



.....
www.hevo.nl

Nieuwe Gemeente Waadhoeke
.....
Huisvestingsplan

Opdrachtgever	Gemeente Menameradiel
Project	Huisvestingsplan Waadhoeke
Datum	20 september 2016
Referentie	1607001-0041.3.0
Auteur(s)	de heer L.E.C. Warnink - HEVO B.V.

.....
Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.

.....
Hugo de Grootlaan 11
.....
5223 LB 's-Hertogenbosch

.....
Postbus 70501
.....
5201 CB 's-Hertogenbosch

.....
T +31 (0)73 6 409 409
.....
F +31 (0)73 6 410 118

.....
info@hevo.nl
.....
ISO 9001-gecertificeerd

.....
KvK Brabant 16029774
.....
BTW 0011.60.461.B01

NL Ud **INGENIEURS**

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
1.1.	Aanleiding	4
1.2.	Doelstelling werkgroep Huisvesting en Facilitair	4
1.3.	Proces aanpak	5
1.4.	Leeswijzer	6
2.	Stappenplan	7
2.1.	Aanpak	7
2.2.	Vanuit beleids- en visie documenten naar uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting	8
2.3.	Inventarisatie aantal fte's/werkplekken	10
2.4.	Inventarisatie huidige huisvesting	11
2.5.	Globaal Programma van Ruimten	11
2.5.1.	Gecoördineerd flexwerken, Anders Werken of Activiteit Gerelateerd Werken	12
2.5.2.	Werkgebieden	13
2.5.3.	Raad en Griffie	14
2.5.4.	Publiekscentrum	15
2.5.5.	Vergaderen en overleg	15
2.5.6.	College	16
2.5.7.	Werk café en keuken	16
2.5.8.	Overige ruimten	16
2.5.9.	Archief ruimte(n), opslag en verkeersruimten	16
3.	Scenario's	17
3.1.	Afwegingskader	17
3.2.	Huisvestingsscenario gemeentehuizen	17
3.3.	Ontmoetingsplekken en Gebiedsteams	19
3.4.	Huisvesting Buitendienst	20
3.5.	Huisvesting Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid	20
3.6.	Conclusie scenario onderzoek en voorkeurscenario	21
3.7.	Aandacht nodig voor gemeentehuizen in het Bildt en Menameradiel	21
4.	Inpassingsstudie Voorkeur Scenario	22
4.1.	Centrale Huisvesting in Franeker	22
4.2.	Twee Gebiedsteams en Ontmoetingsplekken	23
4.3.	Conclusie inpassing studie voorkeur scenario:	24
5.	Aanvullende Onderzoeken	25
5.1.	Tijdelijke huisvesting Franekeradeel	25
5.2.	Parkeren	25
5.3.	Vergunningen	26
5.4.	Duurzaamheid	26



5.5.	Veiligheid	27
6.	Investeringskosten	28
6.1.	Uitgangspunten verbouwingswerkzaamheden	28
6.2.	Bouw- en Investeringskosten	30

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De gemeenten Franekeradeel, het Bildt, Menameradiel en vier dorpen van Littenseradiel fuseren op 1 januari 2018 tot de nieuwe gemeente Waadhoeke. Een nieuwe gemeente met 47.000 inwoners, 42 dorpen en buurtschappen en één stad.

Waadhoeke wordt een gemeente die dichtbij de mensen staat. Met korte lijnen naar het bestuur en de dienstverlening dichtbij. In 2018 is Waadhoeke een nieuwe gemeente met een uitstekende dienstverlening. Dit is vertaald in de organisatiekaders, besturingsfilosofie, managementfilosofie + hoofdstructuur en het dienstverleningsconcept. Passende huisvesting ondersteunt de nieuwe organisatie bij het behalen van haar doelen.

1.2. Doelstelling werkgroep Huisvesting en Facilitair

De Werkgroep Huisvesting en Facilitair, daarbij ondersteunt door HEVO, heeft als doel om een plan op te stellen met passende huisvesting voor de nieuwe gemeentelijke organisatie Waadhoeke. De nieuwe gemeente Waadhoeke opent op 1 januari 2018 – als één organisatie – haar deuren.

De Werkgroep Huisvesting & Facilitair heeft van de Stuur- en Projectgroep de opdracht meegekregen om een beslisdocument op te stellen voor de vier betrokken gemeenteraden, waarbij huisvestingsscenario's worden onderzocht en verwerkt in een plan. De oplevering van dit plan is voorzien na de zomervakantie van 2016. Besluitvorming in de gemeenteraden over het huisvestingsplan Waadhoeke vindt plaats in oktober 2016. Na het raadsbesluit moet het huisvestingsplan vervolgens worden uitgevoerd en geïmplementeerd.

Diverse beleids- en visiedocumenten – zoals de beschikbaar gestelde documenten *Herindelingsontwerp annex –advies, Nabij Besturen, Dienstverlening: Persoonlijk, dichtbij en online* en *Managementfilosofie en Hoofdstructuur gemeente Waadhoeke* – zijn de basis geweest voor het scenario onderzoek en benoemd bij de uitgangspunten in paragraaf 2.2. Deze uitgangspunten zijn aangevuld met formatie-, huisvesting- en financiële overzichten en inzichten in wensen en eisen vanuit diverse betrokkenen werkgroepen, zoals Dienstverlening, Personeel, Raad & Griffie en WIM.

De volgende kaders zijn meegegeven:

- Rekening houden met een Formatie van 224 fte, Gebiedsteam van 51 fte en 30 fte tijdelijke medewerkers (inhuur, stagiairs en afstudeerders).
- Buitendienst (44 fte) wordt bij voorkeur in de huidige vorm in stand gehouden.
- Aandacht voor gecoördineerd flexwerken.
- Franeker wordt de hoofdplaats.
- Op 1 januari 2018 opent de nieuwe gemeente Waadhoeke haar deuren. De verschillende organisaties zijn dan ambtelijk samengevoegd.

- Voor de burger moet de nieuwe dienstverlening net zo makkelijk beschikbaar zijn als nu. Dat betekent dat dienstverlening laagdrempelig/toegankelijk is en dichtbij wordt georganiseerd via alle mogelijke kanalen.
- De Gebiedsteams in het sociale domein vormen de schakel tussen de gebieden en de ambtelijke organisatie.
- Belangrijke aandachtspunten voor het huisvestingsplan zijn tijd, zorgvuldigheid en uitlegbaarheid (en aandacht voor eventueel leegkomende gebouwen)
- Op het terrein van het Sociale Domein hebben de gemeenteraden besloten om in de fusiedocumenten het advies op te nemen aan de nieuw te vormen gemeente Waadhoeke om per 1 januari 2020 het Sociale Domein onder directe gemeentelijke sturing te brengen en in de verdere opbouw van de nieuwe gemeentelijke organisatie hiermee rekening te houden. Om meer sturingsmogelijkheden te realiseren zal vanuit de gemeente de beleidskant van de Gemeentelijke Regeling uiterlijk per 31-12-2016 onder directe gemeentelijke sturing worden gebracht. De Stuurgroep zal ten slotte verschillende scenario's en hun juridische en financiële consequenties in kaart brengen, als onderlegger voor de definitieve besluitvorming door de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Waadhoeke. In het huisvestingplan is rekening gehouden met deze scenario's.

1.3. Proces aanpak

In april 2016 is de Werkgroep Huisvesting & Facilitair gestart met het huisvestingsonderzoek. De opdracht is zorgvuldig geanalyseerd en uitgewerkt in een Plan van Aanpak om te komen tot de realisatie van de opdracht. Dit Plan van Aanpak is op 10 mei 2016 vastgesteld door zowel de Project- als Stuurgroep. In dit plan zijn 9 onderzoeksstappen opgenomen. In het volgende hoofdstuk zijn deze stappen uitgebreid beschreven.

In dit proces staat de werkgroep continu in contact met de Projectgroep. Het onderzoek vertaald in het huisvestingsplan ligt nu aan u voor. Het onderzoek, de stappen die daarin zijn gezet en het uiteindelijke voorstel zijn besproken met verschillende betrokkenen:

- Projectgroep (gemeentesecretarissen).
- Coördinerend Portefeuillehouder (Burgemeester E. van Zuijlen van de gemeente Franekeradeel) en de andere Portefeuillehouders
- Stuurgroep (wethouders en burgemeesters).
- Werkgroep Huisvesting Raad en Griffie (met vertegenwoordigers van de vier raden).
- Herindelingscommissie
- BOR (gezamenlijke ondernemingsraden).
- Vier Personeelsbijeenkomsten.

Eind oktober vindt de besluitvorming plaats in de afzonderlijke gemeenteraden. Hiertoe wordt dit huisvestingsplan vertaald naar een beslisdocument voor de gemeenteraden.

Na de besluitvorming worden het personeel en de bewoners van Waadhoeke geïnformeerd.

1.4. Leeswijzer

De procesaanpak van het scenario-onderzoek is beschreven in het volgende hoofdstuk. In hoofdstuk 3 worden scenario's en beoordelingscriteria uiteengezet. Het hoofdstuk wordt afgesloten met conclusies en het voorkeursscenario. In hoofdstuk 4 is een inpassingsstudie van het voorkeursscenario opgenomen. Hoofdstuk 5 gaat vervolgens in op een aantal specifieke onderwerpen zoals parkeren en vergunningen die het gevolg zijn van de voorgestelde richting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 het financiële kader voor de huisvesting behandeld.

2. Stappenplan

2.1. Aanpak

In dit scenario onderzoek zijn de volgende stappen genomen. Van grof naar fijn:

Stap 1: Bepalen van uitgangspunten voor het onderzoek:

Vanuit beleids- en visie documenten die ter beschikking zijn gesteld, zijn uitgangspunten voor het onderzoek bepaald die direct of indirect invloed hebben op de nieuwe huisvesting. Hierbij is tevens bepaald welke uitgangspunten kader stellend zijn en welke gelden als criterium in het onderzoek.

Stap 2: Inventariseren van de bestaande situatie:

Vanuit beschikbare informatie is de bestaande huisvesting (de bestaande gemeentehuizen, oude gemeentehuis Menameradiel en het oude stadhuis in Franeker) geïnventariseerd op diverse financiële en huisvesting aspecten. Dit ter onderbouwing van de te maken keuzes gedurende het onderzoek en als feitelijke onderlegger van het onderzoek.

Stap 3: Bepalen ruimtebehoefte:

Om te kunnen bepalen of en op welke manier de toekomstige huisvesting ruimtelijk gezien ingepast kan worden, is een Programma van Ruimten vastgesteld als ruimtelijk uitgangspunt. Dit Globaal Programma van Ruimten is opgesteld op basis van kengetallen, het aantal vastgesteld fte's en werkplekken en input vanuit diverse werkgroepen (globale wensen/eisen).

Stap 4: Bepalen van mogelijke huisvesting scenario's:

Bij het bepalen van mogelijke huisvesting scenario's is zo breed mogelijk gekeken naar de huisvestingsmogelijkheden. In het afwegingskader zijn diverse variabelen opgenomen; variërend van centrale tot decentrale huisvesting, van volledige nieuwbouw, huren van een nieuw pand tot renovatie van de bestaande gemeentehuizen. Belangrijk uitgangspunt in dit kader is dat Franeker is aangewezen als hoofdplaats. Bij het opstellen van de scenario's is verder rekening gehouden met het uitgangspunt dat de dienstverlening laagdrempelig, toegankelijk en dichtbij wordt georganiseerd. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar de Gebiedsteams in het Sociale Domein. Ten slotte is het wenselijk om een dusdanige flexibel huisvestingsscenario te kiezen opdat eventueel de taken van de Dienst Sociale Zaken NW Fryslân in de toekomst kunnen worden geïntegreerd

Stap 5: Bepalen van criteria voor het beoordelen van de huisvesting scenario's:

Deze criteria zijn bepaald op basis van de resultaten van de stappen 1, 2 en 3, waarbij tevens onderscheid is gemaakt tussen harde criteria (eliminatie) en zachte criteria (waarde).

Stap 6: Beoordelen van de huisvesting scenario's:

Beoordeling/eliminatie heeft zo veel mogelijk plaatsgevonden op basis van harde uitgangspunten en feiten, zoals beschikbare m2.

Stap 7: Definieren van een voorkeur scenario:

De resultaten van de beoordeling/eliminatie zijn vastgelegd in een overzicht. Op basis hiervan is een voorkeur scenario bepaald ten behoeve van het uitvoeren van de laatste stap.

Stap 8: Verdere uitwerking voorkeur scenario's in het huisvestingsplan:

In deze stap zijn enkele voorwaarden voor de totstandkoming van het voorkeur scenario uitgewerkt. Het gaat daarbij onder andere om parkeren, vergunningen en tijdelijke huisvesting. Maar ook om hoe er omgegaan wordt met leegkomende gebouwen.

Stap 9: Ruimtelijke en financiële onderbouwing van het voorkeur scenario:

In deze laatste stap is een globale ruimtelijke inpassing gemaakt om na te gaan op welke manier het in eerder stadium opgestelde Globale ruimtestaat ingepast kan worden en welke investeringsbudget benodigd is om dit scenario te realiseren.

2.2. Vanuit beleids- en visie documenten naar uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting

Voor het bepalen van de uitgangspunten voor de nieuwe huisvesting zijn de volgende visie- en beleidsstukken als input gebruikt:

- Organisatiekaders (Herindelingsontwerp annex –advies).
- Nabij Besturen: Laagdrempelig en korte lijnen.
- Dienstverlening: Persoonlijk, dichtbij en online.
- Managementfilosofie en Hoofdstructuur gemeente Waadhoeke.

- Krijtschetsen huisvesting Raad en Griffie Waadhoeke (inclusief de wensen en bevindingen van de Werkgroep Huisvesting Raad).
- Formatieplaatsen (fte's), vertaald in aantal werkplekken (Werkgroep Personeel).

Uit deze documenten en uit de gesprekken met de betrokken werkgroepen is bepaald welke uitgangspunten ten aanzien van huisvesting in het algemeen en ten aanzien van het scenario onderzoek in het bijzonder van toepassing waren.

- Voor de burger moet de nieuwe dienstverlening net zo makkelijk beschikbaar zijn als nu. Dat betekent dat dienstverlening laagdrempelig/toegankelijk is en dichtbij wordt georganiseerd via alle mogelijke kanalen.
- Dienstverlening vindt zoveel mogelijk Online plaats; verder komt de gemeente naar de mensen thuis en op het project.
- Tijd- en plaats onafhankelijk werken is gemeengoed.
- Er is aandacht voor gecoördineerd flexwerken door het invoeren van flexplekken.
- De Gebiedsteams in het sociale domein vormen de schakel tussen de gebieden en de ambtelijke organisatie. Er wordt tevens gewerkt op locaties 'om de hoek'.
- Kenmerkend zijn korte lijnen tussen burger, bestuur en organisatie (nabij besturen).
- Verder is er een stevige binding tussen verschillende organisatie onderdelen. Waadhoeke is een open, transparante en flexibele organisatie.
- Rekening houden met een Formatie van 224 fte, Gebiedsteam van 51 fte en 30 fte tijdelijke medewerkers (inhuur, stagiairs en afstudeerders).
- Buitendienst (44 fte) wordt bij voorkeur in de huidige vorm in stand gehouden.
- Franeker wordt de hoofdplaats.
- ICT outsourcen naar gemeente Leeuwarden.
- Op 1 januari 2018 opent de nieuwe gemeente Waadhoeke haar deuren. De verschillende organisaties zijn dan ambtelijk samengevoegd.
- Belangrijk aandachtspunten voor het huisvestingsplan zijn tijd, zorgvuldigheid en uitlegbaarheid (en aandacht voor eventueel leegkomende gebouwen).
- Plan kan rekenen op breed draagvlak.
- Op het terrein van het Sociale Domein hebben de gemeenteraden besloten om in de fusiedocumenten het advies op te nemen aan de nieuw te vormen gemeente Waadhoeke om per 1 januari 2020 het Sociale Domein onder directe gemeentelijke sturing te brengen en in de verdere opbouw van de nieuwe gemeentelijke organisatie hiermee rekening te houden. Om meer sturingsmogelijkheden te realiseren zal vanuit de gemeente de beleidskant van de Gemeentelijke Regeling uiterlijk per 31-12-2016 onder directe gemeentelijke sturing worden gebracht. De Stuurgroep zal ten slotte verschillende scenario's en hun juridische en financiële consequenties in kaart brengen, als onderlegger voor de definitieve besluitvorming door de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Waadhoeke. In het huisvestingplan is rekening gehouden met deze scenario's.

2.3. Inventarisatie aantal fte's/werkplekken

Bij het bepalen van het aantal te huisvesten fte's en (als afgeleide daarvan) het aantal werkplekken is het formatieplan Waadhoeke als uitgangspunt genomen. Deze gegevens zijn aangevuld met de huidige inzichten in het aantal te huisvesten fte's van de Gebiedsteams en een inschatting van het aantal tijdelijke medewerkers (fte's). Door deze drie onderdelen wordt de toekomstige formatie dat gehuisvest moet worden bepaald. Verder houden we rekening met een mogelijke situatie van toetreding van de Dienst Sociale Zaken NW Fryslân (na 2018) tot de gemeente Waadhoeke. Besluitvorming hierover ligt bij de nieuwe Gemeenteraad:

Omschrijving	aantal
Totaal aantal fte's Formatie Waadhoeke	224
Waarvan Buitendienst Waadhoeke (fte's)*	44
Verwacht aantal tijdelijke medewerkers (fte's)	30
Verwacht aantal fte's Gebiedsteam	51
Aantal fte's te huisvesten (is Exclusief Buitendienst)**	261

* Buitendienst wordt bij voorkeur in de huidige vorm in standgehouden

** We hebben rekening gehouden met een mogelijke situatie van toetreding van (een deel van) de DSZ NW Fryslân tot de gemeente Waadhoeke. Diverse scenario's zijn inpasbaar: de Backoffice kan worden geïntegreerd in het flexibel kantoorconcept. De Frontoffice kan worden geïntegreerd in gebiedsteams of in Publiekscentrum

In de toekomstige huisvesting zal er sprake zijn van gecoördineerd flexwerken door het invoeren van flexplekken binnen een afdeling. Het aantal benodigde flexibele werkplekken wordt bepaald door het aantal fte of medewerkers te vermenigvuldigen met een flex factor. De flex factor is het verwachte percentage formatie dat gelijktijdig gebruik maakt van werkplekken. Bij het bepalen van die flex factor is gebruik gemaakt van benchmark onderzoeken in andere gemeenten waar het flexwerken is toegepast.

Resultaten benchmark flex factor in andere gemeenten (op basis van aantal medewerkers):

Gemeente	Flex factor	Gemeente	Flex factor
Zevenaar	0,68	Hollands Kroon	0,70
Noordoostpolder	0,80	Eindhoven	0,67
Bronckhorst	0,76	Meerijstad	0,70
Cranendonck	0,67	Drechterland	0,70

Wageningen	0,75	Krimpenerwaard	0,70
------------	------	----------------	------

Op basis van deze benchmark is voor Waadhoeke een flex factor aangehouden van 0,80 per fte. Voor de Gebiedsteam geldt een lagere flex factor van 0,70. De verwachting is dat deze medewerkers frequenter onderweg zijn naar cliënten en daardoor minder vaak gebruik zullen maken van een werkplek.

Het benodigd aantal werkplekken wordt dan:

- $210 * 0,8 = 168$ werkplekken op kantoor/gemeentehuizen.
- $51 * 0,7 = 36$ werkplekken Gebiedsteams.
- Totaal = 204 werkplekken op basis van fte's.

2.4. Inventarisatie huidige huisvesting

Bij de start van het onderzoek is een inventarisatie uitgevoerd van beschikbare gegevens over de huidige huisvesting van de gemeenten. Het betreft het oude Stadhuis in Franeker aan het Raadhuisplein, het Gemeentehuis van Franekeradeel, het Oude Gemeentehuis en Nieuwe Gemeentehuis in Menameradiel en het Gemeentehuis in het Bildt. D.d. 1 januari 2016 zijn de belangrijkste kenmerken van deze gebouwen:

	Franekeradeel	Menameradiel	het Bildt	Totaal
Totaal Vloer Oppervlak	5.813 m ² + 1.295 m ²	2.388 m ² + 373 m ²	2.083 m ²	11.952 m ²
Waarvan Raadszaal	100 m ²	175 m ²	95 m ²	370 m ²
Jaarlijkse expl. lasten	€ 753.694,- + 48.251,-	€ 163.322,- + 94.236,-	€ 255.004,-	€ 1.314.507,-
Waarvan jr. kapitaallasten	€ 479.709,- + 8.226,-	€ 29.420,- + 61.773,-	€ 113.465,-	€ 692.593,-

2.5. Globaal Programma van Ruimten

Het Globaal Programma van Ruimten is opgesteld om scenario's en voorkeur scenario op hoofdlijnen te kunnen toetsen op de ruimtelijke inpassing van de toekomstige huisvesting. In de paragrafen hieronder is per onderdeel een korte toelichting gegeven op de ruimtebehoefte:

2.5.1. *Gecoördineerd flexwerken, Anders Werken of Activiteit Gerelateerd Werken*

De kaders vanuit het beleidsdocument *managementfilosofie en hoofdstructuur* maken dat de huisvestingsopgave meer behelst dan het verhuizen en hergroeperen van de medewerkers. Per 1 januari 2018 worden de medewerkers van de vier gemeenten geconfronteerd met een nieuwe situatie. De organisatie is totaal anders en iedereen zal moeten wennen aan de nieuwe situatie. Uit ervaring blijkt dat het positief werkt om voor alle medewerkers het 'anders' werken, of ook wel 'Activiteit Gerelateerd Werken', direct toe te passen.

Dit betekent dat niet meer iedereen een eigen werkplek heeft en dat er ook thuis en op locatie bij de burgers thuis, op een project of in een sportkantine gewerkt kan worden. Werkplekken zullen flexibel gebruikt gaan worden en worden uitgekozen op basis van activiteiten (zoals individueel geconcentreerd werken en aanspreekbaar werken, samenwerken, ontmoeten, afstemmen, brainstormen en kennisdelen). Dit heeft impact op de manier van (samen)werken van medewerkers.

Kort samengevat moet de andere manier van werken de ontmoeting, samenwerking en kennisdeling en daarmee het integraal denken en werken beter faciliteren, waar uiteindelijk de klanten van de gemeente Waadhoeke de voordelen van ervaren. Maar ook moet de andere manier van werken medewerkers uitdagen tot blijvende ontwikkeling en het verbeteren van individuele en daarmee ook organisatieprestaties, waarbij de dienstverlening aan de klant centraal staat.

Bij het opstellen van het Globaal Programma van Ruimten is bij de bepaling van het aantal m² voor de werkgebieden, het aantal vergader- / overleg ruimten en de introductie van een restaurant en of (werk)café al voorgesorteerd op deze filosofie.

Bij de verdere definitie van de huisvesting wordt dit globaal Programma van Ruimten nog verder in detail uitgewerkt tot een ruimtelijke, functioneel en technisch Programma van Eisen in samenspraak met de Werkgroepen.

Ruimte	Aantal	Kengetal	Totaal (m²)
Werkgebied	Werkplekken kantoor 204	11 m² nvo	2.240 m²
Raadszaal (evt. multifunctioneel gebruik)	80 personen, waarvan 29 raadsleden		300 m²
Publiekscentrum	Balies, receptie en spreekkamers		300 m²
Vergaderen (incl. fracties, commissies)	7 grote vergaderruimtes en 7 kleinere		380 m²
College	6 personen	25 m² pp	150 m²
Restaurant/Café	In 2 shifts eten; ½ van aantal wpl = 102	2,3 m² p wpl	235 m²
Overige ruimten	Postkamer, Repro, BHV, Sanitair, Patch		300 m²
Verkeersruimten en Techniek	Incl. Ruimtebehoefte Archief (600-700 m²)		1.700 m²
Totaal Vloer Oppervlak		Ca.	5.600 m²

2.5.2. Werkgebieden

De werkgebieden bestaan uit diverse soorten werkplekken, deze zullen flexibel gebruikt gaan worden en worden uitgekozen op basis van activiteiten (zoals individueel geconcentreerd werken en aanspreekbaar werken, samenwerken, ontmoeten, afstemmen, brainstormen, kennisdelen et cetera). Naast de werkplekken zullen de werkgebieden kunnen bestaan uit informeel overlegplekken, vergaderruimten, kopieerzones, berging en ontmoetingsgebieden. Voor het bepalen van het aantal benodigde m² netto oppervlak is een kengetal van 11 m² per werkplek aangehouden, verdeeld in werkdomeinen van circa 25 werkplekken. Het aantal m² per werkplek is gebaseerd op de Arbo norm NEN 1824.

De werkdomeinen zijn als volgt opgebouwd:

Opbouw aantal m2 per werkdomein van 25 werkplekken	m²
Per werkplek 4m2 + 1 m2 leesruimte + 1 m2 ruimte voor LCD beeldscherm	150
Toeslag van 1 m2 per werkplek voor diversiteit aan werkplekken	25

Vergaderruimte voor maximaal 6 personen	20
Ontmoetingsruimte met aanlandplekken, pantry, lockers	30
Informele spreek / belplek	15
Kopieerzone / -ruimte	10
Berging / Opslag	20
Totaal aantal m2 Nuttig Vloer Oppervlak per werkdomein van 25 werkplekken	270

2.5.3. Raad en Griffie

Het benodigd aantal m² voor de Raad en Griffie is gebaseerd op een notitie van de Werkgroep Griffie: *Krijtschetsen huisvesting Raad en Griffie Waadhoeke*. Hierin zijn ook globale wensen en bevindingen opgenomen van de Werkgroep Huisvesting Raad. De belangrijkste zijn:

- De werkgroep leden hebben de voorkeur uitgesproken om de benodigde ruimten te situeren in of bij het huidige gemeentehuis van Franekeradeel.
- Ook is aangegeven dat het niet wenselijk is om de realisatie van de huisvesting van de nieuwe Gemeenteraad Waadhoeke uit te stellen tot de nieuwe Gemeenteraad is geïnstalleerd.
- Verder heeft het de voorkeur om te kunnen beschikken over een herkenbare en zichtbare Raadszaal, waarbij de ruimte moet uitstralen dat het een Raadszaal is;
- De Raadszaal wordt bij voorkeur ook benut voor andere aangelegenheden.
- Commissies willen gebruik kunnen maken van de Raadszaal en daarnaast kunnen beschikken over voldoende fractiekamers.
- De fracties hoeven niet te beschikken over een eigen fractiekamer, maar kunnen gebruik maken van aanwezige vergaderkamers. Liefst wel in de buurt van elkaar.
- Inrichting Raadszaal:
 - Raadsleden willen elkaar en B&W aan kunnen kijken.
 - Raadsleden willen het Publiek liefst ook kunnen zien, maar dat mag eventueel ook via beeldschermen.
 - Raadsleden wensen presentaties te bekijken zonder om te hoeven draaien.
- Ten slotte wordt ook aandacht gevraagd voor doel en bestemming van de andere Raadszalen.

Resultierend in de volgende ruimten:

Ruimte programma Griffie en Raad	m ²
3 kamers voor de Griffie	30
Een Raadzaal voor 29 raadsleden, 6 collegeleden, 2 griffiers, 1 secretaris, 3 zitplaatsen voor de pers en 40 zitplaatsen voor publiek en sprekers. In totaal minimaal 81 personen.	270
4 fractiekamers voor 15 personen en 5 kamers voor 8 personen. Commissies kunnen gebruik maken van de Raadzaal en fractiekamers. Fracties en Commissies maken gebruik van aanwezige vergaderkamers. Liefst wel in de buurt van elkaar;	nvt
Totaal aantal m² Nuttig Vloer Oppervlak	300

2.5.4. *Publiekscentrum*

Voor de ruimtelijke inpassing van het Publiekscentrum zijn aannames gedaan gebaseerd op ervaringen bij andere gemeenten. Dit heeft geresulteerd in het volgende programma:

Ruimte programma Publiekscentrum	m ²
6 publieksbalies met een ruimtebeslag van 14 m ² per balie	84
1 receptiebalie	15
6 spreekkamers met een ruimtebeslag van 6 m ² per spreekkamer	36
Entree, ontmoetingsruimte, wachtruimte	160
Totaal aantal m² Nuttig Vloer Oppervlak	300

2.5.5. *Vergaderen en overleg*

Voor vergaderen en overleg is rekening gehouden met een diversiteit aan mogelijkheden. In de werkdomeinen is ruimte opgenomen voor informeel overleg in de open ruimten of in de ontmoetingsruimten. Daarnaast is per 25 werkplekken een vergaderruimte opgenomen voor maximaal 6 personen. Voor vergaderingen met meer dan 6-8 personen zijn diverse grote vergaderruimten beschikbaar, die ook kunnen worden gekoppeld tot grotere overleg ruimten (voor circa 25 personen). Deze vergaderruimten worden ook gebruikt voor fractie overleggen

en commissie vergaderingen (dubbel gebruik). Tenslotte is het ook denkbaar dat het werkcafé / restaurant mogelijkheden krijgt voor overleg en vergaderingen.

In het Globaal Programma van Ruimten is naast informele overlegplekken rekening gehouden met in totaal:

- 7 vergaderruimten voor maximaal 8 personen.
- 7 vergaderruimten voor maximaal 12-16 personen. Eventueel te koppelen tot grotere overlegruimten.

2.5.6. *College*

Bij het bepalen van het aantal m² voor het bestuur is uitgegaan van 6 collegeleden, die ieder een kantoorruimte ter beschikking hebben van 25 m². De benodigde werkruimte voor het secretariaat is opgenomen in het totaal aantal m² voor de werkgebieden.

2.5.7. *Werk café en keuken*

Er is nog niet bepaald op welke manier wordt voorzien in lunchmogelijkheden. Voor dit onderzoek is uitgegaan van een catering concept met uitgifte en een grootkeuken waarin ook warme maaltijden worden bereid. De capaciteit is bepaald op een logistiek van twee stromen, waardoor tegelijkertijd ongeveer 100 personen de lunch kunnen nuttigen. Een (aanvullende) optie is een werkcafé. Een dergelijk café is multifunctioneel van opzet, het kan gebruikt worden voor overleg, als werkplek en voor de lunch.

2.5.8. *Overige ruimten*

Voor de Postkamer, Repro, BHV-ruimte, Patch-kasten, Sanitaire voorzieningen (aangevuld met douches) en kolfruimte is een inschatting gemaakt van het ruimtebeslag.

2.5.9. *Archief ruimte(n), opslag en verkeersruimten*

Voor het ruimtebeslag als gevolg van archief ruimten en opslag is een eerste inschatting gemaakt; gebaseerd op het huidige archief, het digitaliseringsproces dat reeds is opgestart en de benodigde archief ruimte voor andere gemeenten. Voor het ruimtebeslag van de verkeersruimten zijn aannames gedaan gebaseerd op ervaringen bij andere gemeenten.

3. Scenario's

Er zijn vele (theoretische) mogelijkheden om de nieuwe gemeentelijke organisatie van de gemeente Waadhoeke te huisvesten. Met de werkgroep is daarom gekozen om vanuit de theoretische mogelijkheden te trechteren naar de daadwerkelijke haalbaarheid in de praktijk. Bij het opstellen van de scenario's is uitgegaan van een afwegingskader.

3.1. Afwegingskader

Bij het opstellen van de (theoretische) mogelijkheden voor de huisvesting van de gemeente Waadhoeke gelden de volgende afwegingen:

- Centrale versus decentrale huisvesting, waarbij Franeker is aangewezen als de hoofdplaats.
- De huisvestingsbehoefte (metrage) van de nieuwe organisatie gemeente Waadhoeke is inpasbaar.
- Op 1 januari 2018 opent de nieuwe gemeente Waadhoeke haar deuren. De verschillende organisaties zijn dan ambtelijk samengevoegd.
- Verder zijn zorgvuldigheid en uitlegbaarheid belangrijke aandachtspunten.
- En omdat het plan ook moet kunnen rekenen op een breed draagvlak, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de bestaande gemeentelijke gebouwen. Verder is het belangrijk dat er aandacht is voor leegkomende huisvesting.
- De Gebiedsteams in het sociale domein vormen de schakel tussen de gebieden en de ambtelijke organisatie. Er wordt tevens gewerkt op locaties 'om de hoek'.
- Dienstverlening is laagdrempelig, toegankelijk en wordt dichtbij georganiseerd.

3.2. Huisvestingsscenario gemeentehuizen

Voor de gemeentehuizen onderscheiden we de volgende huisvestingsscenario's:

1. Centrale huisvesting in Franeker in het bestaande gemeentehuis Franekeradeel, eventueel met een verbouwing en/of aanbouw.
2. Centrale huisvesting in Franeker in het bestaande gemeentehuis Franekeradeel, eventueel gebruikmakend van andere panden in Franeker. Daarbinnen behoren de uithuizing van het Bestuurscentrum en/of de Raadszaal tot de mogelijkheden.
3. Decentrale huisvesting in de regio in twee of drie bestaande gemeentehuizen, waaronder de bestaande huisvesting in Franeker.

De bovenstaande theoretische scenario's zijn getoetst en beoordeeld. Hierbij is gebruik gemaakt van de eliminatiemethode. Voor de eliminatie zijn minimale eisen geformuleerd. Als niet aan deze eis wordt voldaan, dan valt het scenario af. De belangrijkste eliminatie eis is dat het huisvestingsscenario aan moet sluiten bij de uitgangspunten die zijn geformuleerd in het dienstverleningsconcept en in de hoofdstructuur + managementfilosofie. Belangrijke uitgangspunten uit deze documenten zijn:

- Korte lijnen tussen burger, bestuur en organisatie (nabij besturen).
- Verder is er een stevige binding tussen verschillende organisatie onderdelen (samenhang en samenwerken).

- De organisatie wordt ambtelijk samengevoegd en opent op 1 januari 2018 als één organisatie haar deuren.
- De dienstverlening kenmerkt zich als open, transparant en flexibel.
- De organisatie kan plaats- en tijdsonafhankelijk werken en gecoördineerd flexwerken.

Door toepassing van de eliminatiemethode met deze minimale eisen vallen de volgende twee scenario's af:

- **Decentrale huisvesting in de regio in twee of drie bestaande gemeentehuizen, waaronder de bestaande huisvesting in Franeker:** valt af.

Toelichting:

Binnen dit scenario wordt de nieuwe gemeentelijke organisatie Waadhoeke verdeeld over twee tot drie vestigingen. Hierdoor ontbreekt de stevige binding tussen de verschillende organisatie onderdelen (afdelingen). Samenwerken wordt verder ook een stuk lastiger. Ten slotte zullen de medewerkers en bestuurders minder efficiënt kunnen werken als er tussen de twee tot drie gemeentehuizen gereisd moet worden. Dit vertaalt zich uiteindelijk in hogere apparaatskosten.

- **Centrale huisvesting in Franeker in het bestaande gemeentehuis Franekeradeel, eventueel gebruikmakend van andere panden in Franeker:** valt af.

Toelichting:

De bovenstaande argumentatie geldt ook voor dit scenario. Ook hier zal de stevige binding ontbreken en zullen medewerkers meer moeten reizen voor overleg. Dit scenario is eveneens niet goed voor de cultuur en samenhang binnen de nieuwe organisatie Waadhoeke.

Het enige scenario dat voldoet aan de bovenstaande eisen is:

- **Centrale huisvesting in Franeker in het bestaande gemeentehuis Franekeradeel, eventueel met een verbouwing en aanbouw.**

In paragraaf 2.5. kwam naar voren dat het globaal Programma van Ruimten (grotendeels) inpasbaar is in het bestaande gemeentehuis van Franekeradeel. Dit biedt de gemeente Waadhoeke de mogelijkheid om op 1 januari 2018 gezamenlijk de deuren te openen van een eigentijds flexibel kantoorconcept in het centrale gemeentehuis in Franeker. Met toepassing van het concept gecoördineerd flexwerken, Anders Werken of Activiteit Gerelateerd Werken. In dit concept wordt gewerkt met een werkplekfactor van 0,8. Dat betekent dat 1 fte 0,8 werkplek tot zijn of haar beschikking heeft.

Dit scenario biedt een unieke kans aan de nieuwe gemeente Waadhoeke om op 1 januari 2018 de huisvesting in één keer goed centraal te organiseren voor de langere termijn. Iedereen bij elkaar bevordert samenhang en samenwerken, is efficiënt en een goed begin om

te komen tot een gezamenlijke cultuur. In hoofdstuk 4 gaan we verder in op de inpassing van de nieuwe organisatie in deze centrale huisvesting.

3.3. Ontmoetingsplekken en Gebiedsteams

Om er voor te zorgen dat de dienstverlening (maximaal) nabij wordt georganiseerd via alle mogelijke kanalen worden – naast de centrale huisvesting in het bestaande gemeentehuis van Franekeradeel – extra *ontmoetingsplekken* in het gebied gefaciliteerd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de eis dat de dienstverlening in de nieuwe gemeente Waadhoeke laagdrempelig moet zijn, toegankelijk en dichtbij wordt georganiseerd, via alle mogelijke kanalen. Burgers en ondernemers kunnen on-line terecht bij de nieuwe gemeente. De gemeente zal daarnaast ook via keukentafel gesprekken in onder andere dorpshuizen in contact treden met de gebieden. Daarnaast hebben burgers en ondernemers de mogelijkheid om het centrale gemeentehuis te bezoeken. Omdat de nieuwe dienstverlening in de toekomst net zo makkelijk beschikbaar moet zijn voor de burgers en ondernemers als nu, wil de gemeente naast de centrale huisvesting:

- A. Twee flexibele ontmoetingsplekken in richten voor inwoners/ondernemers binnen de huidige gemeentegrenzen van het Bildt en Menameradiel. Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de vier dorpen van Littenseradiel.**

In het Publiekscentrum in het centrale gemeentehuis en op de twee ontmoetingsplekken kunnen burgers en ondernemers de komende jaren afspraken maken met medewerkers van diverse werkterreinen om informatie te verkrijgen of geholpen te worden. Op de twee ontmoetingsplekken zullen echter geen harde burgerproducten (zoals paspoorten, identiteits- en rijbewijzen) aangeboden worden. Voor deze producten geldt een ander veiligheidsregime en dus strengere protocollen, waardoor de kosten voor het aanbrengen van deze (veiligheid en privacy-) voorzieningen relatief hoog uit zullen vallen. Bovendien hebben deze burgerproducten een geldigheidsduur van 5-10 jaar, waardoor een bezoek aan het centrale gemeentehuis voor dergelijke producten niet frequent plaats zal vinden.

Omdat op dit moment nog niet duidelijk is hoe lang er gebruik gemaakt gaat worden van de twee ontmoetingsplekken zullen deze faciliteiten flexibel worden georganiseerd. Dat betekent dat de twee ontmoetingsplekken bij voorkeur worden gehuurd voor een kortere periode (< 3 jaar). Daarnaast zullen de ontmoetingsplekken worden gecombineerd met de huisvesting van de Gebiedsteams. Voorgesteld is om de twee ontmoetingsplekken te faciliteren:

- Op een locatie binnen huidige gemeentegrenzen het Bildt.
- Op een locatie binnen huidige gemeentegrenzen Menameradiel.
- Bij de locatiekeuze rekening houden met de vier dorpen uit Littenseradiel.

Wij zien voldoende mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen van het Bildt en Menameradiel om deze twee flexibele ontmoetingsplekken te realiseren.

De Gebiedsteams in het Sociale Domein vormen de schakel tussen de gebieden en de ambtelijke organisatie. Vanuit deze teams wordt letterlijk gewerkt op locaties 'om de hoek'. De medewerkers zullen veelvuldig met de burgers in contact treden door keukentafel gesprekken, project bezoeken, gesprekken op scholen et cetera. Deze medewerkers zijn een groot deel van hun tijd aan het werk 'buiten kantoor'. Vanuit de huidige Gebiedsteam-organisatie is naar de Werkgroep Huisvesting en Facilitair daarom de wens uitgesproken om aparte teams op drie locatie in te richten. Goed voor de samenhang en het samenwerken binnen één team en het beperkt het efficiency verlies (langere reistijd naar de centrale locatie). De wensen zijn aangevuld met een globaal Programma van Eisen, gebaseerd op onder andere de gewenste kantoorruimte (huren, flexibiliteit), aantal fte's, type werkplekken en aantal vergaderruimten. Op dit moment wordt een extern onderzoek uitgevoerd naar de toekomstige werkzaamheden, samenstelling en positionering van de Gebiedsteams in de gemeente Waadhoeke. De specifieke gevolgen daarvan voor de huisvesting van de teams zijn nu nog niet zichtbaar, daarom zijn de huidige setting en geformuleerde eisen als uitgangspunt gebruikt en wordt gekozen voor flexibiliteit in de huisvesting.

B. Voorgesteld is om 3 Gebiedsteams in te richten en deze te verbinden met zowel de twee flexibele ontmoetingsplekken als het Centrale gemeentehuis in Franeker.

Ook hier zien wij – naast de vestiging van het Gebiedsteam Franeker in het centrale gemeentehuis – meer dan voldoende mogelijkheden binnen de gemeentegrenzen van het Bildt en Menameradiel om huisvesting voor de Gebiedsteams te realiseren.

De huisvesting van de Gebiedsteams in combinatie met de Ontmoetingsplekken zal door de Werkgroep Huisvesting en Facilitair de komende periode verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd.

3.4. Huisvesting Buitendienst

Tijdens de realisatie van de nieuwe gemeentelijk organisatie worden beperkte reorganisaties (binnen de afzonderlijke taakvelden) zoveel mogelijk voorkomen. Op delen waar gemeenten verschillend zijn georganiseerd (door bijvoorbeeld uitbesteding) wordt dit in stand gehouden daar waar dit werkbaar is. Indien situaties onwerkbaar zijn wordt op basis van een besluit van de Stuurgroep een keuze gemaakt. Besluitvorming over het meer of minder worden van een gemeentelijke organisatie of delen daarvan die veel aan andere partijen uitbesteed, wordt overgelaten aan de nieuwe gemeenteraad. *Dit betekent dat momenteel het uitgangspunt is dat de Buitendienst bij voorkeur in de huidige vorm in stand wordt gehouden.*

De geografische spreiding van de huidige Buitendienst in relatie tot het verzorgingsgebied van de nieuwe gemeente Waadhoeke rechtvaardigt dit uitgangspunt.

3.5. Huisvesting Dienst Sociale Zaken en Werkgelegenheid

Op het terrein van het Sociale Domein hebben de gemeenteraden besloten om in de fusiedocumenten het advies op te nemen aan de nieuw te vormen gemeente Waadhoeke om

per 1 januari 2020 het Sociale Domein onder directe gemeentelijke sturing te brengen en in de verdere opbouw van de nieuwe gemeentelijke organisatie hiermee rekening te houden. Om meer sturingsmogelijkheden te realiseren zal vanuit de gemeente de beleidskant van de Gemeentelijke Regeling uiterlijk per 31-12-2016 onder directe gemeentelijke sturing worden gebracht. De Stuurgroep zal ten slotte verschillende scenario's en hun juridische en financiële consequenties in kaart brengen, als onderlegger voor de definitieve besluitvorming door de gemeenteraad van de nieuwe gemeente Waadhoeke.

In het huisvestingplan is rekening gehouden met deze scenario's. Daarbij zijn diverse scenario's inpasbaar: de Backoffice kan worden geïntegreerd in het flexibel kantoorconcept. De Frontoffice kan worden geïntegreerd in gebiedsteams of in Publiekscentrum

3.6. Conclusie scenario onderzoek en voorkeurscenario

Bovenstaande conclusies en overwegingen leiden tot het volgende voorkeurscenario:

- Centraal gemeentehuis voor de gemeente Waadhoeke in het verbouwde bestaande gemeentehuis van Franekeradeel. Met aanbouw van Raadszaal aan buitenzijde.
- Realisatie van een eigentijds flexibel kantoorconcept op basis "Anders Werken".
- Twee ontmoetingsplekken dicht bij de burger binnen de huidige gemeentegrenzen van het Bildt en Menameradiel. Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de vier dorpen van Littenseradiel.
- Drie Gebiedsteams in het Sociale Domein vormen de schakel tussen de gebieden en de ambtelijke organisatie. Twee Gebiedsteams worden gecombineerd met de ontmoetingsplekken, het Gebiedsteam van Franekeradeel krijgt een plek in de centrale huisvesting.
- De Buitendienst wordt in de huidige vorm in stand gehouden.

3.7. Aandacht nodig voor gemeentehuizen in het Bildt en Menameradiel

Leegstand door het verplaatsen van functies is niet wenselijk vanuit leefbaarheid en financieel oogpunt. Verschillende herbestemmings- en herontwikkelingsmogelijkheden zijn denkbaar. De drie locaties bieden mogelijkheden, al zijn die verschillend per gemeentehuis. Hiervoor is echter wel nader onderzoek nodig. Primair ligt de afweging bij de gemeenteraden. Voordeel is dat de boekwaarde van het nieuwe gemeentehuis Menameradiel relatief laag is.

4. Inpassingsstudie Voorkeur Scenario

Bij het beoordelen van de scenario's is in eerste instantie op hoofdlijnen bepaald of het globaal ruimtelijk programma is in te passen, eventueel met een kleine verbouwing of aanbouw.

4.1. Centrale Huisvesting in Franeker

Nadat de voorkeur scenario's zijn gekozen, is een ruimtelijke inpassing studie uitgevoerd waarbij een meer gedetailleerd vergelijk is gemaakt tussen de beschikbare ruimte en de gevraagde ruimte in het globaal ruimtelijk programma. Hierbij zijn de verdiepingen van de centrale huisvesting onderverdeeld in vlekken afgestemd op de onderdelen in het globaal ruimtelijk programma en zijn de vlekken ingemeten om de beschikbare oppervlakten te bepalen. Deze onderverdeling is alleen ter indicatie.

In de studie naar de centrale huisvesting is het aantal te huisvesten fte's vertaald naar een ruimtelijk programma. Dit programma is vervolgens ruimtelijk ingepast. In het bestaande gemeentehuis van Franekeradeel worden de volgende onderdelen/fte's gehuisvest:

Omschrijving fte's Centrale Huisvesting	aantal
Verwacht aantal fte's werkzaam op kantoor/gemeentehuis*	210
Verwacht aantal fte's Gebiedsteam Franeker**	23
Aantal fte's te huisvesten	233

* Zie paragraaf 2.3. inclusief 6 fte Beleidsmedewerkers SD NW Fryslân

** 20 fte voor GBT en 3 werkplekken voor de medewerkers Toegang

Het benodigd aantal werkplekken wordt dan:

- $210 \cdot 0,8 = 168$ werkplekken op kantoor/gemeentehuizen
- $23 \cdot 0,7 = 16$ werkplekken Gebiedsteams*
- Totaal = 184 werkplekken op basis van fte's

* Voor de Gebiedsteams fte's geldt een lagere flex factor van 0,70. De verwachting is dat deze medewerkers frequenter onderweg zijn naar cliënten en daardoor minder vaak gebruik zullen maken van een werkplek.

Ruimte	Aantal	Kengetal	Totaal (m²)
Werkgebied	Werkplekken kantoor 184 (exclusief SD)	11 m² nvo	2.020 m²
Raadszaal (evt multifunctioneel gebruik)	80 personen, waarvan 29 raadsleden		300 m²
Publiekscentrum	Balies, receptie en spreekkamers		300 m²
Vergaderen (incl fracties, commissies)	7 grote vergaderruimtes en 7 kleinere		380 m²
College	6 personen	25 m² pp	150 m²
Restaurant/Café	92 plekken	2,3 m² p plek	210 m²
Overige ruimten	Postkamer, Repro, BHV, Sanitair, Patch		300 m²
Verkeersruimten en Techniek	Incl Ruimtebehoefte Archief (600-700 m²)		1.700 m²
Totaal Vloer Oppervlak BVO		Ca.	5.360 m²

Dit programma is vervolgens ruimtelijk ingepast. Hierbij zijn de verdiepingen van de centrale huisvesting onderverdeeld in vlekken afgestemd op de onderdelen in het globaal ruimtelijk programma en zijn de vlekken ingemeten om de beschikbare oppervlakten te bepalen. Deze onderverdeling is alleen ter indicatie. In het vlekkenplan is een Raadszaal van ca 350m² BVO aangebouwd aan de buitenzijde*. In het huidige gemeentehuis Franekeradeel wordt een eigentijds flexibel kantoorconcept gerealiseerd. Daartoe wordt het bestaande gemeentehuis gestript en van binnen totaal opnieuw opgebouwd. Totale oppervlak van het gebouw wordt daarmee ca 6.150 m² (5.800 m² + 350 m²).

* Een inpandige Raadszaal is niet meegenomen als variant omdat deze oplossing niet aansluit bij de eisen van de Werkgroep Huisvesting Raad en verder de indeelbaarheid van het gebouw sterk zal beïnvloeden, vanwege de benodigde hoogte van een Raadszaal.

4.2. Twee Gebiedsteams en Ontmoetingsplekken

In het scenario onderzoek komt naar voren dat:

- Twee ontmoetingsplekken ingericht worden binnen de huidige gemeentegrenzen van het Bildt en Menameradiel. Bij de locatiekeuze moet rekening worden gehouden met de vier dorpen van Littenseradiel.

- Twee Gebiedsteams worden gecombineerd met de ontmoetingsplekken, het Gebiedsteam van Franeker krijgt een plek in de centrale huisvesting. Zie hiervoor.

De huisvesting van de Gebiedsteams in combinatie met de Ontmoetingsplekken zal door de Werkgroep Huisvesting en Facilitair de komende periode verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd. Uit vooronderzoek is gebleken dat er voldoende mogelijkheden zijn binnen de gemeentegrenzen van het Bildt en Menameradiel om deze huisvesting te realiseren.

De volgende eisen worden gesteld aan de huisvesting van de 2 ontmoetingsplekken en gebiedsteams:

- *Twee Ontmoetingsplekken:*
 - Faciliteren in flexibele huisvesting
 - Voorkeur gaat uit naar het huren van ruimte in Multifunctionele Centra
 - Kleine overlegkamer (4 personen)
 - 1-2 werkplekken
 - Wachtruimte
 - Inschatting ruimte behoefte Ontmoetingsplekken: 30 m²
- *Twee Gebiedsteams:*
 - Menameradiel: 12 fte
 - het Bildt: 14 fte
 - Littenseradiel: 2 fte
 - Circa 10 werkplekken per Gebiedsteams (14 fte * flexfactor 0,7)
 - Ruimte waarin zowel gewerkt als overlegd kan worden met het hele team
 - Per Gebiedsteam 3 kleine overleg kamers (voor coördinatoren en overleg met 4 personen) te combineren met overlegkamer Ontmoetingsplek
 - Inschatting ruimte behoefte GBT Menameradiel/Littenseradiel en GBT het Bildt: 110 m²

4.3. Conclusie inpassing studie voorkeur scenario:

Het Globaal Programma van Eisen is inpasbaar met een Raadszaal aan de buitenzijde.

5. Aanvullende Onderzoeken

5.1. Tijdelijke huisvesting Franekeradeel

In de vorige hoofdstukken is naar voren gekomen dat het globaal Programma van Ruimten (grotendeels) inpasbaar is in het bestaande gemeentehuis van Franekeradeel. Dit biedt de gemeente Waadhoeke de mogelijkheid om op 1 januari 2018 gezamenlijk de deuren te openen van een eigentijds flexibel kantoorconcept in het centrale gemeentehuis in Franeker.

Zoals eerder aangeven biedt dit scenario de nieuwe gemeente een unieke kans om op 1 januari 2018 de huisvesting in één keer goed te organiseren voor de langere termijn. Iedereen bij elkaar bevordert samenhang en samenwerken, is efficiënt en een goed begin om te komen tot een gezamenlijke cultuur.

Om de nieuwe gemeentelijke organisatie goed gezamenlijk te laten starten in het centrale (verbouwde) gemeentehuis is de wens uitgesproken om de medewerkers en het bestuur vanuit het bestaande gemeentehuis Franekeradeel te verplaatsen naar tijdelijke huisvesting in de nabijheid van de huidige huisvesting. Hiermee wordt voorkomen dat de medewerkers van de andere gemeenten een plekje krijgen bij de gemeente Franekeradeel. Het idee is: Iedereen er uit, gezamenlijk er in! Verder is tijdelijke huisvesting noodzakelijk om ongestoord te kunnen bouwen en om bouw- en geluidsoverlast te voorkomen.

Tijdelijke huisvesting voor de gemeente Franekeradeel is benodigd in 2017, waarbij de dienstverlening onverminderd door moet kunnen gaan. Verder is aangegeven dat de gemeente Franekeradeel in het laatste jaar voor de herindeling zo veel mogelijk bij elkaar wordt gehouden. Belangrijk is daarnaast dat het archief goed bereikbaar blijft, ook voor de externe organisaties die daar gebruik van maken. Ten slotte gelden voor de afdeling burgerzaken specifieke eisen met betrekking tot beveiliging. Dit op grond van onder andere de paspoortwet en het Informatiebeveiligingsplan waarde documenten en BRP.

Dit onderwerp zal door de Werkgroep Huisvesting en Facilitair verder worden uitgewerkt. Daarbij wordt tevens gekeken naar de mogelijkheden om de bijeenkomsten van de Raad te huisvesten en faciliteren.

5.2. Parkeren

Als de gemeente Waadhoeke op 1 januari 2018 de deuren opent van het verbouwde gemeentehuis in Franeker, zal een groot deel van de medewerkers werken vanuit dit centrale gemeentehuis. Ook het aantal bezoekers zal toenemen en daarmee de verkeersbewegingen. Dat leidt er toe dat het huidige aantal parkeerplaatsen rondom het bestaande gemeentehuis in Franekeradeel moeten worden uitgebreid.

Bij de huidige gemeentehuizen in Franekeradeel, Menameradiel en het Bildt zijn ongeveer 220 parkeerplaatsen beschikbaar voor medewerkers en bezoekers. De behoefte in de nieuwe situatie kan worden berekend met de ASVV 2012 (Aanbeveling voor Verkeervoorzieningen

binnen de bebouwde kom). De cijfers in de ASVV 2012 zijn een indicatie om te bepalen wat mogelijk kan worden verwacht aan parkeerdruk. Het gebruik van het gebouw is bepalend (bij toevoegen van meer medewerkers of onderdelen mag een grotere bezoekersaantal worden verwacht). Verder moet bij de bepaling van de behoefte rekening worden gehouden met de aanwezigheid van openbaar vervoer en mogelijk gemeentelijk mobiliteitsbeleid. Op basis van een eerste verkenning verwachten we circa 180-200 parkeerplaatsen rondom het verbouwde gemeentehuis nodig te hebben voor personeel en bezoekers.

Het bestaande aantal parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis Franekeradeel:

- 77 pp personeel achter het hek (inclusief 21 parkeerplaatsen achter het oude Telingaterrein).
- 30 parkeerplaatsen voor bezoekers (aan de zijkant en langs de Harlingerweg).
- Tijdelijke parkeerplaatsen op het Telingaterrein.

Om aan de behoefte te kunnen voldoen zullen circa 90 extra parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen kunnen voor een belangrijk deel op het Telingaterrein worden aangelegd, eventueel in combinatie met de nieuw te bouwen Raadszaal. Voor 60 parkeerplaatsen voldoet een reguliere vergunningsprocedure, voor 90-100 parkeerplaatsen is een omgevingsvergunning nodig. Een andere optie is een herinrichting van de bestaande parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis Franekeradeel.

Geadviseerd wordt om extra onderzoek te verrichten naar de mogelijkheden om voldoende parkeerplaatsen aan te leggen.

5.3. Vergunningen

Een samenvatting van de vergunningen die nodig zijn voor een aanbouw/uitbouw, interne verbouwing van het gemeentehuis en het gebruik de naastgelegen gronden is opgenomen in de bijlage.

Geadviseerd wordt om op korte termijn extra onderzoek te verrichten naar de benodigde vergunningen voor tijdelijke huisvesting in de buurt van het bestaande gemeentehuis van Franekeradeel.

5.4. Duurzaamheid

Steeds meer gemeenten maken de laatste jaren een overgang naar verduurzaming van hun gemeentelijk vastgoed. Hierbij worden ook verbetermaatregelen ten aanzien van energieprestatie en binnenmilieu genomen. Afhankelijk van de ambities van de gemeente Waadhoeke kunnen keuzes worden gemaakt van niveau van verduurzaming gebouwen. Bijvoorbeeld door het aanbrengen van zonnepanelen. Deze ambities zijn nog niet bepaald.

Geadviseerd wordt een onderzoek te verrichten naar mogelijkheden om te komen tot verduurzaming van het huisvestingsplan. Bijvoorbeeld door certificering met GPR Gebouw. Certificeren met GPR Gebouw is een goede manier om officieel aan te tonen hoe duurzaam het gemeentehuis of ontwerp is. Met GPR Gebouw wordt de duurzaamheid breed getoetst

aan de hand van de 5 thema's Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruiskwaliteit en Toekomstwaarde.

Als uitgangspunt is aangehouden dat eventuele investeringen in duurzaamheid zichzelf moeten terugverdienen door middel van lagere exploitatielasten.

5.5. Veiligheid

Voor de gemeente Waadhoeke gelden specifieke eisen met betrekking tot (informatie en fysieke) beveiliging. Dit op grond van onder andere de paspoortwet, de wet Basisregistratie Personen (BRP) en het Informatiebeveiligingsplan waarde documenten. Omdat dit een belangrijk onderdeel vormt van het Programma van Eisen zal veiligheid in overleg met de Werkgroep Informatie Management (WIM) verder moeten worden uitgewerkt.

6. Investeringskosten

Ter indicatie van het benodigde investeringskosten budget voor de huisvesting is op basis van kengetallen een grove doorrekening gemaakt van het voorkeur scenario.

Hierbij is uitgegaan van centrale huisvesting met een raadszaal aangebouwd aan de buitenzijde, 2 Ontmoetingsplekken in combinatie met de huisvesting van 2 Gebiedsteams, aanleg van 90 extra parkeerplaatsen en een nieuwe fietsstalling. Verder is een reservering opgenomen voor de aanleg van Tijdelijke Huisvesting voor de gemeente Franekeradeel.

In het huidige gemeentehuis Franekeradeel wordt een eigentijds flexibel kantoorconcept gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van de nieuwe organisatie Waadhoeke. Daartoe wordt het bestaande gemeentehuis gestript en van binnen totaal opnieuw opgebouwd. In de raming zijn alleen nieuwbouw- en verbouwingswerkzaamheden opgenomen die nodig zijn om de huisvesting aan te passen voor de nieuwe organisatie en de andere manier van werken, ontmoeten, samenwerken en kennis delen.

6.1. Uitgangspunten verbouwingswerkzaamheden

De volgende uitgangspunten gelden voor de herindeling van het bestaande gemeentehuis in Franekeradeel:

- Beperkte constructieve ingrepen; enkele dragende wanden worden doorbroken in verband met creëren open werkruimte.
- Bestaande sanitaire groepen slopen en elders (nabij bestaande groepen waardoor beperkte aanpassing installaties nodig is) nieuw aanbrengen. Dit in verband met creëren open werkruimte.
- Alle vloerafwerkingen opnieuw aanbrengen; gedeeltelijk hergebruik van bestaande tapijttegels.
- De bestaande wanden uitvlakken en sauzen.
- Plafonds vervangen, in verband met herzien installaties/wandaansluitingen.
- Bestaande trappen/balustrades handhaven.
- Bestaande ketels handhaven.
- Luchtbehandeling herzien in verband met uitbreiding werkplekken. Bestaande lucht behandelingskasten en koeling vervangen.
- Bestaande ketels en radiatoren handhaven.
- Verdeelkasten elektra handhaven (slim inpassen in ontwerp).
- Bestaande kabelgoten handhaven.
- Stroominstallatie aanpassen, geen uitbreiding capaciteit.
- Centrale elektrotechnische voorzieningen handhaven.
- Verlichtingsinstallatie hergebruiken, wel herindelen.
- Geen kosten opgenomen voor communicatie: waar mogelijk hergebruik/handhaven van bestaande voorzieningen (in de investeringsraming is een beperkte reservering opgenomen voor het aanleggen van (nieuwe) communicatievoorzieningen en het aanschaffen van ICT- en audiovisuele middelen ten behoeve van “Anders werken”).

- Brandmeld-, ontruiming- en inbraakinstallatie herzien.
- Lift handhaven.
- Nieuwe balie Publiekscentrum.
- Nieuwe pantry's per verdieping.
- Nieuwe keukeninrichting.
- Nieuw meubilair (stoelen, bureaus en kasten).
- Nieuw meubilair vergaderruimtes.
- Bewegwijzering nieuw.
- Terrein compleet opnieuw ingericht, inclusief het braakliggende deel. Hoeveelheid zeer grof bemeten, dient in nader onderzoek scherper te worden afgestemd.

De volgende uitgangspunten gelden voor de uitbreiding van de Raadszaal aan de buitenzijde:

- Nieuwbouw 350 m² Raadszaal aan de buitenzijde, inclusief entree, onafhankelijke installaties, ICT-voorzieningen, Audiovisuele middelen en nieuw vast meubilair. Doorbraak naar bestaande gemeentehuis, inclusief brandscheiding.

De volgende uitgangspunten gelden voor de aanleg van extra parkeerplaatsen en fietsenstalling:

- Op het Telingaterrein en rondom het nieuwe centrale gemeentehuis worden circa 70-90 extra parkeerplekken aangelegd.
- Telingaterrein kan voor 1/3 gebruikt worden voor parkeren. Hier kunnen 60 parkeerplekken aangelegd worden. 10-30 parkeerplaatsen moeten gevonden worden rondom en op het terrein van de Buitendienst achter het bestaande gemeentehuis.
- Het is een kleine en eenvoudig parkeerplaats zonder beveiligde toegang. Verharding van betonklinkers en afwatering via het bestaande rioolsysteem. In de bouwkosten is één lantaarnpaal meegenomen per 200 m². Bouwkosten circa € 1.400,- per parkeerplaats.
- Verder is een prefab fietsenstalling meegenomen in de bouwkosten voor 75 fietsen, inclusief een oplaadvoorziening.

De volgende uitgangspunten gelden voor de aanhuur en inrichting van de huisvesting van de Ontmoetingsplekken en Gebiedsteams:

- Gebiedsteams en Ontmoetingsplekken worden gezamenlijk gehuisvest in gehuurde ruimte in bijvoorbeeld Multifunctionele Centra (MFC).
- Er is rekening mee gehouden dat deze ruimte verbouwd moet worden, vergelijkbaar met verbouwing gemeentehuis Franekeradeel.
- Nieuw meubilair (stoelen, bureaus en kasten).
- Nieuw meubilair vergaderruimtes.
- Bewegwijzering nieuw.
- 3 kleine overleg ruimten en een wachtruimte.
- Huurprijs: € 125,- per m² per jaar.

6.2. Bouw- en Investeringskosten

In de bijlagen is de kostenraming van het voorkeursscenario toegevoegd.

Omschrijving voorkeursscenario: Raadszaal buitenzijde	Bouwkosten excl. BTW
Totaal bouwkosten exclusief BTW	€ 4.760.000
Totaal investeringskosten exclusief BTW *	€ 6.426.000

* factor van bouw naar investeringskosten = 1,35

De aanvullende kosten bedragen:

- Huurkosten 2 MFC's per jaar € 35.000,-
- Investeringskosten 70-90 parkeerplaatsen Telingaterrein: € 170.000,- ex BTW.
- Investeringskosten fietsenstalling: € 12.000,- ex BTW.
- Voorziening Tijdelijke Huisvesting Franekeradeel: € 500.000,- ex BTW.
- Voorziening voor extra veiligheidsmaatregelen: nader te bepalen door Werkgroep IM.
- Voorziening voor het aanschaffen van ICT- en audiovisuele middelen ten behoeve van "Anders Werken": nader te bepalen door Werkgroep IM.
- Voorziening voor (extra) duurzaamheidsmaatregelen: als uitgangspunt geldt dat eventuele investeringen in duurzaamheid zichzelf terugverdienen door middel van lagere exploitatielasten.

De investeringskosten zijn onderverdeeld in verschillende posten:

Bouwkosten

De bepaling van de directe bouwkosten is hierboven toegelicht.

Leges kosten en verzekeringen

Voor deze kosten zijn respectievelijk 2,5% en 1% opgenomen van de bouwkosten.

Honoraria voor procespartners

Deze kosten worden opgenomen voor adviseurs, projectmanagers, toezichthouders, architect, constructeur. Deze procespartners helpen bij het opstellen van het huisvestingsplan, een werk en kantoorconcept en PvE, het ontwerp, de uitwerking, engineering, verhuismanagement en uitvoeringsbegeleiding in de uitvoeringsfase. De totale kosten van dit onderdeel zijn geraamd op 15% van de bouwsom (exclusief BTW).

Risico's, onvoorzien en prijsstijgingen

Bij een verbouwing en renovatie zijn de risico's voor extra kosten hoger dan bij nieuwbouw, daarnaast zal er sprake zijn van prijsstijgingen gedurende de verdere looptijd van de voorbereiding en realisatie. Voor deze post is uitgegaan van 5% onvoorzien en 5% voor loon-

en prijsstijgingen. Verder is 4% opgenomen voor omissies in het bestek, die zullen leiden tot meer- en minderwerken tijdens de realisatie.

Schoonmaakkosten na oplevering en verhuiskosten

De schoonmaak- en verhuiskosten zijn in deze fase gebaseerd op een voorlopige aanname en geraamd op circa 1,5% van de bouwkosten.

Reservering ten behoeve van aanleg communicatievoorzieningen

Voor het aanleggen van (nieuwe) ICT- en audiovisuele voorzieningen ten behoeve van "Anders werken" is een eerste voorlopige reservering opgenomen van 1,0% van de bouwkosten. Uitgangspunt is dat de Audiovisuele (smartboards) en ICT-middelen (telefoons en computers) voor de medewerkers niet bekostigd worden vanuit het huisvestingsbudget.