

RAADSINFORMATIEBRIEF

14R.00160



Van : college van burgemeester en wethouders

Datum : 6 mei 2014

Portefeuillehouder(s) : wethouder Schreurs

Portefeuille(s) : vastgoed

Contactpersoon : M. Fransen

Tel.nr. : 8833

E-mailadres : fransen.m@woerden.nl

Gemeente Woerden



14R.00160

Onderwerp:

Huisvesting gemeentelijke organisatie

Kennisnemen van:

Het proces rond de huisvesting van de gemeente tot en met de raadsopdracht van januari 2014 en de stand van zaken van de uitvoering van die opdracht. Het rapport is bijgevoegd. Tevens wil het college u op de hoogte brengen van de (vervolg) opdracht om tot concrete besluitvorming te komen.

Inleiding:

In 2011 en 2012 is de raad middels enkele informatiebijeenkomsten geïnformeerd over de noodzakelijke investeringen in de huidige huisvesting en de mogelijke scenario's voor de huisvesting van de organisatie. Vervolgens heeft op 12 april 2013 een excursie plaatsgevonden. De reden was om u als raad meer gevoel te geven over het proces en mogelijke richtingen en scenario's. De conclusie naar aanleiding van de excursie was om zaken 'af te pellen' en zo te komen tot gefaseerde besluitvorming.

Begeleid door een raadsinformatiebrief en een oplegnotitie van de griffie heeft u een visiedocument gekregen met de vraag 'Wat moet een gemeentehuis betekenen voor de Woerdense samenleving'. Richtinggevende uitspraken van uw raad vormden vervolgens een basis om verdere stappen te zetten. In uw Raadsvergadering van 26 september 2013 heeft uw raad het college de volgende richting meegegeven:

- De overgrote meerderheid van uw raad sprak zich uit voor de zakelijke variant: efficiënt, multifunctioneel, flexibel, doelmatig, sober en duurzaam:
- Geen prestigieus gebouw
- Aanjagersrol niet sec qua nieuwbouw maar mogelijk wel in combinatie met revitalisering
- Scheiding front- en backoffice dient als optie meegenomen te worden
- Zoek eventueel samenwerking met maatschappelijke partners
- Uitgangspunt is een verantwoorde financiering, waarbij in de exploitatie kostenneutraliteit wordt nagestreefd.

Dit heeft geresulteerd in een raadsvoorstel behandeld in de raad van januari 2014. De raad heeft besloten om conform voorstel een tweetal varianten (in de vorm van een business case) verder uit te werken, te weten:

1. Renovatie van het huidige gebouw
2. Splitsen van de front- en backoffice. Hierbij is nadrukkelijk aangegeven ook leegstaande kantoren als optie mee te nemen.

In de bijlage van deze RIB staat een belangrijke passage uit het genoemde raadsvoorstel die gaat over het besluit van de Raad dat de te kiezen variant niet meer mag kosten dan de "bestaande situatie" van € 1,34 miljoen. Dit bedrag is een kostprijsdekkende huur, zijnde een gemiddelde van de looptijd van de

huisvesting. Concreet betekent dit (hetgeen in het genoemde raadsvoorstel is aangegeven) dat de lasten in de eerste jaren hoger zijn.

Als we kijken naar de voorlopige financiële resultaten in de business case trekt het college de conclusie dat geen van de uitgewerkte varianten voldoet aan deze randvoorwaarde van de raad: de kostprijsdekkende huur van alle varianten komt vooralsnog hoger uit dan de genoemde € 1.3 miljoen.

De kostprijsdekkende huur varieert, afhankelijk van de variant, tussen de € 1,5 miljoen en de ruim € 2 miljoen.

Kernboodschap:

Conform de afspraak met uw raad zijn de twee varianten nader onderzocht. In het raadsvoorstel staat aangegeven dat een van de stappen is het inbrengen van de resultaten in de formatiebesprekingen. Nu geen van de uitgewerkte varianten, op basis van de voorlopige uitkomsten, lijkt te passen in de randvoorwaarden van de raad, kiest het college er voor om eerste een vervolgoopdracht te laten uitvoeren. Deze opdracht is er op gericht of verdere optimalisering van de varianten mogelijk is dan wel op andere wijze in de buurt van de (financiële) kaders van uw Raad gekomen kan worden. Hieronder wordt deze opdracht concreter weergegeven.

Vervolg:

Het college heeft kennis genomen van voorlopige resultaten van de business case en met name ook de financiële berekeningen. De vervolgoopdracht is om meer in de buurt van de (financiële) kaders van uw raad uit te komen en daarvoor het volgende te onderzoeken:

- Aan welke knoppen kunnen we nog draaien om de reeds onderzochte varianten in de buurt te brengen van de door u aangegeven kaders.
- Welke andere variant is mogelijk.

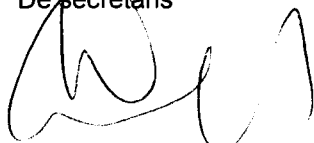
Voorts is voor het vervolgonderzoek het volgende meegegeven:

- Maak duidelijk wat de kosten zijn (investering en exploitatie) van keuzes die in elke variant worden gemaakt.
- Benoem hierbij per optie de mogelijke (extra) kosten en opbrengsten.
- Betrek hier nadrukkelijk ook de maatschappelijke effecten. Ook daar waar deze niet direct uit te drukken zijn in geld wil het college deze toch benoemd zien.

Bijlagen:

Het rapport 'Huisvesting gemeente Woerden, variantenstudie' (14.007323)

De secretaris



dr. G.W. Goedmakers CMC

De burgemeester



V.J.H. Molkenboer

Huisvesting gemeente Woerden

Variantenstudie; eind rapportage

Projectnummer 7777
Datum 1 mei 2014

Rapportnummer	002	Opgesteld door	mevrouw ing. M.B. Huitema MSc RE
Versie	003		de heer ir. R.S. Oosterink
Status	definitief	E-mail	mb.huitema@bbn.nl / rs.oosterink@bbn.nl
Tekstgedeelte	40 pagina's	Doorkiesnummer	088 - 226 74 50 / 088 – 226 74 13
Aantal bijlagen	6	Internet	www.bbn.nl
Bestandsnaam	02.04 Concept Rapportage Variantenonderzoek Huisvesting gemeente Woerden.docx		

Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Achtergrond	6
3.	Gewenst kwaliteitsniveau en uitstraling	7
4.	Gebouwconcepten	9
4.1.	Gebouwconcept A	9
4.2.	Gebouwconcept B	10
4.3.	Gebouwconcept C	11
5.	Ruimtelijke eisen	12
6.	Functionele eisen	13
6.1.	Functionele eisen en relaties op hoofdlijnen	13
6.2.	Frontoffice: Klantcontact	13
6.3.	Backoffice: Bestuurs- en vergadercentrum	15
6.4.	Backoffice: Kantooromgeving	15
6.5.	Facilitaire functies	16
6.6.	Backoffice: Gemeente archief	17
6.7.	Backoffice: Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard	17
6.8.	Werk- en ontmoetingscentrum	18
6.9.	Parkeren en fietsenstalling	20
7.	Locatie eisen	21
8.	Referentiepanelen	22
8.1.	Het huidige gemeentehuis	22
8.2.	De Bleek	23
8.3.	Pompmolenlaan	24
8.4.	Westdam	25
8.5.	Defensie Eiland	26
8.6.	Huur van een nog te ontwikkelen nieuw gebouw	27
9.	Varianten	28
9.1.	Gebouwconcept A	28
9.2.	Gebouwconcept B	29
9.3.	Gebouwconcept C	32
9.4.	Optimalisatie mogelijkheden	35
10.	Financiële beoordeling varianten	36
10.1.	Referentiekader	36
10.2.	Uitgangspunten	36
10.3.	Resultaten financiële beoordeling	37
11.	Conclusie en aanbevelingen	39
11.1.	Conclusie	39
11.2.	Aanbevelingen	39

Bijlage 1 Ambitieniveau

Bijlage 2 Ruimtestaten gebouwconcept A, B en C

Bijlage 3 Demarcatielijst

Bijlage 4 Vlekkenplannen gebouwconcept A

Bijlage 5 Vlekkenplannen gebouwconcept B

Bijlage 6 Vlekkenplannen gebouwconcept C

1. Inleiding

In opdracht van de gemeente Woerden voert bbn adviseurs een onderzoek uit naar verschillende toekomstige huisvestingsvarianten voor de gemeentelijke organisatie. Hierbij denkt de gemeente aan onder andere renovatie van het huidige gemeentehuis, huur van een bestaand of nieuw gebouw en een al dan niet gesplitste frontoffice en backoffice.

Doel van het onderzoek is het uitvoeren van een nadere analyse tussen de genoemde huisvestingsvarianten. Dit naar aanleiding van de opdracht die de gemeenteraad op 30 januari 2014 heeft gegeven (zie hoofdstuk 2). Om een beter inzicht te verkrijgen zijn daarom de eisen, wensen en doelstellingen voor de toekomstige huisvesting geïnventariseerd. Hierbij is in samenwerking met de gemeente op hoofdlijnen het toekomstige kwaliteitsniveau bepaald, zijn ruimtelijke en functionele eisen en wensen opgesteld, is een ruimtestaat opgesteld en zijn een aantal gebouwconcepten ontwikkeld. Op basis van deze gegevens heeft een inventarisatie plaatsgevonden van mogelijke huisvestingslocaties; te weten renovatie van het huidige gemeentehuis en een aantal huurlocaties. Vervolgens zijn een aantal huurpanden geselecteerd die, naast de renovatie van het huidige gemeentehuis en de huur van een nieuw gebouw, dienen als referentie voor het uit te voeren onderzoek. De betreffende referentiepanden, waaronder het huidige gemeentehuis, zijn op hoofdlijnen technisch beoordeeld om inzicht te krijgen in de geschiktheid voor gemeentelijke huisvesting en om te bepalen welke aanvullende ingrepen noodzakelijk zijn om een dergelijk referentiepand geschikt te maken voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie.

De geschiktheid en de vereiste ingrepen zijn bepaald op basis van een globale ruimtelijke inpassingstudie voor 14 varianten; uitgaande van 3 verschillende gebouwconcepten en 6 gebouwen, waarvan een huur van een nieuw te ontwikkelen gebouw. Op basis van inpassing studie en de technische beoordeling is een financiële analyse uitgevoerd, waarmee inzicht is verkregen in de met dergelijke referentiepanden gemoeide investeringskosten en exploitatiekosten.

Alle analyses zijn op zodanige wijze uitgevoerd dat alle 14 varianten (waar mogelijk) kwalitatief op gelijk niveau zijn gebracht en redelijkerwijs vergelijkbaar zijn. Hiermee bieden wij het College en de gemeenteraad de mogelijkheid om een keuze te maken uit de 14 varianten. Om een keuze te kunnen maken uit de varianten is het van belang om naast de financiële afwegingen ook andere beoordelingsaspecten te betrekken. Een aantal van deze aspecten zijn in overleg met de gemeente benoemd. Ter ondersteuning van de keuze, kan desgewenst een nadere uitwerking van deze aspecten plaatsvinden en een 'beslissingsboom' worden opgesteld.

Volledigheidshalve merken wij op dat het uitgevoerde onderzoek primair tot doel heeft om een beter inzicht te verkrijgen in de mogelijkheden en consequenties van diverse huisvestingsvarianten. Met nadruk wijzen wij erop dat de in deze rapportage beschreven huurpanden dienen als referentiepanden voor het onderzoek om zodoende een reële vergelijking te kunnen maken. Het is geenszins de intentie om een keuze te maken voor een of meerdere concrete huurlocaties! Ook ten aanzien van de uitgevoerde financiële analyses merken wij op dat de uitgevoerde ramingen dienen om varianten vergelijkbaar te maken en dat hierbij een aantal (reële) aannames zijn gedaan. De geraamde bedragen zijn daarom niet te beschouwen als definitieve budget voor de toekomstige gemeentelijke huisvesting. Na keuze voor een van de varianten kan een definitieve budgetbepaling plaatsvinden op basis een concrete situatie. In het onderzoek is uitgegaan van extra werkplekken voor ambtenaren uit Oudewater. De huisvestingssituatie in Oudewater is buiten beschouwing gelaten.

De rapportage is opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 – Achtergrond
- Hoofdstuk 3 – Gewenste kwaliteitsniveau en uitstraling
- Hoofdstuk 4 – Gebouwconcepten
- Hoofdstuk 5 – Ruimtelijke eisen
- Hoofdstuk 6 – Functionele eisen
- Hoofdstuk 7 – Locatie eisen
- Hoofdstuk 8 – Referentiepanelen
- Hoofdstuk 9 – Varianten
- Hoofdstuk 10 – Kosten
- Hoofdstuk 11 – Beoordeling Varianten
- Hoofdstuk 12 – Conclusie

Deze rapportage is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Woerden; Voor de inventarisatie van de wensen, eisen en ambities is op 13 februari 2014 een bijeenkomst gehouden met het gemeentelijk adviesteam. Op 27 februari 2014 zijn individuele gesprekken met de leden van het adviesteam gevoerd om de ruimtelijke eisen en voorzieningen op hoofdlijnen te bespreken en te inventariseren. Tevens heeft in een aantal overleggen nadere afstemming met de gemeentelijke projectleiding en de Stuurgroep plaatsgevonden.

2. Achtergrond

De gemeente Woerden is gehuisvest in een verouderd gebouw aan de Blekerijlaan te Woerden. Een situatie die, gezien de staat van het gebouw, niet veel langer houdbaar is. Mede om deze reden is de gemeente een traject gestart om de visie op de toekomstige gemeente en de daarvoor vereiste huisvesting te ontwikkelen. In 2011 en 2012 hebben hiervoor enkele informatiebijeenkomsten en in 2013 een excursie plaatsgevonden.

Naar aanleiding hiervan is een visiedocument, begeleid door een raadsinformatiebrief en een oplegnotitie, vanuit de griffie aan de gemeenteraad voorgelegd met de vraag 'Wat moet een gemeentehuis betekenen voor de Woerdense samenleving?'

Tijdens de raadsvergadering van 26 september 2013 heeft de raad het college van B&W opdracht gegeven om nader onderzoek te doen naar de toekomstige huisvesting. Uit dit onderzoek zijn een aantal varianten naar voren gekomen. Tijdens de raadsbijeenkomst op 17 december 2013 heeft de gemeenteraad zich uitgesproken voor het splitsen van de frontoffice (FO) en de backoffice (BO), bij voorkeur in de huurvariant of nieuwbouw op een gemeentelijke kavel. Daarbij wordt de FO in de binnenstad van Woerden (goede zichtbaarheid en bereikbaarheid) en de BO op een bedrijventerrein (mogelijkheden om maatschappelijke voorzieningen samen te delen) gehuisvest. Daarnaast is ook renovatie van het gebouw op de huidige locatie een mogelijkheid en dient een gezamenlijke huisvesting van de Backoffice en Frontoffice te worden onderzocht.

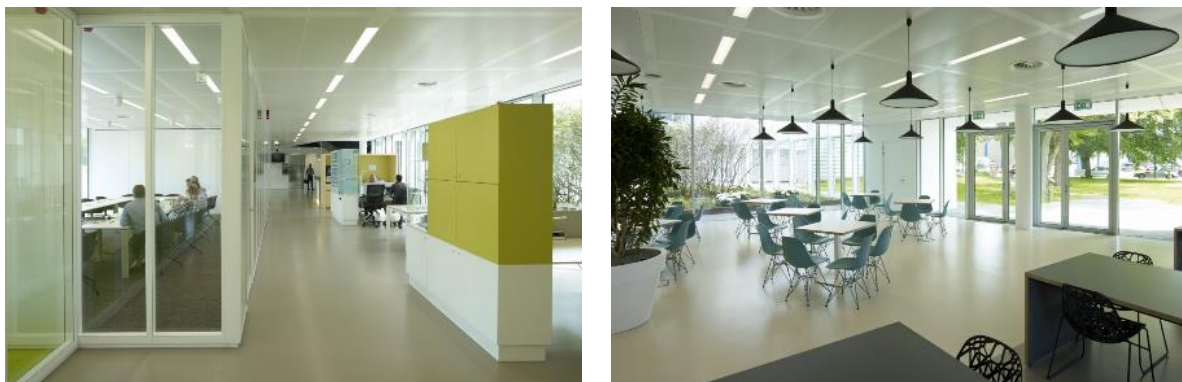
Uitgangspunten hierbij zijn onder andere:

- Flexibiliteit en, mede in verband hiermee, splitsen frontoffice en backoffice en huurvarianten;
- Uitdiepen van het splitsen van frontoffice en backoffice;
- Zakelijke, efficiënte en sobere huisvestingsoplossing;
- Samenwerking met organisaties c.q. samenleving. Frontoffice op Defensie Eiland geeft bijvoorbeeld impuls aan gebiedsontwikkeling;
- Eigendom is geen voorwaarde;
- Omarming van Het Nieuwe Werken en daling van het aantal benodigde werkplekken;
- Huisvesting elders kan voor de huidige locatie mogelijk een bijdrage leveren aan revitalisering (sloop van het huidige gebouw biedt een goede kans voor herstructurering van het bedrijventerrein);
- De huidige huisvestingslasten verhoogd met een noodzakelijke investering zijn kaderstellend voor de nieuwe huisvesting.

Naar aanleiding van het raadsbesluit voert bbn adviseurs in opdracht en in samenwerking met de gemeente Woerden een onderzoek uit naar een aantal mogelijke varianten.

3. Gewenst kwaliteitsniveau en uitstraling

In dit hoofdstuk worden de wensen en eisen ten aanzien van het kwaliteitsniveau en de uitstraling van de huisvesting beschreven. Het gewenste ambitieniveau (uitgangspunt voor de kwaliteit) van de nieuwe gemeentelijke huisvesting ten aanzien van ruwbouw, afbouw, installaties e.d. is geïnterviewd en afgestemd met het gemeentelijk adviesteam en de Stuurgroep. Het gewenste ambitieniveau is globaal weergegeven in **Bijlage 1**. Het uitgangspunt van het ambitieniveau is 'gemiddeld', hetgeen globaal overeenkomt met een rijksoverheidskantoor. Een voorbeeld van het kwaliteitsniveau is weergegeven in **Figuur 1**.



Figuur 1: voorbeeld kwaliteitsniveau

Kwaliteitsniveau

Aandachtspunten voor het kwaliteitsniveau voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting:

- Onderscheid in afwerking tussen representatieve functies (zoals frontoffice, Raadscentrum en bestuur- en vergadercentrum) en de backoffice.
- Het kwaliteitsniveau van de afwerking en inrichting van de representatieve functies is hoog en is vergelijkbaar met het afwerkingsniveau van de huidige bestuursvleugel.
- Het kwaliteitsniveau van de afwerking en inrichting van de backoffice is gemiddeld tot hoog. Dit komt tot uitdrukking in een inspirerende werkomgeving volgens Het Nieuwe Werken waarbij bijvoorbeeld maatwerk meubilair wordt gerealiseerd en elektrisch verstelbare bureaus worden toegepast.
- Ten aanzien van thermisch comfort betekent een gemiddelde kwaliteit dat er wel koeling is, maar het mag in de zomer wel warmer dan 25 graden worden (binnen grenzen), zie **Bijlage 1**.

Duurzaamheid

- Op basis van de criteria voor Duurzaam Inkopen (oktober 2011) zou een te huren gebouw minimaal moeten voldoen aan Energielabel C. De gemeente heeft duurzaamheid echter hoog in het vaandel staan en legt de lat dan ook hoger. Om deze reden wordt (mede in verband met de vergelijkbaarheid tussen varianten) voor het huisvestingsonderzoek voor zowel de renovatie als de huurvarianten aangehouden dat deze minimaal moeten voldoen aan Energielabel A. Tevens worden conform de genoemde criteria een flexibel inbouwpakket gerealiseerd, energiezuinige verlichting en verlichtingsregelingen toegepast.
- Na keuze voor een variant zal de duurzaamheidsambitie nader worden bepaald en waar mogelijk verder verhoogd. Hierbij komen bijvoorbeeld ook mogelijke aanvullende investeringen in duurzaamheid aan de orde die zich binnen de exploitatieperiode kunnen terug verdienen. Hiervoor kunnen in overleg kaders worden vastgesteld.

- Bij beoordeling en keuze tussen de varianten kunnen de mogelijkheden voor verregaande verduurzaming worden meegewogen. Zo biedt een te huren nieuw te ontwikkelen gebouw of een nog volledig te renoveren gebouw wellicht meer mogelijkheden voor verregaande verduurzaming dan een direct te betrekken huurpand.

Uitstraling ex- en interieur

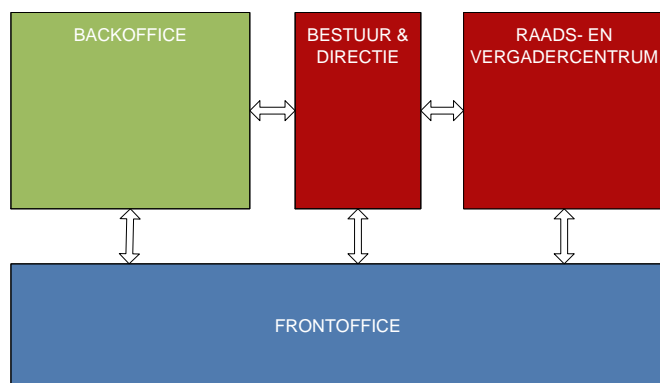
Aandachtspunten voor het exterieur van het nieuwe gemeentehuis:

- Een fris en licht gebouw.
- De entree van de frontoffice en de publiekshal dienen herkenbaar te zijn als 'Gemeentehuis'.
- Het is niet vereist dat de backoffice herkenbaar is als 'Gemeentehuis'; er worden geen speciale eisen gesteld aan de uitstraling van de backoffice van het gemeentehuis.
- In het gemeentehuis dient een duidelijk en herkenbaar 'hart' te worden gerealiseerd waar de gemeentelijke (interne) evenementen kunnen plaatsvinden. Denk hierbij aan uitreikingen en dergelijke. De plek hoeft niet zichtbaar te zijn van buiten.

4. Gebouwconcepten

De gemeente werkt aan een flexibele organisatie die zich meer richt op de kerntaken en de overige taken regisseert, faciliteert of inhuurt. Het huisvestingsconcept moet ondersteunend zijn aan deze organisatiedoelstellingen en aan de betekenis die de gemeenteraad geeft aan het gemeentehuis in de Woerdense samenleving.

In een gemeentehuis onderscheiden we doorgaans de hoofdfuncties frontoffice, bestuurs- en vergadercentrum, raadscentrum en backoffice. In **Figuur 2** is een traditioneel concept weergegeven.



Figuur 2: traditioneel concept

De gemeente streeft nadrukkelijk naar een efficiënte huisvesting uitgaande van multifunctionaliteit en synergie tussen ruimtefuncties. Hierdoor ontstaat meerwaarde in gebruik en kunnen tevens ruimtelijke besparingen worden bereikt. In dit hoofdstuk worden een drietal gebouwconcepten op hoofdlijnen beschreven, uitgaande van de te onderzoeken varianten met al dan niet gesplitste frontoffice en backoffice.

Voordelen gesplitste front- en backoffice

- De frontoffice kan eenvoudiger in het centrum worden gesitueerd.
- Door situering in het centrum is de frontoffice meer zichtbaar voor de burger.

Nadelen gesplitste front- en backoffice

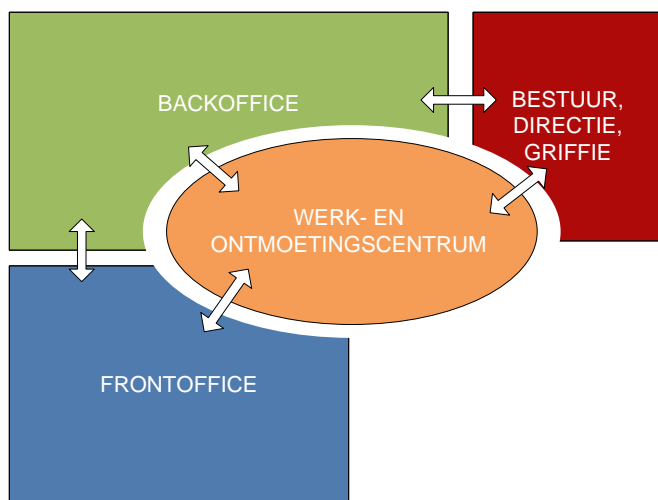
- Er is minder synergie voordeel te behalen en er zijn dubbele facilitaire ruimten en ontvangstmogelijkheden vereist.
- Door situering van de frontoffice in het centrum is parkeren lastiger bij de frontoffice.

Opmerking: de samenwerking tussen front- en backoffice kan als lastiger worden ervaren doordat er geen ruimtelijke verbinding is. Echter als regiegemeente moet en wil de gemeente werken met partners op afstand. Scheiding van front- en backoffice vanuit dat perspectief is mogelijk.

4.1. Gebouwconcept A

Tijdens de bijeenkomst met het gemeentelijk adviesteam is gesproken over een gebouwconcept met een werk- en ontmoetingscentrum. Hierbij worden de functies die met ontmoeting te maken hebben bij elkaar gesitueerd zodat er een centraal werk- en ontmoetingscentrum ontstaat. Dit centrale werk- en ontmoetingscentrum vormt het hart van de organisatie. Functies die hiervoor geschikt zijn, zijn onder andere de publiekshal, foyer bij de raadzaal, bedrijfsrestaurant en keuken, raadzaal, vergaderruimten en de spreekkamers. In dit centrum kunnen bijvoorbeeld de zitplekken in het restaurant ook gebruikt worden als aanlandplekken of informele overlegplekken. Aan de rand van het werk- en ontmoetingscentrum kunnen de vergaderruimten en de spreekkamers worden gesitueerd, die daarmee zowel voor intern als

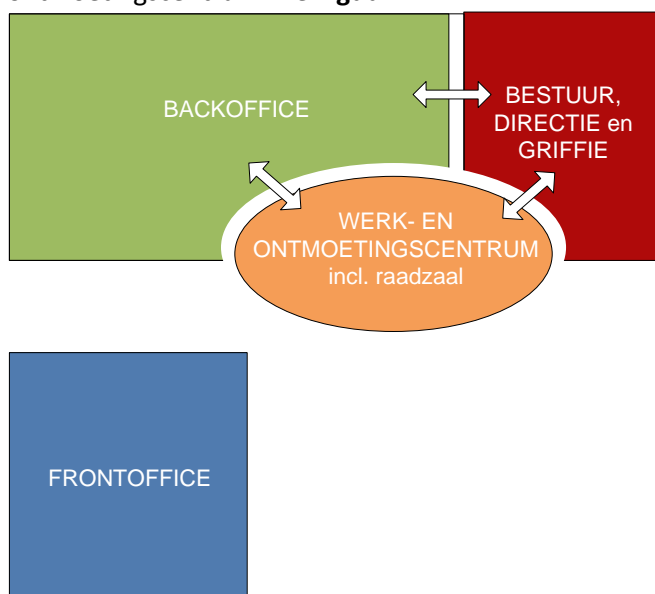
extern gebruik beschikbaar zijn. Ook het bestuur, de directie en raadsleden kunnen gebruik maken van de faciliteiten van de centrale werk- en ontmoetingsruimte. In **Figuur 3** is de relatie tussen de verschillende hoofdfuncties weergegeven.



Figuur 3: gebouwconcept A

4.2. Gebouwconcept B

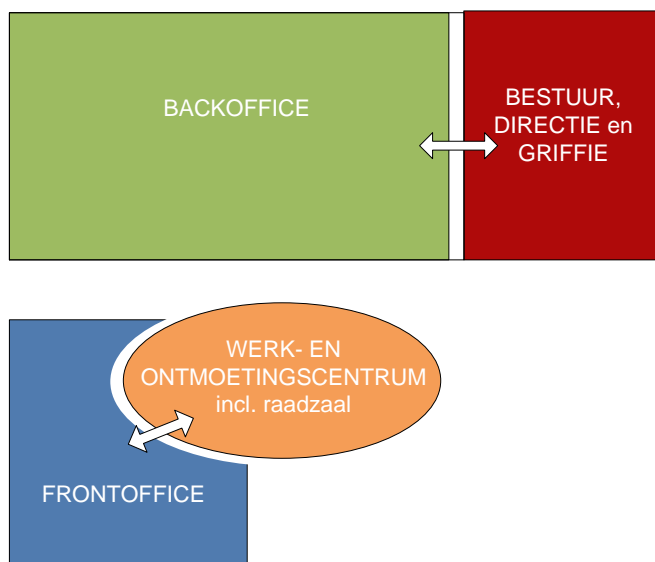
Indien de frontoffice en backoffice worden gesplitst en *het raadscentrum bij de backoffice* wordt gevoegd, kunnen wellicht het bedrijfsrestaurant en keuken en de foyer van de raadzaal worden gecombineerd tot een werk- en ontmoetingscentrum. In dit centrum kunnen bijvoorbeeld de zitplekken in het restaurant ook gebruikt worden als aanlandplekken of informele overlegplekken. Aan de rand van het werk- en ontmoetingscentrum kunnen de vergaderruimten worden gesitueerd, die daarmee zowel voor intern als extern gebruik beschikbaar zijn. Door situering van het raadscentrum bij de backoffice, behoeven geen aparte fractiekamers te worden gerealiseerd, hetgeen een aanzienlijke ruimtelijke besparing oplevert. Ook het bestuur, de directie en raadsleden kunnen gebruik maken van de faciliteiten in het centrale werk- en ontmoetingscentrum. Zie **Figuur 4**.



Figuur 4: gebouwconcept B

4.3. Gebouwconcept C

Indien de frontoffice en de backoffice worden gesplitst en *het raadscentrum bij de frontoffice* wordt gevoegd, kunnen wellicht publiekshal en de foyer van de raadzaal worden gecombineerd tot een ontmoetingscentrum. In tegenstelling tot gebouwconcept B kunnen de vergaderruimten (BO) niet met de fractieruimten (FO) worden gecombineerd. Zie **Figuur 5**.



Figuur 5: gebouwconcept C

5. Ruimtelijke eisen

Voor de gebouwconcepten, die in hoofdstuk 4 zijn benoemd, zijn in samenspraak met de gemeentelijke projectleider en het gemeentelijk adviesteam ruimtestaten opgesteld. De ruimtestaten zijn toegevoegd in **Bijlage 2**. In **Tabel 1** is een samenvatting van het benodigd aantal m² opgenomen. Het benodigd aantal m² is weergegeven in functioneel nuttig oppervlak (fno), (indicatief) in verhuurbaar vloer oppervlak (vvo) en (indicatief) in bruto vloer oppervlak (bvo). Onder fno vallen alle ruimten die benodigd zijn voor het uitoefenen van de gewenste functie, de supplementaire ruimte (repro, pantry enz.), sanitaire ruimten en berg ruimten. Het vvo omvat het fno aangevuld met indelingsverliezen, horizontale verkeersruimten en separatiwand. Vervolgens omvat het bvo het vvo aangevuld met installatieruimten, verticale verkeersruimten en constructie.

Het aantal m² fno moet minimaal goed in het gebouw gepast kunnen worden. Dit zijn namelijk de ruimten die nodig zijn om de gewenste functies uit te kunnen oefenen. Het vvo wordt gebruikt voor het zoeken naar huurlocaties; vastgoedeigenaren verhuren gebouwen op basis van het vvo. Dit is dus het fno aangevuld met ruimten die direct gerelateerd zijn aan het gebruik van het fno.

	FNO			VVO			BVO		
	Frontoffice	Backoffice	RHC * extern	Frontoffice	Backoffice	RHC * extern	Frontoffice	Backoffice	RHC * extern
	m ² fno	m ² fno	m ² fno	m ² vvo	m ² vvo	m ² vvo	m ² bvo	m ² bvo	m ² bvo
Gebouwconcept A (incl. RHC*)	6.399		n.v.t.	8.046		n.v.t.	9.834		n.v.t.
Gebouwconcept B (incl. RHC*)	641	5.913	n.v.t.	806	7.434	n.v.t.	985	9.087	n.v.t.
Gebouwconcept B (excl. RHC*)	641	4.852	1.061	806	6.100	1.334	985	7.457	1.631
Gebouwconcept C (incl. RHC*)	1.356	5.497	n.v.t.	1.705	6.911	n.v.t.	2.084	8.448	n.v.t.
Gebouwconcept C (excl. RHC*)	1.356	4.436	1.061	1.705	5.577	1.334	2.084	6.817	1.631

Tabel 1: samenvatting m²

*RHC = Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard (voormalig streekarchief)

Kenmerkende eisen en wensen

- Het benodigde aantal m² bvo voor de verschillende functies moet realiseerbaar zijn in het gebouw.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- Uit **Tabel 1** is af te leiden dat het door het splitsen van de front- en backoffice in twee gebouwen, het totaal aantal m² fno / vvo / bvo dat gerealiseerd dient te worden groter is. Dit komt doordat bepaalde ruimten in beide gebouwen nodig zijn, en dus 'dubbel' worden gerealiseerd. Dit betreffen onder andere facilitaire ruimten voor de frontoffice, een balie in de backoffice en fractieruimten.
- Het Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard (RHC) is vrij omvangrijk en vraagt om specifieke eisen en voorzieningen zoals specifieke klimaateisen, brandveiligheidseisen en constructieve eisen. Naar verwachting zal een eventuele huurlocatie niet voorzien in een dergelijk archief. Het verbouwen van de desbetreffende locatie om het geschikt te maken voor deze archieffunctie is kostbaar en exploitatie technisch onvoordelig, omdat gemeente flexibel wil zijn in de looptijd van het huurcontract. Het RHC zal dan waarschijnlijk elders moeten worden gehuisvest. Bij gebouwconcept B en C is de omvang van het RHC daarom ook separaat weergegeven in de tabel. Bij gebouwconcept A is het RHC opgenomen in de backoffice.

6. Functionele eisen

6.1. Functionele eisen en relaties op hoofdlijnen

In hoofdstuk 4 zijn er 3 gebouwconcepten beschreven. De gebouwconcepten zijn opgebouwd uit verschillende hoofdfuncties. In **Tabel 2** is de indeling op hoofdfuncties weergegeven voor de verschillende gebouwconcepten. De verdeling komt overeen met de indeling van de bijbehorende ruimtestaat die voor de gebouwconcepten zijn opgesteld.

	Gebouwconcept A	Gebouwconcept B	Gebouwconcept C
Locatie 1		<ul style="list-style-type: none"> ▪ FO: Klantcontact ▪ FO: Facilitaire functies 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FO: Klantcontact ▪ FO: Facilitaire functies ▪ Werk- en ontmoetingscentrum
Locatie 2	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FO: Klantcontact ▪ BO: Bestuurscentrum ▪ BO: Kantooromgeving ▪ BO: Facilitaire functies ▪ BO: Gemeente archief ▪ BO: RHC (eventueel) ▪ Werk- en ontmoetingscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BO: Bestuurscentrum ▪ BO: Kantooromgeving ▪ BO: Facilitaire functies ▪ BO: Gemeente archief ▪ BO: RHC (eventueel) ▪ Werk- en ontmoetingscentrum 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ BO: Bestuurscentrum ▪ BO: Kantooromgeving ▪ BO: Facilitaire functies ▪ BO: Gemeente archief ▪ BO: RHC (eventueel)

Tabel 2: opbouw gebouwconcepten

De functionele eisen, wensen, doelstellingen en ambities worden in navolgende paragrafen beschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met specifieke verschillen voor de gebouwconcepten. Met name bij de splitsing tussen frontoffice en backoffice. Naast specifieke kenmerken voor de gebouwconcepten worden ook de specifieke kenmerken per functie voor het gebouw benoemd. Hiermee ontstaan de verschillende 'profielen' voor de gebouwconcepten. Deze verschillende profielen vormen het kader waarmee huurlocaties zijn gezocht en beoordeeld. Tevens worden met deze profielen de verschillende gebouwconcepten met elkaar vergeleken en vormen ze de basis voor de financiële beoordeling. Hierdoor ontstaat een eenduidig kader en vergelijking tussen de verschillende varianten.

6.2. Frontoffice: Klantcontact

In de frontoffice is onder andere het Klant Contact Centrum (KCC) gevestigd en Woerden Wijzer. In de frontoffice vinden de klantcontacten plaats tussen de medewerkers van de gemeente en de burgers. Deze contacten vinden voornamelijk plaats met medewerkers van de frontoffice. Daarnaast hebben ook medewerkers van de backoffice klantcontacten. De klantcontacten zijn doorgaans op afspraak. Het eerste contact is bij de receptiebalie in de publiekshal. Afhankelijk van de situering van de receptiebalie moet deze geschikt zijn voor 1 of 2 medewerkers. Indien de receptiebalie afgelegen is van de andere balies, dient deze voor twee medewerkers geschikt te zijn. Een medewerker mag namelijk niet alleen achter een balie zitten.

De werkplekken van alle medewerkers van de frontoffice zijn bij elkaar gesitueerd in de frontoffice. De medewerkers rouleren voor baliewerkzaamheden en overige werkzaamheden. Tevens maken ze allen gebruik van dezelfde documenten.

De frontoffice wordt voorzien van een kluisruimte waarin de 'RAAS' (Reisdocumenten Aanvraag en Archief Station) is gelegen. Beide ruimten dienen te worden beveiligd volgens de geldende normen. De spreekkamers dienen te worden voorzien van noodknopalarmering.

Woerden Wijzer

Woerden wijzer bestaat uit een callcenter met telefonisten en 'sociaalmakelaars'. De medewerkers hebben klantcontacten op afspraak en er vinden bezoeken aan huis plaats. Voor de klantcontacten wordt gebruik gemaakt van 1 à 2 spreekkamers, er wordt geen gebruik gemaakt van balies. Alle medewerkers hebben dan ook een werkplek nodig bij de frontoffice. De werkplekken dienen op een rustige plek te zijn gesitueerd. Tevens wordt er gebruik gemaakt van een vergaderruimte voor interne besprekingen.

Binnen de gemeente hebben de 'sociaalmakelaars' contact met de leerplichtambtenaren, WMO, Schuldhulpverlening, Financiën (bij oninbare belastingen en kwijtschelding) en beleidsambtenaren. Daarnaast zijn er contacten met welzijnsorganisaties buiten de gemeente. Het is dan ook mogelijk om Woerden Wijzer buiten het gemeentehuis te huisvesten. De voorkeur is echter om zowel in de nabijheid van de front- als de backoffice te zijn gehuisvest.

Ontwikkelingen

- Medewerkers van WMO en sociale zaken gaan steeds meer naar de burgers toe.
- Op dit moment wordt er een webwinkel ontwikkeld met afhaalfaciliteiten.
- Er wordt ook meer samenwerking gezocht met welzijnsorganisaties. Het is denkbaar om in het gemeentehuis een plek in te ruimen voor welzijnsorganisatie (ketenpartners). Hier is in ruimtelijke zin vooralsnog geen rekening mee gehouden.
- Wijkgericht werken met vooruitgeschoven posten (6 in de wijken en 3 in de kernen), waarbij beleidsmedewerkers de burger opzoeken en gebruik maken van reeds aanwezige locaties en voorzieningen.
- In de toekomst zal Woerden Wijzer mogelijk verzelfstandigen.

In verband met bovengenoemde ontwikkelingen is een flexibele huisvesting van de frontoffice een belangrijk uitgangspunt.

Kenmerkende eisen en wensen

- Ruimte voor het creëren van een publiekshal met een oppervlak van ongeveer 110 m² fno.
- Ruimte voor het creëren van een publiekshal met een extra hoog plafond i.v.m. ruimtelijkheid.
- Vrij indeelbare ruimte.
- Mogelijkheid voor een duidelijke entree met tochtportaal.
- Voldoende ruimte voor de balies en spreekkamers.
- Mogelijkheid voor minimaal de werkplekken voor de frontoffice en Woerden Wijzer bij de frontoffice balies.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- De medewerkers rouleren voor baliewerkzaamheden en overige werkzaamheden en maken gebruik van dezelfde documenten. Alle frontofficemedewerkers nemen deel aan hetzelfde proces dat continu verbeterd en geoptimaliseerd wordt. Het is daarom noodzakelijk dat alle medewerkers van de frontoffice in de frontoffice worden gehuisvest bij een splitsing tussen front- en backoffice.
- Bij een splitsing tussen de front- en backoffice zal de frontoffice zelfstandig moeten kunnen functioneren. Hierdoor zijn er eveneens facilitaire voorzieningen nodig bij de frontoffice. Zoals een lunchruimte die tevens als vergaderruimte gebruikt kan worden, werkkasten, opslagruimten enz.
- Bij splitsing tussen FO en BO zijn beveiliging en ICT belangrijke aandachtspunten, die kostenverhogend zijn.

6.3. Backoffice: Bestuurs- en vergadercentrum

In het bestuurs- en vergadercentrum zijn de werkplekken gelegen van de burgemeester, wethouders, directie, griffie en ondersteunend secretariaat. In gebouwconcept C zijn hier ook de vergaderruimten gelegen. De vergaderruimten worden onder andere gebruikt door de medewerkers van de gemeente. De vergaderruimten hebben een relatie met de backoffice. De vier kleine vergaderruimten kunnen door middel van een vouw wand tot 2 grote vergaderruimten worden samengevoegd.

Kenmerkende eisen en wensen

- Het gebouw is vrij indeelbaar zodat er vergaderruimten kunnen worden gerealiseerd.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- Bij een splitsing tussen front- en backoffice zijn de werkplekken van de griffie in de backoffice gelegen in verband met de gewenste korte lijnen met de directie.

6.4. Backoffice: Kantooromgeving

In de basis wordt voor de backoffice uitgegaan van Het Nieuwe Werken. De volgende definitie is van oud Microsoft-medewerker en auteur van 'Aan de slag met Het Nieuwe Werken', de heer D. Bijl.

"Het Nieuwe Werken is een visie om werken effectiever, efficiënter maar ook plezieriger te maken voor zowel de organisatie als de medewerker. Die visie wordt gerealiseerd door die medewerker centraal te stellen en hem - binnen bepaalde grenzen - de ruimte en vrijheid te geven in het bepalen hoe hij werkt, waar hij werkt, wanneer hij werkt, waarmee hij werkt en met wie hij werkt."

Bij Het Nieuwe Werken wordt uitgegaan van activiteiten gerelateerd werken. Werkzaamheden vinden niet standaard achter hetzelfde bureau plaats. De plaats waar de werkzaamheden plaatsvinden is afhankelijk van de activiteit die de medewerker uitvoert. Uitgangspunt is dat indien thuiswerken mogelijk is, hier door een medewerker op wordt ingespeeld. Bij Het Nieuwe Werken kunnen minder werkplekken worden gerealiseerd doordat de medewerkers geen eigen werkplek meer hebben maar de werkplekken worden gedeeld. Hierdoor worden minder werkplekken gerealiseerd waardoor een ruimtebesparing wordt gerealiseerd. De flexfactor geeft de verhouding aan tussen het aantal medewerkers en het aantal werkplekken, het uitgangspunt voor de **flexfactor is 0,7** (opgave gemeente). In het totaal aantal medewerkers zijn ook de medewerkers van Oudewater meegenomen. Het aantal medewerkers voor de backoffice die flexen bedraagt 342 wat resulteert in 239 werkplekken.

De gemeente Woerden heeft een pilot uitgevoerd waarbij een afdeling is ingericht conform Het Nieuwe Werken. Hieruit is gebleken dat het concept positief scoort.

Per werkplek wordt 10 m² fno gereserveerd. Hierin is het volgende opgenomen:

- Een werkplek (open werkplekken, 'privacy' werkplekken, teamwerkplek, verruimde werkplekken (ict, CAD, e.d.), concentratiewerkplekken)
- Aanvullende voorzieningen zoals:
 - huiskamer / loungeplek
 - informele overlegruimte
 - gesloten overlegruimte
 - lockersruimte
 - facilitycorner/pantry
 - aanlandplekken
 - toiletten

- garderobe

Extra aanvullende voorzieningen nader te bepalen (bijv. belnissen, extra aanland- of overlegplekken etc.)

Aandachtspunt:

- ICT – de werknemers zijn permanent aanwezig, daarom is het niet geschikt om te flexen. De werkplekken voor ICT dienen groter te zijn dan de standaard werkplekken omdat ze meerdere beeldschermen hebben. Voor deze werkplekken wordt een ruimtereservering opgenomen van 12 m² fno. Hierin zijn de werkplek en de aanvullende voorzieningen opgenomen.

De volgende werkplekken vallen buiten de backoffice kantooromgeving en worden apart benoemd in de ruimtestaat en vallen niet onder de eerder genoemde werkplekken in de backoffice.

- Werkplekken frontoffice – de werkplekken in de frontoffice worden apart benoemd bij de frontoffice en hier dus niet opgenomen. De werkplekken kunnen echter wel worden ingericht conform het nieuwe werken.
- Werkplekken bestuurs- en vergadercentrum.
- Werkplekken facilitaire functies.
- Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard (RHC).

Het totaal aantal arbo-werkplekken komt hiermee op 319 werkplekken.

Kenmerkende eisen en wensen

- Vrij indeelbare kantoorvloer (geen dragende wanden).
- Bij voorkeur grote beukmaat, voorkeur 16,60 m.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- Indien de front- en backoffice worden gesplitst, is er in de backoffice een aanvullende ontvangstmogelijkheid nodig. De klantcontacten met de medewerkers van de backoffice vinden ook plaats in de backoffice. Om dit mogelijk te maken is er een receptiebalie een spreekkamer nodig. Voor deze receptiebalie geldt het zelfde als in de frontoffice, namelijk dat het aantal medewerkers bij de receptiebalie af hangt van de ligging van de receptiebalie. Indien de medewerkers alleen in de ruimte zitten, dan dienen er twee medewerkers te zitten. Staat de receptiebalie in direct contact (ruimtelijk) met bijvoorbeeld de backoffice dan is een baliemedewerker voldoende.

6.5. Facilitaire functies

Backoffice

Bodes

De bodekamers dienen centraal in het gebouw te worden geplaatst, dicht bij de keuken en de ingang van het gebouw. De bode heeft tevens een portiers functie, de bodekamer is voorzien van monitoren om deze functie uit te kunnen voeren.

Voor de bodes moet er een ruimte zijn om zich te verkleden. De ruimte kan worden gecombineerd met de algemene doucheruimte en / of de bhv- / rust- / lactatieruimte.

ICT

Qua ICT heeft de gemeente alles in huis. De helpdesk en systeembeheer wordt ook door andere organisaties (fermwerk, gemeente Lopik) gebruikt.

Afhankelijk van de indeling van het gebouw is er 1 MER ruimte nodig en meerdere SER ruimten. Deze ruimten moeten aan de geldende normen voldoen en zijn voorzien van een gasblusinstallatie, separate branddoormeldinstallatie, airco, no break en noodstroom.

Frontoffice

De frontoffice wordt voorzien van een kluisruimte waarin de raasruimte is gelegen. Beide ruimten dienen te worden beveiligd volgens de geldende normen. De spreekkamers dienen te worden voorzien van noodknopalarmering.

Kenmerkende eisen en wensen

- Er is een professionele keuken aanwezig of die is te realiseren.
- Er is een vrije ruimte aanwezig voor een restaurant.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- Bij splitsing van de front- en backoffice dient er in de frontoffice een werkplek voor een bode te worden opgenomen.
- Zowel de front- en backoffice moeten aan dezelfde eisen wat betreft de beveiliging voldoen. Dit betekent dat bij een splitsing een extra investering noodzakelijk is.

6.6. Backoffice: Gemeente archief

Het gemeente archief bestaat uit:

- Semi-statisch archief
- Werkarchief/ paternosterkast/ dynamisch archief

Het semi-statisch archief moet voldoen aan de geldende normen van de archiefwet.

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden voor digitale archivering. Besluitvorming tussen een fysiek en een digitaal archief zal onder andere op basis van een kosten-baten analyse plaatsvinden. De resultaten hiervan worden uitgewerkt na keuze van een variant. Voor het onderhavige onderzoek wordt uitgegaan van een fysiek archief.

Kenmerkende eisen en wensen

- Er is een archiefbewaarplaats aanwezig of deze is zonder al te veel technische ingrepen te realiseren.
- De (eventueel aanwezige) archiefbewaarplaats voldoet aan de geldende normen en eisen voor een semi-statisch archief
- Voor de varianten waarbij de backoffice in een huurpand wordt ondergebracht, is de kans groot dat er geen archiefbewaarplaats aanwezig is in het pand en een aanvullende investering nodig is. Dergelijke investeringen worden doorgaans voor 40 jaar gedaan in verband met de hoge kosten. Voor de huurvariant lijkt deze investering optie dus minder voor de hand liggend.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

Van toepassing op alle gebouwconcepten.

6.7. Backoffice: Regionaal Historisch Centrum Rijnstreek en Lopikerwaard

Het RHC is een aparte organisatie die kan worden gehuisvest in het gemeentehuis. In het RHC worden onder andere de statische archieven van verschillende gemeenten bewaard. In het RHC kunnen burgers archiefstukken inzien. Er is daarom ook behoefte aan ontvangstfaciliteiten. Deze ruimten bestaan onder andere uit een studiezaal, lunchruimte enz., zie voor een overzicht de ruimtestaat in **Bijlage 2**. Indien het RHC in het gemeentehuis wordt geplaatst kunnen ruimten van de gemeente worden gebruikt waardoor er

synergie voordeel wordt behaald. Naast ontvangstruimten is er ook ruimte nodig voor de werkplekken voor de medewerkers van het RHC. Voor de werkplekken geldt niet het concept voor Het Nieuwe Werken. Naar verwachting is in de nieuwe situatie de behoefte om 7 km¹ archief op te slaan in een archiefbewaarplaats. Deze archiefbewaarplaats dient dan ook te voldoen aan de geldende normen en eisen.

Voor het RHC zijn de volgende varianten mogelijk:

- bij renovatie- en nieuwbouwvariant kan het RHC in het gemeentehuis worden gesitueerd;
- bij een huurvariant kan het RHC extern worden geplaatst (tenzij er een huurpand is met een archiefbewaarplaats).

Kenmerkende eisen en wensen

- Er is een archiefbewaarplaats aanwezig die voldoende groot is of deze is zonder al te veel technische ingrepen te realiseren.
- De (eventueel aanwezige) archiefbewaarplaats moet voldoen aan de geldende normen en eisen.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- Voor de varianten waarbij de backoffice in een huurpand wordt ondergebracht, is de kans groot dat er geen archiefbewaarplaats aanwezig of mogelijk is in het pand. Voor het RHC is het mogelijk om deze buiten de gemeentelijke huisvesting te plaatsen.

De hier genoemde plaatsing van het RHC buiten de gemeentelijke huisvesting heeft grote gevolgen voor de exploitatiekosten, zoals boven vermeld. Bij het berekenen van de gevolgen voor de exploitatielasten gaat het niet alleen om "de stenen" (het realiseren van de huisvesting zelf), maar ook om de extra kosten voor facilitaire zaken en het wegvallen van de synergievoordelen. De kosten komen ten laste van het RHC, waar de gemeente een van de grootste partners in is.

6.8. Werk- en ontmoetingscentrum

Het werk- en ontmoetingscentrum vormt het hart van de organisatie. Hierin zijn onder ander gelegen een multifunctionele ruimte (t.b.v. raadsvergaderingen, interne vergaderingen, trouwen), een multifunctionele ontvangstruimte (t.b.v. ontvangst publiek, aanland werkplekken en restaurant) en vergaderruimten. In dit centrum kunnen bijvoorbeeld de zitplekken in het restaurant ook gebruikt worden als aanlandplekken of informele overlegplekken. Aan de rand van het werk- en ontmoetingscentrum kunnen de vergaderruimten en de spreekkamers worden gesitueerd, die daarmee zowel voor intern als extern gebruik beschikbaar zijn. Ook het bestuur, de directie en raadsleden kunnen gebruik maken van de faciliteiten van de centrale werk- en ontmoetingsruimte.

Voor de verschillende gebouwconcepten verschilt het werk- en ontmoetingscentrum. Dit komt doordat de front- en backoffice bij gebouwconcept B en C zijn gesplitst. Bij een splitsing van de front- en backoffice is het werk- en ontmoetingscentrum daar gelegen waar de raadsvergaderingen plaatsvinden. Is het raadscentrum gelegen bij de backoffice dan kan er een werk- en ontmoetingscentrum worden gecreëerd met onder andere de foyer, raadzaal, vergaderkamers en het restaurant. Is het raadscentrum bij de frontoffice gelegen dan kan er een werk- en ontmoetingscentrum worden gecreëerd van onder andere de foyer, raadzaal, publiekshal.

Restaurant

Het restaurant en de keuken worden door een externe cateraar geëxploiteerd. Voor het variantenonderzoek wordt uitgegaan van een door de gemeente gefaciliteerde professionele keuken. Ook volledige outsourcing van catering en voorzieningen behoort wellicht tot de mogelijkheden. Een en ander is ter nadere uitwerking bij een vervolg.

Vergader- en fractieruimten

De vergaderruimten worden onder andere gebruikt door de medewerkers van de gemeente. De vergaderruimten hebben een relatie met de backoffice. De vier kleine vergaderruimten kunnen door middel van een vouw wand tot 2 grote vergaderruimten worden samengevoegd.

Multifunctionele ruimte

De raad vergadert ongeveer 5 keer per maand (inclusief commissievergaderingen). De raadsvergaderingen vinden plaats in de avonduren. Tijdens de raadsvergaderingen maken de fracties tevens gebruik van de fractieruimten. De fracties maken tegelijk gebruik van de fractieruimten. Dit betekent dat er minimaal evenveel fractieruimten nodig zijn als fracties in de raad. Indien de raadzaal bij de backoffice is gelegen kan er gebruik worden gemaakt van de aanwezige vergaderruimten.

De multifunctionele ruimte wordt tevens gebruikt voor commissievergaderingen. Voor het mogelijk maken van multifunctioneel gebruik is het van belang dat er gebruik wordt gemaakt van flexibel meubilair, zodat de indeling eenvoudig kan worden aangepast. Bij de multifunctionele ruimte is de multifunctionele ontvangstruimte gelegen. De ruimte kan worden gebruikt voor uitreikingen, bijeenkomsten enz.

In de multifunctionele ruimte zijn onder andere de volgende faciliteiten nodig:

- Wifi-verbinding.
- Stream generator voor de digital verslaglegging.
- Infrarood ontvangers.
- Geluids-, video- en presentatieapparatuur.
- Lichtplan.
- Het zelfde beveiligingsniveau van de raadzaal is lager dan die van de front- en backoffice.
- Flexibel meubilair.
- Catering.

Indien wordt gekozen om de raadsvergaderingen op verschillende locatie te organiseren, moet er rekening worden gehouden met het feit dat de faciliteiten moeten worden mee verhuisd en moeten worden op- en afgebouwd. Hiervoor is volgens opgave van de griffie extra personele capaciteit, vervoer e.d. benodigd.

Kenmerkende eisen en wensen

- Er is voldoende ruimte om een multifunctionele ruimte en een multifunctionele ontvangstruimte te realiseren.
- De multifunctionele ruimte t.b.v. raadsvergaderingen heeft extra hoogte.

6.9. Parkeren en fietsenstalling

Voor personeelsleden dient er minimaal een fietsenstalling te zijn van 150 m².

Van de gemeente is de parkeernorm ontvangen. Op basis hiervan en de gegevens uit de ruimtestaten zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen berekend, zie **Tabel 3**.

	Centrum			Buiten centrum					
	FO	FO	BO	FO	FO	BO			
	m ² bvo								
Gebouwconcept A (incl. RHC)		747	9.087		2,8	1,5		21	137
Gebouwconcept B (incl. RHC)	985		9.087	1,7		1,5	17		137
Gebouwconcept B (excl. RHC)	985		7.457	1,7		1,5	17		112
Gebouwconcept C (incl. RHC)	2.084		8.448	1,7		1,5	36		127
Gebouwconcept C (excl. RHC)	2.084		6.817	1,7		1,5	36		103

Tabel 3: parkeerplaatsen volgens de parkeernorm

Kenmerkende eisen en wensen

- Er is een ruimte aanwezig voor de fietsenstalling, of deze kan worden gerealiseerd, van voldoende omvang.

Aandachtspunten in relatie tot de gebouwconcepten

- Bij de renovatievariant (huidige gemeentehuis) kan gebruik worden gemaakt van de huidige inbandige fietsenstalling.
- In de huurlocaties is naar verwachting geen inbandige fietsenstalling aanwezig (n.t.b.).
- In de nieuwbouw kan wel een inbandige fietsenstalling worden gerealiseerd.

7. Locatie eisen

De gemeente heeft als wens / eis dat de locatie(s) goed bereikbaar is / zijn met de fiets, het openbaar vervoer en de auto. Daarnaast moeten er goede en voldoende faciliteiten zijn om te parkeren en de fiets te stallen. Tevens dient de route naar het gemeentehuis en naar het raadscentrum veilig te zijn.

8. Referentiepanden

Door de gemeente zijn mogelijke referentiepanden geïnteriseerd, die kunnen dienen als basis voor het variantenonderzoek. Hierbij is gezocht naar panden uit verschillende bouwjaren en verschillende locaties. Het betreft de volgende panden:

- Het huidige gemeentehuis Blekerijlaan 14, dateert uit begin jaren '80 (voor front- en backoffice).
- Kantoorgebouw De Bleek 1, voormalig Campina gebouw dateert uit begin jaren '80 (voor front- en backoffice).
- Kantoorgebouw Pompmolenlaan 10, dateert uit 2005 (voor backoffice).
- Kantoorgebouw Westdam 3 (voor frontoffice).
- Voormalige wasserij Defensie Eiland, een monumentaal pand uit 1880 (voor frontoffice).
- De huur van een nog te ontwikkelen nieuw gebouw.

Door bbn adviseurs zijn de genoemde referentiepanden beoordeeld op geschiktheid voor de gewenste functies (frontoffice, backoffice en werk- en ontmoetingscentrum). Daar waar de referentiepanden niet geschikt zijn, is bepaald welke technische ingrepen noodzakelijk zijn om de panden wel geschikt te maken. De in de hoofdstukken 3 tot en met 7 geformuleerde eisen, wensen en ambities zijn hierbij als uitgangspunt gehanteerd.

De gemeentelijke medewerkers en de bouwkundig en installatietechnisch adviseurs van bbn hebben de panden bezocht en de toegezonden technische gegevens beoordeeld. In dit hoofdstuk zijn de bevindingen beschreven. Een uitgebreidere technische beoordeling is opgenomen in een separate notitie Globaal technisch onderzoek gebouwen, d.d. 14 april 2014 van bbn adviseurs.

8.1. Het huidige gemeentehuis



Het bestaande gemeentehuis aan de Blekerijlaan te Woerden is een gebouw uit de begin jaren tachtig. Traditioneel van opzet qua structuur, gevelafwerking en indeling. In hoofdzaak bestaat de constructie uit betonkolommen met betonvloeren. Op het eigen terrein zijn parkeerplaatsen aanwezig. De ervaring is dat het aantal te beperkt is.

Vereiste technische ingrepen op hoofdlijnen

Om het gemeentehuis aan te passen aan de gestelde eisen, wensen en ambities wordt uit gegaan van de volgende technische ingrepen (conform demarcatielijst **Bijlage 3**).

Bouwkundig

Het gehele gebouw wordt gestript en voorzien van nieuwe geïsoleerde gevels en ramen, dakisolatie en dakbedekking. De binnenkant van het gebouw wordt voorzien van nieuwe binnenwanden, plafonds, vloeren en wandafwerking e.d. Afhankelijk van het gebouwconcept en inpasbaarheid, worden delen van het gebouw gesloopt. Het aanwezige asbest moet professioneel worden verwijderd en afgevoerd. Ter plaatse van de scheiding tussen bouwdeel A en B neemt de bestaande scheurvorming steeds verder toe. De aanleiding van de werking van de constructie is niet bekend en dient nader te worden onderzocht.

Mogelijk heeft het slopen van bouwdeel C nog invloed op de zettingen van het gehele gebouw. In de investeringskostenraming zijn kosten voor onderzoek en herstel niet mee genomen (pm).

Installaties

Het gebouw wordt voorzien van nieuwe werktuigkundige installaties, waaronder nieuwe CV-ketels, koelinstallatie en luchtbehandelingsinstallatie, regelbaar per ruimte/stramien. De elektrotechnische installaties worden geheel vervangen, waaronder voedingen, verlichtingsinstallatie, communicatie-, beveiligings- en transportinstallaties.

Inbouwpakket en vaste inrichting

Het gebouw wordt voorzien van een nieuw inbouwpakket. De vaste inrichting wordt vernieuwd zoals balies, pantry's en keuken.

Interieur ten behoeve van Het Nieuwe Werken

Het kantoormeubilair en maatwerkmeubilair wordt vervangen door meubilair dat aansluit bij Het Nieuwe Werken. Dat wil zeggen verstelbare bureaus en dergelijk. Het raadsmeubilair dient eveneens flexibel te zijn, zodat de multifunctionele zaal optimaal gebruikt kan worden.

8.2. De Bleek



Evenals het bestaande gemeentehuis is locatie De Bleek een gebouw uit de begin jaren tachtig. Traditioneel van opzet qua structuur en indeling. In hoofdzaak bestaat de constructie uit betonkolommen met betonvloeren. Op het eigen terrein zijn 226 parkeerplaatsen aanwezig.

Vereiste technische ingrepen op hoofdlijnen

Het is de intentie van de verhuurder om het gebouw grootschalig te renoveren en de installaties te vervangen waardoor deze op het gewenste niveau wordt gebracht. Waarbij wordt uitgegaan van het strippen van het gebouw tot casco om vervolgens op te bouwen. Om het gebouw aan te passen aan de gestelde eisen, wensen en ambities wordt uit gegaan van de volgende technische ingrepen (conform demarcatie lijst **Bijlage 3**). De technische ingrepen ten behoeve van het casco gebouw en installatie worden geacht te zijn opgenomen in de huurprijs.

Bouwkundig

Het gehele gebouw wordt gestript en voorzien van nieuwe geïsoleerde gevels en ramen, dakisolatie en dakbedekking. De binnenkant van het gebouw wordt voorzien van nieuwe binnenwanden, plafonds, vloeren en wandafwerking e.d.

Installaties

Het gebouw wordt voorzien van nieuwe werktuigkundige installaties, waaronder nieuwe CV-ketels, koelinstallatie en luchtbehandelingsinstallatie, regelbaar per ruimte/stramien. De elektrotechnische

installaties worden geheel vervangen, waaronder voedingen, verlichtingsinstallatie, communicatie-, beveiligings- en transportinstallaties.

Inbouwpakket en vaste inrichting

Het gebouw wordt voorzien van een nieuw inbouwpakket. De vaste inrichting wordt vernieuwd zoals balies, pantry's en keuken.

Interieur ten behoeve van Het Nieuwe Werken

Het kantoormeubilair en maatwerkmeubilair wordt vervangen door meubilair dat aansluit bij Het Nieuwe Werken. Dat wil zeggen verstelbare bureaus en dergelijk. Het raadsmeubilair dient eveneens flexibel te zijn, zodat de multifunctionele zaal optimaal gebruikt kan worden.

8.3. Pompmolenlaan



Het kantoorgebouw aan de Pompmolenlaan in Woerden is een multi-tenant kantoorgebouw uit 2005. De draagstructuur is uitgevoerd in betonnen kolommen en betonnen vloeren. De gevelafwerking is traditioneel metselwerk. Op het eigen terrein zijn 138 parkeerplaatsen aanwezig.

Vereiste technische ingrepen op hoofdlijnen

Om het gebouw aan Pompmolenlaan aan te passen aan de huidige eisen en wensen dient de installatie te worden geüpgraded en het inbouwpakket te worden vervangen. Om het gebouw aan te passen aan de gestelde eisen, wensen en ambities wordt uit gegaan van de volgende technische ingrepen (conform demarcatielijst **Bijlage 3**). De technische ingrepen ten behoeve van het casco gebouw en installatie zijn niet inbegrepen in de opgegeven huurprijs. Om deze reden worden deze als aanvullende investering geraamd.

Bouwkundig

De units worden aan de binnenkant voorzien van nieuwe binnenwanden, plafonds, vloer- en wandafwerking e.d.

Installaties

Om het gewenste binnenklimaat en een individuele regelbaarheid voor koeling en verwarming te kunnen realiseren, dient de (ventilatie) installatie te worden uitgebreid. De huidige installatie is hier geschikt voor. Met deze aanpassingen is het mogelijk al de noodzakelijke functie volgens Het Nieuwe Werken te realiseren.

Daarnaast dienen de gebruikersvoorzieningen zoals data/telefonie, Wifi, beveiliging, toegangscontrole, balievoorzieningen e.d. te worden vervangen.

Inbouwpakket en vaste inrichting

Het gebouw wordt voorzien van een nieuw inbouwpakket. De vaste inrichting wordt vernieuwd zoals balies, pantry's en keuken.

Interieur ten behoeve van Het Nieuwe Werken

Het kantoormeubilair en maatwerkmeubilair wordt vervangen door meubilair dat aansluit bij Het Nieuwe Werken. Dat wil zeggen verstelbare bureaus en dergelijk. Het raadsmeubilair dient eveneens flexibel te zijn, zodat de multifunctionele zaal optimaal gebruikt kan worden.

8.4. Westdam



In de binnenstad is een pand bezocht aan de Westdam. Een monumentale rechtervleugel verbonden door een recenter gebouwde laagbouw aan een eveneens recenter gebouwde linkervleugel. Het gebouw is traditioneel gebouwd met dragende gevels met deels betonnen vloeren en deels houten vloeren. De laagbouw is uitgevoerd met kolommen en een lichte dakvloer. De gevelafwerking is traditioneel metselwerk. De laagbouw en de linkervleugel worden hier beschouwd, omdat deze het meest geschikt zijn

voor de inpassing van de frontoffice vanwege de vrij indeelbare ruimte.

Op het eigen terrein zijn 17 parkeerplaatsen aanwezig.

Vereiste technische ingrepen op hoofdlijnen

Om het gebouw aan de Westdam aan te passen aan de huidige eisen en wensen dient de installatie en het inbouwpakket te worden vervangen. Om het gebouw aan te passen aan de gestelde eisen, wensen en ambities wordt uit gegaan van de volgende technische ingrepen (conform demarcatielijst **Bijlage 3**). De technische ingrepen ten behoeve van het casco gebouw en installatie zijn niet inbegrepen in de opgegeven huurprijs. Om deze reden worden deze als aanvullende investering geraamd.

Bouwkundig

Het gebouw wordt voorzien van nieuwe geïsoleerde beglazing een nieuwe duidelijk herkenbare entree. De verdiepingen worden aan de binnenkant voorzien van nieuwe binnenwanden, plafonds, vloer- en wandafwerking e.d.

Installaties

Om de locatie geschikt te maken wordt er vanuit gegaan dat enkel de radiatoren op de verdiepingen inclusief leidingen gehandhaafd kunnen blijven en dat verder de installatie volledige vervangen dient te worden. Er is dus eveneens sprake van een grootschalige renovatie. Dit geldt tevens voor de elektrotechnische installatie.

Inbouwpakket en vaste inrichting

Het gebouw wordt voorzien van een nieuw inbouwpakket. De vaste inrichting wordt vernieuwd zoals balies, pantry's en keuken.

Interieur ten behoeve van Het Nieuwe Werken

Het kantoormeubilair en maatwerkmeubilair wordt vervangen door meubilair dat aansluit bij Het Nieuwe Werken. Dat wil zeggen verstelbare bureaus en dergelijk. Het raadsmeubilair dient eveneens flexibel te zijn, zodat de multifunctionele zaal optimaal gebruikt kan worden.

8.5. Defensie Eiland



Op het Defensie Eiland in Woerden is de oude wasserij bezocht. Het is een monumentaal pand uit 1880 in twee bouwlagen. Aan de voor- en achterzijde zijn belendingen gesloopt. De draagstructuur is uitgevoerd in betonnen kolommen en betonnen vloeren. De gevelafwerking is traditioneel metselwerk. Het openbaargebied en het terrein moeten nog worden ingericht. Hierin zullen de parkeerplaatsen moeten worden opgenomen.

Vereiste technische ingrepen op hoofdlijnen

Om het gebouw op het Defensie Eiland aan te passen aan de gestelde eisen, wensen en ambities wordt uit gegaan van de volgende technische ingrepen (conform demarcatielijst **Bijlage 3**). De huurprijs is niet bekend, hiervoor is in overleg met de gemeente een reële aanname gedaan. De technische ingrepen ten behoeve van het casco gebouw en installatie zijn niet inbegrepen in de opgegeven huurprijs. Om deze reden worden deze als aanvullende investering geraamd.

Bouwkundig

Het gehele gebouw dient verder te worden gestript en voorzien van nieuwe geïsoleerde gevels en ramen, dakisolatie en dakbedekking. De binnenkant wordt voorzien nieuwe binnenwanden, plafonds, vloer- en wandafwerking e.d.

Het aanwezige asbest moet professioneel worden verwijderd en afgevoerd.

Installaties

Het gebouw wordt voorzien van nieuwe werktuigkundige installaties, waaronder nieuwe CV-ketels, koelinstallatie en luchtbehandelingsinstallatie, regelbaar per ruimte/stramien. Tevens wordt het gebouw voorzien van nieuwe elektrotechnische installaties, waaronder voedingen, verlichtingsinstallatie, brandbeveiligings- en transportinstallaties.

Inbouwpakket en vaste inrichting

Het gebouw wordt voorzien van een nieuw inbouwpakket bestaande uit o.a. nieuwe binnenwanden, plafonds, vloer- en wandafwerking e.d. De vaste inrichting wordt vernieuwd zoals balies, pantry's en keuken.

Interieur ten behoeve van Het Nieuwe Werken

Het kantoormeubilair en maatwerkmeubilair wordt vervangen door meubilair dat aansluit bij Het Nieuwe Werken. Dat wil zeggen verstelbare bureaus en dergelijk. Het raadsmeubilair dient eveneens flexibel te zijn, zodat de multifunctionele zaal optimaal gebruikt kan worden.

8.6. Huur van een nog te ontwikkelen nieuw gebouw

De gemeente overweegt om met eventuele andere organisaties een gezamenlijke nieuwe huisvesting te betrekken, waarbij mogelijk gebruik gemaakt kan worden van synergievoordelen door bijvoorbeeld gezamenlijk gebruik van ruimten en gezamenlijk beheer en onderhoud. De gemeente gaat hierbij uit van de huur van een door derden te ontwikkelen nieuw gebouw op een locatie buiten het centrum.

Om deze reden is de huur van een nieuw gebouw als referentiepand meegenomen in het variantenonderzoek. Hierbij is ten behoeve van de vergelijking uitsluitend uitgegaan van de gemeentelijke huisvesting en de in dit rapport beschreven eisen en wensen. De mogelijke synergievoordelen zijn niet mee genomen.

9. Varianten

Op basis van de uitgangspunten uit voorgaande hoofdstukken worden in dit hoofdstuk de mogelijke varianten in kaart gebracht. De varianten worden per gebouwconcept besproken.

Door middel van globale ruimtelijke vlekkenplannen wordt het ruimtelijk programma ingepast in de verschillende gebouwvarianten. Hierbij is rekening gehouden met de functionele en technische vereisten voor de beschreven hoofdfuncties. Zoals gewenste extra hoogte en dergelijke. De vlekkenplannen zijn te beschouwen als een van de mogelijke realistische indelingen. Alternatieven zijn mogelijk. De varianten zijn vervolgens beoordeeld aan de gestelde eisen, wensen en ambities zoals beschreven in hoofdstuk 3 tot en met 7.

Aandachtspunt:

- Het RHC; het RHC is vrij omvangrijk en vraagt om een aanzienlijke investering in verband met specifieke eisen en voorzieningen. Naar verwachting zal een eventuele huurlocatie niet kunnen voorzien in een dergelijk archief. Het RHC wordt meegenomen in de ruimtelijke en technische analyse van de gebouwen. De vereiste investering om de varianten geschikt te maken voor het RHC worden buiten beschouwing gelaten. Een mogelijke optie voor het RHC is de gemeentelijke huisvesting in Oudewater of de Sluis. Deze optie wordt in dit onderzoek niet verder onderzocht.
- Het gemeentelijk archief; in mindere mate geldt dit ook voor het gemeentelijk archief. Er zijn specifieke eisen en voorzieningen nodig die naar verwachting in een eventuele huurlocatie niet aanwezig zijn. De kosten hiervoor zijn wel mee genomen in de financiële beoordeling.

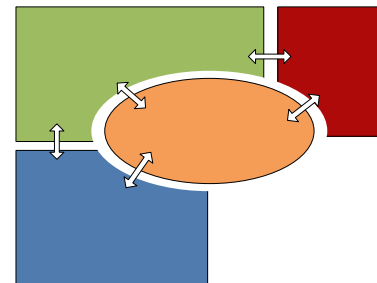
9.1. Gebouwconcept A

In gebouwconcept A worden alle functies van het gemeentehuis in 1 pand ondergebracht. Ruimtelijk past dit concept in het te renoveren gemeentehuis en in het huurpand aan De Bleek. Alsmede in een nieuw te ontwikkelen huurpand, deze optie valt echter buiten het kader van het onderzoek. De overige panden vallen voor dit concept af. De concepten die worden beschouwd zijn dan ook als volgt:

- A1 - Gerenoveerd gemeentehuis



- A2 - Huur De Bleek



In beide panden is reeds een archiefruimte aanwezig. Het RHC wordt daarom in beide varianten *ruimtelijk* meegenomen. Voor beide varianten is een globaal ruimtelijk vlekkenplan opgesteld op basis van de ruimtestaat die bij dit concept hoort. De vlekkenplannen zijn opgenomen in **Bijlage 4**.

Ruimtelijk inpassing

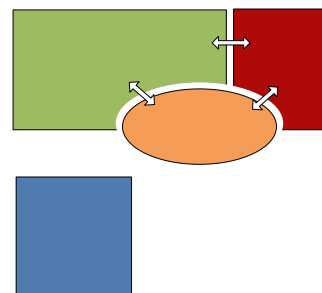
- Gerenoveerd gemeentehuis
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept A nodig is. Voor het aantal m² bvo dat niet benodigd is, wordt als uitgangspunt genomen dat dit wordt gesloopt. Zoals in het vlekkenplan is te zien, kan gebouwdeel C worden af gestoten. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het terrein, wat als parkeerplaats kan worden ingevuld.
- Huur De Bleek
Het pand heeft iets meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept A nodig is. Vanwege dit beperkte overschot, gaan wij er van uit dat het niet mogelijk is om bijvoorbeeld een (deel van) verdieping niet te huren. Voor dit concept wordt het hele pand dan ook gehuurd.

Toetsing aan de overige eisen

- Gerenoveerd gemeentehuis
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree (i.v.m. zichtbaarheid gemeente).
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de front-, backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Er is een archiefbewaarpplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, hiervoor zijn aanpassingen noodzakelijk.
 - Het RHC is deels in te passen in de aanwezige archiefbewaarpplaats, uitbreiding en aanpassingen zijn noodzakelijk (financiële consequenties buiten beschouwing gelaten).
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
 - Het huidige aantal parkeerplaatsen is onvoldoende, door de sloop komt er extra ruimte voor parkeren beschikbaar. Onderzocht moet worden of dit voldoende is.
- Huur De Bleek
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree (i.v.m. zichtbaarheid gemeente).
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de front-, backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat van 1 vleugel is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken, de andere vleugel is beperkt.
 - Er is een archiefbewaarpplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, hiervoor zijn aanpassingen noodzakelijk.
 - Het RHC is in te passen in de aanwezige archiefbewaarpplaats, aanpassingen zijn noodzakelijk (financiële consequentie buiten beschouwing gelaten).
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
 - Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig.

9.2. Gebouwconcept B

Bij gebouwconcept B zijn er twee panden nodig. Een pand voor de backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum dat gelegen is buiten het centrum. En een pand voor de frontoffice dat gelegen is in het centrum. Voor de backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn het gemeentehuis en de huurpanden, nieuwbouw, De Bleek en aan de Pompmolenlaan een optie. De frontoffice kan worden geplaatst in het gebouw aan de Westdam of het Defensie Eiland. Door de verschillende locatie voor de backoffice en werk- en ontmoetingscentrum met die van het de frontoffice te combineren, ontstaan



de volgende varianten:

- B3 - Gerenoveerd gemeentehuis en huur Westdam



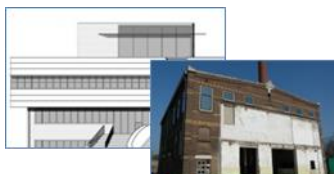
- B4 - Gerenoveerd gemeentehuis en huur Defensie Eiland



- B5 - Huur nieuwbouw en huur Westdam



- B6 - Huur nieuwbouw en huur Defensie Eiland



- B7 - Huur De Bleek en huur Westdam



- B8 - Huur De Bleek en huur Defensie Eiland



- B9 - Huur Pompmolenlaan en huur Westdam



- B10 - Huur Pompmolenlaan en huur Defensie Eiland



Zoals bij gebouwconcept A gemeld, is in het te renoveren gemeentehuis en in De Bleek reeds een archiefruimte aanwezig. Het RHC wordt daarom in de varianten van het gerenoveerde gemeentehuis en het pand aan De Bleek *ruimtelijk* meegenomen. Voor de overige panden wordt het RHC *niet* meegenomen. Voor de varianten is een globaal ruimtelijk vlekkenplan opgesteld op basis van de ruimtestaat die bij dit concept hoort. De vlekkenplannen zijn opgenomen in **Bijlage 5**.

Ruimtelijk inpassing

- **Gerenoveerd gemeentehuis**
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept B (backoffice en werk- en ontmoetingscentrum) nodig is. Voor het aantal m² bvo dat niet benodigd is, wordt als uitgangspunt genomen dat dit wordt gesloopt. Zoals in het vlekkenplan is te zien, kan gebouwdeel C worden af gestoten. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het terrein, wat als parkeerplaats kan worden ingevuld.
- **Huur De Bleek**
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept B (backoffice en werk- en ontmoetingscentrum) nodig is. Door dit overschot is het niet nodig om de vijfde verdieping te huren.
- **Pompmolenlaan**
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept B (backoffice en werk- en ontmoetingscentrum) nodig is. Door dit overschot is het niet nodig om een grote unit te huren. In het vlekkenplan is de niet te huren unit aangegeven op de tweede verdieping.
- **Westdam**
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept B (frontoffice) nodig is. Door dit overschot is het niet nodig om de tweede verdieping en de zolder te huren. Het huren van de gehele begane grond en de eerste verdieping is voldoende. In het vlekkenplan is de niet te huren ruimten aangegeven.
- **Defensie Eiland**
Het m² bvo sluit goed aan bij het benodigde aantal voor het invoegen van gebouwconcept B (frontoffice) nodig is. Het hele pand wordt dan ook als te huren beschouwd.

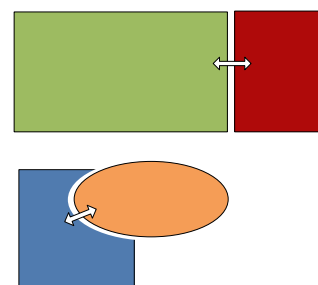
Toetsing aan de overige eisen

- **Gerenoveerd gemeentehuis**
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree.
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Er is een archiefbewaarpplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, hiervoor zijn aanpassingen noodzakelijk.
 - Het RHC is deels in te passen in de aanwezige archiefbewaarpplaats, uitbreiding en aanpassingen zijn noodzakelijk (financiële consequentie buiten beschouwing gelaten).
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
 - Het huidige aantal parkeerplaatsen is onvoldoende, door de sloop komt er extra ruimte voor parkeren beschikbaar. Onderzocht moet worden of dit voldoende is.
- **Nieuwbouw**
 - Voldoet aan alle eisen.
 - Mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
- **Huur De Bleek**
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree.
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn vrij indeelbaar.

- De beukmaat van 1 vleugel is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken, de andere vleugel is beperkt.
- Er is een archiefbewaarplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, hiervoor zijn aanpassingen noodzakelijk.
- Het RHC is in te passen in de aanwezige archiefbewaarplaats, aanpassingen zijn noodzakelijk (financiële consequentie buiten beschouwing gelaten).
- Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
- Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig.
- Pompmolenlaan
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal, de extra hoogte is beperkt.
 - De ruimten voor de backoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Er is geen archiefbewaarplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, het gebouw moet hiervoor worden aangepast.
 - Het RHC is niet in te passen in het gebouw (hiervoor is zeer ingrijpende verbouwing noodzakelijk)
 - Het huidige energielabel C wordt middels casco aanpassingen verhoogd tot energielabel A. Mogelijkheden voor verdere verduurzaming zijn beperkter (investeringen zijn minder rendabel).
 - Er zijn 112 parkeerplaatsen nodig, er zijn 119 aanwezig (o.b.v. het te huren m²).
- Westdam
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree (i.v.m. zichtbaarheid gemeente).
 - De ruimten voor de frontoffice zijn vrij indeelbaar.
 - Er is beperkte hoogte t.b.v. de publiekshal.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Het gebouw wordt middels casco aanpassingen verhoogd tot energielabel A. Mogelijkheden voor verdere verduurzaming zijn beperkter (investeringen zijn minder rendabel).
 - Er zijn 17 parkeerplaatsen nodig, er zijn 17 aanwezig (o.b.v. het te huren m²).
- Defensie Eiland
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree (i.v.m. zichtbaarheid gemeente).
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de frontoffice zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming. E.e.a. is mede afhankelijk van de beperkingen die de monumentale status van het pand oplegt.
 - Het openbaargebied moet nog worden ingericht, waarin de parkeerplaatsen moeten worden meegenomen.

9.3. Gebouwconcept C

Bij gebouwconcept C zijn er twee panden nodig. Een pand voor de backoffice dat gelegen is buiten het centrum. En een pand voor de frontoffice en het werk- en ontmoetingscentrum dat gelegen is in het centrum. Voor de backoffice is het gemeentehuis en de huurpanden, Nieuwbouw, De Bleek en aan de Pompmolenlaan een optie. De frontoffice en het werk- en ontmoetingscentrum kan worden geplaatst in het gebouw op het Defensie Eiland. Het pand aan de Westdam is voor het beoogde programma te klein en wordt daarom buiten beschouwing gelaten. Door de verschillende locatie voor de backoffice en werk- en ontmoetingscentrum met die van het de

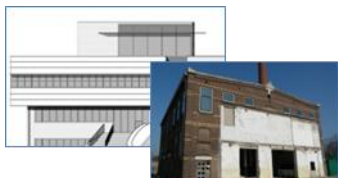


frontoffice te combineren, ontstaan de volgende varianten:

- C11 - Gerenoveerd gemeentehuis en huur Defensie Eiland



- C12 - Huur nieuwbouw en huur Defensie Eiland



- C13 - Huur De Bleek en huur Defensie Eiland



- C14 - Huur Pompmolenlaan en huur Defensie Eiland



Zoals bij gebouwconcept A gemeld, is in het te renoveren gemeentehuis en in De Bleek reeds een archieftruimte aanwezig. Het RHC wordt daarom in de varianten van het gerenoveerde gemeentehuis en het pand aan De Bleek *ruimtelijk* meegenomen. Voor de overige panden wordt het RHC *niet* meegenomen. Voor de varianten is een globaal ruimtelijk vlekkenplan opgesteld op basis van de ruimtestaat die bij dit concept hoort. De vlekkenplannen zijn opgenomen in **Bijlage 6**.

Ruimtelijk inpassing

- Gerenoveerd gemeentehuis
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept C (backoffice) nodig is. Voor het aantal m² bvo dat niet benodigd is, wordt als uitgangspunt genomen dat dit wordt gesloopt. Zoals in het vlekkenplan is te zien, kan gebouwdeel C worden af gestoten. Hierdoor ontstaat er meer ruimte voor het terrein, wat als parkeerplaat kan worden ingevuld.
- Huur De Bleek
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept C (backoffice) nodig is. Door dit overschot is het niet nodig om op de begane grond en de eerste verdieping de linker vleugel te huren.
- Pompmolenlaan
Het pand heeft meer m² bvo dan voor het invoegen van gebouwconcept C (backoffice) nodig is. Door dit overschot is het niet nodig om twee units, waar het restaurant is gelegen, op de begane grond en een grote unit op een verdieping te huren.

- Defensie Eiland
Het m² bvo van het pand is te klein ten opzichte van wat benodigde is voor het invoegen van gebouwconcept B (frontoffice en werk- en ontmoetingscentrum). Het hele pand wordt als te huren beschouwd, daarnaast zal een deel nieuwbouw moeten plaatsvinden. In het vlekkenplan is dit op de situatie aangegeven. Hierbij is uitgegaan van twee bouwlagen.

Toetsing aan de overige eisen

- Gerenoveerd gemeentehuis
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree.
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de backoffice zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Er is een archiefbewaarplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, hiervoor zijn aanpassingen noodzakelijk.
 - Het RHC is deels in te passen in de aanwezige archiefbewaarplaats, uitbreiding en aanpassingen zijn noodzakelijk (financiële consequentie buiten beschouwing gelaten).
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
 - Het huidige aantal parkeerplaatsen is onvoldoende, door de sloop komt er extra ruimte voor parkeren beschikbaar. Onderzocht moet worden of dit voldoende is.
- Nieuwbouw
 - Voldoet aan alle eisen.
 - Mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
- Huur De Bleek
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree.
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de backoffice zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat van 1 vleugel is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken, de andere vleugel is beperkt.
 - Er is een archiefbewaarplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, hiervoor zijn aanpassingen noodzakelijk.
 - Het RHC is in te passen in de aanwezige archiefbewaarplaats, aanpassingen zijn noodzakelijk (financiële consequentie buiten beschouwing gelaten).
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming.
 - Er zijn voldoende parkeerplaatsen op het terrein aanwezig.
- Pompmolenlaan
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal, de extra hoogte is beperkt.
 - De ruimten voor de backoffice zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Er is geen archiefbewaarplaats aanwezig t.b.v. het gemeentelijk archief, het gebouw moet hiervoor worden aangepast.
 - Het RHC is niet in te passen in het gebouw (hiervoor is zeer ingrijpende verbouwing noodzakelijk)
 - Het huidige energielabel C wordt middels casco aanpassingen verhoogd tot energielabel A. Mogelijkheden voor verdere verduurzaming zijn beperkter (investeringen zijn minder rendabel).
 - Er zijn 103 parkeerplaatsen nodig, er zijn 109 aanwezig (o.b.v. het te huren m²).

- Defensie Eiland
 - Mogelijkheid voor een duidelijk herkenbare entree (i.v.m. zichtbaarheid gemeente).
 - Er is ruimte voor het creëren van een multifunctionele hal met extra hoogte.
 - De ruimten voor de frontoffice en het werk- en ontmoetingscentrum zijn vrij indeelbaar.
 - De beukmaat is voldoende voor het concept Het Nieuwe Werken.
 - Omdat het pand volledig wordt gerenoveerd zijn er mogelijkheden voor verregaande verduurzaming. E.e.a. is mede afhankelijk van de beperkingen die de monumentale status van het pand oplegt.
 - Het openbaar gebied moet nog worden ingericht, waarin de parkeerplaatsen moeten worden meegenomen.

9.4. Optimalisatie mogelijkheden

Naast bovengenoemde varianten zijn er ook een aantal optimalisatie mogelijkheden, te weten:

- Reizende raad (alle gebouwconcepten): de ruimten die nodig zijn voor de raad worden niet in het concept ondergebracht, maar de ruimten die voor een raadsvergadering nodig zijn worden gehuurd (onder andere raadzaal, fractieruimten enz.). De locatie is hierdoor flexibel en er kan minder m² bvo worden gerealiseerd. Er is echter wel sprake van huur van vergaderlocaties elders in de stad met hoge kosten voor het functioneel maken van de locaties voor raadsvergaderingen (denk aan verhuizing van en inrichting met benodigde apparatuur e.d.). Tevens zijn er ook minder synergievoordelen, zoals in hoofdstuk 4 benoemd, doordat de raadzaal op een flexibele locatie wordt ondergebracht. Commissievergaderingen kunnen vanzelfsprekend wel op externe locaties worden georganiseerd.
- Voor de huurvariant kan ook worden gedacht aan de huur van nieuwbouw samen met een andere organisatie. Dit is een overweging bij gebouwconcept B en C.
- Bij het plaatsen van de raadfuncties op het Defensie Eiland (frontoffice), worden de 8 fractieruimten in de frontoffice gerealiseerd (gebouwconcept C). Wellicht dat de fractie gebruik kunnen maken van de vergaderruimten in de backoffice, of dat elders in het centrum ruimten kunnen worden gehuurd. De fractieruimten kunnen dan wellicht volstaan met 1 ruimte voor 10 personen. Door het verminderen of het niet realiseren van fractieruimten kan het m² bvo dat moet worden bijgebouwd verminderd worden.
- Tevens zijn er wellicht mogelijkheden om verdergaande synergievoordelen te behalen door de multifunctionele ruimte (raadzaal) met de multifunctionele hal (foyer/ publiekshal) te combineren. Hier is verder onderzoek voor noodzakelijk. Dit is een overweging bij gebouwconcept C.

10. Financiële beoordeling varianten

In dit hoofdstuk worden op hoofdlijnen de resultaten van de financiële beoordeling van de in hoofdstuk 9 beschouwde varianten beschreven.

Om de eventuele toekomstige onderhandelingspositie van de gemeente niet te ondermijnen, zijn in deze rapportage geen bedragen alsmede een uitgebreid overzicht van financiële uitgangspunten opgenomen.

10.1. Referentiekader

De in hoofdstuk 9 beschreven varianten zijn financieel beoordeeld en vergelijkbaar gemaakt. Kader voor de beoordeling vormen de resultaten van de indicatieve berekeningen zoals opgenomen in het Raadsvoorstel 13R.00362 (aangepast n.a.v. commissie Ruimte d.d. 9 januari 2014), d.d. 14 januari 2014.

Zoals in het genoemde raadsvoorstel beschreven, is het van belang om de diverse uiteenlopende varianten op de juiste wijze met elkaar te kunnen vergelijken. Om deze reden is aansluiting gezocht met de in het raadsvoorstel gekozen methode van de Kostprijs Dekkende Huur (KDH). Dit betekent dat de kosten voor alle varianten zijn omgezet naar een *fictieve* KDH huur, die jaarlijks wordt geïndexeerd. Wij merken op dat in deze fictieve KDH huur, zowel de huurprijs als de kapitaallasten over de investeringsbedragen voor onder andere casco aanpassingen, inbouwpakket en meubilair alsmede onderhouds- en energielasten zijn verdisconteerd. De gemeente zal de afzonderlijke bedragen (huur, investering meubels, inbouwpakket etc.) van de uiteindelijk te kiezen variant moeten inpassen in de eigen begrotingssystematiek. Zoals in het raadsvoorstel beschreven, zullen de in de begroting op te nemen bedragen voor alle varianten in het begin hoger liggen dan de fictieve KDH en aan het eind van de looptijd lager! Een en ander afhankelijk van de variant en de daarmee samenhangende wijze van afschrijving, de jaarlijkse indexatie van de KDH huur en dergelijke.

10.2. Uitgangspunten

Bij de financiële beoordeling zijn op hoofdlijnen de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De gebouwen zijn beschouwd als referentie en uitsluitend bedoeld als studieobject. De uitgevoerde budgetramingen zijn daarom ook richtinggevend bedoeld om een goede vergelijking tussen de varianten mogelijk te maken. Definitieve budgetraming volgt na keuze voor een variant.
- De globale eisen, wensen en doelstellingen zoals beschreven in deze rapportage.
- De gebouw gebonden kosten (casco, inbouw/vaste inrichting, meubilair en specifieke voorzieningen), zoals opgenomen in de demarcatielijst in **bijlage 3**.
- De resultaten van het technisch onderzoek op hoofdlijnen en de daaruit volgende maatregelen per variant om aan eisen, wensen en doelstellingen te voldoen. Voor de huurpanden zijn aanvullende investeringen op bouwkundig en installatietechnisch vlak meegenomen, aanvullend op de door verhuurder opgegeven huurprijs.
- Investerings- en exploitatiekosten ten behoeve van het RHC (streekarchief) zijn buiten beschouwing gelaten.
- Voor de huurvarianten zijn huuropgaven van de verhuurders gebruikt of is in overleg met de gemeente een reële inschatting gemaakt.
- Huur parkeerplaatsen is bij de varianten meegenomen. (Voor varianten met Renovatie gemeentehuis zijn terreinkosten opgenomen t.b.v. parkeervoorzieningen).
- Start exploitatie en ingebruikname alsmede de beschouwingsperiode zijn voor alle varianten gelijkgesteld.
- De BTW problematiek is buiten beschouwing gelaten.

Met de gemeente heeft een nadere afstemming van te hanteren uitgangspunten plaatsgevonden. De vastgestelde object en berekening technische uitgangspunten en aannames zijn niet in het rapport opgenomen in verband met de eerder genoemde onderhandelingspositie.

10.3. Resultaten financiële beoordeling

Uit de financiële beoordeling blijkt dat op basis van de in deze rapportage opgenomen eisen en wensen, alsmede de gekozen uitgangspunten voor de ramingen, de KDH voor alle beschouwde varianten hoger ligt dan de in het raadsvoorstel opgenomen indicatieve bedragen.

Een nader onderzoek naar mogelijke besparingen met een evaluatie van de aangehouden eisen, wensen en doelstellingen is daarom noodzakelijk (zie hoofdstuk 11).

Op hoofdlijnen is een eerste financiële analyse en vergelijking tussen de varianten al wel mogelijk.

Uitgaande van de berekende fictieve KDH, zijn de bevindingen hieronder weergegeven:

- De KDH van Gebouwconcept A, variant A1 (BO+FO+WOC in Gerenoveerd gemeentehuis) ligt substantieel lager dan de KDH van de overige varianten.
Verklaring: op lange termijn is een eigendomssituatie goedkoper dan een huursituatie. Bovendien heeft de gemeente geen winst oogmerk en kan over het algemeen goedkoper financieren dan een commerciële verhuurder. Met deze variant kan bovendien het grootste synergievoordeel worden behaald, waardoor de totale omvang het laagst is. Gebouwconcept B en C hebben een FO in het centrum, waar de huurkosten hoger liggen dan op een bedrijventerrein.
De KDH van Gebouwconcept A, variant A2 (BO+FO+WOC in De Bleek) ligt om bovengenoemde redenen substantieel hoger dan de KDH van variant A1. NB. Varianten B3 en B4, die uitgaan van Renovatie van het gemeentehuis hebben om deze reden een lagere KDH dan A2.
- Bij beschouwing van gelijke gebouwconfiguratie: de KDH van Gebouwconcept C ligt hoger dan de KDH van gebouwconcept B.
Verklaring: Gebouwconcept B en C hebben een frontoffice in het centrum, waar de huurkosten hoger liggen dan op een bedrijventerrein. Gebouwconcept C (FO met WOC) is duurder dan gebouwconcept B (BO met WOC), omdat de omvang van gebouwconcept C het grootste is (minste synergievoordelen en extra m² voor separate fractieruimten).
- Bij beschouwing van gelijke gebouwconcepten: de KDH van de varianten met een Nieuw te huren gebouw ligt op vergelijkbaar niveau als de KDH van de varianten met De Bleek. De KDH van de varianten met de Pompmolen ligt een fractie lager, gevolgd door de KDH van de varianten met Renovatie van het gemeentehuis, die het laagste is.
Verklaring: de Bleek wordt ingrijpend gerenoveerd waarmee het gebouw een vergelijkbaar kwaliteitsniveau als nieuwbouw zal bezitten. Pompmolen ligt een fractie lager in KDH. Dit wordt onder andere verklaard door het feit dat de gemeente meer zelf moet investeren. Zelf investeren (eigendom) is goedkoper dan huren, zie punt 1. Gezien de aannames en daarmee gepaarde bandbreedte in de berekeningen achten wij de KDH Pompmolen vergelijkbaar met De Bleek en een Nieuw Gebouw. Zoals genoemd bij het eerste aandachtspunt, is eigendom goedkoper dan huren, hetgeen verklaart waarom de renovatievariant het goedkoopst is.
- Bij beschouwing van gelijke gebouwconcepten: de KDH van de varianten met Westdam (FO) ligt hoger dan de KDH van de varianten met Defensie Eiland (FO).
Verklaring: voor Defensie Eiland moet de gemeente aanzienlijk meer zelf investeren in het casco. Zelf investeren (eigendom) is goedkoper dan huren, zie punt 1 en de kanttekeningen hier onder.

Kantttekeningen:

- In alle beschouwde varianten investeert de gemeente zelf in de gebouwen om ze passend te maken. Voor het inbouwpakket en interieur is dit gangbaar. Investerings in casco zijn voor huurpanden minder gebruikelijk, omdat deze investering over een langere periode moet worden afgeschreven (40 jaar vs. inbouwpakket en interieur 15 jaar). De gemeente legt zich dus voor een langere periode vast of neemt eventuele verliezen bij eerdere huuropzegging voor lief. Indien de eigenaar de investering in het casco voor haar rekening neemt, zal dit worden verdisconteerd in de huurprijs. De KDH van variant Defensie Eiland zal in dat geval bijvoorbeeld toenemen richting de KDH van Westdam. Een nadere optimalisatie en afstemming met de verhuurder over deze problematiek is bij een vervolg dan ook vereist. Hierbij moet ook de BTW problematiek in ogenschouw worden genomen.
- De gemeente onderzoekt op dit moment de BTW problematiek en de invloed daarvan op huur en investering. Om deze reden is de invloed daarvan op de financiële analyse nog buiten beschouwing gelaten.

11. Conclusie en aanbevelingen

11.1. Conclusie

Middels deze rapportage is invulling gegeven aan de door de raad op 30 januari 2014 gevraagde nadere onderzoek naar mogelijke huisvestingsvarianten, waaronder renovatievarianten en huurvarianten met een al dan niet gesplitste frontoffice en backoffice. De splitsing van frontoffice en backoffice is nader uitgediept middels een drietal mogelijke gebouwconcepten en uitgewerkt in ruimtelijke en functionele eisen voor de toekomstige huisvesting. Tevens is het gewenste kwaliteitsniveau bepaald en zijn relevante eisen en wensen geformuleerd. Op basis hiervan zijn een aantal concrete referentiepanden geselecteerd en beoordeeld, waaronder het huidige gemeentehuis. Uit deze beoordeling is gebleken dat in de beschouwde referentiepanden de nodige ingrepen vereist zijn om ze te laten voldoen aan het gewenste kwaliteitsniveau en daarmee samenhangende eisen en wensen van de gemeente. Het gemeentehuis is sterk verouderd en behoeft bijvoorbeeld een ingrijpende renovatie om weer te kunnen voldoen aan de huidige standaarden voor kantoorhuisvesting.

Op basis van de drie gebouwconcepten en de geselecteerde referentiepanden zijn veertien huisvestingvarianten beschreven en getoetst. Gebleken is dat middels aanpassingen met alle varianten kan worden voldaan aan de geformuleerde eisen, wensen en doelstellingen. Hierbij zijn er op punten wel verschillen tussen de varianten. De financiële beoordeling heeft uitgewezen dat de varianten boven de gestelde kaders van het eerder genoemde raadsvoorstel uitkomen. Desondanks is wel een eerste analyse op basis van de fictieve KDH uitgevoerd, die kunnen ondersteunen bij de keuze tussen de varianten.

11.2. Aanbevelingen

Omdat de financiële beoordeling uitwijst dat de fictieve KDH boven de gestelde kaders uit komt, wordt aanbevolen om een nader onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden om de gestelde kaders te benaderen. Hierbij kunnen mogelijke besparingen, opbrengsten van vrijkomende gronden alsmede maatschappelijke effecten in beeld worden gebracht. Op basis van voortschrijdend inzicht kunnen hierbij desgewenst mogelijke aanvullende varianten worden onderzocht. Tevens kan een nadere afstemming en inpassing in de begrotingsystematiek van de gemeente plaatsvinden.

Naast de financiële afwegingen tussen varianten, zijn vanzelfsprekend ook andere aspecten van belang bij de uiteindelijke keuze tussen de varianten. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan:

- Organisatorische/bedrijfsmatige aspecten, zoals het besturen, vergaderen en werken op één of twee locaties.
- Bedrijfsmatige kosten van het in bedrijf houden van twee locaties (denk aan bijvoorbeeld ICT en beveiliging).
- Gebruikswaarde, flexibiliteit en efficiënt ruimtegebruik met inachtneming van de drie beschreven gebouwconcepten voor frontoffice en backoffice. Met wellicht mogelijkheden voor verhuur aan derden.
- Mogelijkheden om flexibel in te spelen op toekomstige inkrimping of uitbreiding van frontoffice en backoffice.
- De meerwaarde voor de omgeving, denk aan:
 - mogelijkheden voor samenwerking ketenpartners (de gemeente als een ontmoetingsplaats voor burgers met wellicht ook andersoortige functies);
 - gemeenteraad en publieksdiensten centraler, zichtbaarder, uitnodigender en laagdrempeliger;
 - stimulering van gebiedsontwikkeling (huidige terrein of bijvoorbeeld Defensie Eiland);

- de gemeente als belangrijke en aantrekkelijke werkgever in de regio, bijvoorbeeld als het gaat om het bieden van een inspirerende werkomgeving.
- Technische beperkingen en mogelijkheden, waaronder beperkingen gebouw(en) ten behoeve van Het Nieuwe Werken, werk- en ontmoetingscentrum (extra hoogte) en mogelijkheden voor verdere verduurzaming.
- Bereikbaarheid van frontoffice en backoffice middels OV/fiets.
- Parkeermogelijkheden voor frontoffice en backoffice.
- Mogelijkheden voor vestiging RHC in gemeentelijke huisvesting.

Om de keuze uit de veelheid aan varianten te faciliteren op basis van de genoemde aspecten kan desgewenst een beslisboom worden opgesteld.

Bijlage 1

Ambitieniveau

Globale omschrijving Ambitieniveau

	GEMIDDELD
<p>1</p> <p>Vorm en architectuur</p> <p>Gevelsluiting open</p> <p>Gevelsluiting dicht</p>	<p>Simpele gebouwvorm met enige afwijkingen. Optimale verhouding tussen geveloppervlakte en bruto vloeroppervlakte. In hoofdzaak eenvoudige principe detailleringen.</p> <p>Aluminium gevelkozijnen. Veel repetitie, in hoofdzaak eenvoudige detailleringen, enkele afwijkingen mogelijk.</p> <p>Metselwerk gebakken stenen. Met verfraaiingen in de vorm van rollaag, speklagen e.d.</p>
<p>2</p> <p>Ruwbouw, skelet</p> <p>Afbouw</p> <p>entreegebieden</p> <p>Representatieve gebieden</p> <p>kantoorgebieden</p> <p>toiletten</p> <p>trappenhuizen</p>	<p>Eenvoudig opzet in draagstructuur. Enkele afwijkingen in de vorm van vide's en moeilijke plattegrondsvormen.</p> <p>Vloerafwerking; natuursteen composiet. Wandafwerking; spuitwerk luxe plafondafwerking; stalen systeemplafonds.</p> <p>Vloerafwerking; dekvloer, parket wandafwerking; spuitwerk luxe met eventuele akoestische voorzieningen plafondafwerking; luxe systeemplafonds onzichtbaar ophangstelsel.</p> <p>Vloerafwerking dekvloer; projecttapijt wandafwerking; spuitwerk. Plafondafwerking; systeemplafonds onzichtbaar ophangstelsel.</p> <p>Luxe wand- en vloertegelwerk keramisch normaal systeemplafond.</p> <p>Vloerafwerking; projecttapijt Wandafwerking; eenvoudig spuitwerk Plafondafwerking; spuitwerk luxe. Trappen en bordessen afgewerkt. Muurleuning staal. Hekwerken standaard.</p>
<p>3</p> <p>Gebouwinstallatie</p> <p>werktuigbouwkundig</p> <p>elektrotechnisch</p>	<p>'Standaard' koeling (<i>binnentemperatuur boven 25 °C komt met enige regelmaat voor</i>); verwarming en koeling middels inductieunits; individuele regeling verwarming en koeling; enigszins verhoogde ventilatie t.o.v. Bouwbesluit. Luxe sanitair.</p> <p>Standaard HF armaturen met luxe armaturen in representatieve ruimten, vertrek- en daglichtschakeling</p>

4

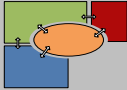
**Flexibele indeelbaarheid,
kantoorgebied**

Metal-studwanden of **te verplaatsen systeemwanden (basis
kwaliteit)**; wandgootsysteem

Bijlage 2

Ruimtestaten gebouwconcept A, B en C

Concept Ruimtestaat gemeente Woerden
Gebouwconcept A



Datum: 11-04-2014

Ter nadere invulling / overweging / discussie

Versie: 05

Gemeentehuis Woerden		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
Frontoffice: Klantcontacten					513	
front.01	Entrée/tochtportaal	10	1	10		
front.02	Publiekshal					in werk- en ontmoetingsruimte
front.03	Receptiebalie	7	2	14		gelegen bij de andere balies, dan zou 1 balie volstaan
front.04	Wachtruimte / ter inzage leggingsruimte	10	2	20		2 tafels met 10 zitplekken (per tafel)
front.05	Speelhoek	2	1	2		
front.06	Klantenzuil	4	1	4		
front.07	Publiekstoiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
front.08	Mindervalidetoilet	4	1	4		
front.09	Balies	12	6	72		ARBO werkplekken
front.10	Werkplekken frontoffice volgens Het Nieuwe Werken Ruimtereservering is 10 m2 fno per werkplek en bestaat uit: zie backoffice	10	27	270		
	Werkplekken balied medewerkers (7 wpl)					
	Callcentre (9 wpl)					
	Woerden wijzer (11 wpl)					directe relatie met spreekkamers
front.11	Spreekkamer klein	8	1	8		
front.12	Spreekkamer groot	12	3	36		woorden wijzer 1 à 2 nodig
front.13	Ondertrouwkamer	15	1	15		combineren met spreekkamer
front.14	Kluisruimte	40	1	40		
front.15	RAAS ruimte	0	1	0		in kluisruimte
front.16	Facilitycorner	4	1	4		
front.17	Toiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
		aantal arbo werkplekken: 35				
Backoffice: Bestuurscentrum					551	
bestuur.01	Kamer burgemeester	40	1	40		1 wpl, 8 overl.pl. 2 zitjes
bestuur.02	Kamer wethouders	33	5	165		1 wpl, 8 overl.pl.
bestuur.03	Directie	40	1	40		2 wpl, 8 overl.pl.
bestuur.04	Vergaderruimte directie	30	1	30		12 overl.pl.
bestuur.05	Secretariaat	58	1	58		4 wpl (college), 2 wpl + leestafel (directie)
bestuur.06	Collegkamers	45	1	45		min. 5 + 7 = 12 personen (representatieve ruimte)
bestuur.07	Garderobe	1	1	1		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.08	Wachtruimte	10	1	10		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.09	Pantry tbv bestuur en directie	6	1	6		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.10	Kopieerhoek	3	1	3		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.11	Kamer griffier	30	1	30		1 wpl. 8 overl.pl 1 zitje
bestuur.12	Griffie medewerkers	35	1	35		3 wpl. (4 medw.), 4 overl.pl.
bestuur.13	Trouwzaal					in werk- en ontmoetingsruimte
bestuur.14	Ontvangstruimte bruidspaar	15	1	15		kan worden gecombineerd indien dicht bij de trouwzaal gelegen.
bestuur.15	Buitengewoon ambtenaar burgerlijkstand	15	1	15		kan worden gecombineerd met kleedkamer bodes en / of douche- kleedruimte.
bestuur.16	Vergaderruimte voor 6-8 personen (klein)					in werk- en ontmoetingsruimte
bestuur.17	Vergaderruimte voor 10-15 personen (middel)					
bestuur.18	Vergaderruimte voor 25-30 personen (groot)					
bestuur.19	Leeskamer raadsleden	30	1	30		moet deze ruimte zo groot?
bestuur.20	Toiletten (4 dames, 4 heren en voorruimte)	3,5	8	28		
		aantal arbo werkplekken: 18				
Backoffice: kantooromgeving		m ²	stuks		2.596	
back.01	Ruimtereservering per werkplek 10 m ² fno (excl. wpl BRV, Frontoffice en ICT)	flex 0,70	medew. 342	wpl. 239	2.394	flexfactor = aantal wp / aantal medewerkers, arbo werkplekken
	<i>Ruimtereservering is 10 m2 fno per werkplek en bestaat uit:</i>					
	back.01A open werkplekken					
	back.01B 'privacy' werkplekken					
	back.01C teamwerkplek					
	back.01D verruimde werkplekken (ict, CAD, e.d.)					
	back.01E concentratiewerkplekken					
	back.01F aanvullende voorzieningen:					
	- huiskamer / loungeplek					
	- informele overlegruimte					

Gemeentehuis Woerden		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
	- gesloten overlegruimte					
	- lockersruimte					
	- facilitycorner/pantry					
	- aanlandplekken					
	- toiletten					
	- garderobe					
	- extra aanvullende voorzieningen nader te bepalen (bijv. Belnissen, extra aanland- of overlegplekken etc)					
back.02	Ruimtereservering per werkplek Informatie en Communicatie Technologie 12 m2 fno. Ruimtereservering per werkplek en bestaat uit: zie back.01	12	11	132		geen flexplekken
back.03	Computerruimte/instructieruimte	50	1	50		is deze ruimte op deze wijze nodig?
back.04	Ruimte voor bouwvergunningen	20	1	20		
		aantal arbo werkplekken: 250				
Backoffice: Facilitaire functies		m²	stuks		549	
faci.01	Restaurant					in werk- en ontmoetingsruimte
faci.02	Keuken					in werk- en ontmoetingsruimte
faci.03	Berging keuken	30	1	30		
faci.04	bhv kamer / rustkamer / lactatieruimte	15	1	15		
faci.05	Douche / kleedruimte	4	2	8		combi mogelijk met kleedkamer bodes
faci.06	Bode kamer 1	10	1	10		1 wpl
faci.07	Bode kamer 2	40	1	40		2 wpl, 8 overl.pl., monitoren, printer
faci.08	Kleedruimte bode	10	1	10		combi mogelijk met kleedruimte bij douche en buitengewoon ambtenaar burgerlijke stand.
faci.09	Repro	70	1	70		1 wpl
faci.10	Postkamer	30	1	30		bij frontoffice
faci.11	Assemblage ruimte 1 ICT	35	1	35		
faci.12	Assemblage ruimte 2 ICT	25	1	25		
faci.13	MER + SER (serverruimte) + ruimte blusinstallatie	60	1	60		mogen / moeten meerdere ruimten zijn, afhankelijk van gebouw
faci.14	Opstelruimte aggregaat	20	1			wordt buiten gebouw geplaatst
faci.15	Werkkast	4	4	16		aanname, 1 per bouwlaag en bouwdeel
faci.16	Opslagruimten	20	1	20		
faci.17	Magazijn	100	1	100		
faci.18	Ontspanningsruimte	50	1	50		
faci.19	GPS-ruimte	10	1	10		
faci.20	Opslag landmeters	20	1	20		
		aantal arbo werkplekken: 3				
Backoffice: Gemeente archief		m²	stuks		104	
gem.arch.01	Semi-statisch archief	95	1	95		
gem.arch.02	werkarchief/ paternosterkast/ dynamisch archief	9	1	9		
		aantal arbo werkplekken: 3				
Backoffice: RHC		m²	stuks		1.061	
str.arch.01	Statisch archief, 7 km ¹	700	1	700		incl. voorportaal. Eisen volgens regelgeving archiefbewaarplaats.
str.arch.02	Werkplekken	15	13	195		13 wpl., uitlegruimte, aanv. voorz. gelegen bij studiezaal
str.arch.03	Studiezaal + toezichtruimte	76	1	76		tussen de uitgang en de studiezaal dient de toezichtsruimte te liggen
str.arch.04	Bibliotheek	40	1	40		
str.arch.05	Opslagruimten	20	1	20		
str.arch.06	Repro	20	1	20		
str.arch.07	Pantry / koffiecorner voor bezoekers	10	1	10		ruimte voor lunch en gesprek voor bezoekers, 4 stoelen en tafel
str.arch.08	Garderobe en kluisjes					in verkeersruimte
		aantal arbo werkplekken: 13				
Werk- en ontmoetingscentrum		m²	stuks		1.025	
W&O.01	Multifunctionele ruimte t.b.v. Raadsvergaderingen Interne vergaderingen Trouwen	445	1	445		
W&O.02	Multifunctionele ontvangstruimte t.b.v. Ontvangst publiek Foyer Aanland werkplekken Restaurant	250	1	250		extra hoogte van het plafond i.v.m. Ruimtelijkheid en functie

Gemeentehuis Woerden		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
Nr	Ruimteomschrijving	ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
W&O.03	Keuken bij multifunctionele ontvangsruimte	45	1	45		professionele keuken 2 kleinen te combineren tot een grote vergaderruimte. makkelijk verplaatsbare wanden om de wanden 1x per 4 jaar te verplaatsen
W&O.04	Vergader- fractieruimte voor 6-8 personen (klein)	16	4	64		
W&O.05	Vergader- fractieruimte voor 10-15 personen (middel)	30	2	60		
W&O.06	Vergader- fractieruimte voor 25-30 personen (groot)	60	2	120		
W&O.07	Regiekamer	6	1	6		
W&O.08	Opslag stoelen, tafels, apparatuur t.b.v. raadzaal	10	1	10		
W&O.09	Toiletten (3 dames, 3 heren en voorruimte)	3,5	6	21		
W&O.10	Mindervalidetoilet	4	1	4		

aantal arbo werkplekken: 0

Totalen			[m ² fno]	
Frontoffice: Klantcontacten			513	
Backoffice: Bestuurscentrum			551	
Backoffice: kantooromgeving			2.596	
Backoffice: Facilitaire functies			549	
Backoffice: Gemeente archief			104	
Backoffice: RHC			1.061	
Werk- en ontmoetingscentrum			1.025	
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)			6.399	[m ² fno]
Verkeersruimte		20%	1280	
Ruimten voor gebouw installaties		12%	768	
Indelingsverliezen		4%	256	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)			8.703	[m ² nvo]
Constructie oppervlak		13%	1131	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)			9.834	m ² bvo

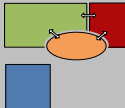
NB: Het stadsmuseum Woerden heeft twee ruimten 'om niet' in gebruik van totaal ca. 145 m2. De ruimten worden gebruikt als depot, er gelden geen speciale eisen aan de ruimten. De ruimten zijn niet opgenomen in de ruimtestaat.

NB: Dynamisch archief Oudewater past niet/ kan niet toegevoegd worden aan dynamisch archief Woerden, blijft die in Oudewater?

NB: RHC heeft ook een gedeelte van het streekarchief in Oudewater staan

Concept Ruimtestaat gemeente Woerden

Gebouwconcept B



Datum: 11-04-2014

Versie: 05

Ter nadere invulling / overweging / discussie

Gemeentehuis Woerden Frontoffice		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
Frontoffice: Klantcontacten		m²	stuks		583	
front.01	Entrée/tochtportaal	10	1	10		
front.02	Publiekshal	70	1	70		extra hoogte van plafond i.v.m. ruimtelijkheid en functie
front.03	Receptiebalie	7	2	14		gelegen bij de andere balies, dan zou 1 balie volstaan
front.04	Wachtruimte / ter inzage leggingsruimte	10	2	20		2 tafels met 10 zitplekken (per tafel)
front.05	Speelhoek	2	1	2		
front.06	Klantenzuil	4	1	4		
front.07	Publiekstoeiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
front.08	Mindervalidetoilet	4	1	4		
front.09	Balies	12	6	72		ARBO werkplekken
front.10	Werkplekken frontoffice volgens Het Nieuwe Werken Ruimtereservering is 10 m2 fno per werkplek en bestaat uit: zie back.01 <i>Werkplekken balied medewerkers (7 wpl.)</i> <i>Callcentre (9 wpl.)</i> <i>Woerden wijzer (11 wpl.)</i>	10	27	270		
front.11	Spreekkamer klein	8	1	8		directe relatie met spreekkamers
front.12	Spreekkamer groot	12	3	36		woerden wijzer 1 à 2 nodig
front.13	Ondertrouwkamer	15	1	15		combineren met spreekkamer
front.14	Kluisruimte	40	1	40		
front.15	RAAS ruimte	0	1	0		in kluisruimte
front.16	Facilitycorner	4	1	4		
front.17	Toiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
		aantal arbo werkplekken: 33				
Frontoffice: Facilitaire functies		m²	stuks		58	
faci.FO.01	bhv kamer / rustkamer / lactatieruimte / kleedruimte	15	1	15		
faci.FO.02	Lunchruimte incl pantry / vergaderruimte	25	1	25		
faci.FO.03	Bode kamer	7	1	7		
faci.FO.04	Postkamer					geen aparte ruimte
faci.FO.06	Patchkast	2	1	2		
faci.FO.07	Opstelruimte aggregaat	20	0	0		
faci.FO.08	Werkkast	4	1	4		aanname, 1 per bouwlaag en bouwdeel
faci.FO.09	Opslagruimten	5	1	5		
		aantal arbo werkplekken: 1				

Totalen Frontoffice	
Frontoffice: Klantcontacten	
Frontoffice: Facilitaire functies	
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)	
Verkeersruimte	
Ruimten voor gebouw installaties	
Indelingsverliezen	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)	
Constructie oppervlak	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	

	[m ² fno]	
	583	
	58	
	641	[m ² fno]
20%	128	
12%	77	
4%	26	
	872	[m ² nvo]
13%	113	
	985	m ² bvo

Gemeentehuis Woerden Backoffice		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
Bakoffice: Bestuurscentrum					551	
bestuur.01	Kamer burgemeester	40	1	40		1 wpl, 8 overl.pl. 2 zitjes
bestuur.02	Kamer wethouders	33	5	165		1 wpl, 8 overl.pl.
bestuur.03	Directie	40	1	40		2 wpl, 8 overl.pl.
bestuur.04	Vergaderruimte directie	30	1	30		12 overl.pl
bestuur.05	Secretariaat	58	1	58		4 wpl (college), 2 wpl + leestafel (directie)
bestuur.06	Collegkamers	45	1	45		min. 5 + 7 = 12 personen (representatieve ruimte)
bestuur.07	Garderobe	1	1	1		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.08	Wachtruimte	10	1	10		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.09	Pantry tbv bestuur en directie	6	1	6		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.10	Kopieerhoek	3	1	3		gard. + wachtr. + pantry + kopieerhoek = 20
bestuur.11	Kamer griffier	30	1	30		1 wpl. 8 overl.pl 1 zitje
bestuur.12	Griffie medewerkers	35	1	35		3 wpl. (4 medw.), 4 overl.pl.
bestuur.13	Trouwzaal					in werk- en ontmoetingsruimte
bestuur.14	Ontvangstruimte bruidspaar	15	1	15		kan worden gecombineerd indien dicht bij de trouwzaal gelegen
bestuur.15	Buitengewoon ambtenaar burgelijkestand	15	1	15		kan worden gecombineerd met kleedkamer bodes en / of douche- kleedruimte.
bestuur.16	Vergaderruimte voor 6-8 personen (klein)					in werk- en ontmoetingsruimte
bestuur.17	Vergaderruimte voor 10-15 personen (middel)					
bestuur.18	Vergaderruimte voor 25-30 personen (groot)					
bestuur.19	Leeskamer raadsleden	30	1	30		moet deze ruimte zo groot?
bestuur.20	Toiletten (4 dames, 4 heren en voorruimte)	3,5	8	28		
		aantal arbo werkplekken: 18				
Backoffice: kantooromgeving					2.596	
back.01	Ruimtereservering per werkplek 10 m ² fno (excl. wp BRV en Frontoffice)	flex 0,70	medew. 342	wpl. 239	2.394	
<i>Ruimtereservering is 10 m2 fno per werkplek en bestaat uit:</i>						
back.01A open werkplekken						
back.01B 'privacy' werkplekken						
back.01C teamwerkplek						
back.01D verruimde werkplekken (ict, CAD, e.d.)						
back.01E concentratiewerkplekken						
back.01F aanvullende voorzieningen:						
- huiskamer / loungeplek						
- informele overlegruimte						
- gesloten overlegruimte						
- lockersruimte						
- facilitycorner/pantry						
- aanlandplekken						
- toiletten						
- garderobe						
- extra aanvullende voorzieningen nader te bepalen (bijv. Belnissen, extra aanland- of overlegplekken etc)						
back.02	Ruimtereservering per werkplek Informatie en Communicatie technologie 12 m2 fno. Ruimtereservering per werkplek en bestaat uit: zie back.01		12	11	132	
back.03	Computerruimte/instructieruimte		50	1	50	
back.04	Ruimte voor bouwvergunningen		20	1	20	
		aantal arbo werkplekken: 250				
Backoffice: Facilitaire functies					533	
faci.BO.01	Restaurant					in werk- en ontmoetingsruimte
faci.BO.02	Keuken					in werk- en ontmoetingsruimte
faci.BO.03	Berging keuken	30	1	30		
faci.BO.04	bhv kamer / rustkamer / lactatieruimte	15	1	15		
faci.BO.05	Douche / kleedruimte	4	2	8		
faci.BO.06	Bode kamer 1	10	1	10		1 wpl
faci.BO.07	Bode kamer 2	40	1	40		2 wpl, 8 overl.pl., monitoren, printer
faci.BO.08	Kleedruimte bode	10	1	10		combi mogelijk met kleedruimte bij douche en buitengewoon ambtenaar burgerlijke stand.
faci.BO.09	Repro	70	1	70		1 wpl
faci.BO.10	Postkamer	30	1	30		bij frontoffice
faci.BO.11	Assemblage ruimte 1	35	1	35		
faci.BO.12	Assemblage ruimte 2	25	1	25		
faci.BO.13	MER + SER (serverruimte) + ruimte blusinstallatie	60	1	60		mogen / moeten meerdere ruimten zijn, afhankelijk van gebouw
faci.BO.14	Opstelruimte aggregaat	20	0	0		wordt buiten gebouw geplaatst

Gemeentehuis Woerden Backoffice		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
Nr	Ruimteomschrijving					
faci.BO.15	Opslagruimten	20	1	20		
faci.BO.16	Magazijn	100	1	100		
faci.BO.17	Ontspanningsruimte	50	1	50		
faci.BO.18	GPS-ruimte	10	1	10		
faci.BO.19	Opslag landmeters	20	1	20		
		aantal arbo werkplekken: 4				
Backoffice: Loket		m²	stuks		68	
lok.BO.01	Entrée / tochtportaal	5	1	5		
lok.BO.02	Hal met wachruimte	12	1	12		
lok.BO.03	Publiekstoiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
lok.BO.04	Mindervalidetoilet	4	1	4		
lok.BO.05	Balie	12	2	24		indien bij backoffice gelegen kan 1 balie volstaan
lok.BO.06	Spreekkamer klein	8	2	16		
		aantal arbo werkplekken: 2				
Backoffice: Gemeente archief		m²	stuks		104	
gem.arch.01	Semi-statisch archief	95	1	95		
gem.arch.02	werkarchief/ paternosterkast/ dynamisch archief	9	1	9		
		aantal arbo werkplekken: 2				
Backoffice: RHC		m²	stuks		1.061	
str.arch.01	Statisch archief, 7 km ¹	700	1	700		incl. voorportaal. Eisen volgens regelgeving archiefbewaarplaats.
str.arch.02	Werkplekken	15	13	195		13 wpl., uitlegruimte, aanv. voorz. gelegen bij studiezaal.
str.arch.03	Studiezaal + toezichtruimte	76	1	76		
str.arch.04	Bibliotheek	40	1	40		
str.arch.05	Opslagruimten	20	1	20		
str.arch.06	Repro	20	1	20		
str.arch.07	Pantry / koffiecorner voor bezoekers	10	1	10		ruimte voor lunch en gesprek voor bezoekers, 4 stoelen en tafel in verkeersruimte
str.arch.08	Garderobe en kluisjes					
		aantal arbo werkplekken: 13				
Werk- en ontmoetingscentrum		m²	stuks		1.000	
W&O.01	Multifunctionele ruimte t.b.v. Raadsvergaderingen Interne vergaderingen Trouwen	445	1	445		
W&O.02	Multifunctionele ontvangstruimte t.b.v. Foyer Aanland werkplekken Restaurant	225	1	225		extra hoogte van het plafond i.v.m. Ruimtelijkheid en functie
W&O.03	Keuken bij multifunctionele ontvangstruimte	45	1	45		professionele keuken
W&O.04	Vergader- fractieruimte voor 6-8 personen (klein)	16	4	64		2 kleinen te combineren tot een grote vergaderruimte.
W&O.05	Vergader- fractieruimte voor 10-15 personen (middel)	30	2	60		makkelijk verplaatsbare wanden om de wanden 1x per 4 jaar te verplaatsen.
W&O.06	Vergader- fractieruimte voor 25-30 personen (groot)	60	2	120		
W&O.07	Regiekamer	6	1	6		
W&O.08	Opslag stoelen, tafels, apparatuur t.b.v. raadzaal	10	1	10		
W&O.09	Toiletten (3 dames, 3 heren en voorruimte)	3,5	6	21		
W&O.10	Mindervalidetoilet	4	1	4		
		aantal arbo werkplekken: 0				

Totale Backoffice	
Bakoffice: Bestuurscentrum	
Backoffice: kantooromgeving	
Backoffice: Facilitaire functies	
Backoffice: Loket	
Backoffice: Gemeente archief	
Backoffice: RHC	
Werk- en ontmoetingscentrum	
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)	
Verkeersruimte	
Ruimten voor gebouw installaties	
Indelingsverliezen	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)	
Constructie oppervlak	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	

	[m ² fno]	
	551	
	2.596	
	533	
	68	
	104	
	1.061	
	1.000	
5.913		[m² fno]
20%	1183	
12%	710	
4%	237	
8.042		[m² nvo]
13%	1045	
9.087		m² bvo

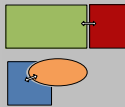
NB: Het stadsmuseum Woerden heeft twee ruimten 'om niet' in gebruik van totaal ca. 145 m². De ruimten worden gebruikt als depot, er gelden geen speciale eisen aan de ruimten. De ruimten zijn niet opgenomen in de ruimtestaat.

NB: Dynamisch archief Oudewater past niet/ kan niet toegevoegd worden aan dynamisch archief Woerden, blijft die in Oudewater?

NB: RHC heeft ook een gedeelte van het streekarchief in Oudewater staan

Concept Ruimtestaat gemeente Woerden

Gebouwconcept C



Datum: 11-04-2014

Versie: 05

Ter nadere invulling / overweging / discussie

Gemeentehuis Woerden Frontoffice		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
Frontoffice: Klantcontacten		m²	stuks		513	
front.01	Entrée/tochtportaal	10	1	10		
front.02	Publiekshal					
front.03	Receptiebalie	7	2	14		in werk- en ontmoetingsruimte
front.04	Wachruimte / ter inzage leggingsruimte	10	2	20		gelegen bij de andere balies, dan zou 1 balie volstaan
front.05	Speelhoek	2	1	2		2 tafels met 10 zitplekken (per tafel)
front.06	Klantenzuil	4	1	4		
front.07	Publiekstoiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
front.08	Mindervalidetoilet	4	1	4		
front.09	Balies	12	6	72		ARBO werkplekken
front.10	Werkplekken frontoffice volgens Het Nieuwe Werken Ruimtereservering is 10 m2 fno per werkplek en bestaat uit: zie back.01	10	27	270		
	Werkplekken baliemedewerkers (7 wpl.)					
	Callcentre (9 wpl.)					
	Woerden wijzer (11 wpl.)					directe relatie met spreekkamers
front.11	Spreekkamer klein	8	1	8		
front.12	Spreekkamer groot	12	3	36		woerden wijzer 1 à 2 nodig
front.13	Ondertrouwkamer	15	1	15		combineren met spreekkamer
front.14	Kluisruimte	40	1	40		
front.15	RAAS ruimte	0	1	0		in kluisruimte
front.16	Facilitycorner	4	1	4		
front.17	Toiletten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
		aantal arbo werkplekken: 33				
Frontoffice: Facilitaire functies		m²	stuks		33	
faci.FO.01	bhv kamer / rustkamer / lactatieruimte / kleedruimte	15	1	15		
faci.FO.02	Lunchruimte incl pantry / vergaderruimte					in werk- en ontmoetingsruimte
faci.FO.03	Bode kamer	7	1	7		
faci.FO.04	Postkamer					geen aparte ruimte
faci.FO.06	Patchkast	2	1	2		
faci.FO.07	Opstelruimte aggregaat	20	0	0		
faci.FO.08	Werkkast	4	1	4		aanname, 1 per bouwlaag en bouwdeel
faci.FO.09	Opslagruimten	5	1	5		
		aantal arbo werkplekken: 1				
Werk- en ontmoetingscentrum		m²	stuks		810	
W&O.01	Multifunctionele ruimte t.b.v. Raadsvergaderingen Interne vergaderingen Trouwen	445	1	445		
W&O.02	Multifunctionele ontvangstruimte t.b.v. Ontvangst publiek Foyer Zit gelegenheid t.b.v. aanland werkplekken en lunch	70	1	70		extra hoogte van het plafond i.v.m. Ruimtelijkheid en functie
W&O.03	Keuken bij multifunctionele ontvangstruimte	10	1	10		
W&O.04	Vergader- fractieruimte voor 6-8 personen (klein)	16	4	64		
W&O.05	Vergader- fractieruimte voor 10-15 personen (middel)	30	2	60		
W&O.06	Vergader- fractieruimte voor 25-30 personen (groot)	60	2	120		2 kleinen te combineren tot een grote vergaderruimte. makkelijk verplaatsbare wanden om de wanden 1x per 4 jaar te verplaatsen.
W&O.07	Regiekamer	6	1	6		
W&O.08	Opslag stoelen, tafels, apparatuur t.b.v. raadzaal	10	1	10		
W&O.09	Toiletten (3 dames, 3 heren en voorruimte)	3,5	6	21		
W&O.10	Mindervalidetoilet	4	1	4		
		aantal arbo werkplekken: 0				

Gemeentehuis Woerden Backoffice		benodigde m2 (fno)				Opmerkingen
		ruimte [m ²]	aantal [stuks]	subtotaal [m ²]	totaal [m ²]	
Backoffice: Facilitaire functies		m²	stuks		803	
faci.BO.01	Restaurant	225	1	225		
faci.BO.02	Keuken	45	1	45		
faci.BO.03	Berging keuken	30	1	30		
faci.BO.04	bhv kamer / rustkamer / lactatieruimte	15	1	15		
faci.BO.05	Douche / kleedruimte	4	2	8		
faci.BO.06	Bode kamer 1	10	1	10		1 wpl
faci.BO.07	Bode kamer 2	40	1	40		2 wpl, 8 overl.pl., monitoren, printer
faci.BO.08	Kleedruimte bode	10	1	10		combi mogelijk met kleedruimte bij douche en buitengewoon ambtenaar burgerlijke stand
faci.BO.09	Repro	70	1	70		1 wpl
faci.BO.10	Postkamer	30	1	30		bij frontoffice
faci.BO.11	Assemblage ruimte 1	35	1	35		
faci.BO.12	Assemblage ruimte 2	25	1	25		
faci.BO.13	MER + SER (serverruimte) + ruimte blusinstallatie	60	1	60		mogen / moeten meerdere ruimten zijn, afhankelijk van gebouw
faci.BO.14	Opstelruimte aggregaat	20	0	0		wordt buiten gebouw geplaatst
faci.BO.15	Opslagruimten	20	1	20		
faci.BO.16	Magazijn	100	1	100		
faci.BO.17	Ontspanningsruimte	50	1	50		
faci.BO.18	GPS-ruimte	10	1	10		
faci.BO.19	Opslag landmeters	20	1	20		
		aantal arbo werkplekken: 4				
Backoffice: Loket		m²	stuks		68	
lok.BO.01	Entrée / tochtportaal	5	1	5		
lok.BO.02	Hal met wachruimte	12	1	12		
lok.BO.03	Publiekstoeilotten (1 dames, 1 heren en voorruimte)	3,5	2	7		
lok.BO.04	Mindervalidetoilet	4	1	4		
lok.BO.05	Balie	12	2	24		indien bij backoffice gelegen kan 1 balie volstaan
lok.BO.06	Spreekkamer klein	8	2	16		
		aantal arbo werkplekken: 2				
Backoffice: Gemeente archief		m²	stuks		104	
gem.arch.01	Semi-statisch archief	95	1	95		
gem.arch.02	werkarchief/ paternosterkast/ dynamisch archief	9	1	9		
		aantal arbo werkplekken: 2				
Backoffice: RHC		m²	stuks		1.061	
str.arch.01	Statisch archief, 7 km ¹	700	1	700		incl. voorportaal. Eisen volgens regelgeving archiefbewaarpplaats.
str.arch.02	Werkplekken	15	13	195		13 wpl., uitlegruimte, aanv. voorz. gelegen bij studiezaal.
str.arch.03	Studiezaal + toezichtruimte	76	1	76		
str.arch.04	Bibliotheek	40	1	40		
str.arch.05	Opslagruimten	20	1	20		
str.arch.06	Repro	20	1	20		
str.arch.07	Pantry / koffiecorner voor bezoekers	10	1	10		ruimte voor lunch en gesprek voor bezoekers, 4 stoelen en tafel
str.arch.08	Garderobe en kluisjes					in verkeersruimte
		aantal arbo werkplekken: 13				

Totale Backoffice	
Backoffice: Bestuurs- en vergadercentrum	
Backoffice: kantooromgeving	
Backoffice: Facilitaire functies	
Backoffice: Loket	
Backoffice: Gemeente archief	
Backoffice: RHC	
Functioneel Nuttig oppervlak (fno)	
Verkeersruimte	
Ruimten voor gebouw installaties	
Indelingsverliezen	
Netto Vloer Oppervlak (NVO)	
Constructie oppervlak	
Bruto Vloer Oppervlak (BVO)	

	[m² fno]	
	865	
	2.596	
	803	
	68	
	104	
	1.061	
5.497		[m² fno]
20%	1099	
12%	660	
4%	220	
7.476		[m² nvo]
13%	972	
8.448		m² bvo

NB: Het stadsmuseum Woerden heeft twee ruimten 'om niet' in gebruik van totaal ca. 145 m2. De ruimten worden gebruikt als depot, er gelden geen speciale eisen aan de ruimten. De ruimten zijn niet opgenomen in de ruimtestaat.

NB: Dynamisch archief Oudewater past niet/ kan niet toegevoegd worden aan dynamisch archief Woerden, blijft die in Oudewater?

NB: RHC heeft ook een gedeelte van het streekarchief in Oudewater staan

Bijlage 3

Demarcatielijst

DEMARCATIELIJST

NL sfb Omschrijving	Casco	inbouw + vast	meubilair en spec. voorz.	buiten raming bbn	Opmerkingen
Bouwkosten					
10 Stut- en sloopkosten					
opstallen/ inventaris	x				
ondersteuning te handhaven gebouw/constructie in tijdelijke situatie	x				
asbestsanering (te slopen gebouwen)	x				indien van toepassing
grondsanering				x	
11 Bodem voorzieningen					
bodemvoorziening, algemeen	x				
grond, damwanden	x				
water, bemalingen	x				
20 Funderingen en funderingsconstructies					
funderingsconstructies, algemeen	x				
keerwanden, grond-/waterkerende wanden	x				
keerwanden, grondverbetering	x				
(paal)funderingen, algemeen	x				
21 Vloeren op grondslag					
vloeren, constructief, gebouwonderdeel	x				
vloeren, constructief, grondverbetering	x				
vloeren, niet constructief, vloeren als bestrating	x				
22 Buitenwanden					
buitenwanden, algemeen	x				
22 Binnenwanden					
binnenwanden, constructief	x				
demontabele wanden/schuifwanden		x			
scheidingswanden, ten behoeve van de vaste ruimte	x				vergader, lokalen, werkkasten, toiletruimte etc.
akoestische schotten, ten behoeve van vaste ruimte		x			indien wanden niet doorlopen tot casco vloer
rook- en brandscheidingen	x				
23 Vloeren					
vloeren, algemeen	x				
balkons, algemeen	x				
24 Trappen en hellingen					
trappen en hellingen, algemeen	x				
27 Daken					
daken, algemeen	x				
28 Hoofddraagconstructies					
hoofddraagconstructies, algemeen	x				
31 Buitenwandopeningen					
Buitenwandopeningen					
automatische schuifdeuren	x				
tourtiquets	x				
overheaddeuren	x				
puien	x				
buitenzonwering handmatig bediend	x				
buitenzonwering automatisch elektrisch bediend	x				
brievenbus	x				
luifel boven entree	x				
sluitplan	x				
32 Binnenwandopeningen					
in dragende/constructieve wanden	x				
in demontabele wanden		x			
in sanitaire groepen inclusief werkkasten	x				
in rook- en brandcompartimenten bij trappen- en lifthalen	x				
sluitplan	x				
33 Vloeropeningen					
vloeropeningen, algemeen (vloerluiken)	x				
34 Balustrades, hekwerken en leuning (doorval beveiliging)					
balustrades, algemeen	x				
hekwerken, algemeen	x				
leuning, algemeen	x				
37 Dakopeningen					
daklichtopeningen, algemeen	x				
38 Inbouwpakketten					
zie overige onderdelen	x				
41 Buitenwandafwerkingen					
buitenwandafwerkingen, algemeen	x				

DEMARCATIELIJST

NL sfb Omschrijving	Casco	inbouw + vast	meubilair en spec. voorz.	buiten raming bbn	Opmerkingen
42 Binnenwandafwerkingen					
tegelerwerken	x				
wandbekledingen		x			
stukadoorwerken	x				
specifieke afwerkingen:					
sanitaire ruimten en werkkasten	x				
lift- en trappenhuizen en entree	x				
parkeerruimten	x				
installatieruimten	x				
computerruimten	x				
pantry's en kopieerruimten	x				
ten behoeve van vast inbouwpakket:					
bouwkundige voorz. voor pantry, facilitycorner	x				
bouwkundige voorz. voor computerruimten	x				
bouwkundige voorz. voor het inbouwpakket	x				
43 Vloerafwerkingen					
verhoogde vloeren (serverruimte)		x			
cementdekvloeren	x				
tegelerwerken	x				sanitaire ruimte
harde bedekking algemene ruimten	x				tegels
harde bedekking, ten behoeve van de kantoorzone en vergaderzone.		x			tegels
zachte bedekking, ten behoeve van de kantoorzone en vergaderzone.		x			projecttapijt/marmoleum
Inloopmatten (bv. Coral)	x				
Vloercoating		x			indien van toepassing
specifieke afwerkingen:					
ten behoeve van vast inbouwpakket		x			
sanitaire ruimten en werkkasten	x				
lift- en trappenhuizen en entree	x				
installatieruimten	x				
computerruimten	x				
44 Trap- en hellingafwerkingen					
afwerkingen, algemeen	x				
helling t.b.v. computervloer	x				
leuningen	x				
trappen en hellingbanen	x				
45 Plafondafwerkingen					
verlaagd (basis systeemplafond)	x				toiletten/pantry's/werkkasten
niet verlaagd	x				
speciaal plafond ter plaatse van entree / publiesruimte / gezam. ruimte		x			meerkosten t.o.v. basis systeemplafond
buitenplafond algemeen	x				
akoestische eisen volgens PvE		x			
plafond eilanden		x			indien van toepassing
47 Dakafwerkingen					
dakafwerking, algemeen	x				
48 Afwerkingspakketten					
afwerkingspakketten		x			
51.1 Warmteopwekking: lokaal					
algemeen		X			eventueel t.p.v. balie
alle brandstofvormen		X			
rookgasafvoerkanaal (niet bouwkundig)					project specifiek
gecombineerde tapwaterverwarming	X				
51.5 Warmteopwekking: bijzonder					
Algemeen				X	
warmtepomp				X	in combinatie met WKO
zonnecollector				X	project specifiek
aardwarmte (WKO)				X	in combinatie met WP
52.1 Afvoeren; regenwater					
algemeen	X				
afvoerinstallatie in het gebouw	X				traditioneel of volvuul (pluvia)
afvoerinstallatie buiten het gebouw					vooralnog geen terreinvoorzieningen
pompsystemen				X	meegenomen
				X	
52.2 Afvoeren: faecaliën					
algemeen	X				
standaard systeem	X				
pompsysteem				X	afvoer onder natuurlijk verval
53.1 Water; drinkwater					
algemeen	X				
netaansluiting	X				
reinwaterkelder aansluiting				X	tbv sprinkler installaties niet van toepassing
drukverhoging	X				
opslagtanks				X	tbv sprinkler installaties niet van toepassing

DEMARCATIELIJST

NL sfb Omschrijving	Casco	inbouw + vast	meubilair en spec. voorz.	buiten raming bbn	Opmerkingen
53.2 Verwarmd tapwater;					
algemeen	X				
direct verwarmd met voorraad	X				afhankelijk van ontwerp
indirect verwarmd met voorraad	X				afhankelijk van ontwerp
decentrale warmwaterbereiding	X				warm tapwater tbv pantry's e.d.
54.1 Gassen, brandstof, algemeen					
algemeen	X				
aardgasvoorziening	X				
55.1 Koude-opwekking lokaal					
algemeen		X			
split-systemen		X			o.a. tbv patchruimten e.d.
55.2 Koude opwekking centraal					
algemeen	X				
compressoren-systemen	X				
grondwater-systemen (WKO)				X	
oppervlakte-systemen				X	
55.3 Koude-opwekking; distributie	X				
56.1 Warmte distributie; water	X				
56.3 Warmtedistributie; lucht	X				
56.4 Warmtedistributie; bijzonder					
algemeen				X	
zonnewarmte-systeem				X	
aardwarmte-systeem				X	in combinatie met WKO
centraal warmtepomp-systeem				X	in combinatie met WKO
57.1 Luchtbehandeling; natuurlijke ventilatie					
algemeen	X				te openen ramen indien van toepassing
voorziening regelbaar	X				
57.2 Luchtbehandeling; lokale mechanische afzuiging					
algemeen		X			o.a. kopieerruimten e.d.
afzuiginstallaties		X			
57.3 Luchtbehandeling; centrale mechanische afzuiging					
algemeen	X				toiletten/pantry's/werkkasten
afzuiginstallaties	X				toiletten/pantry's/werkkasten
57.6 luchtbehandeling lokaal					
algemeen	X				eventueel MER ruimte en of Balie
luchtbehandelingsinstallatie	X				
57.6 luchtbehandeling centraal					
algemeen	X				
luchtbehandelingsinstallatie	X				
58.2 regeling klimaat en sanitair; centrale melding, regeling en sturing					
algemeen	X				
specifieke regeling	X				
gecombineerde regeling	X				
60 Bouwkundige voorzieningen tbv elektrotechnische installaties					
Bouwkundige voorzieningen tbv elektrotechnische installaties	X				
61 Centrale electrotechnische installaties					
noodstroomvoorzieningen					
noodstroomaggregaten			X		
no-break installaties (UPS)				X	
aarding	X				
bekabeling en kanalisatie	X				
bliksemafleiding	X				
voeding van gebouwgebonden installaties	X				
62 Krachtstroom 230/400V en hoger (voeding)					
Krachtstroom 230/400V en hoger (voeding)	X				

DEMARCATIELIJST

NL sfb Omschrijving	Casco	inbouw + vast	meubilair en spec. voorz.	buiten raming bbn	Opmerkingen
63 Verlichtingsinstallatie					
voedingen :					
laagspanning	x				
verlichting	x				
werkplekken + werkplekverlichting	x				
overspanningbeveiliging	x				
armaturen:					
standaard armaturen	x				
werkplekverlichting (accentverlichting)				x	incidenteel, geen bureaulampen
aditionele sfeerverlichting		x			
calamiteiten:					
noodverlichting (decentraal/centraal)	x				
bijzonder:					
obstakelverlichting				x	
buitenverlichting	x				verlichting entree
voorzieningen voor reclameverlichting	x				
oriëntatieverlichting	x				
schoonmaak verlichting	x				
voorzieningen voor bewakingsverlichting	x				
64 Communicatie					
kabelwegen en loze leidingen t.b.v. inbouwpakket	x				
signalen:					
algemene signalering (bijv. toegangsdeurbel)	x				
aanwezigheids-/beletsignalering	x				
geluiden:					
telefoon, intercom-, personenzoekinstallatie			x		excl. telefoons
geluids distributie/vertaalsystemen/conferentie- en vergadersystemen				x	
omroepinstallatie		x			
beelden/CAI:					
audiovisuele installaties (per dienst)			x		excl. apparatuur zoals beamers en beeldschermen
gesloten televisiecircuits		x			
geïntegreerde systemen (bijv. data/Telecom)					
computernetwerken, datanetwerken					universele netwerken geschikt voor data en telefonie alleen passief (data-) netwerk, excl. server, racks e.d.
noodstroom voorzieningen (hardware)			x		
kabels noodstroomvoorzieningen (hardware)			x		
noodstroomvoorzieningen (algemeen)		x			
antennenrichtingen (bijv. CAI)	x				
internet aansluiting			x		
server, telefooncentrale, telefoons				x	
slechthorenden voorziening		x			
betaalinstallatie (kassa, chipknip, pin)			x		alleen bekabeling tbv automaten, excl. kassa, chipknip, pin e.d.d)
tijdsignalering (pauze/einde aanduiding)				x	indien van toepassing
65 Beveiliging					
sociale alarmering t. b. v. mindervalide toilet	x				
brandmeldinstallatie	x				
sprinklerinstallatie				x	indien van toepassing
droge blusleidingen	x				
ontruimingsinstallatie	x				
brandweerpaneel	x				
inbraakmeldinstallatie		x			
camera bewakingsinstallatie (CCTV)		x			
toegangscontrole (kaartlezers e. d.)		x			
elektronische bewegwijzering			x		
detectie			x		
detectie en alarmering (inbraak)			x		
evt. elektrische deurgrendelingen en ontgrendelingen			x		
sleutelplan	x				
zonweringinstallatie	x				indien dit uit berekeningen nodig blijkt
brandslanghaspels	x				
poederblussers	x				voor zover vereist door brandweer
gasblusinstallaties (computerruimten)	x				
66 Transport installaties					
roltrappen en rolpaden	x				
combilift goederen/personen per kern	x				
personenlift	x				
brandweerlift	x				
goederenlift	x				
67.3 Gebouwbeheersvoorzieningen; regelinstallatie klimaat/sanitair (op afstand)	x				

DEMARCATIELIJST

NL sfb Omschrijving	Casco	inbouw + vast	meubilair en spec. voorz.	buiten raming bbn	Opmerkingen
68 Gebruikersinstallaties					
kassa reserveringssysteem				x	
pasjes lezers			x		
AV-apparatuur				x	
LED-wand				x	
pasmaat				x	
raas				x	
71 Vaste verkeersvoorzieningen					
balies		x			
loketten		x			
garderobes		x			
bewegwijzering		x			
verdiepingsaanduiding en vluchtroutes		x			
bewegwijzering organisatie en kameraanduiding		x			
72 Vaste gebruikersvoorzieningen					
plantenbakken				x	
publicatieborden				x	
garderobes				x	
computervoorzieningen				x	
vaste balies en buffetten		x			
pantry: vaste aanrecht/keukenblok		x			
aansluitvoorzieningen balies/buffetten en pantry's	x				
vaste garderoberekken en vaste banken			x		
lockers				x	
postvakken				x	
inrichting repro				x	
vaste elektrische klokken				x	
sanitaire accessoires				x	
gordijnrails		x			
bagagekluisjes/lockers				x	
binnenlichtwering (gordijnen, lamellen) inclusief ophangstelsel		x			
verduisteringsgordijnen		x			
inrichting specifieke lokalen				x	
meubilair kantine			x		
aansluitvoorzieningen t.b.v. inrichting specifiek lokalen / restaurant	x				
karpetten en overige stoffering				x	
inrichting EHBO-ruimte				x	
werkplaatsinrichting				x	
AED				x	
73 Vaste keukenvoorzieningen					
(groot) keukenmeubilering en apparatuur		x			
aansluitvoorzieningen keuken	x				let op grootte van keuken en aantal apparatuur
kanalen t.b.v. mechanische afzuiging keuken	x				
mechanische afzuiging keuken		x			
74 Vaste sanitaire voorzieningen					
standaard:					
sanitaire toestellen en kranen	x				
schaamschotten	x				
afvalvoorzieningen				x	
elektrische handdrogers				x	
spiegels	x				
toiletgarnituur				x	
vloerafvoerputten	x				
bijzonder:					
tapkraan t.b.v. koffiezetautomaten		x			
tapkraan t.b.v. vaatwasmachines		x			
75 Vaste onderhoudsvoorzieningen					
standaard voorzieningen voor gevelonderhoud en -reiniging	x				
bijzonder					
gemechaniseerde gevelonderhoudsvoorzieningen	x				
76 Vaste opslagvoorzieningen					
werkkasten met mogelijkheid voor opslag schoonmaakmiddelen	x				
vuilopslagruimte	x				
bijzonder					
vast ingebouwde garderobe- en archief voorzieningen				x	
kluizen				x	
magazijnstellingen				x	
koelcellen		x			
bouwkundige voorzieningen tbv plaatsing vaste opslagvoorzieningen	x				
81 Losse verkeersinventaris					
losse verkeersinventaris, sportvoorzieningen				x	
mededelingenbord/lichtkrant/lcd-scherm				x	
naamplaatjes				x	
bewegwijzering				x	
klokken (in openbare ruimten)				x	

DEMARCATIELIJST

NL sfb Omschrijving	Casco	inbouw + vast	meubilair en spec. voorz.	buiten raming bbn	Opmerkingen
82 Losse gebruikersinventaris					
meubilair			x		
maatwerkmeubilar			x		
garderobevoorziening, haken			x		
losse podiumelementen				x	
schilderij- ophangstelsysteem				x	
white-board / krijtbord / smartboard				x	
kledingkasten				x	
83 Losse keukeninventaris					
Losse keukeninventaris					
bestek, servies				x	
koffie- en frisdrankautomaten, watercoolers				x	
apparatuur: vaatwasser, boiler, magnetron				x	
losse, cq inbouw koel- en vrieskasten				x	
84 Losse sanitaire inventaris					
zeepautomaten				x	
afvalemmers				x	
handdoekdispensers				x	
electrische handdroger				x	
85 Losse schoonmaak inventaris					
schoonmaakapparatuur				x	
vuilopslag, vuiltransport				x	
kasten voor opslag schoonmaakmiddelen	x				
86 Losse opberginventaris					
garderobekasten				x	
vitruines				x	
rekken, stellingkasten				x	
Terreinvoorzieningen (inclusief daktuinen)					
91 Grondvoorzieningen					
algemene grondvoorzieningen	x				
92 Opstallen					
opstallen	x				
fietsenstalling	x				
overkapping	x				
93 Omheiningen					
terreinhok inclusief poorten	x				
94 Terreinafwerkingen	x				beperkte post voor terreinafwerking opgenomen

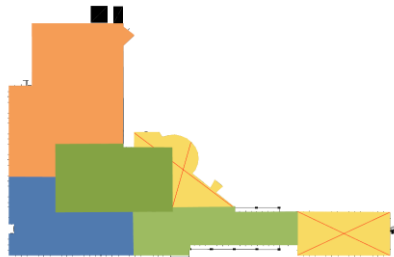
Bijlage 4

Vlekkenplannen gebouwconcept A

A1 - Gerenoveerd gemeentehuis	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gerenoveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)		9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)		7.457	6.817
Defensie eiland		985	2.084
Westdam		985	

Gerenoveerd gemeentehuis

Begane grond



Eerste verdieping



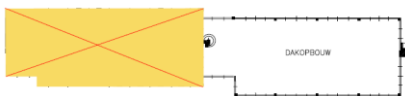
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping



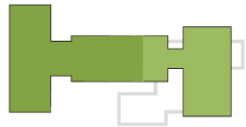
Zesde verdieping



A2 - Huur De Bleek	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)		7.457	6.817
Defensie eiland		985	2.084
Westdam		985	

De Bleek

Kelder



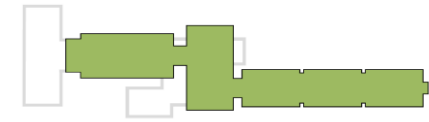
Begane grond



Eerste verdieping



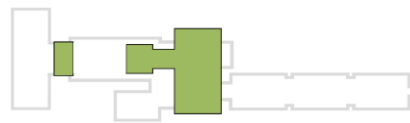
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping



Bijlage 5

Vlekkenplannen gebouwconcept B

B3 - Gerenoveerd gemeentehuis en huur Westdam	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gerenoveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Gerenoveerd gemeentehuis

Begane grond



Eerste verdieping



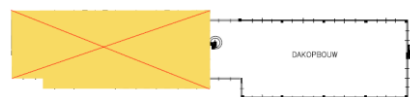
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping



Zesde verdieping

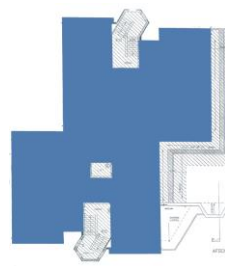


Westdam

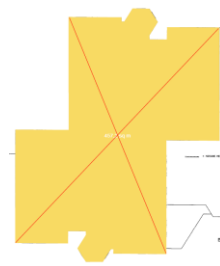
Begane grond



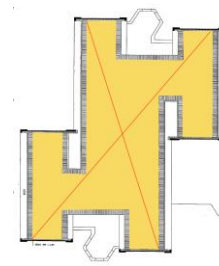
Eerste verdieping



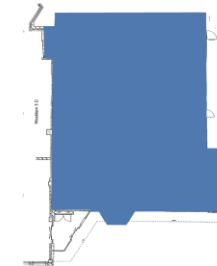
Tweede verdieping

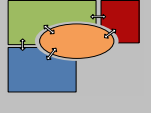
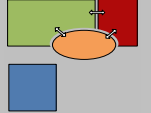
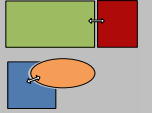


Derde verdieping



Begane grond



B4 - Gerenoveerd gemeentehuis en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw			
	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gerenoveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Gerenoveerd gemeentehuis

Begane grond



Eerste verdieping



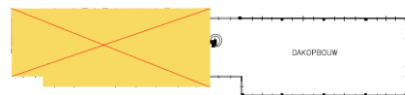
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping

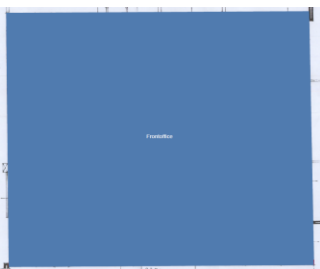


Zesde verdieping

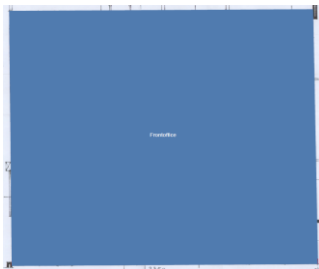


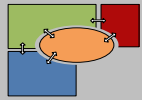
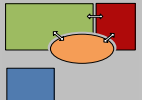
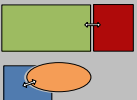
Defensie Eiland

Begane grond



Eerste verdieping



B5 - Huur nieuwbouw en huur Westdam	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw			
	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Poppmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Nieuwbouw

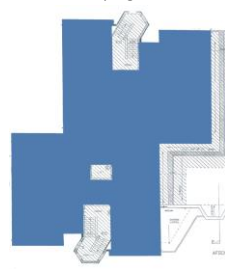
Geen impressies

Westdam

Begane grond



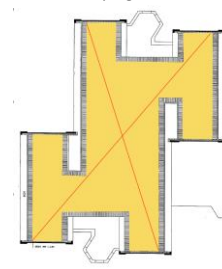
Eerste verdieping



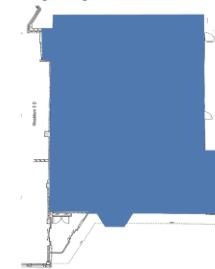
Tweede verdieping

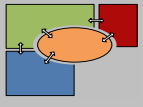
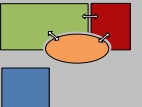
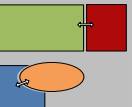


Derde verdieping



Begane grond



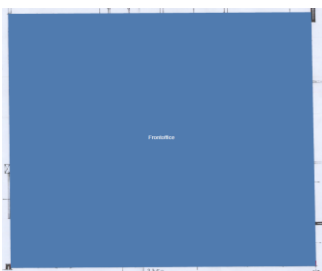
B6 - Huur nieuwbouw en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
			
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Nieuwbouw

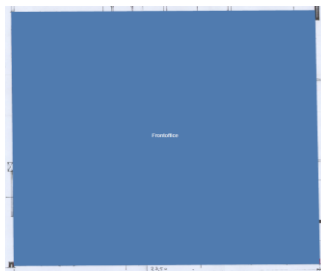
Geen impressies

Defensie Eiland

Begane grond

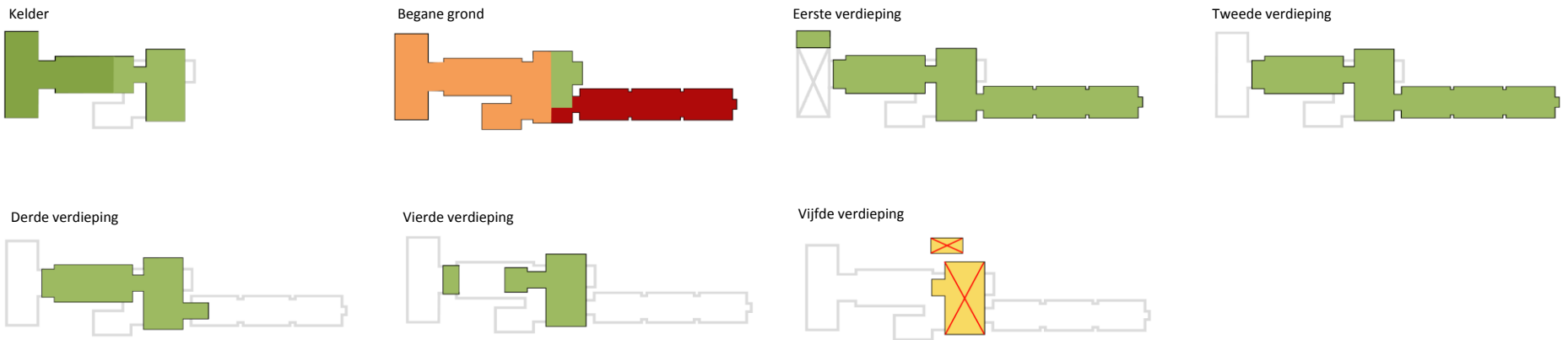


Eerste verdieping



B7 - Huur De Bleek en huur Westdam			
	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pommolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

De Bleek



Westdam



B8 - Huur De Bleek en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

De Bleek

Kelder



Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



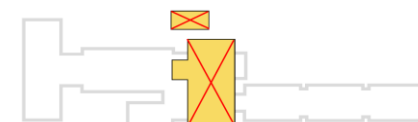
Derde verdieping



Vierde verdieping

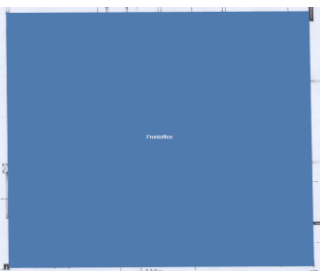


Vijfde verdieping

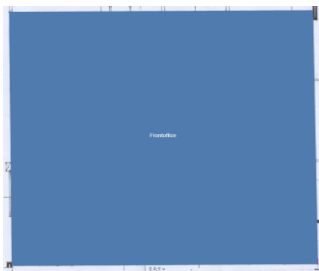


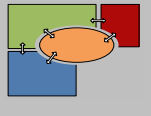
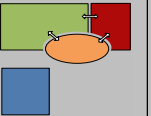
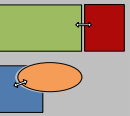
Defensie Eiland

Begane grond



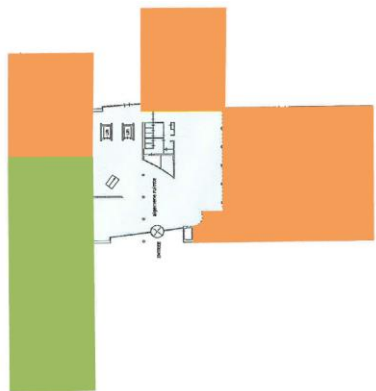
Eerste verdieping



B9 - Huur Pompmolenlaan en huur Westdam	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw			
	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Pompmolenlaan

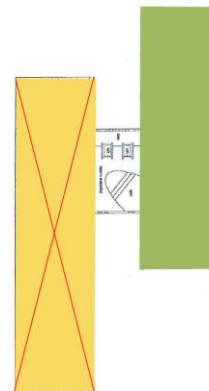
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Derde verdieping

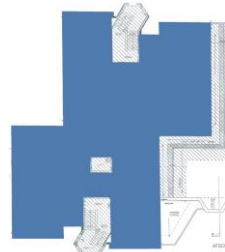


Westdam

Begane grond



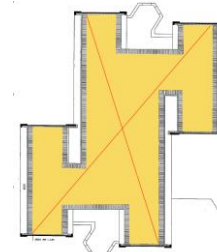
Eerste verdieping



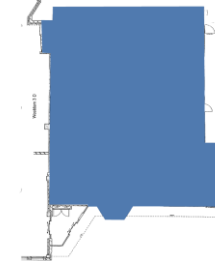
Tweede verdieping

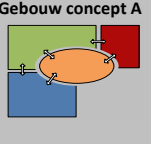
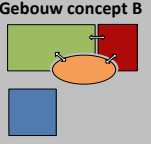
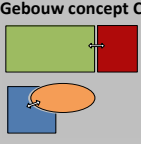


Derde verdieping



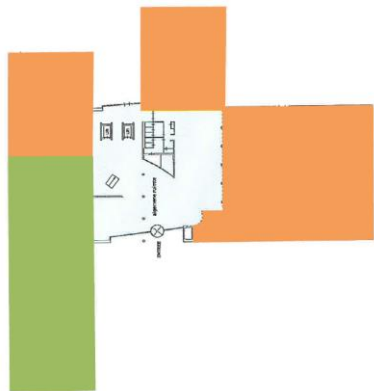
Begane grond



B10 - Huur Pompmolenlaan en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw			
	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Pompmolenlaan

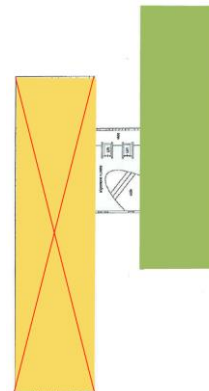
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping

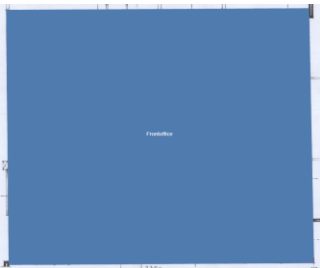


Derde verdieping

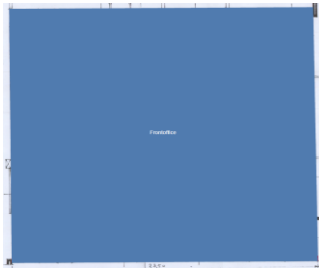


Defensie Eiland

Begane grond



Eerste verdieping



Bijlage 6

Vlekkenplannen gebouwconcept C

C11 - Gerenoveerd gemeentehuis en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gerenoveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)		9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)		7.457	6.817
Defensie eiland		985	2.084
Westdam		985	

Gerenoveerd gemeentehuis

Begane grond



Eerste verdieping



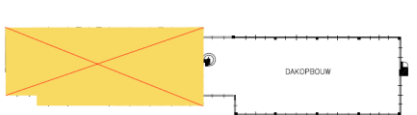
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Vijfde verdieping

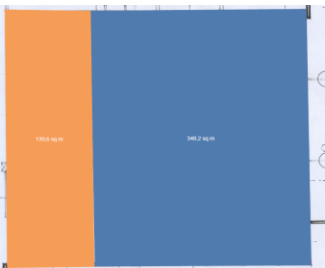


Zesde verdieping

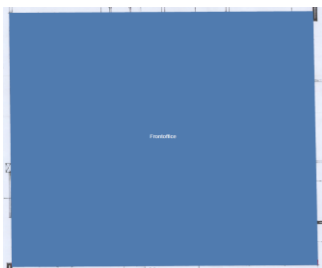


Defensie Eiland

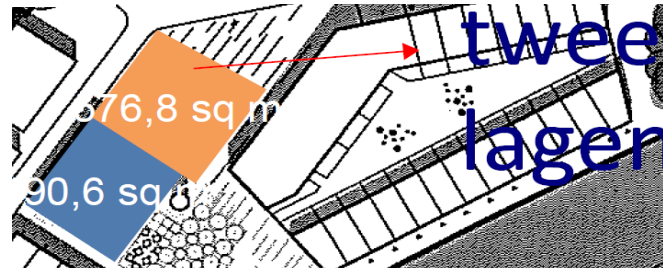
Begane grond



Eerste verdieping



Nieuwbouw



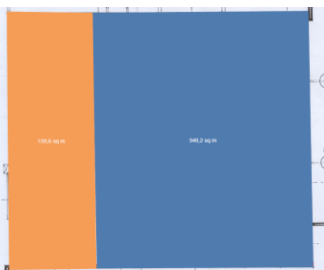
C12 - Huur nieuwbouw en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)		9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pompmolen (geen streekarchief mogelijk)		7.457	6.817
Defensie eiland		985	2.084
Westdam		985	

Nieuwbouw

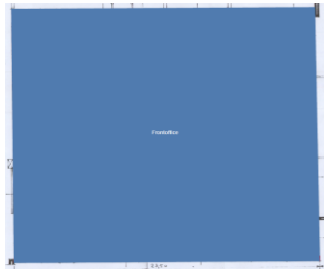
Geen impressies

Defensie Eiland

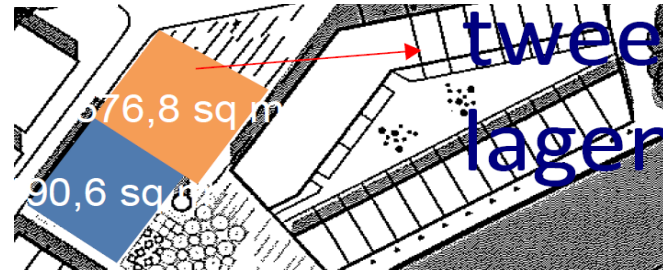
Begane grond



Eerste verdieping

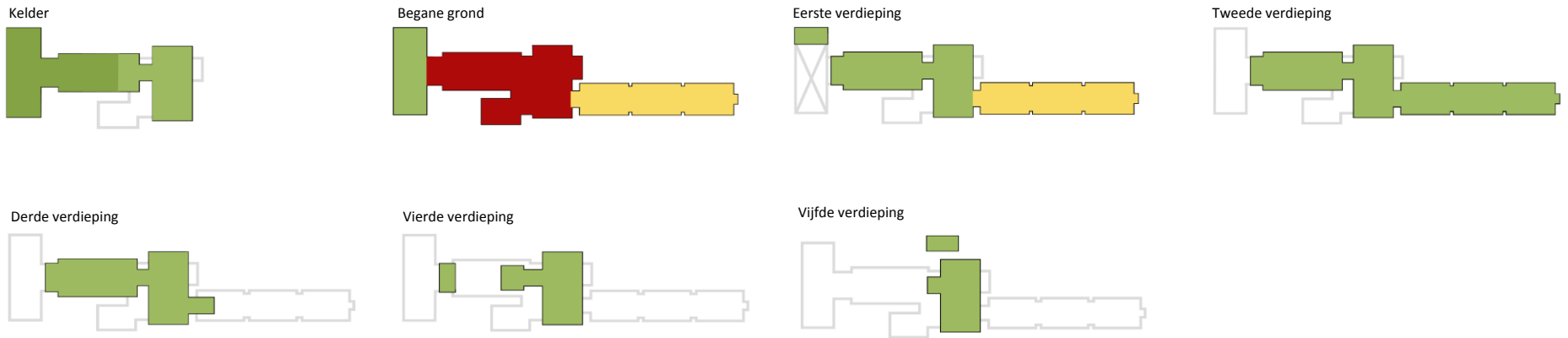


Nieuwbouw

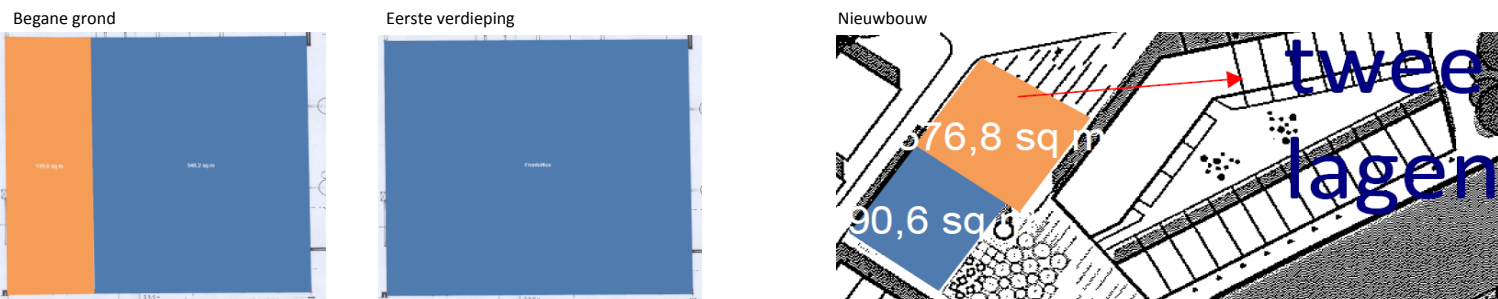


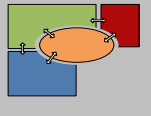
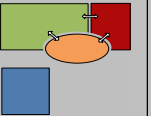
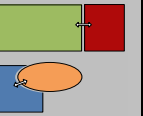
C13 - Huur De Bleek en huur Defensie eiland			
	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)		9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Poppmolen (geen streekarchief mogelijk)		7.457	6.817
Defensie eiland		985	2.084
Westdam		985	

De Bleek



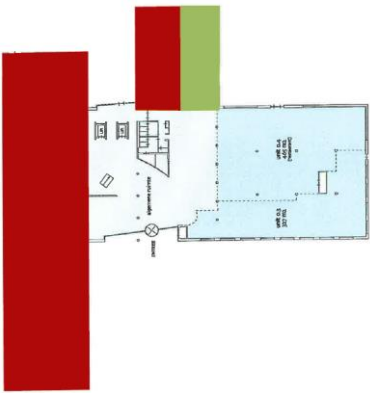
Defensie Eiland



C14 - Huur Pommolenlaan en huur Defensie eiland	Gebouw concept A	Gebouw concept B	Gebouw concept C
Gebouw			
	[m2 bvo]	[m2 bvo]	[m2 bvo]
Gereneveerd gemeentehuis (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Nieuwbouw (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Bleek (wel streekarchief mogelijk)	9.834	9.087	8.448
Pommolen (geen streekarchief mogelijk)	9.834	7.457	6.817
Defensie eiland	9.834	985	2.084
Westdam	9.834	985	2.084

Pommolenlaan

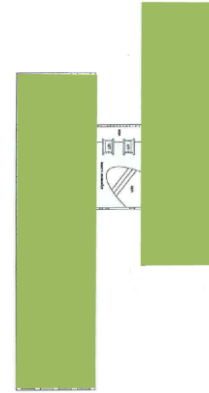
Begane grond



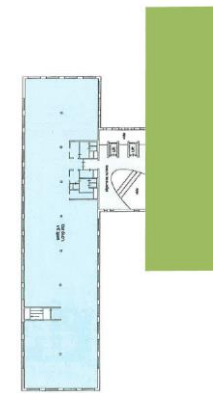
Eerste verdieping



Tweede verdieping

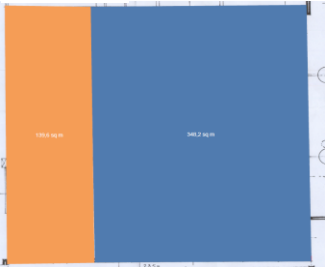


Derde verdieping

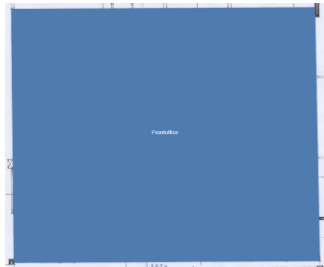


Defensie Eiland

Begane grond



Eerste verdieping



Nieuwbouw

