BIJLAGE 1 raadsvoorstel juli 2023 Huisvesting bestuurlijk-ambtelijk, Vidar en huis aan de Markt

Programma van Eisen of hoofdlijnen

Bestuurlijk-ambtelijke huisvesting gemeente Sittard-Geleen



ARCADIS NEDERLAND B.V.

d.d. 25 mei 2023

INHOUDSOPGAVE

1. Introductie & doelstelling publicatie 3

2. Organisatorische ambities 4

3. Conceptueel perspectief nieuwbouw 10

4. Ruimtelijk Eisen 15

5. Inpassingsstudie (Stadhuis & Hanenhof) 16

6. Ambities integrale duurzaamheid 17

7. Stadhuis Geleen, ambities gebouw & installaties 20

8. Hanenhof, ambities gebouw & installaties 26

9. Aanbestedingsvorm 29

10. Overwegingen bij investering 30

11. Vervolg 33

Bijlagen:

A. Ruimtelijk Eisen

B. Inpassingsstudie

C. Overzicht klimaatklassen

D. Rapportage Duurzaamheid

E. Functioneel Definitief Ontwerp
(momenteel in uitwerking)

F. Technische KPIs
(momenteel in uitwerking)

Colofon

CONTACTPERSOON
Marcel Storms
Business Consultant Corporate Real Estate
E: marcel.storms@arcadis.com
Arcadis Nederland BV

1.
INTRODUCTIE & DOELSTELLING PUBLICATIE

Inleiding

Huisvesting is geen doel op zich. Huisvesting moet een bijdrage leveren aan de dienstverlening, bedrijfsvoering en werkcultuur van de organisatie. Het is dus belangrijk om te starten met de toekomstig gewenste manier van werken en het toekomstig gewenste dienstverlenings-concept. Om daarna bedrijfsvoering, huisvesting en werkstijl een logisch vervolg te laten zijn. Op deze manier wordt huisvesting een investering in en katalysator van de organisatie en haar mensen.

De huidige Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting is sterk verouderd, vertoont achterstallig onderhoud en voldoet niet meer aan de huidige eisen op het gebied van zijn duurzaamheid en een gezonde werkomgeving. De huidige omgeving vertoont een mismatch met wie we willen zijn, hoe we willen werken en de manier waarop we willen samenwerken met onze inwoners, ondernemers en partners. Van buiten naar binnen en opgavengericht. Door het College en de Raad is in 2021 besloten om te gaan (ver)nieuwbouwen. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van het huidige Stadhuis in Geleen en van de Hanenhof.

Besluitvorming en doelstelling publicatie

Besluitvorming.

Op basis van dit hoofdlijnen Programma van Eisen start een periode van bestuurlijke en politieke besluitvorming. Deze zal naar verwachting grofweg de periode maart tot en met juni 2023 bestrijken.

Doelstelling publicatie.

Inhoudelijk heeft deze publicatie onderstaande doelstelling:

1. Het beschrijven van de stip aan de horizon voor de Bestuurlijk Ambtelijke werkwijze voor wat betreft de de interne samenwerking, de samenwerking met partners en de dienstverlening richting samenleving.
2. De vertaling van bovenstaande naar een beschrijving hoe het nieuwe werkconcept en de nieuwe werkomgeving eruit zien en hoe deze bovenstaande ambities katalyseren.
3. Het omschrijven van de bedoeling van de opdracht. Daarmee geeft het houvast aan de voor de uitvoering verantwoordelijke (project)medewerkers, zoals bijvoorbeeld leden van het ontwerpteam.
4. De beschrijving van “de bedoeling” is tevens houvast voor besluitvormende gremia om tijdens het proces de koers te bewaken.

Vastklikken ambities en projectkaders

In de huidige projectfase is het van evident belang om ons te concentreren op ambities en gewenst (functioneel) eindresultaat. Dat is veel belangrijker als te verzanden in details. Logischerwijs betekent dit wel dat alle later uit te werken details binnen de nu geformuleerde projectkaders zullen moeten passen.

Stadhuis Geleen én Hanenhof

De Bestuurlijk Ambtelijke organisatie wordt verdeeld over beide genoemde locaties. Ten behoeve van het traject bestuurlijke en politieke besluitvorming zijn beide locaties in één hoofdlijnen PVE geïntegreerd.

Omdat de ontwerptrajecten later separate trajecten zullen zijn zal dit (hoofdlijnen) PVE rondom aanbesteding gesplitst worden in twee separate PVEs. Er zullen dan forse gelijkenissen zijn. Verschillen zijn bijvoorbeeld dat de Stadswinkel (samenwerkplein) in het Stadhuis Geleen en het Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek in de Hanenhof gehuisvest zal zijn.

2. ORGANISATORISCHE AMBITIE BESTUURLIJK AMBTELIJK

2.1 Ontstaan

Visie-ontwikkeling op Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting is noodzakelijk, omdat onze huidige gebouwen verouderd zijn, achterstallig onderhoud vertonen en niet voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en een gezonde werkomgeving (bv. ventilatie, binnenklimaat). Bovendien passen de huidige gebouwen niet meer bij wie we willen zijn en bij wat we uitdragen. Ook sluiten zij niet aan bij de wijze waarop wij met onze inwoners, ondernemers en partners samenwerken, van buiten naar binnen en opgavengericht.

Door het College en de Raad is in 2021 besloten om te gaan (ver)nieuwbouw. Voor het realiseren van de nieuwe Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting wordt gebruik gemaakt van het huidige Stadhuis in Geleen en van de Herenhof. Het gebruik van de Herenhof geeft ook invulling aan de leegstand die er is sinds het vertrek van de bibliotheek, muziekschool en de omroep. Op deze locaties gaan wij huisvesting realiseren welke toekomstbestendig is. Hiermee wordt ook invulling gegeven aan het speerpunt uit het Coalitieakkoord 2022 – 2026: “Samen zorgvuldig, verbindend doorpakken!”, dit om centrale Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting in Geleen uit te werken en te realiseren.

2.2 Huidige situatie

Sittard-Geleen kent 27 teams en deze werken verspreid over acht locaties in een straal van ruim acht kilometer binnen onze gemeente. Naast de Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting wordt ook huisvesting gerealiseerd voor Vidar en Wijkbeheer & IPOR. De (ver)nieuwbouw op de Markt Geleen en in de Herenhof wordt de nieuwe werkplek voor het College, 20 teams en het Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek.

De volgende teams gaan gebruik maken van de nieuwe Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting:

- Omgeving: projecten, ruimtelijke ontwikkeling, vergunningen en parkeren, toezicht en handhaving, openbare orde en veiligheid;
- Samenleving: maatschappelijke ontwikkeling , economische ontwikkeling, zorg, jeugd en leren en jongeren;
- Dienstverlening: vastgoed, KCC en burgerzaken, informatiemanagement en ICT, bestuur en communicatie, HR, financiën en facilitaire services;
- Concerncontrol, business control en griffie.

Het aantal locaties wordt hiermee teruggebracht naar vier locaties binnen een straal van circa één kilometer. Het terugbrengen van het aantal locaties en de kortere onderlinge afstanden draagt bij aan de samenwerking en aan minder reisbewegingen.

Binnen de huidige gebouwen werken de medewerkers nog volgens het oude huisvestingsconcept, namelijk het cellenkantoor. Dit concept is geschikt voor individueel werken, maar sluit niet aan op de manier waarop de ambtelijke organisatie wil werken. Doordat er sinds de fusie beperkt geïnvesteerd is in de gebouwen zijn gebouwen en inrichting sterk verouderd. Tijdens de Covid pandemie is de organisatie versneld over gegaan op het hybride werken. Het huidige huisvestingsconcept kent hierdoor een lage bezettingsgraad. Er is dus een mismatch tussen onze huidige behoefte en onze sterk verouderde infrastructuur.

2.3 Toekomstig gewenste situatie

Prettig wonen en leven in Sittard-Geleen. Wat we doen, doen we met èn voor de stad en haar inwoners. Daar staat de organisatie voor. De organisatie gaat voor het creëren van meerwaarde door haar krachten te bundelen met inwoners, organisaties, partners en eigen collega’s. Zo worden resultaten geboekt die ertoe doen. We zoeken de energie in de samenwerking, verkennen nieuwe oplossingen, leren van elkaar en durven dingen anders te doen dan we gewend zijn. Nieuwe huisvesting die deze wijze van werken stimuleert en faciliteert is het uitgangspunt.

2.3.1 Ontwikkelingen die toekomstige werkwijze beïnvloeden.

Voorbeelden van ontwikkelingen die onze toekomstige werkwijze beinvloeden zijn:

<u>Verbinding met samenleving.</u>
De rol van de 342 Nederlandse gemeenten is op hoofdlijnen een gegeven. Het betreft een omvangrijk pakket van meer als honderd producten, diensten en taken. De sterk toegenomen noodzaak om in te spelen op maatschappelijke ontwikkelingen en om aan te sluiten bij de leefwereld van onze inwoners is terug te zien in de nieuwe rollen van netwerkende en participatieve overheid. Deze rollen vragen expliciet om aan te sluiten bij de logica van de omgeving omdat hier het primaat bij de gemeenschap en de markt ligt.

Om in die rollen succesvol te kunnen zijn, zullen we ‘van buiten naar binnen’ moeten denken en handelen. Maar ook in de rol van rechtmatige en presterende overheid is het steeds belangrijker in verbinding te treden met onze inwoners zonder daarbij de rechtmatigheid of doelmatigheid los te laten. In de kern gaat het erom, ongeacht vanuit welke rol we als overheid acteren, verbinding aan te gaan met de omgeving en invulling te geven aan wederkerigheid in de relatie tussen overheid en inwoners.

De samenleving en ook de relatie tussen inwoner en gemeente verandert. Sommige taken vallen weg of worden (deels) gedigitaliseerd. Vaak kunnen en willen inwoners, ondernemers en organisaties dingen zelf oppakken. Dan hebben ze behoefte aan een partriciperende of faciliterende overheid. Van buiten naar binnen. Hierdoor gaan we andere dingen doen, krijgen we soms een andere rol en ontstaan er andere samenwerk-verbanden.

Uitbreiding of inperking taken.
In de verdeling van taken tussen landelijke en lokale overheden kunnen verschuivingen plaatsvinden. Denk bijvoorbeeld aan nieuwe wetgeving zoals de Omgevingswet, WOO (Wet Open Overheid) en de Nieuwe inburgeringswet. Ook op uitvoerend niveau kunnen er taken bijkomen, afgaan of geherpositioneerd worden. Denk bijvoorbeeld aan de energietransitie of de opvang van ontheemden.

Iedereen doet mee (inclusie).
Als gemeente willen we voor iedereen toegankelijk zijn en met iedereen een goede connectie maken. Dus ook voor mensen die minder mobiel zijn of waarvoor digitale dienstverlening een brug te ver is. Sittard Geleen heeft gekozen voor een inclusieve samenleving. Daarin zijn er geen speciale voorzieningen voor mensen met of zonder een (zichtbare) beperking. Iedereen heeft toegang tot informatie, maatschappelijke diensten, openbare voorzieningen, gebouwen en openbare ruimte.

Aandacht voor vertrouwen in de overheid.
Op landelijk niveau gaan we van crisis naar crisis. In de ogen van de burger lijkt het moeilijk om alle problemen te boven te komen of om een lange termijn perspectief te formuleren. De toeslagenaffaire laat zien dat rechtvaardige dienstverlening en rechtsbescherming niet vanzelfsprekend zijn. Het vertrouwen in de overheid staat met andere woorden onder druk. Sittard Geleen wil hier een positieve impuls aan geven. Dichtbij, benaderbaar en zichtbaar zijn daarvoor de sleutelbegrippen. Ook een open en transparante, minder gecontroleerde omgeving zal bijdragen aan het versterken van wederzijds vertrouwen.

Groeiende maatschappelijke urgentie kernthema’s.
Tegenwoordig spelen een aantal prominente thema’s die het maatschappelijke beeld domineren. Denk bijvoorbeeld aan: de klimaat transitie, de aanpak kloven in de samenleving en de aanpak van de meervoudige crisis. Voor de gemeente betekent dit dat het belangrijk is dat we dichtbij, zichtbaar en toegankelijk zijn voor onze inwoners en samenleving.

2.3.2 Thema’s die onze toekomstige werkwijze richting geven.

In onze gewenste werkwijze geven onderstaande thema’s nieuw elan aan de samenwerking.

Continue vernieuwing.
Onze omgeving veranderd continu. Als gemeente zijn we vaak spil in het web. Daarom moeten we meebewegen en innoveren. Soms alleen, soms met partners of externe organisaties, vaak in wisselende samenstelling. Wij zijn een dynamische en fitte organisatie. Wij zijn adaptief aan de maatschappelijke beweging en spelen in op de verwachting die inwoners aan ons stellen.

Eigenaarschap laag in de organisatie.
We hebben een platte organisatie, enkel bestaande uit 2 managementlagen. We geven onze mensen het vertrouwen en de verantwoordelijkheid om de aan hun toegekende taak op te pakken en uit te voeren. We werken (samen) op basis van: vertrouwen, verbinden en vakmanschap. De medewerker is als zelfstandige professional inhoudelijk verantwoordelijk. De teammanager blijft rol-zuiver en faciliteert mensen om te excelleren.

Integrale samenwerking
(team overstijgende structuren & externe samenwerking)
In elke rol spelen wij in op kansen en vernieuwingen. In de toekomstvisie hebben we de opgaven verdeeld naar veerkrachten. Op het vlak van sociale, economische en ecologische veerkracht is samenwerking belangrijk. Dat samenwerken noemen we institutionele veerkracht. We streven ernaar al deze veerkrachten in balans met elkaar te laten zijn. We werken vanuit de bedoeling en dit vraagt voor meer horizontale samenwerking en dus niet alleen samenwerking binnen het team of met aanverwante teams.

Vele uitdagingen zijn multidisciplinair. De medewerker maakt op zijn niveau de verbinding met collega’s uit andere disciplines. We noemen dat opgave gericht samenwerken. Deze horizontale samenwerking wordt succesvol als we elkaar kennen, vertrouwen en helpen excelleren. Gelijktijdig zijn collega’s organisatorisch in een platte hierarchische lijn ingedeeld. Er is dus sprake van

een horizontale en een verticale lijn. Door beide structruren te combineren kunnen we meer flexibel organiseren.

De integrale samenwerking met “buiten” gaat nog een stap verder. Daarbij vormen we teams met collega’s (uit diverse interne disciplines) en met partners van buiten onze eigen organisatie.

Resultaat gericht werken
We kunnen niet alle ballen in de lucht houden. Wat kunnen we wel en wat kunnen we niet waarmaken, bijvoorbeeld in relatie tot financien of de interne organisatorische capaciteit. Daarin keuzes maken leidt tot realistische kaders, weloverwogen werkpakketten en haalbare doelen. Vervolgens kunnen we sturen op resultaat. Zo ontstaat een vitale werksfeer waarbij collega’s eigenaar zijn, en zich eigenaar voelen, van hun opgave.

Samen succes boeken.
De goede dingen doen. De dingen goed doen. Met een oprechte focus op de meerwaarde voor de stad met haar inwoners, ondernemers en organisaties. De ambtelijke organisatie moet naar beste kunnen het voor de stad inhoudelijk beste advies geven. Vanuit vakmanschap onafhankelijk adviseren, richting en sturing geven. Bestuur geeft daartoe ruimte en vertrouwt op een inhoudelijk en oprecht advies. Samenwerken met respect voor ieders rol. Het opbouwen van een historie van succesvolle ontwikkelingen en projecten geeft energie voor nieuwe opgaven. Samen trots zijn op resultaten en deze transparant delen met inwoners en partners.

2.4 Dienstverlening (rondom Stadswinkel)

2.4.1 Huidige situatie (rondom Stadswinkel)

Stadhuis Geleen wordt het nieuwe centrale aanlooppunt voor onze gemeenschap. De huidige Stadswinkel bestaat grotendeels uit balies en spreekkamers. Het heeft grotendeels ook het karakter van een winkel waar je komt voor het ophalen van (soms gestandaardiseerde) producten en diensten.

Maar met het oog op de nieuwe Bestuurlijk en Ambtelijke huisvesting herkennen we veel meer stromen van dienstverlening en interactie. Het is waardevol om daar meer zicht op te krijgen zodat er passende maatwerkoplossing ontwikkeld kan worden. De Focusgroep Dienstverlening staat hiervoor aan de lat.

Onderstaand een eerste hoofdlijnen aanzet voor de verschillende vormen van interactie en dienstverlening:

Inwoners
Inwoners komen deels voor gestandaardiseerde producten, bijvoorbeeld rondom: paspoorten, Verklaring Omtrent Gedrag (VOG), huwelijk en geboorte of het fysiek inzien van stukken. Daarnaast spelen er ook zaken die een meer diepgaande interactie vergen, denk bijvoorbeeld aan overleg rondom: jongerenloket, leerplicht, kredietbank en hulpvragen rondom diverse soorten vergunningen.

Ondernemers (industrie en MKB)
Het bedrijfsleven heeft met name behoefte aan contact, verbinding en samenwerking op het moment dat er thema’s spelen. Dat vraagt om een plek om elkaar te ontmoeten en om in vertrouwen samen te werken. Soms voor een gesprek met een accountmanager, of voor een specifieke ondernemersvraag. Maar het kan ook gaan over meer generieke thema’s zoals bijvoorbeeld de ontwikkeling van een bedrijventerrein.

Organisaties
In onze samenleving zijn vele organisaties actief. Hier ontstaat een diversiteit aan behoeften waarbij ze de gemeente vaak nodig hebben of waar een goede samenwerking gevraagd is. Denk bijvoorbeeld aan: scholen, buurten, ketenpartners, woningverenigingen of handelscentra. Hier ligt de nadruk meestal niet op het ophalen van een standaard product, er is met name behoefte aan “samen werken aan”.

Onze dienstverlening heeft dus een zeer brede scope. De nieuwe Stadswinkel is daarin een belangrijk element. Ook representatieve ontvangsten, de ontvangst van grotere groepen, ruimte voor een expositie of gewoonweg een plek om een vraag te stellen kunnen daarin geïntegreerd worden.

2.4.2 Toekomstig gewenste situatie (rondom Stadswinkel)

Onderstaande thema’s geven richting aan de dienstverlening in de nieuwe Stadswinkel.

Diversiteit & integraliteit in dienstverlening en samenwerking.
Een deel van onze dienstverlening betreft het leveren van de gekende producten en diensten. Daarnaast zien we een toenemende behoefte dat de gemeente gaat samenwerken, co-creeren, met de samenleving of taken zelfs bij de samenleving neerlegt. De “Stadswinkel” wordt daarnaast ook een “Samenwerkplein” waardoor synergie ontstaat.

Iedereen doet mee (inclusie)
Als gemeente zijn we voor iedereen toegankelijk en maken we met iedereen een goede connectie. Denk met bijvoorbeeld senioren, mensen die minder mobiel zijn of

mensen die digitaal minder zelfredzaam zijn (waarvoor digitale dienstverlening een brug te ver is).

Twee parallele gelijkwaardige aansluitingen met de samenleving: digitaal & fysiek
Als gemeente hebben we twee interfaces naar de markt: digitaal en fysiek. Beiden hebben een vergelijkbare kwaliteit en kunnen op vergelijkbaar niveau de connectie maken. Voor de digitale inteface betekent dit dat het maximaal aantal diensten beschikbaar is en op een heldere en betrouwbare manier toegankelijk is. Voor de fysieke interface betekent dit dat de inrichting van het Samenwerkplein de diverse soorten ontmoetingen en samenwerken faciliteert. Ook dat de omgeving toegankelijk (fysiek en bedrijfstijden) en veilig is. Tevens is rekening houden met digitaal minder zelfredzame mensen (ca. 2.5 mln mensen, ca 14% van de samenleving). Zij willen bellen om iets te bespreken of om een afspraak te maken. Daarvoor is een herkenbaar generiek nummer gewenst.

De kans van de eenmalige ontmoeting
Gemiddeld brengt een inwoner, ondernemer of organisatie enkel summier een bezoek aan het stadskantoor. Dit moment is echter wel de unieke kans om ons als gemeente positief te presenteren. De indruk die we dan maken en de beleving die we dan meegeven is van toegevoegde waarde op het beeld en het vertrouwen wat onze samenleving richting ons ervaart. Naast functionaliteit en uitstraling, speelt hierin het menselijke aspect (bijvoorbeeld de persoonlijke ontvangst) een grote rol.

2.5 Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek

Ontstaan
Het Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek (ZVH-WM) is dé plek waar gemeenten, justitiële partners en zorgpartners samenwerken om de meest moeilijke zorg- en veiligheidsproblemen op het gebied van overlast, criminaliteit, huiselijk geweld, kindermishandeling en radicalisering aan te pakken.

2.5.1 ZVH-WM Organisatorische Ambities

Het Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek (vanaf nu: “ZVH-WM”) bestaat sinds 2007. Destijds gevestigd in de Groenseijkerstraat. Sinds mei 2018 is het Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek gevestigd aan de Geleenbeeklaan te Geleen. Alle ketenpartners onder één dak, vanuit de gedeelde visie dat fysiek dicht bij elkaar werken de zorg- en veiligheidsketen permanent verstrekt. Onze gezamenlijke huisvesting draagt bij aan een nauwere samenwerking, het vergroot het vertrouwen in elkaar en in elkaars ideeën en het stimuleert innovatie.

Het werkgebied van Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek bestaat uit de gemeenten Beek, Stein en Sittard-Geleen.

De Zorg- en Veiligheidshuizen in Zuid-Limburg (Maastricht-Heuvelland, Parkstad en Westelijke Mijnstreek) werken nauw samen op inhoud. Binnen deze samenwerking stemmen we onze werkprocessen op elkaar af, onderhouden we samen contacten met ketenpartners en wisselen we kennis en expertise uit. Met ingang van 1 oktober 2021 maakt ons ZVH onderdeel uit van de Samenwerkende Zuid-Limburgse Zorg- en Veiligheidshuizen. In totaliteit kent Nederland een landelijk dekkend netwerk van 31 Zorg- en Veiligheidshuizen.

De Kracht van Dichterbij.
Binnen het ZVH-WM werken wij momenteel hecht en intensief samen met 27 partners. Mede door de beschikbaarheid van volop ruimte aan de Geleenbeeklaan is het ZVH-WM een van de meest integraal vormgegeven en meest breed geoutilleerde Zorg- en Veiligheidshuizen.

Onze samenwerking en outillering, samengevat als 'de Kracht van Dichterbij', is een succesformule die ook landelijk aandacht genereert. Het is onder andere de VNG die haar waardering heeft uitgesproken voor deze wijze van organiseren.

ZVH-WM Netwerkorganisatie.
In het ZVH-WM werken momenteel 27 partners samen. Dit zijn onder andere:

- Gemeente Sittard Geleen, en de gemeenten Beek en Stein;
- Politie Limburg en het Openbaar Minisiterie;
- Bureau Jeugdzorg, Raad voor de Kinderbescherming, Reclassering Nederland, Kredietbank Limburg;
- GGZ partners zoals bijvoorbeeld: Zuyderland, De Rooyse Wissel en Mondriaan;
- Overige zorg-partners zoals bijvoorbeeld: GGD Zuid Limburg en Daelzicht;
- Woningverenigingen, zoals bijvoorbeeld ZoWonen.

Het ZVH-WM is daarmee een grote netwerkorganisatie waarbinnen we continu samenwerken en waar we kunnen opschalen indien dit noodzakelijk is.

Deze opschaling vindt plaats in lijn met de op- en af-schaalstructuur zoals die in de gemeente Sittard-Geleen is vormgegeven. Daarin zijn 4 schakels benoemd: voorliggend veld, gebiedsteam, regieteam en uiteindelijk het ZVH-WM.

Veel voorkomende thematiek
Sommige problemen van mensen zijn zo complex dat een domein overstijgende aanpak noodzakelijk is. In dat geval

kan een partner een casus aanmelden waarna het ZVH regie gaat voeren op het proces om zo een doorbraak te forceren. Het ZVH wordt daarbij niet zelf de eigenaar van de casus, meestal blijft dat de aanmeldende partij of de partij die vakinhoudelijk het meest aan de lat staat.

Voorbeelden van veel voorkomende thema's zijn:

- Huiselijk geweld en geweld in afhankelijkheidsrelaties;
- Radicalisering en extremisme;
- Reintegratie van ex-gedetineerden (met een veiligheidsrisico);
- Personen met verward gedrag (met een veiligheidsrisico).

De regierol bij complexe casuistiek / integrale aanpak

Bij eenvoudige casussen werken professionals zelfstandig of organiseren zij een ad-hoc samenwerking. Sommige problemen van mensen zijn echter zo complex dat er geen oplossing te vinden is in de reguliere aanpak van zorg of veiligheid alleen. Er is dan domeinoverstijgende samenwerking en coördinatie nodig om tot een doorbraak te komen. De ZVH zijn dé plek waar experts op het gebied van straf-, bestuurs- en civielrecht, sociaal domein en zorg samen komen.

Met aandacht en zorg wordt alle informatie vanuit die verschillende domeinen naast elkaar gelegd, geanalyseerd en geduid. Vervolgens worden hieraan concrete acties en betekenisvolle interventies gekoppeld om tot een domeinoverstijgende persoonsgerichte aanpak te komen. Een aanpak die aansluit bij de levensloop van de persoon.

Complexe casuïstiek & maatschappelijke opgave

De complexiteit van maatschappelijke opgaven waar straf en zorg samenkomen is groeiende. Er is meer casuïstiek waar sprake is van een hoog dreigingsniveau. De maatschappelijke functie voor de Zorg- en Veiligheidshuizen is hiermee nog belangrijker geworden. We zien onder andere een toename van het aantal meldingen betreffende personen met verward gedrag en complexe problematiek.

Ook dienen nieuwe maatschappelijke uitdagingen zich aan. Denk hierbij aan het vraagstuk van personen met een hoog veiligheidsrisico of aan criminele jeugdgroepen waarin jongeren ernstig geweld gebruiken en het gebruik van wapens niet schuwen. Maar ook aan polariserende 'onderstromen', die mede door de huidige coronatijd aan het licht komen.

Daarbij zijn duurzame oplossingen in de persoons- en/of systeemgerichte aanpak het uitgangspunt. Dat vraagt maatwerk en monitoring in overleg met alle betrokken partners. Problematieken waarbij een zogenaamde solo-aanpak steeds vaker niet toereikend is. Het komt dan ook niet uit de lucht vallen dat de noodzaak om de Zorg- en Veiligheidshuizen een wettelijke status te verlenen ook politiek steeds nadrukkelijker ervaren wordt. Wetgeving daartoe is in voorbereiding. Denk aan de WGS (Wet Gegevensdeling Samenwerkingsverbanden) en aan de WAMS (Wet Aanpak Meervoudige problematiek in het Sociaal domein).

Toekomst

Gezien de goede ervaringen met het functioneren van het ZVH-WM en de toenemende trend in aantallen en complexiteit staat het ZVH op het punt om organisatorisch door te ontwikkelen. Om zaken te bestendigen en in een meer formeel kader te gieten. Onderwerpen die nader onderzocht zullen worden zijn bijvoorbeeld: organisatie-opzet, financiering en governance structuur.

Onlangs is er op niveau Westelijke Mijnstreek een bestuurlijke opdracht geformuleerd die zich richt op een doorontwikkeling naar een ZVH-WM dat vanuit een stevige basis op eigen kracht floreert en op het snijvlak Zorg en Veiligheid in de Westelijke Mijnstreek kan acteren op acute ontwikkelingen op landelijk, regionaal en lokaal niveau.

Deze opdracht richt zich onder andere op de daarvoor noodzakelijke governance, bedrijfsvoering en de financiering. Ook is er aandacht voor de intensivering voor de samenwerking met de twee andere Limburgse Zorg- en Veiligheidshuizen en de manier waarop dit het best vorm kan krijgen.

2.5.2 ZVH-WM Herkenbare Werkprocessen

Procesregie casuistiek

Het meest prominente proces betreft de integrale samenwerking rondom een casus. Het werkproces is telkens vergelijkbaar, of het nu geweld in afhankelijkheidsrelaties, een persoon met verward gedrag, of iets anders betreft. Herkenbare processtappen zijn:

- Een signaal of casus wordt aangemeld;
- De casus wordt besproken in de weegploeg en er wordt besloten of deze casus voldoet aan de criteria en al dan niet opgepakt gaat worden middels het voeren van procesregie;
- Er volgt een cyclisch overleg tussen de partners over een persoonsgerichte of systeemgerichte aanpak. Tussentijds worden op locatie gesprekken met de client gevoerd;
- Er volgt een monitoringfase waarin het effect van de ingezette interventies bij de client en zijn omgeving worden gevolgd. Soms moeten we een aanpak fine-tunen, soms bestendigen.
- Uiteindelijk kan de weegploeg besluiten om de casus af te sluiten.

Regulier kantoorwerk partners
Sommige partners hebben ook een werklocatie elders. Zij komen specifiek naar het ZVH-WM om samen te werken, bijvoorbeeld rondom een casus. Voor andere partners (bv. de collega's van de Gemeente Sittard Geleen en Bureau Jeugdzorg) is het ZVH de moederlocatie. Dan is het de primaire werklocatie waar zij ook het reguliere kantoorwerk en interne teammeetings verrichten.

Vooralsnog gaan we ook voor het ZVH-WM uit van een hybride werkwijze waarbij men voor specifieke werkzaamheden ook elders of thuis kan werken.

Samenwerking met clienten
Bij het ZVH is veel aanloop van clienten. Sommige partners komen specifiek naar het ZVH om een client te spreken.

De meest prominente werkproccesen met een client zijn:
- Diverse soorten overleg als onderdeel van de integrale aanpak van de casus;
- De Beschermingstafel (procesoverleg rondom de bedreigde ontwikkeling minderjarigen);
- Begeleide omgangsregeling ouders en kind (met als doel het contact tussen ouder en kind op goede en veilige manier te laten verlopen);
- Gesprekken in relatie tot werkstraf (het werkproces van reclassering);
- Inlooppunt advies Kredietbank (twee dagdelen per week);
- Coaching, advisering, samenwerking en motivering met en van clienten, soms ook 1-op-1;
- Groeps- en individuele trainingen, bijvoorbeeld rondom budgetbeheer, agressieregulatie of sociale vaardigheden;
- Onderzoeken t.b.v. een Justitiële rapportage;
- Post ophaalpunt voor mensen zonder vaste woon- of verblijfplaats;
- Een tijdelijke opvangplek voor jeugdigen indien er in crisissituaties op het moment geen geschikte vervolgplek duidelijk is.

De stadswinken / het Samenwerkplein in Stadhuis Geleen is ook een aanloopplek voor mensen uit onze gemeenschap. Tijdens een verdere uitwerking wordt helder welke functie waar het beste past.

Multifunctionele Presentatie-, team & crisis-ruimte
Het lijkt waardevol als de Gemeente Sittard Geleen een multifunctioneel inzetbare voorziening heeft waar grotere teams kunnen samenkomen, grotere groepen kunnen worden ontvangen, presentaties kunnen geven en waar we bij een crisis of calamiteit als crisisorganisatie kunnen opschalen. Mogelijke inzet kan zijn:
- Vanuit het ZVH-WM als plek voor het organiseren van een grote meeting of themasessies;
- Vanuit OOV als opschaal-voorziening bij een calamiteit of een ontspoorde casus;
- Tijdens daily business kunnen collega's hier (samen)werken of vergaderen.

3. CONCEPTUEEL PERSPECTIEF NIEUWBOUW

Zoals aangegeven is huisvesting is geen doel op zich. Huisvesting is een verlengstuk van actuele ontwikkelingen en de gewenste werkwijze en dienstverlening. Nieuwe manieren van werken, zoals bijvoorbeeld hybride werken, worden integraal ondersteund vanuit onderstaande pijlers:

- de fysieke omgeving (*Bricks*);
- de technologische omgeving (*Bytes*), en;
- de mentale omgeving (*Behaviour*).

Binnen de programmaorganisatie zullen de disciplines verantwoordelijk voor vastgoed, facilitair, informatie-management, ICT en HR hecht samenwerken en synergie zoeken.

3.1 Generieke thema's

Flexibel
De doorontwikkeling van onze rollen en mogelijke verschuivingen in taken vragen flexibiliteit van onze huisvesting. Ook continue organisatorische vernieuwing en frequent wisselende samenwerkingsvormen vragen dat. De toekomstige werkomgeving bezit enige flexibiliteit om bij veranderende opgaven en taakstelling te kunnen meebewegen. Zonder dat je telkens moet verbouwen. Een functioneel duurzaam concept zorgt ervoor dat onze nieuwe werkomgevingen dit gaat faciliteren.

Multifunctioneel gebruik (kantoor & stadswinkel).
Continue vernieuwing vraagt ook om multifunctioneel gebruik. Dit is een gekend ankerpunt in moderne huisvestingsconcepten. Zo kan een bedrijfskantine meer zijn als de plek voor je lunch. Door een multifunctionele insteek wordt het traditionele kantoor een multifunctionele ontmoetingsplek voor college, ambtenaren, inwoners, netwerkpartners en bedrijfsleven. Door het combineren van functies en gebruikers kunnen we voorzieningen op meerdere manieren gebruiken, besparen we veel ruimte en ontstaat er "leven in de brouwerij". Dit geldt ook voor de Stadswinkel cq. het Samenwerkplein. Een grote diversiteit aan functies betekent niet automisch dat er ook zeer veel additionele voorzieningen en ruimte vragen. Eén voorziening kan vaak meerdere functies afdekken. Zo ontstaat synergie en efficiency in het gebruik.

Open en gastvrij (kantoor en stadswinkel)
Stadhuis Geleen is de primaire plek waar we inwoners, ondernemers en organisaties ontvangen. Daar hoort een open, vriendelijke en gastvrije omgeving bij. Wij doen dat op een open en gastvrije manier. We zijn dichtbij en benaderbaar. We werken in een open manier samen met onze samenleving. We laten zien wat we doen en welke resultaten we boeken. Deels komt dit tot uitdrukking in de fysieke verschijningsvorm van onze huisvesting, deels in houding en gedrag. Zo versterken we de connectie met ons achterland en dragen we bij aan het versterken van het onderlinge vertrouwen.

Doelmatig
Het is de ambitie om een goed doordacht werk- en kantoorconcept te ontwikkelen waardoor we de eerste 15 jaar niet meer hoeven te verbouwen. Organisatorische veranderingen krijgen automatisch hun plek.Tevens streven we ernaar dat onze gebouwen 50 jaar meegaan. Omdat we investeren met gemeenschapsgeld gaan we dit sober en doelmatig uitvoeren. Realiseren wat we duurzaam nodig hebben, niet meer dan dat.

Duurzaam
De gemeente kent zichzelf een belangrijke rol en voorbeeldfunctie toe op het gebied van duurzaamheid. Wanneer de gemeente aan projecten en activiteiten van derden duurzaamheidseisen stelt, dan zal zij die ook zelf bij haar eigen huisvesting nastreven. In de paragraaf duurzaamheid wordt dit nader uitgewerkt.

Impuls aan de binnenstad
Met de keuze voor het realiseren van Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting sluiten wij aan bij de binnenstedelijke ontwikkeling in Geleen. Waarbij gekozen is om deze te profileren rond service en dienstverlening. De (nieuwe) kantoorlocaties dragen wezenlijk bij aan het Centrumplan Geleen. Synergie wordt gezocht met het programma impulsaanpak winkelgebied. Sittard-Geleen heeft subsidie van het Rijk ontvangen voor de transformatie van de gemeentelijke panden aan de westzijde van de Markt, het historische Stadhuis, de herinrichting van openbaar gebied en de transformatie van een aantal leegstaande panden van particuliere eigenaren.

Wie zit waar
Niet de gehele organisatie zal werken vanuit het Stadhuis Geleen en/of de Herenhof:

- De werkomgeving van de Raad bevindt zich primair in het Huis aan de Markt te Sittard;
- De werkomgeving van Wijkbeheer & IPOR bevindt zich aan het Mauritspark Geleen;
- Vidar is gevestigd aan de Mijnweg 1 Geleen.

De overige 20 teams werken vanuit Stadhuis Geleen en/of de Herenhof. Tot nu toe is enkel bepaald dat het Zorg & Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek samen met zijn partners in de Herenhof gevestigd zal zijn. De overige collega's van team OOV zullen hierbij aansluiten.

3.2 De fysieke omgeving (*Bricks*).

Achtergrond ontwikkeling kantoorconcepten
Er bestaan vijf typen kantoorconcepten. Elk met zijn karakteristieken, voor- en nadelen:

1. Cellenkantoor;
2. Kantoortuin;
3. Combi-office;
4. Gevarieerd-werkgebied;
5. Clubhuis.

Het Cellenkantoor is geschikt voor individueel geconcentreerd werk, communicatie verloopt lastig. De Kantoortuin is daarentegen zeer communicatief terwijl concentratie onmogelijk is. Dit maakt dat beide concepten niet meer toegepast (moeten) worden.

Vanaf begin jaren 90 komt dit landschap sterk in beweging. Grote driver is dat organisaties veranderen. De takenpakketten van mensen worden meer divers en we werken samen in steeds wisselende samenstelling. Soms met directe collega's, soms in projectteams. Ook organisatiestructuren veranderen. Jaarlijks veranderd grofweg 30% van een organogram. Waar we vroeger werkten binnen strikte kaders en in gefixeerde structuren doen, matrixstructuren, netwerkachtige structuren en (gelegenheids-) samenwerkingsverbanden hun intrede.

De grote katalysator is ICT. Repeterend productiewerk wordt afgevangen in geautomatiseerde systemen. De menselijke factor concentreert zich op creatief werk, innovatie en toegevoegde waarde. Kennis wordt ontsloten middels digitale systemen en is plaats-en-tijd-onafhankelijk beschikbaar. Papier verdwijnt uit de werkomgeving. Management wordt resultaatgericht en stuurt op output. Daardoor is de locatie waar de medewerker het werk uitvoert, minder relevant.

In Scandinavische en Duitstalige landen doet het Combi-Office haar intrede. Hierbij heeft iedereen een kleine gesloten werkplek aan de buitengevel en zijn in het middengebied gezamenlijke functies voorzien. Het Combi-Office blijkt monotoon omdat iedereen in een hokje zit. One-size-fitts-all is lastig.

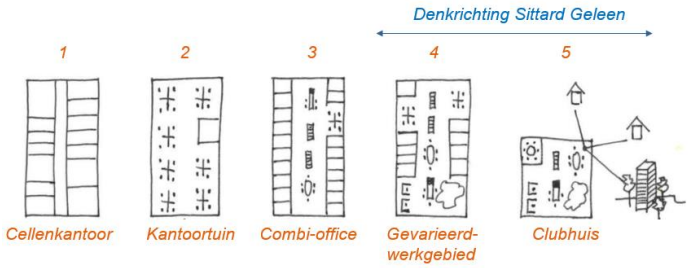
Vanaf medio jaren '90 is het Gevarieerd-werkgebied een gevestigd kantoorconcept. Een team krijgt een gevarieerd palet aan werk- en overlegplekken. Een grote diversiteit is randvoorwaardelijk. Bij een flexibele werkwijze kies je die (samen)werkplek die het werk van dat moment het beste ondersteund.

Sommige (Angelsaksisch-denkende) organisaties zagen 'flexibel werken' als een bezuiniging. Minder werkplekken, minder vierkante meters. Deze benadering leidt niet tot een verbetering in werkstijl of innovatiekracht. Andere (Rijnlands-denkende) organisaties zagen dit concept

echter als een middel om de behoeften van een moderne organisatie beter te ondersteunen. Om de werkcultuur te versterken. Als managementinstrument.

Het vijfde type is het Clubhuis. Dit is een concept waarbij de medewerkers primair elders werken, bijvoorbeeld bij de klant, onderweg of thuis. Het kantoor wordt daardoor de ontmoetingsplek. Vergelijkbaar met de lobby van een chique hotel. Of met het voormalige Gildehuis. Een plek waar men elkaar ontmoet en waar men trots op is. Het is geen productieplek, produceren doet men elders.

Voor de Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting gaan we uit voor een combinatie van scenario 4 en 5.



Hybride werken
Tijdens COVID-19 doet de term hybride werken haar intrede. Eigenlijk is dit niets meer en niets minder als de beweging richting scenario 4 en 5. Doordat we veel moesten thuiswerken ontstond er wel een versnelling en ook een bevestiging dat een andere werkstijl functioneert. Het leidt wel tot aanvullende accenten. Het individuele bureauwerk kun je ook thuis doen. Het kantoor wordt meer de plek voor samenwerken en ontmoeting. Daarnaast zien we dat digitaal overleg toeneemt. Daarvoor hebben we op kantoor meer kleinere en afgeschermde plekken nodig om een Teams-overleg te voeren. Tevens worden vergaderruimtes van meer audio visuele apparatuur voorzien.

Aantallen werkplekken
Uitgangspunt voor de Gemeente Sittard Geleen is een gemiddeld werkplekpercentage van 50%. Op basis van deze werkplekfactor en van een gedegen analyse van de personeelsopbouw is bepaald dat het totaal aantal benodigde werkplekken in kantooromgeving 390 bedraagt. Er is rekening gehouden met een stabiel personeelsbestand. De inschatting is dat collega's grofweg 3 dagdelen per week thuiswerken.

Verdeling van werkplekken
Grofweg wordt uitgegaan van onderstaande verdeling:
- 30% van de werkplekken in het model Clubhuis;
- 70% van de werkplekken in het model gevarieerd werkgebied.

Gevarieerd-werkgebied voor de teams.
De teams worden gehuisvest volgens het model Gevarieerd-werkgebied In zo'n werkvlek delen de collega's van een team (of van bijvoorbeeld twee kleinere teams) een groot pallet aan verschillende soorten werk- en bespreekplekken. Diversiteit is het sleutelbegrip. De verwachting is dat er twee karakteristieken aan de orde zijn:
- Een werkomgeving met de karakteristiek *going-concern* (met name processen rondom het verwerken van informatie);
- Een werkomgeving met de karakteristiek die een iets hogere interactie en dynamiek kent (met name processen rondom projectmatige- en beleidsmatige opgaven).

De exacte verdeling en de (genuanceerde) verschillen worden in de volgende verdiepingsfase verder uitgewerkt.

Clubhuis voor samenwerking tussen teams.
Een deel van het werk vindt niet plaats binnen één team, maar tussen teams (cross-functioneel). Opgave gerichte samenwerking. Of de samenwerking in een intern en/of extern netwerk. Hiervoor zal centraal in het nieuwe Stadskantoor een werkomgeving volgens het model Clubhuis gerealiseerd worden.
Het Clubhuis is een multifunctionele omgeving voor:
- lunch, koffie, socializing en ontspanning;
- informeel overleg;
- (samen)werken overeenkomstig de Arbo-norm maar ook met een mix van aanland-plekken.

De grotere vergaderruimtes, projectruimtes en bijvoorbeeld scrum ruimtes (samen vergadercentrum) worden rondom het Clubhuis toegevoegd.

Ont-moeten ("niet-moeten")
Verbinden staat voor ontmoeten en de connectie met elkaar aangaan. Het nieuwe stadskantoor is een werkomgeving waar we elkaar zien (zichtlijnen), spontaan tegenkomen, ontmoeten en op vele verschillende manieren met elkaar contact maken en samenwerken.

Samen met partners
Eveneens creeren we een samenwerkomgeving voor de samenwerking met inwoners, ondernemers en organisaties. Dat geeft een aanvullende functie en beleving aan het Clubhuis en aan de Stadswinkel. De Stadswinkel wordt een Samenwerkplein. Door de multifunctionele insteek vergt dat (nagenoeg) geen additionele m^2.

Buitenvoorziening & Impuls binnenstad Geleen.
Door het combineren van diverse functies en kansen op ontmoeting in de nieuwe Stadswinkel / Samenwerkplein en in de buitenruimte die direct aan het gebouw grenst voegen we beleving en dynamiek toe aan het centrum van Geleen. Dit sluit ook aan op duurzaamheidsthema Sociale Meerwaarde (thema no. 6.). Ook daar zoeken we de connectie met de samenleving. In het vervolg van het project wordt dit nader geconcretiseerd.

3.3 De fysieke omgeving (*Bricks*). Zorg- & Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek

In totaliteit zijn er een viertal omgevingen te onderkennen.

Ontvangst, entree & Toegangsscreening
Het ZVH ontvangt publiek met een specifiek bezoekersdoel en soms ook een specifieke achtergrond. Dat maakt een separate entree, ten opzichte van de overige gemeentelijke functies, raadzaam en eigenlijk noodzakelijk. De functies die in het entreegebied worden ingevuld zijn:
- Afgesloten receptie;
- Wachtruimte voor 8 personen;
- Secure spreekkamers (3 stuks);
- De eerste beveiligingsschil (wie komt wel en niet binnen en tot waar in het gebouw).

Het Gasthuis
Voor de ontvangst van clienten en het voeren van gesprekken wordt een Gasthuis ingericht. Het Gasthuis biedt een grote diversiteit aan ontmoetingsplekken. Afhankelijk van het type gesprek en de status van de client kan een voor dat moment passende omgeving gekozen worden. Soms wat meer gesloten, soms juist open, toegankelijk en vriendelijk. Precies wat op dat moment past en stimulerend is. Belangrijk is dat beveiliging ook hier aandacht vraagt. De doelgroep van het ZVH kenmerkt zich ook door zijn onvoorspelbaarheid.
De functies is het Gasthuis zijn:
- Reguliere semi secure spreekkamers;
- Reguliere spreekkamers (zoals een vergaderkamer);
- Een spreekkamer in de setting huiskamer;
- Een spreekkamer in de setting woonkamer;
- Twee open werkplekken;
- Een open huiskamertafel in combinatie met een pantry een koffiepunt.

Het Clubhuis
Het Clubhuis (business club, model no. 5) is een werkomgeving waarin een diversiteit aan werksoorten een plek kan vinden. Korstonding individueel werk of als aanlandplek voor een partner. Maar zeker ook ontmoeting, samen-werken en co-creatie. Ook zijn er voorzieningen voor formeel overleg (representatieve vergaderruimten), informeel overleg of ontspanning.

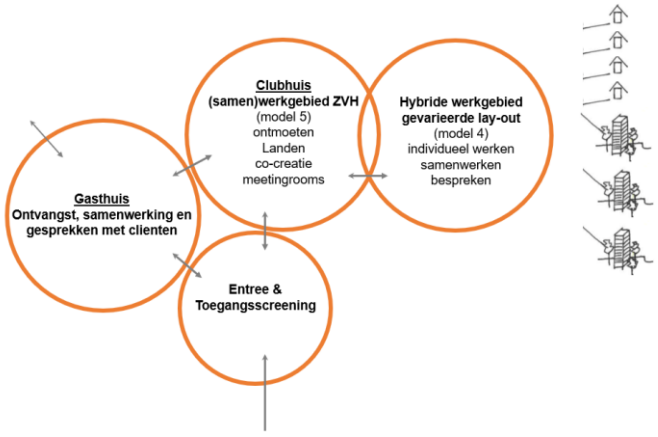
Grofweg worden voor het ZVH-WM circa 40 (Arbo) werkplekken gerealiseerd. Grofweg is de inschatting dat ca. 30% van de tijd in het Clubhuis wordt gewerkt. Dat betekent circa 12 werkplekken.

Hybride kantoorwerkgebied
Het Gevarieerde-Werkgebied evarieerde lay out is een werkomgeving waarin individueel en samenwerken, informeel en formeel overleg centraal staan.

De aanname is dat ca. 70% van de tijd in deze werkomgeving wordt gewerkt. Dat betekent circa 28 Arbo werkplekken. Daarnaast zijn er natuurlijk vele andere on-top werkplekken.

Aanvullend bestaat de mogelijkheid om thuis te werken. Het indivuduele werk doe je primair thuis. Samenwerken en ontmoeten doe je primair op locatie van het ZVH-WM.

Bij de inrichting van het hybride kantoorwerkgebied is rekening te houden met de collega's van de gemeente en bureau jeugdzorg en met de collega's van alle overige partnerorganisaties. Nader wordt uitgewerkt of we alle werkplekken door elkaar gaan gebruiken of dat we specifieke vlekken voor teams maken.



Buitenvoorzieningen, parkeren.
Binnen de Gemeente zijn de eerste ambities verkent. Voor het ZVH-WM is het de vraag hoe we om moeten gaan met parkeervoorzieningen voor partners, dienstvoertuigen en kwetsbare bezoekers. Dit vergt zeker een nadere uitwerking.

3.4 De digitale omgeving (Bytes)

In de beweging van plaats- en tijdsonafhankelijk werken en communiceren neemt ICT een belangrijke plek in. Zo biedt ICT ons de mogelijkheid om op afstand optimaal met elkaar samen te werken en hebben wij altijd en overal toegang tot informatie. Binnen onze gemeente lopen al veel initiateven waarbij vanuit huisvesting wordt aangesloten. Te denken valt aan Grip op Informatie, Zaakgericht Werken en Hybride werken.

Mogelijke voorbeelden van thema's die aan de orde kunnen komen zijn:
- Het versterken van digitaal kennismanagement (bv. Join, Decos) en bijbehorend gedrag;
- Het verder faciliteren van hybride werken middels technologie (bv. vanuit het programma hybride werken of het ondersteunen van creatieve processen via Mural);
- Hybride meetings ook in de nieuwe kantooromgeving technisch perfect ondersteunen (bv. AV- middelen);
- Het versterken van de fysieke en de digitale aansluiting met de samenleving, en;
- Digitaal fit en vaardig zijn en blijven (on-going programma).

3.5 De mentale omgeving (*Behaviour*)

Bij een nieuw werkconcept horen ook een nieuwe set werkafspraken en gedrag. Het bijbehorend verander-traject is gestart. De ambtelijke organisatie is via gebruikersgroepen en focusgroepen betrokken. Deels om het programma van input te voorzien zodat we een maatwerk oplossing kunnen ontwikkelen. Deels om het nieuwe werken binnen de organisatie te laten landen.

De meer fundamentele aspecten worden in samenwerking met betrokken *stakeholders* (bv. HR) verder vorm gegeven. Ook hier lopen de nodige initiatieven waar we op kunnen aansluiten zodat er synergie zal ontstaan.
Mogelijke voorbeelden van thema's die aan de orde kunnen komen zijn:
- De doorontwikkeling van de samenwerking op basis van vertrouwen, verbinden en vakmanschap.
- De doorontwikkeling van een mechanisme voor de samenwerking in de opgave gerichte structuur (bv. aansturing, beoordeling).
- De vorming van een cultuur dat we "van buiten naar binnen denken" en ook actief naar buiten gaan (want samenwerken doe je niet alleen binnen je eigen gebouwen);
- Het periodiek organiseren van gezamenlijke activiteiten (elkaar ontmoeten, *community building*) en

het tussen teams delen van interessante ontwikkelingen (kruisbestuiving), en;
- Aantrekkelijk werkgeverschap en een leven lang leren.

3.6 Flexibiliteit naar de toekomst

Gebruikersflexibiliteit
(actualisatie n.a.v. ontwikkelingen arbeidsmarkt)
Gebruikersflexibiliteit is dat bestaande ruimtes anders ingedeeld worden zonder dat daar grotere bouwkundige of installatietechnische ingrepen voor nodig zijn. Uitgangpunt is dat het werk- en kantoorconcept dermate goed doordacht is dat we de eerste 15 jaar niet meer hoeven te verbouwen.

Externe flexibiliteit
(groei en krimp qua gebouwvolume)
Het realiseren van externe flexibiliteit is op dit moment niet in de planvorming Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting meegenomen.

4. Ruimtelijke Eisen

Aan de hand van alle functionele eisen zijn de ruimtelijke eisen vastgesteld. In dit hoofdstuk zijn per functionaliteit de m2 gedefinieerd. De ruimtelijke eisen aan de nieuwbouw worden bepaald aan de hand van de som van de ruimtebehoefte van alle gebieden en voorzieningen. Separaat zijn ook de ruimtelijke eisen aan het terrein opgenomen.

Normering

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van de organisatie wordt uitgegaan van de in de NEN 2580 gedefinieerde vloeroppervlakten:

- Functioneel nuttig oppervlak (FNO);
- Nuttig oppervlak (NO);
- Bruto vloeroppervlak (BVO).

De genoemde oppervlakten kunnen als volgt worden gedefinieerd:

- Het functioneel nuttig oppervlak (FNO) is het feitelijk voor de bedrijfsfuncties en facilitaire functies benodigde oppervlak. Dit oppervlak wordt zonder wanden en constructies gemeten en omvat geen gangen, sanitair, technische ruimten e.d.;
- Het nuttig oppervlak (NO) is gelijk aan het FNO inclusief het (bouwkundig) indelingsverlies;
- Het bruto vloeroppervlak (BVO) is het totale vloeroppervlak, gemeten op basis van de buitenomtrek per verdieping van het gebouw.

Voor de exacte definitie van de oppervlakten wordt verwezen naar de NEN 2580. De verhouding tussen NO en BVO bepaalt de efficiency van het gebouw. Naarmate de verschillen tussen NO en BVO kleiner zijn, wordt het gebouw efficiënter.

Het uitgangspunt voor de nieuwbouw is een compact en efficiënt gebouw. Voor de kantoren is uitgegaan van een NO BVO verhouding van 1,35.
NB. Omdat het een (ver)nieuwbouw betreft is er beperkt ruimte om deze factor te beinvloeden.

Ruimtelijke Eisen.

De ruimtelijke eisen zijn vastgelegd in bijlage A behorende bij dit Programma van Eisen.

Samenvatting.

Parallel aan de ontwikkeling van het Ruimtelijk PVE is een inpassingsstudie gedaan. Als onderlegger daavoor zijn de NEN 2580 meetstaten van Stadhuis Geleen en van de Hanenhof gebruikt. Omdat hier met name binnenmaten (Nuttig Oppervlak) wordt gemeten is in het Ruimtelijk PVE primair ook van het NO uitgegaan.

De grootste bouwblokken in Stadhuis Geleen betreffen:

- Begane grond:
  Stadswinkel & Ontmoetingplein
- Tweede verdieping:
  Clubhuis (en concentratie grote vergaderruimten)
- Overige en aangrenzende vloervelden:
  gevarieerde werkgebieden, voor ntb teams
- Souterrain

De grootste bouwblokken in de Hanenhof betreffen:

- Begane grond, voormalige bibliotheek:
  Zorg- & Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek
- Eerste verdieping, voormalige bibliotheek:
  gevarieerde werkgebieden, ntb team(s)
- Eerste verdieping, voormalige muziekschool
  gevarieerde werkgebieden, ntb team(s)
- Tweede verdieping, voormalige omroep
  gevarieerd werkgebied, ntb team(s)

Stadhuis Geleen én Hanenhof

In Stadhuis Geleen kunnen naast de Stadswinkel & Ontmoetingplein ca. 186 werkplekken voorzien worden. In de Hanenhof kunnen inclusief het ZVH-WM ca. 186 werkplekken voorzien worden. Dat betekend dat er voor ca. 18 werkplekken elders in het centrum van Geleen een additionele oplossing gezocht moet worden.

Buitenruimte Stadhuis Geleen

Betreffende de buitenruimte ontstaat er noodzaak om twee aspecten af te stemmen:

1. De samenhang van, en synergie tussen, (ver)nieuwbouw Stadhuis Geleen met planvorming Beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit van de locatie (stedenbouw en landschappelijk).
2. De strategie rondom het parkeerbeleid voor eigen personeel en bezoekers, waarbij ook een aanpak parkeren mindervaliden en parkeren (electrische) fietsen aan de orde is.

Buitenruimte Hanenhof

Nadere afstemming rondom parkeerbeleid voor eigen personeel en bezoekers is nader af te stemmen. Hiertoe behoort ook parkeren mindervaliden en parkeren (electrische) fietsen.
Speciale aandacht is vereist voor het veilig parkeren van dienstvoertuigen. Tevens is de aanpak van parkeren af te stemmen met de partners van het ZVH-WM.

5.
INPASSINGSSTUDIE (STADHUIS–HANENHOF)

In de verdeling van functies tussen Stadhuis Geleen en de Hanenhof is vooralsnog enkel bepaald:

- De Stadswinkel blijft in Stadhuis Geleen;
- Het Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek gaat naar de Hanenhof, evenals de overige collega's van het team OOV.

In het vervolg daarop lijken voor Stadhuis Geleen onderstaande denkrichtingen voor de hand liggend:

- Stadswinkel / Ontmoetingsplein handhaven op de begane grond (min-of-meer op de dezelfde locatie);
- Clubhuis positioneren in en rondom (bv. foyer-gebied) de huidige Raadzaal. Met aangrenzend de grotere vergader- en ontmoetingsruimtes;
- Voor College lijkt de eerste verdieping een aangewezen locatie;
- De Gevarieerde-werkgebieden positioneren in de rustigere zones van het gebouw.

Voor de Hanenhof lijken onderstaande denkrichtingen voor de hand liggend:

- Zorg- en Veiligheidshuis Westelijke Mijnstreek positioneren op de begane grond vanwege de veelheid bezoekers.

De ruimtelijke kwaliteit van de voormalige bibliotheek wordt gekenmerkt door een grote gebouwdiepte. Daardoor hebben de gebieden rechts van trap en vide beperkt daglicht en beperkt zicht naar buiten. Werkplekken daarom met name concentreren langs de buitengevel.

De ruimtelijke kwaliteit van de voormalige muziekschool kenmerkt zich door betonnen constructieve wanden welke om de 5.40 meter loodrecht op de lengterichting van het bouwdeel staan. Op een verdieping hoger zijn dit de woningscheidende wanden van de appartementen. Dit is ongelukkig in combinatie met de wens om een meer open werkomgeving te creeren volgens het model Gevarieerd-werkgebied of het model Clubhuis en om het geschikt te maken voor hybride werken. Deze gegevenheid is enigszins te mitigeren door op aangewezen locaties grotere vergaderruimtes te positioneren en/of door op aangewezen locaties sparingen de constructieve wanden aan te brengen. Dit vergt nader constructief onderzoek en afstemming met de VVE. Genoemde sparingen zijn in de investeringsraming opgenomen.

Resumé:

- In Stadhuis Geleen zijn ± 186 werkplekken voorzien;
- In de Hanenhof zijn ± 186 werkplekken voorzien;
- Voor ca. 18 werkplekken moet in het centrum van Geleen een additionele oplossing gezocht worden. In de paragraaf investeringsraming is een overweging geformuleerd om daarvoor de gevel Stadhuis Geleen iets op te dikken. In de relevante overleggen en in de begroting is hier echter niet voor gekozen omdat er zicht op een andere oplossing is.

Voor de visualisatie van de inpassingsstudie wordt verwezen naar bijlage B.

6. AMBITIES INTEGRALE DUURZAAMHEID

Onderstaand zijn de intiële ambities op het gebied van integrale duurzaamheid verwoord. In de paragraaf Overwegingen bij investering (H10), is toegelicht dat deze ambities op enkele plekken naar beneden zijn bijgesteld.

Focus op Stadhuis Geleen

Disclaimer Hanenhof

De studie Duurzaamheid Bestuurlijk Ambtelijk concentreert zich primair op Stadhuis Geleen. Daar is het uitgangspunt sloop tot op casco en dan weer opbouwen. Uitgangspunt bij de Hanenhof is dat er bouwkundig en aan de gevel (nagenoeg) niets wordt gedaan. Het interieur, plafonds en de techniek boven plafond wordt verwijderd en vervangen door een indeling die past bij de nieuwe functie. Voor de Hanenhof zijn er daarom veel minder mogelijkheden om duurzaamheid op te pakken.

Ambitieweb duurzaamheid

Het Ambitieweb is een hulpmiddel voor het vastleggen en monitoren van de zes duurzaamheidsambities die gedurende het project Huisvesting Bestuurlijk Ambtelijk relevant zijn.

Door middel van het bestuderen van beleidsdocumenten en een tweetal workshops met de Focusgroep Duurzaamheid BA is de ambitie per thema vastgelegd:

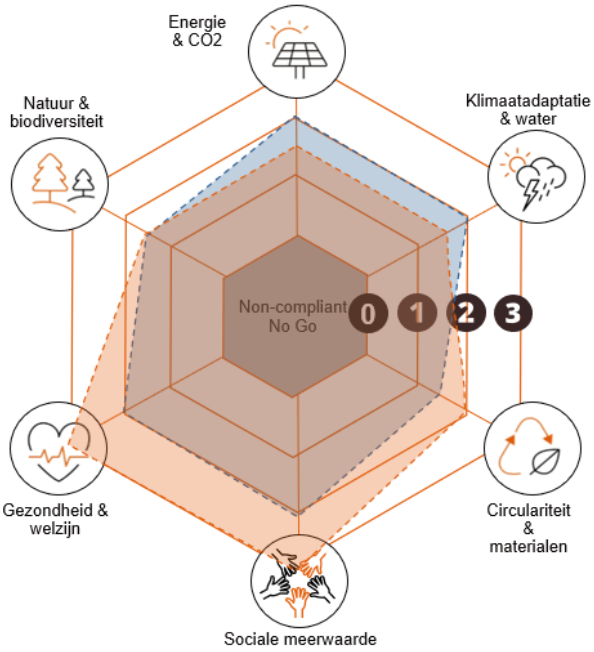
- Energie 1,5
- Klimaatadaptatie & Water 1,5
- Circulariteit 2
- Natuur & Biodiversiteit 1,5
- Gezondheid & Welzijn 3
- Sociale Meerwaarde 3

0. Wettelijk minimum: dit is het wettelijk minimum op het moment van oplevering van het project. Het realiseren van een project dat niet voldoet aan de wetgeving, is een no-go;

1. Goed: dit duurzame niveau gaat uit van het feit dat je een aantal duurzame maatregelen implementeert en daarmee boven het wettelijk minimum scoort.

2. Uitstekend: dit ambitieniveau gaat ervan uit dat het project geen invloed heeft op de omgeving c.q. nul negatieve impact heeft. Bijvoorbeeld een volledig energieneutraal of CO2-neutraal project, een project dat 100% circulair is, het project geen impact heeft op de oorspronkelijke natuurwaarden e.d..

3. Excellent: met het halen van dit ambitieniveau, realiseer je een positieve impact op het thema. Je gaat dus verder dan een neutrale impact. Denk aan een project dat energie levert aan haar buren, een project dat meer natuur realiseert dan ooit op de locatie heeft kunnen groeien e.d..



NB. Het blauwe vlak is op basis van generieke beleidsdocumenten van de Gemeente Sittard Geleen. Het oranje vlak betreft de resultante van genoemde workshops specifiek voor Stadhuis Geleen.

Prio op Gezondheid & Welzijn en op Sociale Meerwaarde

De gemeente Sittard-Geleen wil een bijdrage leveren aan een duurzame toekomst en ziet hierin als overheid een belangrijke voorbeeldrol naar de stad en inwoners. Ook wil de gemeente dat inwoners, medewerkers en bezoekers trots zijn op de stad en het nieuwe stadskantoor. Trots op een fijne duurzame plek.

Het gemeentelijk bedrijf is een mensgerichte organisatie, zowel voor eigen medewerkers als in haar rol voor de inwoners van de stad. Het staat in dienst van de stad. De focus binnen duurzaamheid ligt daarom op de impact die het nieuwe stadhuis kan hebben op de directe omgeving en de mensen. De duurzaamheidsthema's Gezondheid & Welzijn en Sociale Meerwaarde zijn voor de Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting de belangrijkste thema's.

Een gezonde, inspirerende, aangename werkstijl en werkomgeving komt tot uitdrukking in bijvoorbeeld: thermisch comfort, akoestiek, interactie, groen en misschien wel beweging.

Een bijdrage leveren aan de buurt, of een impuls geven aan de binnestad van Geleen zegt iets over de verschijningsvorm van het gebouw. Het gaat over een visueel waardevolle plek (functionaliteit, kwaliteit,

schoonheid). Maar het betekent nog meer iets voor het toevoegen van functies, bedrijvingeheid, ontmoeting en interactie in de plint van het gebouw en de directe omgeving van het gebouw.

Randvoorwaarde voldoen aan regelgeving 2026

We moeten sowieso voldoen aan de regelgeving 2026, dat is de ondergrens van wet- en regelgeving. Voor een aantal thema's spelen hierin snelle ontwikkelingen waardoor de ondergrens steeds hoger wordt.

Geen exacte wetenschap. Voor een aantal thema's is ook het kaveloppervlak in relatie tot het bebouwd oppervlak een maatgevende factor (bv. voor regenwateropvang en biodiversiteit). Het is dus geen exacte wiskunde en projecten zijn ook niet altijd exact te vergelijken. In deze fase zijn we dus op zoek naar prioriteiten en spelregels die we in de verdere uitwerking als kapstok hanteren.

De KPIs geven ook een eerste indicatie voor de investeringsraming en voor de ambitie op het gebied van het gebouw en de gebouwtechniek.

Levensduur 50 jaar & interieur 15 jaar onaangepast

In de helicopterview gaan we uit van een gebouw met een levensduur van 50 jaar. Dat is ook de afschrijvingstermijn. Tevens gaan we uit van een goed doordacht functioneel concept waardoor we het interieur de eerste 15 jaar niet meer hoeven te verbouwen. Dat is functionele duurzaamheid.

Energie en CO2 (KPIs op hoofdlijnen)

Uitgangspunt is het hanteren van de Trias Energetica:

1. Start met het reduceren van de energiebehoefte. Dit betekent een gebouw met een goede schil en slim gepositioneert zodat het weinig energie zal vragen.
2. Gebruik zoveel mogelijk energie uit hernieuwbare bronnen om in de echt noodzakelijke energiebehoefte te voorzien.
3. Efficiënt gebruik van (fossiele) energiebronnen die mogelijk toch nodig blijken te zijn na stap 1 en 2.

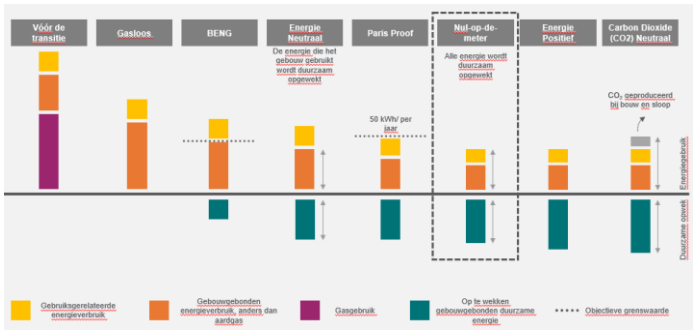
KPIs behorend bij ambitieniveau 1,5:

Nul Op de Meter – Ready.
De wetgeving rondom energie wordt steeds strenger. Waar neutrale impact (level 2) eerst werd gedefinieerd als energieneutraal (alleen gebouwgebonden verbruik), zal dit in de toekomst eerder overeen komen met nul-op-de-meter (inclusief gebruiksgerelateerd energieverbruik). Voorgesteld wordt om voor het gebouw en de gebouwinstallaties in te steken op ENG (ook opgenomen in de begroting).

Daarmee leggen we ook het fundament om later, als we ook het gebruik en de gebruikersinstallaties meenemen, door te ontwikkelen richting op Paris-Proof-ready of zelfs Nul Op de Meter ready.

Dit betekent dat we de gebouwgebonden zaken (zoals bv. isolatie en materiaalimpact) nu in een keer goed doen. Dat de "no regrets" dus geregeld zijn. Maar dat we investeringen in duurzame opwekking iets meer over de tijd kunnen uitsmeren en daarbij bv. ook gebruik maken van de technische innovaties van PV-panelen.

NB. Dit thema speelt primair bij Stadhuis Geleen. Bij de Hanenhof worden op het gebied van Energie & CO2 geen duurzaamheidsmaatregelen getroffen.



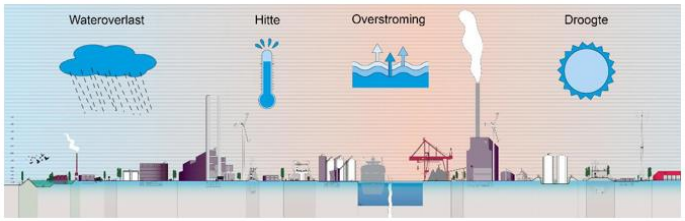
Tevens gaan we uit van passief ontwerp en milieu-impact energiegebruik conform BREEAM ENE 04 (behaal tenminste 2 punten).

Klimaatadaptatie & Water (KPIs op hoofdlijnen)

Klimaatadaptatie gaat over neerslag, maar ook over extreme droogte, *urban heating*, wind en stormen, hogere temperaturen en bijvoorbeeld onweer. Daarvoor moet een klimaatstresstest worden uitgevoerd, waarop de te maken ontwerpkeuzes gebaseerd worden.

KPI's behorend bij ambitieniveau 1,5:

- Implementeer de belangrijkste maatregelen van een nader uit te voeren Klimaatstresstest;
- Reduceer het primair waterverbruik met 30%;
- Maak hergebruik van 30% van het regenwater dat op de kavel valt en gebruik dat voor irrigatie (groen binnen) en grijswatersysteem.
- Veranker alle losse elementen op dak en gevel en probeer zo schade en onveiligheid bij bv. een storm te mittigeren.



Circulariteit & Materialen (KPIs op hoofdlijnen)

Het toepassen van het circulariteitsprincipe is afhankelijk van een aantal uitgangspunten:

- Levensduur;
- Kosten;
- Planning;
- Onderhoudsstrategie;
- Beschikbaarheid materialen in de omgeving.

Aan de hand van deze factoren wordt in het ontwerp bepaald of en welke keuze wordt gemaakt voor: hergebruik van materialen uit de omgeving, biobased bouwen, modulair en uitbreidbaar, prefab. Mogelijk blijkt het kansrijk om vanuit circulariteit na te denken over hergebruik van onderdelen van de bestaande bebouwing. De KPI's voor circulariteit zijn nu zo opgesteld dat ontwerpvrijheid voor het ontwerpteam behouden blijft.

Het hergebruik van de bestaande constructie (Fundering, kolommen, constructieve vloeren) draagt fundamenteel bij aan deze strategie. Daarbij speelt ook een rol dat het bestaande gebouw min of meer op een goede plaats staat. Ook lijkt het erop dat de constructieve gegevenheden geen belemmering vormen om het gewenste werk- en kantoorconcept te kunnen inpassen.

KPI's behorend bij ambitieniveau 2:

- MPG (Milieu Prestatie Gebouwen) van 0,65. Wet- en regelgeving sterk in ontwikkeling, mogelijk moeten we deze later iets aanscherpen. Indien uit stedenbouwkundige-, beeldkwaliteit- of welstandsoverwegingen blijkt dat een gevelopbouw de voorkeur heeft die het behalen van de doelstelling bemoeilijkt, dan moet hierin ruimte gezocht worden om de juiste afweging te maken op basis van alle projectdoelstellingen.
- 65% van de materialen is biobased of hergebruikt.
- Losmaakbaarheid: BREEAM MAT 07 losmaakbaarheid behalen (1 punt);
- Minimaal één lease-strategie toegepast.

Natuur & Biodiversit (KPIs op hoofdlijnen)

Bij het behalen van deze eis is het van belang om mogelijke koppelkansen in de omgeving mee te betrekken.

KPI's behorend bij ambitieniveau 1,5:

- Stel een flora-en-faunakansenrapport op om te onderzoeken welke specifieke soorten aanwezig zijn in het gebied. Pas tenminste 3 maatregelen cq. strategieën toe.
- Richt tenminste 30% van het aantal m2 in als kwalitatieve biodiverse groenomgeving (grondgebonden groen en eventueel m2 groen op dak maal 75%).

NB. Het is noodzakelijk om intensief samen te werken met GL1. Ook daar streeft men naar de vergroening van de omgeving van het Stadskantoor. Als beide trajecten elkaar versterken ontstaat synergie.

Gezondheid & Welzijn (KPIs op hoofdlijnen)

De ambitie met betrekking tot Gezondheid en Welbevinden is op het hoogste niveau, het betreft een positieve bijdrage. De gemeente hecht hoge waarde aan het realiseren van een gezonde en comfortabele werkstijl en huisvesting voor alle medewerkers. Dit met de focus op de thema's: 'Air', 'Sound' en 'Thermal Comfort' en mogelijk aanvullend op 'Movement'.

KPI's behorend bij ambitieniveau 3:

- Behalen van (fictief) WELL Platinum, met minimaal X aantal punten op de thema's: Air, Sound en Thermal Comfort. Dit is nader uit te werken in de verdiepings-fase van het PvE en het integraal ontwerptraject.
- Minimaal 50% van de zichtbare materialen (gebouwafwerking en vast meubilair) is biobased.

Sociale Meerwaarde (KPIs op hoofdlijnen)

De ambitie met betrekking tot Sociale Meerwaarde is op het hoogste niveau, het betreft dus het leveren van een positieve bijdrage.

NB. Ook hier speelt dat dit thema primair bij Stadhuis Geleen opgepakt kan worden. Ook omdat we met de buitenruimte rondom de Hanenhof weinig ondernemen.

De Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting wil bijdragen aan de plek waar het zich vestigt. Het nieuwe gebouw vervult niet alleen een (ruimte)behoefte voor de eigen medewerkers, maar ook voor de buurtbewoners, ondernemers en de stad als geheel. De bijdrage kan gezocht worden in bijvoorbeeld het openstellen van het gebouw voor ander gebruik (na werktijd), zoals vergaderruimtes voor verenigingen uit de stad. Ook kan gedacht worden aan functies in de plint van het gebouw waarmee sociale cohesie met de ruimte eromheen wordt bevorderd.

De invulling van dit thema ligt grotendeels op organisatorisch vlak. In vervolgfases zal hier concreet invulling aan gegeven worden. Mogelijk wordt dit thema in de Focusgroep Dientsverlening BA geïntegreerd (doel dat gebouw & omgeving de sociale vervlechting versterken).

Een minder meetbaar, maar niet minder belangrijk, element dat sociale meerwaarde biedt is de esthetische kwaliteit (schoonheid) van het nieuwe stadskantoor. Een kwalitatief hoogwaardige omgeving levert een bijdrage aan het centrum en het gevoel van "trots zijn op".

Mogelijk kan hier de bevinding gezocht worden met het oude Raadhuis. Mogelijk kan er synergie ontstaan vanuit de drie-eenheid: Raadhuis, Stadskantoor en groen.
KPI's behorend bij ambitieniveau 3:

- ntb m^2 functie van het gebouw/terrein openbaar (of semi-openbaar) toegankelijk maken;
- ntb aantal nieuwe functies aan de buurt toevoegen (waar mensen verblijven of waar dynamiek ontstaat).

NB. Deze integrale blik valt momenteel niet binnen de scope van het project Stadskantoor. De afstemming tussen de diverse betrokken teams is opgestart.

7. STADHUIS GELEEN, AMBITIES VOOR: PLEK, GEBOUW & INSTALLATIES

Waar komen we vandaan

Op de Markt in Geleen en in de Hanenhof zal het Bestuurlijk Ambtelijke deel van de gemeente Sittard-Geleen gehuisvest worden. Het Stadhuis Geleen voldoet qua werkomgeving, uitstraling, bouwkundige status en gewenste duurzaamheidsambities niet meer aan de wensen en eisen van deze tijd. Tevens voldoet het niet aan hoe de gemeente Sittard-Geleen wil werken, ontmoeten en verbinding wil aangaan met haar omgeving. College en Raad hebben in 2021 besloten om te gaan (ver)nieuwbouw. Dit door te strippen tot de casco hoofd draagconstructie en vervolgens een “nieuw” gebouw te creëren op de huidige plek.

Nieuwe kansen onderzoeken

De (ver)nieuwbouw biedt vele kansen en mogelijke ambities. Op hoofdlijnen zijn er dat twee:

1. Kansen voor het gebouw: een nieuw gebouw dat aansluit bij de (toekomstig) gewenste functionaliteit van gebruikers en bezoekers. Dat tevens voldoet aan ambities op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en levensduur;
2. Kansen voor de omgeving: het geven van een impuls aan het centrum van Geleen en het versterken van de identiteit van de stad als geheel.

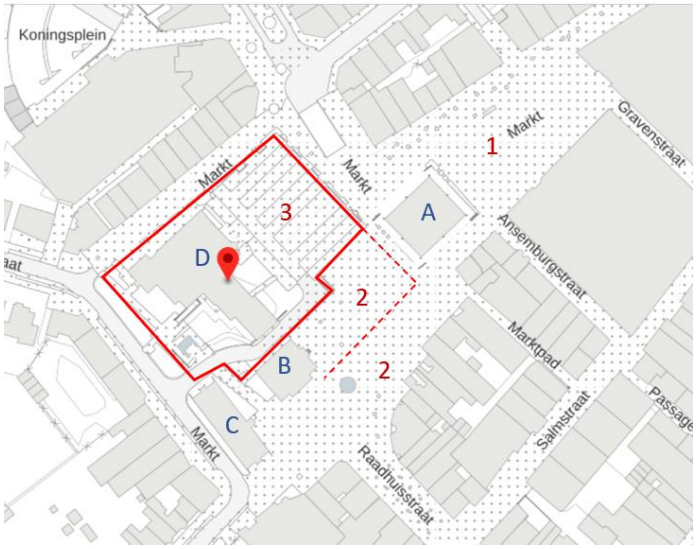
7.1 Kansen voor de integrale omgeving

Het gebouw maakt deel uit van het stadscentrum. Deze omgeving kan als pluriform worden betiteld. Het is in recente pogingen tot vernieuwing iets van zijn uniformiteit verloren. De oorspronkelijke heldere opzet van circa 10 meter hoge gesloten pandsgewijs opgebouwd plein- en straatwanden (met als enige monument de solitair gelegen Raadhuis), allen in typische jaren 30-50 baksteenarchitectuur, is in de loop der jaren aangevuld met andere stijlen, hoogten en korrelgrootten.

Die diversiteit van bouwstijlen kan als een pluspunt gezien worden, maar de hiërarchische en heldere opbouw is ietwat verdwenen. Hoe kan het nieuwe Stadhuis qua architectuur het beste ingepast worden in deze omgeving? Deze vraag zal parallel aan de ruimtelijke vertaling van het Programma van Eisen onderzocht dienen te worden.

<u>De huidige situatie.</u>

Het marktplein wordt gevormd door de gevels van de belendende bebouwing. Op de Markt zelf bevinden zich een viertal solitaire gebouwen. Ieder met z’n eigen bouwstijl, bouwjaar en karakteristieke elementen. Dit zijn: het kubusvormige beton gebouw (A, Galtfetti)), het oude Raadhuis (B), kantoorgebouw (C) en het Stadshuis zelf (D).



De hoofentree van het huidige Stadhuis bevindt zich aan de Marktzijde, grenzend aan de parkeerplaatszijde van de Markt. Momenteel is er sprake van 3 onderling verbonden pleinen, gelegen rondom het Galfetti gebouw.

<u>Synergie tussen: Groen & Raadhuis & Stadhuis.</u>

Parkeren is tegenwoordig grotensdeels ondergronds voorzien. Dit maakt dat het marktdeel grenzend aan het stadhuis nagenoeg niet meer voor parkeren noodzakelijk is (uitgezonderd mogelijk voorzieningen voor parkeren minder validen). De gemeente heeft als ambitie om dit deel van de markt, (wellicht tezamen met een gedeelte van de omgeving) te transformeren naar stedelijk groen. Een groene omgeving waarin mogelijk differentiatie geboden is tussen delen bedoeld voor recreatie en ontmoeten en delen met natuurlijke inpassingen en een échte groenvoorzieningen.

Een groene omgeving is ook vanuit de duurzaamheidsambities van het nieuwe Stadhuis gewenst (bv. opvangen regenwater, schaduwvorming zuidzijde, Sociale Meerwaarde en het toevoegen kwaliteit op het gebied van gezondheid & welzijn.

Het oude Raadhuis weerspiegelt de allure van weleer. Het is misschien ook een zichtbare verwijzing naar het rijke mijnverleden. Momenteel komt de kwaliteit van deze plek enkel bescheiden tot uitdrukking. Er ligt een (kostenloze) kans voor het grijpen om de connectie te maken met het nieuwe Stadskantoor en de groen ambitie.

De meest prominente en dominante investering die in het Centrum van Geleen gedaan worden betreft de (ver)nieuwbouw van het Stadhuis. Door dit project niet als een solitair iets te beschouwen maar integraal met Raadhuis en groen te verbinden kan veel synergie ontstaan. Ook dit is in feite kostenloos. Integraliteit en een afstemming qua vormentaal en beeldkwaliteit zijn geboden. Zaken die nu nog richtig gegeven kunnen worden.

Stadspark?
Een stadpark zijn als het ware “de groene longen” van een stad. Het vernieuwde stadskantoor en het oude Raadhuis kunnen onderdeel uitmaken van het stadspark. Samen kunnen ze een drieluik. Via wandelpaden, de afwatering van regenwater en het toevoegen van functies in de openbare ruimte kan het geheel een waardevolle omgeving worden.



Vele van de omringende winkelstraten kenmerken zich door een mooie breedtemaat van het straatprofiel. Hierdoor liggen er kansen om het groen vanuit de parkachtige omgeving te laten uitwaaieren in overige delen van de binnenstad.

Momenteel zijn er drie aaneengrenzende “marktpleinen”. Het eerste betreft het voorgebied van het Stadskantoor. Het tweede en derde bevinden zich aan weerszijden van het Galfetti gebouw. De weekmarkt vindt plaats op deze laatste twee. Dat (in combinatie met ondergronds parkeren) maakt dat het voorgebied voor het stadskantoor ook beschikbaar gemaakt kan worden voor groen.

Van risico naar kans
Het te vernieuwbouwen stadskantoor is een belangrijk onderdeel van de grotere context (totaalvisie centrumplan). Het ene plan kan niet zonder het andere om het goede binnen het geheel te kunnen bereiken. Momenteel is er nog geen vastgesteld visieplan Centrum Geleen beschikbaar waaraan gerefereerd of gespiegeld kan worden. Tevens is er (nog) geen beeldskwaliteitsplan voor deze plek. Dit proces is echter wel van start gegaan. Als deze zaken de komende periode bij elkaar gebracht worden ontstaat een schitterende kans. Door de investering in het nieuwe stadskantoor op deze plek ontstaat als bijvangst een echte kwalitatieve impuls richting het centrum van Geleen.

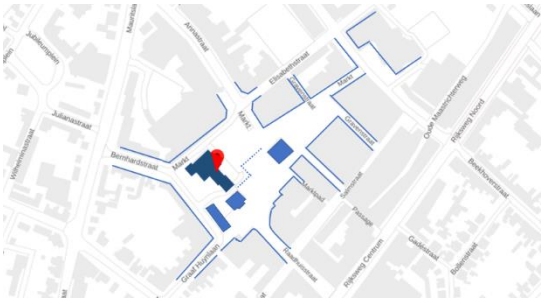
De ontwikkeling van de omgeving van het Stadskantoor behoort niet tot de scope van dit project. Ook betreffende kosten behoren tot het ontwikkelpad centrum geleen.

Inpassingsmogelijkheden
Het bestaande stadskantoor wordt tot casco gesloopt. Door het nieuwe Programma van Eisen en de nieuwe gevel zal een nieuwe verschijningsvorm ontstaan. Een nieuwe verschijningsvorm betekent een antwoord geven op de vraag welke architectonische verschijningsvorm wordt er van de (ver)nieuwbouw verwacht? Dit in relatie tot de “stadsparkachtige” omgeving en de relatie met het oude Stadhuis. Zowel qua uitstraling alsook qua vorm. Mogelijk kan ook iets van additioneel bouwvolume, zoals in de inpassingsstudie op paragraaf 5 omschreven, hieraan een bijdrage leveren?

Voorbeelden van uitdagingen bij de inpassing zijn:
- Kwaliteit van de randen cq. overgangen van het stadspark gebied / perceel.
- Het Stadhuis dient geen barrière te vormen in het stadspark maar voor eenheid en doorwaadbaarheid te zorgen
- De relatie met het oude Raadhuis. Het oude respecteren en middels een eigentijdse vertaling het antwoord geven? Of aansluiten op de aanwezige “baksteen-architectuur”?
- Kwaliteit waarborgen aan alle zijden van het gebouw. Voor welke vertaling van het gebouwconcept wordt gekozen? Een alzijdig gebouw ligt sowieso voor de hand. En hoe ontstaat er een goede binnen-buiten relatie?

Additionele functies.
De duurzaamheidsambitie op het gebied van Sociale Meerwaarde gaat over het leveren van een bijdrage op de plek van het Stadhuis. Die bijdrage kan binnen het gebouw (met name in de plint) maar ook in de periferie van de directe omgeving van het gebouw. Ook vanuit het idee “Stadspark” kan er naast verplaatsingen ook een (verbijfs)functie toegevoegd worden. Ook daar kan synergie ontstaan.

Verkeersbewegingen
De bereikbaarheid van het nieuwe Stadhuis moet nader onderzocht worden. Onsluiting kan per auto, fiets of te voet. Er is bijvoorbeeld ook een strategie te kiezen voor parkeren minder validen en een oplossing voor het parkeren van fietsen.



7.2 Ambitie op het gebied van het gebouw

Slim positioneren
Het gegeven dat er van (ver)nieuwbouw sprake is dwingt nog meer om kansen daadwerkelijk te benutten. Door een slimme noord – zuidoriëntatie voor het bouwvolume te kiezen kan ingespeeld worden op thema's zoals duurzaamheid en energieverbruik. Denk aan: positioneren gevelopeningen, toevoegen groen zuidzijde, plaatsing PV-panelen of om verblijfruimten met een hoge interne warmtelast op het noorden oriënteren en ruimten met een lage interne warmtelast op het zuiden.

Ook zijn er kansen om de optimale relatie van binnen naar buiten te benutten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het creeren van een overdekte buitenruimte door middel van een luifelconstructie en/of overstekken. Deze 'slimme' elementen maken integraal onderdeel uit van de totale verschijningsvorm van het bouwvolume en zijn geen losse bouwkundige elementen.

Form follows function (en gevelopbouw)
"Form follows function" speelt een belangrijke rol binnen de gestelde kaders. Zo vraagt bijvoorbeeld de:
- De plint van het gebouw om transparant meer uitnodigend karakter om ontmoeten te stimuleren en te faciliteren
- Één gedeelte in of langs het gebouwvolume doorwaadbaar maken op maaiveld niveau zodat de bezoeker cq. inwoner van de stad letterlijk door of langs een deel van de stadswinkel / onmoetingsplein kan wandelen
- De zuidzijde voor het toepassen van diepere overstekken of dagkanten om de warmte van de zomer buiten te houden terwijl aan de noordzijde dit de vertaling van een dakrand of een gevelband kan zijn;
- Gevelelementen om rekening te houden met een mogelijke slimme positionering en/of verdraaiing. Hierdoor blijft hinderlijk zonlicht buiten terwijl het visuele uitzicht en de beleving van de gebruiker kan worden gehandhaafd;
- De ruimte reservering voor techniek, kan iets extra's betekenen voor de vormgeving van gevel(s) om de installatiecomponenten aan het beeld te onttrekken (gezien de duurzaamheidsambitie is het gewenst het dak vrij te houden);
- Vormgeving van het bouwvolume om onbeheersbare, overdekte vreemde buiten hoeken cq (inhammen) te voorkomen om vandalisme en overlast tegen te gaan.

Levensduur gebouw
Het gebouw wordt gebouwd met een toekomst perfectief van 50 jaar. Dit betekent dat er nauw aandacht gegeven dient te worden aan de hoofdopzet van het gebouw. Met andere woorden: wat behoort tot de hoofddraagstructuur van het gebouw en wat niet. Oftewel wat is vast en niet aanpasbaar en wat is flexibel en wel aanpasbaar?

Een modulaire opzet van het gebouw en gevel (bv. stramienmaten in een veelvoud van 1800 mm toepassen) is ook naar de toekomst toe verstandig.

Materialisatie
Materialisering speelt tevens een grote rol bij de gewenste levensduur, kwaliteit en beleving van het gebouw maar ook een rol bij vanuit de duurzaamheidsambitie.
Een passende uitstraling van het exterieur voldoet voor de gemeente Sittard- Geleen aan:
- Duurzaamheid zichtbaar door o.a. (deels) gebruik van biobased en circulaire materialen
- Degelijke en hoogwaardige kwaliteit
- Juiste balans tussen open en gesloten geveldelen waarbij de open delen correct gepositioneerd zijn voor de gebruikers vanuit het oogpunt van daglicht, uitzicht en de mogelijkheid om natuurlijk te ventileren.

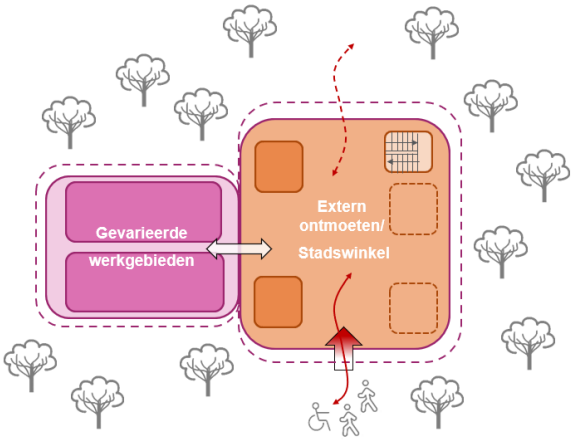
Een additionele overweging is het toepassen van deels groene gevels of daken (nu niet in de begroting opgenomen).

Een nieuw thuis
Een nieuw gebouw is geen nieuw 'huis' maar een nieuw 'thuis'. Hoe het wordt ervaren en beleefd heeft te maken met doordachte concepten die aansluiten bij het gebruik van het gebouw.

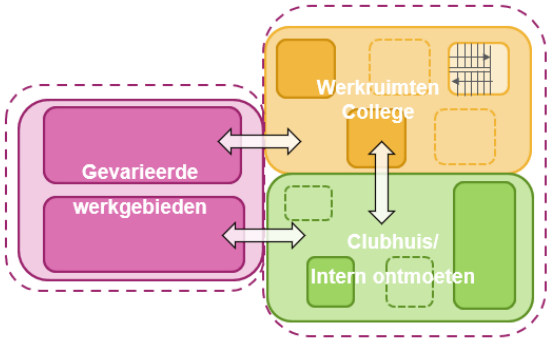
In de (ver)nieuwbouw zijn verschillende omgevingen herkenbaar. Elke omgeving kent een eigen soort gebruik en die stellen ook verschillende randvoorwaarden.

Er worden drie verschillende Omgevingen onderscheiden:
A. *Ontvangst, Stadswinkel & Ontmoetingsplein:*
B. *Clubhuis:*
C. *Gevarieerde Werkgebieden.*

Schematisch relatieschema begane grond:



Schematisch relatieschema verdieping:



Iedere Omgeving heeft zijn eigen identiteit cq. verschijningsvorm ondanks dat deze zich in één bouwvolume bevinden. *Form follows function* ("het ontwerp vloeit voort uit beoogde functie") is ook bij deze Omgevingen van toepassing. Elke omgeving kent zijn eigen afwerkingsniveau. Gelijktijdig is ook gekeken naar realistische budgettaire kaders.

Gebouwstructuur: zichtlijnen & ont-moeten

Midden in het gebouw is op de begane grond stadswinkel / ontmoetingsplein voorzien ("extern ontmoeten"). Op de verdieping erboven is het clubhuis gepositioneert ("intern ontmoeten"). De bestaande trappartijen en vides vormen een mooi verbindend element. Er ontstaan als vanzelfsprekend zichtlijnen tussen de twee communicatieve gebieden. En op de verbindende trap komt men elkaar als van nature tegen. *Volgens Van Dale: ont-moeten, niet moeten, elkaar toevallig tegenkomen.*

In aanvulling daarop is heeft de ruimtelijke kwaliteit (plafondhoogte) en materialisatie (trapafwerking, plafondafwerking) van beide communicatieve gebieden toegevoegde waarde.

7.3 Ambitie op het gebied van Installaties

Om van een gebouw een 'thuis' te maken, is het belangrijk dat alle gebruikers zich er prettig voelen. Een goed ontworpen gebouw in combinatie met duurzame installaties en een gezonde en comfortabele omgeving, waarin de gebruikers optimaal kunnen functioneren.



De essentie van het ontwerp is gebaseerd op de Trias Energetica (zie ook Energie en CO2). De basisgedachte achter de trias energetica is in onze visie zoveel mogelijk gebruik maken van hetgeen er is. Anticiperen op de omgeving en zoveel mogelijk passief benutten van natuurlijke bronnen.

Daarbij zijn onderstaande denkstappen actueel:

1. Schil optimaliseren

Door aan de voorkant duurzaamheid, techniek en architectuur integraal mee te nemen in het ontwerp en na te denken over slimme bouwkundige oplossingen, wordt een gebouwontwerp ontwikkeld dat in de basis zorgt voor een gezonde en prettige omgeving. Een low-tech gebouw met een minimale energievraag, dat in de kern al energieneutraal kan worden. Het huidige Stadhuis wordt tot op de constructie gestript voor de nieuwe Bestuurlijke en Ambtelijke huisvesting. Voor de (ver)nieuwbouw van het gebouw hebben wij de volgende suggesties:

- Het gebouwvolume zo compact mogelijk ontwerpen. Minder gevel ten opzichte van het volume binnen betekent een kleiner energieverlies.
- De dichte delen van gevel, dak en vloer zijn hoogwaardig geïsoleerd.
- Optimalisatie daglichtopeningen. Voldoende openingen om daglicht binnen te laten, maar wel geoptimaliseerd op basis van de oriëntatie van de gevel.
- Zonwering om actief de zon binnen of buiten te laten, afhankelijk van de klimaateisen binnen.
- Gebouwmassa gebruiken. Zware constructie of actieve massa toevoegen (betonkernactivering of PCM-modules).

2. Energiezuinige installaties

Installaties zijn geen lapmiddel voor een slecht gebouw maar kunnen wel het verschil maken in een goed integraal afgestemd ontwerp. Door het toepassen van energiezuinige maatregelen blijft de energievraag beperkt, maar verhoogt de mate van comfort door de

aanwezigheid van verlichting, ventilatie en warmte of koude. Mogelijke installatietechnische maatregelen zijn:

- Energiezuinige LED-verlichting met schakeling op basis van beschikbaar daglicht en aanwezigheid, zodat er nooit licht aan staat als dat niet nodig is.
- Ventilatie op basis van CO2 metingen zodat er geventileerd wordt naar behoefte.
- Energiezuinige ventilatoren die met een centrale opstelling in combinatie met een overgedimensioneerde kanalen en met zo kort mogelijke lengtes minimale energie vragen.
- Warmte- en vochtterugwinning van de ventilatielucht zodat er weinig energie toegevoegd hoeft te worden om een behaaglijk binnencomfort te realiseren.
- Laagtemperatuur verwarming en hoogtemperatuur koeling om toepassen van natuurlijke energiebronnen kansrijk te maken.

3. Duurzame opwekking

De overige energievraag wordt ingevuld met duurzame energie, zodat fossiele brandstoffen overbodig worden.

- Gebruik maken van zonne-energie door met PV-panelen elektrische energie op te wekken. Door te kiezen voor een oost-west oriëntatie wordt optimaal gebruik gemaakt van het beschikbare dakoppervlak.
- De beschikbare warmte en koude in bodem en/of lucht gebruiken door de inzet van warmtepompen. Afhankelijk van de TCO-analyse per systeemopzet de meest optimale oplossing te kiezen voor de bron.
- In de omgeving bekijken welke energiebronnen bij anderen (buren) nodig zijn of over zijn zodat eventuele koppelingen afgewogen kunnen worden op basis van een TCO-analyse.

In het vakjargon worden gesuggereerde maatregelen vaak de *no-regrets* genoemd. Zaken die we nu slim engineeren en waarvan we weten dat we ze later effectief kunnen en moeten inzetten.

<u>Paris Proof & Nul-op-de-meter (ready)</u>

In 2016 zijn in Parijs de klimaatdoelstellingen ondertekend om de wereld te beschermen tegen de gevolgen van klimaatverandering. De verdere opwarming van de aarde kan onder andere beperkt worden door de uitstoot van broeikasgassen te verminderen. Voor de ‘Paris Proof’-gebouwde omgeving betekent dat dat we toewerken naar gebouwen zonder CO_2-uitstoot, die niet meer energie gebruiken dan we in Nederland zelf duurzaam opwekken.

Om deze doelstellingen te halen moet het energiegebruik van toekomstige nieuwbouw naar 0 kWh/m² inclusief gebruiksgerelateerd energieverbruik (ook bekend als ‘Nul-op-de-meter’).



Nú al kunnen maatregelen worden genomen in (ver)nieuwbouw ontwerpen om het gebouw in 2050 met ‘eenvoudige’ aanpassingen te laten voldoen aan ‘Paris Proof’ en nul-op-de-meter.

Voor de verbouw van het bestaande Stadhuis, zijn mogelijke voorbeelden:

- Groter ontwerpen –Technische ruimten, schachten en distributiesystemen 20% groter ontwerpen, voor toekomstige installaties.
- Gevelopbouw losneembaar. Geen (mee)dragende gevel, zodat deze in de toekomst ‘eenvoudig’ te vervangen is.
- Verlaging gebruiksenergie. Toekomstig gebruik ondersteund voor minder of voor energiezuinigere apparatuur.

<u>Activiteit gerelateerd ontwerpen van de installaties</u>

Naast energieverbruik en duurzaamheid is het ook belangrijk aandacht te besteden aan de beleving en het comfort van de verschillende binnenruimten. Onze visie is dat al onze zintuigen samen bepalen wat een gezond en prettig binnenklimaat is. Denk daarbij aan verlichting, verwarming of koeling, maar ook voldoende ventilatie en persoonlijke beïnvloeding.



De Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting verwelkomt verschillende doelgroepen en allerlei bezoekers. Iedereen komt met een bepaald doel naar het gebouw. Sommige bezoekers werken de hele dag op kantoor, terwijl andere langskomen voor een kortstondig bezoek aan de stadswinkel / ontmoetingsplein.

De verschillende functies en/of doelgroepen hebben elk andere wensen die bepalen welk klimaat en verlichting het beste is voor die specifieke plek en leiden tot een optimaal comfort. In gebieden en zones waar mensen bewegen, ontmoeten en soms zelfs hun jas nog aan hebben mag de installatie zorgen voor een wat robuuster klimaat. In gebieden en zones waar mensen langere tijd stil zitten of geconcentreerd aan het werk zijn moet de installatie zorgen voor een stabiel goed instelbaar klimaat.

In de benadering van activiteit gerelateerd ontwerpen is het voor het binnenklimaat van belang onderscheid te maken tussen de verschillende functies en activiteiten die in het gebouw plaatsvinden. In het integraal ontwerpteam kunnen logische klimaatzones in het gebouw worden aangewezen, waaraan een installatie concept wordt toegekend voor het thermisch klimaat, ventilatie en verlichting.

De verschillende klimaatzones binnen het gebouw moeten voldoen aan bepaalde eisen, die passen bij de gebruiksfunctie en de activiteiten die er plaatsvinden, om zo een optimaal comfort te creëren voor de betreffende doelgroep.

Onderstaand een mogelijke eerste indicatie:

Ontvangst, Stadswinkel & Ontmoetingsplein
De entree van het gebouw doet tevens dienst als functionele ruimte met een receptie, ontvangst, expositie-ruimte en wachtruimte voor bezoek. De bezoekers verblijven hier over het algemeen kortstondig, waardoor het thermisch comfort en verlichting op basisniveau mogen worden uitgevoerd. Werkplekken en spreekkamers binnen deze klimaatzone dienen aan de eisen voor de werkgebieden te voldoen.

Clubhuis
Het clubhuis bestaat uit werkplekken en spreekkamers voor overleggen en vergaderingen. Het binnenklimaat in dit gebied moet zorgen voor een hoger comfortniveau en een aangenaam verblijf, ook voor langere tijd. Daarom worden er strengere eisen gesteld aan temperatuur, mate van ventilatie en luchtverversing en het verlichtings- en geluidsniveau.

Gevarieerde Werkgebieden
De werkgebieden binnen de nieuwe Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting moeten hoogwaardige en fijne plekken zijn om voor langere tijd te verblijven. Er gelden strengere eisen voor onder andere de koeling en verwarming, de luchtbehandeling en het individueel regelen van het binnenklimaat.

De specifieke eisen (KPIs) behorende bij de klimaatzones worden in de verdiepingsfase verder uitgewerkt.

Klimaatklassen

Aan de hand van het Programma van Eisen voor Gezonde kantoren, worden voor kantoorruimten de ambitieniveaus met betrekking tot comfort uitgedrukt in drie klimaatklasses:

- Klasse A (zeer goed);
- Klasse B (goed);
- Klasse C (voldoende).

Klasse C is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

Voor een optimaal binnencomfort is het uitgangspunt voor de kantooruimten binnen de Bestuurlijk Ambtelijke klimaatklasse B. De eisen behorende bij dit ambitieniveau leiden onder andere tot:

- Prettig licht; door voldoende daglicht, aanvullend kunstlicht, geen verblinding en individuele beïnvloeding van het binnenkomende daglicht en kunstlicht.
- Een goede akoestiek; zo min mogelijk storende bronnen van buiten, computers of installaties.
- Voldoende ventilatie; tochtvrij en geurvrij.
- Thermisch comfort; passend bij de verschillende activiteiten binnen het gebouw.
- Persoonlijke beïnvloeding op een plek waar lang achter elkaar gewerkt wordt.

Bovenstaande sluit 1-op-1 aan op de geformuleerde duurzaamheidsambitie behorende bij Gezondheid & Welzijn (a.o. de drie bij WELL genoemde criteria).

Voor de specifieke eisen per klimaatklasse wordt naar bijlage C verwezen.

Inpassing gebouwgebonden installaties

De uitdaging bij de verbouw van een bestaand gebouw zit onder andere in de inpassing van de gebouwgebonden installaties. Naast dat de bestaande draagconstructie blijft bestaan zit in het voormalige Stadhuis een grote vide bij de entree en zijn een aantal verdiepingen op *split-level* uitgevoerd. Voor een goed en integraal ontwerp moet rekening worden gehouden met een aantal aandachtspunten:

- Centraal opstellen van de techniekruimte, zodat minder lange afstanden overbrugd hoeven te worden en minder kruisingen benodigd zijn;
- Gebruik van verticale schachten, zodat er minder horizontaal transport plaatsvindt in de vide en de split-level gebieden;
- Slim ontwerpen van nieuwe uitbouwen en geveldelen en deze optimaal afstemmen op de installaties. Dit voorkomt extra voorzieningen om installaties weg te werken.

8. HANENHOF, AMBITIES VOOR: GEBOUW & INSTALLATIES

Waar komen we vandaan
Op de Markt in Geleen en in de Hanenhof zal het Bestuurlijk Ambtelijke deel van de gemeente Sittard-Geleen gehuisvest worden. De Hanenhof heeft energielabel A en voldoet daarmee aan de huidige wet- en regelgeving.

8.1 Kansen voor de integrale omgeving

Voor de omgeving zijn vooralsnog geen wijzigingen voorzien.

Verkeersbewegingen & Parkeren
De bereikbaarheid van de Hanenhof moet nader onderzocht worden. Onsluiting kan per auto, fiets of te voet. Er is bijvoorbeeld ook een strategie te kiezen voor parkeren minder validen en een oplossing voor het parkeren van dienstvoertuigen en (electrische) fietsen.

8.2 Ambitie op het gebied van het gebouw

Sloop interieur.
Het interieur van de Hanenhof wordt volledig verwijderd. Hiertoe behoren de binnenwanden, vloerafwerking, plafond en de techniek boven plafond.

Minimale aanpassingen gevel.
Vooralsnog is het uitgangspunt dat er minimale aanpassingen aan de gevel plaatsvinden. Naar verwachting is er enkel een tweede entree aan de orde ten behoeve van het ZVH-WM.

Constructieve maatregelen voormalige muziekschool.
De ruimtelijke kwaliteit van de voormalige muziekschool kenmerkt zich door betonnen constructieve wanden welke om de 5.40 meter loodrecht op de lengterichting van het bouwdeel staan. Dit is ongelukkig in combinatie met de wens om een meer open werkomgeving te creeren volgens het model Gevarieerd-werkgebied of het model Clubhuis en om het geschikt te maken voor hybride werken. In de investeringsraming is rekening gehouden met het aanbrengen van een viertal sparingen in de constructieve wanden om de omgeving ietwat meer open te maken.

Een nieuw thuis
Een nieuw gebouw is geen nieuw ‘huis’ maar een nieuw ‘thuis’. Hoe het wordt ervaren en beleefd heeft te maken met doordachte concepten die aansluiten bij het gebruik van het gebouw.

In de Hanenhof zijn een drietal verschillende omgevingen herkenbaar. Elke omgeving kent een eigen soort gebruik en die stellen ook verschillende randvoorwaarden. Het betreffen:
A. *Gasthuis:*
B. *Clubhuis:*
C. *Gevarieerde Werkgebieden.*

Iedere Omgeving heeft zijn eigen identiteit cq. verschijningsvorm ondanks dat deze zich in één bouwvolume bevinden. *Form follows function* is ook bij deze Omgevingen van toepassing. Elke omgeving kent zijn bijpassend afwerkingsniveau.

8.3 Ambitie op het gebied van Installaties

De herinrichting van de Hanenhof betreft primair een interieurproject. De gebouwgebonden installaties worden enkel vervangen en/of aangepast als gevolg van wijzigingen in indeling of verandering van functie. Uitgangspunt is dat de huidige warmte-, koudeopwekking en het luchtbehandelingssysteem in goede staat verkeren en voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Daarom zullen deze opwekkingssytemen gehandhaafd blijven.

Het gebouw van de Hanenhof heeft momenteel energielabel A toegekent gekregen en daarmee al een relatief laag energieverbruik. De nieuwe indeling en ruimten in het gebouw moeten voldoen aan hoge eisen op het gebied van thermisch comfort, luchtverversing en verlichting. De technische installaties die daarvoor benodigd zijn, dienen uiteraard ook energiezuinig ontworpen te worden.

Quick scan bestaande toestand techniek.
Gezien het feit dat bestaande installaties maar in beperkte mate worden aangepast, wordt geadviseerd om op korte termijn een compacte *quick-scan* uit te voeren naar de huidige technische installaties, leiding- en kanaaltracees en schachten.

Aan de hand van deze quick-scan kan inzichtelijk worden gemaakt welke installaties aanwezig zijn, in welke staat deze verkeren en welke capaciteit aanwezig is. Tevens komen hiermee kansen en risico’s aan het licht, die meegenomen kunnen worden in het verdere ontwerp.

Trias Energetica



De basisgedachten achter de trias energetica zijn het optimaliseren van de gebouwschil, energiezuinige installaties en het efficiënt gebruik van (fossiele) energiebronnen.

Aangezien er geen veranderingen of aanpassingen plaatsvinden aan de thermische schil en de opwekkingssystemen van de Hanenhof valt er nauwelijk invloed uit te oefenen in stap *1. Schil optimaliseren* en stap *3. Duurzame opwekking.*

Bij eventuele nieuwe installaties ten gevolge van wijzigingen in indeling of verandering van functie is het wel mogelijk stap 2 van de Trias Energetica in acht te nemen.

2. Energiezuinige installaties

Installaties zijn geen lapmiddel voor een slecht gebouw maar kunnen wel het verschil maken in een goed integraal afgestemd ontwerp. Door het toepassen van energiezuinige maatregelen blijft de energievraag beperkt, maar verhoogt de mate van comfort door de aanwezigheid van verlichting, ventilatie en warmte of koude. Mogelijke installatietechnische maatregelen zijn:

- Energiezuinige LED-verlichting met schakeling op basis van beschikbaar daglicht en aanwezigheid, zodat er nooit licht aan staat als dat niet nodig is.
- Ventilatie op basis van CO2 metingen zodat er geventileerd wordt naar behoefte.
- Energiezuinige ventilatoren die met een centrale opstelling in combinatie met een overgedimensioneerde kanalen en met zo kort mogelijke lengtes minimale energie vragen.
- Warmte- en vochtterugwinning van de ventilatielucht zodat er weinig energie toegevoegd hoeft te worden om een behaaglijk binnencomfort te realiseren.
- Laagtemperatuur verwarming en hoogtemperatuur koeling om toepassen van natuurlijke energiebronnen kansrijk te maken.

Activiteit gerelateerd ontwerpen van de installaties

Naast energieverbruik en duurzaamheid is het ook belangrijk aandacht te besteden aan de beleving en het comfort van de verschillende binnenruimten. Onze visie is dat al onze zintuigen samen bepalen wat een gezond en prettig binnenklimaat is. Denk daarbij aan verlichting, verwarming of koeling, maar ook voldoende ventilatie en persoonlijke beïnvloeding.



De Hanenhof verwelkomt verschillende doelgroepen en allerlei bezoekers. Iedereen komt met een bepaald doel naar het gebouw. Sommige bezoekers werken de hele dag op kantoor, terwijl andere langskomen voor een bezoek aan het Zorg & Veiligheidshuis.

De verschillende functies en/of doelgroepen hebben elk andere wensen die bepalen welk klimaat en verlichting het beste is voor die specifieke plek en leiden tot een optimaal comfort. In gebieden en zones waar mensen bewegen, ontmoeten en soms zelfs hun jas nog aan hebben mag de installatie zorgen voor een wat robuuster klimaat. In gebieden en zones waar mensen langere tijd stil zitten of geconcentreerd aan het werk zijn moet de installatie zorgen voor een stabiel goed instelbaar klimaat.

In de benadering van activiteit gerelateerd ontwerpen is het voor het binnenklimaat van belang onderscheid te maken tussen de verschillende functies en activiteiten die in het gebouw plaatsvinden. In het integraal ontwerpteam kunnen logische klimaatzones in het gebouw worden aangewezen, waaraan een installatie concept wordt toegekend voor het thermisch klimaat, ventilatie en verlichting.

De verschillende klimaatzones binnen het gebouw moeten voldoen aan bepaalde eisen, die passen bij de gebruiksfunctie en de activiteiten die er plaatsvinden, om zo een optimaal comfort te creëren voor de betreffende doelgroep. De specifieke eisen (KPIs) behorende bij de klimaatzones worden in de verdiepingsfase verder uitgewerkt.

Klimaatklassen

Aan de hand van het Programma van Eisen voor Gezonde kantoren, worden voor kantoorruimten de ambitieniveaus met betrekking tot comfort uitgedrukt in drie klimaatklasses:

- Klasse A (zeer goed);
- Klasse B (goed);
- Klasse C (voldoende).

Klasse C is gebaseerd op de geldende wet- en regelgeving zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012.

Voor een optimaal binnencomfort is het uitgangspunt voor de kantooruimten binnen de Bestuurlijk Ambtelijke huisvesting klimaatklasse B.

De eisen behorende bij dit ambitieniveau leiden onder andere tot:

- Prettig licht; door voldoende daglicht, aanvullend kunstlicht, geen verblinding en individuele beïnvloeding van het binnenkomende daglicht en kunstlicht.
- Een goede akoestiek; zo min mogelijk storende bronnen van buiten, computers of installaties.
- Voldoende ventilatie; tochtvrij en geurvrij.
- Thermisch comfort; passend bij de verschillende activiteiten binnen het gebouw.
- Persoonlijke beïnvloeding op een plek waar lang achter elkaar gewerkt wordt.

Bovenstaande sluit 1-op-1 aan op de geformuleerde duurzaamheidsambitie behorende bij Gezondheid & Welzijn (a.o. de drie bij WELL genoemde criteria).

Voor de specifieke eisen per klimaatklasse wordt naar bijlage C verwezen.

9. AANBESTEDINGSVORM

Quickscan mogelijke aanbestedingsvormen

Middels een quickscan zijn de verschillende aanbestedingsvormen onderzocht en vergeleken. Een prominent criterium is dat er voldoende ruimte is om tijdens het ontwerpproces te kunnen blijven sturen op het kwalitatieve resultaat zodat het voldoet aan de functionele verwachtingen. Daarnaast is het gewenst om vroegtijdig inzicht in de kosten te hebben en om de mogelijkheid te hebben om gedurende het traject te kunnen bijsturen om zodoende binnen de financiële kaders te blijven.

Resultante is dat de traditionele of de bouwteam aanbestedingsvorm de voorkeur genieten.

Betekenis voor het proces

In beide gevallen zal de Gemeente starten met het selecteren van een eigen Ontwerpteam. Of op later moment wordt gekozen om van traditioneel naar bouwteam over te schakelen is dan te bepalen. Hierin zal de marktsituatie zoals die zich dan voordoet een voorname rol spelen.

Betekenis voor detaillering technische requirements

In dit (hoofdlijnen)PVE is de ambitie (“de bedoeling”) van gebouw en gebouwinstallaties gedefinieerd. Tevens heeft er een integrale afstemming met functionaliteit, duurzaamheid en investeringskosten plaatsgevonden. In de komende verdiepingsslag worden de technische ambities vertaald in KPIs. Dat is ruim voldoende basis als vertrekpunt voor het te selecteren ontwerpteam.
NB. Als er voor een meer geintegreerde contractvorm was gekozen had er een prestatiebestek opgesteld moeten worden, dat is nu dus niet aan de orde.

Uitdenken formeren ontwerpteam

In de komende periode wordt de strategie voor de samenstelling van het ontwerpteam verder uitgewerkt. Mogelijke aspecten zijn:

- Opteren voor een consortium of voor individuele partijen;
- Wel of geen voorselectie;
- De formulering van de uitvraag (bv. later kunnen *switchen* naar bouwteam), en;
- De samenstelling beoordelingscommissie.

Iets meer maatwerk voor Hanenhof

Gezien het feit dat de Hanenhof primair een interieuropgave betreft is nader te onderzoeken om we deze werkzaamheden niet wat meer pragmatisch op de markt kunnen zetten. Dit vereist nadere afstemming.

10. OVERWEGINGEN BIJ INVESTERING

Proces

Aan de hand van dit (hoofdlijnen) Programma van Eisen is een investeringsraming opgesteld. Tevens heeft intensieve afstemming plaatsgevonden met de thema's: functionaliteit, duurzaamheid en de ambities qua gebouw en installaties.

10.1 Overwegingen Stadhuis Geleen

Investering (ver)nieuwbouw Stadhuis Geleen

De investeringsraming voor de realisatie van de renovatie van SHG is in een separaat document weergegeven. Hierbij is zowel rekening gehouden met de sloop van het bestaande pand tot op het casco, de realisatie van het nieuwe gebouw.

In de raming zijn de meerkosten tussen BENG (uitgangspunt in het verleden) en ENG (met een mogelijke doorgroei in gebruik en gebruikersinstallaties naar Paris-Proof-ready of NOM-ready). Deze meerkosten bedragen voor Stadhuis Geleen indicatief € 400.000. BENG is wettelijk uitgangspunt vanaf 2021 tot 2030. De huidige verwachting is dat ENG vanaf 2030 actueel wordt.

Er zijn vooralsnog geen kosten opgenomen voor een (deels) groen dak. Wel zijn er oor Stadhuis Geleen kosten voorzien voor een bescheiden deel actieve groene gevel.

Additionele werkplekken

Voor de BA herhuisvesting is er een tekort van 18 werkplekken. Deze zouden gerealiseerd kunnen worden door de bestaande gevel iets op te dikken. Dit is nu echter niet voorzien omdat dat additionele meerkosten vergt en omdat er zicht is op een andere oplossing.

<u>Overwegingen opdikken gevel(beeld)</u>

Mogelijk zijn er meerdere scenario's om de additionele werkplekken te realiseren. Bij de beoordeling van dit scenario ("het opdikken van bestaande bouw") zijn onderstaande overwegingen relevant:

- Het is een oplossing voor additioneel benodigde m^2;
- Het maakt dat de (ver)nieuwbouw meer potentie heeft om een "nieuwe plek" te worden. Dit in tegenstelling tot het aanbrengen van een nieuwe gevel (nieuwe jas) overeenkomstig exact dezelfde gevelcontouren;
- Er zijn voordelen op het gebied van duurzaamheid te behalen door het wegwerken van niet noodzakelijke verspringingen in de gevel. De verhouding gevel-oppervlak t.o.v. de inhoud kan zo gunstiger worden.
- Het geeft architectonisch meer ruimte en ambitie aan de opgave (bv. wegwerken noodtrappenhuizen of onlogische gevelbeelden). Tevens ontstaat iets meer ruimte om qua vormentaal bij hetgeen vanuit de "groene markt" en het Raadhuis gevraagd wordt.
- Het slim ontwerpen en "opdikken van de gevel" biedt kansen om schachten voor installaties te integreren.

Scenario-overweging: (ver)nieuwbouw vs. volledige nieuwbouw

- Duurzaamheid focust zich met name op Gezondheid & Welzijn (ambitieniveau 3) en Circulariteit & Materialen (ambitieniveau 2) spelen ook een voorname rol. Bij Circulariteit behoort de KPI: 65% van de materialen *biobased* of hergebruikt. Het hergebruik van de bestaande constructie draagt hieraan bij;
- De ruimtelijke kwaliteit van stadswinkel, trappenhuis en huidige raadzaal is waardevol. Ook de natuurstenen vloeren in centrale gebieden zijn van hoge (her te gebruiken) kwaliteit. Waarschijnlijk zal de kwaliteit in een nieuwbouwscenario lager zijn.
- Volledige sloop en vervolgens volledige nieuwbouw zal een iets hogere investeringsniveau per m^2 vragen (indicatief € 1 miljoen, 200 á 300 €/m^2bvo).
- Indien vervolgens voor een (deels)houtconstructie wordt gekozen dan zal dit additioneel indicatief € 1 miljoen (indicatief 250 €/m^2bvo) kosten.
  Indien er wordt gekozen voor sloop en nieuwbouw in een beton- of staalconstructie zal de ambitie zal de ambitie op het gebied van Circulariteit en Materialen in het ambitieweb naar beneden bijgesteld worden.

Overige draaiknoppen

<u>Vertrekpunt.</u>

Uitgangspunt daarbij is sloop tot op casco en en de realisatie van een nieuw gebouw. Dit is inclusief de geadviseerde meerkosten ENG. Deze meerkosten bedragen indicatief € 400.000 (€50 tot €100,- euro/m^2bvo).
Ook is een bescheiden deel actieve groene gevel voorzien.

<u>Draaiknoppen duurder t.o.v. voorliggende raming.</u>

+ Volledige sloop en volledige nieuwbouw klassiek indicatief € 1 miljoen (200 á 300 €/m^2bvo).
+ Volledige sloop en volledige nieuwbouw in hout indicatief € 2 miljoen (200 á 300 €/m^2bvo voor nieuwbouw en 250 €/m^2bvo voor hout).

<u>Draaiknoppen goedkoper en reeds doorgevoerd.</u>

- In de begroting is inmiddels een bezuiniging doorgevoerd op het gebied van klimaattechniek, specifiek op het onderdeel: regeltechniek (van 3.60 naar 10 meter) en het laten vervallen van de CO2 sturing. Hierdoor gaan we van klimaatklasse B-A naar klimaatklasse B. De iets hogere specificatie op het gebied van akoestiek (WELL) is gehandhaafd.
- Consequentie is naar beneden bijstellen van de duurzaamheidsambitie.

- In de begroting is inmiddels een bezuiniging op het ruimtegebruik per werkplek doorgevoerd (van 12 naar 11 m2 FNO).

Uitgangspunten
Bij het opstellen van de investeringsraming is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
- Start bouw Q2 2025
- Oplevering eind 2026
- 7.5% prijsstijging opgenomen tot start bouw
- 1,25 prijsstijging openomen tijdens de bouw
- Reservering onvoorzien opgenomen van 10%
- Nadere technische uitgangspunten zijn terug te vinden in genoemde investeringsraming.

Uitsluitingen
Bij het opstellen van de investeringsraming is geen rekening gehouden met de volgende aspecten:
- Actieve IT-apparatuur;
- Losse inrichting (inclusief los maatwerk meubilair);
- Kunst;
- Groen dak.

Spiegelen aan eerdere uitgangspunten
Financieel:
- Het grootste financiële verschil zal verklaard worden door de onderbouwing van eerdere investeringsramingen. Waarop is het destijds gehanteerde kengetal gebasseerd?
- In de begroting is nu uitgegaan van ENG i.p.v. BENG. Deze meerkosten bedragen indicatief € 400.000.
- In de begroting is nu uitgegaan van 10% onvoorzien i.p.v. de 5% destijds.
- In de begroting is een post opgenomen van 10% nadere uitwerking en detaillering;
- De indexering vanaf jan 2021 tot heden bedroeg 15% dat is substantieel meer als destijds voorzien.
- Interne kosten gemeentelijke organisatie (bv. projectmanagementkosten en overige projectbegeleiding van opdrachtgeverszijde) zijn nu wel opgenomen.
- Niet verrekenbare / compensabele BTW is eveneens opgenomen.

Ruimtelijk:
- In vergelijking met een eerdere quick-scan is het tekort aan m^2 afgenomen van ca. 1500 m^2 bvo naar ca. 270 m^2 bvo. (van 90 naar 18 werkplekken tekort);
- Gelijktijdig is het aantal voorzieningen, met name voor het Zorg en Veiligheidshuis, substantieel toegenomen. Daar waren primair enkel werkplekken voorzien terwijl daar nu een Gasthuis (294 m^2 NO) is opgenomen.

10.2 Overwegingen Hanenhof

Investering Herinrichting Hanehof
De investeringsraming voor de herinrichting van de Hanenhof is in een separaat document weergegeven. Er zijn vooralsnog geen kosten opgenomen voor de aanpassing van dak en gevel (uitgezonderd een te verwachten tweede ingang voor ZVH). In het project zijn dus ook geen kosten voorzien voor een (deels) groen dak of een actieve groene gevel.

Draaiknoppen
Vertrekpunt.
De investeringsraming is gebasseerd op nieuwe afwerkingen en installaties als gevolg van de wijziging in indeling en verandering van functie. Er is vanuit gegaan dat de huidige warmte-, koude- en luchtopwekking voldoet en enkel onderhoud nodig heeft. BENG en ENG zijn dan ook niet van toepassing. Geadviseerd wordt om om korte termijn een compacte *quick scan* naar de huidige technische ruimtes en leiding- en kanaalschachten uit te voeren om bovenstaande aanname te verifiëren.

Draaiknoppen duurder.
+ Geen.

Draaiknoppen goedkoper en reeds doorgevoerd.
- In de begroting is inmiddels een bezuiniging doorgevoerd op het gebied van klimaattechniek, specifiek op het onderdeel: regeltechniek (van 3.60 naar 10 meter) en het laten vervallen van de CO2 sturing. Hierdoor gaan we van klimaatklasse A-B naar klimaatklasse B.
  De iets hogere specificatie op het gebied van akoestiek (WELL) is gehandhaafd.
- In de begroting is inmiddels een bezuiniging op het ruimtegebruik per werkplek doorgevoerd (van 12 naar 11 m2 FNO).

Uitgangspunten
Bij het opstellen van de investeringsraming is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:
- Start bouw Q3 2024
- 6.25% prijsstijging opgenomen tot start bouw
- 1,00 prijsstijging openomen tijdens de bouw
- Reservering onvoorzien opgenomen van 10%
- Nadere technische uitgangspunten zijn terug te vinden in genoemde investeringsraming.

Uitsluitingen
Bij het opstellen van de investeringsraming is geen rekening gehouden met de volgende aspecten:
- Actieve IT-apparatuur;
- Losse inrichting (inclusief los maatwerk meubilair);
- Kunst;
- Groen dak en geen (deels) groene gevel.

Spiegelen aan eerdere uitgangspunten

Financieel:

- Het grootste financiële verschil zal verklaard worden door de onderbouwing van eerdere investeringsramingen. Waarop is het destijds gehanteerde kengetal gebasseerd?
- In de begroting is nu uitgegaan van 10% onvoorzien i.p.v. de 5% destijds.
- De indexering vanaf jan 2021 tot heden bedroeg 15% dat is substantieel meer als destijds voorzien.
- Interne kosten gemeentelijke organisatie (bv. projectmanagementkosten en overige projectbegeleiding van opdrachtgeverszijde) zijn nu wel opgenomen.
- Niet verrekenbare / compensabele BTW is eveneens opgenomen.

Ruimtelijk:

- Het ZVH-WM heeft momenteel aan de Geleenbeeklaan ca. 42% meer ruimte in gebruik is nu in de nieuwe situatie is voorzien;
- Bij het Zorg- en Veiligheidshuis waren in eerdere calculaties enkel werkplekken geteld, nu is een noodazkelijk Gasthuis (294 m2 NO) wel voorzien.

Disclaimer Muziekschool.

De constructieve opbouw van het bouwdeel muziekschool (constructieve wanden per 5.40 meter loodrecht op lengterichting werkvloer) maken dit bouwdeel ongelukkige randvoorwaarden kent voor het realiseren van open werkconcepten volgens model Gevarieerd-Werkgebied. Middels mitigerende maatregelen (plaatsen grote vergaderruimten, constructieve sparingen, keuze welke teams huisvesten) kunnen we hier enigszins omheen werken.

11. VERVOLG

Momenteel is een periode van bestuurlijke en politieke besluitvorming aan de orde. Deze zal naar verwachting grofweg de periode maart tot en met juni 2023 bestrijken. Daarin zullen ook de in de investeringsraming omschreven keuzes een prominente rol spelen. Parallel aan dit proces zal het programmateam een zestal processen doorlopen.

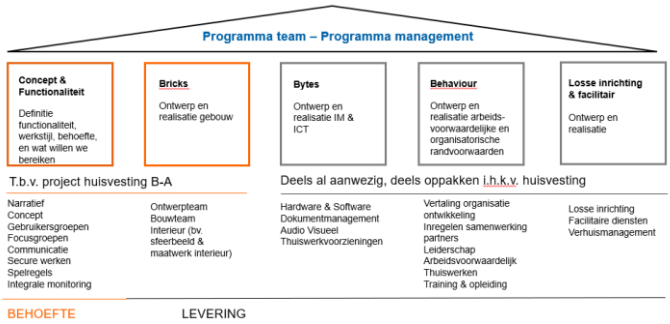
1. Continueren samenwerking met de organisatie.
Er is een start gemaakt met Gebruikersgroepen en met Focusgroepen (dienstverlening en duurzaamheid). Deels om draagvlak op te bouwen, deels om input voor het project te vergaren zodat er een op maat gesneden oplossing ontstaat. Dit traject zal de komende maanden gecontinueerd worden. Genoemde groepen zullen zelfs tot en met de inhuizing in het nieuwe pand actief en betrokken blijven.

2. Definitief Functioneel Ontwerp.
De komende periode (circa maart – juni 2023), tot aan de contractfase van het ontwerpteam, wordt het Functioneel Programma van Eisen verder uitgewerkt richting een Definitief Functioneel Ontwerp. Het Definitief Functioneel Ontwerp heeft tot doel om de door de (interieur)architect te leveren prestaties voor de oplossing gedetailleerder vast te leggen en meetbaar te maken. Deze uitwerking vindt plaats binnen de kaders van dit Programma van Eisen en bijbehorende budgettaire uitgangspunten. Voorliggend Programma van Eisen inclusief Definitief Functioneel Ontwerp vormen contractstukken voor het ontwerpteam. Genoemde Gebruikersgroepen worden in dit proces betrokken.

3. Definitie KPI's voor gebouw & installaties.
Ook op het gebied van gebouw en gebouwtechniek zal een nadere detaillering plaatsvinden. In hoofdstuk 6 is "de bedoeling" op deze gebieden gedefinieerd. In de komende fase wordt deze vertaald naar meetbare eisen op het gebied van gebouw, gevel, klimaattechniek et cetera.

4. Voorbereiden selectieproces ontwerpteam.
Allereerst moeten er in iets meer detail keuzes gemaakt worden over de inrichting van de selectie van een traditioneel ontwerpteam met de mogelijkheid om door te schakelen naar een bouwteam. Vervolgens zullen contractstukken opgesteld worden.

5. Effectief starten integrale programma-organisatie.
Hybride werken vereist een integrale aanpak. Daarvoor zijn diverse disciplines vanuit de gemeentelijke organisatie aan zet. Onderstaand is de programmaorganisatie schematisch weergegeven:



Vanaf contractvorming Ontwerpteam krijgt het project een veel hogere dynamiek. Het is dan dus zaak dat de teams die verantwoordelijk zijn voor Functionaliteit, Bricks, Bytes, Behaviour en Facilitair gereed staan.

6. Stadhuis Geleen
Doorontwikkeling Beeldkwaliteit & Ruimtelijke kwaliteit.
Binnen het projectteam leven de eerste voorzichtige beelden qua beeldkwaliteit van de (ver)nieuwbouw. Het is waardevol om dit nader te verdiepen. Tevens om de verbinding te maken met de groen-ambitie en met het oude Raadhuis. Om synergie te benutten.

Het is waardevol om dit verder te verdiepen en in uitvraag van de architectuuropgave mee te geven. Hiervoor is een intensieve samenwerking met de voor stedenbouw en landschapsarchitectuur verantwoordelijke gemeentelijke collega's opportuun. Dit proces is inmiddels opgestart en resultaten gaan we in het vervolgproces meegemen. De ontwikkelingen van bijvoorbeeld de markt behoren echter niet tot de scope van dit project. Ook betreffende kosten behoren tot het ontwikkelpad centrum geleen.

Deze studie en afstemming is reeds opgestart.

NB.
Quick scan bestaande toestand techniek Hanenhof.
Gezien het feit dat bestaande installaties maar in beperkte mate worden aangepast, wordt geadviseerd om op korte termijn een compacte *quick-scan* uit te voeren naar de huidige technische installaties, leiding- en kanaaltracees en schachten. Deze *quick scan* behoren niet tot de scope van dit project.

BIJLAGEN

COLOFON

(ver)NIEUWBOUW STADHUIS GELEEN
(hoofdlijnen) PROGRAMMA VAN EISEN

KLANT
Gemeente Sittard – Geleen

Monique Konings (projectmanager)
Rian van Loon (ambtelijk opdrachtgever)
Leon Geilen (bestuurlijk opdrachtgever)

AUTEUR
Marcel Storms

Bijdragen van:
Heleen Withaar, Lotte Janssen (duurzaamheid)
Alex la Vos, Simon Vertraten (bouwkosten)
Suzanne Deckers, Rogier Lony (installaties)
Peter van der Gaauw (architectuur en bouwkunde)

PROJECTNUMMER
30136683

ONZE REFERENTIE
D10060061:1

DATUM
25 mei 2023

STATUS
Definitief, 1.0
College B&W, Gemeenteraad Sittard Geleen

OVER ARCADIS

Arcadis is de leidende wereldwijd opererende ontwerp- en consultancy-organisatie op het gebied van de natuurlijke en gebouwde omgeving. Wij helpen onze klanten en de maatschappij met doeltreffende, duurzame en digitale oplossingen. Wij zijn met 36.000 mensen actief in ruim zeventig landen, die samen meer dan €4,2 miljard aan omzet genereren. Wij helpen UN Habitat met onze mensen, die kennis en expertise leveren om moeilijke leefomstandigheden te verbeteren in gebieden die lijden onder de gevolgen van klimaatverandering.

www.arcadis.com

Arcadis Nederland B.V.
6221 BT Maastricht
Nederland