terrein zijn op dit moment geen concrete plannen en de bestemming is voornamelijk groen. In de structuurvisie 2012 is dit gebied wel aangemerkt voor herontwikkeling. In dit scenario wordt de ambtelijke huisvesting vanuit Groenlandsvaarder en Waddenpromenade samengevoegd in een compacte nieuwbouw op deze kavel. Het stadhuis blijft daarnaast in functie.



Figuur 8: Vlek locatie scenario N31

6.2.1 Uitgangspunten scenario N31

- Een compact nieuw gebouw van circa 1.940 m2 BVO realiseren.
- Parkeren voor bezoekers en medewerkers, totaal 75 plekken op maaiveld realiseren.
- Groenlandsvaarder en Waddenpromenade afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd circa 18 maanden.
- Planning voorbereiding mede afhankelijk van planologische procedures.
- Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023.

	2019		2020		2021				2022				2023						
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3
Opstellen SHP																			
Opstellen PVE																			
Gesprekken derden																			
Ontwerpfase																			
Planologische procedures																			
Fase 1 realisatie																			
Fase 2 realisatie																			

Figuur 9: Planning scenario N31

6.2.2 Financieel scenario N31

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 5 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario N31 op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een negatief effect op de begroting van € 36.500.

Tabel 5. Financieel overzicht scenario N31

Financieel overzicht scenario N31	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 9.225.146
Kapitaallasten	€ 445.000
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 631.000
Historische kapitaallasten	€ 30.500
kapitaallast dekingsreserve	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 606.500
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 36.500-

6.2.3 Kansen en Risico's scenario N31

Voor scenario nieuwbouw N31 zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

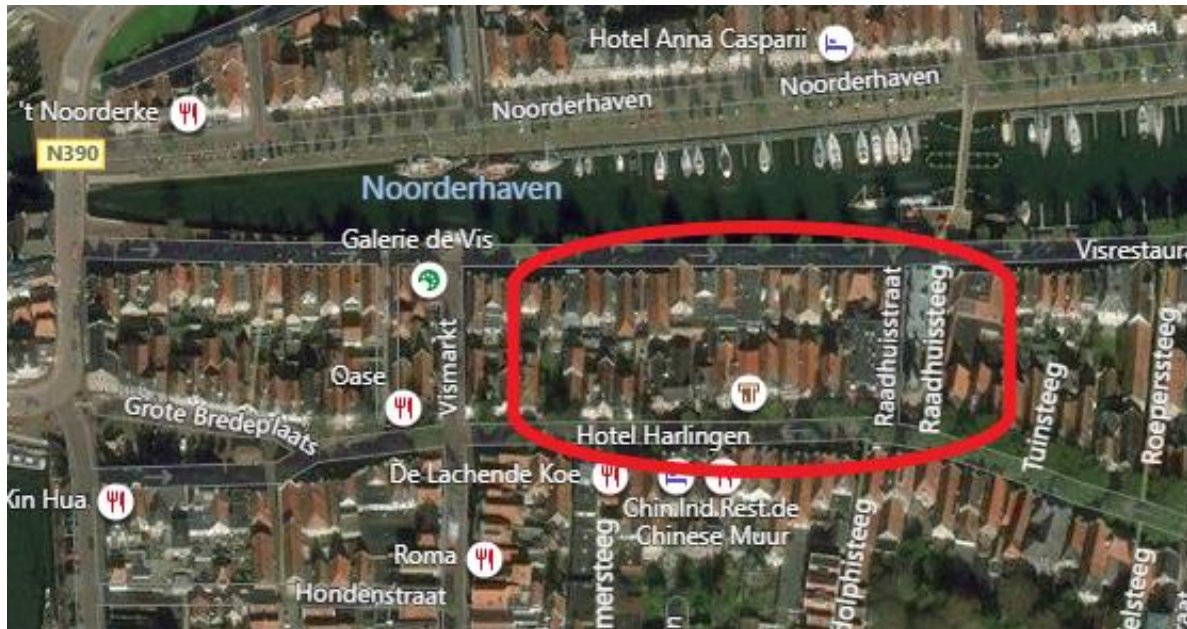
- Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis).
- Duurzaamheids- en circulariteitsambities zijn eenvoudiger in te passen in nieuwbouw.
- Nieuwbouw voor lange termijn een toekomstbestendige oplossing.
- Nieuwbouw als entree/landmark voor Harlingen vanaf N31.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten **niet** uit.
- Mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.
- Verkoop Groenlandsvaarder creëert ruimte voor appartement en wonen boven winkels.
- Verkoop Waddenspromenade kan bijdragen aan Waddenspromenade als toeristische zone.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten en samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.
- Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Kansen/ruimte voor samenwerking en het maken van verbindingen met (lokale) partners door gecombineerde huisvesting.
- Zichtbaarheid wordt vergroot en centraal gelegen binnen de gemeente.
- Afstand tot Het Vierkant is beperkt.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier locaties. Mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.
- Onzekerheid over verkoop Groenlandsvaarder en Waddenspromenade als belangrijke onderdeel van dekking plan.
- Impact vertrek uit centrum niet onderzocht.
- Afstand tot Stadhuis is groot (20 minuten wandelen), mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.
- Bestemmingsplanprocedure nodig om bestemming te wijzigen.

6.3 Scenario 3 Centrum

Scenario centrum is reeds uitgewerkt in het rapport SHP Gemeente Harlingen d.d. 31.06-2019). In deze actualisatie zijn de laatste ruimtelijke uitgangspunten meegenomen en zijn de financiële berekeningen aangepast naar peildatum 01-01-2020.



Figuur 10: Vlek scenario centrum

6.3.1 Uitgangspunten scenario Centrum

- Verwerven van pand in direct omgeving van Stadhuis/Groenlandsvaarder, circa 740 m2. Hiervoor zijn op dit moment vier opties actueel waaronder de HEMA (deel van het pand aan Noorderhaven) en het ABN AMRO pand.
- Verduurzaming Stadhuis, Groenlandsvaarder en te verwerven pand naar minimaal energielabel A en Gasloos voor 2025.
- Nieuw inbouwpakket voor deel stadhuis (30%), Groenlandsvaarder (100%) en te verwerven pand (100%) en geschikt maken voor nieuw werkplekconcept.
- Realiseren van een visuele en/of fysieke verbinding tussen verschillende gebouwen. Dit om zowel de verbinding te maken als de kwaliteit van de gebouwen te verbeteren. Het streven is hier een statement te maken.
- Waddenpromenade afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- In dit scenario wordt parkeren voor bezoekers en medewerkers deel voorzien. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:
 - Momenteel circa 5 parkeerplaatsen voor bezoekers. Het is wenselijk om dit te vergroten.
 - Kort parkeren op straat en lang parkeren in de garage van de Waddenpromenade circa 25 plaatsen.
 - Inzet deelauto's voor medewerkers om aantal benodigde parkeerplaatsen te beperken.
- Gelet op de gefaseerde realisatie, is het aannemelijk dat er behoefte is aan tijdelijk huisvesting. Hoewel dit vaak ook met een doordachte schuifpuzzel is te voorkomen is nu voorzien in 9 maanden tijdelijke huisvesting van 1.000 m2 BVO.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd 18 maanden. Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023 conform onderstaande concept planning.

	2019				2020				2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	
Opstellen SHP																				
Opstellen PVE																				
Gesprekken derden																				
Ontwerpfase																				
Fase 1 realisatie																				
Fase 2 realisatie																				
Fase 3 realisatie																				

Figuur 11: Planning scenario centrum

6.3.2 Financieel scenario Centrum

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 6 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario Centrum op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een negatief effect op de begroting van € 1.000.

Tabel 6. Financieel overzicht scenario Centrum

Financieel overzicht scenario centrum	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 7.829.919
Kapitaallasten	€ 384.000
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 240.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	€ 624.000
Historische kapitaallasten	€ 41.500
kapitaallast dekingsreserve	€ 21.500-
Totaal huisvestingslasten	€ 644.000
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 1.000

6.3.3 Kansen en risico's scenario Centrum

Voor scenario Centrum zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie ten aanzien van verduurzaming monumentale gebouwen, mogelijkheden voor gecombineerde geothermie/warmtenet.
- Visuele/fysieke verbinding is een kwalitatief impuls voor het gebied zeker in combinatie met extra dynamiek door aanvullende functies.
- Gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente in het centrum, midden in de samenleving, zien waar je het voor doet.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.

- Onderscheidend vermogen ten opzichte van andere gemeenten bij aantrekken nieuwe medewerkers.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten niet uit. Mogelijkheid wel afhankelijk van beschikbaar oppervlakte en ontwerp.
- Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Verkoop Waddenpromenade kan bijdragen aan Waddenpromenade als toeristische zone.
- Meest gecentraliseerde scenario.
- Geen afhankelijkheden van derden bij ontwikkeling huisvesting echter wel afhankelijk van te verwerven pand.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Aankoop van centrumpand kan niet naar wens gaan qua locatie/nabijheid of veel duurder uitvallen dan verwacht.
- Risicoprofiel financieel gezien is hoger door monumentale gebouwen, beperkte bouwplaats en onzekerheid over verwerving.
- Beperkte centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over 3 locaties en 5 gebouwen.
- Extra hoge bouwkosten door locatie in het centrum.
- Minder efficiënt scenario, in verhouding hoogste oppervlakte.
- Onzekerheid over verkoop locatie Waddenpromenade als belangrijke onderdeel van dekking plan.
- Hinder in het centrum (verkeer) vanwege de kleine bouwlocatie en hoge ambities.

6.4 Scenario 4 Westerzeedijk

Scenario Westerzeedijk is reeds uitgewerkt in het rapport SHP Gemeente Harlingen d.d. 31.06-2019). In deze actualisatie zijn de laatste ruimtelijke uitgangspunten meegenomen en zijn de financiële berekeningen aangepast naar peildatum 01-01-2020.



Figuur 12: Vlek locatie Westerzeedijk

6.4.1 Uitgangspunten scenario Westerzeedijk

- Realiseren hoogwaardig nieuw gebouw, circa 1.940 m2 BVO bij voorkeur gecombineerd met andere functies.
- Sloop huidige opstallen huidige buitendienst Westerzeedijk, saneren vervuilde grond is exclusief.
- Stelpost voor verplaatsing/inpassing buitendienst, €500.000,-.
- Parkeren op maaiveld, circa 75 plaatsten. Vanuit de mobiliteitsvisie wordt tevens onderzocht in hoeverre het Westerzeedijkgebied gebruikt kan worden als overloopfunctie voor de stad. Mogelijk kan hiervoor een combinatie worden gerealiseerd.
- Groenlandsvaarder en Waddenpromenade afstoten en boekwinst aanwenden ter dekking van investering.
- Opslagbouwkosten als gevolg van specifieke locatie eigenschappen.
- Start voorbereiding werkzaamheden Q1 2020, doorlooptijd 18 maanden, mede afhankelijk van samenwerking met derden en planologische procedures. Start gefaseerde uitvoering Q3 2021, doorlooptijd 21 maanden oplevering totaal Q1 2023.

	2019				2020				2021				2022				2023			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Opstellen SHP																				
Opstellen PVE																				
Gesprekken derden																				
Ontwerpfase																				
Fase 1 realisatie																				
Fase 2 realisatie																				

Figuur 13: Planning scenario Westerzeedijk

6.4.2 Financieel scenario Westerzeedijk

Van dit scenario is een gedetailleerde investeringsraming opgesteld op basis van kengetallen welke is toegevoegd als bijlage 2. De investering behorende bij dit scenario is vertaald naar kapitaallasten conform de rekenregels van het SHP. Daarnaast is er op basis van kengetallen een exploitatieraming opgesteld. In tabel 7 is een financieel overzicht opgenomen met de impact van scenario Westerzeedijk op de totale huisvestingslasten. Indien dit scenario zou worden uitgevoerd heeft dit een positief effect op de begroting van € 2.500.

Tabel 7. Financieel overzicht scenario Westerzeedijk

Financieel overzicht scenario Westerzeedijk	
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 9.508.977
Kapitaallasten	€ 479.000
Exploitatielasten (excl. BTW)	€ 186.000
Subtotaal nieuw	€ 665.000
Historische kapitaallasten	€ 30.500
kapitaallast dekingsreserve	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 640.500
Tekort t.o.v. beschikbare dekking	€ 2.500-

6.4.3 Kansen en risico's scenario Westerzeedijk

Voor scenario Westerzeedijk zijn de belangrijkste kansen en risico's in kaart gebracht.

Kansen

- Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis).
- Alle wensen (duurzaamheid, flexibel werkplekconcept) kunnen maximaal geïmplementeerd worden in nieuwbouw.
- Nieuwbouw voor lange termijn een toekomstbestendige oplossing.
- Aanjager en financieel drager voor (versnelde) ontwikkeling Westerzeedijk.
- Mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.
- Bijdrage aan mooiere entree en schakelfunctie tussen binnenstad, Willemshaven, strand en Westerzeedijkgebied.
- Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever'.
- Sluit mogelijkheid om op termijn ook gebiedsteam Harlingen (Vierkant) hier te huisvesten **niet** uit. Mogelijkheid wel afhankelijk van ontwerp.
- Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025'.
- Meest vergaande centralisatie in geval van combinatie met buitendienst.
- Kansen/ruimte voor samenwerking en het maken van verbindingen met (lokale) partners door gecombineerde huisvesting.
- Verkoop Waddenspromenade kan bijdragen aan Waddenspromenade als toeristische zone.
- Vertrek Groenlandsvaarder creëert ruimte voor appartement en wonen boven winkels.

Risico's

- Scenario kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd.
- Toename huisvestingslasten ten opzichte van huidige situatie.
- Afhankelijkheid van derden is groot, zeker bij gecombineerde ontwikkeling met mogelijk invloed op planning.
- Mogelijk verplaatsing Gemeentewerf door het niet mogelijk maken van de inpassing in de gebiedsontwikkeling.
- Afbreuk van het open plan proces door visie te wijzigen en gemeentelijke huisvesting aan het gebied toe te voegen.
- Mogelijk hoge saneringskosten gelet op historisch gebruik Westerzeedijk (niet voorzien).
- Slechts beperkt rekeningen gehouden met mogelijke herhuisvesting buitendienst indien deze niet op de bestaande locatie kunnen blijven.
- Onzekerheid over verkoop locatie Waddenspromenade, Groenlandsvaarder als belangrijke onderdeel van dekkingsplan.
- Impact vertrek uit centrum niet onderzocht.
- Mogelijk grotere afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie.

6.5 Beoordeling scenario's

De overall beoordeling op basis van de toetsingscriteria is weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 8. Beoordeling scenario's

	Duurzaamheid	Investering (kapitaallasten)	Exploitatie	Aantrekkelijk werkgever	Burgers & bezoekers	Beleid & locatie
Scenario 1 Renovatie Waddenpromenade	++	+	+/-	++	+	+/-
Scenario 2 Nieuwbouw N31	++	+	+	+/-	+	+
Scenario 3 Renovatie Centrum	+	+	+/-	++	++	+
Scenario 4 Nieuwbouw Westerzeedijk	++	+	+	+	+	+

Uit bovenstaande beoordeling komt naar voren dat scenario N31 op gebied van aantrekkelijk werkgeverschap, een van de hoofddoelen van het onderzoek, afwijkt van de overige scenario's. Dit gecombineerd met de mogelijke afstand tussen bestuur en ambtelijke organisatie, vertrek van gemeente uit het centrum en het beperken van de (toekomstige) ontwikkelruimte, maakt dit scenario het minst geschikt.

7. Conclusies en aanbevelingen

De centrale vraag is: 'Hoe kan de ambtelijke huisvesting bijdragen aan de profilering van de gemeente Harlingen en efficiënter en duurzamer gebruikt worden.'

De ambitie van de gemeente ligt hoog, op zowel aantrekkelijk werkgeverschap als duurzaamheid. De nieuwe huisvesting moet de identiteit van Harlingen weergeven, nabijheid en ontmoeting stimuleren, zichtbaar en gastvrij zijn en een moderne, groene en lichte werkomgeving kennen. In de nieuwe situatie moet het klimaat en akoestiek worden verbeterd, de duurzaamheidsambities (gasloos, energielabel A en energieneutraal) inclusief circulariteit worden geïmplementeerd. Het onderzoek leidt tot vier kansrijke scenario's, te weten:

- Scenario 1, Renovatie Waddenpromenade.
- Scenario 2, Nieuwbouw Kavel N31.
- Scenario 3, Renovatie Centrum.
- Scenario 4, Nieuwbouw Westerzeedijk.

Deze scenario's vier zijn getoetst op de toetsingscriteria duurzaamheid, financieel, aantrekkelijk werkgeverschap, burgers en bezoekers, beleid en locatie. Aanvullende hierop zijn ook de overwegingen vanuit de medewerkers- en burgerparticipatie meegenomen. Uit deze nadere verkenning komt naar voren dat de meeste scenario's binnen beschikbare dekking kunnen worden uitgevoerd. Een samenvatting van de financiële kenmerken per scenario zijn in tabel 9 weergegeven.

Tabel 9. Overzicht investering per scenario

	Scenario 1 Waddenpromenade	Scenario 2 N31	Scenario 3 Centrum	Scenario 4 Westerzeedijk
Totaal investering (incl. BTW comp.)	€ 6.887.294	€ 9.225.146	€ 7.829.919	€ 9.508.977
Kapitaallasten	€ 343.500	€ 445.000	€ 384.000	€ 479.000
Exploitatielasten	€ 257.000	€ 186.000	€ 240.000	€ 186.000
<i>Subtotaal nieuw</i>	<i>€ 600.500</i>	<i>€ 631.000</i>	<i>€ 624.000</i>	<i>€ 665.000</i>
Historische kapitaallasten	€ 88.500	€ 30.500	€ 41.500	€ 30.500
kapitaallast dekkingsreserve	€ 33.500-	€ 55.000-	€ 21.500-	€ 55.000-
Totaal huisvestingslasten	€ 655.500	€ 606.500	€ 644.000	€ 640.500
Tekort t.o.v. dekking	€ 12.500	€ 36.500-	€ 1.000	€ 2.500-

Scenario N31 en Westerzeedijk zijn binnen de beschikbare dekking uitvoerbaar. Scenario Centrum kent een marginaal tekort terwijl het tekort bij scenario Waddenpromenade verder oploopt. Het tekort van beide scenario's wordt voor een belangrijk deel veroorzaakt door de kosten voor het gebruik van parkplaatsen in de parkeergarage van de Waddenpromenade. Indien deze kosten buiten beschouwing wordt gelaten, is de financiële uitkomst gelijk aan die van scenario N31.

Op basis van de beoordeling (tabel paragraaf 6.5) voldoen alle scenario aan de minimale eisen en worden haalbaar geacht. Op de verschillende beoordelingscriteria ontstaan kleine verschillen tussen scenario's die afhankelijk waar het zwaartepunt wordt gelegd, doorslaggevend kunnen zijn.

Bijlage 1 Beoordeling longlist

Waddenpromenade, nummer 1 (huidige locatie)	
S	– Identiteit van locatie (haven & uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Bijzondere werkplek die bijdraagt aan het aantrekkelijke werkgever.
W	– Verkeersafhandeling door extra verkeerstromen conflicteren met eilandbezoekers. – Bereikbaarheid en vooral parkeren op dit moment niet ideaal zeker niet bij toenemende bezoekers en medewerkers.
O	Door realiseren hoogwaardig gebouw, kwaliteit van plek verhogen, mogelijkheid voor uitzichtpunt en nieuw herkenningspunt (baken) voor Harlingen.
T	Conflicterend met toekomstige ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone.
Waddenpromenade 2.0, nummer 7-9	
S	– Identiteit van locatie (haven & uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Bijzondere werkplek die bijdraagt aan het aantrekkelijke werkgever.
W	– Verkeersafhandeling door extra verkeerstromen conflicteren met eilandbezoekers. Wel minder dan bij Waddenpromenade 1 door ligging op ontsluiting via Sasbrug. – Bereikbaarheid en vooral parkeren op dit moment niet ideaal zeker niet bij toenemende bezoekers en medewerkers.
O	– Door realiseren hoogwaardig gebouw, kwaliteit van plek verhogen, mogelijkheid voor uitzichtpunt en nieuw herkenningspunt (baken) voor Harlingen.
T	Conflicterend met toekomstige ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone.
MCL locatie	
S	Ruimte is direct beschikbaar, invulling van bestaand gebouw is in basis duurzaam.
W	– Slechts 1.500 m2 beschikbaar, is onvoldoende. – Afstand tot Stadhuis en Westerzeedijk in verhouding groot.
O	Voldoende parkeergelegenheid voor personeel.
T	Onzekerheid of en mate waarin MCL wil investeren ten aanzien van duurzaamheid.
Gebouw waddenvereniging	
S	Locatie dichtbij Stadhuis.
W	– Omvang niet voldoende, uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot geen. – Pand geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten.
O	Geen.
T	Onzeker of en op welke termijn dit gebouw beschikbaar komt.
Gebouw C	
S	Centrale plek in de stad.
W	– Omvang niet voldoende, wel uitbreidingsmogelijkheden. – Gebouw niet beschikbaar door nieuwe invulling.
O	Geen.
T	Toenemende parkeerdruk in woonwijk.

Groenlandsvaarder (Centrum)	
S	– Plek (Noorderhaven & Voorstraat) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Bijzondere werkplek die bijdraagt aan het aantrekkelijke werkgever. – Herkenbare plek in aan de Voorstraat zeker in combinatie met Stadhuis. – Afstand stadhuis naar ambtelijke huisvesting.
W	Omvang niet voldoende, geen uitbreidingsmogelijkheden tenzij ander pand wordt verworven.
O	– Invulling geven aan voorbeeldfunctie verduurzaming monumentale gebouwen. – Behouden van functies/levendigheid in centrum.
T	– Toenemende parkeerdruk in centrum. – Beschikbaarheid van te verwerven pand.
Dukdalfterrein	
S	Centraal gelegen tussen Stadhuis en Westerzeedijk.
W	Plannen nieuwe ontwikkeling zijn al vergevorderd, inpassing van ambtelijke huisvesting complex.
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden.
Aldi locatie	
S	– Verbinding mogelijk met Westerzeedijk. – Identiteit van locatie (uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente.
W	Net nieuw gebouw gerealiseerd door Aldi, locatie pas op langere termijn (2023) beschikbaar.
O	Cultuurhistorisch bijzonder plek door oude ravelijn/bolwerk.
T	Gebied bestemd als overgang tussen binnenstad en toeristische ontwikkelingen langs Westerzeedijk.
Willemshaven (voormalige Van der Meer loods)	
S	– Identiteit van locatie (haven & uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Centraal gelegen tussen Stadhuis en Westerzeedijk.
W	Lastige bouwlocatie wegens buitendijkse normen, kostenverhogend.
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Kantoorfunctie waarschijnlijk strijdig met ontwikkeling gebied tot toeristische zone.
Van der Pol garage	
S	Locatie dichtbij Stadhuis en Westerzeedijk.
W	Omvang waarschijnlijk onvoldoende, uitbreidingsmogelijkheden beperkt tot geen.
O	Geen.
T	– Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden. – Verhoging van parkeerdruk in dit gebied.
Kavel N31	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente en ontsluiting voor medewerkers en bezoekers.
W	– Afstand tot Stadhuis en Westerzeedijk in verhouding groot. – Niet passend binnen huidige bestemming (groen).
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Meerwaardeclausule van toepassing richting RWS.
Perseverantia	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente en ontsluiting voor medewerkers en bezoekers.

W	Afstand tot Stadhuis en Westerzeedijk in verhouding groot.
O	– Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities. – Combinatie met buitendienst en brandweer.
T	Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden.
Spaansenterrein	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente en ontsluiting voor medewerkers en bezoekers maar ook verbinding met de binnenstad.
W	Ontwikkeling op korte termijn zeer onzeker.
O	Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Onzekerheid over ontwikkelingen terrein op korte termijn, afhankelijkheden derden is groot.
Trebol	
S	Locatie centraal gelegen in gemeente met verbinding richting de binnenstad.
W	Onduidelijkheid over verdere ontwikkelingen gebouw/gebied.
O	Nieuwe elan geven aan dit markante gebouw.
T	– Locatie geen eigendom van gemeente, hoge verwervingskosten en afhankelijkheden derden. – Toenemende parkeerdruk is ongewenst.
Westerzeedijk	
S	– Identiteit van locatie (uitzicht op zee) sluiten aan bij kernwaarden gemeente. – Verbinding mogelijk met Westerzeedijk.
W	Verwachte saneringskosten zijn hoog gelet op historisch gebruik.
O	– Verbinding mogelijk met buitendienst. – Volop kansen voor realiseren van duurzaamheids- en circulariteitambities.
T	Gebied bestemd als overgang tussen binnenstad en toeristische ontwikkelingen langs Westerzeedijk.

Bijlage 2 Investeringsramingen per scenario

De ramingen zijn vertrouwelijk en los bijgevoegd.

Zaaknummer: 91993	Behandeld in raadscommissie en raad	
	Datum commissie	12 januari 2022
	Agendanummer	
	Datum raad	26 januari 2021
	Agendanummer	
	Opsteller	H. Trul
	Telefoonnummer	14 0517

Onderwerp:	Centrale huisvesting gemeente Harlingen
-------------------	---

Te besluiten om

1. In te stemmen met aanvullend onderzoek binnen het scenario centrum met daarbij verdieping in de organisatieontwikkeling.

Inleiding

In het Bestuursakkoord 'Bouwen aan een betere toekomst' hebben het College en de Raad hun ambities geformuleerd met een integraal plan voor de ambtelijke organisatie.

Op dit moment is de ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen gehuisvest op 5 locaties in Harlingen. Uit onderzoek blijkt dat de huidige huisvesting op onderdelen gedateerd is. Zo heeft de gemeente te maken met binnenklimaatproblemen, kennen de gebouwen een lage bezetting en zijn nieuwe werkvormen in de huidige huisvesting lastig toepasbaar.

In 2020 heeft de raad met de vaststelling van het Strategisch Huisvestingsplan (SHP) een voorlopige keuze gemaakt voor het centrum als locatie om de bestuurlijke en ambtelijke organisatie zo veel mogelijk "onder één dak" te brengen. Dit past bij de organisatie van de gemeente Harlingen, die klein en compact is. Ondanks deze omvang is het in staat om mooie evenementen te organiseren en daadkrachtig beleid uit te voeren. De medewerkers zijn gedreven en werken hard en met trots voor de gemeente. De gemeente wil de inzet van hun medewerkers belonen met een werkomgeving die aantrekkelijk is en waardering geeft aan haar medewerkers. Daarom is een belangrijk uitgangspunt: aantrekkelijk werkgeverschap, nu en in de toekomst'.

Daarnaast geeft huisvesting in het centrum een impuls voor het gebruik en behoud van monumentale panden, te weten het stadhuis. Tevens kan de gemeente haar voorbeeldfunctie ten aanzien van het verduurzamen van monumentale panden waar maken, wat aansluit op de motie van Groenlinks. Huisvesten in de binnenstad geeft een extra beleving aan de gastvrijheid, herkenbaarheid en zichtbaarheid van de gemeente Harlingen,

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

midden in het centrum, tussen de samenleving. Het 'huis van de gemeente', de motie van D66, maakt het mogelijk dat de gemeentelijke panden niet alleen te benutten zijn als ambtenarenhuisvesting, maar ook de mogelijkheid biedt voor het plaatsvinden van contacten tussen inwoners en ambtenaren of inwoners onderling.

Tot de scope van het SHP behoren alleen de gebouwen voor centrale huisvesting en specifiek de kantoorwerkplekken (Stadhuis, Groenlandvaarder en Waddenpromenade). Uitzondering hierop zijn de werkplekken in MFC Het Vierkant en de werkplekken, kantine en werkplaatsen die gehuisvest zijn op de locatie Westerzeedijk. Bij de beoogde nieuwe werf (separaat project) zullen dezelfde uitgangspunten als bij het SHP van toepassing zijn. Op verzoek van de raad is er ook aanvullend onderzoek gedaan naar het betrekken van de sociale teams (Gebiedsteam, team samenleving, team participatie HTV en het Beleidsteam) binnen de scope van het SHP.

In dit voorliggend voorstel wordt u gevraagd in te stemmen met het besluit om aanvullend onderzoek te doen naar het scenario centrum met daarbij een verdiepende uitwerking van de impact die de organisatieontwikkeling heeft op het programma van eisen voor de huisvesting en vice versa.

Beoogd effect

De gemeente Harlingen wil met een vernieuwde toekomstbestendige huisvesting een aantrekkelijk werkgever zijn voor huidige en toekomstige ambtenaren. Bovendien is deze huisvesting duurzaam en met efficiënte bezetting.

Wat vooraf ging

Op 2 september 2020 heeft de Raad een voorlopige keuze gemaakt voor het scenario Centrum. Op basis hiervan is een onderzoek uitgevoerd waarbij ook de moties over duurzaamheid en het 'huis van de gemeente' zijn meegenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat het haalbaar is om een extra pand te verwerven. Het Programma van Eisen (PvE), de functionele, ruimtelijke en technische uitgangspunten zijn uitgewerkt voor de nieuwe huisvesting. Om te beoordelen in hoeverre de uitgewerkte ambities en uitgangspunten in het Programma van Eisen zijn te realiseren, is er door SAX architecten een massastudie uitgevoerd met meerdere varianten. Hierbij moet worden opgemerkt dat deze massastudie niet kan worden gezien als schetsontwerp, maar als ruimtelijke en functionele toets. De studievarianten zijn voorzien van een bouwkostenraming door een onafhankelijke derde. Op basis hiervan is geconcludeerd dat het Programma van Eisen binnen financiële kaders is te realiseren in het centrum.

Met het onderzoek is uitvoering gegeven aan het Integraal Huisvestingsplan zoals beschreven in het Bestuursakkoord. Daarnaast is middels verkenning van de mogelijkheid van verwerving van een extra pand en met de uitwerking van het Programma van Eisen uitvoering gegeven aan het Raadsbesluit van 2 september 2020.

Argumenten

1.1 aandacht voor de betrokkenheid van de medewerkers

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Tijdens het proces van uitvoering van het onderzoek is ruimte geweest voor medewerkers-participatie. Vanuit elk team binnen de scope is een medewerker betrokken geweest als ambassadeur. Binnen deze rol was er ruimte om meningen te delen. Daarnaast zijn medewerkers geïnformeerd via intranet (SeaYou) en tijdens verschillende digitale en fysieke medewerkersbijeenkomsten. Dit met de in achtname van de coronamaatregelen.

De Raad voor Medezeggenschap (RvM) heeft in september met de gemeentesecretaris vastgesteld dat het vastgelegde proces van inspraak en advisering binnen het besluitvormingsproces tot dan toe niet volgens afspraak was verlopen, en dat de RvM om die reden gebruik wilde maken van het formele recht om een advies uit te brengen.

De gemeentesecretaris, als bestuurder van de RvM, heeft vervolgens op 8 oktober een officiële 'adviesvraag' neergelegd, waardoor de RvM in de gelegenheid is gesteld om een advies uit te brengen over het voorgenomen besluit om te kiezen voor de locatie centrum en de bijbehorende consequenties; dat er met deze keuze een deel van de medewerkers van de organisatie moet verhuizen én dat er een investering in de organisatieontwikkeling plaatsvindt.

De RvM heeft door middel van het houden van een stemming onder de medewerkers, advies ingewonnen. Op dinsdag 2 november heeft de RvM een overwegend negatief advies op het besluit en de bijbehorende consequenties aan de gemeentesecretaris uitgebracht. De volledige brief is opgenomen in bijlage I.

Zoals de RvM in zijn brief heeft omschreven is het belangrijk te weten wat de mening is van een groot deel van de toekomstige gebruikers van de huisvesting. Ten aanzien van het proces, de realisatie van de huisvesting, hebben medewerkers inspraak op de arbeidsomstandigheden zoals de veiligheid en de gezondheid van medewerkers. Zij mogen verwachten van de werkgever dat hier nadrukkelijk aandacht voor is tijdens het proces door middel van medewerkersparticipatie.

1.2 een verdieping op de organisatieontwikkeling van de huisvesting

In het vervolg hierop heeft de gemeentesecretaris het college geadviseerd om de raad te verzoeken de behandeling van het raadsvoorstel Centrale Huisvesting van de raadsagenda van 10 november af te halen. De gemeentesecretaris heeft in de maand november met de medewerkers gesprekken gevoerd over draagvlak en het proces.

Naar aanleiding van het advies van de RvM en de gesprekken met haar medewerkers heeft de gemeentesecretaris een analyse uitgevoerd en advies uitgebracht (bijlage II). Het "Nieuwe Werken" zoals benoemd met 'Harlingen op Koers' zou verder uitgewerkt worden in het definitieve plan na bevestiging door de raad van de locatiekeuze.

Toch is uit het advies en de analyse van de gemeentesecretaris op te maken dat er tijdens de periode van de uitvoering van het onderzoek conform de projectopdracht met name aandacht is besteed aan het technische, ruimtelijk en financiële aspect van huisvesting (de bouwkunst). Tijdens het verloop van het onderzoek is er geen aandacht geweest voor de filosofie en de nieuwe manier van werken welke de centrale huisvesting met zich meebrengt. Kortom de organisatieontwikkeling, waarmee we duiden op de manier waarop

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

we ons als Harlingen willen ontwikkelen richting de toekomst en waaruit het aantrekkelijk werkgeverschap ontstaat. In eerste instantie de reden waarom we toewerken naar nieuwe huisvesting. In 2017 was hier veel aandacht voor met 'Harlingen op Koers'. Toch bleef de organisatieontwikkeling achter.

Het college is het eens met de gemeentesecretaris dat het vervolgproces daarom om een verdieping vraagt van de organisatieontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de gestelde uitgangspunten. Het voorbereidingsproces wordt daarom uitgebreid. De vraag zal niet alleen zijn: "waar en hoe huisvesten we onze medewerkers", maar "welke manier van werken is nodig en wat betekent dat voor de huisvesting"? Naast deze verdiepingsslag op de organisatiekant worden tevens aanvullende mogelijkheden in het centrum verkend zodat deze in het onderzoek meegenomen kunnen worden. Het college geeft hiermee tijd voor een betere balans tussen de belangen van huidige medewerkers en het belang van gemeente Harlingen als geheel voor nu en in de toekomst.

1.3 huisvesting in het centrum is technisch, ruimtelijk en financieel haalbaar

De raad heeft in juli 2019 besloten dat de huidige situatie betreffende huisvesting onwenselijk is en niet verder onderzocht hoefde te worden. Op 2 september 2020 heeft de raad gekozen voor het laten uitwerken van scenario centrum. Destijds is hiervoor gekozen mede omdat het scenario centrum een aantal extra voordelen heeft ten opzichte van de andere scenario's (Waddenpromenade, N31, Westerzeedijk):

- De bestuurlijke (stadhuis) en ambtelijke organisatie komen voor een groot deel "onder één dak".
- De gemeente kiest voor een voorbeeld voor het verduurzamen van monumenten. Dit scenario draagt het sterkste bij aan de vitaliteit van de binnenstad. Het stadhuis en ambtelijke huisvesting zijn een trekker voor bezoekers aan de binnenstad.
- Het monumentale stadhuis, erfgoed van alle Harlingers, blijft in gebruik voor datgene waarvoor het is gebouwd, de zetel van het bestuur van de stad.

Uit het onderzoek naar de uitwerking van scenario centrum blijkt dat het technisch, ruimtelijk en financieel haalbaar is om huisvesting te realiseren in het centrum. Hiermee is invulling gegeven aan de opdracht vanuit de raad. Het college blijft daarom van mening dat conform de opdracht van de raad van 2 september 2020 de voorlopige keuze van de raad voor het scenariocentrum nog steeds de voorkeur geniet. Medio 2022 komen we terug met de verdere uitwerking.

Kanttelingen

1.1 Uitbreiding van het proces

Om een verdieping te maken op de organisatieontwikkeling is tijd belangrijk. Er zal voldoende tijd ingeruimd moeten worden om hier aandacht aan te besteden. Een tijdsbestek van een halfjaar zou naar verwachting voldoende moeten zijn om dit geheel uit te werken. Dit betekent ook dat de bouw, de verhuizing en uiteindelijk de intreding in de nieuwe huisvesting met een half jaar wordt uitgesteld.

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Participatie

Na het raadsbesluit zal de aanpak rondom de participatie van medewerkers verder worden uitgewerkt. Binnen de organisatieontwikkeling is participatie met medewerkers cruciaal, daarom zal hier veel aandacht aan geschonken worden. Hierbij kan gedacht worden aan verschillende werksessies en individuele gesprekken met sleutelpersonen. Daarnaast zal er ook voldoende aandacht zijn voor de rol van en het proces met de RvM.

Financiën

In de onlangs door Uw Raad vastgestelde 39e Begrotingswijziging 2021 is er € 500.000 beschikbaar gesteld voor de verdere plantwikkeling van de ambtelijke huisvesting, De kapitaalslasten hiervan zijn onderdeel van de extra door u eerder beschikbaar gestelde extra jaarlijkse exploitatielasten voor de ambtelijke huisvesting ad € 350.000.

Juridisch

Binnen dit project spelen er verschillende juridische zaken en er zullen nog diverse zaken gaan spelen. In het kader van aanvullend onderzoek wordt er ook met eigenaren en huurders gesproken. De afdeling Juridische Zaken is bij dit dossier aangesloten en ziet er op toe dat alle overeenkomsten juridisch getoetst worden.

Communicatie

De medewerkers van Harlingen zijn/worden voorafgaand aan de raadscommissie vergadering van 12 januari 2022 geïnformeerd over het te nemen besluit van het college. De gemeentesecretaris zal hen persoonlijk informeren middels een fysieke en indien nodig digitale bijeenkomst. Ter aanvulling zijn /worden de medewerkers schriftelijk geïnformeerd. De inwoners van Harlingen worden via een persbericht en de website van de Gemeente Harlingen geïnformeerd.

Uitvoering

Voor de uitvoering wordt een plan van aanpak opgesteld. In het plan van aanpak wordt beschreven hoe we de verdieping van de organisatieontwikkeling binnen het scenario centrum aanpakken. Tevens wordt vermeld hoe de RvM en de medewerkers hierbij worden betrokken.

Medio 2022 wordt de raad betrokken met de verdieping en definitieve locatiekeuze conform opdracht raadsbesluit september 2020. Tussentijds zullen er informatiemomenten met de Gemeenteraad zijn.

Bijlagen

Bijlage I: Advies RVM Centrale Ambtelijke Huisvesting
Bijlage II: Bevindingen en Advies Gemeentesecretaris.

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Relevante documenten

Eerder genomen besluiten:	<i>Strategisch huisvestingsplan 10 juni 2019</i> <i>Voorlopige keuze scenario centrum 2 september 2020</i>
Intrekken beleidsnota's:	<i>Titel(s) en tussen haakjes datum besluitvorming raad</i>
Gevolgen ander beleid:	<i>Titel(s) en tussen haakjes datum besluitvorming raad</i> <i>en in het kort de gevolgen</i>

Harlingen, 22 december 2021

Burgemeester en wethouders van Harlingen,
de secretaris, de burgemeester,

S.C. van Gent

C.M. Sjerps

GEMEENTE HARLINGEN

Voorstel aan de gemeenteraad van Harlingen

Besluit van de gemeenteraad van Harlingen

Onderwerp:	Centrale huisvesting gemeente Harlingen
------------	---

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 december 2021

Besluit

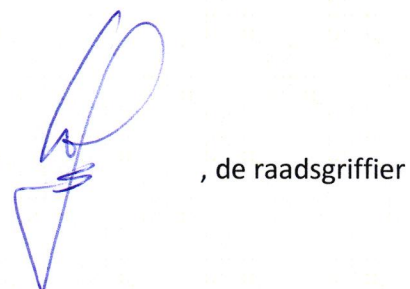
1. In te stemmen met aanvullend onderzoek binnen het scenario centrum met daarbij verdieping in de organisatie ontwikkeling.

Besluit aangepast

--

Vastgesteld door de raad in zijn
vergadering van 26 januari 2022.


, de voorzitter


, de raadsgriffier

Bevindingen gemeentesecretaris

Een analyse en advies n.a.v. gesprekken met medewerkers over de plannen voor centrale huisvesting

december 2021

Aan het college,

Wat vooraf ging

In het Bestuursakkoord 'Bouwen aan een betere toekomst' heeft het college van Harlingen zijn ambities voor de komende jaren geformuleerd. Het college wil zijn eigen vastgoed energieneutraal maken en moet er een integraal plan voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie worden opgesteld (Strategisch Huisvestingsplan). In juli 2019 heeft de gemeenteraad besloten dat het handhaven van de huidige situatie onwenselijk is. Vervolgens zijn verschillende scenario's uitgewerkt en ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

Medewerkersparticipatie

Vanaf het begin van het proces van nadenken over de huisvesting, zijn medewerkers betrokken geweest om mee te denken en mee te praten. Binnen het programma 'Harlingen op Koers' is beschreven hoe een gemeente van de toekomst werkt en welke huisvesting daarbij wenselijk is. Medewerkers hebben sessies bezocht waarin zij hun gedachten en wensen hebben gedeeld en waarbij zogenaamde '*moodboards*' zijn gemaakt.

Op 2 september 2020 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om de locatie centrum nader te laten uitwerken. Voor een deel van de medewerkers kwam het als een onaangename verrassing dat met het besluit tot onderzoek naar het scenario 'centrum', de weg naar een ander scenario, nieuwbouw op de Westerzeedijk, was afgesneden.

Keuze voor centrum

Het centrum wordt door de gemeenteraad de meest aantrekkelijke optie gevonden, herkenbaar, zichtbaar en passend bij de identiteit van Harlingen. Binnen het onderzoek naar het 'scenario centrum' is ruimte geweest voor participatie door medewerkers te betrekken als 'ambassadeur huisvesting'. Daarnaast had een deel van de vakinhoudelijk betrokken medewerkers zitting in de projectgroep huisvesting. De Raad voor de Medezeggenschap heeft destijds akkoord gegeven op de wijze waarop medewerkersparticipatie in deze onderzoeksfase vorm zou krijgen.

Naarmate het proces verder vorderde en het eindresultaat, in de vorm van een raadsvoorstel in zicht kwam, namen de kritische kanttekeningen toe. Zowel ambassadeurs als leden van de projectgroep voelden zich niet serieus genomen in hun adviesbijdragen en werden verrast door de ingeslagen koers en voorgenomen besluiten.

Advies RvM

In september 2021 zijn alle medewerkers geïnformeerd over het voorliggende plan centrumlocatie. Tijdens en na deze bijeenkomsten werden de kritische kanttekeningen luider, evenals de roep om het geven van een advies. De Raad van Medezeggenschap (RvM) heeft daarna, in gesprek met de gemeentesecretaris, aangegeven dat hij recht heeft op het geven van een advies aangaande de plannen. De gemeentesecretaris heeft de RvM vervolgens om een advies gevraagd. De RvM heeft een stemming onder de medewerkers georganiseerd en -op 2 november- een overwegend negatief advies op het voorgenomen besluit en de bijbehorende consequenties aan de gemeentesecretaris uitgebracht.

Voorstel van de agenda gehaald

Naar aanleiding van het negatieve advies van de medewerkers heeft de gemeentesecretaris aan het college geadviseerd om de raad te verzoeken de behandeling van het raadsvoorstel Centrale Huisvesting van de raadsagenda van 10 november af te halen, zodat zij tijd en ruimte kreeg om met

de medewerkers in gesprek te gaan over het proces en draagvlak. Het college heeft dit verzoek ingewilligd en de gemeenteraad verzocht om het voorstel Centrale Huisvesting van de agenda af te halen. De raad heeft hierin bewilligd. Op deze wijze is tijd en ruimte ontstaan om in een reeks van gesprekken helder te krijgen waar de bezwaren en zorgen van de medewerkers zitten. De bevindingen worden samen met het RvM-advies, bij de hervatting van de behandeling, aan de gemeenteraad gezonden.

Analyse

Bij aanvang van het proces nieuwe huisvesting waren de medewerkers blij dat er inzet werd gepleegd op de verbetering van het ambtelijk onderkomen. Massaal heeft men meegedacht en meegedaan aan bijeenkomsten aangaande de nieuwe huisvesting. Deze bijeenkomsten hebben verwachtingen gewekt, die voor veel mensen uiteindelijk niet werden waargemaakt.

De huidige huisvestingssituatie wordt onder de maat geacht en deze situatie bestaat in de ogen van velen al te lang. Men wil graag dat er nieuwe huisvesting komt, maar dan ook echt een verbetering. Het nu gepresenteerde plan, een ruimtelijke en financiële studie, resulterend in de conclusie dat huisvesting in de gebouwen Groenlandsvaarder, Stadhuis en Hema mogelijk is, wordt niet als een verbetering ervaren.

Met de keuze voor de binnenstad, door de raad op 2 sept 2020, is een deel van de medewerkers verbaasd afgehaakt. Tijdens het vervolgens gevoerde proces raakten, ondanks inzet van ambassadeurs, meer en meer mensen gefrustreerd. Het gevoel dat er niet werd geluisterd, dat argumenten werden weggewoven of niet gehoord, maakte dat betrokken medewerkers gefrustreerd en teleurgesteld raakten. Medewerkers met vakinhoudelijke kennis voelden zich onvoldoende serieus genomen in hun expertise en waarschuwden dat deze planvorming contrair was met hetgeen gebruikelijk is in Harlingen.

Alle bij de gesprekken aanwezigen kenden de plannen goed, tot zeer goed. Geen van de medewerkers is tegen verhuizen, allen zien de meerwaarde van met elkaar onder een dak werken. Voor velen is het een wens om dan ook echt allemaal onder een dak te zitten, dus in één gebouw en niet in verschillende gebouwen, ook samen met de mensen van de gemeentewerf.

Na de presentatie van het uiteindelijk plan -in de derde week van september- en de conclusie van de stuurgroep dat huisvesting in het centrum mogelijk is, sloeg de aanvankelijk verbazing van het merendeel van de medewerkers om in ontgoocheling. Naar aanleiding van de adviesvraag aan de RvM, heeft zij een stemming uitgezet bij de medewerkers. Van de 156 stemgerechtigde medewerkers, hebben 100 hun stem uitgebracht. De gestelde vragen hebben betrekking op medewerker-betrokkenheid, de keuze voor het centrum en aantrekkelijk werkgeverschap. Alle stellingen zijn met een percentage tussen de 55% en 70% negatief beantwoord, ergo, de medewerkers voelen zich overwegend niet content met het plan centrale huisvesting op de voorgestelde wijze in het centrum van de stad.

Dit gevoel werd bevestigd in de vervolgens gevoerde gesprekken tussen de gemeentesecretaris en 63 medewerkers. Medewerkers hebben hun argumenten en gevoelens uit de doeken gedaan. De onvrede is geen kwestie van onwil, maar vooral een teken van betrokkenheid. Men is trots op de gemeente Harlingen en blij met de werkgever en juist van deze werkgever wordt verwacht dat er nu een echt goede keuze wordt gemaakt ten aanzien van hun nieuwe werkplek.

Naast het gevoerde proces en de kritiek op de voorliggende plannen is in alle gesprekken ook een gewenst toekomstbeeld aan bod gekomen. Vele mensen zien het nieuwe 'Huis van de gemeente' al voor zich. Een huis waarin we elkaar allemaal kunnen ontmoeten, makkelijk samenwerken en ook makkelijk hybride werken. Een huis met beeldbepalende uitstraling, waar we net zo trots op kunnen zijn als op Harlingen zelf.

Advies:

-Allereerst: een besluit over de huisvesting van de gemeentelijke organisatie is een besluit dat door de gemeenteraad wordt genomen na afweging van meerdere belangen. Een groot belang, maar niet het enige, is het belang van de medewerkers van de organisatie. De raad heeft echter een bredere verantwoordelijkheid en het zogenaamde 'politiek primaat'. Dat politiek primaat begrenst ook de wettelijk vastgelegde ruimte voor medezeggenschap van overheidspersoneel. Als gemeentesecretaris respecteer ik vanzelfsprekend deze verdeling van verantwoordelijkheden;

-Naar aanleiding van de uitgevoerde enquête en de gevoerde gesprekken stel ik vast dat er bij de medewerkers onvoldoende draagvlak is om het nu voorliggende plan verder uit te werken. Ook stel ik vast dat er in het proces frustratie is opgelopen bij betrokken medewerkers;

-Mijn advies aan het college is om het nu voorliggende plan niet in deze vorm voor te leggen aan de gemeenteraad. In plaats daarvan zou een aangepast plan, dat meer voldoet aan de gestelde doelen van centrale huisvesting en beter aansluit bij de belevening van de medewerkers moeten worden opgesteld; een integraal en energieneutraal plan voor de huisvesting van de ambtelijke organisatie dat tevens kan dienen als Huis van de Gemeente;

-Mijn aanbeveling is om het eerder opgestelde Plan van Eisen (PvE) te handhaven, maar daarbij opnieuw te bezien of het moet worden aangepast aan de nieuwe ontwikkelingen voor wat betreft het aspect van hybride werken en thuiswerken;

-Verder zal de inrichting van het vervolg proces niet alleen dienen te bestaan uit de elementen ruimte, financiën en stenen. Het proces zal moeten worden uitgebreid met aspecten die belangrijk zijn voor een succesvolle doorontwikkeling in huisvesting, te weten de organisatiefilosofie en -psychologie. Waar bij aanvang van het proces in 'Harlingen op Koers' is beschreven waarom en hoe nieuwe huisvesting eruit zou moeten zien, adviseer ik om deze aspecten ook in deze fase van het proces van de aanstaande (ver)nieuwbouw een nadrukkelijke rol te geven.

Hoogachtend,

Stella van Gent

Gemeentesecretaris / directeur

Aan Gemeente Harlingen
t.a.v. mevrouw S. van Gent

Harlingen, 1 november 2021

In behandeling bij Pauline van Rijsoort (ambtelijk secretaris),
namens de Raad voor Medezeggenschap
telefoonnummer 06 25 01 54 04
e-mail rvm@harlingen.nl

Onderwerp: Advies Centrale Ambtelijke Huisvesting

Beste Stella,

Op 8 oktober 2021 heeft de Raad voor Medezeggenschap (RvM) een adviesaanvraag ontvangen. Hiermee stel je de RvM alsnog in de gelegenheid om advies uit te brengen over het voorgenomen besluit om te kiezen voor de centrumlocatie en de bijbehorende consequenties dat er met deze keuze een deel van de medewerkers van de organisatie moet verhuizen én dat er een investering in de organisatie plaatsvindt. Met deze brief informeer ik je over het antwoord van de RvM.

Besluit

De RvM geeft negatief advies op het voorgenomen besluit en de bijbehorende consequenties. Dit besluit is toegelicht en behandeld tijdens het RvM+ overleg van 1 november 2021.

Onderbouwing besluit

Om tot dit advies te komen, heeft de RvM na raadpleging van de werknemers, de projectgroep Ambtelijke Huisvesting en de 'ambassadeurs' zich gebaseerd op de volgende overwegingen:

- Uit de medewerkerspeiling blijkt dat een overgrote meerderheid 'nee' zegt tegen centrale huisvesting op de centrumlocatie;
- De centrumlocatie beantwoordt onvoldoende aan het uitgangspunt medewerkers op één centrale plek te huisvesten;
- Onze gemeente profileert zich met het voorgenomen besluit over de centrumlocatie niet als aantrekkelijk werkgever omdat:
 - medezeggenschap van de medewerkers in de aanloop naar dit besluit niet volgens ons eigen convenant is geborgd;
 - de bereikbaarheid en parkeermogelijkheden er voor medewerkers, bezoekers, ketenpartners en inwoners op achteruit gaan;
 - de huisvesting van de medewerkers van de gebiedsteams van 1 naar 2 locaties gaat.
- In de investeringsbegroting zijn noodzakelijke aanpassingen van de locatie Westerzeedijk buiten beschouwing gelaten;
- Er is onvoldoende externe expertise geraadpleegd over de haalbaarheid van de centrumlocatie. Deze pas ná de aankoop van een pand raadplegen met het risico dat fysieke verbinding op de centrumlocatie toch niet haalbaar blijkt, is niet logisch;
- Medewerkers en geraadpleegde vakinhoudelijke specialisten binnen de eigen organisatie zien hun kritische inbreng niet of in te sterk afgezwakte vorm terug in de verslaggeving.
- Gemeenten krijgen in toenemende mate te maken met 'inclusief beleid' en 'toegankelijkheid' voor publieke ruimtes en gebouwen. Dit omhelst meer dan alleen aanpassingen voor minder validen. Nieuwe huisvesting biedt kansen bij uitstek om dit beleid te implementeren. In het PvE ontbreekt dit hoofdstuk volledig.

Opmerkingen

- De RvM realiseert zich dat de scoop en de keuze voor de centrumlocatie vallen onder het politiek primaat en heeft de medewerkers er bij de peiling op gewezen dat zowel de bestuurder als de gemeenteraad dit advies naast zich neer kunnen leggen.
- De bestuurder heeft vooraf aangegeven van plan te zijn dit advies ongeacht de uitkomst te delen met de gemeenteraad. De RvM wil graag dat de gemeenteraad over zo veel mogelijk relevante informatie beschikt alvorens tot definitieve besluitvorming over te gaan. De RvM vindt de mening van de toekomstige gebruikers van de nieuwe huisvesting relevante informatie, en heeft daarom een de uitslag van de medewerkerspeiling als bijlage aan dit advies toegevoegd.

Vervolg

- De RvM ontvangt graag het definitieve besluit van de bestuurder met motivatie waarom het advies wel of niet gevolgd is.
- Volgens de Wet op Ondernemingsraden (art. 25 lid 6) is de bestuurder verplicht de uitvoering van zijn besluit op te schorten tot een maand na de dag waarop de RvM van het besluit in kennis is gesteld. Van deze verplichting kan afgeweken worden als de RvM dit te kennen geeft. De RvM heeft besloten dat deze periode niet in acht hoeft te worden genomen.
- Na definitieve besluitvorming gaat de RvM graag in overleg met de bestuurder om duidelijke afspraken maken over hoe en op welke onderwerpen de medezeggenschap in de komende fases van de centrale ambtelijke huisvesting volgens ons convenant wordt geborgd en ingericht.

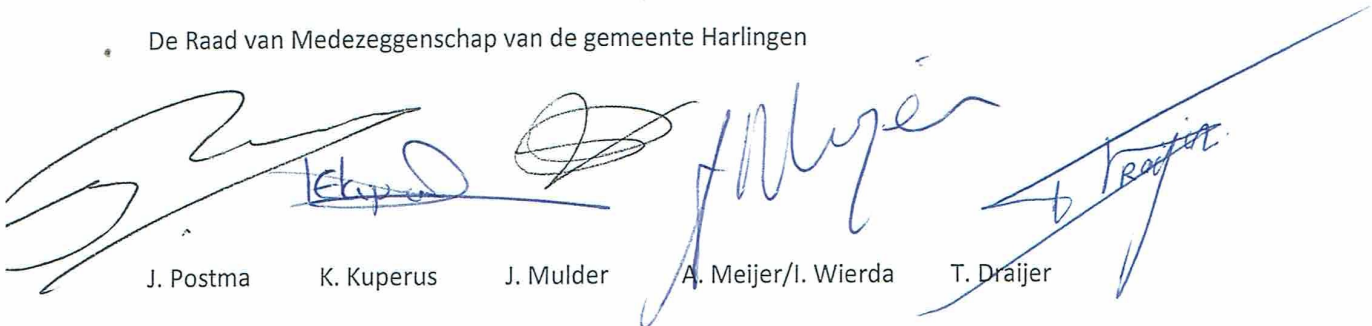
Tot slot, ter overweging

Gebrek aan communicatie en inspraak, sporadische en haastige overlegmomenten, ambassadeurs en projectleden die zich vanwege hun kritische kanttekeningen onder druk gezet hebben gevoeld en dan plotseling een getekend PvE en persbericht: deze trein denderde maar door zonder oog of oor voor de mensen waar het om gaat. Dit alles heeft geleid tot frustraties, ernstige twijfels over de kwaliteit van het haalbaarheidsonderzoek en een gespannen, polariserende sfeer rondom huisvesting.

Op alle locaties en in alle lagen van de werkvloer wordt het draagvlak voor de centrumlocatie steeds kleiner en neemt de onrust toe. Dit project, dat juist voor verbinding zou moeten zorgen, is een splijtzwam in de organisatie geworden. Het lijkt ons verstandig om nu eerst aan de noodrem te trekken en serieus aandacht en tijd te besteden aan deze emoties. Aan het herstellen van de communicatie en medezeggenschap. Aan hoe we medewerkers weer kunnen betrekken en enthousiast maken, zodat de definitieve keuze voor welke locatie dan ook straks niet alleen door de politiek maar ook door de medewerkers breed gedragen wordt.

Met vriendelijke groet,

De Raad van Medezeggenschap van de gemeente Harlingen



J. Postma K. Kuperus J. Mulder A. Meijer/I. Wierda T. Draijer

Maandag 25 oktober en woensdag 27 oktober 2021 raadpleging medewerkers Harlingen

1

BIJLAGE ADVIES RVM – deel 1: VRAGEN EN ANTWOORDEN: DE UITSLAG

MEDEWERKERS PEILING OVER HET VOORGENOMEN BESLUIT TE KIEZEN VOOR DE CENTRUMLOCATIE VOOR DE NIEUWE CENTRALE HUISVESTING VAN DE GEMEENTE HARLINGEN

Over onze toekomstige huisvesting besluit de politiek, in dit geval de gemeenteraad.

Uitgangspunten hierbij zijn o.a. dat:

- Medewerkers en inwoners van de gemeente Harlingen betrokken zijn bij de totstandkoming van dit besluit;
- Medewerkers van de gemeente Harlingen op één centrale plek worden gehuisvest zodat medewerkers, B&W, ketenpartners en inwoners elkaar makkelijker weten te vinden;
- De gemeente Harlingen met moderne, duurzame werkplekken in een centrale huisvesting zich profileert als een aantrekkelijk werkgever.

vraag 1) Ben je als medewerker voldoende betrokken en / of gehoord in het proces naar de totstandkoming van dit besluit?

1 x blanco 23 x ja 65 x nee 7 x dat weet ik niet 4 x dat maakt me niet uit

vraag 2) Vind jij dat de keuze voor de centrumlocatie voldoende beantwoordt aan het uitgangspunt medewerkers op één centrale plek te huisvesten?

1 x blanco 18 x ja 69 x nee 6 x weet ik niet 6 x dat maakt me niet uit

vraag 3) Vind jij dat onze gemeente met de keuze voor de centrumlocatie zich profileert als aantrekkelijke werkgever?

1 x blanco 16 x ja 55 x nee 20 x dat weet ik niet 8 x dat maakt me niet uit

vraag 4) Als onze directeur jou om advies zou vragen over de keuze voor de centrumlocatie, hoe zou jouw advies luiden?

17 x positief, zeg ja! 68 x negatief, zeg nee! 15 x ik ben neutraal

Er hebben in totaal 100 van de 156 stemgerechtigden een formulier in de stembus gedeponneerd of via de mail ingestuurd. Dat betekent een opkomst van 64%.



PROGRAMMA VAN EISEN

AMBTELIJKE HUISVESTING HARLINGEN

VERSIE: CONCEPT
DATUM: 31-08-2021

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Werkwijze	4
1.3	Leeswijzer	5
2.	Organisatie	6
2.1	Organisatiestructuur	6
3.	Functioneel programma van eisen	8
3.1	Kaders en uitgangspunten	8
3.2	Huisvestingsvisie	8
3.3	Werkstijlen	9
3.4	Werkomgeving	10
3.5	Functionele ruimte behoefte	13
3.6	Relatieschema	20
3.7	Look & Feel	22
4.	Ruimtelijk programma van eisen	24
4.1	Van werkstijl naar bouwstenen	24
4.2	Ruimtestaat	24
5.	Duurzaamheid	25
5.1	Uitgangspunten	25
5.2	Duurzaamheidsvisie ambtelijke huisvesting	25
5.3	Duurzaamheidsraamwerk	25
5.4	Duurzaamheidspijlers	25
5.5	Duurzaamheidsthema's	26
5.6	Ambities versus budget	33
6.	Technisch Programma van Eisen	35
6.1	Normen en voorschriften	35
6.2	Ontwerpuitgangspunten	36
6.3	Bouwkundig	39
6.4	Installaties: algemeen	43
6.5	Vaste inrichting	44
6.6	Exploitatie, beheer en onderhoud	45
6.7	Beveiliging en toegankelijkheid	47
6.8	Veiligheid	48
6.9	Installaties: werktuigbouwkundig	50
6.10	Installaties: elektronisch	54

6.11 ICT-voorzieningen

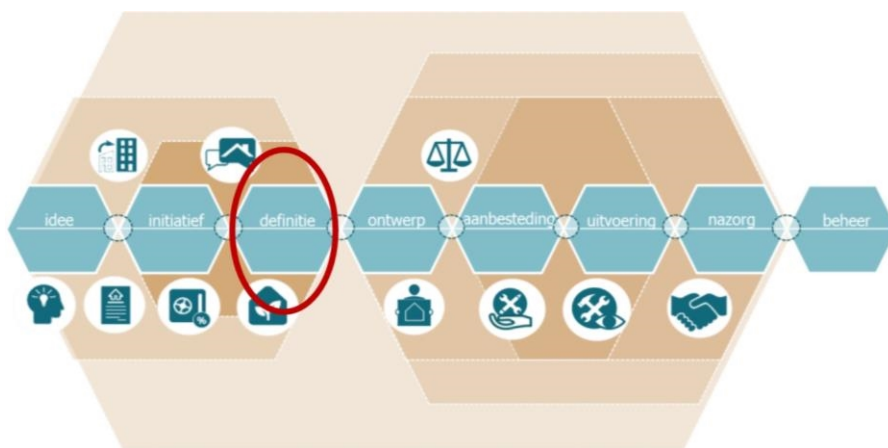
60

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Vanuit de doelstellingen die geformuleerd staan in het Bestuursakkoord 'Bouwen aan een betere toekomst', waarin het College haar ambities voor de komende jaren heeft geformuleerd, is er in 2020 een Strategisch Huisvestingsplan (SHP) opgesteld. Het doel van het SHP richt zich op hoe de ambtelijke huisvesting kan bijdragen aan de profilering van de gemeente Harlingen, de huisvesting efficiënter en duurzamer gebruikt kan worden, zonder dat de kosten voor huisvesting stijgen ten opzichte van het huidige niveau en daarnaast bijdraagt aan een betere bezetting van de werkplekken.

De Raad heeft op 2 september 2020 gekozen voor het laten uitwerken van het scenario Centrum. Bij het uitwerken van dit scenario is er gestart in de definitiefase. Deze wordt aangegeven in het processchema hieronder.



Het voorliggende document, het Programma van Eisen (PvE), geeft de eisen van Gemeente Harlingen weer, voor de nieuwe huisvesting. Het PvE geeft uiting aan de vertrekpunten voor de nieuwe huisvesting en heeft als doel om basisinformatie en een toetsingskader te bieden voor het beoordelen van het ontwerp. In het PvE worden de functionele, ruimtelijke en technische eisen en uitgangspunten voor de toekomstige huisvesting van de Gemeente Harlingen omschreven.

1.2 Werkwijze

Om de ruimtelijke en functionele uitgangspunten te formuleren, hebben er verschillende interviews met sleutelpersonen binnen de organisatie van de Gemeente Harlingen plaatsgevonden. Tijdens de interviews zijn de volgende punten besproken: de omvang en werkzaamheden van de teams en de wensen en ideeën van de medewerkers. Daarnaast is er per afdeling een ambassadeur (vertegenwoordiger) benoemd. Er zijn drie werksessies georganiseerd, waarbij er samen met de ambassadeurs gewerkt is aan het bepalen van de functionele en ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij werd er aandacht besteed aan de werkstijlen, werkplekmix, onderlinge relaties en de look & feel van de werkomgeving.

Aan de hand van de ruimtelijke en functionele uitgangspunten zijn de technische uitgangspunten geformuleerd.

Hiernaast heeft er ook een werksessie plaatsgevonden over de duurzaamheidsambities van Gemeente Harlingen. De resultaten van deze werksessie zijn verwerkt in dit PvE.

1.3 Leeswijzer

Het PvE omvat de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleiding;
- Hoofdstuk 2: Organisatie;
- Hoofdstuk 3: Functioneel programma van eisen;
- Hoofdstuk 4: Ruimtelijk programma van eisen;
- Hoofdstuk 5: Duurzaamheid;
- Hoofdstuk 6: Technisch programma van eisen;

Het PvE bevat de volgende bijlagen:

- | | |
|-----------|----------------------------------|
| Bijlage 1 | Ruimtestaat gebouw d.d. 31.08.21 |
| Bijlage 2 | Ruimteboek d.d. 26.05.21 |

2. Organisatie

Harlingen is een kleine gemeente met ongeveer 16.000 inwoners. In de gemeenteraad hebben 17 leden zitting die de inwoners van Harlingen vertegenwoordigen. De gemeenteraad wordt voorgezeten door de burgemeester en ondersteund door de griffie.

Het dagelijks bestuur van de gemeente wordt gevormd door het college van burgemeester en wethouders met in totaal 4 leden. De ambtelijke organisatie zorgt voor de ondersteuning en uitvoering van besluiten van het gemeentebestuur. Aan het hoofd van de ambtelijke organisatie staat de gemeentesecretaris.

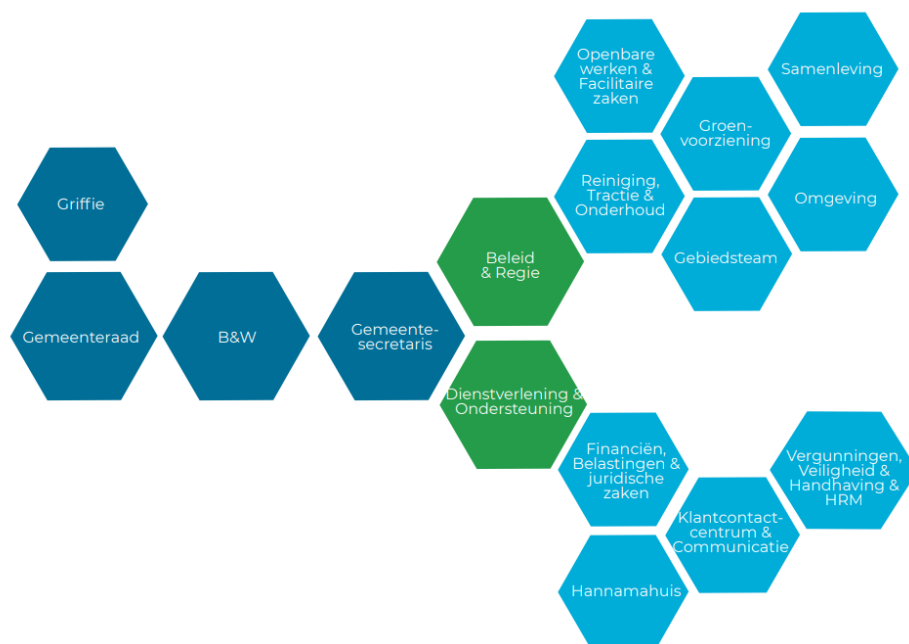
De ambtelijke organisatie van de gemeente Harlingen is verspreid gehuisvest over vijf locaties in en rond het centrum van Harlingen. Hier gaat het om:

- Stadhuis, Noorderhaven 86;
- Groenlandsvaarder, Voorstraat 35;
- Waddendpromenade, Waddendpromenade 1;
- MFC Het Vierkant, Johan van Oldenbarneveltstraat 2;
- Gemeentewerf, Westerzeedijk 9 (geen onderdeel scope van dit project).

2.1 Organisatiestructuur

De gemeente Harlingen bestaat uit twee afdelingen, 10 teams, een griffie en ongeveer 150 medewerkers. De organisatiestructuur is hieronder schematisch weergegeven:

Organisatie | Gemeente Harlingen



2.1.1 Scope

Niet alle organisatieonderdelen zijn onderdeel van de scope van het project Ambtelijke Huisvesting Harlingen. De tabel hieronder geeft de teams weer, die binnen de scope vallen.

Team/onderdeel	Aantal FTE
Klantcontactcentrum (KCC) & Communicatie	20,4
Omgeving	19,9
Financiën, Belastingen en Juridische zaken (FBJ)	13,3
Vergunningen, Veiligheid en Handhaving (VVH)	13,6
HRM	4,5
Openbare Werken	11
Griffie	2,2
Samenleving	8,5
	93,4

** Medewerkers van team Beleid zijn voor 50% werkzaam voor gemeente Harlingen*

De volgende teams vallen buiten de scope:

- Sociale teams die nu werkzaam zijn vanuit het Vierkant,
- Hannamahuis;
- Reiniging, Tractie & Onderhoud;
- Groenvoorziening.

3. Functioneel programma van eisen

3.1 Kaders en uitgangspunten

3.1.1 Strategisch Huisvestingsplan (SHP)

Vanuit het SHP zijn de volgende uitgangspunten benoemd:

- Betere bezetting van de werkplekken
Door de overstap naar een flexibel huisvestingsconcept, zullen de medewerker geen eigen werkplek meer hebben en wordt er een flexfactor gehanteerd. Hierdoor zijn er minder werkplekken dan medewerkers en zal de bezetting van de werkplekken verbeterd worden. Het doel hiervan is een optimaal en efficiënter gebruik van de werkplekken.
- Basis voor toekomstbestendige organisatie
Door de implementatie van een flexibele werkomgeving, kan er in toekomst makkelijke en met minder grote gevolgen ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen.
- Basis voor toekomstbestendige dienstverlening
Door nu goed te kijken naar de huidige en toekomstige vraag naar dienstverlening, kan de huisvesting daarop ingericht worden. Het moet daarbij flexibel zijn waardoor het kan meebewegen met toekomstige ontwikkelingen.
- Aantrekkelijk werkgeverschap nu en in toekomst
De medewerkers van gemeente Harlingen zijn gedreven, werken hard en met trots voor de gemeente. De gemeente wil de inzet van hun medewerkers belonen met een werkomgeving die aantrekkelijk is en waardering geeft aan haar medewerkers. Deze aantrekkelijkheid heeft zowel betrekking op de huidige organisatie als toekomstige medewerkers.
- Mijlpaal zetten naar een duurzame toekomst
Gemeente Harlingen heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. Het project wordt ingezet als een voorbeeld naar de omgeving.
- Bijdrage leveren aan profilering
Mede door de hoge ambities op het gebied van duurzaamheid, aantrekkelijke werkomgeving en dienstverlening, kan de Gemeente Harlingen zich profileren richting burgers, ondernemers en bezoekers als een goede werkgever.
- Fungeren als 'huis voor de gemeente' (motie D66)
Eén van de belangrijkste onderdelen van de gemeente Harlingen is de dienstverlening naar haar inwoners, ondernemers en bezoekers. Het doel is een toekomstbestendige, klantgerichte dienstverlening voor iedereen. Onderwerpen hierbij zijn zichtbaarheid van de gemeente richting hun burgers, de mate dat inwoners makkelijk kunnen binnenlopen in de nieuwe huisvesting en snelle en korte lijntjes binnen de organisatie waardoor de inwoner en ondernemers beter worden geholpen. Vanuit de motie van D66 wordt er bij het verder inrichten van de dienstverlening gedacht aan het fungeren als "Huis voor de Gemeente", waarbij de huisvesting breder ingezet wordt dan alleen de huisvesting voor de ambtelijke organisatie.

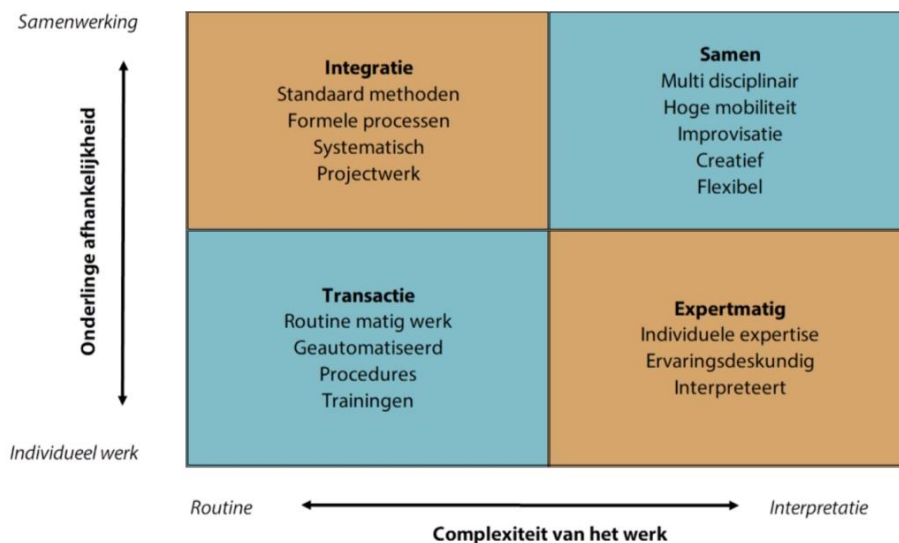
3.2 Huisvestingsvisie

Binnen de Gemeente Harlingen is een zeer belangrijk thema: aantrekkelijk werkgeverschap, nu en in de toekomst. Vanuit het SHP is vastgesteld dat hiervoor een flexibel werkplekconcept vastgesteld dient te worden. Hieraan ten grondslag ligt het werkplekconcept Activiteit Gerelateerd Werken (AGW). Bij een werkplekomgeving volgens AGW, worden er verschillende type werkplekken aangeboden, passend bij het type activiteiten die de een medewerker die dag uitvoert. Flexwerken is hierbij geen doel, maar wel een middel bij het stimuleren van ontmoeten en samenwerken.

De ambassadeurs hebben tijdens de werksessies de wens aangegeven gehuisvest te willen worden rondom hun eigen team en de collega's waar ze veel mee samenwerken. Daarom is de keuze gemaakt om clusters samen te voegen, onder andere gelet op huidige organisatiestructuur en onderlinge relaties. Hierbij ontstaat er per cluster een mix aan werkplekken, welke volgens het concept "van reuring naar rust" worden gepositioneerd ten opzichte van elkaar. Dit wordt later in dit rapport verder toegelicht.

3.3 Werkstijlen

Bij het vaststellen van het huisvestingsconcept, dient het DNA van de organisatie te worden verkend. Elke organisatie heeft haar eigen, unieke DNA, wat onder andere bestaat uit de activiteiten en de manier van werken. Om het DNA van de organisatie te duiden, kan er onderscheid gemaakt worden in vier type werkstijlen. Deze werkstijlen worden weergegeven in het schema hieronder.



Werkstijl 1: Transactie

Bij de werkstijl Transactie is er sprake van veel routinematig werk, waarbij er veelal gebruik wordt gemaakt van geautomatiseerde processen en procedures. Alle werkzaamheden kunnen (bijna) individueel worden uitgevoerd.

Werkstijl 2: Integratie

De activiteiten die vallen onder de werkstijl Integratie lijken op die van Transactie, maar er is onderling veel samenwerking nodig om de werkzaamheden uit te voeren. Dit is het geval bij systematische of projectwerkzaamheden.

Werkstijl 3: Expertmatig

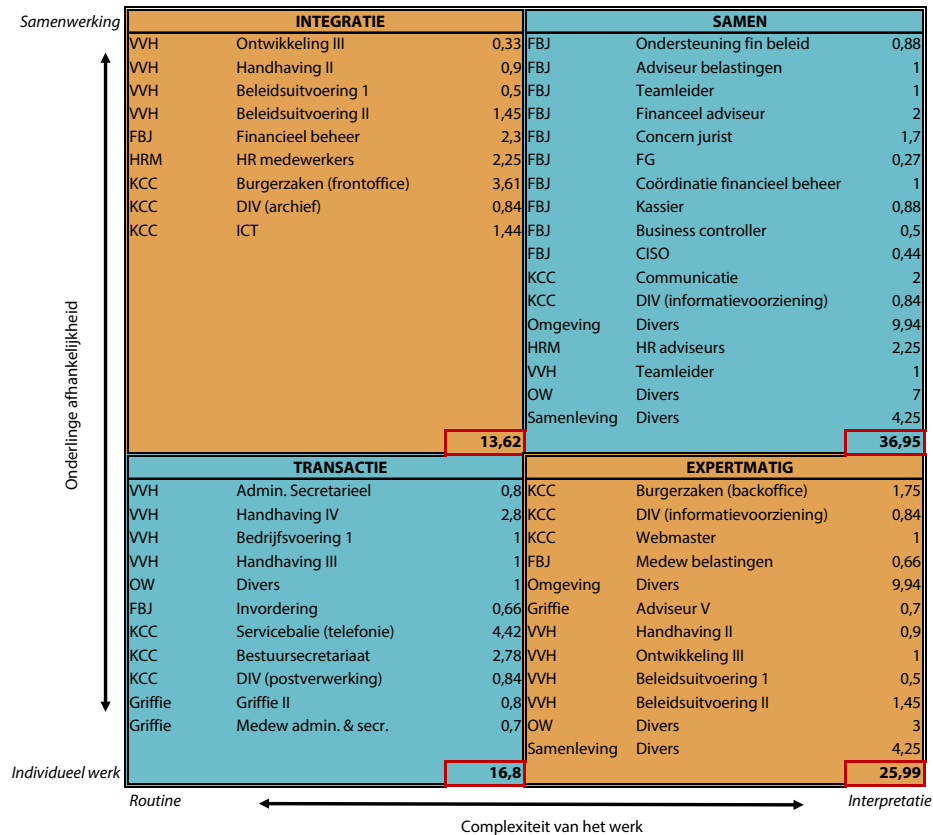
Bij de werkstijl Expertmatig wordt er veel individueel gewerkt, waarbij er sprake van individuele expertise. De werkzaamheden zijn geen routine, waardoor er veel interpretatie van de werknemer nodig is.

Werkstijl 4: Samen

Bij de werkstijl Samen zijn de werkzaamheden multidisciplinair, waardoor er een hoge mate van samenwerking nodig is. De activiteiten bij deze werkstijl vereisen veel creativiteit, flexibiliteit en improvisatie.

3.3.1 Werkstijlen bij de gemeente Harlingen

De functies binnen de teams van de Gemeente Harlingen zijn samen met de ambassadeurs ingedeeld in de vier werkstijlenkwadranten. Het resultaat wordt hieronder weergegeven.



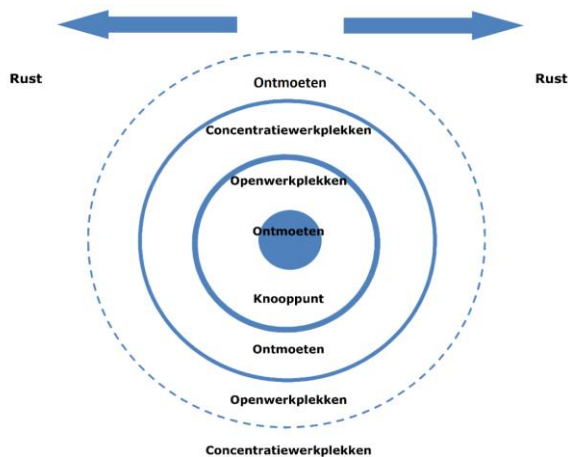
3.4 Werkomgeving

Voor de flexibele en open huisvestingsomgeving van de Gemeente Harlingen is onderscheid te maken in drie aspecten, te weten: Werken, Ontmoeten en Vergaderen:



3.4.1 Werken

De verschillende teams van de Gemeente Harlingen worden geclusterd waarbij rekening wordt gehouden met gelijke verdeling van werkstijlen en -processen en onderlinge relaties. Daarbij is het van belang dat er een bepaalde overloop is tussen clusters zodat het concept ook toekomstbestendig is. Hierdoor kunnen groei en krimp binnen teams goed worden opgevangen. Per cluster is voor het betreffende team differentiatie mogelijk in de inrichting. Elke clusters wordt gesitueerd aan een gebied waar ontmoeten centraal staat. Hoe verder van het ontmoetingsgebied vandaan, hoe rustiger er gewerkt kan worden. Dit is de kern van het huisvestingsconcept "van reuring naar rust".



In de context van een flexibel werkplekconcept hebben medewerkers straks geen “eigen werkplekken”. Die ontwikkeling is kenmerkend voor hedendaagse kantoorconcepten: minder werkplekken, maar daar tegenover een grotere variëteit in soort en plaats van werkplek en ook een hogere kwaliteit van de werkplekken. Bij een flexibel werkplekconcept moet worden voorkomen dat mensen toch hun eigen werkplek claimen en aldus in gaan richten. De ervaring is dat dit ten koste gaat van de voordelen van het werkplekconcept. Dit kan worden gerealiseerd door enige spanning te houden tussen het aantal medewerkers en het aantal werkplekken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende soorten werkplekken:

- Primaire werkplekken;
- Functiegebonden werkplekken;
- Secundaire werkplekken.

Primaire werkplekken

De primaire werkplekken bieden werkruimte die voldoet aan de gestelde Arbonormen. Dit zijn werkplekken waar een medewerker in principe de hele dag aan kan werken. Kaders voor deze werkplekken zijn:

- Werkplek van 160cm x 80 cm, handmatig/ elektrisch in hoogte verstelbaar;
- Er worden teamgebonden kasten geplaatst;
- Uitgaan van werkplek met 2 schermen;
- Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers;

Er zijn 2 type primaire werkplekken:

1 Computerwerkplek

- Werkplek van 160cm x 80 cm, handmatig in hoogte verstelbaar;

2 Concentratiewerkplek

- Werkplek van 160cm x 80 cm, handmatig in hoogte verstelbaar;
- Akoestische maatregelen;
- Semi open of gesloten karakter;

Functie gebonden werkplekken

Voor enkele functies zal ook in een functiegerichte werkplek worden voorzien die specifiek aansluit bij de voor die functie benodigde faciliteiten. Ook deze werkplekken kunnen flexibel inzetbaar zijn indien deze voor de primaire functie niet worden gebruikt. Kaders voor deze werkplekken zijn:

- Werkplek van 160cm x 80 cm, handmatig in hoogte verstelbaar;
- Er worden teamgebonden kasten geplaatst;
- Uitgaan van werkplek met bijvoorbeeld meerdere schermen;
- Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers;
- Akoestische maatregelen (eventueel);
- Semi open of gesloten;
- Specifieke toepassingen (bijv. scanner, dubbel beeldscherm of overleg).

Secundaire werkplekken

Pieken in de werkplekbezetting kunnen worden opgevangen door intelligent gebruik van secundaire werkplekken. Deze bestaan uit formele en informele overlegplekken en gebruik van bijvoorbeeld de huiskamer en overige zitjes binnen de werkomgeving. Deze werkplekken zijn niet Arbo conform uitgerust.

De kaders voor deze werkplekken zijn:

- Wifi of inplugpunt UTP;
- Waar mogelijk een WCD per secundaire werkplek.

3.4.2 Ontmoeten

De medewerkers van de Gemeente Harlingen moeten op een ongedwongen manier gestimuleerd worden om kennis en ervaring met elkaar te delen. Door het clusteren van faciliteiten zoals koffiepoint, printen/kopiëren/scannen ontstaan er meer “toevallige” ontmoetingen. Naast de aangeboden faciliteiten moet er ook ruimte zijn om te zitten. Dit kan middels een loungebank, stamtafel ect. Hierdoor kan in deze omgeving informeel vergaderd worden of besprekingen plaatsvinden (praattafels of banken). Medewerkers krijgen de beschikking over een huiskamer, waarmee een prettige omgeving aangeboden wordt om informele besprekingen te voeren, de lunch te gebruiken, vakliteratuur te lezen, enzovoorts. Tevens spelen de huiskamers een belangrijke rol bij het ontmoeten van collega's, deze moeten dan ook centraal in het gebouw zijn gelegen. Naast deze zone ‘ontmoeten’ voor de medewerkers in de beveiligde schil, is er ook sprake van een zone ‘ontmoeten’ buiten de beveiligingsschil. Hier kunnen inwoners, ondernemers, partners en medewerkers elkaar (informeel) ontmoeten.

Omdat het werkplekconcept bij de gemeente Harlingen uitgaat van meervoudig gebruik van de werkplek, betekent dit dat werkplekken niet meer persoonsgebonden zijn. Om persoonlijke spullen op te bergen worden verschillende faciliteiten gerealiseerd in de zone ‘ontmoeten’.

3.4.3 Vergaderen

In deze omgeving worden formele en informele overlegplekken verdeeld in verschillende soorten vergaderruimten. De vergaderruimten moeten zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar zijn. Zo moeten kleinere presentaties mogelijk zijn, maar ook gebruik als werkkamer voor een tijdelijk projectteam en vanzelfsprekend moet overleg in grotere of kleinere samenstelling plaats kunnen vinden. Er zal daarom een gedifferentieerd vergaderruimte aanbod moeten zijn.

De wens is om de primaire vergadervoorzieningen centraal in het gebouw te positioneren. Verder dient er onderscheid gemaakt te worden tussen vergaderen met externen en vergaderen binnen de beveiligde zone. Alle vergaderruimten dienen geschikt te zijn voor videobellen, waarbij er o.a. dus gelet moet worden op geluid en beeld.

3.5 Functionele ruimte behoefte

3.5.1 Frontoffice

Hoofdentree/tochtportaal

De entree is de eerste indruk van het gemeentehuis, daardoor dient de entree ruimtelijk, representatief, open, vriendelijk, transparant en herkenbaar te zijn. De entree van het gebouw ligt centraal en is gekoppeld met de ontvangsthal en de receptie. De entree wordt uitgerust met een elektrische draaideur/ schuifdeur. De entree dient zodanig te zijn vormgegeven dat een aankomende bezoeker meteen de ingang van het gemeentehuis kan herkennen. Bij de ingang is een intercom aanwezig en is een digitaal informatiebord zichtbaar, met o.a. de openingstijden van de gemeente. Voorzien van een klimatologische scheiding, bijvoorbeeld door middel van een tochtportaal. De entree moet een geheel drempelloze toegang hebben voor alle doelgroepen, waaronder mindervaliden en hulpdiensten. Tot slot wordt de entree voorzien van alle veiligheidsvoorschriften van deze tijd, gericht op privacy en sociale en fysieke veiligheid.

Publiekshal/Ontmoetingsruimte

De publiekshal wordt een plek voor ontmoeten en overleg. Medewerkers ontmoeten er elkaar, inwoners ontmoeten medewerkers, ondernemers ontmoeten medewerkers, Inwoners ontmoeten elkaar, ondernemers ontmoeten elkaar etc. Vergelijkbaar met andere openbare gebouwen kan een publiekshal voor Harlingen een centrale functie vervullen waar 'vrij' gebruik van gemaakt kan worden (Huis voor de Gemeente). Inwoners werken bijvoorbeeld samen aan een nieuw initiatief of ondernemers kunnen nieuwe ontwikkelingen die relevant zijn voor de samenleving presenteren in de hal. In de hal dient het eenvoudig mogelijk te zijn om de 1,5 meter maatregel in acht te kunnen houden.

De afdelingen, die belast zijn met de uitvoering van het sociaal beleid, behoeven altijd een inloop- en bezoekfunctie voor inwoners en ketenpartners. De indeling van de publiekshal vraagt om een mate van sociale controle, maar ook voldoende privacy.

Verder moet de publiekshal 'van de inwoners zijn', oftewel het Huis voor de gemeente. Waarmee we bedoelen dat de hal ook een stuk representatie van de stad en historie in zich heeft en waar inwoners, ondernemers en medewerkers trots op zijn. Een grote, open ontvangstruimte / publiekshal waar inwoners zich thuis voelen, met een mate van gezelligheid en knusheid.

Binnen de ontvangsthuis moet aandacht zijn voor:

- Akoestiek;
- Vloer niet glad bij nat weer: stroefheidsklasse 10;
- Receptiebalie (inclusief beveiliging) in het zicht, niet in het front en ook niet in de tocht;
- Wachtruimte klanten en bezoek, incl. speelhoek voor kinderen;
- Koffie en thee faciliteiten voor bezoekers;
- Representatief, hoog afwerkingsniveau;
- Overzichtelijk, duidelijke bewegwijzering.

Receptiebalie

De receptiebalie is een open ontvangthalie centraal in de open ruimte van de publiekshal. De receptiebalie is het startpunt van de dienstverlening en dient daarom direct zichtbaar te zijn. De balie is voorzien van drie ARBO werkplekken, verstelbaar zit & staan en gesloten en veilig (niet toegankelijk voor bezoekers). De taak voor de receptiebaliemedewerkers is het ontvangen, begeleiden en helpen van de klant die binnenkomt. De receptiebalie heeft minimaal twee vluchtwegen die het mogelijk maken om in verschillende richtingen te vluchten. In het baliemeubel dient een verlaagd gedeelte te worden opgenomen om klanten in een rolstoel, kleine mensen of kinderen goed te woord te kunnen staan. Bij de receptie is een kluis aanwezig en de balie is voorzien van een alarmknop.

Mindervalidetoilet + kindertoilet

De MIVA-toilet en kindertoilet op de begane grond dienen zo te worden gepositioneerd, dat deze gemakkelijk door bezoek kunnen worden gebruikt.

Publieks- en medewerkerstoilet

De toegang van de publiekstoiletten dient in het zicht te liggen van de receptiebalie, de ruimte moet kunnen worden afgesloten. Het medewerkerstoilet bevindt zich achter de beveiligde schil.

- Volgens bouwbesluit;
- Helft toiletten heren als urinoir;
- Dames- en herentoiletten een eigen voorruimte;
- Hangende toiletten;

Balies

- 2 balies/werkplekken voor burgerzaken, voorzien van een aanvraagstation voor de RAAS voor de vingerafdrukken en voor het scannen van de pasfoto handtekening;
- 1 balie/werkplek voor overige afdelingen/zaken (flexibel in gebruik);
- De balie geldt als werkplek en dient Arbo instelbaar te zijn;
- De balie kent een gesloten opzet (als huidig), zit & staan heeft de voorkeur. De klant dient de mogelijkheid te hebben om te kunnen zitten;
- Elke balie is voorzien van een publiekscherm, zodat de klant de mogelijkheid heeft om mee te kijken met de baliemedewerker;
- Elke balie is voorzien van een pin- en kassamogelijkheid;
- Onder iedere balie een alarmknop, geschakeld naar het interventieteam;
- Achter elke balie een speciale printer voor de burgerlijke stand akte.

Wachtruimte

Deze multifunctionele ruimte is onderdeel van de publiekshal en dient als wachtruimte voor circa 10 bezoekers, waar bezoek kan wachten op haar dienstverlening. De wachtruimte heeft een huiselijke sfeer, gastvrij en uitnodigend. De wachtruimte is voorzien van een koffie- en theefaciliteit.

Uitwijkruimte /spreekkamer

In de hal is ruimte opgenomen die dient als beluimte en uitwijkmogelijkheid om spontane privégesprekken te kunnen voeren met bezoekers, maar ook als uitwijkmogelijkheid bij agressieve bezoekers. De ruimte dient representatief aangekleed te worden, zodat deze ook gebruikt kan worden voor de 'kosteloze huwelijken'. De uitwijkruimte is onderdeel van de ontvangstruimte en voorzien van een computer, printer (ook geschikt voor de burgerlijke stand akte), pin- en kassamogelijkheid en noodknop.

Semi-open overlegruimte / spreekcorners

Deze ruimte is bedoeld voor informeel of spontaan overleg tot max. 4 personen, het gaat hier om kleinschalige vergaderingen met een niet-vertrouwelijk karakter. De ruimte kan ook gebruikt worden als ontvangstplek, belplek of wacht- en ontvangstplek.

Spreekkamer klein

Deze vergaderruimten zijn geschikt voor 6-8 personen en kan worden gebruikt voor intern overleg en voor overleg met klanten. Met name voor de sociale teams zijn voldoende spreekkamers van belang, grenzend aan of in de directe omgeving van de publiekshal. Deze ruimten zijn voorzien van een computer (ook geschikt voor videobellen) en presentatiemiddelen beschikbaar in de vorm van een smartboard of tv-scherm met toereikende aansluitingen. De spreekkamers zijn van tevoren te reserveren door de medewerkers.

Spreekkamer groot

Deze vergaderruimte is geschikt voor 14-16 personen en kan worden gebruikt voor intern overleg en voor overleg met klanten. Deze ruimten zijn voorzien van een computer (ook geschikt voor videobellen) en presentatiemiddelen beschikbaar in de vorm van een smartboard of LCD scherm met toereikende aansluitingen. De spreekkamers zijn van tevoren te reserveren door de medewerkers.

Kinder-/speelhoek

Ten behoeve van kinderen is er een kleine speelhoek voorzien in het zicht van de servicebalie(s). Deze speelhoek kan uitgerust worden met bijvoorbeeld digitale middelen, bijvoorbeeld in de sfeer van de Gemeente Harlingen. Aandachtspunt is dat het speelgoed geen losse onderdelen bevatten.

Kluis-/bergruimte

De kluisruimte is een beveiligde ruimte achter de beveiligde schil voor de bezoekers. De ruimte is toegankelijk vanuit de backoffice van de burgerzaken en kent een extra beveiliging. De ruimte is toegankelijke voor enkele medewerkers. De kluisruimte is gekoppeld aan de bergruimte. Er is ruimte voor vijf brandvertragende kasten (1 meter breed) en één paspoortkluis (80x80x150). Verder is er ruimte voor opslag van o.a. verkiezingsmateriaal.

3.5.2 Backoffice

De ruimten in de backoffice kunnen ingedeeld worden in drie categorieën: bestuurscentrum, kantooromgeving en facilitaire ruimten.

Bestuurscentrum

(multifunctionele) Raadzaal

Het is de verwachting dat de huidige raadzaal, gelet op de historische waarde, gehandhaafd blijft. Echter beschikt de huidige raadzaal over een beperkt aantal plekken voor publiek. Hierdoor is het bij raadsvergadering met een grote publiek toestroom niet mogelijk al het publiek toe te laten. Het is daarom de wens om over de mogelijkheid te beschikken uit te wijken naar een alternatieve raadzaal, mogelijk door de combinatie met de centrale hal.

Regiekamer

Ten behoeve van de bediening van de raadzaal en media gemeente Harlingen.

Opslag stoelen, tafels, apparatuur Raadzaal

Afsluitbare berging voor opslag nabij de raadzaal. De voor opslag bestemde ruimtes en technische ruimtes zodanig in het gebouw positioneren dat zonder overlast voor gebruikers een efficiënte aan- en afvoer plaats kan vinden.

Collegekamer/directiekamer

In het bestuurscentrum is een representatieve vergaderruimte beschikbaar voor vergaderingen van onder andere het college van burgemeester en wethouders, tevens geschikt als crisissruimte. Deze vergaderruimte biedt een zitplaats aan maximaal 14 personen aan een ovale tafel met comfortabele stoelen. Er is een groot beeldscherm met usb-poort en internetverbinding. Er is voldoende loopruimte om de tafel heen, ook als iedereen zit. De collegekamer kan bij crises en rampen fungeren als coördinatiecentrum voor de burgemeester, de korpschef van de politie en de officier van Justitie. Dit betekent dat er noodvoorzieningen nodig zijn voor stroom en communicatie. Ten behoeve van gasten, de raad en het college een wachtruimte met leestafel in het zicht van het secretariaat.

Toereikende AV-middelen:

- Projectie (LCD);
- Data aansluitingen en WIFI (openbaar en gesloten);
- Extra netwerkaansluiting voor NCV (noodcommunicatievoorziening);
- Telefonie;
- Bediening van binnenklimaat en verlichting.

Wacht/ontvangstruimte College

De representatieve wacht- ontvangstruimte ten behoeve van het college ligt direct naast het bestuurssecretariaat. Voorzien van een lage zit met bijvoorbeeld fauteuils.

Toiletten

- Volgens bouwbesluit;
- Helpt toiletten heren als urinoir;
- Dames- en herentoiletten een eigen voorruimte;
- Hangende toiletten;
- Afsluitbare kastjes of kluisjes in de toiletten voor het opbergen van toilettasjes;

Kopieerhoek

Ten behoeve van de raad, het college en het bestuurssecretariaat een kopieerhoek in het zicht van het bestuurssecretariaat. De inrichting bestaat uit een multifunctional met print- en scanfaciliteiten en beperkte opslag voor printpapier.

Kantooromgeving

Personeelsingang

De toegang tot de backoffice voor medewerkers geschiedt door aparte personeelsentree(s). Vanuit de entree verspreiden de medewerkers zich naar de ruimten in het gebouw.

Garderobe

Er kan gekozen worden voor meerdere garderobes op decentrale plekken in kleinere clusters gepositioneerd bij de huiskamers in de buurt van de werkplekken. Het aantal jassen per garderobe is afhankelijk van het aantal werkplekken welke zijn aangewezen op de specifieke entree en in nabijheid zijn van de huiskamer / facilitaire unit.

Lockersruimte

De lockersruimte is onderdeel van de garderobes op decentrale plekken in kleinere clusters gepositioneerd. De medewerkers maken gebruik van lockers. Indien deze tegen of in de wand worden opgenomen is de maximale hoogte 5 stuks, de bovenkant van de lockers is schuin zodat er geen spullen op de lockers kunnen worden gelegd. Indien de lockers geïntegreerd in inrichtingselementen (banken) worden opgenomen dienen ze niet het zicht te belemmeren. De lockers dienen voor zowel het opbergen van documenten en persoonlijke spullen geschikt te zijn. De lockers worden afgesloten door middel van een elektronisch sluitsysteem i.c.m. het autorisatiesysteem van de gemeente.

Werkplekken

In totaal dienen er 68 flexibele primaire werkplekken gerealiseerd te worden waarbij de medewerkers de beschikking hebben over teamgebonden kasten waarin elke medewerker over één strekkende meter kastruimte kan beschikken. Persoonlijke zaken kunnen worden opgeslagen in een locker. Bij functie gebonden werkplekken wordt rekening gehouden met de benodigde faciliteiten, indien deze werkplekken niet worden gebruikt kunnen deze flexibel worden ingezet. De primaire werkplekken bieden werkruimte die voldoet aan de gestelde Arbonormen. Dit zijn werkplekken waar een medewerker in principe de hele dag aan kan werken. Daarnaast is er in de nabijheid van de werkplekken voldoende ruimte voor overleg / vergadering tussen medewerkers.

Huiskamer / facilitaire unit / Pantry

Verdeeld over de backoffice worden op basis van logische indeling een aantal huiskamers gerealiseerd waarin de facilitaire voorzieningen samen komen, waarschijnlijk 1 per cluster. Bij de huiskamer(s) wordt een pantry gecombineerd met de facilitaire voorzieningen zoals een printcorner, koffie voorziening, garderobe, lockers en toiletten.

De huiskamers zijn conform het kantoorconcept verdeeld over het gebouw en worden gebruikt door medewerkers. De huiskamers moeten gelijkmatig en zo economisch/logisch mogelijk over de backoffice worden verdeeld.

In het bestuurscentrum ten behoeve van gasten, de raad, het college een pantry met koelkast, vaatwasser, magnetron, koffiemachine, wastafel (warm koud) aflegruimte en minstens vier kastjes in het zicht van het bestuurssecretariaat.

Vergadercentrum / fractiekamers

In de directe omgeving van de raadzaal wordt het vergadercentrum gerealiseerd. De vergaderruimten worden tijdens kantooruren gebruikt door de organisatie en buiten kantooruren zijn deze ruimten ter beschikking aan de fractie. De vergaderruimten / fractiekamers moeten 24 uur per dag 7 dagen per week bereikbaar zijn voor Raadsleden. De ruimtes zijn voorzien van presentatievoorzieningen in de vorm van een smartboard of LCD scherm met toereikende aansluitingen.

Facilitaire ruimten

Leveranciersingang

Plaats waar alle leveranties van goederen plaatsvindt met laad- en losvoorziening. De ruimte is te gebruiken als sluis (beide zijden afsluitbaar met tag). De leveranciersingang moet uit het zicht van de hoofdentree en gescheiden van de personenstromen gesitueerd worden. Tot slot dient er rekening gehouden te worden met een korte looplijn naar de opslagruimte en het werkcafé.

Opslagruimte / overslag / expeditie

Direct naast de goedereningang een afsluitbare en beveiligde opslagruimte ten behoeve van leveringen: koffie, papier, schoonmaak etc.

Archiefruimte

Realiseren archiefbewaarplaats voor o.a. regulier archief en bouwdoSSIers.

BHV kamer

Ruimte ten behoeve van bedrijfsarts, bedrijfsmaatschappelijk werker en BHV kamer worden gecombineerd. De ruimte dient centraal te worden gepositioneerd en bij voorkeur nabij de entree echter achter de beveiligingsschil. Deze ruimte is tevens voorzien van BHV-voorzieningen. De BHV-voorzieningen in een aparte kastruimte (met ingebouwde wasbak en boiler) onderbrengen. Voor de periodieke keuring door de bedrijfsarts kan deze ruimte ook worden gebruikt.

Lactatieruimte

Afsluitbare ruimte te gebruiken als lactatieruimte. De ruimte dient voldoende privacy te bieden voor de gebruikers.

MER + SER (serverruimte)

In de serverruimte wordt alle centrale apparatuur geplaatst t.b.v. dataopslag, netwerk, telefonie en applicaties. Voor de serverruimte gelden speciale eisen m.b.t. beveiliging, locatie (niet zichtbaar en strategische plaats in het gebouw), in directe nabijheid team ICT en ISRAPunt/ hoogte punt gebouw m.b.t. aansluitingen op aardse (glasvezel/koper) en luchtverbindingen). In moderne kantoorgebouwen bevindt zich een patchkast met panelen voor het maken van telefoon- en netwerkverbindingen. In elke werkruimte bevinden zich een aantal contactdozen met RJ-45-stekkers. Deze zijn verbonden met de stekkers op het centrale patchpanel.

Koffieservice + afwas (bodedienst)

Ruimte voor de koffieservice en de afwas van het servies van de bodes. Deze ruimte is afsluitbaar.

Boderuimte

Ten behoeve van administratie, goederenontvangst en avondbijeenkomsten. Deze dient in de nabijheid van de centrale repro / postkamer gepositioneerd te worden.

Douche/kleedruimte

Ten behoeve van fietsers een douche en kleedruimte, gescheiden man/ vrouw. Nabij de personeelsingang en lockersruimte. Inclusief ruimte om sportkleding (o.g.) op te kunnen hangen.

Opstelruimte aggregaat (NSA ruimte)

Huidige aggregaat wordt gebruikt ten behoeve van de nieuwe huisvesting.

Werkkasten

Op iedere verdieping minstens 1 werkkast voorzien van uitstortgootsteen, warm en koud water en voldoende opstelruimte voor schoonmaakkar.

Opslag / Magazijn

Het betreft een afsluitbaar magazijn van voor de opslag van papier met brede deuren, stellingen voor opslag op pallets, wendmogelijkheid voor de pompwagen en een goed regelbaar klimaat. Het magazijn is gelegen nabij de leveranciersingang ten behoeve van transport.

Containerruimte

Ruimte voor het scheiden van o.a. papier, plastic, batterijen, toners en keukenafval. De containerruimte is gelegen nabij de leveranciersingang ten behoeve van transport.

Toiletten

In gehele gebouw voldoende toiletten realiseren conform bouwbesluit:

- Helft toiletten heren als urinoir;
- Dames- en herentoiletten een eigen voorruimte;
- Hangende toiletten;
- Afsluitbare kastjes of kluisjes in de toiletten voor het opbergen van toilettasjes;

Ondertrouwkamer

De ondertrouwkamer wordt gecombineerd met de spreekkamer groot en/of de uitwijkruimte in de frontoffice en hiervoor wordt geen aparte ruimte gereserveerd.

3.6 Relatieschema

De onderlinge relaties binnen en tussen de verschillende teams staan weergegeven in het onderstaande relatieschema.



3.6.1 Clusters

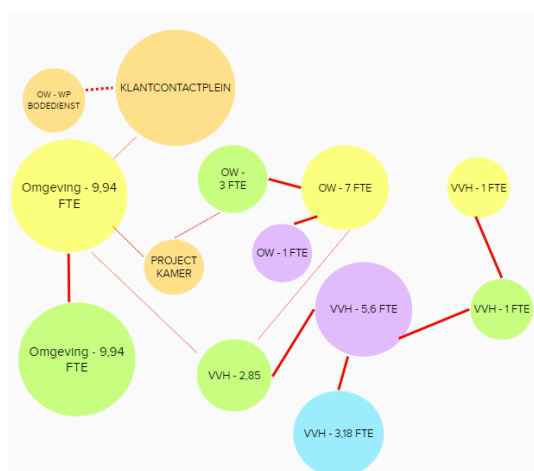
Zoals eerder aangegeven wordt bij het indelen van de kantooromgeving, gebruik gemaakt van clustering. Het doel hiervan is een optimale spreiding van voorzieningen en aanbod van type (werk)plekken. Het indelen van clusters is hierbij een hulpmiddel. Bij het indelen van de clusters is naast de onderlinge relaties ook gekeken naar de teamsamenstelling en omvang (aantal FTE). Daardoor kan het voorkomen dat er teams niet in hetzelfde cluster zitten. De clusterindeling is hierbij geen harde lijn of fysieke muren. Teams die niet bij elkaar in een cluster zijn ingedeeld kunnen daardoor in de kantooromgeving nog steeds wel dichtbij elkaar zitten. Hiernaast zal er ook sprake zijn van overloop tussen de clusters. Hierdoor kunnen pieken in de bezetting binnen de clusters en teams goed opgevangen worden.

Het samenstellen van de clusters wordt aan de hand van de volgende criteria gedaan:

- Onderlinge relaties;
- Organisatiestructuur;
- Werkstijlen;
- Omvang.

Hieronder worden de verschillende clusters weergegeven.

Cluster 1



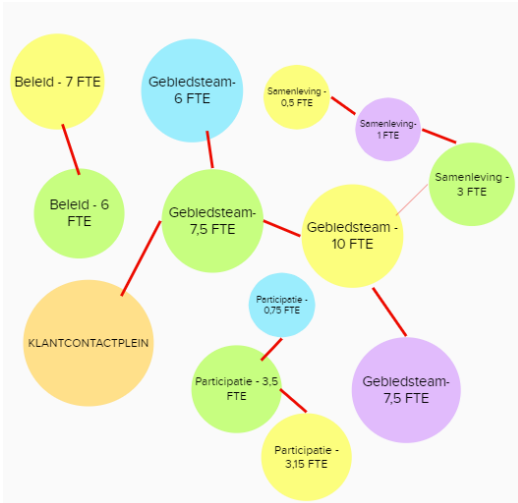
Teams:

- Omgeving
- Openbare werken
- VVH

Totaal aantal FTE: 44,5

Totaal aantal werkplekken: 31

Cluster 2



Teams:

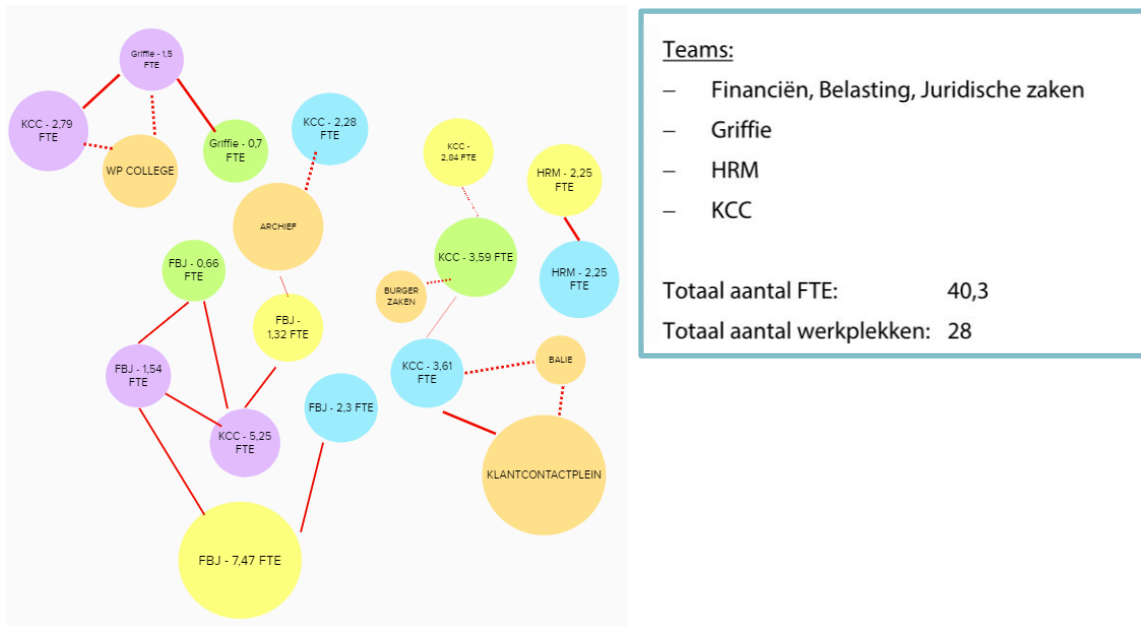
- Gebiedsteam
- Samenleving
- Beleid*
- Participatie

Totaal aantal FTE: 55,9

Totaal aantal werkplekken: 35

*Team Beleid is voor 50% werkzaam voor gemeente Harlingen.

Cluster 3



3.7 Look & Feel

Tijdens de werksessie Look & Feel is er aan de ambassadeurs gevraagd wat belangrijke kernwaarden zijn voor de sfeer en uitstraling van de werkomgeving. Hieruit is een top 5 geformuleerd. De vijf kenwaarden worden hieronder benoemd en toegelicht:

1. Identiteit

De wens is om de identiteit van de gemeente Harlingen terug te laten komen in de huisvesting. De medewerkers zijn trots op hun gemeente, de historische binnenstad, de connectie met de Waddenzee, maritieme en industriële karakter en de Harlinger cultuur. Dit dient in de nieuwe huisvesting terug te komen. De huisvesting moet letterlijk een visitekaartje van de gemeente zijn.

2. Mensgericht en uitnodigend

De beleving van de nieuwe huisvesting dient mensgericht en uitnodigend te zijn. Dit betekent een gevoel van ruimte, veiligheid en openheid, maar ook van huiselijkheid en gezelligheid. De publieksruimen moet uitnodigen tot ontmoeting, zowel tussen inwoners en ondernemers onderling als met medewerkers. De werkomgeving moet inspireren motiveren. Het gebruik van natuurlijke materialen kan hierbij helpen. Verder dient goed nagedacht te worden over kleurgebruik in de nieuwe werkomgeving. Enerzijds is de wens om lichte en rustige kleuren te gebruiken, anderzijds kan er met kleur accenten worden aangebracht die huiselijke sfeer creëren. Belangrijk is dat het kleurgebruik modern en ook tijdloos is.

3. Gezonde werkplek

De werkplek moet gezond zijn. Dit gaat verder dan de ARBO-richtlijnen, maar richt zich o.a. op het vergroten van de duurzame inzetbaarheid van de medewerkers. Het gebruik van natuurlijk licht is hierbij een belangrijk onderdeel als ook de verbinding tussen binnen en buiten. Door frisse lucht en een goede akoestiek wordt het een fijne plek om te werken. Het gebruik van groen levert hieraan ook een belangrijke bijdrage.

4. Functioneel & professioneel

Behalve dat je als medewerker prettig en op een gezonde manier gebruik maakt van de werkomgeving, dient de werkplek praktisch te zijn. De werkplek moet faciliteren bij de uit te voeren werkzaamheden, op een nuchtere, functionele en professionele manier.

5. Samenwerking en ontmoeting

De werkomgeving dient samenwerking en (spontane) ontmoeting te stimuleren. Hiervoor dient er een mate van laagdrempeligheid aanwezig te zijn. Collega's moeten elkaar eenvoudig kunnen vinden, maar ook bij de bezoekers/inwoners moeten het 'makkelijk' voelen om bij de Gemeente naar binnen te stappen. Hierbij is het gevoel van gastvrijheid en overzichtelijkheid erg belangrijk.

4. Ruimtelijk programma van eisen

4.1 Van werkstijl naar bouwstenen

Nadat de werkstijlen van de medewerkers van Gemeente Harlingen zijn vastgesteld, kan de vertaling plaatsvinden naar de bouwstenen in de werkomgeving. Deze bouwstenen bestaan uit verschillende type werkplekken in de werkomgeving. De verschillende werkstijlen vragen om een werkplekmix in de werkomgeving en kennen daarom elk een eigen flexfactor. De gehanteerde flexfactoren per werkstijl worden hieronder weergegeven:

Werkstijl	Flexfactor
Transactie	0,9
Expertmatig	0,8
Integratie	0,7
Samen	0,6

4.2 Ruimtestaat

Op basis van de clusterindeling, zoals weergegeven in hoofdstuk 3.6 en de flexfactoren per werkstijl is een ruimtestaat opgesteld. Deze is bijgevoegd als bijlage 1.

5. Duurzaamheid

5.1 Uitgangspunten

In het Strategische Huisvestingsplan (SHP) zijn de volgende uitgangspunten ten aanzien van duurzaamheid geformuleerd:

- Minimaal label A in 2025;
- Gasloos in 2025;
- Energieneutraal in 2035 (*buiten scope ambtelijke huisvesting, wel gemeente-brede ambitie*);
- Nader te bepalen mate van circulariteit

Duurzaamheid gaat echter verder dan alleen de energievraag. Zo heeft de gemeente Harlingen als ambitie om in 2050 100% circulair te zijn en moet per 2020 30% circulair worden ingekocht. Daarom is een bredere visie op de ambities ten aanzien van duurzaamheid noodzakelijk gekoppeld aan het project Ambtelijke Huisvesting. In dit hoofdstuk worden de duurzaamheidsambities nader omschreven.

5.2 Duurzaamheidsvisie ambtelijke huisvesting

De nieuwe huisvesting van de gemeente Harlingen inspireert inwoners en ondernemers door te laten zien wat er allemaal mogelijk is op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Door de actieve kennisdeling is het project een aanjager van verduurzaming van bestaand (monumentaal) vastgoed en de omschakeling naar een circulaire economie.

5.3 Duurzaamheidsraamwerk

Om ambities ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit meetbaar te maken binnen projecten werken wij met een netwerk wat bestaat uit een visie, pijlers en thema's. Het startpunt voor de duurzaamheidsambitie van de ambtelijke huisvesting van de gemeente Harlingen is de duurzaamheidsvisie. Deze visie wordt gedragen door drie duurzaamheidspijlers. Op basis van vijf duurzaamheidsthema's zijn vervolgens per thema (kritieke) prestatie-eisen gedefinieerd.

5.4 Duurzaamheidspijlers

Om uitvoering te geven aan deze ambitie onderscheidt de gemeente Harlingen drie pijlers:

5.4.1 Zichtbare duurzaamheid

De gemeente Harlingen handelt maatschappelijk verantwoord en laat dit zien. Dit betekent dat de huisvesting bewustwording op het gebied van duurzaamheid bevordert. Daarom zet de gemeente in op duurzame maatregelen die bewoners, ondernemers en bezoekers zintuiglijk beïnvloeden door het stimuleren van kennisoverdracht over het verduurzamen van monumentaal vastgoed. Hiermee geeft het invulling aan haar voorbeeldfunctie.

5.4.2 Lokale duurzaamheid

De gemeente Harlingen is een belangrijke aanjager van duurzaamheidsinitiatieven binnen de gemeente passend bij de specifieke locatie (monumentale binnenstad) en het maritieme karakter van de stad. Hier door ontstaan lokale initiatieven met impact op een veel groter gebied. Op deze manier stimuleert de gemeente Harlingen een vitale en leefbare toekomst in de regio.

5.4.3 Rendabele duurzaamheid

De gemeente Harlingen is intrinsiek kostenbewust, wat betekent dat investeringen in duurzame maatregelen in maximaal 15 jaar worden terugverdiend. Een solide businesscase met TCO-berekening, welke effect heeft het op de exploitatie van de huisvesting dan wel de bedrijfsvoering, ligt ten grondslag aan de investeringsbeslissing. Op deze manier wordt de betaalbaarheid geborgd voor nu en in de toekomst. Tevens geldt dat door te kijken naar de hele cyclus van een meer duurzaam bouwelement het veelal economisch concurrerend kan zijn met meer conventionele bouwmaterialen. De financiële taakstellend kaders hiervoor zijn vastgelegd in het SHP waarbij tevens een stelpost is opgenomen van €150.000 voor de nog nader te bepalen ambities ten aanzien van circulariteit.

5.5 Duurzaamheidsthema's

De vier duurzame pijlers geven weging aan de mate waarin bepaalde duurzaamheidsthema's worden geïncorporeerd. Er zijn vijf duurzaamheidsthema's te onderscheiden, namelijk:

1. Energie;
2. Water;
3. Materialen;
4. Circulariteit;
5. Gezondheid & welzijn.

Per thema wordt hieronder een korte toelichting gegeven waarbij prestatie-eisen zijn geformuleerd.

5.5.1 Thema 1: Energie

Voor de gebouwportefeuille van de gemeente Harlingen bestaat de ambitie om energieneutraal te worden, waarbij geldt dat er een gelijke hoeveelheid energie wordt geproduceerd als gebruikt. De gehanteerde definitie van 'Energieneutraal' is, zoals opgesteld door de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO), als volgt: *"het gebouw heeft een EPC volgens NEN 7120 van precies nul. Alleen het gebouwgebonden energieverbruik op jaarbasis telt mee. Eventuele maatregelen op gebiedsniveau kunnen via NVN 7125 bij de EPC-berekening worden gewaardeerd."*

De ambtelijke huisvesting maakt onderdeel uit van deze gebouwenportefeuille. Echter, door de monumentale status en binnenstedelijke karakter zal de opwekking op locatie beperkt zijn. Voor het monumentale stadhuis moet gebruik worden gemaakt van een hoog temperatuur systeem. Daarom richt het project ambtelijke huisvesting op de het reduceren van de energievraag en het gasloos maken van de bestaande gebouwen. Daar waar grote ingrepen mogelijk zijn door het plegen van een uitbreiding of het ontbreken van een monumentaal karakter, ligt de ambitie hoger.

De volgende prestatie-eisen zijn bepaald voor het thema Energie:

E.1 – Energiebesparing en -prestatie (optioneel)

De ambtelijke huisvesting heeft (gemiddeld) een EPC volgens NEN 7120 van precies 0,8 of lager, waarbij alleen het gebouw gebonden energieverbruik¹ op jaarbasis meetelt en eventuele maatregelen op gebiedsniveau via NVN 7125 bij de EPC-berekening kunnen worden gewaardeerd. Op basis van de definitie van RVO is de systeemgrens gesteld op 10 kilometer rondom

¹ Gebouw gebonden energieverbruik (conform de NEN 7120 'Energieprestatie van gebouwen') = het energieverbruik ten aanzien van verwarming, warm tapwater, koeling, zomercomfort, bevochtiging, ventilatie en verlichting (basis).

de projectlocatie. Dit wordt als 'lokaal' beschouwd. Optioneel moet de stap naar een EPC volgens NEN 7120 van precies 0,8 of lager inzichtelijk worden gemaakt.

E.2 – Duurzame energieopwekking (optioneel)

100% van de totale toekomstige energievraag, zowel gebouw- als organisatiegebonden moet afkomstig zijn uit hernieuwbare energie binnen de systeemgrens (straal van 10km). Context specifiek wordt vastgesteld wat werkelijk kan worden gerealiseerd. De mogelijkheden en kosten van deze maatregel worden apart inzichtelijk gemaakt.

E.3 – Organisatie gebonden energieverbruik

Het organisatie gebonden² energieverbruik dient minimaal 30% lager te zijn per m² bvo dan het theoretisch bepaalde organisatie gebonden energieverbruik voor kantoorfuncties.

E.4 – Energiewinning

De specifieke omgeving biedt kansen om (rest)grondstoffen vanuit primaire en secundaire bedrijfsprocessen in te zetten om duurzame energie op te wekken. Er dienen minimaal twee alternatieve bronnen binnen de systeemgrens te worden ingezet als energiebron voor duurzame opwekking van energie teneinde prestatie-eis E.1 en E.2 te behalen.

E.5 – Duurzame opslag en delen overcapaciteit (optioneel)

De ambtelijke huisvesting kan dienen als *Peak shaver*³ voor haar omgeving. Minimaal 10 MW wordt er op jaarbasis aan elektrische energie opgeslagen door gebruik te maken van bijvoorbeeld zoutwateraccu's. Context specifiek wordt vastgesteld wat werkelijk kan worden gerealiseerd. Daarnaast moet minimaal 50% van de (tijdelijke) overcapaciteit op gebied van warmte (hoog temperatuur) beschikbaar worden gesteld worden aan de omgeving.

E.6 – Stimulering bewustwording energieverbruik

De huisvesting stimuleert de bewustwording van de medewerkers, inwoners, ondernemers en bezoekers, doordat de huisvesting inspeelt op de gedragsbeïnvloeding met betrekking tot het energieverbruik. De opgedane kennis en toepassingen, specifiek voor verduurzaming binnen monumentale context, worden actief gedeeld met de bewoners en ondernemers. Het project wordt daarmee een open source voor tijdens ontwerp, realisatie en exploitatie.

E.7 – Duurzaamheidslabel

Voor het meetbaar maken en borgen van de prestaties op gebied van duurzaamheid moet de ambtelijke huisvesting voldoen aan de eisen van de maatlat van GPR Gebouw 4.3. Met GPR Gebouw wordt de duurzaamheid breed getoetst aan de hand van de 5 thema's waarmee het laat zien dat duurzaamheid meer is dan energiebesparing. De gewenste score is ten minste 8,0 voor de thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde. Dat hieraan voldaan wordt moet blijken uit een rapportage van de GPR Gebouw berekening welke is geaccordeerd door een GPR Gebouw Expert en gevalideerd door een onafhankelijke GPR Gebouw Assessor volgens de Procedure Kwaliteitsborging GPR Gebouw berekening.

² Organisatie gebonden energieverbruik = het energieverbruik door apparatuur, zoals beeldschermen, laptops, printers, koffieautomaten, horeca-apparatuur, etc.

³ De gemeente balanceert van het elektriciteitsnet door zelf opgewekte energie op te slaan wanneer deze niet nodig is en om vervolgens de opgeslagen energie op een ander tijdstip alsnog te gebruiken.

5.5.2 Thema 2: Water

Het waterverbruik in de ambtelijke huisvesting bestaat voornamelijk uit drinkwater, doorspoelen toiletten, douchen en wassen, koken, bewateren beplanting en schoonmaken. De ambitie is om van de ambtelijke huisvesting een water-neutraal gebouw te maken gemeten gedurende een volledig jaar op basis van de Trias Aqua. Doel is om de watercyclus zoveel mogelijk te sluiten, om ál het drink-, regen- en ander water dat er in komt zoveel mogelijk te bergen en te hergebruiken in plaats van meteen door het riool weg te spoelen.

De volgende prestatie-eisen zijn bepaald voor het thema Water & biodiversiteit:

W.1 – Watervraag

Het ontwerp voorziet erin dat het drinkwaterverbruik wordt teruggebracht met minimaal 50% ten opzichte van het huidige gebruik en drinkwater binnen de huisvesting slechts wordt gebruikt voor de voeding van mens en dier. In beginsel gaat het om waterreductie ten behoeve van energiereductie.

W.2 – Regenwaterverbruik en vervuiling van oppervlaktewater

Hemelwater wordt zoveel mogelijk opgevangen en ingezet in het gebouw (koeling, spoeling, irrigatie, schoonmaken etc.). Een tweede ambitie hierin is het voorkomen van potentiële vervuiling van oppervlaktewater rondom de ambtelijke huisvesting met slib en/of andere schadelijke stoffen door afstromend regenwater van het gebouw en in verhardingen te bufferen en optimaal te gebruiken.

W.3 – Klimaatbestendig

De ambtelijke huisvesting zal minimaal voldoen aan de richtlijn klimaatbestendige bouw, maar zal verder waar mogelijk klimaat robuust worden ontworpen om toekomstbestendig te zijn en zo lang mogelijk goed te functioneren bij verslechterende klimaatomstandigheden (extremere piekbuien, langere tropische perioden). Dak en gevels zijn zo ontworpen dat hitte effecten worden beperkt.

W.4 – Optimaal gebruik van de waterrijke omgeving

Harlingen is onlosmakelijk verbonden met water. In het ontwerp wordt op tenminste twee verschillende manieren gebruik gemaakt van de waterrijke omgeving.

W.5 – Biodiversiteit

De ambtelijke huisvesting respecteert de huidige biodiversiteit van Waddengebied , laat de bezoekers de biodiversiteit ervaren en creëert nieuwe micro-habitats.

5.5.3 Thema 3: Materialen

De gemeente Harlingen vindt het gebruik van duurzame materialen in de eigen huisvesting van belang. Mede vanuit haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. Daarbij dient aansluiting te worden gezocht bij Life Cycle Costing & Analysis (LCC/LCA), waarbij de milieubelasting van materialen wordt meegenomen. De mogelijkheid bestaat daarbij om het aantal tonnage materiaal te meten en dit met behulp van materialendatabases om te rekenen naar schaduwkosten die gekoppeld zijn aan de

Milieuclassificatie Bouwproducten van NIBE (Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie). De technische ingrepen naar de toekomst toe, zoals mutatieonderhoud, maar ook bouwafval en restwaarde, zijn in de schaduwprijsberekening⁴ opgenomen.

De volgende prestatie-eisen zijn bepaald voor het thema Materialen:

M.1 – Herkomst materialen en onderdelen

De toegepaste materialen hebben een onderbouwde verantwoorde herkomst. Dit moet worden aangetoond door het behalen van minimaal 2 punten op de Credit 'MAT 5 - Onderbouwde herkomst van materialen' van de BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie / BRL 2014 versie 2.0. De bewijslast kan worden geleverd door gebruik te maken van de MAT5-calculator verkrijgbaar via www.breeam.nl/hulp.

Dit betekent dat minimaal 80% van het volume van de gebruikte materialen in elk van de hoofdbouwdelen een onderbouwde verantwoorde herkomst heeft, het aantal punten berekend door de MAT 5 calculator ≥ 10 en < 15 is en 100% van het gebruikte hout duurzaam is geproduceerd.

M.2 – Milieu-impact

Het identificeren en stimuleren van het gebruik van materialen met een lage milieu-impact gebeurt door het uitvoeren van Life Cycle Assessment (LCA) voor het bepalen van de materiaal gerelateerde milieubelasting van gebouwen. De totale milieubelasting van de gebruikte materialen ten behoeve van de huisvesting ligt tenminste 30% lager dan de schaduwprijs van € 1,00 per m² bruto vloeroppervlak per jaar.

M.3 - Afval

'Afval = voedsel' vormt één van de dragers binnen de Cradle-2-Cradle filosofie. Binnen de ambtelijke huisvesting zijn minimaal acht afval-/grondstofstromen⁵ te onderscheiden. Het ontwerp en het installatieconcept maken het mogelijk dat afval afkomstig binnen de kavelgrens door medewerkers gescheiden wordt ingezameld, en eventueel wordt ingezet voor duurzame opwekking van energie (zie eis E.4). Er is minimaal een aparte ruimte/plaats gereserveerd voor opslag van recyclebaar afval in de gebruiksfase. Deze plaats is:

- Duidelijk aangewezen of gelabeld
- Binnen goed bereikbare afstand van het gebouw of in het gebouw aanwezig
- Voorzien van een wateraansluiting en waterafvoer voor schoonmaakdoeleinden
- Goed bereikbaar en toegankelijk voor voertuigen voor inzameling (vrachtwagen)

M.4. – Materialenpaspoort

Alle toegepaste materialen worden vastgelegd in een materialenpaspoort (of gelijkwaardig). In dit paspoort staat bij elk materiaal: de herkomst van het toegepaste materiaal, afvalscenario, milieuclassificering, volume, technische levensduur, C2C cyclus (technisch of biologisch), onderhoudstermijnen, de onderlinge type verbindingen en toelichting op de mate waarin gebouwdelen gedemonteerd kunnen worden zonder waardeverlies.

⁴ Schaduwprijsberekening = een methode waarmee kan worden vastgesteld hoe milieubelastend toegepaste materialen in het project zijn voor haar omgeving. Op basis van deze methode kan er een totale schaduwprijs worden berekend van het project. De schaduwprijs wordt uitgedrukt in een prijs per m² bruto vloeroppervlak. Het is een fictieve prijs die niet hoeft te worden betaald. Hoe lager de schaduwprijs hoe milieuvriendelijker het project.

⁵ De acht grondstofstromen zijn cellulose (papier), organisch, plastic//kunststof, metaal, glas, fecaliën, (zwart)water en restafval.

5.5.4 Thema 4: Circulariteit

In beginsel gaat de circulaire economie, in tegenstelling tot het lineaire systeem, over een systeem dat uitgaat van een herstellende of regeneratieve opzet, en als startpunt de vormgeving van materialen en producten neemt. Hierbinnen betekent circulair bouwen het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

Een circulair gebouw bestaat niet, een gebouw volgens circulaire principes wel. Circulariteit ontstaat namelijk bij de materialen in een gebouw, maar juist bij de manier waarop deze materialen verwerkt worden. Deze principes hebben betrekking op zowel het ontwerp als het materiaalgebruik. De volgende prestatie-eisen zijn bepaald voor het thema Circulariteit:

C.1 – Circulair ontwerp

Er dient zo min mogelijk materiaal gebruikt te worden door efficiënt te ontwerpen met circulaire uitgangspunten. Hierbij moeten de bestaande gebouwen en bijbehorende materialen maximaal worden gerespecteerd waardoor sloop wordt voorkomen. Een circulair ontwerp gaat daarbij uit van verschillende gebruiksscenario's, een optimaal beheer & onderhoud en meerdere levenscycli. Zo moet de huisvesting bijvoorbeeld functioneel blijven bij veranderende werkwijzen. In de werkomgeving leent de bouwkundige en installatietechnische opzet zich voor andere indelingskeuzes, zoals het vergroten, verkleinen, openen en omsluiten van ruimten en functieveranderingen (bijvoorbeeld van bureauwerkplek naar overlegplek en andersom). Er dient zoveel mogelijk modulair gebouwd te worden, in de zin dat volledige bouwdelen eenvoudig gedemonteerd zonder waardeverlies kunnen worden. Een significante bijdrage aan het bouwen met circulaire principes door middel van modulair bouwen is het gebruiken van niet-toxische materialen en het gebruik van droge verbindingen. Deze twee ontwerpprincipes bevorderen de losmaakbaarheid van modulaire elementen, en verhogen de restwaarde van gebruikte onderdelen en materialen aan het einde van de levensduur. Er dient zo veel mogelijk te worden ingezet op hoogwaardig hergebruik van toegepaste bouwdelen aan het einde van de functionele levensduur.

C.2 – Hergebruik van materialen

In de realisatie van de ambtelijke huisvesting dient aantoonbaar 50% van de (monetaire waarde van) toegepaste materialen vervaardigd te zijn uit gerecycled en/of hergebruikt materiaal. Hierbij moet aantoonbaar maximaal gebruik worden gemaakt van gerecycled en/of hergebruikt materiaal. Voor de overige toegepaste materialen geldt dat 20% van (de monetaire waarde van) het totaal van toegepaste materialen hernieuwbaar (biobased) moet zijn.

C.3 – Losmaakbaarheid

Bij het ontwerp wordt rekening gehouden met het principe dat toegepaste materialen kunnen worden gebruikt in een volgend product en dat de materialen eenvoudig uit elkaar kunnen worden gehaald. Door middel van de Building Circularity Index (BCI) wordt het materiaalgebruik en de losmaakbaarheid objectief beoordeeld door toekenning van een score. De BCI is de gemiddelde circulaire potentie van het gebouw op basis van alle toegepaste producten en elementen. De BCI wordt uitgedrukt tussen 0,00 en 1,00 waarbij 0,00 volledig lineair en 1,00 volledig circulair is. De toevoegingen aan de bestaande bouw moeten gemiddeld een score van 0,7 halen. Zo moeten Onomkeerbare chemische verbindingen die deze doelstelling belemmeren dienen geminimaliseerd te worden. Mechanische, elektrische en sanitaire systemen dienen zo veel mogelijk gescheiden te blijven, zodat deze gemakkelijker onderhouden, vervangen, gedemonteerd en hergebruikt kunnen worden.

C.4 – Inzameling uit bedrijfsprocessen

Het afval wordt gescheiden ingezameld. Per individuele afvalstroom dient te worden vastgesteld of deze in aanmerking komt voor een specifieke duurzame opwekkingsmaatregel.

C.4 – Materialen en grondstoffen oogsten

De ambtelijke huisvesting zet in op het maximaal hergebruiken, recyclen en/of upcyclen van grondstoffen, materialen en/of producten die zo dicht als mogelijk zijn geoogst. De onderstaande volgorde operationaliseert de mate van afstand tot de ambtelijke huisvesting van te oogsten grondstoffen, materialen en/of producten:

- Huidige opstallen behoren tot de scope
- Gemeente Harlingen
- Provincie Fryslân
- <100 KM rond de projectlocatie
- Nederland
- Europa
- Wereld

Minimaal 25% van de (monetaire waarde van) toegepaste materialen wordt geoogst binnen de drie eerste cirkels en daarmee binnen de provincie Fryslân.

Voorwaarde bij de sloop van de huidige opstallen is dat alle vrijkomende materialen zo hoogwaardig mogelijk gebruikt moeten worden volgens ladder van Lansink, door het opstellen van oogstkaarten.

C.5 – Toekomstig gebruik materialen

Van de toegepaste materialen in het project wordt er in de toekomst bij sloop maximaal 5% afgevoerd naar de stortplaats, maximaal 15% omgezet in bruikbare (bio)energie en minimaal 80% hergebruikt dan wel gerecycled.

C.6 – Circulair financieringsmodel

In het project worden minimaal twee bouwelementen⁶ opgenomen die in de realisatiefase op basis van een alternatieve financieringsconstructie (lease, bruikleen, etc.) kunnen worden gecontracteerd. Hierin worden prestatieafspraken gemaakt over onder andere de terugname van de bouwelementen na de functionele levensduur of over het eigendom niet bij de gemeente Harlingen komt te liggen, maar bij de leverancier.

5.5.5 Thema 5: Gezondheid

De ambtelijke huisvesting is een blijvende gezonde werkomgeving voor de medewerkers. Het biedt een werkomgeving die de productiviteit van haar gebruikers optimaal stimuleert en waarin de gebruikers zich prettig voelen. In aanvulling op de comforteisen ten aanzien van akoestiek, (dag)licht, luchtkwaliteit en thermische eigenschappen wil de gemeente een gezonde en groene uitstraling met een aandacht voor de fysieke gezondheid. Maatregelen ten aanzien van het binnenklimaat kunnen positief bijdragen aan het welbevinden van de gebruiker en de prestatie(s) op lange termijn verbeteren door factoren als hogere arbeidsproductiviteit en minder ziekteverzuim.

⁶ Een element is een clustering van producten die onlosmaakbaar met elkaar verbonden zijn. Wanneer het demonteren of remonteren van een product een schade veroorzaakt met meer dan 20% van de bouwkosten, is een product onlosmaakbaar.

De ambtelijke huisvesting dient in voldoende mate invulling te geven aan de volgende vier onderwerpen:

- Behaaglijkheid: de huisvesting biedt een comfortabele en veilige plek voor medewerkers, inwoners, ondernemers en bezoekers. Het binnenmilieu is afgestemd op de gebruiksfunctie. Het ontwerp voorziet in het waarborgen van (akoestische) privacy en inrichtingskeuzes worden gemaakt met oog op gezondheidsstandaards (bijvoorbeeld Arbo-eisen)
- Beïnvloedbaarheid: de gebruikers zijn in staat om ruimtes aan te passen aan hun eigen gebruik en voorkeuren. Regelinstellingen zijn toegankelijk en bieden mogelijkheden tot het reguleren van klimaat of verlichting voor optimale aanpassing aan eigen comfort
- Begrijpelijkheid: intuïtief wordt duidelijk door het ontwerp van de ruimte(n) welk gedrag hier passend is. De wijze waarop de ruimte en de aanwezige systemen gebruikt kunnen worden, is duidelijk en wijst zich vanzelf
- Betekenisvol: de huisvesting biedt verrijkende en inspirerende elementen. Tevens wordt de identiteit zichtbaar gemaakt in het interieur. In het ontwerp wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van elementen in en rondom het gebouw gerelateerd aan water, groen, natuur en natuurlijke materialen (Biophilic Design)

De volgende prestatie-eisen zijn bepaald voor het thema Gezondheid:

G.1 – Comfort

De ambtelijke huisvesting voorziet in de bouwfysische en fysieke omgeving die optimaal afgestemd is op de primaire functies van de ruimte. Op gebouwniveau streeft de gemeente Harlingen naar een bovengemiddeld klimaat, waarbij minimaal dient te worden voldaan aan comfortklasse B cf. NEN-ISO 7730 en NPR CR 1752.

G.2 – Regelbaarheid eigen omgeving

Het kunnen managen van de eigen omgeving is een belangrijke voorwaarde voor zelfredzaamheid (Personal Empowerment) van gebruikers. In de ambtelijke huisvesting dient op gebruikersniveau een hoge mate van beïnvloedbaarheid van de omgeving mogelijk te zijn.

G.3 – Toxische en kritieke stoffen

De toe te passen materialen komen niet voor op de Banned List of Chemicals C2C Certified^{CM} Product Standard Version 3.0 en op de herziening van de lijst van voor de EU kritieke grondstoffen en de uitvoering van het grondstoffeninitiatief. Zij mogen ook gedurende de gebruiksduur geen emissies van schadelijke stoffen afgeven die leiden tot klachten of negatieve gezondheidseffecten. Daarom dient er zo min mogelijk gebruik te worden gemaakt van toxische materialen en materialen die een negatieve impact hebben op het binnenklimaat en het milieu. Aanvullend op wettelijk bepaalde eisen (ten aanzien van Milieuprestatie gebouwen), moet 100% van de toegepaste materialen een maximale Milieubelastingsfactor van 1,9 conform de methodiek toegepast door het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie (NIBE) hebben.

G.4 – Gezond gebouw (optioneel)

Om de ambities ten aanzien van een gezond gebouw kracht bij te zetten wordt de WELL Building Standard gebruikt. WELL kent 11 thema's die de gezondheid in gebouwen bevorderen: lucht, water, voeding, licht, beweging, thermisch comfort, geluid, materialen, geestelijke gezondheid, sociale gezondheid en innovatie. Door te ontwerpen volgens de principes van deze systematiek wordt WELL GOLD score nagestreefd. Dit wordt in de ontwerpfase onderbouwd middels een Quickscan.

5.5.6 Thema 6: Sociale duurzaamheid

De regio heeft te maken met krimp, ontgroening en vergrijzing. Daarmee is de regio door de Rijksoverheid aangemerkt tot één van de 20 krimp- en antiepeergebieden van Nederland. Dit houdt in dat het gebied nu of in de toekomst te maken heeft met een bevolkingsdaling. Goed omgaan en de juiste keuzes maken op het gebied van werkgelegenheid, vitaliteit en leefbaarheid is hierbij van belang. Werkgelegenheid in de zin van het creëren van nieuwe arbeidsplaatsen, passend bij de beroepsbevolking.

Leefbaarheid is de waardering die bewoners hebben voor de leefkwaliteit van hun dorp of hun buurt. Die waardering wordt bepaald door een aantal factoren: de woonomgeving, de kwaliteit van de woning, het ervaren van overlast, de sociale activiteiten, het voorzieningenniveau en de bereikbaarheid. Vitaliteit (of sociale vitaliteit) wordt gedefinieerd als de inspanningen en initiatieven van bewoners gericht op hun omgeving. Hoe meer initiatieven en hoe meer betrokken bewoners de bewoners zijn, des te vitaler is het dorp.

Door rekening te houden met deze factoren moet dit project een impuls worden voor de binnenstad, gemeente Harlingen en de regio.

S.1 – Duurzame werkgelegenheid

Minimaal 5% van de inschrijfsom wordt aangewend voor Social Return on Investment (SROI). Dit betekent dat er minimaal 10 directe arbeidsplaatsen gedurende de werkvoorbereidings- en realisatiefase worden gegenereerd voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

S.2 – Vitaliteit en leefbaarheid van het gebied als krimpregio

De lokale en/of regionale economie wordt gestimuleerd door te kiezen voor ondernemers uit de regio, zijnde maximaal 50 kilometer gelegen van de projectlocatie, in plaats van verder weg gelegen ondernemers, wanneer zij dezelfde producten aanbieden.

5.6 Ambities versus budget

Bij het opstellen van het SHP is een post opgenomen van €150.000 voor de nader in te vullen ambities op het gebied van circulariteit. De geformuleerde ambities overstijgen het ambitieniveau zoals opgenomen in het SHP zowel ten aanzien van energie als circulariteit. Uit recent onderzoek is gebleken dat de bouwkosten voor een project een hogere circulariteitsambities circa 9% tot 14% hoger liggen. De huidige stelpost komt overeen met circa 4%. Op basis hiervan moeten er keuzes gemaakt worden welke ambities de hoogste prioriteit krijgen binnen het project. De volgende ambities wijken af van de uitgangspunten uit het SHP en/of zijn sterk kostenverhogend:

- **E.1 – Energiebesparing en -prestatie**
 - > Uitgangspunt SHP is een EPC van 0,8 (label A). Als Ambitie is geformuleerd een energieneutrale vastgoedportefeuille. Voorstel is om het onderzoek naar de extra stap om van een EPC van 0,8 naar nul te komen inzichtelijk te maken inclusief benodigde investering. Op basis hiervan kan besloten worden aanvullend budget beschikbaar te stellen.
- **E.2 – Duurzame energieopwekking**
 - > Het 100% opwekken van de energievraag, zowel gebouw- als organisatiegebonden uit hernieuwbare energie is een aanvullende ambitie. Voorstel is de haalbaarheid van deze ambitie nader te onderzoeken en de aanvullende kosten hiervoor inzichtelijk te maken. Op basis hiervan kan besloten worden aanvullend budget beschikbaar te stellen.

– **Water-neutraal gebouw**

- > Ambitie is ál het drink-, regen- en ander water dat er in komt zoveel mogelijk te bergen en te hergebruiken. Voorstel is dit nader te onderzoeken tijdens de ontwerpfase en de aanvullende kosten hiervoor inzichtelijk te maken. Op basis hiervan kan besloten worden aanvullend budget beschikbaar te stellen.

– **M.2 – Milieu-impact**

- > Door de milieu-impact gedurende de gehele levenscyclus mee te nemen in de afweging, kan het ontwerpteam duurzame materiaalkeuzes kwantificeren en vergelijken. De voorgestelde ambitie ligt 30% onder de huidige norm uit het bouwbesluit. Het is de verwachting dat deze norm de komende jaren verlaagd zal worden. Voorstel is deze norm op te nemen en het ontwerpteam te vragen of er mogelijkheden zijn deze norm binnen het financiële kader verder te verlagen.

– **C.2 – Hergebruik van materialen**

- > Als ambitie is geformuleerd dat 50% van de toegepaste materialen een verleden heeft (gerecycled en/of hergebruikt). Aanvullend daarop moet 20% van de toegepaste materialen biobased zijn. Hiermee is 70% van het materiaalgebruik vastgelegd. Vooral deze eerste ambitie is binnen het huidige financiële kader waarschijnlijk niet haalbaar. Toepassing van gerecycled en/of hergebruikt materialen op grote schaal blijkt nog lastig. Voorstel is het ontwerpteam uit te dagen de potentie voor het gebruik van gerecycled en/of hergebruikt materiaal inzichtelijk te maken waarbij 50% het streven is.

– **C.3 – Losmaakbaarheid**

- > Het losmaakbaar ontwerpen en realiseren van een gebouw vraagt om andere oplossingen. Door de BCI index te gebruiken kan het ontwerpteam deze keuzes kwantificeren en vergelijken. De BCI wordt uitgedrukt tussen 0,00 en 1,00 waarbij 0,00 volledig lineair en 1,00 volledig circulair is. Met een ambitie van 0,7 ligt de lat hoog. Indien blijkt dat dit binnen de specifieke context van het project niet haalbaar is, kan deze score in overleg met de stuurgroep worden aangepast.

– **C.4 – Materialen en grondstoffen oogsten**

- > Door zo lokaal mogelijk materialen en grondstoffen te oogsten wordt een bijdrage geleverd aan het verlagen van de uitstoot en het stimuleren van de lokale economie. De haalbaarheid van de ambitie om 25% van de te gebruiken materialen en grondstoffen binnen de provincie Fryslân te oogsten is mede afhankelijk van het ontwerp en aanbod van materialen en grondstoffen tegen die tijd. Voorstel is het ontwerpteam inzichtelijk te maken welk percentage van het ontwerp binnen de provinciegrenzen geoogst kan worden.

Voor de overige ambities is het voorstel deze binnen de financiële projectkaders te realiseren en op te nemen in het technisch programma van eisen. Op basis van een 'menukaart', te verstrekken bij afronding Voorlopig Ontwerp, dienen er (technische) maatregelen te worden voorgelegd, zoals hierboven omschreven.

6. Technisch Programma van Eisen

6.1 Normen en voorschriften

Het uit te voeren werk dient te voldoen aan alle geldende wettelijke eisen, voorschriften, richtlijnen en de NEN-normen. De adviserende, ontwerpende en uitvoerende partijen worden verondersteld bekend te zijn hiermee.

Voor alle bepalingen, normen en richtlijnen die op het uit te voeren werk van toepassing zijn, geldt dat de laatste uitgave gehanteerd dient te worden. De eisen die in dit PvE zijn uitgewerkt, gelden als aanvulling op of als verdere specificatie van de gestelde eisen in de wet- en regelgeving. Deze eisen dienen altijd geïnterpreteerd te worden als een hogere eis dan het bouwbesluit en/of overige wet- en regelgeving vereisen. Indien niet nader gespecificeerd, geldt bij afwijkende of tegenstrijdige eisen de zwaarste eis. Daar waar dit conflicteert prevaleren te allen tijde de wettelijke kaders.

Verder zijn niet alle omschreven eisen één-op-één van toepassing het gehele project, gelet op de combinatie van hergebruik, renovatie en nieuwbouw. Daar waar niet aan bepaalde eisen kan worden voldaan, dient dit expliciet inzichtelijk gemaakt te worden door de adviseurs.

De omschreven kwaliteitseisen moeten worden gerealiseerd door middel van bouwkundige en/of installatietechnische voorzieningen. Het ontwerpteam moeten heldere, inzichtelijke en integrale afwegingen maken voor de bedachte ontwerp oplossingen als het gaat om aspecten zoals energiebesparing, beperking van onderhoudskosten, duurzaam bouwen, welzijn, comfort, architectuur en dergelijke. Door middel van de bepalingen- en berekeningswijze, zoals opgenomen in de wet- en regelgeving, moet worden aangetoond dat aan de eisen is voldaan. Buitenom de bovengenoemde onderbouwingen wil de Gemeente Harlingen ook een overzicht ontvangen, bij het vaststellen van het DO, van de faciliteiten en materialisatie per ruimte. Dit kan digitaal gegenereerd worden, bijvoorbeeld vanuit een CAD/BIM programma. Per ruimte dient minstens het volgende, ter goedkeuring, aangeboden te worden:

Onderdeel	Toelichting
Ruimteomschrijving	Ruimtenummering, omschrijving ruimte en ruimtetyperingen.
Vloerafwerking	De definitieve gekozen vloerafwerking.
Wandafwerking	De definitieve gekozen wandafwerking.
Plafondafwerking	De definitieve gekozen plafondafwerking.
W- installatie	Plaatsing en afmeting
Aantal wcd's	Het aantal wandcontactdozen per ruimte.
Aantal data	Het aantal datavoorzieningen per ruimte.
AV/ICT	Het aantal AV middelen, benodigde voorzieningen en ICT installaties zoals afgesproken met de gebruikers.

6.1.1 CAD/BIM

Het ontwerp en de daar uitvloeiende tekeningen dienen in een CAD/BIM programma uitgewerkt te worden. Het afwerkingsniveau van het model dient bij revisie vastgesteld te zijn op:

- Bouwkundig: LOD 350;
- Installatietechnisch: LOD400.

Verstrekken van tekeningen tevens in 2D tekeningen, DWG zonder eigen layers en pdf formaat.

6.1.2 Vergunningen

Er moet rekening worden gehouden met verschillende vergunningaanvragen, o.a. omgevingsvergunning, gebruikersvergunning, aanvraag NUTS voorzieningen etc. De ontwerpende partij is verantwoordelijk voor de vergunningsaanvraag, per fase wordt met de Opdrachtgever geïnventariseerd welke vergunningen aangevraagd dienen te worden. Tijdigheid is hierbij een belangrijk gegeven.

6.1.3 Toegankelijkheid

Het gebouw dient toegankelijk te zijn voor mindervalide personeelsleden en bezoekers.

6.1.4 Arbowetgeving

De Arbowetgeving wordt gehanteerd op alle plekken waar arbeid uitgevoerd wordt. Buitenom deze ruimten geldt de Arbowetgeving ook voor onderhoudswerkzaamheden in schachten, boven het plafond en in kruipruimten etc. Er dient dus een goede, eenvoudige en veilige bereikbaarheid voor onderhoud vragende onderdelen meegenomen te worden, zowel binnen als buiten die beperkt impact mag hebben op de bedrijfscontinuïteit van de Gemeente Harlingen.

6.2 Ontwerputgangspunten

6.2.1 Comfort

De wettelijke gestelde eisen voor het comfort binnen het gebouw worden aangehouden. Hieronder zijn de ontwerpeisen benoemd die de Gemeente Harlingen wil aanhouden. De uiteindelijke klimaatinstallatie dient afgestemd te worden op de maximale bezetting.

Thermisch en hygrisch comfort

Het thermisch en hygrisch binnenklimaat dient zodanig te zijn dat de functie in de ruimten optimaal kunnen worden uitgevoerd. Ten gevolge van zoninstraling, de aanwezigheid van personen, de interne warmte ontwikkeling (waaronder verlichting, apparatuur en dergelijk) en de systeemkeuze mag de behaaglijkheidsgrens niet ontoelaatbaar worden overschreden en/of onderschreden. Om een goed binnenklimaat te realiseren, dient een goed samenspel tussen gebouw, gebouwinstallaties, regeling en inrichting plaats te vinden. De gestelde eisen voor de temperatuur in de verblijfs- en gebiedsruimten worden, zo veel mogelijk, behaald door passieve voorzieningen, zoals thermische isolatie, hoog rendementsbeglazing en zonwerende voorzieningen.

Gebouwen moeten zijn voorzien van actieve koeling. Deze mag pas in werking treden, als het niet meer lukt om gebouw/ruimte op passieve wijze te koelen. De actieve koeling centraal geregeld te kunnen worden vanuit het GBS.

Temperatuur

De eisen die gesteld worden aan het thermisch binnenklimaat van de ruimten in het gebouw staan weergegeven in het ruimteboek, welke is bijgevoegd als bijlage 1.

Luchtvochtigheid

De eisen die gesteld worden aan de luchtvochtigheid staan weergegeven in bijlage 1. In de ontwerpfase worden de mogelijkheid tot luchtvochtigheid nader besproken met adviserende partij en vastgesteld.

Ventilatie en klimaatinstallatie

Een gezonde leefomgeving in het gebouw is een uitgangspunt. Dit uitgangspunt wordt behaald door een goede ventilatie en klimaatinstallatie. Hierin dient er extra aandacht te zijn voor de kwaliteit van de ventilatielucht. Om de kwaliteit te behalen in de ruimten dient de klimaatinstallatie CO² gestuurd uitgevoerd te worden.

De gehele klimaatinstallatie dient de gehele levensduur (gemiddeld tussen de 15 á 20 jaar) zijn prestatie te behouden. Het ontwerp moet zodanig zijn dat onderhoud en schoonmaak van luchtkanalen kan worden beperkt, maar ook goed mogelijk is.

Dit kan worden gerealiseerd door:

- Goede kwaliteit luchtfilters.
- Kanalen op eenvoudig bereikbare plaatsen te situeren.
- Kanalen voorzien van inspectieluiken.
- Brandkleppen voorzien van inspectieluik.
- Aftakkingen in toevoerkanalen worden stromend/onder een hoek van 45 graden aangesloten.

De toe te voeren ventilatielucht vindt altijd rechtstreeks en van buiten plaats en de minimale eisen hierin zijn overeenkomstig met de wettelijke eisen.

Luchtsnelheid

Luchtsnelheid is een belangrijk aandachtspunt voor de kantoorfuncties met werkplekken die een directe verbinding hebben met de hal, hier kunnen namelijk tochtklachten ontstaan. De benodigde hoeveelheden verse lucht in de leefomgeving is afhankelijk van de ruimtefunctie en de gebruiksintensiteit en dient afgestemd te zijn op het minimale luchtdebiet per persoon overeenkomstig met de wettelijke eisen. De benodigde hoeveelheden verse lucht brengen zorgen ook voor luchtbeweging. De maximale toelaatbare luchtsnelheid in de verblijfszones bedraagt in de winter 0.15 m/s bij een maximum operationele temperatuur van 23°C en in de zomer 0.20 m/s bij een maximum operationele temperatuur van 26°C.

Voor het gebouw is een zo flexibel mogelijke indeelbaarheid een uitgangspunt en dus ook een klimaat-installatie die flexibel gebruik mogelijk maakt. De klimaatinstallatie dient om deze reden ontworpen te worden met een overcapaciteit (van minimaal 20%) per bouwlaag om eventuele functiewijzingen op te kunnen vangen.

De afvoerlucht uit een aantal specifieke ruimten vragen om specifieke afzuiging. Dit dient in de definitiefase te worden omschreven. Verder geldt dat ruimten als restaurants, repro's, toiletten, douches ook apart worden afgezogen.

Instelbaarheid

De temperatuur dient voor zowel verwarming als koeling individueel per ruimte geregeld worden. De configureerbaarheid van de regeling dient de flexibiliteit zoals genoemd kunnen volgen. De archiefbewaarpplaats heeft een nauwkeurige temperatuur en vochtmeting conform de wettelijke eisen.

Visueel comfort

Ten aanzien van het visuele comfort gelden de volgende technische uitgangspunten:

- Realiseren van daglicht ter plaatse van alle verblijfsruimten en specifieke ruimten met zoveel mogelijk uitzicht op groenvoorzieningen.
- Voldoende licht, dit dient aangetoond te worden door een lichtplan. In het lichtplan dient de lichtsterkte, lichtkleur en regeling passend bij de desbetreffende ruimten, dan wel activiteiten onderbouwd te worden. De uiteindelijke keuzes dienen aan te sluiten bij de ambities van de Gemeente Harlingen: duurzaamheid en flexibiliteit.
- De verlichting mag geen flikkeringen veroorzaken.
- Daglicht- en zonlichttoetreding mag geen hinder geven op werk- en studieplekken (op scherm of andere apparatuur) (schittering etc.).

6.2.2 Akoestiek en geluidisolatie

Akoestiek is een belangrijk uitgangspunt. De spraakverstaanbaarheid is namelijk van belang in de publieksruimte, evenals (maar in mindere mate) in kantoorruimten. Een goede spraakverstaanbaarheid en akoestiek vermindert de vermoeidheid en maakt het concentreren makkelijker. Om deze reden worden er eisen gesteld aan de akoestiek. De uitgangspunten en de benodigde maatregelen om hinder te voorkomen dienen te worden bepaald door een akoestisch adviseur en maakt onderdeel uit van de opdracht aan installatieadviseur. De akoestiek wordt bepaald in de ruimten door de nagalmtijd, geluidsisolatie, contactgeluidisolatie en het achtergrondniveau.

Nagalmtijd

De akoestiek wordt voornamelijk bepaald door de nagalmtijd, vooral in grote ruimten. In de ruimten dient er voldoende geluidsabsorberend materiaal in de vorm van akoestische plafonds en geluid absorberende wandafwerking aanwezig te zijn. De ingerichte werkruimten (ook balies en vergaderruimten) hebben een maximale nagalmtijd van 0,6 tot 0,8 seconden. In de publiekshal van het nieuwe gemeentehuis dient de nagalmtijd maximaal tussen de 1,0 tot 1,2 te liggen.

Geluidisolatie

De eisen die gesteld worden aan de luchtgeluidsisolatie tussen de ruimten staan weergegeven in bijlage 1.

Contactgeluidisolatie

De eisen die gesteld worden aan de contactgeluidisolatie tussen de ruimten staan weergegeven in bijlage 1.

Achtergrondniveau

Er mag in de verblijfs- en verkeersruimten geen hinder worden ondervonden van omgevingsgeluid (geluid van buiten: weer, wind, regen, in pandige HWA, en hagel) en/of installatiegeluid afkomstig van technische installaties (bijv. koelmachines, luchtbehandeling, keukeninstallaties etc.). De eisen die gesteld worden aan geluidsniveaus staan weergegeven in bijlage 1.

6.2.3 Brandveiligheid

De brandveiligheid van het gebouw moet voldoen aan de actuele wettelijke eisen. Een gespecialiseerd bureau stelt een advies op omtrent de vluchtwegen en de benodigde capaciteit passend bij het architectonische ontwerp (resultierend in een gedetailleerde ontruimingsberekening). Dit advies valt binnen opdracht installatieadviseur.

De brandcompartimentering valt samen met de gebruiks- en beheercompartimenten. Deze compartimenten zijn afzonderlijk afsluitbaar, zodat een gebouwcompartiment los van de andere compartimenten in gebruik kan zijn. Vluchtwegen zijn vanzelfsprekend in aansluiting op dit uitgangspunt ontworpen. In het gebouw wordt de mogelijkheid om deuren tussen brandcompartimenten open te zetten geregeld door middel van kleefmagneten. Verder dienen de vluchtwegaanduidingen en bijkomende pictogrammen eenduidig uitgevoerd te worden met de overige aanduidingen in het gebouw. Standaard dient in het gebouw aanwezig te zijn:

- Brandhaspel
- Mobiele blusser
- Het (hoofd) brandpaneel dient bij de frontoffice gesitueerd te worden. Indien de frontoffice zich te ver van de hoofdentree bevindt, wordt bij de hoofdentree een nevenpaneel gerealiseerd.
- Zichtbare bestickeringen voor gebruiker en beheerder op de wanden die een brandscheiding zijn.

6.3 Bouwkundig

In deze alinea worden voor het gebouw als geheel en op ruimteniveau in hoofdlijnen de bouwtechnische eisen omschreven met inachtneming van de ontwerpuitgangspunten. Alle ruimten binnen de scope van het project worden voorzien van een nieuwe afwerking. Dit is inclusief ontsluitingen zoals trappenhuisen (exclusief de technische ruimten tenzij benodigd voor ruimtelijke en functionele eisen).

6.3.1 Constructie

Buitenom de huidige wet- en regelgeving dient er een extra aandachtspunt meegenomen te worden, namelijk de flexibiliteit. De Gemeente Harlingen streeft in haar gebouwen naar indelingsflexibiliteit, voor zover mogelijk binnen bestaande en monumentale context van het project. Op constructief niveau betekent dit een zwaardere eis ten aanzien van de vloerbelasting. Voor onder andere, technische ruimten en specifieke ruimten geldt voor de vloerbelasting het volgende: het aanhouden van een vloerbelasting op de begane grond van 10 kN/m² en op de verdiepingen 5 kN/m². Verder dienen de constructieve obstakels zo veel mogelijk beperkt te worden. In het specifiek dienen er geen kolommen gesitueerd te worden in de eerste 7,2m vanaf de gevel en kolommen dienen zo veel mogelijk in wanden weggewerkt te worden.

In verband met de indelingsflexibiliteit dient, voor zover de eisen per ruimtefunctie en de bestaande en monumentale context van het project dat toelaten, worden uitgegaan van de volgende voorzieningen:

- Vaste en gangbare stramienmaten (1,80m of 3,60m) met goede aansluitmogelijkheden van binnenwanden op de gevel.
- Uniforme detailleringen.
- Voldoende fijnmazige bedienings- en aansluitmogelijkheden in de vorm van bijvoorbeeld vloer- en/of wandgoten (een en ander ter voorkoming van snoeren over de grond, wanden en onder plafonds).
- Goede bereikbaarheid van alle apparatuur boven de systeemplafonds.
- Integratie tussen inrichting en de technische voorzieningen.
- Vrije hoogte: De vrije hoogte (bovenzijde vloer tot onderzijde plafond) in de verblijfsruimten moet minimaal 2,70 m1 bedragen. In de centrale publiekshal moet de vrije hoogte in verhouding zijn met de oppervlakte en de functie van de ruimten. Uitgangspunt minimaal 3,50 m1 of het toepassen van vides. Aanvullend uitgangspunt is een minimale hoogte (bovenzijde afgewerkte vloer tot aan onderzijde bovengelegen constructievloer) van 3,3 m1 voor de verblijfsruimten.

Voor de archiefbewaarplaats zijn strenge eisen van toepassing volgens de 'regeling bouw en inrichting archief ruimten en archiefbewaarplaatsen'. De eisen van dit document prevaleren boven die van dit Programma van Eisen voor de archiefbewaarplaats.

6.3.2 Technische ruimten en schachten

Ten behoeve van de technische installaties worden technische ruimten en schachten gerealiseerd die tevens voldoende ruimte (volgens Arboretgeving) bieden voor bediening, inspectie en onderhoud van de installaties en hebben geschikte toegangen voor vervanging van apparatuur. De Gemeente Harlingen toetst in de VO en DO fase de schachten op voldoende werkruimte.

6.3.3 Gevels

De eisen voor de gevel zijn met name van toepassing op het nog te verwerven pand van de Hema en op de Groenlandsvaarder. De gevel, als belangrijk deel van de gebouwmhulling, is sterk bepalend voor de kwaliteit van het gebouw. De kwaliteit van de gevel zit grotendeels in het esthetische aspect, maar ook op het gebied van het energiegebruik en de thermische behaaglijkheid in het gebouw. Materiaalkeuze en wijze van detailleren is zodanig dat gevels onderhoudsarm zijn en vermindering van kwaliteit nauwelijks kan optreden gedurende een periode van 40 jaar. Toepassing van passieve zonwerende voorzieningen zijn een vereiste, echter met inachtneming van de eisen ten aanzien van architectuur en uitstraling:

- Onderhoudsarme materialisatie gebruiken, hieronder wordt verstaan: het voorkomen van c.q. storingen, preventief en groot vervangend onderhoud alsook al het schoonmaakonderhoud en vandalismebestendigheid.
- Ongecoate betonnen geveldelen welke aan weersinvloeden onderhevig zijn dienen te worden behandeld met een transparant, niet milieubelastend middel (10 jaar garantie) waardoor vochtindringing en aanslag wordt voorkomen.
- De nieuwe gevel zodanig detailleren dat het water bij gevelsprongen van de gevel wordt afgevoerd.
- Water afkomstig van gesloten geveldelen mag niet langs het glas en de kozijnen lopen.
- Liggende geveldelen zodanig afwerken dat er geen vervuiling van glas en kozijnen kan plaatsvinden.
- Geen nissen en donkere hoeken creëren.
- Voorkomen van opklimbaarheid van gevels.
- Toepassing van beweegbare buitenzonwering op de zonbelaste geveldelen centraal (met lokale overruling) bedienbaar.
- Situering van de entree, bij voorkeur, op een plaats waar de minste kans op windhinder aanwezig is of maatregelen moeten getroffen worden om windhinder te voorkomen.

6.3.4 Daken

De daken dienen zodanig ontworpen te worden, dat in ieder geval wordt voldaan aan de volgende eisen:

- Het dak dient ertoe bij te dragen dat bij hoge buitentemperaturen opwarming in de ondergelegen ruimten traag verloopt. Daarnaast wordt geluidsoverlast veroorzaakt door (extreme) weersomstandigheden voorkomen.
- De dakbedekkingen dienen ontworpen te worden volgens richtlijnen VEBIDAK en BDA en tenminste een levensduur te hebben van 40 jaar.
- Dak openingen dienen bouwfysisch vergelijkbaar te zijn met buitenbeglazing en voldoende inbraakwerend te zijn.
- De isolatiewaarden voor het dak dienen te voldoen aan het bouwbesluit en de benodigde Rc-waarde bij het te behalen energielabel.
- Bij installaties op het dak zorgdragen voor een goede en veilige bereikbaarheid van de installaties (Arboretgeving).
- De afwatering en hemelafwaterafvoeren dienen aangesloten te worden op het gemeentelijk riool.
- Dakgoten moet verzinkt uitgevoerd te worden.
- Bij hellende daken dienen zo min mogelijk zichtbare hemwaterafvoeren toegepast te worden. Indien deze wel zichtbaar zijn dient de HWA niet beklimbaar te zijn. Bij in pandige HWA's rekening houden met de gestelde comforteisen.
- Bij platte daken dienen begaanbare looppaden aangebracht en dakrandbeveiliging aangebracht te worden,

6.3.5 Vloeren

Het is onbekend of er een kruipruimte aanwezig is. De verwachting is van niet, maar hierover dient zo spoedig mogelijk uitsluitel gegeven te worden. Indien er wel een kruipruimte aanwezig is, dient er met de volgende eisen rekening te worden gehouden:

- Voldoende vloerluiken (geïsoleerd) en de afmetingen voldoen aan de geldende NEN-normen.
- De vloerluiken bij voorkeur op toegankelijke plekken plaatsen rekening houdend met de bedrijfscontinuïteit.
- Vrije hoogte dient minimaal 600mm te zijn.
- De kruipruimte dient goed bereikbaar te zijn ten behoeve van ontstoppen leidingen en inspectie.

Vloerafwerking

Ongeacht de uiteindelijke vloerkeuze dient van elke vloerafwerking een TCO-berekening opgesteld te worden, hierin dient minstens het volgende duidelijk gemaakt te worden:

- Manier van onderhoud van de desbetreffende vloer.
- De kosten van de vloer en het onderhoud gedurende de levensduur van de vloer.
- Resultaat van de vloer.

Aanvullende eisen:

- De vloeren en de vloerafwerkingen van binnen- en buitenruimten moeten in overeenstemming zijn met de functie en het gebruik van de desbetreffende ruimte, zie bovenstaande tabel. Hiertoe dienen vloerafwerkingen in ieder geval krasvast, geluiddempend, waterdicht, onderhoudsvrij, slipvast en slijtvast te zijn.
- Alle vloeren dienen in een neutrale kleur, niet effen uitgevoerd te worden.
- Alle vloeren dienen dorpelvrij te zijn, behalve de entree deuren en de deuren van natte ruimten.
- Vloerafwerkingen moeten doorlopen onder verplaatsbare binnenwanden.
- Plinten dienen meegenomen te worden en dienen bij voorkeur minimaal 5 cm te zijn.
- De plint dient aan de bovenzijde afgerond te zijn.
- Er dient bij de hoofdentree (binnen) schoonloopzone opgenomen te worden.

6.3.6 Binnenwanden

Het uitgangspunt is dat alle nieuwe binnenwanden worden voorzien van een wandafwerking. In het algemeen dient het mogelijk te zijn om permanente attributen (digiboard, whiteboard etc.) te bevestigen aan alle scheidingswanden, hier dient constructief rekening mee gehouden te worden.

6.3.7 Deuren en kozijnen

Voor kozijnen, ramen en deuren in de gevel zijn de volgende eisen c.q. randvoorwaarden van toepassing (met uitzondering van het Stadhuis):

- De bereikbare gevelelementen moeten voldoen aan inbraakbeveiliging volgens NEN 5096 (weerstandsklasse 3).
- Gevelkozijnen moeten zodanig vormgegeven worden dat vervuiling van de gevel wordt voorkomen.
- Alle deuren voorzien van voorzieningen ter voorkoming van het nekken van de deuren.
- Indien houten kozijnen worden toegepast en voorzien van het FSC-keurmerk.
- Te openen ramen realiseren in de nieuwbouw.
- Alle hoofdtoegangsdeuren voorzien deurdrangers met mogelijkheid om de deur vast te zetten (excl. Hoofdentree).
- Het openen en sluiten van de buitendeuren dient programmeerbaar te zijn.

Voor kozijnen, ramen en deuren binnen zijn de volgende eisen c.q. randvoorwaarden van toepassing:

- Er dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met publieke en niet-publieke zoneringen. De niet-publieke zonering is alleen toegankelijk voor de ambtelijke organisatie. De deuren tussen deze zoneringen dienen voorzien te worden van deurdrangers (uiteindelijk dient dit aangesloten te worden op een druppelsysteem).

Het openen en sluiten van de binnendeuren dient programmeerbaar (elektrisch) te zijn. Daarbij dient de deur automatisch open te gaan als men de druppel/pas gescand heeft. Daarbij dient:

- De cilinder dient vlak te zijn met de deur.
- Alle binnendeuren voorzien van deurbuffers op de wand.
- Alle binnendeuren dienen aan te sluiten op de minimale geluidseisen van de omliggende wand.
- Er dient rekening te worden gehouden met ruimte onder de deur. Deze maat is afhankelijk van het installatieconcept. Dit vergt nadere afstemming met de installatie adviseur.
- Doorvalbeveiliging is benodigd bij trappen, bordessen en vides conform NEN 3569

6.3.8 Plafonds

De plafonds van de verschillende ruimten worden gekozen in overeenstemming met de functie van de ruimten.

- Bij materiaalkeuze van de plafonds rekening houden met de akoestische kwaliteit en kwantiteit van het gehele vertrek, zodat nagalmtijd in alle octaafbanden voor de betreffende ruimte en gebruiksfunctie op een aanvaardbaar niveau blijft en aan de gestelde eisen voldoet.
- De plafonds moeten voorzien zijn van een gladde afwerking voor een eenvoudige reinigbaarheid.
- Indien systeemplafond: de platen dienen gemakkelijk uitneembaar te zijn en voorzien te zijn van een standaard kleur (i.v.m. bij bestellingen).
- Indien systeemplafond: de plafondplaten dienen van een zodanige zwaarte gekozen te worden dat in geval van overdruk in de ruimte (dicht trekken van de deur) de platen niet omhoog gedrukt worden. In ruimten met sportactiviteiten de plafondplaten borgen.
- Verlichtingsarmaturen moeten eenvoudig in het toegepaste plafond inpasbaar, aanpasbaar en vervangbaar zijn. Daarbij dienen de armaturen een mat reflectie rooster te hebben, die zorgt voor een egale verlichting. De LED voorziening mag niet zichtbaar zijn. Voor het gebouw geldt een eenduidig systeem.

6.3.9 Trappen, bordessen, hellingen en leuningen

De stijgpunten in het gebouw dienen voor alle bezoekers van het gebouw toegankelijk te zijn, voor mindervaliden dient te worden voldaan aan de eisen gesteld bij het ITS-keurmerk. Buitenom de toegankelijkheid dient er voldaan te worden aan de volgende punten:

- Alle trappen, hellingen en andere stijgpunten dienen verlicht te zijn.
- Hellingen en trappen in de toegankelijkheidssector zodanig situeren of beschermen dat windhinder voorkomen wordt.
- De trappen dienen voorzien te zijn van doorvalbeveiliging.
- Noodtrappenhuizen dienen te worden voorzien van een zijlicht met doorkijk.
- Trappen en bordessen in de buitenlucht dienen een stroef oppervlak te hebben tegen uitglijden.
- Bij het ontwerp dient rekening gehouden te worden met brandveiligheid, geluidwering, bereikbaarheid, gebruiksvriendelijkheid en onderhoud.
- Indien trappen, bordessen, hellingen en leuningen of dergelijke onderdelen ervan in de buitenlucht van staal zijn dienen deze, incl. bevestigingsmiddelen, minimaal hoogwaardig thermisch verzinkt te worden. Daarbij dient de trap tegen alle weersomstandigheden te kunnen en zo min mogelijk contactgeluid produceren.

- Indien trappen, bordessen, hellingen en leuning en of dergelijke onderdelen uitgevoerd zijn in hout dient de afwerking, bescherming of kleurstelling tegen mechanische beschadigingen en/of slijtage bestendig te zijn. Tevens dient het toegepaste hout voorzien te zijn van een FSC keurmerk.
- Natuurstenen trappen bij de kwetsbare delen voorzien van bescherming tegen mechanische beschadigingen.

6.3.10 Hang en sluitwerk

Binnen de Gemeente Harlingen is het uitgangspunt om bij nieuw hang- en sluitwerk digitale sloten te hebben, werkzaam op het druppelsysteem. De druppel/ toegangspas/ app is op meerdere manieren verbonden en krijgt een belangrijkere rol. O.a. toegang tot het gebouw, printen, aanmelden werkplek, koppeling met interactieve schermen, toegang persoonlijke opbergruimte/lockers.

Hang- en sluitwerk dient zo min mogelijk toegepast te worden. Indien in sommige ruimten hang- en sluitwerk benodigd is dient dit onderhoudsarm te zijn en bij niet-publieke zoneringen een SKG*** keurmerk en politiekekenmerk te hebben.

6.4 Installaties: algemeen

In dit hoofdstuk zijn de algemeen geldende eisen voor de technische installaties beschreven. Het ontwerpteam moet heldere, inzichtelijke en integrale afwegingen (met inachtneming van de eerder benoemde ontwerputgangspunten) maken voor de bedachte ontwerp oplossingen als het gaat om aspecten zoals: energiebesparing, beperking onderhoudskosten, duurzaam bouwen, welzijn en comfort, architectuur en dergelijke.

- De installatie is zodanig ontworpen, dat hij gebruiksvriendelijk is. Dat geldt voor: instelbaarheid, meetbaarheid en regelbaarheid en onderhoudsvriendelijk/arm, hetgeen tot uiting moet komen in een positieve exploitatielast.
- Verblijfsruimten met afwijkende gebruikstijden clusteren om overbodige installatiekosten te beperken.
- In verblijfsruimten zijn de temperatuur, de kunstverlichting en de buitenzonwering en eventueel verduisteringsvoorzieningen onderhoudsvriendelijk bedienbaar. In verband met vergaderingen, overwerk en/of afwijkende werktijden is het mogelijk de aanwezige installatiedelen afzonderlijk in te stellen (individueel regelbaar).
- De voorzieningen ten behoeve van de installaties (ventilatie, verlichting en dergelijke) zijn optimaal geïntegreerd in de opzet, de constructie en uitvoering van de plafonds. De installatie is zodanig dat er een reservecapaciteit van 20% is voor de elektrische voorzieningen en de luchtbehandelingskast t/m de schacht.
- De gebruikstijden van de gebouwen worden in de ontwerp fase vastgesteld. Afwijkingen in uiteindelijke gebruikstijden dienen makkelijk door de beheerende partij aangepast te kunnen worden.

6.4.1 Installatieopzet maatregelen en energiezuinigheid

Het milieu en de exploitatie kunnen door energiezuinigheid worden verbeterd. De navolgende duurzame voorzieningen dienen opgenomen te worden. Deze voorzieningen zijn gebaseerd op de wettelijke verplichtingen:

- Luchtbehandelingskasten voorzien van Eurovent A certificaat;
- De apparatuur in de ventilatie installatie voldoet aan de ERP 2016;
- Voorzieningen voor regeneratieve en hoog rendement warmteterugwinning (minimaal 85%);
- Het toepassen van traploos regelbare IE4 ventilatormotoren;
- Vraag gestuurde ventilatie per ruimte o.b.v. CO₂-regeling in ruimten met een hoger ventilatievoud dan 2 en 250 m³/h;
- Toepassing van energie verbruiksregistratie op vleugelniveau;
- Toerengeregelde High Efficiency pompen;
- Laagwater Temperatuur (LT) verwarmingsinstallatie (uitgezonderd het Stadhuis);
- Hoog Temperatuur Koeling (HTK);
- Waterbesparende sanitaire toestellen (mag alleen lager zijn bij urinoirs dus: <6 ltr per spoeling);

- Waterloze urinoirs mogen niet toegepast worden;
- Aanwezigheidsdetectie op de kunstverlichting in het gehele gebouw, die in alle gebieden/ruimten ook kan worden overruled;
- In de verblijfsgebieden is de verlichting tevens in delen schakelbaar;
- Daglichtafhankelijke dim regeling op de kunstverlichting in alle verblijfsruimten van het gebouw;
- Veegpulsregeling op de kunstverlichting in het gehele gebouw;
- Centrale voorzieningen voorbereidt op toepassing van zonnepanelen.

De navolgende duurzame voorzieningen dienen via een TCO-analyse i.r.t BENG eisen getoetst te worden op toepasbaarheid:

- Energieterugwinning van de liften;
- Zonnepanelen (de ruimte waar de omvormers in worden geplaatst zal voorzien moeten worden in voldoende ventilatie en een maximale ruimte temperatuur van 25 graden C);
- Een verbruiksmeter (energiespiegel) op een centrale, openbare, positie in het gebouw;
- Eventueel toe te passen koelmachines gecombineerd met vrije koeling;
- Warmtepomp (in combinatie met lange termijn warmte-/koudeopslag): Indien de bouwfysische eigenschappen een systeemkeuze toelaat waarbij deze kan worden toegepast;
- Door betonkernactivering in de vloer, wanden en/of plafond;
- Vloerverwarming/koeling: Indien de bouwfysische eigenschappen een systeemkeuze toelaat waarbij deze kan worden toegepast.

6.4.2 Aansluiting op NUTS voorzieningen

Het gebouw dient aangesloten te worden op de volgende nutsvoorzieningen:

- Water;
- Riolering;
- Hemelwater;
- Elektriciteit;
- Glasvezelaansluiting (indien aanwezig).

6.5 Vaste inrichting

6.5.1 Balie ontvangst/receptie

In de ontvangsthal wordt een balie opgenomen ten behoeve van de receptie, waarin de volgende functies zijn opgenomen. In de balie dienen voldoende 230 V aansluitingen opgenomen te worden alsmede voorbereidingen voor:

- Telefonie;
- Beeldschermen;
- Thin clients;
- Brandmeldpaneel;
- Ontruimingspaneel.

6.5.2 Werk- en ontmoetingscentrum

Binnen het werk- en ontmoetingscentrum dient de Raadzaal volledig gehandhaafd te blijven.

Ten behoeve van de overige vergaderzalen dienen voorzieningen aanwezig te zijn voor:

- Projectie (LCD i.c.m. multimedia pc en eenvoudige inplugpunten);
- Data aansluitingen en WIFI (openbaar en gesloten);
- Telefonie;
- Bediening van binnenklimaat en verlichting.

6.5.3 Bewegwijzering

In het kantoorgebouw wordt in beperkte mate bewegwijzering opgenomen. Daarnaast wordt voorzien in een etageaanduiding, zowel in de centrale kern als aan de binnenzijde van de trappenhuizen (naast de deur, mede ten behoeve van de brandweer). Aan de buitenzijde van het complex moet op een duidelijke wijze de entree en de toegang naar de parkeergarage worden aangegeven. Vanaf de bezoekersparkeerplaatsen naar de hoofdentree dient een voetgangerszone met adequate bewegwijzering te worden voorzien. Het gebouw krijgt aan de buitenzijde, bij beide entrees, een huisnummeraanduiding.

6.5.4 Zonweringsinstallatie

De gevels dienen voorzien te worden van elektrisch bedienbare zonwering, die zowel automatisch, lokaal als centraal bediend kan worden. De zonwering dient per twee stramienen bedienbaar te zijn afhankelijk van het ontwerp van het gebouw.

6.5.5 Vaste Inrichting

Er dienen voldoende 230V wcd's en data aansluitpunten te worden opgenomen voor:

- Koffiemachines;
- Snoepmachines;
- Frisdrank automaten;
- Vaatwassers;
- Magnetrons;
- Koelkasten.

6.6 Exploitatie, beheer en onderhoud

De ontwerpende partijen dienen een raming te (laten) maken van de te verwachten onderhouds- en exploitatiekosten van het gebouw. Op deze wijze zal de opdrachtgever voldoende inzicht hebben om uiteindelijk een keuze te maken tussen consequenties van ontwerpkeuzes. Bovendien kost onderhoud energie en grondstoffen en dient vanuit de duurzaamheidsgedachte zoveel mogelijk beperkt te worden.

De technische levensduur van het gebouw bij normaal onderhoud moet zijn:

Bouwkundig casco en draagconstructie	50 jaar
Bouwkundig gevel	40 jaar
Bouwkundig dak	20 jaar
Gebouwinstallaties	20 jaar
Vaste inrichting	10 jaar
Terreininrichting	50 jaar

Aandachtspunten

Ten behoeve van onderhoud gelden de volgende aandachtspunten:

- Afstemming van de gebruikte materialen en afwerkingen op het gebruik;
- Componenten dienen goed bereikbaar te zijn voor onderhoud, vervangbaarheid en uitwisselbaarheid;
- De onderhoudsbehoefte dient tot een minimum beperkt te worden en op zo weinig mogelijk vaste momenten per jaar plaats te vinden;
- Toepassing van gemakkelijk uitwisselbare standaardcomponenten;
- Alle gevels moeten veilig en conform de laatste richtlijnen kunnen worden bewassen.
- Toegepaste componenten dienen na ingebruikname nog 10 jaar leverbaar te zijn.

Dit kan bereikt worden door bij keuzes in het ontwerpproces oog te hebben voor de onderhouds- en reinigingskosten. Deze kosten worden beheersbaar gemaakt door het:

- Toepassen van slijtvaste bouwmaterialen in gebieden met een hoge gebruiks- of vloerbelasting;
- Onderhoudsvriendelijk detailleren, bijvoorbeeld bij trappen, wand-vloeraansluitingen, vensterbanken etc.;
- Plaatsen van te onderhouden installaties op voor onderhoudswerkzaamheden goed bereikbare plaatsen zoals technische ruimten en te openen plafonddelen;
- Minimaliseren van het aantal te onderhouden installaties door concentratie;
- Eenvoudig uitwisselbaar maken van onderhoudsgevoelige componenten, bijvoorbeeld vloerbedekking en wandafwerking;
- Afstemmen van de materiaalkeuze en afwerking op het gebruik.

Verder geldt:

- Hanteer een uniforme maatvoering en materialen in verband met flexibiliteit. Beperk hiermee het aantal typen gevels tot een minimum. Dit geldt met name voor de afbouw;
- Pas eenvoudig te demonteren geveldelen toe;
- Maak kitloze detailleringen;
- Pas gladde en vlakke materialen toe (onderhoudsarm of -vrij);
- Voorkom strepen over de gevel ten gevolge van afvoer van hemelwater;
- Beperk randen en uit de gevel stekende elementen.

6.7 Beveiliging en toegankelijkheid

Het gemeentehuis van Harlingen is goed bereikbaar voor alle soorten verkeer. De hoofdentree dient met de auto en met de fiets eenvoudig bereikbaar te zijn. Daarbij dient het gebouw, volgens de normen, toegankelijk te zijn voor mindervalide bezoekers.

Ontwerprichtlijnen zijn:

- Het kantoorgebouw heeft een ruime en goed herkenbare entree;
- De laad- en losplaats ligt bij voorkeur buiten het zicht van de hoofdentree;
- Het gebouw heeft een ITS symbool, voor zover dit mogelijk is binnen de monumentale context;
- Toegankelijk voor hulpdiensten bij calamiteiten;
- Raad, bezoekers en bestuur kan via een eigen ingang het bestuurlijk centrum betreden. Dit bouwdeel is apart gezoneerd;

Er zijn korte, veilige routes van stalling naar entree. Het gebouw(complex) moet een duidelijk herkenbare hoofdingang hebben.

Deze moet bovendien ook als hoofduitgang vindbaar zijn vanuit alle delen van het complex. Ontwerprichtlijnen zijn:

- De (hoofd)entree kan worden geduid door de architectuur en inrichting buitenruimte, door gevelbelettering, verlichting en door lokalisering in het gebouw;
- Voorzie nabij de ingang een balie, ruimte voor bewaking, informatievoorzieningen, wachtruimte en toiletten;
- Maak een plek voor 'ontmoeten, halen en brengen' direct bij de hoofdingang, beschermd tegen wind en regen en zonder barrières;

Het gemeentehuis wordt verdeeld in zones die meer en minder toegankelijk zijn voor publiek. De hiërarchie in beveiliging is als volgt:

Zone 0	Het terrein. Het terrein om het gebouw is vrij toegankelijk. Toegang tot binnenterrein, rijwielstalling via slagboom/identificatie.
Zone 1	De publiekshal. In de hal is een receptie; hier wordt permissie gegeven voor het betreden van de volgende veiligheidszone.
Zone 2	Het vergadercentrum en de bestuursruimten die regelmatig toegankelijk moeten zijn voor het publiek, zoals de Raadszaal, de fractiekamers en de perskamer.
Zone 3	Dit betreft zones die uitsluitend bereikbaar zijn met toegangspassen voor geautoriseerde medewerkers. • Bestuursruimten college B&W; zowel de vergaderruimten als de kantoorwerkplekken; • Het crisiscentrum; • Het restaurant; • De kantoorwerkplekken voor de ambtelijke organisatie (inclusief de werkplekken Publiekszaken).
Zone 4	Er zijn meerdere ondersteunende ruimten, waarbij de toegang geregeld wordt met een sleutelplan of een elektronische toegangsbeveiliging en alarmering. Het gaat om: • Laad- en losvoorzieningen; logistieke ruimten; • Kluis paspoorten, contant geld (specifieke ruimtelijke beveiliging conform wet en regelgeving BRP); • Archieven; • Computerruimten.

6.8 Veiligheid

Het gebouw dient veilig te zijn voor bezoekers en personeel. De volgende risico's kunnen onderkend worden:

- Bedrijfszekerheid;
- Brandveiligheid (opgenomen in hoofdstuk 2.3 van dit PvE);
- Braakveiligheid (opgenomen in hoofdstuk 10.6.6 van dit PvE);
- Sociale veiligheid.

6.8.1 Bedrijfszekerheid

Onderstaande risico's voor de bedrijfsvoering kunnen worden onderkend:

- Uitval van nutsvoorziening;
- Uitval een installatiedeel

Uitval van nutsvoorziening

Binnen het gebouw wordt er een noodstroomvoorziening toegepast. Deze bestaat uit een of meerdere UPS'en (Uninterrupted Power Supply). Op de noodstroomaggregaten dienen de volgende installaties te worden aangesloten:

- 25 % van de warmte en koude opwekking;
- 100 % capaciteit van de vuilwaterpompen;
- 100 % capaciteit van de hydrofoor;
- 100 % koeling computerruimten;
- 100 % luchtbehandeling computerruimten;
- 100 % crisisruimten inclusief koeling en luchtbehandeling;
- Stroomvragende componenten in de distributienetten voor verwarming en koeling om noodbedrijf mogelijk te maken;
- Regeltechnische componenten om noodbedrijf mogelijk te maken;
- Nood wcd's;
- UPS'en
- Noodverlichting;
- Beveiligingsinstallaties (Brand-, braak- en toegangsbeveiliging);
- Communicatie-installaties (intercoms, Closed Circuit Television, telefoon en data-installaties);
- 1 brandweerlift.

Genoemde installatiedelen dienen tenminste gedurende 24 uur in noodbedrijf te kunnen blijven.

Uitval van installatiedeel

De uitval van een installatiedeel mag de volgende gevolgen hebben:

Installatiedeel	Uitgangspunt
Warmte/koude opwekking	Uitval van 1 component mag leiden tot maximaal 33 % capaciteitsverlies.
Warmte/koude distributie (zoals hoofdtransportpomp)	Uitval van 1 component mag leiden tot maximaal 33 % capaciteitsverlies.
Vuilwaterpomp	Uitval van 1 pomp mogelijk zonder capaciteitsverlies.
Hydrofoor	Uitval van 1 pomp mogelijk zonder capaciteitsverlies.
Luchtbehandeling computerruimten	Uitval van 1 component mag leiden tot maximaal 0 % capaciteitsverlies.
Passieve installatiedelen zoals leidingen en afsluiters	Leidingdelen en regelafsluiters uit te blokken.
Regeltechnische besturing	Handmatig te bedienen.
Elektrotechnische bekabeling	Hoofdbekabeling uitvoeren als ring.
Elektrotechnische afnemers	Afgaande groepen onderverdelen in preferent en nietpreferent. Automatisch afschakelbare groepen.
Elektrotechnische distributie zoals transformatoren	Bij uitval 0% capaciteitsverlies.
Verlichting	Noodverlichting, Capaciteitsverlies 50-75% normale verlichting.
WCD's crisisruimten	0% capaciteitsverlies.
Beveiligingsinstallaties	0% capaciteitsverlies.
Communicatie-installaties	Handmatig uitschakelen, hoofdbekabeling uitvoeren als ring.

6.8.2 Sociale veiligheid

Veiligheid gebouw en omgeving

In het Politiekeurmerk Veilig Wonen staan handreikingen om een veilig gevoel bij bezoekers, personeel te bevorderen door een goede gebouwopzet en detaillering. Het terrein rondom het gebouw en de routes naar de (fiets)parkeergelegenheid dient voldoende verlicht te zijn.

Bezoekers

Omdat agressiviteit bij bezoekers van de frontoffice voor kan komen, moeten er voorzieningen worden getroffen om zowel het baliepersoneel als het overige personeel te beschermen. Met name de publiekshal moet worden voorzien van extra veiligheidsvoorzieningen.

Hierbij valt te denken aan:

- Niet, of moeilijk overklimbare balies (wanneer dit in hoogte onwenselijk dan kan dit ook in de breedte);
- Een avondbalie bestand tegen extreem geweld;
- Een voorziening om in noodgevallen de afdelingen vanuit de centrale balie af te sluiten;
- Bij de entree te voorzien in een opstelruimte voor een politiewagen;
- Vanaf de beveiligingsloge de ruimte snel kunnen bereiken;
- Paniekalarmen met een doormelding naar de bewakingsloge.

MIVA toiletten

De MIVA-toiletten dienen te worden voorzien van een afzonderlijke noodoproepsignalering conform 'Handboek voor Toegankelijkheid'. De alarmen dienen te worden doorgezet naar de dichtstbijzijnde balie.

Closed Circuit TeleVision

Elke toegangsdeur en de centrale hal van het gebouw dient met CCTV voorzieningen gemonitord te kunnen worden.

6.9 Installaties: werktuigbouwkundig

In dit hoofdstuk zijn de algemeen geldende eisen, met inachtneming van de ontwerppuntgangspunten, voor de werktuigbouwkundige installaties beschreven. Het ontwerpteam moet heldere, inzichtelijke en integrale afwegingen maken voor de bedachte ontwerp oplossingen als het gaat om aspecten energiebesparing, beperking onderhoudskosten, duurzaam bouwen, welzijn en comfort, architectuur en dergelijke.

Van de adviseurs wordt een integraal advies verwacht, waarin wordt omschreven hoe onderstaande eisen zo maximaal mogelijk geïmplementeerd kunnen worden binnen de specifieke context van dit project.

*In verband met verspreiding (Corona) virus; aandacht voor ventilatie in gebouw. Recirculatie is niet toegestaan, voorkeur voor decentraal systeem.

6.9.1 Warmte koude opwekking

De verwarming- en koelinstallatie hebben voldoende capaciteit om de comforteisen in de ruimten van het gebouw te realiseren. Hierbij voldoet deze installatie ook aan de eisen vanuit de gemeente op gebied van duurzaamheid. Uitgangspunt is een energiezuinige wijze van warmte- en koude opwekking voor zowel gebouwverwarming/-koeling als warm tapwater. Bij toepassing van de energiezuinige warmte- en koude opwekking nadrukkelijk rekening houden met de pieklast (bij de gebouwopwarming of ten behoeve van warm tapwater), waarvoor wellicht een aanvullende voorziening noodzakelijk is. Tevens is het van belang dat de serverruimten en overige ICT-ruimten zich eveneens lenen voor energiezuinige koeling.

6.9.2 Klimaatinstallatie

De gemeente heeft de doelstelling om klimaateisen rondom temperatuur zo veel mogelijk te behalen met passieve voorzieningen. De klimaatinstallatie dient zodanig te worden ontworpen en gerealiseerd dat het vereiste binnenklimaat altijd kan worden gerealiseerd met inachtneming van overige comforteisen, zoals tocht en koudeval. Een goede doorspoeling van de ruimten van het gebouw met ventilatielucht waarborgen door de keuze voor een luchtbehandelingsstelsel. Het luchtbehandelingsstelsel dient ontworpen te worden in samenhang met de koeling en verwarming (waar nodig) van de ruimten. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de flexibiliteit en de bezettingsgraad in de verschillende ruimten. De installatie is zodanig dat:

- De hoeveelheid verse lucht per hoofdtracé dient eenvoudig aan te passen of te vervangen zijn. Om deze reden dient er een minimale overcapaciteit van 5% in de schachten aangehouden te worden.
- De installatie per verblijfsruimte is CO² gestuurd.
- Individuele verstellingen binnen 1 uur het gewenste resultaat geven.
- Laag temperatuurverwarming en laagtemperatuurkoeling plaatsvindt wanneer de bouwfysische eigenschappen dit toestaan.
- De leidingen en appendages thermisch en dampdicht geïsoleerd zijn.
- Het kanaalwerk zoveel mogelijk in de verkeerszones uitvoeren i.v.m. onderhoud en overlast.
- De SER/MER dienen voorzien te worden van koeling, gebaseerd op het benodigde. Afstemmen met ICT afdeling van de Gemeente Harlingen.

6.9.3 Luchtbehandelingskast

De luchtbehandelingskasten zijn dubbelwandig en koudebrugvrij.

- De kleppensecties, filterframes, verwarmings- en koelbatterijen zijn behandeld met een corrosiewerende coating.
- De luchtbehandelingskast tot en met de filtersectie is gemaakt van RVS ter voorkoming van doorroesten. De filterklasse is minimaal EU9 en bij ronde kanalen mag dit minimaal EU7 zijn.

- De luchtkanalen dienen te voldoen aan de Luka-normering (minimale luchtdichtheidsklasse C);
- Vrije koeling toepassen met een bypass in verband met warmterugwinning. De luchtbehandeling installatie heeft de nodige voorzieningen om de prestatie-eisen te halen, zoals filters, (kanaal)geluiddempers, overspraakdempers, frequentiegeregelde ventilatoren, warmterugwinning, brandkleppen etc.
- In de luchtbehandelingskasten zijn, voorzien van een koelbatterij en een druppelvanger die geschikt zijn voor een uittrede luchttemperatuur van 15°C.

6.9.4 Luchtkanalen

In verband met achtergrondgeluidsniveaus van de installaties en energiezuinigheid worden de aftakkingen in de luchttoevoerluchtkanalen onder een maximale hoek van 45° of afpellend uitgevoerd.

- In de luchtkanalen inregelvoorzieningen opnemen om een luchtbalans te realiseren.
- De buitenlucht aanzuig- en afblaaskanalen zijn uitwendig thermisch en dampdicht geïsoleerd. De buitenlucht aanzuigkanalen inwendige dubbel bitumeren.
- De luchttoevoerkanalen zijn uitwendig thermisch geïsoleerd. Isolatie is met behulp van de geëigende afwerking beschermd om in de gebruiksduur onnodige beschadiging te voorkomen (kanalen in de buitenlucht zijn voorzien van Stuco beplating).
- Als kanalen brandscheidingen doorkruisen moeten deze worden voorzien van brandkleppen, en de hiervoor benodigde inspectieluiken.
- In kanalen waar nodig overspraakdempers toepassen. De kanalen dien verder voorzien te zijn van brandkleppen, locatie bepalend door de brandcompartimentering, en de hiervoor benodigde inspectieluiken.
- Tijdens de opslag op de bouw en installatie van de kanalen moeten de openingen van de kanalen continu met folie worden afgedicht om vervuiling te voorkomen.
- Alle leiden en leidingdoorvoeringen moeten, aan weerszijden, worden voorzien van een geluiddichte afwerking welke voldoet aan de daarvoor gestelde normeringen.
- Luchtbevochtigingsinstallatie
- Luchtbehandelingssysteem inclusief appendages moet voldoen aan luchtdichtheidsklasse klasse C

De noodzaak voor actieve bevochtiging in de uitwerking van het installatieconcept te bepalen. Indien luchtbevochtiging noodzakelijk is worden bacteriële, chemische en fysische verontreinigingen vermeden.

6.9.5 Mechanische ventilatie

De benodigde hoeveelheid verse lucht in de leefomgeving is mede afhankelijk van de ruimtefunctie en de gebruiksintensiteit en dient afgestemd te zijn op het minimale luchtdebiet per persoon. De gestelde eisen voor de gemeente Harlingen zijn benoemd in het ruimteboek, bijgevoegd als bijlage 1.

6.9.6 Installatiegeluid

Het installatiegeluid is uitgebreid omschreven in de ontwerpuitsgangspunten. Ook rekening houden met installaties die buiten geplaatst worden. Het maximale geproduceerde geluid mag dan ook niet meer bedragen dan dat er in het bouwbesluit geschreven staat.

6.9.7 Waterinstallatie

Op diverse punten in het gebouw zijn tapwaterpunten voor koud- en warm water inclusief afvoer, in onder andere de specifieke ruimten zoals: keukens, pantry's, EHBO, Kolf en de (Miva) toiletruimten. De materialisatie van alle tapwaterleidingen (warm en koud) uit te voeren in koper. Het uiteindelijke systeem dient opgeleverd te worden met RI&E, oftewel NEN1006, m.b.t. legionella met het uitgangspunt risico's te minimaliseren.

6.9.8 Sprinklerinstallatie

Uitgangspunt is een gebouw zonder sprinklerinstallatie. Indien er toch sprake is van een sprinklerinstallatie, zal door een gecertificeerd bureau een inspectieplan worden gemaakt, waarin de installatietechnische eisen in relatie tot het gebruik van het gebouw worden weergegeven. Aan de hand van dit inspectieplan een installatie ontwerpen dat optimaal geïntegreerd is met het gebouw. In de volgende ruimten mogen geen watervoerende, CO2 of poeder blusinstallaties worden toegepast, maar sproeischuim:

- SER/MER ruimte
- Computerruimten
- Archiefruimte

De brandslanghaspels, handblusser en handbrandmelder zijn opgenomen in een haspelkast (inbouw), met een geïntegreerde handmelder conform voorschriften (regionale) brandweerinspecties en in een nader te bepalen RAL-kleur. De brandblusinstallatie dient verder volgens de huidige wet- en regelgeving uitgevoerd te worden.

6.9.9 Afvoerinstallatie

- De afvoerinstallaties scheiden in een hemelwater- en vuilwaterafvoerinstallatie.
- De hemelwaterafvoerinstallatie betrekken in afwegingen als het gaat om duurzaamheid.
- De hemelwater- en fecaliën afvoerinstallatie uit te voeren in PE of PP.
- De hemelwaterafvoer aansluiten via een zo kort mogelijke weg door infiltratie of op het gemeentelijke hemelwaterafvoerstelsel.
- Hemelwaterafvoer indien mogelijk binnen het gevelvlak opnemen.
- De hemelwaterafvoer dient een bereikbare ontstopping te hebben.
- De nood overstort niet boven toegangswegen van het gebouw plaatsen.
- Bij hemelwaterafvoer langs de gevel zijn minimaal de eerste 2,5 m boven maaiveld vandalismebestendig.
- Alle sanitaire toestellen, spuivoorzieningen, condens afvoeren, vloerputten et cetera moeten water-, lucht- en stankdicht aansluiten op een afvoerleidingsysteem. Dit is vervolgens aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem (conform NEN3215).
- Afvoersystemen zijn geïsoleerd tegen het optreden van condensatie. Leidingen zijn akoestisch geïsoleerd, als geluidsoverlast voor gebruikers kan optreden.
- Voor keuken(s) rekening houden met een gescheiden afvoerleiding, tracing en zetmeel/vetvangput. Specifieke eisen hieraan nader onderzoeken in definitiefase (onder andere in verband met inspectie en afvang/schoonmaak).

6.9.10 Legionella bestrijding

Conform de wettelijke eisen zal een legionellabeheersplan worden opgesteld door ontwerpende partij. Het ontwerp dient eenvoudige beheersing van legionella mogelijk te maken, zoals beschreven in ISSO 55.1 en 55.2.

De installatie is legionella veilig, zonder aanvullende beheersmaatregelen.

- Leidinglengten beperken, zonder "dode" einden en alle waterleidingen dienen stromend aangesloten te worden.
- De ruimten voorzien van douches dienen bij de wwc (kan gekoppeld worden aan een restwarmte voorziening) gespoeld te worden.
- Een optie is om boilers i.p.v. een wwc toe te passen.

6.9.11 Regelinstallatie

De regelinstallatie regelt de werktuigbouwkundige installaties. De regelinstallatie vormt een geheel met het gebouwbeheersysteem (GBS). Dit GBS genereert gebouwgegevens, zoals temperaturen, status van installatietechnische storingen en administratieve gegevens voor energie managementsysteem, gedurende 12 maanden. De regelinstallatie is automatisch met de mogelijkheid tot handbediening. Het GBS omvat minimaal op gebouwniveau en vleugelniveau:

- Voor het gebouwbeheersysteem (GBS), ontruimingsinstallatie, inbraak en soortgelijke installaties wordt gewerkt met een eenduidige en met de Gemeente Harlingen af te stemmen ruimtebenaming. Dit ter voorkoming van het werken met bouwnummers of tijdelijke referenties, waardoor onnodig extra kosten of onveilige situaties ontstaan om dit te herstellen omdat niet duidelijk is waar een melding vandaan komt.
- Het automatisch inlezen van water- en elektriciteitsverbruik.
- Het automatisch inlezen eventuele deel-verbruiksmeters.
- Visualisatie en controle van alle HVAC-installaties.
- Aantal bedrijfsuren van de verschillende componenten.
- Algemene controle beveiligingsinstallaties.
- Uitlezen brandcentrale.
- Sturing verlichting.
- Sturing zonwering.
- Nachtventilatieregeling (nachtkoeling).
- Vrij instelbare klok- en vakantieprogramma's (en automatische zomer-/wintertijd).
- IP georiënteerde omgeving, via internet benaderbaar zonder dat een speciaal softwarepakket noodzakelijk is om toegang te verkrijgen. Wel dient het gehele systeem te voldoen aan de veiligheidseisen omtrent ICT.
- Het GBS dient de mogelijkheid te hebben om gebruikersgegevens te delen via schermen in het gebouw, in relatie tot duurzaamheid en de bewustwording.
- Een weerstation op gebouwniveau.
- Storingsmeldingen, vrijgave en historie opslag op componentniveau moet mogelijk zijn.

6.9.12 Schakelkast, bedieningspaneel, schakelingen en doormeldingen

- Alle regel-, beveiligings- en bedieningsapparatuur samen te bouwen in een plaatstalen schakelkast. Aantal: naar logische indeling, maar minimaal 1 per technische ruimte.
- Een bedieningspaneel ter plaatse van het servicepunt op te nemen signalering ten behoeve van storing- en onderhoudsmeldingen evenals bedieningsschakelaars voor overwerk en dergelijke. Er is additioneel een nevenstoringspaneel opgenomen. Dit paneel dient geplaatst te worden bij de servicebalie, gelegen bij de telefooninstallatie. Alle bediening ten behoeve van de gebruiker zijn eenvoudig. Er dient een gebruiksinstructie verzorgd te worden voor de desbetreffende beheerder van het gebouw.

- Schakelingen van de installatieonderdelen zijn volgens een in te stellen geoptimaliseerd programma voor dag, nacht en weekendbedrijf met de overwerkmogelijkheid per zone, verdieping en installatie. De zones in overleg met de gebruiker samen te stellen.
- Storingen en onderhoudsmeldingen aan de installaties worden naar het paneel ter plaatse van het servicepunt in de beveiligingskamer via optisch en akoestisch signaleren gemeld gesplitst in urgent en niet-urgent, geïntegreerd in het centrale bedieningspaneel. Tevens zijn meldingen via sms en/of pushmeldingen te versturen.

6.10 Installaties: elektronisch

In dit hoofdstuk zijn de algemeen geldende eisen, met inachtneming van de ontwerputgangspunten, voor de elektronische installaties beschreven. Het ontwerpteam moet heldere, inzichtelijke en integrale afwegingen maken voor de bedachte ontwerp oplossingen als het gaat om aspecten energiebesparing, beperking onderhoudskosten, duurzaam bouwen, welzijn en comfort, architectuur en dergelijke.

6.10.1 Aansluitingen op nutsvoorzieningen

Het gebouw en het gekozen installatieontwerp met het te verwachten verbruik afstemmen met het toeleverend bedrijf en de benodigde bouwkundige voorzieningen voor deze aansluiting opnemen. De nutsaansluiting dient te worden vernieuwd en verplaatst door de marktpartij, door de marktpartij te coördineren en af te stemmen locatie met het energiebedrijf en de Gemeente Harlingen.

6.10.2 Aansluitingen op hoofdaansluiting

De hoofdaansluiting evenals de (onder en eind) verdeelinrichtingen dienen bereikbaar te zijn voor onderhoudswerkzaamheden.

Hoofdverdeelinrichting

De hoofdverdeelinrichtingen moeten geschikt gemaakt worden voor het maximaal geïnstalleerd af te nemen vermogen van de transformator(en) of laagspanningsaansluiting met een overcapaciteit van 20%. De hoofdverdeelinrichting heeft een overspanningsbeveiliging incl. melding GBS met een stootspanningsbestendigheid (uitvoering inclusief centrale aanspreek uitlezing). Opgesteld in bouwkundige kasten met een brandscheiding van 60 minuten. De hoofdverdeelinrichting bestaat minimaal uit:

- uitvoering: plaatstalen kast met vermogensautomaten.
- verlichting en kracht per bouwdeel/-laag.
- kracht algemene installatie.
- klimaatinstallatie.
- compartiment ten behoeve van noodstroom incl. koppelschakelaar /netwachters etc.
- geschikt voor plaatsing zonnepanelen.
- reserve.

De hoofdverdeelinrichting dient uitbreidbaar te zijn.

Verdeelinrichting

De uitgangspunten zijn:

- Tenminste 1 verdeelkast per bouwlaag en of verzorgingsgebied, zo dicht mogelijk bij de hoofd verdeelinrichting aangebracht en centraal boven elkaar gelegen.
- De verdeelkasten/verdeelinrichtingen voorzien van: reservevermogen in groepen: 20% per type installatieautomaat met een minimum van 3 stuks.
- Tussenmeters met pulsgever per gebouwzone en licht en kracht gezamenlijk, gekoppeld aan het GBS (voor uitlezen energiegebruik).
- Een overspanningsbeveiliging incl. melding GBS.
- Ruimte reservering voor toekomstige uitbreidingen van minimaal 20%.
- De uitvoering is een plaatstalen kast met automaten.

Hoofdaansluiting

De hoofdaansluiting afstemmen met het plaatselijke energiebedrijf. Het bepalen van het vereiste vermogen voor de hoofd- en onderverdeelinrichtingen (inclusief de voedingskabels) en de te hanteren gelijktijdigheidsfactoren bepalen op basis van te verwachten verbruik in overleg met de gebruiker.

Voedingskabels

De voedingskabels voor de onderverdeelinrichtingen zijn gebaseerd op:

- Voedingskabels en overig elektrisch materieel die geen storingen veroorzaken aan de in het gebouw aanwezige zwakstroom- en telefoon-/ datacommunicatie installaties.
- De voedingskabels dienen berekend te worden over het gelijktijdig vermogen en 30% reserve capaciteit te bevatten.
- De halogeenvrije bekabeling en buis.
- Berekeningen waarbij de reservegroepen in de verdeelinrichtingen voor 30% van de maximale belasting voorzien zijn.
- Een maximaal spanningsverlies van 5% tot aan het verbruiksapparaat.
- Bekabeling dient in kabelgoten en ladderbanen stelsel te worden ondergebracht.

6.10.3 Bij toepassen PV-panelen

Bij het toepassen van een zonne-energiesysteem dient het elektronische en bouwkundige ontwerp van het systeem goedgekeurd te worden door de energieleverancier van de Gemeente Harlingen. De benodigde informatie:

- De te leveren PV panelen en totale vermogen van het systeem (in KW piek).
- Een tekening van de opstelling.
- Een elektronisch schema incl. stringindeling en verdeling van de omvormers.
- De opbrengst berekening, waarbij de keuze van de omvormers wordt onderbouwd.
- Een overzicht van het totale ballast en ballastverdeling.

6.10.4 Noodstroomvoorziening

In samenspraak met de Gemeente Harlingen dient er bekeken te worden welke ruimten aangesloten dienen te worden op de noodstroomvoorziening.

6.10.5 Verlichtingsinstallatie

De verlichtingsinstallatie dient aan de wettelijke eisen, de NEN-EN12464-1 en de Arbowetgeving te voldoen. Bij de technische ontwerpuitgangspunten is aangegeven dat er een lichtplan opgesteld dient te worden. Verlichting is Dali gestuurd uitgevoerd. De LED-armaturen dienen te worden uitgevoerd met uitwisselbare drivers en dienen minimaal 10 jaar na oplevering te kunnen worden na geleverd.

Noodverlichting

De nood- en vluchtwegverlichting uitvoeren in energiezuinig LED. Noodverlichting eveneens voorzien in alle technische ruimten en ter plaatse van het brandweerpaneel. De noodverlichtingsinstallatie dient te worden uitgevoerd als een geadresseerd centraal-systeem ten behoeve van minimaal de testfuncties en dient geheel te voldoen aan de voorschriften en regelgeving. Alle testfuncties dienen centraal te worden geregistreerd en te zijn gekoppeld met de GBS. Bij een uitbreiding of verbouwing dient conform de wetgeving ook bestaande nood- en vluchtverlichting aangepast te worden.

Gevelverlichting

De kunstmatige verlichting aan het gebouw heeft een zodanig niveau dat een optimale uitvoering van het bedrijfsproces mogelijk is, en er geen hinder door verblinding of reflectie ontstaat. Voor het gebruik geschikte, kunstmatige verlichting, een en ander te ontwerpen in samenhang met de aanwezige openbare verlichting. De buitenverlichting voldoet aan de onderstaande eisen:

- Bij alle buitendeuren een effectieve vandaalbestendige buitenverlichting inclusief noodverlichting plaatsen.
- Als verlichting van de buitenzijde van het gebouw energiezuinig LED toepassen.
- Minimaal verlichtingsniveau buiten van 10 lux.
- Boven de hoofdentree een aansluitpunt voor verlichte naam aanduiding en datapunt.
- Alle buitenverlichting schakelen middels schemerschakelaar en tijd klok met automatische zomer-/wintertijd.
- Buitenverlichting te regelen via het GBS systeem.

Lichtinstallatie en aansluitvoorziening

De wcd's en aansluitpunten voor de verlichting alsmede het schakelmateriaal en de schakelsystemen behoren tot de lichtinstallatie. De hiervoor benodigde bekabeling behoort eveneens tot de lichtinstallatie. De lichtschakeling is als volgt:

- Kantoor-, verblijf- en vergaderruimten voorzien van aanwezigheidssensoren. Dit dient wel overulebaar te zijn.
- Indien de daglicht toetreding in de ruimte voldoende is, wordt hiervan afhankelijke daglichtregeling toegepast.
- Verlichting van de vergaderruimten is dimbaar en handmatig overbrugbaar uit te schakelen in geval van presentaties etc.
- Toiletten en werkkasten voorzien van aanwezigheidssensoren (elke aparte ruimte en of scheiding met deur, dus niet alleen de voorruimte met aanwezigheid sensor uitvoeren, maar elke aparte toilet unit).
- Alle verlichting, behalve noodverlichting, uitschakelen als alarm wordt ingeschakeld.
- Zie voor verdere eisen t.b.v. het verlichtingsniveau het ruimteboek in bijlage 1.

6.10.6 Schakelingen, storingen en sturingen

Standaard zijn de centrale schakelingen, storingen en sturingen op een centrale bedienplaats aanwezig.

Krachtinstallatie

Binnen de Gemeente Harlingen wordt door de ambtelijke organisatie gebruik gemaakt van meerdere devices (smartphone, ipad, laptop). Dit zorgt ervoor dat de krachtinstallatie belast wordt. De krachtinstallatie bestaat uit leidingen en schelmateriaal ten behoeve van 230V/400V aansluitingspunten. Tot de krachtinstallatie behoren de wandcontactdozen (wcd's) en aansluitpunten ten behoeve van de werkplekken, waaronder kantoorwerkplekken, vergader- en spreekkamers en collegezalen. Verder algemene wcd's in gangen en pantry's.

Ten behoeve van de diverse werkplekken dienen aansluitvoorzieningen (onder andere t.b.v. de bureau modules) te worden opgenomen in wand- of vloergoten en/of energiezuilen afhankelijk van bouwkundige mogelijkheden. Tijdens het ontwerp worden de aantallen besproken in relatie tot de desbetreffende ruimte.

Brandmeldinstallatie

Het gebouw heeft een brandbeveiliging ter preventie met gesproken woord per ruimte, detectie en beperking van brand, conform de eisen van de plaatselijke brandweer, verzekeraar en de landelijke wettelijke eisen en richtlijnen. Het gesproken woord wordt door een luidspreker in iedere ruimte kenbaar gemaakt, deze luidspreker dient ook als omroepinstallatie vanuit de servicebalie. De brandmeldcentrale is adresseerbaar en uitgevoerd in een modulair systeem en uit te breiden met groepen voor zowel automatische als handbrandmelders. De omvang van de bewaking laten bepalen door de bevoegde autoriteit en is afhankelijk van aspecten als:

- het doel van de bewaking (beveiliging van personen en/of goederen).
- koppeling met GBS;
- de bestemming en hoogte van het gebouw.
- de aanwezigheid en de validiteit van personen.
- het brandrisico.

Veiligheidsaarding

Het gebouw en de installaties hebben een veiligheidsaarding conform de regelgeving, alsmede de EMC-richtlijnen. Op de aardingsinstallatie zijn de volgende onderdelen aangesloten:

- uitvoering in aluminium i.v.m. diefstal gevaar.
- framework zonnepaneel installaties.
- aarding van de verdeelkasten.
- alle metalen (aluminium) delen die niet tot de elektrische installatie behoren, maar waarvoor krachtens de voorschriften een directe aardingsvoorziening is vereist.
- kanalisatie.
- bliksembeveiliging.

Bliksembeveiliging

Er dient een bliksembeveiligingssysteem te zijn bij oplevering van minimaal LPL3.

Toegangscontrolesysteem

Er dient een toegangscontrolesysteem bij alle ingangen te worden aangebracht. In het bijzonder bij de nooduitgangen, deze dienen elektrisch bedienbaar te zijn. De nooduitgangen dienen alleen automatisch open te gaan bij calamiteiten. Bij het uitvallen van de netspanning dient de toegangscontrole ongestoord te blijven functioneren. Het toegangscontrole systeem dient flexibel te zijn in de omgang en uitbreiding. De toegangscontrole dient uitgevoerd te worden met druppellezers bij elke buitendeur en elke binnendeur met een zone of schil. Rolstoelgebruiksvriendelijk uitvoeren.

Het uitgangspunt is om het druppelsysteem-systeem aan te houden.

Inbraakbeveiliging

Aan de hand van de eisen van de verzekeraar, alsmede het beveiligingsplan dienen er diverse beveiligingszones gerealiseerd te worden. De verdere bepaling vindt plaats in de ontwerpfase.

Alarminstallatie

De frontoffice/servicebalie heeft noodknoppen met doormelding naar een nader te bepalen locatie.

MIVA alarmering

Mindervalide (MIVA) toiletten dienen te worden voorzien van MIVA installatie conform de ITS criteria. Noodoproepen dienen te worden door gemeld naar het GBS en centrale post van de beveiliging of de servicebalie.

Camerabewaking

Bij alle toegangen tot het gebouw camera's plaatsen: alle toegangen zijn zichtbaar op een monitor op een centrale plek. Verder is vanuit de ruimte voor de beheerder, door middel van camera-apparatuur, controle mogelijk op minstens:

- Alle in- en uitgangen (algemene, personeel, leveranciers, fietsenstalling).
- De vluchtrampen.
- De nooduitgangen.
- De personeelsingang/fietsenstalling.
- De diverse gevels (in verband met vandalismebestrijding).

Het camerasysteem heeft een netwerkaansluiting met een beveiliging, zodat - na alarmering - de beelden door een bewakingsdienst (buiten werktijden) na alarmering kunnen worden bekeken, live en/of terugkijkend. Verdere specificaties dienen afgestemd te worden met de gebouwbeheerder van de Gemeente Harlingen.

6.10.7 ICT en telefonie installatie

De volgende uitgangspunten aangehouden betreffende de intercom en omroepinstallatie:

- Telefonie installatie en de desbetreffende plekken worden in het ontwerp vastgesteld.
- Intercominstallatie: Ter plaatse van de entrees (hoofd en goederen) is een spreek-/beeld/luister- verbinding, die gekoppeld wordt aan het servicepunt. De deurbelinstallatie en intercom is bedienbaar bij de ruimte voor de beheerder (ook te gebruiken voor mindervaliden) De buitenposten zijn vandaalbestendig. Alle intercom installaties worden gecombineerd met de camera installaties, zodat er ook buiten de spreek- luisterverbinding er een beeldverbinding is van binnen naar buiten. De Intercom installatie dient tevens aangesloten te worden op de SIP/VOIP.
- Omroepinstallatie voor specifieke ruimten afstemmen met de gemeente.

6.10.8 AV en INF-installaties

In de ontwerpfase moet worden bepaald wat per ruimte van toepassing is en welke aanvullende aansluitingen hiervoor benodigd zijn. Speciaal aandacht voor:

- In openbare gebieden dient rekening gehouden te worden met informatieschermen.
- In de verkeersruimten dienen ook presentatieschermen meegenomen te worden en aangesloten te worden op een vindbaarheidssysteem. Het vindbaarheidssysteem laat zien waar en/of er een werkplek beschikbaar is op de desbetreffende verdieping. De locaties worden in ontwerpfase vastgesteld.
- Voorzieningen voor deze informatieschermen dienen te worden afgestemd met Informatisering/ICT.
- Vergader-, kantoor- en onderwijsruimten dienen standaard te worden voorzien van passende (AV) voorzieningen afhankelijk van het beoogde doel van de ruimte. In het ontwerp dienen de voorzieningen hiervoor te worden opgenomen. De Raadzaal is hierbij geen onderdeel van de scope.

Onder AV-voorziening verstaat de Gemeente Harlingen:

- Technische middelen voor streaming vergaderingen (camera's, computers, encoder).
- Geluidboxen.
- Ringleiding.
- Beamers.
- TV-schermen/informatie/desktopschermen.
- Opnameapparatuur voor back-up geluid.
- Wifi.

6.10.9 Transportinstallaties

De transportinstallatie biedt een zodanige vervoerscapaciteit, dat de voor de bedrijfsprocessen noodzakelijke interne verkeersstromen van personen efficiënt kunnen worden afgehandeld. Daarnaast dat de voor de bedrijfsprocessen noodzakelijke goederenstromen zonder belemmering kunnen plaatsvinden.

Van de adviseurs wordt een goed doordacht plan verwacht, waarbij zoveel mogelijk wordt ingezet op het hergebruik van (geschikte) bestaande voorzieningen.

Uitgangspunt is een doordacht liftstelsel, dat onnodig energieverbruik voorkomt, vitaliteit bevordert en recht doet aan zelfstandigheid en gelijkwaardigheid van de gebruikers. Bijvoorbeeld bij iedere liftstop keuze aanbieden of je naar beneden of naar boven wilt. De liftinstallatie is een elektrische tractie lift conform de toegankelijkheidseisen. Voor de aandrijving een elektronische regeling. De lift heeft een alarm- en communicatievoorzieningen die in verbinding staat met de ruimte voor de beheerder. De liften door het liftinstituut goed laten keuren.

In het gebouw dient alleen een (brancard)lift toegepast te worden die voldoet aan de eisen voor personen en goederen transport. In de lift dient er voldoende ruimte te zijn voor een brancard en twee staande personen. De liftinstallatie dient uitgevoerd te worden conform bouwbesluit en wat er aan een brandweerlift geëist wordt conform NEN-EN 81-72. Tevens dient door het liftinstituut of andere gecertificeerde keuringsinstantie te worden goedgekeurd.

6.11 ICT-voorzieningen

In verband met Activiteit Gerelateerd Werken kan de medewerker plaats- en tijdonafhankelijk werken. Een aantal uitgangspunten om dit te realiseren zijn:

- Medewerkers kunnen tijd- en plaats onafhankelijk werken
- Medewerkers kunnen 24/7 werken en hebben de beschikking/ toegang tot werk gerelateerde systemen en bestanden
- Om te kunnen voldoen aan de hoge beschikbaarheid van applicaties en de flexibiliteit, is het uitgangspunt ‘cloud, tenzij’
- Voor alle medewerkers wordt gekeken wat voor type device het beste aansluit bij de werkzaamheden. Aan de hand van persona’s wordt gekeken welk type device(s) beschikbaar gesteld wordt
- Er wordt een adequate ondersteuning vanuit de I&A-organisatie geregeld. Adequaat houdt in dat afgesproken wordt welke capaciteit en middelen op de diverse momenten ingezet kunnen worden voor de gevraagde dienstverlening aan de organisatie
- Faciliteren gestandaardiseerde video conferencing om op afstand met elkaar te communiceren;
- De beschikbaarheid van medewerkers is bekend;
- De bereikbaarheid van medewerkers is bekend en optimaal geregeld;
- De druppel/ toegangspas is op meerdere manieren verbonden en krijgt een belangrijkere rol. O.a. toegang tot het gebouw, printen, aanmelden werkplek, koppeling met interactieve schermen, toegang persoonlijke opbergruimte/lockers.

Het nieuwe gebouw moet dit proces kunnen ondersteunen en flexibel zijn in gebruiksmogelijkheden.

RUIMTESTAAT

Project Amtelijke Huisvesting Harlingen
Versie 2
Datum 31-8-2021

nr.	Omschrijving	FTE	extern	Flexfactor	Aantal WP	Stuks	m2 FNO	Totaal FNO	Opmerkingen
Publieksfuncties								175	
	Entree/tochtportaal					1	10	10	
	Publiekshal					1	50	50	
	Receptiebalie					1	10	10	
	Wachtruimte / ter inzage leggingsruimte					1	10	10	1 tafel 8 zitplekken, incl. facility corner
	Speelhoek					1	6	6	
	Klantenzuil					0	5	0	Vooralsnog niet noodzakelijk
	Publiektoiletten + MIVA					3	5	15	1 dames, 1 heer + voorruimte
	Servicebalie					2	12	24	(servicebalies)
	Ontvangstbalie					0	10	0	
	Spreekkamer klein					1	16	16	8 personen
	Spreekkamer groot					1	24	24	12 personen
	Bergruimte					1	10	10	Kluis en waardepapieren incl raasstation
	Aantal arbo werkplekken					0			
Bestuurscentrum								200	
	Werkplek college (incl. overleg 4p)	5		1	5		25	125	4 collegeleden
	Collegiekamer					1	30	30	
	Garderobe					1	7	7	
	Wachtruimte + leestafel					1	10	10	
	Pantry tbv bestuur en directie					1	6	6	
	Facilitaire hoek					1	6	6	
	Toiletten + MIVA					4	4	16	2 dames, 2 heren + voorruimte
	Aantal arbo werkplekken					5			
Kantooromgeving								630	
	<u>Cluster 1</u>								
	Transactie	1		0,9	1		7	6	
	Expertmatig	12,94		0,8	10		7	72	
	Integratie	0		0,7	0		7	0	
	Samen	16,94		0,6	10		7	71	
	Huiskamer + pantry					1	10	10	
	Repro-faciliteiten					1	5	5	
	Aanlandwerkplekken (binnen beveiligingsschil)					4	5	20	
	Overleg op de afdeling (4 personen)				4	2	2	16	
	<u>Cluster 2</u>								
	Transactie	7,1		0,9	6		7	45	
	Expertmatig	8,8		0,8	7		7	49	
	Integratie	5,43		0,7	4		7	27	
	Samen	7,5		0,6	5		7	32	
	Huiskamer + pantry					1	10	10	
	Repro-faciliteiten					1	5	5	
	Aanlandwerkplekken (binnen beveiligingsschil)					4	5	20	
	Overleg op de afdeling (4 personen)				4	2	2	16	
	<u>Cluster 3</u>								
	Transactie	8,7		0,9	8		7	55	
	Expertmatig	4,25		0,8	3		7	24	
	Integratie	8,19		0,7	6		7	40	
	Samen	12,51		0,6	8		7	53	
	Huiskamer + pantry					1	10	10	
	Repro-faciliteiten					1	5	5	
	Aanlandwerkplekken (binnen beveiligingsschil)					4	5	20	
	Overleg op de afdeling (4 personen)				4	2	2	16	
	Aantal arbo werkplekken	93,36		0,72	67,6				
Facilitaire functies								180	
	Goederenegang					1	15	15	
	Opslagruimten Facilitair Bedrijf					1	30	30	
	BHV kamer / rustkamer / kolfruimte					1	15	15	
	Douche / kleedkamer					2	5	10	
	MER + SER + serverruimte + blusinstallatie					1	30	30	
	Opstelruimte aggregaat					1	20	20	Voor college, ICT, crisisruimte en vergaderen
	Werkkast					3	5	15	
	Koffieservice + afwas (bodedienst)					1	15	15	
	Opslag algemeen					1	30	30	
	Aantal arbo werkplekken					0			
Gemeentearchief								85	
	Semi-statisch archief					1	60	60	
	Werkarchief / paternosterkast / dynamisch archief					1	15	15	
	Postkamer					1	10	10	
	Aantal arbo werkplekken					0			
Werk- en ontmoetingscentrum								525	
	Multifunctionele ruimte tbv:					1	125	125	
	- Raadsvergaderingen							0	
	- Interne aangelegenheden							0	
	Multifunctionele ontvangsruimte tbv:					1	75	75	
	- Foyer, medewerkersingang, ontmoeten							0	
	- Aanlandwerkplekken (buiten beveiligingsschil)							0	
	- Restaurant							0	
	Keuken bij multifunctionele ontvangsruimte					1	15	15	
	Vergader-, fractieruimte tot 8 personen (klein)					4	16	64	2m2 pp
	Vergader-, fractieruimte tot 16 personen (middel)					2	32	64	2m2 pp
	Projectruimte/extra representatief					1	30	30	
	Regiekamer					1	6	6	
	Opslag stoelen, tafels, apparatuur tbv raadzaal					1	9	9	
	Toiletten					4	4	16	2 dames, 2 heren + voorruimte
	Mindervalidenttoilet					1	6	6	
	Aantal arbo werkplekken					0			
Totaal									
	Publieksfuncties							175	
	Bestuurscentrum							200	
	Kantooromgeving							630	
	Facilitaire functies							180	
	Gemeentearchief							85	
	Werk- en ontmoetingscentrum							525	
Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)								1.795 m2 FNO	
	Verkeersruimte					20%		360	
	Ruimte voor gebouwinstallaties + constructie					15%		270	
	Indelingsverliezen					10%		180	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)								2.605 m2 BVO	

Ruimteisentabel

			RUIMTE HOOGTE	VENTILATIE-EISEN1)		OPERATIEVE TEMPERATUREN				RELATIEVE VOCHTIGHEID	VERLICHTINGSNIVEAU		VLOER BELASTING	LUCHTGELUID- ISOLATIE2)		CONTACTGELUID- ISOLATIE2)		RUIMTE-AKOESTIEK	GELUIDNIVEAUS				
				minimaal benodigde verse lucht		minimum temp.	ondergrens comfortgebied	bovengrens comfortgebied	maximum temperatuur		lux	daglichtfactor		minimale luchtgeluidisolatieindex naar verblijfsruimte	naar verkeersgebied	minimale contactgeluidisolatieindex naar verblijfsruimte	naar verkeersgebied		nagalmtijd lege ruimte	dagwaarde maximaal achter- grondgeluidniveau t.g.v. omgeving	etmaalwaarde maximaal achter- grondgeluidniveau t.g.v. installaties		
				eerste eis hoeveelheid	eenheid																	°C	°C
Nr	Ruimteomschrijving	ruimtetype																					
<Publiekfuncties>																							
pub.01	Entree/tochtportaal	entrée, wachtruimte	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	15	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			300		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	45			
pub.02	Publiekshal	gangen, hallen, garderobe, trappenhuis	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	16	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			200		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	40			
pub.03	Receptiebalie	gangen, hallen, garderobe, trappenhuis	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	16	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			200		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	40			
pub.04	Wachtruimte / ter inzage leggingsruimte	entrée, wachtruimte	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	15	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			300		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	45			
pub.05	Speelhoek	entrée, wachtruimte	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	15	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			300		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	45			
pub.06	Klantenzuil																						
pub.07	Publiekstoiletten + MIVA	toiletten	bouwbesluit	14 . 10-3	m3/s per toilet	–	15	geen eis			200		bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	–	45			
pub.08	Servicebalie	frontoffice, balie, uitgiftebalie	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	19	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	300	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10		40	35			
pub.09	Ontvangstbalie	frontoffice, balie, uitgiftebalie	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	19	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	300	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10		40	35			
pub.10	Spreekkamer klein	spreekkamers, privacy	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	weeguren	22	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	400	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	0,5 tot 0,7	40	35			
pub.11	Spreekkamer groot	vergaderruimten	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	35	30			
pub.12	Bergruimte	berging, werkkast, magazijn, containerruimte	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	13	15	geen eis	15		200		bouwbesluit	–	–	-	-10		–	–			
<Bestuurscentrum>																							
bes.01	Werkplek college (incl. overleg 4p)	kantoorruimten, vanaf 4 pers.	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	weeguren	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	38	27		-10	tot 0,7	40	35			
bes.02	Collegekamer	kantoorruimten directiekamers	bouwbesluit	1,5 . 10-3	m3/s per m2	18	20	≤150 gto-uren	28	standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	38	27		-10	< = 0,5	40	35			
bes.03	Garderobe	gangen, hallen, garderobe, trappenhuis	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	16	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			200		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	40			
bes.04	Wachtruimte + leestafel	entrée, wachtruimte	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	15	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			300		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	45			
bes.05	Pantry tbv bestuur en directie	koffieruimte / pantry	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren	26		300		bouwbesluit	38	27		-10		40	40			
bes.06	Facilitaire hoek	facilitycorners / kopieer- / printerruimte	bouwbesluit	afzuiging 7,0 . 10-3	m3/s per m2	16	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			500		bouwbesluit	43	32		-10	tot 0,6	–	40			
bes.07	Toiletten + MIVA	toiletten	bouwbesluit	14 . 10-3	m3/s per toilet	–	15	geen eis			200		bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	–	45			
<Kantooromgeving>																							
kan.01	kantoor	kantoorruimten	bouwbesluit	2,8 . 10-3	m3/s per m2	weeguren	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	38	27		-10	0,5 (wel inger.)	40	35			
kan.02	Huiskamer + pantry	koffieruimte / pantry	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren	26		300		bouwbesluit	38	27		-10		40	40			
kan.03	Repro-faciliteiten	repro-ruimten	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	18	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 0,6	–	50			
kan.04	Aanlandwerplekken (binnen beveiligingsschil)	kantoorruimten	bouwbesluit	2,8 . 10-3	m3/s per m2	weeguren	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	38	27		-10	0,5 (wel inger.)	40	35			
kan.05	Overleg op de afdeling (4 personen)	kantoorruimten tot 4 personen	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	weeguren	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	38	27		-10	0,6 tot 0,8	40	35			
<Facilitaire functies>																							
fac.01	Goedereningang	entrée, wachtruimte	bouwbesluit	0,4 . 10-3	m3/s per m2	15	18	≤ 2 K t.o.v. verbl.			300		bouwbesluit	n.v.t.	n.v.t.	–	–	≤ 1,0	–	45			
fac.02	Opslagruimten Facilitair Bedrijf	berging, werkkast, magazijn, containerruimte	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	13	15	geen eis	15		200		bouwbesluit	–	–	-	-10		–	–			
fac.03	BHV kamer / rustkamer / kolfruite	koffieruimte / pantry	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren	26		300		bouwbesluit	38	27		-10		40	40			
fac.04	Douche / kleedkamer	douches / badruimten	2,3	14 . 10-3	m3/s	21	23	29			250		bouwbesluit	43	32		-10	0,6 tot 0,8	–	45			
fac.05	MER + SER + serverruimte + blusinstallatie	SER / MER / computerruimte/ Patchkasten	bouwbesluit	max. toel. warmtelast		n.t.b.	n.t.b.	25		standaard: 30 - 70%	300		bouwbesluit	43	32		-10	–	–	50			

			RUIMTE HOOGTE	VENTILATIE-EISEN1)		OPERATIEVE TEMPERATUREN				RELATIEVE VOCHTIGHEID	VERLICHTINGSNIVEAU		VLOER BELASTING	LUCHTGELUID- ISOLATIE2)		CONTACTGELUID- ISOLATIE2)		RUIMTE-AKOESTIEK	GELUIDNIVEAUS	
				minimaal benodigde verse lucht		minimum temp.	ondergrens comfortgebied	bovengrens comfortgebied	maximum temperatuur					minimale luchtgeluidisolatieindex naar verblijfsruimte	naar verkeersgebied	minimale contactgeluidisolatieindex naar verblijfsruimte	naar verkeersgebied	nagalmtijd lege ruimte	dagwaarde maximaal achter- grondgeluidniveau t.g.v. omgeving	etmaalwaarde maximaal achter- grondgeluidniveau t.g.v. installaties
Nr	Ruimteomschrijving	ruimtetype		eerste eis hoeveelheid	eenheid	°C	°C	°C	°C		lux	daglichtfactor	kN/m2	R'w in dB	R'w in dB	lco in dB	lco in dB	seconden	L _{Aeq} in dB(A)	L _{Aeq} in dB(A)
fac.06	Opstelruimte aggregaat	technische ruimte	bouwbesluit	afh. van install.			n.t.b.	afh. van install.			250		bouwbesluit	43	32	0, app. trill.geisol.	0, app. trill.geisol.	ter advisering	–	ter advisering
fac.07	Werkkast	berging, werk kast, magazijn, containerruimte	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	13	15	geen eis	15		200		bouwbesluit	–	–	-	-10		–	–
fac.08	Koffieservice + afwas (bodedienst)	kantine / restaurants	bouwbesluit	4,8 . 10-3	m3/s per m2	18	20	27		standaard: 30 - 70%	300	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	0,8 tot 1,0	–	40
fac.09	Opslag algemeen	berging, werk kast, magazijn, containerruimte	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	13	15	geen eis	15		200		bouwbesluit	–	–	-	-10		–	–
<Gemeentearchief>																				
gem.01	Semi-statisch archief	archief	bouwbesluit	archiefwet		volgens Archiefwet	archiefwet	archiefwet		Archiefwet	200	volgens ARBO	archiefwet	43	32		-10	–	40	35
gem.02	Werkarchief / paternosterkast / dynamisch archief	archief	bouwbesluit	archiefwet		volgens Archiefwet	archiefwet	archiefwet		Archiefwet	200	volgens ARBO	archiefwet	43	32		-10	–	40	35
gem.03	Postkamer	postkamers	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	18	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 0,6	40	35
<Werk- en ontmoetingscentrum>																				
wer.01	Multifunctionele ruimte	vergaderruimten	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	35	30
wer.02	Multifunctionele ontvangstruimte	centrale hal tbv bijeenkomsten	bouwbesluit	4	ventilatievoud	15	20	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	400	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	1,0 - 1,2	40	40
wer.03	Keuken bij multifunctionele ontvangstruimte	kantine / restaurants	bouwbesluit	4,8 . 10-3	m3/s per m2	18	20	27		standaard: 30 - 70%	300	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10			
wer.04	Vergader-, fractieruimte tot 8 personen (klein)	vergaderruimten	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	35	30
wer.05	Vergader-, fractieruimte tot 16 personen (middel)	vergaderruimten	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	35	30
wer.06	Projectruimte/extra representatief	vergaderruimten	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	35	30
wer.07	Regiekamer	vergaderruimten	bouwbesluit	5,2 . 10-3	m3/s per m2	18	21	≤150 gto-uren		standaard: 30 - 70%	500	volgens ARBO	bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	35	30
wer.08	Opslag stoelen, tafels, apparatuur tbv raadzaal	berging, werk kast, magazijn, containerruimte	bouwbesluit	1,4 . 10-3	m3/s per m2	13	15	geen eis	15		200		bouwbesluit	–	–	-	-10		–	–
wer.09	Toiletten	toiletten	bouwbesluit	14 . 10-3	m3/s per toilet	–	15	geen eis			200		bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	–	45
wer.10	Mindervalidentoilet	toiletten	bouwbesluit	14 . 10-3	m3/s per toilet	–	15	geen eis			200		bouwbesluit	43	32		-10	tot 1,0	–	45