

Rapportage

Bestuurlijke Opdracht

Onderzoek Alternatieve Huisvesting

28 oktober 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Bestuurlijke Opdracht	5
3. Toelichting alternatief ontwerp stadhuis	8
4. Toelichting technisch rapport BCT	11
5. Toetsingscriteria	13
5.1. Duurzaamheid	13
5.2. Organisatorische gevolgen	15
5.3. Impact op de binnenstad	18
6. Financiën	20
6.1. Toelichting bij de resultaten	20
6.2. Resultaten financiële vergelijking referenties en alternatieven	23
Bijlage 1. Rapport van BCT architecten, ingenieurs en adviseurs	25
Bijlage 2. Brief van AM	

1. Inleiding

Op basis van het Coalitieakkoord 2014-2018 heeft de gemeenteraad een Bestuurlijke Opdracht (BO) verstrekt voor het uitvoeren van een onderzoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden in bestaande panden in de binnenstad. Deze alternatieven moeten op basis van een aantal in de BO geformuleerde criteria worden vergeleken met het huisvestingsplan voor Lange Wemen (nieuwbouw stadskantoor en verbouwing/renovatie van het stadhuis) en met de huidige huisvesting (inclusief verbouwing/renovatie van het stadhuis). De tekst van de BO is weergegeven in hoofdstuk 2.

Bij het huisvestingsplan in Lange Wemen is het ontwerp voor de verbouwing/renovatie van het stadhuis gebaseerd op de functionele samenhang tussen stadhuis en stadskantoor, omdat het geheel te beschouwen is als één gebouw. In de andere gevallen (Hazenweg en bestaande panden in de binnenstad) is dit niet het geval en moet een ander ontwerp worden gemaakt voor het stadhuis. In hoofdstuk 3 is op hoofdlijnen beschreven hoe een schetsontwerp voor het stadhuis er in dat geval uit komt te zien. Hierop is de kostenraming voor verbouwing/renovatie van het stadhuis gebaseerd.

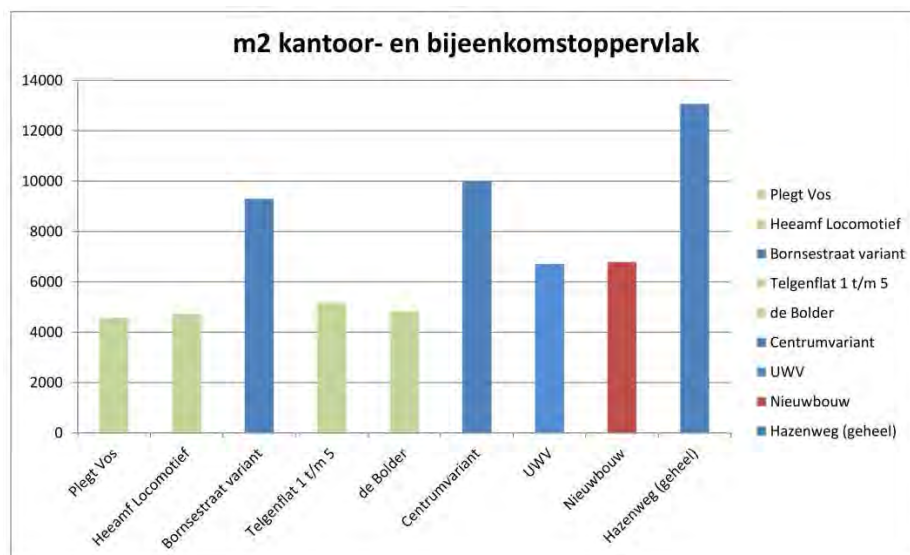
Bij de uitvoering van dit onderzoek is geconstateerd dat de opgave van de BO om de verschillende opties vergelijkbaar te maken erg moeilijk is, omdat de gebouwen op een aantal belangrijke aspecten wezenlijk blijven verschillen (zoals grootte in m², indeelbaarheid, functionele bruikbaarheid, duurzaamheid, etc.).

Technisch en functioneel gezien is echter getracht de vergelijkbaarheid zo groot mogelijk te maken ("appels met appels vergelijken"). Daarbij zijn de eisen zoals verwoord in het Programma van Eisen (2008) en het Ontwerpkader (2012) leidend geweest. Dit is beschreven in hoofdstuk 4 en in het technische rapport van BCT architecten, ingenieurs en adviseurs (Bijlage 1).

Overigens is het, om deze technische en functionele aanpassingen te kunnen realiseren, noodzakelijk om uit te gaan van verwerving van de desbetreffende panden. Het proces naar het verkrijgen van een betrouwbare verwervingsprijs is beschreven in paragraaf 6.1.

Ook de plaats van de frontoffice is in dit kader uniform gemaakt. In de BO is opgenomen dat het huidige gebruik van het stadhuis (o.a. bestuurscentrum en dienstverlening) zoveel mogelijk ongewijzigd blijft. Voor de uitwerking van de BO is er van uitgegaan dat daarmee wordt beoogd dat alle fysieke klantcontacten in het stadhuis plaatsvinden, met uitzondering van de contacten waarbij de klant thuis bezocht wordt. De alternatieve panden zijn dus uitsluitend bestemd voor de backoffice. Zie ook paragraaf 5.2.

In grootte zijn de gebouwen uiteraard niet volledig vergelijkbaar te maken. Met uitzondering van de UWV-panden zijn de beschouwde panden in de binnenstad ieder afzonderlijk ruimschoots kleiner (rond 30%) dan de beoogde nieuwbouw. In die gevallen is dus altijd een tweede backoffice pand in de binnenstad nodig, waarbij voor beide backoffice panden dezelfde uitgangspunten worden gehanteerd t.a.v. koop en aanpassing. Dit leidt uiteindelijk tot de 3 varianten in de binnenstad, waarvan 2 varianten elk bestaan uit 2 backoffice gebouwen. In de volgende afbeelding zijn de verschillende groottes in gebruiksoppervlak van de beschouwde panden en de resulterende varianten grafisch weergegeven.



Hierin is ook te zien dat de referentie Hazenweg, de Bornsestraat variant en de Centrumvariant aanmerkelijk groter zijn dan het in de nieuwbouw geplande gebruiksoppervlak.

De onderbouwing voor de bepaling van de gebruiksoppervlakken is gegeven in het rapport van BCT (Bijlage 1).

2. Bestuurlijke Opdracht

De letterlijke tekst van de door de gemeenteraad op 2 juli 2014 vastgestelde Bestuurlijke Opdracht luidt als volgt:

Inleiding

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de uitvoering van de raadsbesluiten betreffende de centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie in de binnenstad van Hengelo, in het plangebied Lange Wemen. Dit heeft geleid tot een uitgewerkt ontwerp voor de nieuwbouw van het stadskantoor in combinatie met de verbouwing/renovatie van het stadhuis en bijbehorende dagwinkel. In het Coalitieakkoord 2014-2018 is daarover het volgende vastgelegd:

Wij zien in de hulpvraag van AM ruimte om in de komende maanden een onderzoek uit te voeren naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stadskantoor. We kijken daarbij

vooral naar het gebruik van bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied. De alternatieven dienen aan vergelijkbare eisen te voldoen als nieuwbouw. Wij zullen de alternatieven toetsen aan de oorspronkelijke eisen die zijn gesteld aan de nieuwbouw en daarnaast zullen we toetsen op financiële consequenties ten opzichte van de huidige huisvesting, organisatorische gevolgen, bijdrage aan levendigheid van de binnenstad en duurzaamheid. Op basis van dit onderzoek wil de coalitie een definitief besluit nemen over de bouw van het stadskantoor.

Opzet van het onderzoek

Doel van het onderzoek is te komen tot een verantwoorde afweging van alle mogelijke alternatieven. Aan de hand van een aantal uitgangspunten zal een marktverkenning worden uitgevoerd om te komen tot een selectie van mogelijke alternatieve huisvestingsopties. Vervolgens zullen de consequenties van de verschillende opties (op hoofdlijnen) inzichtelijk en vergelijkbaar worden gemaakt door onder meer bouwkundig onderzoek en toetsing aan een aantal criteria. Op basis van dit overzicht kan eventuele verdere besluitvorming plaatsvinden.

De voorgenomen renovatie van het stadhuis is nu gebaseerd op de ontworpen functionele samenhang tussen stadhuis en nieuw te bouwen stadskantoor. Alternatieve huisvestingsopties kunnen daarom invloed hebben op de aard en omvang van de renovatie van het stadhuis.

Voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld voor inzicht in de vastgoedmarkt en voor bouwkundig onderzoek) wordt externe deskundigheid ingezet.

Uitgangspunten

Voor het in kaart brengen van de relevante alternatieven gelden de volgende uitgangspunten:

- Het huidige gebruik van het stadhuis (o.a. bestuurscentrum en dienstverlening) blijft zoveel mogelijk ongewijzigd. Wel renoveren maar bouwkundige ingrepen zoveel mogelijk beperken;
- Er wordt vooral gekeken naar bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied Lange Wemen;
- Ambtelijke organisatie verdelen over zo weinig mogelijk panden. Die zich bij voorkeur op loopafstand van elkaar en stadhuis bevinden;
- De gehele gemeentelijke organisatie, zoals deze nu is gehuisvest in het stadhuis en het stadskantoor aan de Hazenweg, dient te kunnen worden ondergebracht in de nieuwe huisvestingssituatie;
- De ambities van het Programma van Eisen op het gebied van flexibel werken, arbeidsomstandigheden en duurzaamheid blijven gehandhaafd en gelden voor alle mogelijke alternatieven;

- Op basis van eerder gemaakte inschatting van de formatie en ambities m.b.t. flexibel kantoorconcept is 9000 m² bvo nodig. Dit is gebaseerd op een centrale en geïntegreerde huisvesting. Ten gevolge van spreiding kan "snijverlies" optreden, waardoor mogelijk meer bvo nodig is;
- Ontwikkeling van het pand aan de Deldenerstraat op een wijze die niet concurrerend is voor het huidige programma van Lange Wemen;
- De thans begrote huisvestingslasten voor de situatie waarin het stadskantoor wordt gerealiseerd vormen het maximum.

Zoekrichting

Een eerste marktverkenning vooral gericht op panden > 2000 m² in de binnenstad levert een aantal zoekrichtingen op.

- De Locomotief en het Plegt/Vos gebouw, eventueel aangevuld met voormalig HEIM of voormalig CWI (arbeidsbureau)
- Telgenflat in combinatie met de Bolder
- Telgenflat in combinatie met leegstaande winkels (Brink)
- Leegstaande UWV-gebouwen (Beatrixstraat)

Panden die afgevalen zijn, zijn of te klein (Ariensschool, Heeren van Twente) of niet te betrekken in een logisch cluster (voormalig Raad van Arbeid).

De onderzochte locaties moeten worden afgezet tegen de volgende referenties:

- de nieuwbouw van het stadskantoor en functiewijziging (verbouwing) + asbestsanering/renovatie van het stadhuis conform de voorliggende ontwerpen;
- de huidige huisvesting, rekening houdend met de ook dan noodzakelijke asbestsanering en renovatie van het stadhuis.

Criteria

De combinatie(s) van bestaande panden worden op basis van een aantal criteria vergeleken met het plan voor de bouw van het stadskantoor en de huidige huisvesting. Daarvoor dienen van iedere optie de volgende aspecten in beeld te worden gebracht (bij voorkeur kwantitatief, maar in ieder geval kwalitatief):

- Financiën:
 - Stichtingskosten (geraamde totale stichtingskosten vanaf heden te maken om gebouw operationeel te krijgen)
 - Diverse kosten (leges, eventuele huur parkeerplaatsen, kosten fietsparkeren etc.)
 - Exploitatiekosten (energie, beveiliging, schoonmaak etc.)

Gezamenlijk bepalen deze variabelen de totale huisvestingslasten. Daarnaast spelen diverse bijkomende kosten, zoals de kosten voor alternatieve invulling van het pand aan de Deldenerstraat, ook een rol.

- Duurzaamheid:
 - Noodzaak en mogelijkheden voor verduurzaming van installaties en bouwkundige onderdelen
 - Energiegebruik en mogelijkheden voor duurzame opwekking (verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, liften, zonnepanelen etc.)
 - (Her)gebruik van grondstoffen (toepassen van duurzame materialen en technieken, beperken sloopafval en nieuw toe te voegen materiaal)
 - Comfort en arbeidsomstandigheden (klimaat, geluid, daglicht, toegankelijkheid etc.)
 - Toekomstwaarde van gebouw (uitgangssituatie en na eventuele aanpassing)

- Organisatorische gevolgen:
 - Mogelijkheden voor (aantrekkelijk) flexibel kantoorconcept
 - Effectiviteits- en efficiencywinst en/of verlies ten gevolge van spreiding, snijverliezen, (bouwkundige) mogelijkheden of beperkingen etc.
 - Reisafstanden tussen locaties
 - Parkeren en fietsparkeren
- Impact op de binnenstad:
 - Bijdrage aan levendige binnenstad
 - Bijdrage aan compacte binnenstad
 - Bijdrage aan Lange Wemen

Kosten

De verwachting is dat de kosten in 2014 uit de bestaande budgetten van de sector Informatie en Faciliteiten kunnen worden gedekt.

Planning

De omschreven aanpak van de opdracht leidt tot het volgende tijdpad:

- o Voorbereiding uitvoering BO: april-mei 2014
- o Marktverkenning mogelijke locaties: mei-juni 2014
- o Vaststelling bestuurlijke opdracht in het College 27 mei 2014
- o Mogelijke besluitvorming in de Raad:

Politieke markt (beeldvormend)	10 juni 2014
Politieke markt (oordeelvormend)	24 juni 2014
Vaststelling in de Raad	2 juli 2014
- o Uitwerken consequenties alternatieven en vergelijking a.d.h.v. criteria: juli-september 2014
- o Eindrapportage september 2014
- o Vaststelling eindrapport in het College op 23 september 2014
- o Mogelijke besluitvorming in de Raad:

Politieke markt (beeldvormend)	7 oktober 2014
Politieke markt (oordeelvormend)	21 oktober 2014
Vaststelling in de Raad	4 november 2014

3. Toelichting alternatief ontwerp stadhuis

In de Bestuurlijke Opdracht is gekeken naar huisvesting die is gebaseerd op een alternatief voor de nieuwbouw van het stadskantoor in combinatie met (renovatie van) het stadhuis.

De consequentie van eventuele alternatieve huisvesting is dat het voorliggende ontwerp voor de renovatie en aanpassing van het stadhuis niet toegepast kan worden, omdat dit uitgaat van een groot aantal functionele wijzigingen die gerelateerd zijn aan de combinatie van de nieuwbouw en het stadhuis.

In de ontwikkelde plannen voor het stadskantoor en de renovatie van het stadhuis zijn de twee gebouwen via de brede passerelle met elkaar verbonden en werken zij als één samenhangend geheel. De indeling van het stadhuis wijkt sterk af van de huidige situatie. De publieksfuncties worden verplaatst naar de begane grond van de nieuwbouw en rond de stadhuishal wordt een vergadercentrum gesitueerd. Op de begane grond van het stadhuis komen onder meer een groot bedrijfsrestaurant, het raadscafé en het huis van de democratie, waaromheen alle fractiekamers en de griffie zijn gesitueerd. Ook de kelder wordt opnieuw ingedeeld met een grote fietsenstalling, een nieuwe archiefbewaarplaats en veel techniekruimten. De aanpassingen op de tweede verdieping blijven beperkt tot het verplaatsen van de B&W kamer en het secretariaat. De derde en vierde verdieping worden geschikt gemaakt voor de flexibele werkomgeving. De installaties worden ingrijpend aangepast en naar het huidige niveau voor een moderne kantooromgeving gebracht. Ook de Raadzaal, Burgerzaal en trouwzaal worden van klimaatbeheersing voorzien. Ter noodzakelijke verbetering van het thermisch comfort en vanwege de beperking van energie-verliezen worden de ramen en kozijnen van de verblijfsruimten vervangen.

In het geval van een keuze voor alternatieve huisvesting is een aanpassing van het ontwerp voor het stadhuis noodzakelijk. Door de ontwerpers van het renovatieplan, HVE architecten en Nelissen Ingenieursbureau, is daartoe een nieuw schetsontwerp gemaakt voor een aangepaste renovatie van het stadhuis. Uitgangspunt daarbij is dat het aantal functionele ingrepen tot het hoogst noodzakelijke beperkt blijft, maar dat voor de installaties wel de voorgestelde en essentiële aanpassingen worden doorgevoerd. Dit laatste heeft, tezamen met de vereiste asbestsanering, ook bouwkundig grote invloed.

De belangrijkste aanpassingen zijn hierna beschreven.

Publiek

1. functie(s) stadhuishal

Het huidige publieksplein blijft gehandhaafd en wordt uitgebreid (zie ook punt 4). Daarnaast blijft de hal incidenteel in gebruik als concertzaal en voor tentoonstellingen. Er komt geen vergadercentrum, de alternatieve panden krijgen eigen vergaderfaciliteiten. Zie verder ook punt 13.

2. hoofdentree

De uitbouw van de huidige hoofdentree wordt verwijderd. De route naar de oorspronkelijke hoofdentree wordt hersteld, namelijk via de statietrap en het bordes. De receptie komt in de stadhuishal (modern concept: gastvrouw/-heer). Voor mindervaliden en als alternatieve ingang komt een ingang onder het bordes, met in het gebouw een lift naar de eerste verdieping. Er is daar geen publiekstoegang naar de rest van het gebouw, maar wel voor personeel en bestuur met toegangscontrole. De trapjes naar de rest van de begane grond worden aangepast en de huidige schuingeplaatste lift naar de eerste verdieping wordt verwijderd.

3. toegankelijkheid voor mindervaliden

Zie ook punt 2. De situatie bij de 24/7 ingang naast de toren (traplift t.b.v. fracties) blijft gehandhaafd.

4. balie en spreekkamers

Er komt een scheiding tussen front- en backoffice. Het huidige publieksplein wordt uitgebreid met de balie(s) en spreekkamers die zich nu in het stadskantoor aan de Hazenweg bevinden. Deze

komen op de eerste verdieping in de stadhuisshal aan de noordkant, waar nu kantoorruimten zijn. De backoffice komt op een andere locatie, in het stadhuis dan wel in een ander pand.

5. artsenkamer(s)

De huidige situatie blijft gehandhaafd (op eerste verdieping stadhuis, eventueel op andere plek).

Bestuur

6. plaats/gebruik fractiekamers (incl. 24/7 ingang)

De huidige situatie van de fractiekamers blijft gehandhaafd. Waar nodig worden enige kwaliteitsverbeteringen doorgevoerd.

7. commissiekamer, incl. ruimte voor publiek

Er komt geen nieuwe commissiekamer. Gelet op de nieuwe vergadervorm van de gemeenteraad moeten de kamers 210 en 214 (Raadkamer) meer geschikt worden gemaakt, maar dit moet geschieden door middel van de inrichting (meubilair en opstelling daarvan).

8. indeling B&W-vleugel

Huidige situatie m.b.t. B&W-kamer en kamer 210 blijft gehandhaafd. De ruimte voor het secretariaat verschuift t.o.v. de huidige situatie en wordt gecombineerd met de naastliggende wethouderskamer (er is één wethouder minder). Hierdoor komt er ruimte voor de installatieschacht en de SER (zie ook punt 21).

9. klimaat (burgerzaal, raadszaal, B&W-kamers, overige ruimten)

Kwaliteitseisen conform het nieuwe ontwerp.

10. audio-visuele voorzieningen Raadzaal en Burgerzaal

Conform nieuw ontwerp.

Overig

11. restaurant

Er komt geen personeelsrestaurant op de begane grond. Ook het raadscafé wordt niet gerealiseerd. Daarvoor in de plaats komt het restaurant op de 4^e verdieping. De bestaande keuken wordt verwijderd en vervangen, en krijgt mogelijk een meer centrale plek. De ruimte die nodig is voor het restaurant gaat ten koste van de geprojecteerde kantoorruimten. Het restaurant moet ook als werkplek gebruikt kunnen worden. Er komen geen toiletten op de 4^e verdieping. De aangrenzende buitenruimte, op het brede deel van de omloop, wordt voor gebruik geschikt gemaakt (zie punt 28).

12. flexibilisering werkruimten (incl. griffie)

De voorgestelde flexibilisering van de werkruimten wordt conform ontwerp uitgevoerd.

13. benodigde vergaderruimten

De hoeveelheid vergaderruimte blijft conform de huidige situatie, dus alleen voor de behoefte van gebruikers in het stadhuis en rekening houdend met beschikbare bestuurlijke vergaderruimten. De locatie van de ruimten in het stadhuis ligt niet vast. De andere gebouwen krijgen eigen vergaderfaciliteiten.

14. fietsenstalling en douches/kleedruimten

Huidige situatie blijft gehandhaafd. Er komen dus geen nieuwe fietsenstalling en douches/kleedruimten.

15. expeditie-ingang

De huidige ingang blijft gehandhaafd. Onderzocht moet worden of vergroting van de lift ter plekke mogelijk is.

16. aanpassing archiefbewaarplaats

Conform het nieuwe ontwerp.

17. aanpassing kunstopslag en stoelenopslag

Deze ruimten worden ondergebracht op de plaats waar in het nieuwe ontwerp de fietsenstalling is geprojecteerd. De stoelenopslag komt aan de kant van de expeditielift.

18. aanpassing toiletten

Conform nieuw ontwerp.

19. kledruimte Ambtenaar Burgerlijke Stand

De huidige situatie blijft gehandhaafd.

20. rookvoorziening

Er komen geen extra voorzieningen.

21. MER/SER's (computerruimten)

De MER blijft gehandhaafd op de huidige plek. De SER's worden uitgevoerd conform het nieuwe ontwerp.

22. noodstroomvoorziening

Er is een eigen noodstroomvoorziening nodig. Deze wordt gecombineerd met de trafo (zie punt 29).

23. systeem toegangscontrole

Conform nieuw ontwerp.

24. energiezuinige verlichting (LED, aanwezigheid- en daglichtschakeling)

Conform nieuw ontwerp.

25. aansluiting warmtenet

Wordt gerealiseerd.

26. vervanging ramen en kozijnen

Wordt gerealiseerd.

27. vervanging liften

Wordt gerealiseerd. Zo mogelijk vergroten van de lift naast de expeditie-ingang (zie punt 15).

28. omloop op het dak

Dakbedekking wordt vervangen. Er wordt een mos-sedum dak/daktuin in combinatie met een toegankelijk dakterras voor het restaurant gerealiseerd (zie punt 11).

29. dagwinkel en traforuimte

Er is nog geen nieuw ontwerp gemaakt voor de dagwinkel. Wel wordt uitgaan van de functionaliteit van de dagwinkel conform het nieuwe ontwerp. De dagwinkel hoeft echter niet te worden ingekort. Om deze functionaliteit te realiseren wordt de traforuimte naar de kelder van het stadhuis verplaatst.

4. Toelichting technisch rapport BCT

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft BCT architecten, ingenieurs en adviseurs een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar een geschikt alternatief voor de nieuwbouw van het stadskantoor. Dit onderzoek bestond uit een bezoek aan de betreffende panden, een studie op basis van beschikbare (bouw)dossiers en het maken van ramingen van de verbouwingskosten. Met name op het gebied van de installaties waren niet alle dossiers compleet, daarom zijn op onderdelen aannames gedaan. Op basis van deze gegevens zijn voorstellen gedaan voor het aanpassen van de panden. Voor het pand aan de Beatrixstraat (voormalig UWV pand) is gebruik gemaakt van een verkennende studie voor een ingrijpende renovatie, die in 2010 in opdracht van de eigenaar is opgesteld.

De rapportage (zie Bijlage 1) beschrijft de bevindingen van het onderzoek naar de ruimtelijke en technische geschiktheid en de duurzaamheid van bestaande alternatieven. In de panden moet de gemeentelijke backoffice worden ondergebracht. Het rapport geeft een omschrijving van de functionele mogelijkheden en de specifieke aanpassingen voor de verschillende bestaande panden. Er is geen conclusie of aanbeveling opgenomen in de rapportage.

Er zijn twaalf gebouwen rondom de binnenstad aangedragen, waarvoor een eerste globale toets is gedaan naar de geschiktheid. Voor de werkbaarheid en efficiency van de gemeentelijke backoffice is het van belang om de backoffice in zo weinig mogelijk panden onder te brengen. Vanwege een te kleine schaal zijn daarom panden afgevalen. Daarnaast zijn panden afgevalen vanwege hun ongeschiktheid voor een flexibele werkplekindeling. Deze hadden bijvoorbeeld te veel dragende wanden. Aanpassingen zouden nagenoeg hetzelfde kunnen betekenen als nieuwbouw. Uit de toets is ook gebleken dat de winkels in De Brink op basis van wettelijke eisen en bouwkundige indeling niet geschikt zijn voor huisvesting van de gemeentelijke organisatie. Daarom is de in de BO genoemde zoekrichting "Telgenflat in combinatie met leegstaande winkels (Brink)" afgevalen.

Vijf panden zijn qua schaal en in functionele zin geschikt gebleken. Deze zijn onder te verdelen in drie varianten:

1. De Bornsestraat variant bestaande uit het Plegt-Vos gebouw en het Heemaf-Locomotief gebouw.
2. De centrum variant bestaande uit de Telgenflat aan de Markt en De Bolder aan de Spoorstraat.
3. De UWV variant bestaande uit de voormalige UWV-panden (oudere gebouwen) aan de Beatrixstraat.



Stadhuis met drie varianten

Doel van het onderzoek is de panden in functioneel en technisch opzicht vergelijkbaar te maken. Daarvoor dienden in eerste instantie het aantal functioneel bruikbare m² van het ontwerp van het nieuwe stadskantoor als uitgangspunt voor de toets van de vijf panden. Daarnaast zijn de eisen zoals verwoord in het Programma van Eisen (2008) en het Ontwerpkader (2012) leidend geweest.

De vergelijkbare basis is een duurzaam, goed geïsoleerd gebouw met een comfortniveau voor verlichting, ventilatie en koeling, dat gelijk is aan het ontwerp van het nieuwe stadskantoor. Ook zijn duurzaamheidsmaatregelen zoals PV panelen (zonnepanelen) op het dak, daglichtafhankelijke voorzieningen en warmteterugwinning toegevoegd in de plannen voor de vijf panden, indien dit voor een gebouw voor de hand lag. Daarnaast zijn, waar mogelijk of noodzakelijk, extra functies of voorzieningen aangebracht om bijvoorbeeld een flexibele werkomgeving mogelijk te maken.

Er is niet onderzocht of voor alle voorgestelde maatregelen ook uiteindelijk een vergunning verleend kan worden, bijvoorbeeld omdat het aanpassingen aan een monument betreft (Telgenflat). Daarom zal, indien de plannen tot verdere uitwerking komen, nader in detail gekeken moeten worden naar de diverse gebouwen en de technische consequenties.

De vergelijking van de gebouwen in m² functioneel bruikbaar oppervlak levert het volgende resultaat:

	m² kantoor- en bijeenkomst oppervlak
Bornsestraat variant:	
Plegt-Vos gebouw	4.575
Heemaf-Locomotief gebouw	<u>4.723+</u>
	9.298
Centrum variant:	
De Telgenflat 1e t/m 5e verdieping, bg casco	5.162
(De Telgenflat begane grond t/m 5e verdieping)	(6.162)
De Bolder	<u>4.829+</u>
	9.991
UWV variant:	
UWV-gebouw	6.705
Referenties:	
Ontwerp nieuwbouw stadskantoor	6.786
Hazenweg begane grond t/m deel 4e verdieping	7.623
Hazenweg gehele gebouw	13.066

5. Toetsingscriteria

Zoals in de inleiding is aangegeven zijn de te toetsen varianten (combinaties van bestaande panden) tot stand gekomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- zoveel mogelijk appels met appels vergelijken
- de panden in eigendom verwerven (zoals het is; met huurders)
- indien één pand te klein is, dan een 2^e pand verwerven onder dezelfde condities
- technische aanpassingen tot vrijwel vergelijkbaar niveau met nieuwbouw
- beperking van het aantal gebouwen
- alleen back-office in deze panden

De combinaties van bestaande panden worden op basis van de volgende criteria vergeleken met het plan voor de bouw van het stads kantoor (inclusief ontworpen verbouwing/renovatie stadhuis) en de huidige huisvesting (inclusief aangepaste verbouwing/renovatie stadhuis): financiën, duurzaamheid, organisatorische gevolgen en impact op de binnenstad.

In hoofdstuk 6 worden de financiële aspecten (kwantitatief) weergegeven en toegelicht.

In dit hoofdstuk wordt (kwalitatief) ingegaan op de overige criteria.

5.1. Duurzaamheid

In 2008 is het Programma van Eisen voor de nieuwbouw van het stads kantoor en de renovatie van het stadhuis vastgesteld. In dit PvE is een duidelijke ambitie aangegeven voor het thema duurzaamheid. Ook in de in 2012 vastgestelde geactualiseerde versie, het Ontwerpkader, is deze ambitie nogmaals onderschreven. De ambitie is concreet gemaakt in de volgende criteria:

Het gebouw:

- moet ontwikkeld worden volgens de principes van Cradle-to-Cradle (C2C) en Trias Ecologica;
- moet klimaatneutraal/ CO₂ neutraal/ energieneutraal zijn;
- moet een GPR score van minimaal 8 behalen;
- moet een aansluiting krijgen op Warmtenet Hengelo.

In de uitwerking van de plannen voor de nieuwbouw en het stadhuis zijn deze uitgangspunten leidend geweest. Het resultaat is een ontwerp voor een zeer duurzaam, flexibel en toekomstbestendig gebouw met een uiteindelijke GPR score van 8,44 en Energielabel A.

Het theoretisch berekende energiegebruik van de nieuwbouw en het gerenoveerde stadhuis tezamen, is slechts 16 % hoger dan het energiegebruik van alléén het stadhuis vóór de renovatie van 2011.

Dit resultaat is niet bereikt door de toepassing van ingewikkelde en/of dure hightech oplossingen, maar door een slim en compact ontwerp en het gebruik van gangbare duurzame materialen en technieken. Voorbeelden hiervan zijn de gewichtbesparende betonvloeren, vlasisolatie in de gevels, LED-verlichting met daglichtschakeling, ventilatie met aanwezigheidsdetectie en warmte-terugwinning, sedumdaken en zonnepanelen.

Het gebouw is toekomstbestendig ontworpen. Een aanpassing in de gemeentelijke organisatie leidt niet automatisch tot ingrijpende verbouwingen en het gebouw kan zondermeer geschikt worden gemaakt voor andere functies, zoals bijvoorbeeld een zorginstelling of appartementen.

In de bestuurlijke opdracht is aangegeven dat de duurzaamheidsambities uit het Programma van Eisen gehandhaafd blijven. Daarom zijn alle alternatieven getoetst aan de duurzaamheidscriteria die zijn aangegeven in de bestuurlijke opdracht:

- Noodzaak en mogelijkheden voor verduurzaming van installaties en bouwkundige onderdelen
- Energiegebruik en mogelijkheden voor duurzame opwekking (verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, liften, zonnepanelen etc.)

- (Her)gebruik van grondstoffen (toepassen van duurzame materialen en technieken, beperken sloopafval en nieuw toe te voegen materiaal)
- Comfort en arbeidsomstandigheden (klimaat, geluid, daglicht, toegankelijkheid etc.)
- Toekomstwaarde van gebouw (uitgangssituatie en na eventuele aanpassing)

Geconstateerd kan worden dat het bij bestaande panden niet mogelijk is om hetzelfde niveau van duurzaamheid als de nieuwbouw te behalen, behalve in de gevallen waarin een pand compleet gestript wordt. In dat geval ontstaat een situatie die vergelijkbaar is met nieuwbouw en kunnen verdergaande aanpassingen worden doorgevoerd.

In alle panden zijn echter aanpassingen nodig, omdat het huidige voorzieningenniveau niet voldoet. Een belangrijk uitgangspunt voor alle varianten is het beperken van het energiegebruik, ook gelet op de grote invloed die dit heeft op de jaarlijkse exploitatielasten. Er is gekeken naar noodzakelijke ingrepen om bijvoorbeeld de installaties op niveau te brengen, aan Arbovoorschriften te voldoen of extra isolatiemaatregelen te treffen. Daarnaast zijn aanvullende maatregelen onderzocht, zoals het plaatsen van zonnepanelen. Bij de noodzakelijke ingrepen is gekozen voor maatregelen met het duurzaamste effect, zoals bijvoorbeeld energiebesparende luchtbehandeling en materialen met een zo laag mogelijk milieu-impact. Daarbij is steeds zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij de keuzes die daarvoor gemaakt zijn in het nieuwbouwontwerp. Voor alle panden is als ondergrens het Energielabel B aangehouden. Er is geen GPR berekening gemaakt voor de alternatieven, omdat dit te complex en te arbeidsintensief is voor deze fase van het onderzoek.

Arbidsomstandigheden en comfort zijn belangrijke aandachtspunten geweest in het onderzoek van de alternatieven. Het gaat dan om zaken als klimaat(regeling), licht, frisse lucht en geluid. In alle gevallen zijn daarvoor ingrepen voorgesteld. Met name op het gebied van luchtbehandeling heeft dit geleid tot aanpassingen in de installaties. Dit betreft onder meer het vergroten van de luchthoeveelheden en CO₂ gestuurde ventilatie om veranderingen, zoals bijvoorbeeld wisselende bezettingsgraden, zonder problemen op te kunnen vangen. Voor verlichting is waar mogelijk de bestaande installatie gehandhaafd en waar nodig aangepast aan het flexibele kantoorconcept. Ook voor de akoestische voorzieningen is dit kantoorconcept maatgevend geweest en zijn maatregelen genomen om de geluidniveaus te reguleren.

De mogelijkheden voor (fiets)parkeren bij de verschillende panden zijn onderzocht.

In de kelder van de nieuwbouw is parkeerruimte voor 67 voertuigen opgenomen en voor het fietsparkeren zijn 500 plaatsen ondergebracht in de kelder van het stadhuis. Indien de nieuwbouw niet wordt gerealiseerd en wordt gekozen voor één van de alternatieven, dan zal de bestaande fietsenstalling in het stadhuis gehandhaafd blijven en moeten aanvullende fietsvoorzieningen in de alternatieve huisvesting worden opgenomen.

Aan de Hazenweg zijn voldoende parkeerruimte (300) en fietsplaatsen (350) aanwezig. Bij alle overige alternatieven moeten aanvullende voorzieningen voor het fietsparkeren worden gerealiseerd. Onder het Plegt-Vos gebouw zijn 67 parkeerplaatsen in een parkeerkelder aanwezig. Bij het Heemafcomplex en de Telgenflat zullen maatregelen voor autoparkeren getroffen moeten worden. Bij de Bolder en het UWV is parkeerruimte op maaiveld aanwezig.

De voorgestelde ingrepen hebben grote invloed op de toekomstwaarde van de panden. Zonder deze ingrepen hebben alleen de Bornsestraat panden en de Bolder een redelijke toekomstwaarde vanwege de al eerder uitgevoerde renovaties. De Telgenflat en het UWV gebouw hebben in de bestaande toestand weinig tot geen toekomstwaarde. Door de voorgestelde maatregelen is de toekomstwaarde van alle panden toegenomen. Dit varieert van 25-30 jaar voor het Plegt-Vos gebouw, het Heemaf-Locomotiefpand, de Bolder en de Hazenweg, tot circa 30-40 jaar (als gevolg van de zeer ingrijpende aanpassingen) voor de Telgenflat en de UWV panden.

De ingrepen zijn gebaseerd op een globale visuele inspectie ter plaatse en dossieronderzoek. Helaas waren niet alle dossiers compleet, zodat op bepaalde onderdelen aannames zijn gedaan. Ook is niet onderzocht of voor alle voorgestelde maatregelen ook uiteindelijk een vergunning verleend kan worden, bijvoorbeeld omdat het aanpassingen aan een monument betreft (Telgenflat).

Indien de plannen tot verdere uitwerking komen, zal nader in detail gekeken moeten worden naar de diverse gebouwen en de technische consequenties.

De kostenramingen zijn op elementenbasis (hoofdgebouwonderdelen) en geven een goede indicatie van de verbouwingskosten. Pas na uitwerking van het ontwerp en grondige analyse van de gebouwen kunnen definitieve kostenramingen worden uitgewerkt.

Voor het stadhuis is uitgegaan van de aangepaste versie van het ontwerp van HVE architecten. Het aantal functionele aanpassingen is fors teruggebracht, maar er is wel hetzelfde niveau van voorzieningen (bouwkundig en installaties) aangehouden. (Zie ook hoofdstuk 3).

5.2. Organisatorische gevolgen

Onze ambitie

De wereld verandert. Het aantal technologische mogelijkheden groeit en ook op maatschappelijk gebied volgen de veranderingen elkaar in hoog tempo op. Van een gemeentelijke organisatie wordt verwacht dat ze meebeweegt in die veranderende omstandigheden. Flexibilisering, integraliteit, ontkokering, transparantie, samenwerken, faciliteren, regisseren, loslaten, transities; allemaal woorden die de dynamiek van onze rol in de huidige samenleving beschrijven. We willen in staat zijn om ons aan veranderende omstandigheden aan te passen. Daarvoor zullen we goed moeten nadenken over wat ons kan helpen dat doel te bereiken. De kansen die huisvesting, adequaat HRM-beleid en informatietechnologie met zich meebrengen maken ons enthousiast. We zijn ervan overtuigd dat iedereen die met de gemeente Hengelo te maken heeft, voordeel heeft bij 'anders' werken; onze burgers en bedrijven, onze partners, het gemeentebestuur, de organisatie en de medewerkers.

De nieuwe huisvesting is bij uitstek de hefboom voor wat we willen bereiken.

Waar staan we nu?

Mede door het perspectief van de nieuwe huisvesting en onze visie op het nieuwe werken hebben we de afgelopen jaren al stappen gemaakt. Op diverse vlakken zijn randvoorwaarden gecreëerd om onze ambitie van anders werken te ondersteunen.

De informatie die we nodig hebben om ons werk te doen is digitaal beschikbaar; altijd en overal. Dit hebben we bereikt doordat de organisatie de laatste jaren fors heeft ingezet op de modernisering van de ICT-infrastructuur. Het netwerk is volledig vernieuwd en toekomstgericht. Het kantoorwerk kan volledig plaats- en tijdonafhankelijk worden uitgevoerd. Er wordt veel gebruik gemaakt van smartphones en tablets. Verder is het zaaksysteem operationeel en wordt er volop digitaal samengewerkt in de gekoppelde samenwerkingsomgeving.

Om adequaat te kunnen inspelen op alle veranderingen die zich in hoog tempo aandienen, vragen we van onze medewerkers een steeds grotere mate van flexibiliteit, creativiteit en mobiliteit. Het samenwerken, het netwerken en het delen van kennis en informatie worden intensiever en dit verloopt steeds meer buiten formele structuren en lijnen. Hoewel we plaats- en tijdonafhankelijk kunnen werken, is de interactie en communicatie met collega's en partners in de stad van groot belang.

Met ons HRM beleid versterken en ondersteunen we het bovenstaande. Bijvoorbeeld door het programma van het Hengelose Ontwikkel Plein, door strategische personeelsplanning en de introductie van e-HRM.

Nu de ICT- en HRM-sporen in gang zijn gezet is het van belang dat ook het spoor huisvesting wordt gerealiseerd. Door deze aanpak maken we gebruik van de beweging die reeds is ingezet in de organisatie en kunnen we 'anders werken' verder stimuleren zonder hiervoor aanvullende middelen beschikbaar te moeten stellen.

Uitgangspunten

Huisvesting is een essentiële factor in het functioneren van een organisatie. Huisvesting kan helpen, maar ook hinderen. Het gaat daarbij niet alleen om de materiële kant van huisvesting zoals beschikbare ruimte, arbeidsomstandigheden, voorzieningen en bereikbaarheid. Ook de meer immateriële kant zoals uitstraling, organisatiefilosofie, welbehagen, samenwerking en communicatie zijn van grote invloed. Een goed huisvestingsconcept houdt daarom rekening met al deze aspecten. Het Programma van Eisen (2008) en het Ontwerpkader (2012) voor de huisvesting beschrijven deze aspecten uitgebreid. In het kader van de BO zijn deze uitgangspunten dan ook als leidraad gebruikt in de uitwerking van het onderzoek.

Bij het toetsen aan de criteria zijn we er van uitgegaan dat de organisatie-impact van de drie alternatieven min of meer vergelijkbaar is. Alle opties, behalve de referentie Hazenweg, gaan uit van een backoffice op loopafstand van het stadhuis. Waarbij het natuurlijk nog wel verschil maakt of de backoffice genoeg heeft aan 1 pand of dat meerdere locaties in gebruik moeten worden genomen.

De conclusie van het onderzoek is dat de impact van de huisvesting op de gemeentelijke organisatie in drie kernbegrippen kan worden vertaald. De kernbegrippen zijn dienstverlening, efficiency en kwaliteit. Hierna worden deze begrippen nader toegelicht.

Dienstverlening

Gemeenten ontwikkelen in lijn met landelijke richtlijnen en wetgeving één ingang voor de gehele overheid, het klantcontactcentrum. Dit is in 2015 dé frontoffice voor inwoners van een gemeente voor alle producten en diensten van die gemeente en op den duur voor vrijwel de gehele overheid. Voor de publieksdienstverlening staan klantgerichtheid en duidelijkheid voorop. Dat geldt niet alleen voor de wijze waarop de klant wordt benaderd, maar ook voor de locatie waar de dienstverlening plaatsvindt en voor de eenduidige inrichting van die locatie. Het spreiden van dienstverlening over meerdere locaties is ongewenst.

In de plannen voor de nieuwbouw is de publieksdienstverlening verplaatst vanuit het stadhuis naar de begane grond van het nieuwe stadskantoor. Daar zijn alle balies en spreekkamers gesitueerd en vinden alle fysieke klantcontacten plaats, met uitzondering van de contacten waarbij de klant thuis bezocht wordt.

In de BO is opgenomen dat het huidige gebruik van het stadhuis (o.a. bestuurscentrum en dienstverlening) zoveel mogelijk ongewijzigd blijft. Voor de uitwerking van de BO is er van uitgegaan dat daarmee wordt beoogd dat alle hiervoor bedoelde fysieke klantcontacten in het stadhuis plaatsvinden. De alternatieve panden zijn dus uitsluitend bestemd voor de backoffice. Daardoor ontstaat er, anders dan in de huidige situatie en in de nieuwbouw een scheiding tussen front- en backoffice. In bepaalde gevallen kan dat lastig zijn, omdat de ondersteuning van collega's uit de backoffice noodzakelijk is om de klant op een goede wijze verder te kunnen helpen.

Een belangrijk aandachtspunt is de veiligheid van medewerkers en bezoekers bij calamiteiten. Het huidige calamiteitenbijstandsteam, bestaande uit collega's uit de backoffice, kan snel en effectief in actie komen wanneer er sprake is van ernstige hinder en/of dreiging van klanten. Wanneer de backoffice op afstand van de frontoffice wordt ondergebracht moet een nieuwe interventiemethode worden geïmplementeerd uitgaande van de mogelijkheden en beperkingen in het stadhuis.

Tot slot biedt dit dienstverleningsconcept ook kansen om de frontoffice van partners van de gemeente (zoals het GBT, Bureau Jeugdzorg, Carint, etc.) een plaats te bieden, waardoor de dienstverlening aan burgers en bedrijven duidelijker en gemakkelijker wordt.

Efficiency

Huisvesting kent twee efficiencyaspecten, namelijk de gebouwgebonden en de organisatiegebonden efficiency. De gebouwgebonden efficiency heeft betrekking op zaken als één of meerdere recepties, cateringfaciliteiten, ICT infrastructuur, energiegebruik, meervoudig en gedeeld gebruik

van faciliteiten, ruimtelijke snijverliezen, reistijden tussen locaties, gebouwonderhoud, bevoorrading, enzovoort.

Uit ervaring blijkt dat centrale huisvesting altijd efficiënter is dan verspreide huisvesting en dus ook lagere exploitatielasten met zich meebrengt.

Ook de organisatiegebonden huisvestingsefficiëntie kent meerdere facetten. Het gaat daarbij onder meer om samenwerking en interactie binnen en tussen verschillende organisatieonderdelen, geplande en toevallige ontmoetingen, flexibiliteit, transparantie, enzovoort. In het Programma van Eisen (2008) wordt gesteld dat de huidige huisvesting op twee locaties met cellenkantoren de gewenste organisatieontwikkeling niet ondersteunt. In de uitwerking van de nieuwbouw- en renovatieplannen zijn de genoemde organisatieprincipes daarom nadrukkelijk geïntegreerd, met als resultaat een complex van twee gebouwen dat als één gebouw functioneert. Samenwerking, interactie en communicatie worden versterkt door de vele dwarsverbanden rondom de vide, de passerelle en de stadhuishal. Flexibele indelingen zijn mogelijk en organisatie-aanpassingen kunnen zonder verbouwingen worden doorgevoerd.

Bij een keuze voor één van de alternatieven uit de BO wordt het principe van centrale huisvesting losgelaten. Daarmee wordt tegelijkertijd ook een bepaalde mate van inefficiëntie geïntroduceerd. Het spreiden van de ambtelijke huisvesting over twee of zelfs drie gebouwen, levert zowel gebouwgebonden, als ook organisatiegebonden inefficiëntie op. De gebouwgebonden aspecten zijn direct gekoppeld aan het aantal panden en hun onderlinge afstand. Hoe meer panden en/of hoe verder weg, des te hoger de exploitatielasten zullen uitvallen.

Alle panden kunnen in meer of mindere mate geschikt gemaakt worden voor een flexibele werkplekomgeving. De uiteindelijke resultaten worden echter vooral bepaald door de fysieke beperkingen die het gebouw oplevert. Vanuit het oogpunt van gebruik, beheer, logistiek, onderhoud en kostenbeheersing heeft een centrale huisvesting, of een huisvesting in maximaal twee panden daarom de voorkeur.

De organisatiegebonden gevolgen hebben vooral betrekking op de aspecten samenwerking, interactie en communicatie. De gewenste ontkokering en omvorming naar een moderne, flexibele en efficiënte organisatie worden niet ondersteund door het opdelen en verspreiden van de organisatie over meerdere panden. Vanuit organisatieperspectief heeft een centrale huisvesting daarom de voorkeur.

Kwaliteit

De lokale overheid is volop in beweging. De organisatie ontwikkelt zich daarom op vele vlakken sneller dan ooit; dit vergt een andere wijze van werken. Vraaggerichtheid, resultaatgerichtheid en integraliteit vergen een andere wijze van procesinrichting (over afdelingen heen, en gericht op een eindresultaat) en een andere wijze van samenwerking. Producten en diensten worden niet vanuit een afdeling geleverd, maar de totale organisatie is integraal aanspreekbaar op alle prestaties. Het aandeel van de medewerkers in deze productie is divers. Steeds wordt samengewerkt met collega's van andere afdelingen, maar ook meer en meer met partners buiten onze eigen organisatie. Dat vraagt om flexibele huisvesting. Op dit moment worden de doelen en ontwikkelingen van de organisatie en de daarbij behorende manier van werken en cultuur niet ondersteund door haar huisvesting. De huidige huisvesting belemmert integratie, samenwerking en integrale dienstverlening. Bij onze visie op een vitale, flexibele en dynamische organisatie hoort ook een ander kantoorconcept dat uitgaat van openheid, eenheid, flexibiliteit en creativiteit. Hoewel een dergelijk concept ook in de alternatieven tot op zekere hoogte gerealiseerd kan worden is het onze vaste overtuiging dat alleen adequate centrale huisvesting enorm kan bijdragen aan een andere manier van werken.

5.3. Impact op de binnenstad

Een belangrijk onderdeel in de vergelijking van de verschillende huisvestingsvarianten, is de invloed daarvan op de binnenstad. Om voor dit onderzoek een goed beeld te krijgen van de verschillende aspecten die daarbij een rol spelen, zijn de varianten en de referenties voor advies voorgelegd aan het Kernteam Binnenstad. Op basis van deze consultatie zijn de volgende conclusies vastgesteld.

De invloed op de binnenstad kan worden omschreven in diverse aspecten. De belangrijkste daarvan zijn: het creëren van bezoekersstromen en de daaraan gekoppelde levendigheid (reuring), het toevoegen van architectonische/stedenbouwkundige (beeld)kwaliteit, het stimuleren van de lokale economie en het geven van impulsen aan (on)gewenste ontwikkelingen. Voor alle aspecten geldt dat de locatie van de panden daarbij van directe invloed is.

Van de verschillende opties worden alleen de nieuwbouw van het stadskantoor en de Telgenflat beschouwd als werkelijk onderdeel uitmakend van de binnenstad. Deze twee panden hebben dan ook de meeste invloed op die binnenstad. De overige panden liggen zowel fysiek als gevoelsmatig buiten het kerngebied van de binnenstad en hun invloed is daarmee dan ook beperkter. De panden aan de Bornsestraat en de Bolder liggen net buiten het kerngebied en worden daarvan gescheiden door een fysieke barrière in de vorm van de centrumring. Het UWV gebouw ligt nog verder buiten het kerngebied en de invloed op de binnenstad wordt, net als van het pand aan de Hazenweg, als minimaal beschouwd.

Uitgangspunt in deze variantenstudie is dat (behoudens in de nieuwbouwsituatie) alle publieksdienstverlening wordt ondergebracht in het stadhuis en het grootste deel van de back-office in de overige panden. Hierdoor zullen de grote bezoekersstromen zich in alle varianten rond het stadhuis en in Lange Wemen concentreren. De gewenste levendigheid in Lange Wemen wordt daarmee gestimuleerd, maar de invloed op de rest van de binnenstad is naar verwachting minder. De overige stromen (ambtenaren en hun zakelijke bezoekers) hebben slechts beperkte invloed. Bij de nieuwbouw en met name de Telgenflat is deze invloed het grootst, vanwege de centrale ligging midden in het winkelgebied. Bij de andere panden zullen deze stromen grotendeels of geheel buiten het winkelgebied blijven.

Alleen de nieuwbouw van het stadskantoor en de totale renovatie van de Telgenflat hebben grote invloed als het gaat om het verbeteren van de architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit van de binnenstad. De nieuwbouw kan worden gezien als een "maatpak" voor de locatie Deldenerstraat. Deze beeldbepalende locatie krijgt in de nieuwbouwoptie een kwaliteitsimpuls aan zowel de kant van de Deldenerstraat/Thiemsbrug alsook aan de zijde van het stadhuis en het Burgemeester van de Dussenplein in Lange Wemen. Wordt de nieuwbouw niet gerealiseerd dan wordt het, gezien de beperkte mogelijkheden vanwege het bestemmingsplan en de relatie met de private ontwikkeling in Lange Wemen, moeilijk om de gewenste kwaliteitsimpuls voor deze locatie tot stand te brengen.

De totale renovatie van de Telgenflat, waarbij gestreefd wordt naar het terugbrengen van het oorspronkelijke gevelbeeld, zal veel betekenen voor het gebouw, maar ook voor de ruimtelijke kwaliteit van de Markt. De huidige architectuur maakt het gebouw massief, onaantrekkelijk en ontoegankelijk. Het terugbrengen van het oorspronkelijke beeld met de terugliggende gevel van de begane grond en eerste verdieping, de daarbij behorende luifel en galerij op de eerste verdieping en het transparante gevelbeeld van de bovenbouw maken het pand lichter, sierlijker en toegankelijker. Dit zal een positieve invloed hebben op de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van de Markt. Indien alleen de bovenbouw wordt aangepast is de invloed veel minder.

Voor de panden aan de Bornsestraat geldt dat er sprake is van zeer geringe invloed omdat de aanpassingen zich richten op de achterzijde van het gebouw en op beperkte aanpassingen van de entrees en de directe buitenruimte.

Zowel voor de Bolder als het UWV gebouw geldt dat de voorgestelde aanpassingen weliswaar positieve invloed kunnen hebben op de verschijningsvorm van de gebouwen, maar gezien de ligging wordt dit niet van groot belang geacht voor de architectonische/stedenbouwkundige kwaliteit van de binnenstad.

Het huisvesten van de gemeentelijke back-office in bestaande panden kan mogelijk impulsen geven aan ontwikkelingen in de binnenstad. Vanuit de Kerngroep Binnenstad is aangegeven dat de locatie Telgenflat van invloed zou kunnen zijn op ontwikkelingen rond het Stationsplein en de mogelijke transformatie van (delen van) het huidige winkelcentrum de Brink. Tegelijkertijd werd aangegeven dat het, vanuit de optiek van levendigheid in de binnenstad, misschien wel wenselijker is om de Telgenflat voor wonen geschikt te maken, zodat er ook buiten kantooruren leven in het gebouw te zien is.

Deze vraagstukken vallen echter buiten de reikwijdte van de Bestuurlijke Opdracht Onderzoek Alternatieve Huisvesting en zijn daarom niet verder in de beschouwingen meegenomen.

Samenvattend kan worden gesteld dat de opties nieuwbouw stadskantoor en Telgenflat de meeste positieve invloed hebben op de binnenstad, zowel voor de levendigheid en stimulering van de lokale economie als voor de ruimtelijke kwaliteit. De invloed van de Bornsestraatpanden en de Bolder is duidelijk minder. De invloed van zowel het UWV pand aan de Beatrixstraat als het huidige stadskantoor aan de Hazenweg wordt als minimaal beschouwd.

6. Financiën

6.1. Toelichting bij de resultaten

Investeringskosten

Om een vergelijking te kunnen maken van de financiële implicaties van de 5 verschillende varianten moeten allereerst alle gemaakte en nog te maken investeringskosten in beeld worden gebracht.

De totale investeringskosten van het huisvestingsplan in Lange Wemen zijn op hoofdlijnen als volgt opgebouwd:

reeds gemaakte kosten (grondaankoop, projectbegeleiding, ontwerpkosten, algemene kosten)
nog te maken algemene kosten voor projectbegeleiding en verhuizing
nog te maken kosten voor renovatie/verbouwing van het stadhuis
nog te maken kosten voor de bouw van het stadskantoor
inrichtingskosten e.d.

De investeringskosten van de "Hazenweg" en de 3 varianten van bestaande panden zijn op hoofdlijnen als volgt opgebouwd:

reeds gemaakte kosten in Lange Wemen (grondaankoop, projectbegeleiding, ontwerpkosten, algemene kosten)
nog te maken algemene kosten voor projectbegeleiding en verhuizing
nog te maken kosten voor renovatie/verbouwing van het stadhuis
verwervingskosten van alternatieve pand(en)
eventuele kosten van uitkoop huurders
verbouwingskosten van alternatieve pand(en)
eventuele schadevergoeding aan AM
inrichtingskosten e.d.

Dit is een schematische weergave van de opbouw van de investeringskosten. De grootte van de blokken is niet representatief voor de werkelijke omvang van de kosten.

De omvang van de reeds gemaakte kosten is bekend op basis van de gemeentelijke boekhouding van het huisvestingsproject en is in alle gevallen gelijk.

De overige kostenblokken van het huisvestingsplan in Lange Wemen zijn in overeenstemming met de voor het project gemaakte begroting.

De kosten van verbouwing/renovatie van het stadhuis zijn in de variant "Lange Wemen" verschillend van (en wel hoger dan) de kosten in de andere varianten. De laatstgenoemde kosten zijn berekend op basis van het in hoofdstuk 3 beschreven schetsontwerp en dus gelijk voor de 4 varianten uit de rechterkolom.

De overige kostenblokken in de rechterkolom verschillen in het algemeen van variant tot variant. Voor het verkrijgen van de verwervingskosten zijn alle eigenaren van de desbetreffende 6 gebouwen benaderd met het verzoek om een verkoopprijs vast te leggen.

De Telgenflat kent 2 eigenaren, namelijk een eigenaar voor de begane grond en een andere eigenaar voor de 1^e t/m 5^e verdieping. Het is gebleken dat de eigenaar van de begane grond niet bereid is om een verkoopprijs vast te leggen. Daarom kan op dit moment alleen worden uitgegaan van verwerving van de 1^e t/m 5^e verdieping van de Telgenflat.

De panden Plegt-Vos, Heemaf/Locomotief, Telgenflat en De Bolder zijn op dit moment nog gedeeltelijk bezet door externe huurders. De kosten van de uitkoop van huurders zijn in het gunstigste geval nihil, wanneer huurcontracten op tijd aflopen of wanneer de huurders op andere wijze kunnen worden bewogen zich elders te vestigen. In het ongunstigste geval kan dit een kostenpost van enkele honderdduizenden euro's opleveren. In paragraaf 6.2 is vooralsnog de eerste aanname aangehouden, dus nihil. In de Bolder en in het pand Heemaf/Locomotief zitten echter huurders met langlopende huurcontracten, zodat die aanname mogelijk te optimistisch is en er alsnog bij de resulterende varianten rekening moet worden gehouden met een kostenpost voor uitkoop huurders. Een bedrag is nu op basis van de beschikbare gegevens echter niet te geven. Bij een eventuele nadere uitwerking van één van die varianten zal daarover met de desbetreffende huurders moeten worden overlegd.

De verbouwingskosten van de 4 varianten uit de rechterkolom zijn berekend door BCT op basis van het rapport in Bijlage 1. In deze kostenramingen is geen rekening gehouden met eventuele saneringen. In de Telgenflat bevindt zich in ieder geval asbest, waardoor de verbouwingskosten daar vermoedelijk hoger uitvallen.

Bij het niet bouwen van het nieuwe stadskantoor moet rekening worden gehouden met een schadeclaim van AM. Zie in dat verband de brief van AM d.d. 15 oktober 2014 (Bijlage 2). Op dit moment is niet te bepalen hoe hoog die schadevergoeding zal zijn. Hierover moet immers onderhandeld worden tussen de gemeente en AM of - indien AM en de gemeente niet tot overeenstemming komen - deze moet worden vastgesteld door een rechter. In paragraaf 6.2. is daarom geen bedrag voor de schadevergoeding aan AM opgenomen. Er moet dus rekening mee worden gehouden dat de bedoelde schadevergoeding boven op de in paragraaf 6.2 vermelde investeringsbedragen voor de Hazenweg en de 3 varianten in bestaande panden in de binnenstad komt. De kapitaallast van de schadevergoeding komt boven op de bijbehorende jaarlasten.

In paragraaf 6.2 zijn de inrichtingskosten opgenomen in de kosten per gebouw.

Onder de reeds gemaakte kosten valt ook de aankoop van de panden aan de Deldenerstraat op de locatie waar het nieuwe stadskantoor gepland is. Wanneer het nieuwe stadskantoor niet wordt gebouwd, moet hier een andere invulling worden gevonden. Renovatie van de panden en herstel van de oude functionaliteit (vooral winkels en appartementen) is niet mogelijk vanwege de daaraan verbonden kosten en de functionele concurrentie met het vastgoed in Lange Wemen. Bij het realiseren van een andere bestemming moet rekening worden gehouden met sloop, bodem-sanering en bouwrijp maken. In het gunstigste geval, namelijk als er voor de grond dan een koper kan worden gevonden, zullen de opbrengsten ongeveer opwegen tegen de te maken kosten. Daarom is in paragraaf 6.2 de grondaankoop beschouwd als "a fonds perdu" en is voor de alternatieve invulling van de locatie noch met netto kosten noch met netto opbrengsten rekening gehouden.

Jaarlijkse huisvestingslasten

Uiteindelijk moet een zuivere vergelijking van de te verwachten jaarlijkse huisvestingslasten van de 5 varianten worden gemaakt. Deze zijn opgebouwd uit de jaarlijkse afschrijving op de investeringen, de exploitatielasten van de gebouwen (onderhoud, schoonmaak, energieverbruik, e.d.) en de kosten van inefficiëntie (facilitaire kosten, reistijd e.d.).

De afschrijving op de investeringen is voor iedere variant berekend op basis van de afschrijvings-termijnen conform het door de gemeenteraad in februari 2012 vastgestelde activabeleid.

De exploitatielasten van het stadhuis zijn berekend op basis van ervaringscijfers.

De exploitatielasten van bestaande gebouwen zijn berekend aan de hand van de meest recente daarover bekende kengetallen. Door de aanmerkelijke verschillen in grootte tussen de gebouwen vallen deze significant verschillend uit.

Mogelijk vallen de exploitatielasten van de nieuwbouw (die duurzamer is dan de bestaande gebouwen) lager uit, maar omdat dit niet met zekerheid kan worden gesteld, zijn voorsnog dezelfde kengetallen als voor bestaande gebouwen aangehouden.

De kosten van inefficiëntie zijn gebaseerd op het uitgangspunt dat ieder gebouw een receptie en algemene faciliteiten nodig heeft en zijn voor het overige geschat op basis van reistijden tussen de gebouwen.

Met uitzondering van de UWV variant zijn alle alternatieve varianten te groot in vergelijking met de ruimtelijke eisen voor de gemeentelijke organisatie. In principe kan er dus ruimte verhuurd worden, zoals nu ook aan de Hazenweg het geval is, al kan dit nooit voor de lange termijn gegarandeerd worden.

Omdat deze garantie niet kan worden gegeven, zijn de mogelijkheden voor verhuur niet verkend en de consequenties ervan (ook financieel) zijn derhalve niet in beeld gebracht.

Resumé niet geraamde kosten en opbrengsten

Samenvattend zijn in de ramingen in paragraaf 6.2 de volgende kosten en opbrengsten niet opgenomen:

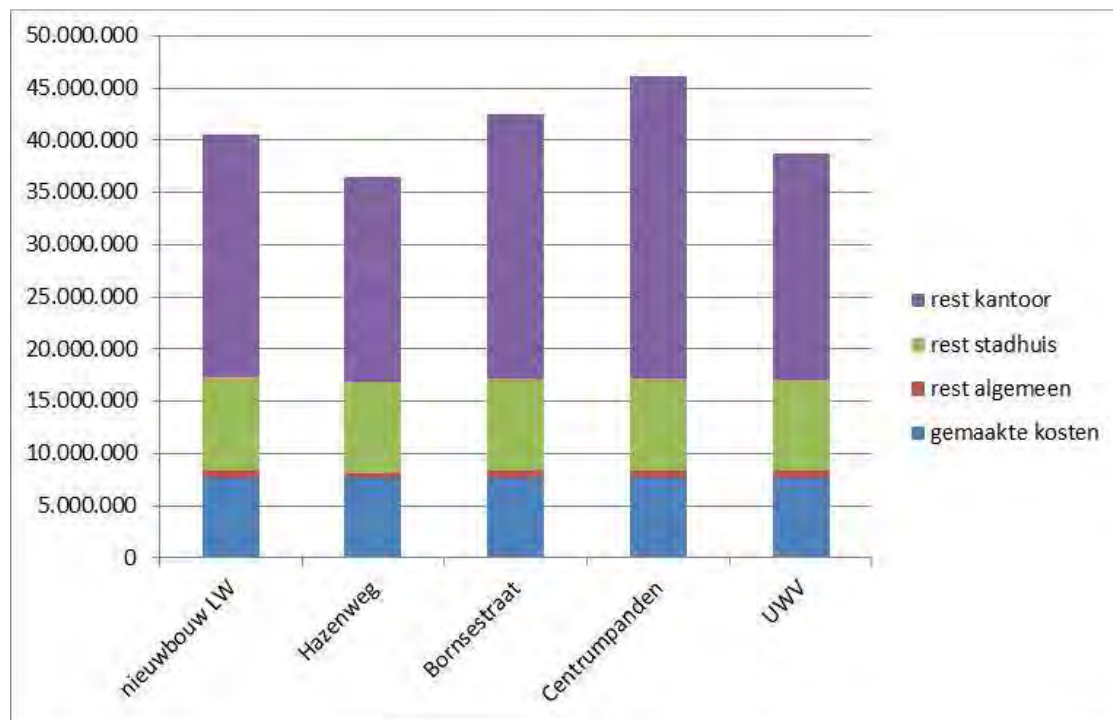
- eventuele asbestsanering van bestaande panden
- eventuele uitkoop van huurders in bestaande panden
- schadevergoeding aan AM
- maatregelen voor een stedenbouwkundig acceptabele invulling van de door de gemeente gekochte panden/percelen aan de Deldenerstraat
- eventuele huuropbrengsten

6.2. Resultaten financiële vergelijking referenties en alternatieven

Op basis van de in de vorige paragraaf beschreven gegevens zijn de **investeringskosten** van de referenties en de alternatieven als volgt:

	nieuwbouw LW	Hazenweg	Bornsestraat	Centrumpanden	UWV
reeds gemaakte kosten	7.698.000	7.698.000	7.698.000	7.698.000	7.698.000
resterende alg. projectkosten	738.000	400.000	680.000	680.000	640.000
restinvestering stadhuis	8.958.000	8.779.000	8.779.000	8.779.000	8.779.000
investering stadskantoor/backoffice	23.166.000	19.686.000	25.399.000	28.975.000	21.644.000
TOTAAL investering	40.560.000	36.563.000	42.556.000	46.132.000	38.761.000

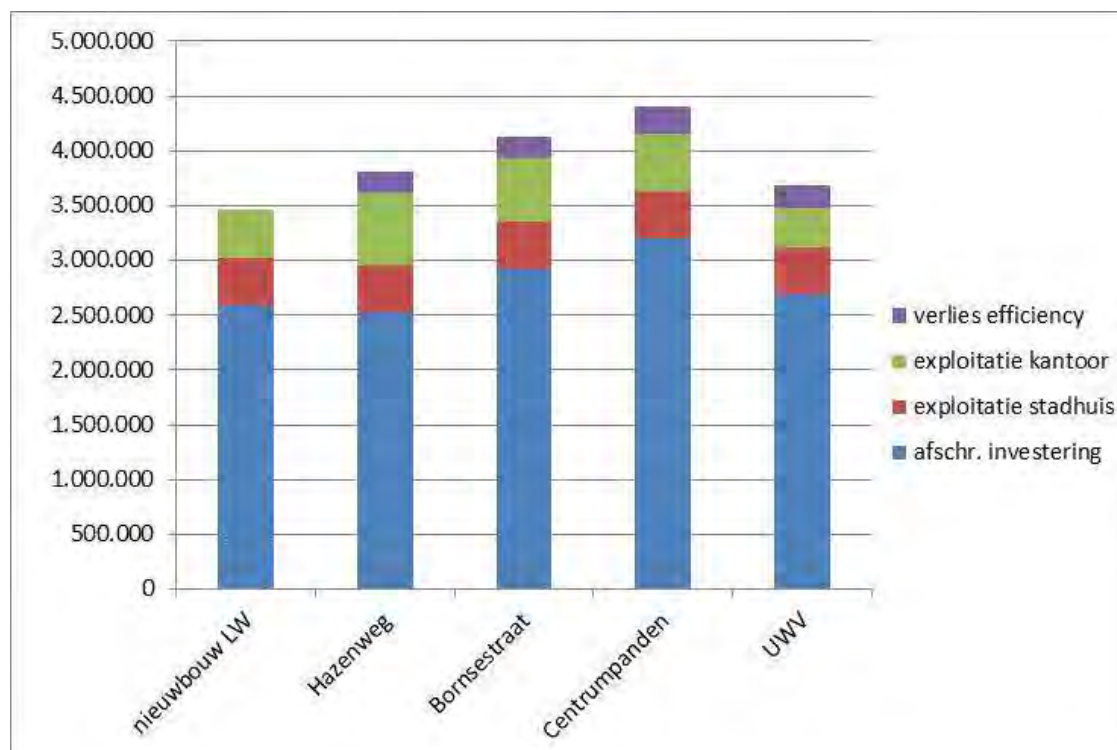
De **investeringskosten** grafisch weergegeven:



Volgens de systematiek zoals aangeduid in de vorige paragraaf zijn de resulterende **jaarlasten** van de referenties en de alternatieven:

	nieuwbouw LW	Hazenweg	Bornsestraat	Centrumpanden	UWV
afschrijving investering	2.591.445	2.519.801	2.923.709	3.199.850	2.688.922
exploitatie stadhuis	435.000	435.000	435.000	435.000	435.000
exploitatie stadskantoor/backoffice	435.000	660.000	570.000	520.000	360.000
verlies efficiency	0	200.000	200.000	250.000	200.000
TOTAAL jaarlast	3.461.445	3.814.801	4.129.653	4.404.681	3.683.922

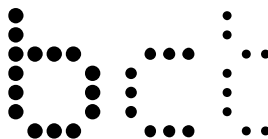
De **jaarlasten** grafisch weergegeven:



Bijlage 1.

Rapport van BCT architecten, ingenieurs en adviseurs d.d. 23 oktober 2014:

Onderzoek functionele alternatieven bouw stadskantoor gemeente Hengelo



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Onderzoek functionele alternatieven bouw stadskantoor gemeente Hengelo

Opdrachtgever

Gemeente Hengelo

Burgemeester Jansenplein 1
Postbus 18
7550 AA Hengelo

Auteur

**bct architecten,
ingenieurs en adviseurs bv**

Capitool 15
Postbus 1056
7500 BB Enschede
+31 (0)53 4 884 884
info@bctarchitecten.nl
www.bctarchitecten.nl

Projectnummer

20149021

Kenmerk

r140259/EB/ns – functionele alternatieven

Datum

23 oktober 2014

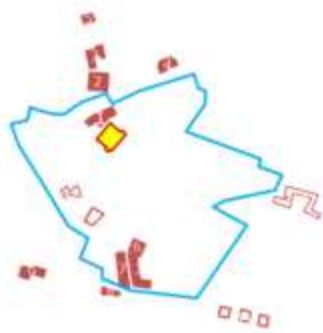
Behandeld door

Auteurs:	ing. Esther Bleumink, ir. Cees de Boer
Kostendeskundige:	ing. Vincent Breteler
Architecten:	ir. Dennis Masselink, ir. Walter Kemperman, dott. ing. Roberto Zanlucchi
Adviseur installaties:	ing. J.G. Schot (DWA)
Bijlagen:	BMA Frauke Gewering, ing. René Kottier, ing. Erik Wolters, ing. Benno Schiphorst

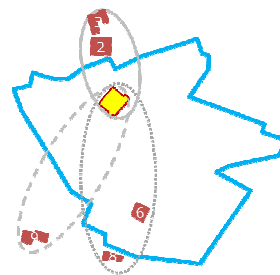
— Samenvatting

bct architecten, ingenieurs en adviseurs heeft een kwalitatief onderzoek uitgevoerd naar een geschikt alternatief voor de nieuwbouw van het stadskantoor. Deze rapportage beschrijft de bevindingen van het onderzoek naar de ruimtelijke en technische geschiktheid en de duurzaamheid van bestaande alternatieven. In de panden moet de gemeentelijke backoffice worden ondergebracht. Het rapport geeft een omschrijving van de functionele mogelijkheden en de specifieke aanpassingen, voorzien van kostenindicaties, voor de verschillende bestaande panden. Er is geen conclusie of aanbeveling opgenomen in deze rapportage.

Er zijn twaalf gebouwen rondom de binnenstad aangedragen, waarvoor een eerste globale toets is gedaan naar de geschiktheid. Voor de werkbaarheid en efficiency van de gemeentelijke backoffice is het van belang om de backoffice in zo weinig mogelijk panden onder te brengen. Vanwege een te kleine schaal zijn daarom panden afgevallен. Daarnaast zijn panden afgevallен vanwege te veel dragende wanden. Dergelijke panden zijn ongeschikt voor een flexibele werkplekverdeling. Aanpassingen zouden nagenoeg hetzelfde kunnen betekenen als nieuwbouw.



Afstand stadhuis (geel) tot alle voorgestelde gebouwen (rood) en centrumvoorzieningen (binnen blauwe lijn)



Afstand stadhuis (geel) tot drie varianten en centrumvoorzieningen (binnen blauwe lijn)

Vijf panden zijn qua schaal en in functionele zin geschikt gebleken. Deze zijn onder te verdelen in drie varianten, de Bornsestraat variant, de centrum variant en de UWW variant.

1. De Bornsestraat variant bestaat uit de mogelijke panden aan de Bornsestraat: het Plegt-Vos gebouw en het Heemaf-Locomotief gebouw.
2. De centrum variant bestaat uit de mogelijke panden de Telgenflat aan de Markt en De Bolder aan de Spoorstraat.
3. De UWW variant bestaat uit de voormalige UWW-panden (oudere gebouwen) aan de Beatrixstraat.

Binnen deze varianten zijn diverse opties mogelijk.

Om de panden vergelijkbaar te maken, dienden in eerste instantie het aantal functioneel bruikbare m² van het ontwerp van het nieuwe stadskantoor als uitgangspunt voor de toets van de vijf panden.

De vergelijkbare basis is een goed geïsoleerd gebouw met een goed comfort niveau voor verlichting, ventilatie en koeling, gelijk aan het nieuwe stadskantoor. Ook zijn duurzaamheidsmaatregelen zoals PV panelen (zonnepanelen) op het dak, daglichtafhankelijke voorzieningen en warmteterugwinning toegevoegd in de plannen voor de vijf panden. Daarnaast zijn, waar mogelijk of noodzakelijk, extra functies of voorzieningen aangebracht om bijvoorbeeld een flexibele werkomgeving mogelijk te maken. Hieronder zijn de noodzakelijke aanpassingen per pand omschreven.

Plegt-Vos

Het Plegt-Vos gebouw is een vijf bouwlagen tellend pand, dat in 2007 geheel is gerenoveerd. Het gebouw is voorzien van een bovenste verdieping (in plaats van een kap) en voorzien van een nieuwe gevel buitenom de bestaande gevel. De fundatie voor een toekomstige uitbreiding is al aangelegd. Het is een modern kantoorgebouw, goed geïsoleerd, met nieuwe installaties, en het voldoet aan de huidige eisen voor nieuwbouw. Aan de achterzijde was een tijdelijke gevel geplaatst in verband met de mogelijk toekomstige uitbreiding; deze gevel dient als definitieve gevel uitgevoerd te worden. Verdere kleine aanpassingen zijn het toevoegen van daglichtopeningen aan de achtergevel en het realiseren van een overdekte en afsluitbare fietsenstalling. Er is een parkeergarage onder het gebouw aanwezig. De luchtbehandelingsinstallatie heeft een vergelijkbare capaciteit als in het ontwerp van het nieuwe stadskantoor. PV panelen dienen op het dak te worden aangebracht. Er wordt een extra lift geplaatst in de aanwezige bestaande liftschacht, zodat twee liften beschikbaar zijn.

Het gebouw heeft een U-vorm. Als extra is gekeken naar het dicht maken van de buitenruimte, tussen de poten van de "U". Deze zou als overdekte "buitenruimte" of als verwarmde binnenruimte uitgevoerd kunnen worden. De laatste optie geeft een grote kwaliteitsimpuls voor de werkplekbeleving, maar brengt relatief grote investeringen met zich mee (grotere aanpassingen aan de ventilatie-installaties, het aanbrengen van een sprinklerinstallatie en compleet vernieuwen van de plafonds).

Het gebouw is niet groot genoeg voor de gemeentelijke backoffice / het stadskantoor, een uitbreiding aan de achterzijde alsmede een overloop in bijvoorbeeld het gebouw Heemaf-Locomotief kan een optie zijn.

Heemaf-Locomotief

Het Heemaf-Locomotief gebouw bestaat uit een in 2004 geheel gerenoveerd modern kantoorgebouw (Heemaf-gedeelte), een gemeentelijk monument (Locomotiefgebouw), en een nieuw verbindingsgebouw.

Bij het Heemaf-gedeelte is een volledige nieuwe gevel om het gebouw gemaakt, het is goed geïsoleerd en het is voorzien van nieuwe installaties; het gebouw voldoet aan de huidige nieuwbouweisen. Het gebouw bestaat uit een kantorenvleugel met zes bouwlagen en een twee bouwlagen tellend verbindingsgebouw, zijnde de entreezone. De bestaande relatief duurzame gevels blijven gehandhaafd, de luchtbehandelingsinstallatie wordt aangepast en er worden PV panelen aangebracht.

Het deel dat Locomotief wordt genoemd, telt vier bouwlagen, en is een gemeentelijk monument. De isolatiewaarden van de buitenschil zijn lager; er zijn stalen kozijnen met enkele beglazing aanwezig. Er is minder comfort voor wat betreft het binnenklimaat; de luchtbehandeling dient te worden aangepast. De beleving is van goede kwaliteit; de originele draagstructuur en de details zijn stand gehouden (in dit deel van het gebouw kunnen de vergaderruimten gemaakt worden).

Een nieuwe afsluitbare en overdekte fietsenstalling op het terrein is noodzakelijk. Parkeren kan buiten geschieden op maaiveldniveau. Het terrein dient separaat te worden verworven.

Het gebouw is niet groot genoeg voor de gemeentelijke backoffice / het stadskantoor, een overloop in bijvoorbeeld het Plegt-Vos gebouw kan een optie zijn, alsmede een uitbreiding van de Heemaf-vleugel.

Telgenflat

De Telgenflat is een wederopbouw pand met een, voor die tijd, kenmerkende architectuur. In de loop der jaren zijn er aanpassingen gepleegd waardoor de architectonische kwaliteit is aangetast. De meest duidelijke is de verplaatsing van de gevels van de begane grond en de eerste etage: deze zijn enkele meters naar buiten verplaatst. Het gebouw heeft een slecht geïsoleerde schil en nagenoeg geen ventilatiemogelijkheden. De installaties zijn sterk verouderd. Het thermisch comfort is matig tot slecht te noemen.

Het gebouw heeft een kolommenstructuur en is vrij indeelbaar en is geschikt voor flexibel werken.

Het voor het centrum beeldbepalende gebouw dient te worden gestript en in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm te worden hersteld. De schil dient te worden vervangen door een duurzame gevel met een goede isolatiewaarde. De gevels van de onderste twee bouwlagen dienen op hun oorspronkelijke plek te worden herplaatst. Binnen dient een nieuw inbouwpakket met nieuwe installaties te worden aangebracht. Er worden sparingen gemaakt in de vloeren en een nieuwe lichtkap op de dakvloer geplaatst. Zo ontstaat een vide, die daglicht verder in het diepe gebouw kan laten doordringen. PV cellen worden op het dak aangebracht. De eerste tot en met de vijfde verdieping worden ingericht als kantoorruimte. Een kantine kan bijvoorbeeld op de vijfde etage worden geplaatst. De begane grond wordt opnieuw ingericht als commerciële ruimte. Het wordt in de plannen casco opgeleverd. Een optie is om op de begane grond kantoor- en bijeenkomstfuncties te maken. Het gehele pand wordt dan voor de gemeentelijke backoffice ingericht. Het is niet duidelijk of de begane grond in eigendom kan worden verkregen.

In de aanwezige kelder kunnen ruim 350 fietsen worden gestald en kan een waterbassin voor de benodigde sprinklerinstallatie worden gemaakt. Parkeren voor auto's kan in de parkeergarages in het centrum plaats

vinden. Het gebouw is niet groot genoeg voor de gemeentelijke backoffice / het stadskantoor, een overloop in bijvoorbeeld het gebouw De Bolder kan een optie zijn. In verband met de afstand tot het stadhuis, is een kantine gepland in de Telgenflat. Indien De Bolder de "overloop" betreft, heeft hier geen kantine te worden gemaakt.

De Bolder

De Bolder is een negen lagen tellend kantoorgebouw. Het gebouw is dicht bij het station gesitueerd en ligt net buiten het centrum. De bereikbaarheid van de entree van het gebouw moet voor fietsers en wandelaars worden verbeterd.

Het bouwjaar is 1989 en het gebouw is in 2009 uitgebreid. De schil van het gebouw, het deel van 1989, moet thermisch worden verbeterd door middel van na-isolatie (de huidige gevel en dak hebben een relatief lage isolatiewaarde).

Er worden om de verdieping sparingen in de vloer gemaakt, daardoor ontstaan er betere verbindingsmogelijkheden tussen de relatief kleine kantoorvloeren. Het gebouw uit 1989 is in 2009 van binnen gerenoveerd. De luchtbehandelingskasten dienen vernieuwd te worden en de luchthoeveelheden te worden uitgebreid. De (componenten van de) installaties uit 1989 dienen voor het grootste deel vervangen en verduurzaamd te worden.

Er dient een fietsenstalling te worden gemaakt. Parkeren voor auto's vindt op maaiveld plaats.

PV panelen worden op het dak aangebracht.

UWV

Het UWV-gebouw is het grootst van alle geschikte gebouwen. Het pand bestaat uit twee bouwdelen. Het oudste (westelijke) deel dateert van 1960. De verdiepingshoogten zijn relatief laag.

Er is in 2010 door de eigenaar een plan gemaakt voor volledige renovatie van het pand. Dit plan is gebruikt als uitgangspunt in dit onderzoek. Dit betekent een volledige thermische en esthetische opwaardering van de gevel, met duurzame nieuwe gevels en nieuwe installaties. Vanwege de diepte van het gebouw worden ook hier sparingen in de vloeren gemaakt, waardoor verbindingen ontstaan tussen de kantoorvloeren. De backoffice lijkt in zijn geheel gehuisvest te kunnen worden in dit pand. De kantine wordt op de begane grond gemaakt, in verband met de hogere verdiepingshoogte.

PV panelen worden op het dak aangebracht. Daglichtafhankelijke voorzieningen en warmteterugwinning op de installaties worden toegevoegd.

Referentie Hazenweg

Het huidige stadskantoor aan de Hazenweg 121 is in dit kwalitatieve onderzoek betrokken. Het pand van 1996 biedt meer ruimte dan benodigd is voor de gemeentelijke backoffice. Het dient verduurzaamd te worden en delen van installaties dienen vervangen te worden.

Ruimtelijke toets

De ruimtelijke toets voor parkeren is volgt:

	<u>Aantal PP</u>	<u>Aantal fietsparkeren</u>
<u>Bornestraatvariant:</u>		
Plegt-Vos gebouw	kelder 67	368
Heemaf-Locomotief gebouw	maaiveld	350
<u>Centrum variant:</u>		
De Telgenflat	Q-park	kelder 350
De Bolder	62	350
<u>UWV variant:</u>		
UWV-gebouw	maaiveld	350
<u>Referenties:</u>		
Ontwerp nieuwbouw stadskantoor	kelder 67	incl stadhuis 500
Hazenweg	300	350

Per gebouw zijn de functionele groottes* als volgt:

	<u>m² kantoor- en bijeenkomst oppervlak</u>
<u>Bornestraatvariant:</u>	
Plegt-Vos gebouw	4.575
Heemaf-Locomotief gebouw	4.723
Plegt-Vos gebouw en Heemaf-Locomotief gebouw	9.298
<u>Centrum variant:</u>	
De Telgenflat 1 ^e t/m 5 ^e verdieping, bg casco	5.162
De Telgenflat begane grond t/m 5 ^e verdieping	6.162
De Bolder	4.829
De Telgenflat 1 ^e t/m 5 ^e verdieping, en De Bolder	9.991
<u>UWV variant:</u>	
UWV-gebouw	6.705
<u>Referenties:</u>	
Ontwerp nieuwbouw stadskantoor	6.786
Hazenweg begane grond t/m deel 4 ^e verdieping **	7.623
Hazenweg gehele gebouw	13.066

De impact van de alternatieven op de binnenstad zijn door de gemeente omschreven. De nog te maken kosten en de gemaakte kosten zijn tevens in de notitie van de gemeente inzichtelijk gemaakt.

*De beschikbare ruimte per pand heeft geen directe relatie met de functionele indelingsmogelijkheden van het gebouw. Indien de bruto-netto verhouding gunstig is, kunnen meer personen in een gebouw worden gehuisvest.

** Dit is de ruimtebehoefte voor de gemeentelijke backoffice. De begane grond is hier in zijn geheel toegerekend aan de backoffice, maar niet in zijn geheel nodig.

— Inhoud

1	Inleiding en bestuurlijke opdracht	7
2	Onderzoeksaanpak	12
3	Globale verkenning	15
4	Organisatorische gevolgen	37
5	Ruimtelijke beschouwing van drie varianten	41
6	Te nemen maatregelen	45

Bijlagen:

1. Plattegronden met gebruiksoppervlaktes Plegt-Vos gebouw 12-08-2014
2. Plattegronden met gebruiksoppervlaktes Heemaf-Locomotief gebouw 12-08-2014
3. Plattegronden met gebruiksoppervlaktes De Telgen 12-08-2014
4. Plattegronden met gebruiksoppervlaktes De Bolder 12-08-2014
5. Plattegronden met gebruiksoppervlaktes UWW gebouw 12-08-2014
6. Plattegronden met gebruiksoppervlaktes Hazenweg 12-08-2014

1 Inleiding en bestuurlijke opdracht

1.1 Inleiding

In opdracht van de gemeente Hengelo heeft bct architecten, ingenieurs en adviseurs onderzoek gedaan naar bestaande alternatieven voor de bouw van een nieuw stadskantoor. Er is geen conclusie verbonden aan de bevindingen. Het onderzoek is een kwalitatief onderzoek naar een mogelijk geschikt alternatief voor de nieuwbouw van het stadskantoor.

Het doel van het onderzoek is om de eventueel geschikte alternatieven in bestaande panden, te kunnen vergelijken met de nieuwbouwvariant. Deze alternatieve panden staan (deels) leeg. Om beter inzicht te verkrijgen zijn de ruimtelijke invulling, de eisen, wensen en doelstellingen voor de toekomstige huisvesting geïnventariseerd, aan de hand van het ontwerpkader voor de gemeentelijke huisvesting en het ontwerp van de nieuwbouw. Hierbij is in samenwerking met de gemeente op hoofdlijnen het toekomstige kwaliteitsniveau bepaald en zijn de ruimtelijke en functionele eisen en wensen omschreven. Voor een eerste verkennende toets zijn vanaf de bouwtekeningen de gebouwstructuur en grootte van de voorgestelde panden geïnventariseerd. Voor een verdiepende verkenning zijn de geschiktere panden bezocht en is een verdergaande inventarisatie gedaan naar ruimtegebruik, functionaliteit, technische staat en staat van onderhoud en toekomstmogelijkheden. Duurzaamheid en comfort zijn onderdelen waar extra aandacht aan is besteed. Voor duurzaamheid is uitgegaan van een minimum, uitgedrukt in energielabel B. Verder zijn duurzame maatregelen beschreven en de kosten geraamd. Opties of extra aanvullingen om de duurzaamheid van het nieuwe stadskantoor te benaderen zijn aangegeven, indien de mogelijkheden zich qua gebouw voordeden. De parkeervoorzieningen voor fietsen en auto's zijn geïnventariseerd, evenals de afstand tot het stadhuis en de positie in de binnenstad. Uitgangspunt is het ontwerp van de nieuwbouw van het stadskantoor met verbouwing van het stadhuis. Daarnaast is de huidige huisvesting van de gemeentelijke organisatie in het pand aan de Hazenweg 121 in combinatie met het te verbouwen stadhuis, als referentie in beeld gebracht.

De rapportage is opgedeeld in de volgende hoofdstukken:

- Samenvatting
- 1 Inleiding en bestuurlijke opdracht
- 2 Onderzoeksaanpak
- 3 Globale verkenning
- 4 Organisatorische gevolgen (dit wordt deels omschreven in een gemeentelijke oplegnotitie)
- 5 Ruimtelijke beschouwing van drie varianten
- 6 Te nemen maatregelen

Op basis van het Coalitieakkoord 2014-2018 is voorgesteld dat de gemeenteraad een Bestuurlijke Opdracht geeft voor het uitvoeren van een onderzoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stadskantoor.

De bestuurlijke opdracht zoals vastgesteld door de Gemeenteraad op 2 juli 2014 is gehanteerd voor het uitbrengen van deze rapportage. Zie voor de letterlijke tekst van de bestuurlijke opdracht paragraaf 1.2 van dit hoofdstuk.

Van de nieuwbouwplannen is vooraf geen gedetailleerd technisch Programma van Eisen vervaardigd. Er is geen eenduidig document waarin de eisen zijn opgesomd. De vergelijking tussen de nieuwbouw met de

alternatieven is daarom globaal geënt op de uitgangspunten zoals verwoord in het ontwerp kader en vertaald in de ontwerpen van de architect en installatieadviseur.

Als uitgangspunt voor de toetsing van werkklimaat, daglicht, en dergelijke zijn de eisen volgens BREEAM (gecertificeerd duurzaam ontwerpen en bouwen) aangehouden; hierbij wordt gehoor gegeven aan de eisen en wensen van duurzame en flexibele werkplekken.

Deze rapportage is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de gemeente Hengelo. Periodiek heeft een overleg plaatsgevonden met de projectgroep Onderzoek alternatieven bouw stadskantoor gemeente Hengelo.

Voor het uitvoeren van het huisvestingsonderzoek zijn de volgende tekeningen aangeleverd aan bct architecten, ingenieurs en adviseurs:

Deldenerstraat bestaand bouwblok

- Deldenerstraat plattegronden, doorsneden en gevels van maart 1995
- Burg. Jansenstraat plattegronden, doorsneden en gevels van december 1965
- Bij de Toren plattegronden, doorsneden en gevels van april 2004

Nieuwbouw stadskantoor Deldenerstraat

- DO boek Stadskantoor en Stadhuis
- Plattegronden, doorsneden en gevels 1:100 van april 2014
- indelingstekening A09148 definitief ontwerp CONCEPT 11-09-2012 van EGM – HVE architecten
- Bestektekeningen EGM 19-12-2013

PV gebouw Bornsestraat

- Revisietekeningen installaties PV gebouw (digitaal)
- Bouwkundige plattegronden, doorsneden en gevels PV gebouw (digitaal)

Heemaf-Locomotief Bornsestraat

- Plattegronden en doorsneden 1:100 van mei 2007
- Werktuigbouwkundige revisietekeningen
- (Elektrotechnische revisiebescheiden ontbreken)

CWI Oldenzaalsestraat

- Plattegronden, doorsneden en gevels 1:100 van november 2000

Telgenflat Markt

- Plattegronden en doorsneden 1:100 van september 1984

Brink

- Plattegronden, doorsneden en gevels 1:200 van november 1996

De Bolder Spoorstraat

- Plattegronden, doorsneden en gevels 1:100 van maart 2009

New York Vios Beekstraat

- Plattegronden, doorsneden en gevels

UWV Beatrixstraat

- Studie ontwerpvisie van Grosfeld van de Velde architecten van september 2010

Hazenweg

- Plattegronden, doorsneden en gevels 1:100 van juni 2006

1.2 Bestuurlijke opdracht onderzoek alternatieve huisvesting

De letterlijke tekst van de bestuurlijke opdracht is als volgt:

Inleiding

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de uitvoering van de raadsbesluiten betreffende de centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie in de binnenstad van Hengelo, in het plangebied Lange Wemen. Dit heeft geleid tot een uitgewerkt ontwerp voor de nieuwbouw van het stadskantoor in combinatie met de verbouwing/renovatie van het stadhuis en bijbehorende dagwinkel.

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is daarover het volgende vastgelegd:

Wij zien in de hulpvraag van AM ruimte om in de komende maanden een onderzoek uit te voeren naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stadskantoor. We kijken daarbij vooral naar het gebruik van bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied. De alternatieven dienen aan vergelijkbare eisen te voldoen als nieuwbouw. Wij zullen de alternatieven toetsen aan de oorspronkelijke eisen die zijn gesteld aan de nieuwbouw en daarnaast zullen we toetsen op financiële consequenties ten opzichte van de huidige huisvesting, organisatorische gevolgen, bijdrage aan levendigheid van de binnenstad en duurzaamheid. Op basis van dit onderzoek wil de coalitie een definitief besluit nemen over de bouw van het stadskantoor

Opzet van het onderzoek

Doel van het onderzoek is te komen tot een verantwoorde afweging van alle mogelijke alternatieven. Aan de hand van een aantal uitgangspunten zal een marktverkenning worden uitgevoerd om te komen tot een selectie van mogelijke alternatieve huisvestingsopties.

Vervolgens zullen de consequenties van de verschillende opties (op hoofdlijnen) inzichtelijk en vergelijkbaar worden gemaakt door onder meer bouwkundig onderzoek en toetsing aan een aantal criteria. Op basis van dit overzicht kan eventuele verdere besluitvorming plaatsvinden.

De voorgenomen renovatie van het stadhuis is nu gebaseerd op de ontworpen functionele samenhang tussen stadhuis en het nieuw te bouwen stadskantoor. Alternatieve huisvestingsopties kunnen daarom invloed hebben op de aard en omvang van de renovatie van het stadhuis.

Voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld voor inzicht in de vastgoedmarkt en voor bouwkundig onderzoek) wordt externe deskundigheid ingezet.

Uitgangspunten

Voor het in kaart brengen van de relevante alternatieven gelden de volgende uitgangspunten:

- Het huidige gebruik van het stadhuis (o.a. bestuurscentrum en dienstverlening) blijft zoveel mogelijk ongewijzigd. Wel renoveren maar bouwkundige ingrepen zoveel mogelijk beperken.
- Er wordt vooral gekeken naar bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied Lange Wemen.
- Ambtelijke organisatie verdelen over zo weinig mogelijk panden, die zich bij voorkeur op loopafstand van elkaar en het stadhuis bevinden.
- De gehele gemeentelijke organisatie, zoals deze nu is gehuisvest in het stadhuis en het stadskantoor aan de Hazenweg, dient te kunnen worden ondergebracht in de nieuwe huisvestingssituatie.
- De ambities van het Programma van Eisen op het gebied van flexibel werken, arbeidsomstandigheden en duurzaamheid blijven gehandhaafd en gelden voor alle mogelijke alternatieven.
- Op basis van een eerder gemaakte inschatting van de formatie en ambities met betrekking tot flexibel kantoorconcept is 9.000 m² bvo nodig. Dit is gebaseerd op een centrale en geïntegreerde huisvesting. Ten gevolge van spreiding kan "snijverlies" optreden, waardoor mogelijk meer bvo nodig is.
- Ontwikkeling van het pand aan de Deldenerstraat op een wijze die niet concurrerend is voor het huidige programma van Lange Wemen.
- De thans begrote huisvestingslasten voor de situatie waarin het stadskantoor wordt gerealiseerd vormen het maximum.

Zoekrichting

Een eerste marktverkenning vooral gericht op panden > 2.000 m² in de binnenstad levert een aantal zoekrichtingen op.

- De Locomotief en het Plegt/Vos gebouw, eventueel aangevuld met voormalig HEIM of voormalig CWI (arbeidsbureau))
- Telgenflat in combinatie met De Bolder / leegstaande panden in de omgeving
- Telgenflat in combinatie met leegstaande winkels (Brink)
- Leegstaande UWV-gebouwen (Beatrixstraat)

Panden die afgefallen zijn, zijn òf te klein (Ariësschool, Heeren van Twente) òf niet te betrekken in een logisch cluster (voormalig Raad van Arbeid).

De onderzochte locaties moeten worden afgezet tegen de volgende referenties:

- De nieuwbouw van het stadskantoor en functiewijziging (verbouwing) + asbestsanering/renovatie van het stadhuis conform de voorliggende ontwerpen.
- De huidige huisvesting, rekening houdend met de ook dan noodzakelijke asbestsanering en renovatie van het stadhuis.

Criteria

De combinatie(s) van bestaande panden worden op basis van een aantal criteria vergeleken met het plan voor de bouw van het stadskantoor en de huidige huisvesting. Daarvoor dienen van iedere optie de volgende aspecten in beeld te worden gebracht (bij voorkeur kwantitatief, maar in ieder geval kwalitatief):

- Financiën:
 - Stichtingskosten (geraamde totale stichtingskosten vanaf heden te maken om gebouw operationeel te krijgen).
 - Diverse kosten (leges, eventuele huur parkeerplaatsen, kosten fietsparkeren etc.).
 - Exploitatiekosten (energie, beveiliging, schoonmaak etc.).

Gezamenlijk bepalen deze variabelen de totale huisvestingslasten. Daarnaast spelen diverse bijkomende kosten, zoals de kosten voor alternatieve invulling van het pand aan de Deldenerstraat, ook een rol.

- Duurzaamheid
 - Noodzaak en mogelijkheden voor verduurzaming van installaties en bouwkundige onderdelen
 - Energiegebruik en mogelijkheden voor duurzame opwekking (verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, liften, zonnepanelen etc.) (Her)gebruik van grondstoffen (toepassen van duurzame materialen en technieken, beperken sloopafval en nieuw toe te voegen materiaal)
 - Comfort en arbeidsomstandigheden (klimaat, geluid, daglicht, toegankelijkheid etc.)
 - Toekomstwaarde van gebouw (uitgangssituatie en na eventuele aanpassing)
- Organisatorische gevolgen
 - Mogelijkheden voor (aantrekkelijk) flexibel kantoorconcept
 - Effectiviteits- en efficiencywinst en/of verlies ten gevolge van spreiding, snijverliezen, (bouwkundige) mogelijkheden of beperkingen etc.)
 - Reisafstanden tussen locaties
 - Parkeren en fietsparkeren
- Impact op de binnenstad
 - Bijdrage aan levendige binnenstad
 - Bijdrage aan compacte binnenstad
 - Bijdrage aan Lange Wemen

Kosten

De verwachting is dat de kosten in 2014 uit de bestaande budgetten van de sector Informatie en Faciliteiten kunnen worden gedekt.

Planning

De omschreven aanpak van de opdracht leidt tot het volgende tijdpad:

- Voorbereiding uitvoering BO: april-mei 2014
- Marktverkenning mogelijke locaties: mei-juni 2014
- Vaststelling bestuurlijke opdracht in het College 27 mei 2014.
- Mogelijke besluitvorming in de Raad: Politieke markt (beeldvormend) 10 juni 2014 Politieke markt (oordeelvormend) 24 juni 2014 Vaststelling in de Raad 2 juli 2014
- Uitwerken consequenties alternatieven en vergelijking a.d.h.v. criteria: juli-september 2014
- Eindrapportage september 2014
- Vaststelling eindrapport in het College op 23 september 2014
- Mogelijke besluitvorming in de Raad: Politieke markt (beeldvormend) 7 oktober 2014 Politieke markt (oordeelvormend) 21 oktober 2014 Vaststelling in de Raad 4 november 2014

2 Onderzoeksaanpak

Referentiepand aan de Hazenweg (huidige stadskantoor) en het ontwerp van het nieuwe stadskantoor aan de Deldenerstraat zijn als uitgangspunt mede onderzocht voor de te onderzoeken alternatieven. Alternatieven dienden zoveel mogelijk vergelijkbaar te worden gemaakt met het nieuwe stadskantoor aan de Deldenerstraat.

2.1 Globale verkenning

Een eerste globale verkenning aan de hand van ruimtebeslag, de staat van het gebouw en de staat van het onderhoud geeft een selectie van de gebouwen. De wens om over niet te veel separate panden gehuisvest te zijn, of op een te grote afstand van het stadhuis te zitten, spelen mee in deze afweging.

Na een eerste selectie, worden de blijvende panden als mogelijkheid voor vestiging van de gemeentelijke organisatie verder onderzocht. Dit onderzoekt behelst een meer diepgaande studie naar de beschikbare ruimte en mogelijkheden van het pand, organisatorische gevolgen, impact op de binnenstad, duurzaamheid en financiën.

2.2 Organisatorische gevolgen

- **Afstand**
De afstand tot het stadhuis en de situatie van de panden binnen de centrumvoorzieningen zijn mede van belang voor de keuze van de alternatieven.
- **Organisatorische concepten**
De noodzaak van het realiseren van een kantine en vergaderfaciliteiten in de alternatieven is afhankelijk van de afstand van het alternatief tot het stadhuis. De keuze om bestuur, directie en frontoffice in het stadhuis te situeren, heeft consequenties voor de invulling van de alternatieven. In § 4.2 organisatorische impact, zijn de uitgangspunten voor de kantine, de vergaderfaciliteiten, en de frontoffice en backoffice faciliteiten omschreven. Efficiencyvoordelen zijn het grootst, indien de gehele backoffice in één of maximaal twee panden is gehuisvest. Dit uitgangspunt is voor het onderzoek gehanteerd.
- **Mogelijkheid (aantrekkelijke) flexwerkplekken**
De mogelijkheid om volgens Het Nieuwe Werken de werkplek in te richten, is als voorwaarde geformuleerd. De panden zijn bekeken op hun geschiktheid voor flexwerken en Het Nieuwe Werken.



- **Parkeren en fietsparkeren**
De alternatieven zijn bekeken op de mogelijkheden voor het parkeren met auto's en fietsparkeren. Daarbij is voor het parkeren van auto's aangehouden dat er minimaal 67 parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Voor het fietsparkeren dient bij een alternatief 80% tot 90% van het aantal ambtenaren dat een werkplek heeft in het pand, met de fiets te kunnen komen.

2.3 Ruimtelijke beschouwing

Als uitgangspunt is gehanteerd dat de dienstverlening (frontoffice) geheel in het stadhuis wordt opgenomen. De mogelijkheid om de backoffice in één pand, dan wel in maximaal 2 panden te krijgen is een eis die is gesteld als voorwaarde voor de alternatieve huisvesting. Vanwege de efficiency en het directe contact tussen medewerkers onderling en de bevordering van ontmoeten van de medewerkers, is deze eis geformuleerd. Dit betekent dat panden met enige omvang dienen te worden geselecteerd. In hoofdstuk 5 is per pand de beschikbare ruimte weergegeven. Dit is weergegeven in kantooroppervlak (werkplekken), bijeenkomstfunctie (vergaderen, kantine etc.) en overige gebruiksfunctie in m² om een werkelijk vergelijk te kunnen maken voor een backoffice ten opzichte van de functies in het stadskantoor. Tevens is het bruto vloeroppervlak weergegeven. De oppervlakten zijn conform de NEN 2580 berekend.

De ruimtebehoefte is vastgesteld aan de hand van de functionele m² ruimte voor kantooroppervlak, bijeenkomstfunctie en m² overige gebruiksfuncties; zie indelingstekening A09148 definitief ontwerp CONCEPT 11-09-2012 van EGM – HVE architecten. Op basis van functionele m² zijn gebouwen niet geheel vergelijkbaar; immers elk gebouw is verschillend. Indelingsverliezen kunnen ontstaan door stand van wanden, kolommen of trappen of door vides. Een kolomvrij, repeterend vloeroppervlak met gestandaardiseerde maatvoering geeft de minst mogelijke indelingsverliezen. Fictieve indelingen zijn gemaakt om een flexibele werkomgeving en efficiëntie van de ruimte-indeling te toetsen.

2.4 Duurzaamheid en oplossingsrichtingen

- **Werkklimaat – gewenst kwaliteitsniveau en uitstraling**
De eisen en wensen voor wat betreft het kwaliteitsniveau en de uitstraling van de huisvesting voor het alternatief stadskantoor dienen in redelijke mate vergelijkbaar te zijn met het ontwerp voor de nieuwbouw. Het betreft een backoffice waarbij op afspraak bezoek wordt ontvangen. Binnen de werkgroep “Alternatieven huisvesting gemeentelijke organisatie” zijn de minimale voorwaarden besproken voor de alternatieven. Dat betekent dat een flexibele werkplekindeling gemaakt moet kunnen worden met voldoende vergadercapaciteit, stiltewerkplekken en een huiskamersetting per verdieping. De kwaliteit van de afwerking is gemiddeld tot hoog. Dit komt tot uitdrukking in een inspirerende werkomgeving volgens Het Nieuwe Werken.
Het werkklimaat dient te voldoen aan de ARBO normen en dient goed te zijn; frisse lucht, voldoende daglicht en een prettig thermisch comfort zijn een voorwaarde. Belangrijke component bij het vergelijk van de alternatieven met het stadskantoor waren deze comfort- en arbeidsomstandigheden (klimaat, geluid, daglicht, toegankelijkheid). De te nemen maatregelen, zijn zoveel als mogelijk vergelijkbaar met het Programma van Eisen / ontwerp van het stadskantoor gemaakt, en zijn verwerkt bij de planvorming van de alternatieve panden.
Opwekking van duurzame energie zoals PV panelen en toepassing van energiebeperkende maatregelen zoals daglicht- en bewegingssensoren, automatische zonwering, aangesloten op een gebouwbeheerssysteem, warmteterugwinsystemen op de (luchtbehandelings)installaties en het toepassen van warmtepompen, zijn hier voorbeelden van. Zie ook de omschreven maatregelen in hoofdstuk 6.

Specifieke kenmerken voor een gemeentelijk gebouw, ook als het een backoffice betreft, zijn: de bezoekers- en verkeersstromen, goede bereikbaarheid, toegankelijkheid en vindbaarheid van de entree, goede verticale transportmogelijkheden in het gebouw en goede voorzieningen voor mindervaliden. Het buitenterrein bij de hoofdingang dient de entree te versterken en ruimte te bieden voor bezoekers en medewerkers. Zo nodig zijn hiervoor voorstellen en kostenposten opgenomen per alternatieve huisvesting.
- **Vervoer**
Openbaar vervoer wordt benoemd bij de alternatieven.
De mogelijkheid tot het stallen van voldoende fietsen is per alternatief bekeken. Daar waar nodig is in de kostenraming in een nieuwe of gerenoveerde fietsenstalling, voorzien. Per alternatief is rekening gehouden met minimaal 67 parkeerplaatsen voor auto's. (Dit aantal is randvoorwaarde uit het Ontwerpkader en het ontwerp van de nieuwbouw.)
- **Duurzame methoden, noodzaak en mogelijkheden voor verduurzaming van installaties en bouwkundige onderdelen is als volgt tot stand gekomen:**

Het energielabel is verplicht voor overheidsorganisaties in gebouwen van meer dan 500 m². Het energielabel moet in deze gebouwen duidelijk zichtbaar voor het publiek zijn opgehangen, bijvoorbeeld naast de receptie of de ingang. Dit geldt ook voor gebouwen jonger dan 10 jaar. Hiervoor volstaat de EPC-berekening niet.

Vanaf begin 2010 koopt of huurt de Rijksoverheid alleen nog kantoorgebouwen met minimaal energielabel C en koopt 100% duurzaam in.

Om duurzaamheidsambities, zoals vastgelegd in het ontwerpkader, te waarborgen voor de alternatieven voor het stadskantoor van de gemeente Hengelo is voorgesteld een pand tot minimaal energielabel B te renoveren. De label B variant is in deze rapportage een "bij benadering label B". Er is geen label berekening gemaakt. De "bij benadering label B" is tot stand gekomen op basis van onze kennis en ervaring (door onze BREEAM expert en onze GPR expert).

De toekomstwaarde van de alternatieven PlegtVos, Heemaf-Loocomotief en De Bolder en het referentieproject Hazenweg is 25 - 30 jaar (na de genomen maatregelen). Een bestaand pand hergebruiken is zeer duurzaam en verlengt de levensduur van een pand.

De toekomstwaarde van de alternatieven De Telgenflat en het UWVpand is tussen de 30 en 40 jaar (na de genomen maatregelen). Deze gebouwen worden namelijk tot op het casco gestript.

- **Energiegebruik**

Er is (nog) geen prognose gegeven voor het energiegebruik van de panden, daar de kapitaalslasten per jaar de bepalende factor kunnen zijn voor de totale jaarlasten.

Ondanks het feit dat de energielasten kunnen verschillen, hoeft dit slechts een relatief beperkt onderdeel van de totale jaarlasten zijn. De energielasten en exploitatielasten zijn derhalve nog niet onderzocht. De gebouwen zijn technisch relatief vergelijkbaar gemaakt met in de rapportage omschreven plannen. Dat betekent dat verschillen in het energiegebruik van de verschillende alternatieven, relatief (in het kader van de totale jaarlasten) beperkt zullen zijn.

- **Beperking belasting milieu**

De milieubelasting wordt het meest beperkt, indien er zo weinig mogelijk bouwmaterialen worden geproduceerd en toegevoegd aan de gebouwde omgeving.

Er is ervoor gekozen de meetbaarheid van de toe te voegen bouwmaterialen uit te drukken in bouwkosten (investeringen). Een alternatief is het aantal m³ toe te voegen bouwmaterialen te berekenen, echter vanwege de extra werkzaamheden die dit met zich meebrengt, is voor de eerste methode gekozen.

Er worden zoveel mogelijk duurzame materialen toegepast, zoals natuurlijke en/of biobased materialen en producten, hergebruikte materialen (bijv. granulaat in beton) en producten met een zo laag mogelijke milieubelasting (bijv. op basis van transportafstand). Er wordt nagenoeg geen nieuw aluminium toegepast. Indien de materialen zijn gekozen uit de gecertificeerde Cradle to Cradle (C2C) serie, van het Nederlands Instituut voor Bouwbiologie en Ecologie (NIBE) en/of de Greenworkserie van Raab Kärcher is duurzaamheid gekwalificeerd. In de voorstellen zoals hier gedaan voor de renovaties en aanpassingen, wordt uitgegaan van deze duurzame materialen en hergebruik van grondstoffen, het toepassen van duurzame materialen en technieken en het beperken sloopafval.

Voor de gebruiksfase geldt dat de vermindering van fossiele brandstoffen voor de panden gelijk wordt gesteld, indien de panden worden voorzien van dezelfde voedingsbron en energiebesparende installaties. Daarnaast zijn PV panelen als elektrabron belangrijk om de vermindering van fossiele brandstoffen in de gebruiksfase te bewerkstelligen.

- **Flexibiliteit**

Per alternatief gebouw wordt bekeken hoe flexibel deze huisvesting in te zetten is. Uitgangspunt is een Nieuwe Werken concept. De panden met een kolomstructuur en grotere vrij indeelbare kantooroppervlakten zijn geschikt voor kwalitatief hoge beleving voor het maken van werkplekken. Ook het aanbrengen van grotere vides en/of atria met binnentuinen geven aantrekkelijke werkplekken.

3 Globale verkenning

Per gebouw is een globale verkenning weergegeven op basis van een bezoek en een eerste toets van de tekeningen. De panden worden getoetst op basis van een gemaakte inschatting van formatie en ambities met betrekking tot het flexibel kantoorconcept. Dit heeft geresulteerd in een geschatte oppervlakte van 9.000 m² bruto vloeroppervlakte (bvo) en is zo in het Ontwerpkader vastgelegd.

3.1 Situatie en gebouwen



Overzichtsfoto van de verschillende panden

De gebouwen die bij dit onderzoek zijn betrokken zijn:

- 1) Deldenerstraat 1-19 (oneven), Bij de Toren 1 en 2 en Burgemeester van der Dussenplein 3 A, 5 t/m 37 (oneven), zijnde de commerciële plint met woonbebouwing erboven. Dit bouwblok duiden we aan als "Deldenerstraat"
- 2) Bornsestraat 1101 en 1103 en Sherwood Rangers 1 – 39 (oneven), zijnde het Plegt Vos gebouw. Deze bebouwing duiden we aan met "Plegt-Vos"
- 3) Bornsestraat 5, zijnde het Heemaf-gebouw, de Locomotief en het tussengebouw. Deze bebouwing noemen we "Heemaf-Locomotief".
- 4) Oldenzaalsestraat 15, zijnde het voormalig CWI gebouw. Deze bebouwing wordt als "Oldenzaalsestraat" aangeduid.
- 5) Bornsestraat 7, zijnde het voormalige HEIM. Deze bebouwing wordt met "Heim" aangeduid.
- 6) Markt 100 - 500, zijnde de Telgenflat aan het marktplein. Deze bebouwing noemen we "Telgenflat".
- 7) Brink, zijnde het winkelcentrum De Brink. Deze bebouwing noemen we "Brink".
- 8) Spoorstraat 108 ev, zijnde de flat De Bolder. Deze bebouwing wordt hier "De Bolder" genoemd.
- 9) Prins Beatrixstraat 9-15, zijnde de oudbouw van het UWV/GAK. Deze bebouwing noemen we UWV.
- 10) Beekstraat 10, zijnde het pand waar nu discotheek Empire New York / VIOS is gehuisvest. De bebouwing wordt in deze rapportage "New York" genoemd.

- 11) Prins Bernhardplantsoen 100-305, zijnde de panden die "Heren van Twente" van Twente worden genoemd, kortweg Heren van Twente.
- 12) Willemstraat 47, het pand waar voorheen Mediant was gehuisvest. We noemen het kortweg "Mediant".
- 13) Bataafse Kamp 6-7, het schoolgebouw Bataafse Kamp, waarin de OSG was gehuisvest. We noemen het kortweg "Bataafse Kamp".
- 14) Hazenweg 121, zijnde het pand dat nu als stadskantoor wordt gebruikt, kortweg "Hazenweg" genoemd.

3.2 Deldenerstraat



Luchtfoto Deldenerstraat



Straatbeeld Deldenerstraat

Het alternatief aan de “Deldenerstraat”, bestaat uit een commerciële plint en woningen aan de Deldenerstraat 1-19 (oneven) en Burgemeester van der Dussenplein 3 A, 5 t/m 37 (oneven) en Bij de Toren 1 en 2. De locatie is reeds door Gemeente Hengelo aangekocht voor een totaal van 4,36 miljoen euro.

Vanwege de overeenkomst voor de ontwikkeling van Lange Wemen tussen AM en Gemeente Hengelo, is het voor Gemeente Hengelo niet mogelijk deze panden met behoud van de huidige bestemming te renoveren. Vanwege de gemaakte afspraken zal een nieuwe bestemming moeten worden toegekend aan de huidige winkel en woonruimten.

Het renoveren van de huidige panden en verbouwen tot kantoorruimten met een flexibele en open kantoorindeling is niet haalbaar. De beukmaat van de ruimten is klein, de hoogte is gering en structuur van de bebouwing is niet inzetbaar voor grootschalige kantoorruimte. Vanwege de diepte met daglicht aan één zijde, kan de beschikbare ruimte niet efficiënt worden ingezet. De woningen boven de commerciële plint hebben een te lage verdiepingshoogte voor kantoorruimte. Renoveren op een ambitieniveau, zoals gevraagd, staat vanwege de draagstructuur gelijk met sloop en nieuwbouw van de panden. Dit alternatief vervalt daarmee als mogelijkheid voor de invulling van een stadskantoor.

Voor het opstellen van de financiële consequenties van de alternatieven wordt derhalve uitgegaan van sloop van deze panden.

3.3 Plegt-Vos gebouw



Straatbeeld Plegt-Vos gebouw



Vogelvlucht Plegt-Vos gebouw

Het kantoorpand aan de Bornsestraat 1 en Sherwood Rangers 1 is in 2004 en in 2007 grondig gerenoveerd. Het voldoet globaal aan de huidige nieuwbouweisen.

Het pand bestaat uit 5 bouwlagen en heeft een parkeerkelder en een parkeerdek. De 1e tot en met de 4e verdieping zijn U-vormig, waardoor op de 1e verdieping een dakterras aanwezig is. Er is een grote entreehal aan de zijkant van het pand, welke op de verdieping deels is dichtgezet om meer “bruikbare” oppervlakte te creëren. Verschillende verdiepingen zijn niet bezet, nooit bezet geweest en nog onafgewerkt.

Er zijn uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde op het parkeerdek voor maximaal 4 bouwlagen. De fundatie en de constructieve voorzieningen zijn hiervoor aanwezig.

Het pand kan carrévormig met een centrale patio of atrium worden dichtgebouwd. Er ontstaat dan echter een donker atrium. Er kan ook één poot van deze uitbreiding worden gebouwd, zodat lichtinval gewaarborgd blijft.

De 3e en 4e verdieping hebben hogere ramen dan de 1e en de 2e verdieping. De begane grond is transparant aan de straatzijde. Op enkele verdiepingen is aan de binnenzijde lichthinderwering aangebracht door middel van geperforeerde stalen luiken. Deze werken onvoldoende waardoor aanvullend aan de binnenzijde lichtwering is aangebracht. De buitenschil heeft een gedifferentieerde isolatiewaarde. De tijdelijke achtergevel heeft een relatief lage isolatiewaarde; de straatgevels hebben een hoge isolatiewaarde.

Het pand is voorzien van verlaagde plafonds met inbouwarmaturen, verwarming door middel van radiatoren en ventilatie met lijnroosters. Op basis van de gegevens van de tekeningen is gebleken dat het aanwezige ventilatievoud vergelijkbaar is met dat van het ontwerp van het nieuwe stadskantoor.

De totale bruto vloeroppervlakte van het Plegt-Vos gebouw is 7.387 m².



Luchtfoto Plegt-Vos gebouw



Foto's interieur PV pand

3.4 Heemaf-Locomotief



Straatbeeld Heemaf-Locomotief

Het Heemaf en Locomotief pand met verbindingsgebouw zijn in 2004 geheel gerenoveerd. De thermische schil van het Heemaf-gebouw is goed te noemen. De verwarming geschied door middel van luchtverwarming. Het Heemaf-gebouw heeft grotere, open kantoorruimten, geschikt voor flexibele werkplekken.



Interieur Heemaf-gebouw

De Locomotief is een monument met dragende gemetselde wanden en een gang / kantoren structuur. Het verbindingsgebouw heeft een goede entreefunctie. De buiten entreezone is goed te noemen. Bij de restauratie van de Locomotief zijn bestaande details bewaard gebleven. Dit geeft een kwalitatieve meerwaarde op het architectonische vlak, echter een duidelijke minderwaarde op het klimaatcomfort van de ruimte. De stalen kozijnen zijn behouden, echter niet voorzien van een deugdelijk kierdichting. De foto's hieronder tonen de

architectonische kwaliteit van het trappenhuis en ook het ontbreken van de kierdichting van de ongeïsoleerde kozijnprofielen.

De luchtbehandeling bestaat uit gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning en deels warmtedistributie via de luchtkanalen en deels via de radiatoren. Het tussenliggende bouwdeel heeft vloerverwarming. Bij de Locomotief is radiatorverwarming, kantoren zijn voorzien van TL-verlichting.



Interieur De Locomotief



Luchtfoto Heemaf-gebouw, tussenlid en Locomotief

De totale oppervlakte van het Heemaf-gebouw inclusief het tussenlid en Locomotief pand is 5.654 m² bvo.

Het terrein liggend tussen het Heim en Heemaf dient separaat te worden aangekocht, dan is er voldoende parkeermogelijkheid voor auto's en fietsen op het naastgelegen terrein. Er zijn minimaal 80 parkeerplaatsen aanwezig. De eigendomsverwerving voor parkeren langs de achterliggende toegangsweg dient nader te worden onderzocht.

3.5 Oldenzaalsestraat



Luchtfoto Oldenzaalsestraat



Straatbeeld Oldenzaalsestraat



Het voormalige kantoorpand van het CWI aan de Oldenzaalsestraat 15 staat momenteel volledig leeg en is te huur. De verhuurbare vloeroppervlakte bedraagt totaal 2.596 m² VVO inclusief kelder.

kelder: archief	circa 225 m ²
begane grond: kantoren/publieksruimte	circa 929 m ²
eerste verdieping: kantoren	circa 796 m ²
tweede verdieping: kantoren	circa 468 m ²
derde verdieping: kantoren/keuken	circa 154 m ²
vierde verdieping: opslagruimte	circa 24 m ²

Tevens zijn er 22 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Het huidige kantoorpand is gedateerd en is zonder ingrijpende maatregelen niet inzetbaar als kantoorruimte. Om een goed vergelijkbare situatie met andere alternatieven te krijgen zou een omvangrijke renovatie noodzakelijk zijn.

Het pand heeft een draagstructuur met een betonskelet. Door de beperkte verdiepingshoogte leent het pand zich niet gemakkelijk voor een uitgebreide renovatie. Gezien de geringe grootte en de noodzakelijke ingrijpende verbouwing is dit alternatief niet verder onderzocht.

3.6 HEIM



Straatbeeld voormalig HEIM

Het voormalige HEIM (Hengelo's Educatief Industrie Museum) betreft een gemeentelijk monument en is relatief klein en oud. Vanwege de mogelijke tussenliggende alternatieven tot het stadhuis, en de staat van dit pand, is nog geen verder onderzoek gedaan naar dit pand.

3.7 Telgenflat

Op 24 juni 2014 is de bezichtiging van de Telgenflat aan de Markt 15 te Hengelo geweest. Het pand is karakteristiek voor Hengelo, al zijn de meningen over de architectonische kwaliteit onder de bevolking verdeeld. Over de huidige staat waarin het pand verkeert, zijn de meesten niet positief. Dit betreft de uitstraling en de toegevoegde waarde voor de binnenstad. Het pand kan echt iets voor de levendigheid en uitstraling van de stad betekenen.



Telgenflat in de huidige staat (www.telgenflat.nl)

Het pand dateert van 1955 en is in 1982 (gevel), 1984 en 1998 (ABN AMRO) gerenoveerd. Het pand heeft een betonskelet als hoofddraagstructuur met aluminium kozijnen in de buitengevel. De verdiepingshoogte is voldoende hoog (ca. 3,5m) om het pand goed te kunnen renoveren. De verwarming is geregeld door middel van radiatoren en er is beperkt luchtbehandeling en ventilatie aanwezig.



Telgenflat in de oorspronkelijke staat (www.telgenflat.nl)

Het pand biedt veel potenties. Het gebouw is totaal ca. 7.975 m² bvo groot, inclusief kelder. Dat is inclusief de begane grond, waar commerciële functies gehuisvest zijn. Het oppervlak is berekend op de originele bouwplannen. Op dit moment zijn de begane grond en de eerste verdieping uitgebouwd.

De verdiepingen 1 t/m 5 zijn vrij te maken.

De eigenaar is Welbions. Op de eerste verdieping zit momenteel een huurder, wiens huurcontract afloopt. Op de 5^e verdieping zit LKSVDD momenteel als huurder. De begane grond is waarschijnlijk moeilijk te verwerven. Dit zijn momenteel winkeloppervlakten en in bezit van een andere eigenaar. Deze ruimten zijn deels verhuurd.

Het inzetten van de Telgenflat kan veel voor Hengelo betekenen, maar moet dan wel compleet, inclusief begane grond, worden aangepakt. Indien niet het gehele pand verworven kan worden, is de medewerking van de eigenaar van de begane grond vereist. Of deze medewerking kan worden verkregen, is niet onderzocht. De gevel wordt teruggebracht in de oorspronkelijke stijl (vanwege de monumentale status).

Het pand "Telgenflat" heeft een kolommenstructuur. Het kan worden omgevormd tot een grotere open kantoorruimte, zodat gewerkt kan worden volgens Het Nieuwe Werken concept. Het oorspronkelijke atrium wordt hersteld, zodat (zon)licht middels een daklicht tot op de begane grond kan schijnen. Er wordt een nieuwe thermische buitenschil aangebracht. Om de koudebruggen te beperken kan de betonnen draagstructuur worden voorzien van koudebrugonderbrekingen middels geïsoleerde betonnen voorzetpanelen. Binnen moet het pand volledig worden gestript en worden voorzien van een nieuw inbouwpakket van wanden, vloeren, plafonds, kozijnen, sanitair en installaties.



Luchtfoto De Telgenflat



Beeld gevel De Telgenflat en interieur

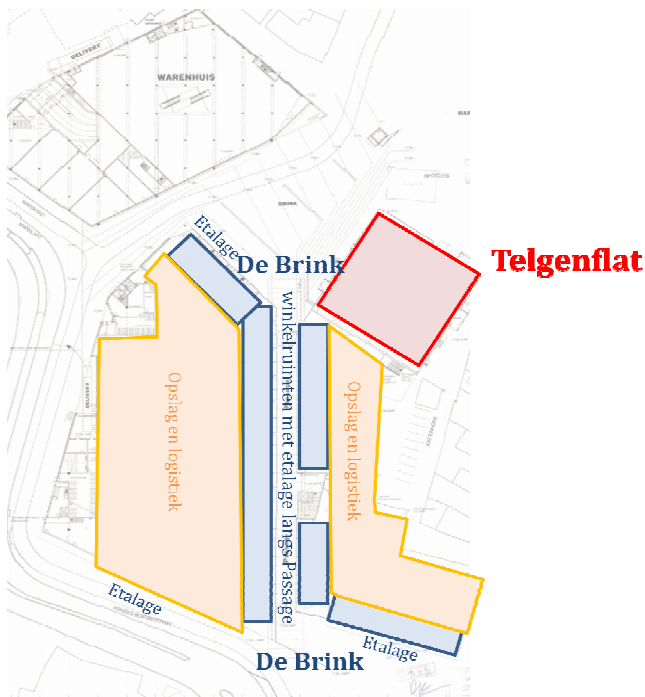
3.8 Brink



Straatbeeld van passage De Brink

Er zijn inmiddels veel leegstaande panden in de Brink. De winkels hebben als kenmerk dat ze zijn vormgegeven als lange stroken, met aan één zijde daglicht en met, situationeel, meerdere lagen woningen erboven. De winkels aan het overkapte deel van de Brink zijn tegenover elkaar gelegen, op ongeveer 6 meter afstand van elkaar. Deze winkelruimten bevinden zich in de wat meer donkere zone van het winkelgebied. De stroken winkels bevinden zich vanaf de Telgenflat, door de corridor, om de hoek, tegenover het station. Tussen de winkels bevinden zich dragende, brandwerende wanden.

Het totale winkelloppervlak is ruim 6.000 m² bvo op de begane grond. Dit betreffen de winkels, de achterliggende opslag- en logistieke ruimten aan weerszijden van de passage. Boven de passage bevindt zich de kenmerkende overkapping.



Zijn de ruimten geschikt te maken voor de gemeentelijke backoffice?

Kantoorwerkplekken mogen conform het Bouwbesluit op maximaal 6 meter vanaf een gevel met voldoende daglicht worden gemaakt. De kenmerkende overkapping geeft een sterke beperking in de daglichttoetreding voor de achter de etalages liggende ruimten. Tevens zijn de woongebouwen erboven een beperkende factor voor daglichttoetreding. Er blijft van de etalagezone maar een klein gedeelte over, waar conform de regels over daglichttoetreding van het Bouwbesluit, werkplekken kunnen worden gemaakt. De Passage zelf is daarnaast een vrij donkere buitenruimte.

De volgende toets is de Arbo. De op 6 meter van elkaar gelegen gevels van de Passage voldoen niet aan de ARBO-eis voor een kantoorwerkplek met beeldscherm.

Het Arbo besluit 1998 artikel 6.3 en 6.4, de NEN 2057 en de NPR 3437 geven de normen weer voor de kwaliteit van een kantoorwerkplek met beeldscherm. Deze betreft daglichttoetreding, uitzicht, hinderlijke reflecties en verblinding. Voor uitzicht wordt uitgegaan van een goed uitzicht op de omgeving en, de volgende zaken dienen zichtbaar te zijn: groen, hemelkoepel en objecten die ver weg liggen. Met name aan de eis van het groen en ver weg liggende objecten kan niet worden voldaan. (Bij beeldschermwerk en het lezen van papier moet zo nu en dan ver weg kunnen worden gekeken in verband met ontspannen van de ogen.)

Aan de gevel, aan de zijde van de Markt zou een gedeelte geschikt gemaakt kunnen worden voor kantoor- en baliefuncties. Conform de Arbo eis voor afstand vanaf de gevel, betreft dit alleen de ruimte die binnen 6 meter van de gevel gelegen is. Echter, het Arbo besluit 1998 spreekt ook van een privacy eis op de werkplek voor de medewerkers. Hiervoor dienen voorzieningen te worden gemaakt.

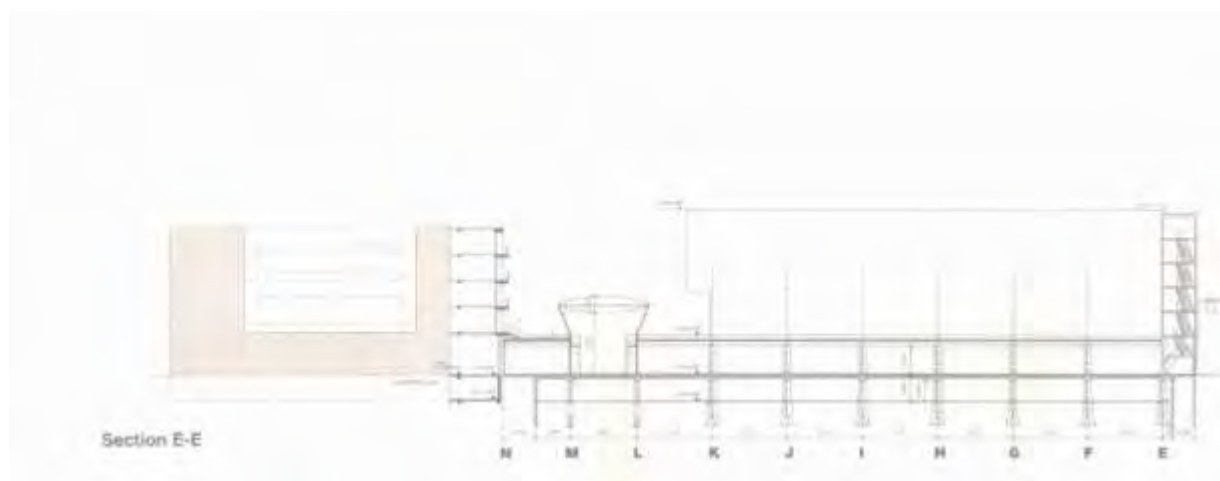
De oppervlakte die mogelijk ingericht zou worden als werkplek bedraagt nog geen 5% van de totale oppervlakte van het totale oppervlak van de begane grond.

Zijn de ruimten van de Brink geschikt als bijeenkomstfunctie?

Conform het Bouwbesluit mogen bijeenkomstfuncties zoals ontmoetingsruimten, een kantine, een hal en vergaderruimten in ruimten zonder uitzicht en daglicht worden gerealiseerd. (Men neemt aan dat een bijeenkomst niet lang duurt en dat het ontmoeten het doel is.) In principe kunnen deze functies in deze voormalige winkelruimten worden gemaakt. Baliefuncties kunnen niet worden geplaatst omdat dit werkplekken met beeldscherm betreft.

Echter, het zijn geen prettige ruimten voor bijeenkomstfuncties. Het zijn zeer diepe ruimten, zonder daglichttoetreding (met name het deel waar nu de opslag en logistiek plaatsvindt). De plafonds/vloeren zijn, relatief gezien, laag. Deze ruimtes zullen als vergaderruimte, kantine of hal als zeer onprettig worden ervaren. De hoogte past niet bij een bijeenkomstfunctie van een dergelijke grootte. (Denk bijvoorbeeld aan beursgebouwen of grote zalen; deze hebben een grotere hoogte.)

De optie voor het gehele winkeloppervlak van de Brink als alternatief voor het stadskantoor vervalst.



3.9 De Bolder

Op 24 juni 2014 is de bezichtiging van De Bolder aan de Spoorstraat 100 te Hengelo geweest. De eigenaar en de verhurend makelaar hebben een rondleiding gegeven. Het betreft een “standaard” kantoorgebouw welke voldoet aan de minimale eisen van deze tijd.



Straatbeeld De Bolder

Het bouwjaar van het pand is 1988 / 1989 en het gebouw is in 2009 uitgebreid.

De bereikbaarheid als voetganger en per fiets is niet optimaal te noemen voor dit pand. De bereikbaarheid met de trein is uitstekend.

Het pand heeft een betonskelet als hoofddraagstructuur met aluminium kozijnen in de buitengevel. De uitbreiding van 2009 heeft een staalskelet met betonvloeren. De verdiepingshoogte is ca. 3 meter. De verwarming is geregeld door middel van radiatoren en er is luchtbehandeling aanwezig. Daarnaast zijn diverse decentrale koelunits aanwezig, hetgeen meestal wijst op een latere toevoeging om klimaatproblemen op te lossen.



Straatbeeld De Bolder



Er is een fietsenstalling van 78 fietsen op maaiveldniveau. Er zijn 70 parkeerplaatsen. De bereikbaarheid met de auto is alleen goed vanuit de Beatrixstraat.

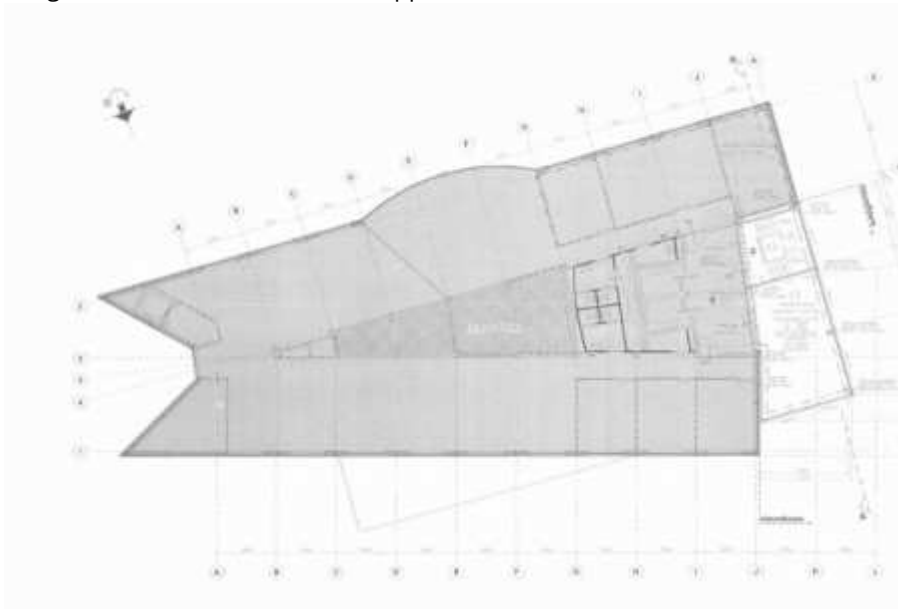
Dit pand is in te richten met grotere ruime kantooroppervlakken. Het bestaande inbouwpakket dient te worden gesloopt. De Bolder wordt als alternatief nader onderzocht.

Het pand bestaat uit 9 bouwlagen. Er zijn 2 liften over 9 bouwlagen. Er is nog een kleine lift in één van de smalle pinten vanaf de begane grond tot en met de 3^e bouwlaag (volgens tekeningen).

Het gebouw heeft de vorm van een wasknijper.

De oorspronkelijke vides in de middenzone zijn op meer etages dichtgezet (in 2009).

Het gebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 5.787 m².



Plattegrond van De Bolder



Foto van het interieur van De Bolder



Foto straatbeeld De Bolder, spoorzijde

3.10 UWV



Straatbeeld van het UWV pand

De schaal van dit gebouw is zodanig, dat het gehele backoffice hier gehuisvest kan worden.

De oudste twee delen van de UWV gebouwen, dateren van 1960 en 1977. De kantoorpanden zijn sterk verouderd en moeten gerenoveerd worden om deze weer te kunnen gebruiken als flexibel in te richten kantoorpand.

Er is in 2010 een plan gemaakt om deze oudbouw geheel te revitaliseren. In de rapportage "Ontwerpvisie renovatie kantoor van UWV Hengelo van Grosfeld van der Velde Architecten van 24 september 2010" is dit op hoofdlijnen uitgewerkt. Dit globale plan is in deze rapportage gebruikt als uitgangspunt voor de verdere uitwerking.

Parkeren voor fietsen en auto's kan op de parkeerplaats, op maaiveldniveau.

Dit gebouw, met een kolommenstructuur is goed in te richten als flexibel kantoorconcept met grotere open kantoorruimten. Het bestaande inbouwpakket dient te worden gesloopt en de middenzone ingrijpend te worden aangepast.



Foto's interieur UWV pand

3.11 New York



Straatbeeld discotheek New York

De discotheek met de namen New York en Vios is een gebouw met een staalconstructie en nagenoeg dichte gevels. Het bestaat uit twee verdiepingen; het is constructief mogelijk een derde laag aan dit pand toe te voegen. Revitalisatie bestaat uit het verwijderen van alle gevels en aanbrengen van nieuwe gevels. Het dak dient nageïsoleerd te worden. De installaties dienen, evenals het inbouwpakket en sanitair, geheel nieuw te worden aangebracht.

De schaal is relatief gering. Gezien de aard van de verbouwing en de beschikbare grotere panden op aanvaardbare afstand van het stadhuis, is nog geen verder onderzoek naar dit alternatief gedaan.

3.12 Heren van Twente



Straatbeeld Heren van Twente

Vanwege de grotere afstand van deze drie gebouwen tot het stadhuis en de mogelijke tussenliggende alternatieven is nog geen verder onderzoek gedaan naar deze panden.

3.13 Mediant



Straatbeeld Mediant

Het pand heeft een indeling met veel dragende wanden; grotere aantrekkelijke kantoorruimten zijn niet eenvoudig te maken en bovendien is de schaal relatief klein. Vanwege de grotere alternatieven is nog geen nader onderzoek gedaan naar dit pand.

3.14 Bataafse Kamp



Straatbeeld Bataafse Kamp

Het onderwijsgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 6.311 m², waar de kelder 1.528 m² deel van uitmaakt. Dat betekent dat het bruto vloeroppervlak dat geschikt is voor kantooroppervlak 4.803 m² bedraagt.

Het pand dateert uit 1954 en heeft een traditionele gangen/lokale structuur met dragende wanden. Het gebouw heeft langgerekte smalle vleugels met ondiepe lokalen die met een gang met elkaar verbonden zijn. De afmeting van een lokaal is 6,30 x 6,10 m².

De tussen de lokalen liggende wanden zouden gewijzigd kunnen worden. Er is een maximale diepte voor een kantoorruimte van ruim 6 meter. Dit is geen goede uitgangspositie voor het flexwerken en het ontmoeten; het heeft geen grote open kantoorruimten, waarbij visueel contact met collega's goed mogelijk is. Het gebouw heeft stalen ramen met enkel glas en is slecht geïsoleerd.

Er is, vanwege de oude en niet functionele staat van dit pand, en de noodzakelijke zeer ingrijpende verbouwing, nog geen verder onderzoek gedaan naar dit pand.



3.15 Hazenweg



Aan de Hazenweg 121 is het huidige backoffice gehuisvest, het is als referentie onderzocht. Het gebouw met het bouwjaar 1996 bestaat uit een langere vleugel en een kortere vleugel daar dwars voor langs, het is een T-vormig gebouw. Het gebouw bestaat uit 8 bouwlagen en betreft een kantoorpand. De kolommenstructuur is zodanig dat het gebouw flexibel indeelbaar is. (Het huidige inbouwpakket bestaat grotendeels uit een dubbel corridorsysteem.)

Het gebouw is onderhoudsarm. Een deel van de bovenste laag en een deel van de begane grond van het gebouw zijn ingericht als technische ruimte. Het gebouw verkeert in een goede bouwkundige staat.

Uit de gegevens van de bouwvergunning uit 1995 blijkt dat de warmteweerstand van vloeren, gevels en daken 2,5 m²K/W bedraagt.

Het pand heeft in totaal 8 bouwlagen, het totale BVO (bruto vloer oppervlakte) is als volgt opgebouwd:

Laag 0	Begane grond	2.365 m ²
Laag 1	1 ^e verdieping	2.000 m ²
Laag 2	2 ^e verdieping	2.015 m ²
Laag 3	3 ^e verdieping	2.030 m ²
Laag 4	4 ^e verdieping	2.050 m ²
Laag 5	5 ^e verdieping	2.060 m ²
Laag 6	6 ^e verdieping	2.080 m ²
Laag 7	7 ^e verdieping	+ 1.650 m ²
Totaal		16.250 m ²

Het terrein heeft een grondoppervlakte van 17.200 m².

Rondom het pand zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Met name aan de noordzijde bevindt zich een ruim aantal parkeerplaatsen (+/- 200 stuks).

Het gebouw is op dit moment als stadskantoor in gebruik door de gemeente Hengelo en het Gemeentelijk Belasting Kantoor. Er zijn voldoende kantine en vergaderfaciliteiten in het gebouw en een deel van de frontoffice (sociale dienst) is in deze bebouwing gehuisvest. Het gebouw biedt meer ruimte dan voor deze functies nodig is.

De bereikbaarheid met de bus vanaf het station is redelijk tot goed.

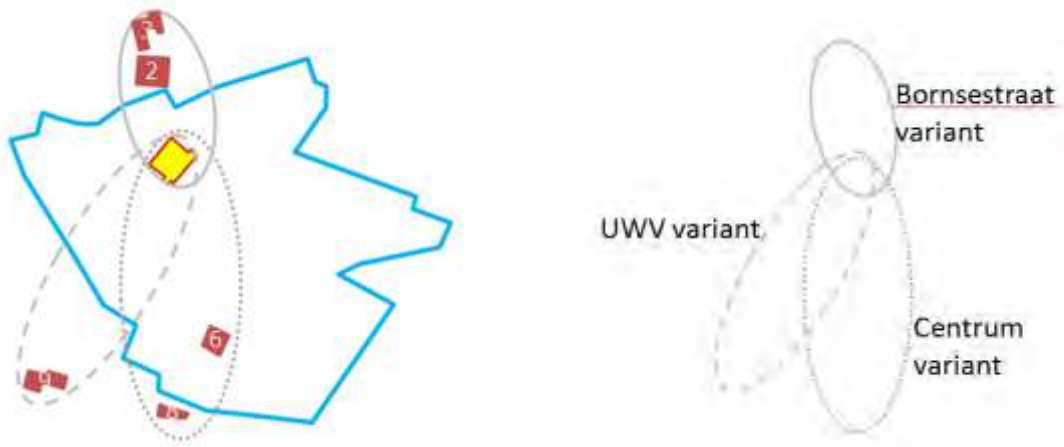
Vanwege de referentie met de huidige, voor de medewerkers bekende, huisvesting is rekening gehouden met het aanbrengen van een Nieuwe Werken pakket en vervangen van het grootste deel van de installaties voor het gehele pand.

3.16 Drie varianten

Bovenstaande eerste verkenning geeft aan dat de volgende geschikte panden voor nader onderzoek in aanmerking komen:

2. Plegt-Vos gebouw aan de Bornsestraat (PV)
3. Heemaf-Locomotief aan de Bornsestraat (HL)
6. De Telgenflat aan de Markt (Telgen)
8. De Bolder aan de Spoorstraat (Bolder)
9. UWV pand aan de Beatrixstraat (UWV)

Uitgaande van de grootte van de panden en de beschikbare "overloop"-panden, kunnen we daaruit drie varianten afleiden, zijnde de Bornsestraat variant, de Centrum variant en de UWV variant. In het volgende hoofdstuk worden de drie varianten nader onderzocht.



De eerste logische variant is de Bornsestraat variant.

Een combinatie van het stadhuis met het PV pand is een optie. Indien het PV pand te klein is, kan een overloop in het HL plaatsvinden.

Een combinatie van het stadhuis met het HL pand is tevens een optie, met een overloop in het PV pand.

De tweede variant is de Centrumvariant.

Om de invulling van de Telgenflat als "backoffice" mogelijk te maken voor Gemeente Hengelo moet er nog een toevoeging komen van kantooroppervlakte in een ander pand. De Bolder ligt op een nabije afstand.

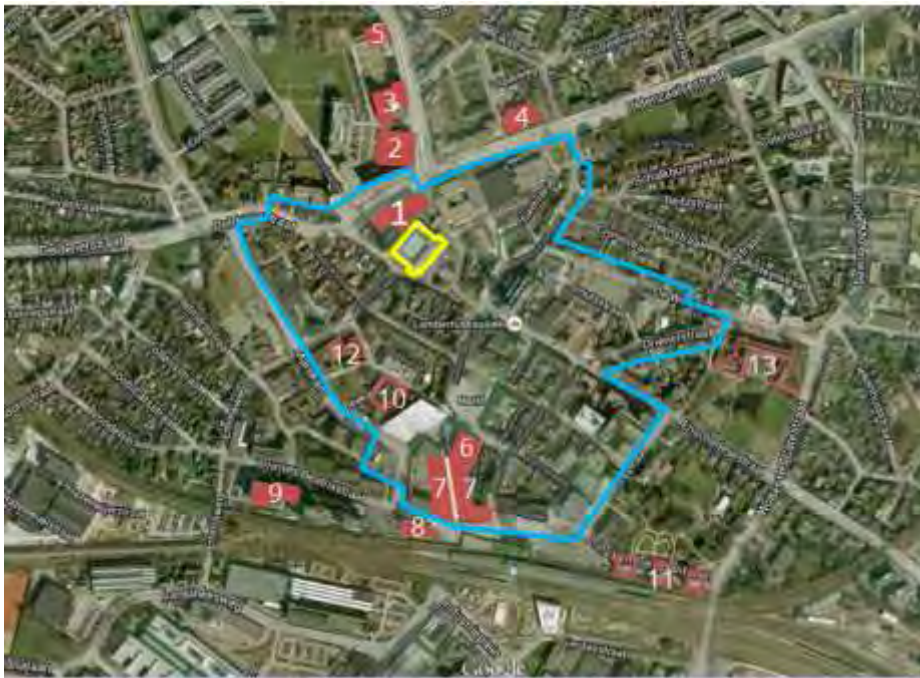
De derde variant is de UWV variant

Het Stadhuis kan samen met de backoffice in twee van de voormalige UWV-gebouwen de huisvesting voor de gemeente Hengelo vormen.

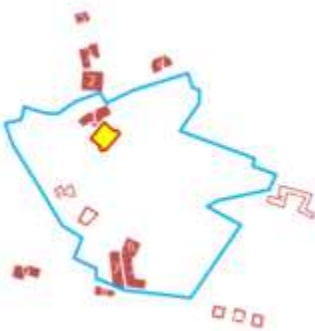
4 Organisatorische gevolgen

4.1 Afstand en ligging

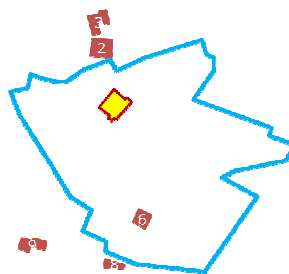
Onderstaande foto geeft de centrumvoorziening aan met winkelgebied binnen de blauwe lijnen. Het stadhuis is geel omlijnd weergegeven. Alle panden, onderzocht als alternatief voor de nieuwbouw van het stadskantoor zijn aangegeven in rood, en zijn genummerd van 1 tot en met 13.



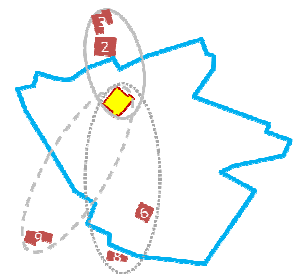
Onderstaande schema's geven de afstand van het stadhuis (weergave in geel) weer tot aan de voorgestelde panden, danwel de 3 varianten ten opzichte van de centrumvoorzieningen (blauwe lijn). De onderlinge bereikbaarheid van de panden is te voet te doen.



Afstand stadhuis,
voorgestelde
gebouwen
en centrumvoorzieningen



Afstand stadhuis,
geschikte gebouwen
en centrumvoorzieningen



Afstand stadhuis,
3 varianten
en centrumvoorzieningen

De afstand ten opzichte van het stadhuis van de Bornsestraat variant is de geringste van de drie varianten. Alleen de Deldenerstraat/Oldenzaalsestraat dient te worden overgestoken. De Deldenerstraat/Oldenzaalsestraat ter hoogte van het stadhuis bevindt zich nog net binnen de centrumvoorzieningen.

Omdat in de Telgenflat niet de hele backoffice gehuisvest kan worden, en waarschijnlijk deels in De Bolder ondergebracht dient te worden, is de Centrumvariant qua afstand ruim verder dan de Bornsestraat variant. De afstand tussen Stadhuis en UWW is het langst. Het UWW pand ligt ruim buiten de centrumvoorzieningen.

4.2 Organisatorische impact

Het benodigde aantal werkplekken in het nieuwe stadskantoor hangt samen met de functionele indeling van het stadhuis. In de nieuwbouw zijn met name de vergaderfunctie en de restaurantfunctie volledig ondergebracht in het stadhuis, maar de baliefunctie (frontoffice F) juist niet. In de alternatieven is de situatie, afhankelijk van de afstand van het stadhuis tot het stadskantoor, verschillend. Een groot deel van de vergaderfunctie en een vorm van catering, is ondergebracht in de alternatieve gebouwen. Indien (een deel van) de kantinefunctie en een deel van de vergaderfunctie in een alternatief stadskantoor plaatsvindt, kunnen er extra werkplekken in het stadhuis worden gerealiseerd.

Op onderstaande kaartjes worden de uitgangspunten aangegeven voor de verspreiding van de kantine, vergaderfunctie en backoffice (in de vorm van flexibel werkplek concept of HNW).



LEGENDA:



= Bestuurscentrum



= Kantinefunctie



= Frontoffice



= vergaderfaciliteiten



= backoffice

Bornsestraat variant



Centrum variant



UWV variant

In het stadhuis zijn de functies bestuur en directie (B), kantine (K), frontoffice (F) en raads- en vergaderfaciliteiten (V) gepland, alsmede een gering deel van de backoffice.

Bij de Bornsestraat variant kan de in het stadhuis geplande kantinefunctie K gehandhaafd blijven. De vergaderfaciliteiten (v) worden verdeeld over het PV pand, respectievelijk het Heemaf/Locomotiefpand en het stadhuis. De backoffice (BO) vindt alleen in het PV pand, respectievelijk het Heemaf/Locomotiefpand plaats.

Bij de Centrum variant worden de vergaderfunctie (v) en de kantinefunctie (k) zowel in het stadhuis, als in de Telgenflat (k) gerealiseerd. De vergaderfunctie (v) wordt in De Bolder gerealiseerd. De backoffice (BO) wordt in de Telgenflat, en in De Bolder gerealiseerd. Als bij de Centrum variant de backoffice in de Telgenflat als het eerste alternatief wordt gehuisvest, zal er geen kantine behoeven te worden gemaakt in De Bolder. Als De Bolder als eerste alternatief wordt gezien, dient er ook een kantine te worden opgenomen in De Bolder.

Bij de UWV variant worden de vergaderfunctie (v) en de kantinefunctie (k) zowel in het stadhuis, als in de UWV gebouwen gerealiseerd.

Voor de Centrum variant en de UWV variant is de functie van de kantine (k) in twee panden noodzakelijk vanwege de afstand tot het stadhuis.

Alle baliefuncties (frontoffice) blijven in het geheel gevestigd in het stadhuis.

Per extra gebouw dient een eenvoudige receptiebalie met een ondergeschikte receptiefunctie te worden gemaakt.

De volgende facilitaire voorzieningen zijn globaal noodzakelijk bij meerdere gebouwen:

- Receptiefunctie
- Catering voor vergaderingen, coffeecorners, etc
- ICT-voorzieningen en -ondersteuning

5 Ruimtelijke beschouwing van drie varianten

5.1 Werkplekken kantoren en ruimtebehoefte

Ontwerp nieuw stadskantoor

In het ontwerp van de nieuwbouw van het stadskantoor voor de ambtelijke huisvesting is rekening gehouden met:

Bruto vloeroppervlak	10.551 m ²
Kantooroppervlak	5.659 m ²
Bijeenkomstfunctie	1.217 m ²

	6.876 m²
Overige gebruiksfuncties	2.637 m ²

Gebruiksoppervlak	9.513 m ²

De verdergaande specificatie van de m² is gemaakt om getallen vergelijkbaar te maken. Bij enkele panden is een parkeergarage tot de omvang van het bruto vloeroppervlak gerekend. Dit kan een vertekend beeld geven bij de vergelijking van de panden en het ruimtegebruik van werkplekken.

Het gebruiksoppervlak is een genormeerde term uit het Bouwbesluit, het benadert verhuurbaar vloeroppervlak zo dicht mogelijk.

Het kantooroppervlak is globaal het oppervlak voor kantoorwerkzaamheden.

Voor de bijeenkomstfunctie wordt globaal omschreven ontmoetingsruimten zoals vergaderruimten, hal, kantine ed.

In de overige gebruiksfuncties zijn globaal de oppervlakken voor de techniekruimten en parkeergarages e.d. inbegrepen.

Het verschil tussen bruto vloeroppervlak en gebruiksoppervlak is globaal de ruimte voor de constructie en de verkeersruimten.

Door het oppervlak van de kantoor en bijeenkomstfunctie bij elkaar op te tellen, is het beste vergelijk te maken (vet gedrukt).

Vergaderfaciliteiten zijn bij een gemeentelijke organisatie wat uitgebreider dan een gemiddeld kantoor.

Uitgangspunt voor de vergaderfaciliteiten is gerelateerd aan de huidige vergaderfaciliteiten in de Hazenweg.

Het aantal vergaderstoelen ten opzichte van de bureauwerkplekken bedraagt circa 35%.

5.2 Beschikbare ruimte per variant

Hieronder worden de m² van de gebouwen weergegeven. Deze weergave betreft het bruto vloeroppervlak en de gebruiksoppervlakken. De gebruiksoppervlakken zijn onderverdeeld in kantoor- en bijeenkomstfuncties en overige gebruiksfuncties.

Bornsestraat variant

PV gebouw:

Bruto vloeroppervlak	7.387 m ²
Kantooroppervlak	4.188 m ²
Bijeenkomstfunctie	387 m ²

	4.575 m²
Overige gebruiksfuncties	2.088 m ²

Gebruiksoppervlak	6.663 m ²

Heemaf-Locomotief:

Bruto vloeroppervlak	6.367 m ²
Kantooroppervlak	3.430 m ²
Bijeenkomstfunctie	1.293 m ²

	4.723 m²
Overige gebruiksfuncties	569 m ²

Gebruiksoppervlak	5.292 m ²

Zowel voor het Plegt-Vos gebouw als voor het Heemaf-Locomotief gebouw geldt, dat deze te klein zijn voor de gehele backoffice. Uitbreiding van de panden is een optie, zodat de gehele backoffice in één van de panden past. Bij het Plegt-Vos gebouw is een fundatie al aanwezig. Als alternatief zou één van de panden volledig, en het andere pand slechts gedeeltelijk in gebruik genomen kunnen worden. De Bornsestraat variant met het Plegt-Vos gebouw en het Heemaf-Locomotief gebouw beslaan samen 9.298 m² kantoor- en bijeenkomstfunctie, en daarmee te groot voor de gemeentelijke organisatie.

Centrum variant

Telgenflat exclusief commerciële plint:

Bruto vloeroppervlak	6.945 m ²	(voor 1 ^e tot en met 5 ^e verdieping)
Kantooroppervlak	4.556 m ²	
Bijeenkomstfunctie	606 m ²	

	5.162 m²	
Overige gebruiksfuncties	1.422 m ²	

Gebruiksoppervlak	6.584 m ²	(voor de 1 ^e t/m de 5 ^e verdieping)

Bij de berekening van de oppervlakten is uitgegaan van de oorspronkelijke omvang van het pand.

Het gebouw de Telgenflat is te klein voor de backoffice van de gemeente Hengelo. Het uitgangspunt is dat de begane grond in gebruik blijft als commerciële ruimte en niet beschikbaar is als backoffice. (De genoemde m² betreffen de 1^e t/m de 5^e verdieping.)

Telgenflat inclusief begane grond:

Wanneer ook de begane grond wordt ingericht voor de backoffice van de gemeente, zijn de oppervlakken als volgt:

Bruto vloeroppervlak	7.975 m ²	(voor gehele gebouw)
Kantooroppervlak	4.556 m ²	
Bijeenkomstfunctie	ca 1.606 m ²	

	6.162 m²	
Overige gebruiksfuncties	1.422 m ²	

Gebruiksoppervlak	7.584 m ²	(voor gehele gebouw)

Bij de berekening van de oppervlakten is uitgegaan van de oorspronkelijke omvang van het pand. Vanwege de grote diepte van het pand, kunnen alleen rondom aan de gevels kantoorwerkplekken worden gemaakt. Ook indien de begane grond zou worden gebruikt als kantoor-/bijeenkomstfunctie is de Telgenflat te klein voor de backoffice van de gemeente Hengelo, vanwege de situering van kantoorwerkplekken aan de gevel.

De Bolder:

Bruto vloeroppervlak	5.787 m ²
Kantooroppervlak	4.166 m ²
Bijeenkomstfunctie	663 m ²

	4.829 m²
Overige gebruiksfuncties	178 m ²

Gebruiksoppervlak	5.007 m ²

Er kan om de bouwlaag een vide gemaakt worden in de middenzone; dat past binnen één brandcompartiment. De kantine behelst 1 bouwlaag. De etages en ontstane ruimten zijn zeer efficiënt in te richten; er treedt nagenoeg geen indelingsverlies op. Er zijn echter veel verticale verbindingen vanwege de relatief kleine kantooroppervlakken.

De Centrum variant met de Telgenflat en De Bolder samen, betekent 9.991 m² kantoor- en bijeenkomstfuncties, en is te groot voor de gemeentelijke organisatie.

Het pand De Bolder kan ook een deel van het backoffice herbergen, als de Telgenflat als eerste backoffice fungeert. (In dat geval zou een deel van het pand gehuurd kunnen worden.)

UWV variant**UWV:**

Bruto vloeroppervlak	8.908 m ²
Kantooroppervlak	5.623 m ²
Bijeenkomstfunctie	1.082 m ²

	6.705 m²
Overige gebruiksfuncties	1.519 m ²

Gebruiksoppervlak	8.224 m ²

Het UWV pand is mogelijk groot genoeg voor de gemeentelijke backoffice.

Referenties

Als referentie wordt het ruimtegebruik van het nieuwe stadskantoor en het huidige stadskantoor hier vergeleken.

Hazenweg 121

In het huidige stadskantoor aan de Hazenweg past de gemeentelijke backoffice ruim. Het totale gebouw is circa 16.250 m² bvo groot. Indien de gemeentelijke backoffice opnieuw wordt gehuisvest volgens een flexibel werkpleksysteem, kan het vanaf de begane grond tot en met een deel van de 4^e etage worden gevuld.

De hierbij behorende gebruiksoppervlakken zijn als volgt:

Bruto vloeroppervlak	9.160 m ²
Kantooroppervlak	5.874 m ²
Bijeenkomstfunctie	1.749 m ²

	7.623 m²
Overige gebruiksfuncties	420 m ²

Gebruiksoppervlak	8.043 m ²

Omdat de gehele begane grond is toegerekend aan tweederde van het gebouw, is het gebruiksoppervlak relatief groot. (Indien het gehele gebouw is gevuld, is de toerekening van de algemene ruimten gunstiger.)

Voor het gehele gebouw Hazenweg zijn de gebruiksoppervlakken zijn als volgt (zie bijlage 6b):

Bruto vloeroppervlak	ca 16.250 m ²
Kantooroppervlak	10.824 m ²
Bijeenkomstfunctie	2.245 m ²

	13.066 m²
Overige gebruiksfuncties	898 m ²

Gebruiksoppervlak	13.965 m ²

6 Te nemen maatregelen

Voor de drie gekozen varianten wordt per gebouw een omschrijving gegeven van de te nemen maatregelen om deze geschikt te maken voor de backoffice voor de gemeente. In de te nemen maatregelen is duurzaamheid meegenomen. Per gebouw wordt een omschrijving van de maatregelen gegeven, waarvan de kosten zijn opgenomen in de kostenraming.

6.1 Bornsestraat varianten

• Plegt-Vos gebouw

Schil

De bestaande gevels aan de straatzijde hebben een geschatte R_c van $3,5 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$. De binnengevel, de zijde dakterras heeft een R_c van $3,0 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$ en het dak heeft een staaldak met een geschatte R_c van $3,0$. Op het dak en aan de gevels aan het dakterras wordt een na-isolatie aangebracht tot een R_c van $5,0 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$. Het dak van het dakterras wordt nageïsoleerd en wordt aangekleed als een aantrekkelijk dakterras.

Aan de buitengevels (straatzijden) worden geen thermische voorzieningen toegevoegd. De dichte, tijdelijke, gevels worden vervangen en voorzien van nieuwe daglichtopeningen.

Er is een post opgenomen voor extra (te openen) geveldelen op de begane grond en aan de dakterraszijde. Er zijn geen ramen op de begane grond en aan de binnenzijde (zijde dakterras).

Een accentuering van de hoofdentree wordt gemaakt; aankleding, de vorm en de herkenbaarheid worden verbeterd.

Interieur

Er wordt een nieuwe werken inrichting gemaakt. De bestaande binnenwanden verwijderen, behalve de toiletgroepen. Er wordt overal tapijt aangebracht; onder bureauwerkplekken en vergader/spreekruimten en bij algemene ruimten. Het systeemplafond, dat gedeeltelijk aanwezig is, wordt aangeheeld. Per verdieping blijft een afwijkend deel van het plafond gehandhaafd (elke verdieping is anders ingericht of niet ingericht).

De toiletgroepen blijven ongewijzigd.

Er wordt een extra lift bijgeplaatst in de bestaande schacht; die is hiervoor geschikt.

Er zijn aanpassingen aan de entree/receptiezones noodzakelijk.

De gedeeltelijke houten tussenverdieping in de entreezone wordt verwijderd. Er komt een eenvoudige balie.

Duurzaamheid en installaties

De beplating bij het dakterras vervangen door een type milieuvriendelijke beplating. Er worden extra gevelopeningen in de kopgevels aangebracht.

De ventilatie voor de parkeergarage is CO gestuurd en bestaat uit natuurlijke toevoer via de hellingbaan, diverse stuwventilatoren en twee afvoerventilatoren met kanalen bovendaks. Deze installatie functioneert goed.

De begane grond is ingedeeld voor verschillende gebruikers. De centrale kast staat op de vierde verdieping. Capaciteit LBK is $24.000 \text{ m}^3/\text{h}$. Lucht wordt toegevoerd via 2 schachten, afvoer via LBK en afzuiging toiletten ($1.000 \text{ m}^3/\text{h}$ per schacht). In de kantoren wordt per 3,6 meter buitengevel via een lijnrooster ongeveer $200 \text{ m}^3/\text{h}$ toegevoerd. De bestaande luchtbehandelingsinstallatie voor de kantoren is ontworpen op ongeveer 50 m^3 per persoon per uur, bij een kantoorindeling, passend bij het gebouw. Er worden aanpassingen gemaakt voor vraaggestuurde (CO_2 -gestuurd) ventilatie.

De capaciteit van de koelmachine is 261 kW en is redelijk beperkt. (Top)koeling vindt plaats via de luchtbehandeling. Er wordt meer koeling aangebracht / verzwakt.

Op de 4^e verdieping staan de CV ketels opgesteld met de CV verdeler. Warmtedistributie vindt plaats via radiatoren (met thermostatische mengkraan) langs de gevel.

Gebouwbeheersysteem (GBS) is van Kieback&Peter en de regelkast met bedieningscomputer bevindt zich in de technische ruimte op de 4e verdieping. Het GBS is geschikt voor monitoring op afstand.

Het gebouw is voorzien van een transformatorstation op de begane grond. Naast deze ruimte bevindt zich de laagspanningsruimte met de energiemeters naar de verschillende onderverdeelinrichtingen per verdieping.

Contactdozen bevinden zich in wandgoot rondom gevel.

Kantoorverlichting met TL verlichting voorzien van roosters met spiegeloptiek, parallel aan de gevel en binnen stramienmaten. Lichtschakeling met aanwezigheidsdetectoren. Verdiepingen die in gebruik zijn, zijn voorzien

van een bedraad netwerk voor de data-installatie. Afdelingen die niet in gebruik zijn, zijn voorzien van loze leidingen en/of ruimte in de wandgoot. De centrale voor de brandmeldinstallatie bevindt zich bij de hoofdentree. De installatie bestaat uit gedeeltelijke bewaking met rookmelders in de gangen. De parkeergarage is volledig voorzien van rookmelders, gekoppeld op de ventilatie.

De handmatig bediende zonwering wordt aangepast naar elektrische bediening en aangesloten op het gebouwbeheerssysteem.

De kabel- en wandgoten zijn geschikt voor het aanbrengen van nieuwe bekabeling. Alle data aansluitingen worden voorzien van nieuwe kabels, uitgangspunt, 2 x RJ45 Cat 6A aansluiting per werkplek.

De installatie voor toegangscontrole aan nieuwe gebruik aanpassen, met extra toegangspassen en kaartlezers aanpassen aan gebouwindeling.

Parkeren

Er wordt een nieuwe fietsenstalling gerealiseerd op het parkeerdek in een dubbele laag, en overkapt. Hier kunnen ca 350 fietsen worden gestald. Er is een parkeergarage met 67 parkeerplaatsen in de kelder van het gebouw. Op de vloer in de kelder wordt een coating aangebracht met een belijning.

Het buitenterrein

Parkeren voor de hoofdentree vervalst; het gebied wordt heringericht als openbare ruimte / entreegebied.

Valbeveiligingconstructie voor veilig werken/inspecteren op daken (op hoogte) wordt in de plannen aangebracht.

- **Plegt Vos gebouw met atrium – binnentuin achterzijde**

Een optie voor de open ruimte aan de achterzijde (de uitsparing van de "U") is het maken van een atrium met een transparante gevel en dak aan de achterzijde.

Het ontstane atrium kan als "buitenruimte" worden gerealiseerd met een aantrekkelijke onverwarmde binnentuin. Voor de afgesloten buitenruimte blijven de gevels aan dit atrium als gevel fungeren en is de binnentuin een fijne hal en een extra verblijfsruimte. Ventilatie wordt in het atrium aangebracht.

Ook kan het atrium als "verwarmde binnenruimte" bij het gebouw worden betrokken, en als zodanig één geheel vormen met het interieur van de overige verdiepingen van het gebouw. Hierdoor ontstaat een kwalitatief betere en aantrekkelijke werkomgeving. De buitengevels aan de achterzijde worden in zijn geheel verwijderd. Een zeer duurzame voorziening als zonnescorsteen voor meer natuurlijke ventilatie kan worden toegepast. Dit betekent verdere ingrijpende maatregelen zoals de capaciteit van de ventilatie-installatie van het gebouw vergroten, alle verdiepingen van sprinklers voorzien en nieuwe plafonds in het gebouw maken.

- **Heemaf-Locomotief, deel Heemaf en tussenliggend bouwdeel**

Schil

De verbouwing van het Heemaf-gebouw is in 2004 uitgevoerd en heeft label B met gevels en daken met een geschatte waarde van minimaal $R_c = 3,5 \text{ W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$. De opbouw van dak en gevels blijven gehandhaafd; deze zijn rondom gelijkwaardig en goed opgebouwd. Er is geen aanleiding deze nieuwere gevels te slopen en er extra isolatie aan toe te voegen. Er zijn voldoende te openen geveldelen aanwezig.

Interieur

De bestaande binnenwanden worden verwijderd, er wordt een nieuwe werken omgeving ingericht. Het inrichtingspakket voor vergaderen en concentratiewerkplekken bestaat uit demontabele verplaatsbare binnenwanden. Ze worden grotendeels in glazen wanden uitgevoerd. Er wordt een nieuwe zachte vloerbedekking aangebracht. De wandafwerking blijft ongewijzigd, er wordt wel gesausd/opgefrist.

De pantryunits blijven gehandhaafd waar het mogelijk is en verplaatst naar de middenzone. Er vinden alleen aanpassingen plaats op basis van het verwijderen van de bestaande binnenwanden.

De toiletten blijven ongewijzigd.

Een verbijzondering in het plafond wordt opgenomen voor de algemene gedeelten.

Installaties

De bestaande ventilatie-installatie is uitgelegd op gemiddeld 30 m^3 verse lucht per persoon per uur ter plaatse van de werkplekken. De luchthoeveelheid van $30 \text{ m}^3/\text{h}$ per persoon is te beperkt. Qua luchthoeveelheden

adviseren wij voor flexwerkplekken, voor een comfortabel binnenklimaat, 50 m³/h per persoon aan te houden; de ventilatiehoeveelheden worden daarom uitgebreid. In de ruimten (met name Locomotief) wordt aanvullende koeling aangebracht.

De luchtbehandeling bestaat uit gebalanceerde ventilatie (met verwarming en koeling). De twee centrale kasten staan op het dak. Capaciteit LBK is 45.000 m³/h resp. 20.000 m³/h. Een kast op het Heemaf-deel (5 verdiepingen) die dit bouwdeel voorziet van ventilatie en een kast tussen Heemaf en de Locomotief (bouwdeel B, installatieruimte, 2^e verdieping). Lucht wordt toegevoerd via verticale schachten, afvoer via LBK en afzuiging toiletten. In de Heemaf-kantoren wordt per 3,6 meter buitengevel via een lijnrooster ongeveer 168 m³/h toegevoerd. De capaciteit wordt vergroot. Hier lopen wanden door tot aan het plafond en zal lucht apart worden toegevoerd en afgezogen. Tevens worden geluidwerende voorzieningen aangebracht om overspraak via de kanalen te voorkomen. (Top)koeling vindt plaats via de luchtbehandeling.

Warmtedistributie vindt plaats via luchtverwarming en radiatorverwarming. Entree begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Het gebouw is voorzien van brandslanghaspels, welke aanwezig zijn en functioneren.

De pantry's worden voorzien van een wastafel, close-in boiler (warm tapwater), aansluiting koffiemachine en rioleringsaansluiting. De regeltechniek (en ruimteopnemers) wordt aangepast aan de nieuwe indelingen. De schakelscenario's worden aangepast aan de bouwkundige indeling.

Van de elektrische installatie waren geen revisiestukken beschikbaar.

Uitgangspunt is dat het gebouw is voorzien van een transformatorstation op de begane grond. Naast deze ruimte bevindt zich de laagspanningsruimte naar de verschillende onderverdeelinrichtingen per verdieping.

Uitgangspunt is contactdozen in wandgoot rondom gevel.

Kantoorverlichting met TL verlichting voorzien van roosters met spiegeloptiek, parallel aan de gevel en binnen stramienmaten.

Verdiepingen die in gebruik zijn, zijn voorzien van een bedraad netwerk. Afdelingen die niet in gebruik zijn, zijn voorzien van loze leidingen en/of ruimte in de wandgoot; deze worden voorzien van bekabeling.

De centrale brandmeldinstallatie bevindt zich bij de hoofdentree. De installatie bestaat uit gedeeltelijke bewaking met rookmelders in de gangen. Het gebouw is voorzien van een gecertificeerde inbraakinstallatie.

De kabel- en wandgoten zijn geschikt voor het aanbrengen van nieuwe bekabeling voor data en telefoon.

Alle data aansluitingen worden voorzien van nieuwe kabels, uitgangspunt, 2 x RJ45 Cat 6A aansluiting per werkplek. Werkplekken aan de gevelzijde via wandgoot.

Terreinvoorzieningen

Het qua grootte bij het gebouw passende voorterrein wordt heringericht. De entree is goed gesitueerd en herkenbaar. Er worden geen aanpassingen gemaakt.

De parkeerplaatsen aan de voorzijde laten vervallen, waardoor een aantrekkelijker entreegebied ontstaat, dat opnieuw wordt ingericht met groen.

Parkeren

Indien het pand stand-alone wordt afgenomen is op het naastgelegen terrein ruimte voor een eigen parkeerplaats en een fietsenstalling voorhanden. Het terrein moet hiervoor moet verworven, los van het gebouw. Een afsluitbare, overdekte fietsenstalling voor va 350 fietsen wordt nieuw gebouwd.

• Heemaf-Locomotief, deel Locomotief

De Locomotief is een monument; matig tot ongeïsoleerd en met enkele beglazing in stalen kozijnen. Vanwege de monumentale status wordt niets gewijzigd aan het pand.

Het is niet vrij indeelbaar vanwege de gemetselde dragende wanden. Het gebouwdeel kan worden ingericht als vergadercentrum. Opfrissen (sausen) en nieuwe vloerbedekking toepassen. Voorziening om de akoestiek te verbeteren toepassen. Er is een post opgenomen voor extra kierafdichting bij de bestaande stalen kozijnen.

De installaties zijn grotendeels als bij het Heemaf-gebouw. De verwarming geschiedt middels radiatoren.

In de Locomotief worden aanpassingen gerealiseerd als inregeling van de luchtbehandeling en aanvullende koeling voor gebruik als vergaderruimten.

6.2 Centrum varianten

- **Telgenflat**

Voor de Telgenflat wordt uitgegaan van een complete revitalisatie en duurzame opwaardering. Het uitgangspunt is dat de flat in zijn geheel gerenoveerd wordt en de oorspronkelijke verschijningsvorm wordt teruggebracht.

Er zijn twee opties voor de renovatie behandeld, namelijk het in gebruik nemen van de 1^e verdieping tot en met de 5^e verdieping, en de begane grond voor commerciële partijen casco opleveren. De tweede optie is het gehele pand renoveren en inrichten als kantoorruimte. De begane grond zou ingericht kunnen worden als kantoor- en bijeenkomstfunctie.

Schil en casco

De flat wordt gestript tot op het skelet. Aanhelingen aan de constructie toepassen. Voor het casco herstel werkzaamheden uitvoeren.

De oorspronkelijk vide / het atrium weer terugbrengen en vergroten door opnieuw sparings in de vloeren te maken op elke laag. In het grotere open atrium worden trappartijen aangebracht, ter bevordering van het contact tussen de verschillende vloeren (zoals trappenfunctie van EGM ontwerp) en een aantrekkelijke beleving van werkplekken.

Op de begane grond de oorspronkelijke indeling conform oorspronkelijke geplaatste terugliggende gevels weer aanbrengen. Een uitzondering moet worden gemaakt voor de oorspronkelijke onderdoorgang voor publiek, dit roept naar verwachting vandalisme op en zal niet als een veilige buitenruimte worden ervaren.

Er worden nieuwe kozijnen geplaatst met triple of HR++ beglazing; het dak wordt goed geïsoleerd. Ter beperking van de koudebruggen worden polyester beton voorzetbanden met isolatie voor de bestaande betonconstructies geplaatst.

Interieur

Inrichting volgens het nieuwe werken concept toepassen voor een aantrekkelijke werkplek. De bestaande binnenwanden worden verwijderd, er wordt een nieuwe werken omgeving ingericht. Het inrichtingspakket voor vergaderen en concentratiewerkplekken bestaat uit demontabele verplaatsbare binnenwanden. Ze worden grotendeels als glazen wanden uitgevoerd. Er wordt een nieuwe zachte vloerbedekking aangebracht. De wandafwerking blijft ongewijzigd, er wordt wel gesausd/opgefrist. Akoestische voorzieningen worden aangebracht.

De pantryunits blijven waar mogelijk gehandhaafd en anders gemaakt in de middenzone. Er vinden aanpassingen plaats op basis van het verwijderen van de bestaande binnenwanden. Sanitairgroepen vernieuwen en voorzien van doucheruimte.

Installaties en duurzaamheid

De W- en E- installaties vernieuwen. Nieuwe liften toepassen. De nieuwe technische installatieruimte wordt op het dak gemaakt. Het pand wordt voorzien van sprinklers; daarvoor wordt in de bestaande kelder een waterbassin aangebracht.

De basisinstallatie bestaat uit warmteopwekking met (gasgestookte) HR CV ketels. Op basis van nader onderzoek kan worden gekozen voor een houtgestookte ketel (pellets), een gasmotorwarmtepomp, lucht-water-warmtepomp (voor koeling/verwarming) of een warmtenet Hengelo icm absorptiekoelmachine of warmtekoude opslag.

De luchtbehandeling bestaat uit mechanisch gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning.

Luchtbehandelingskast op het dak plaatsen. Er wordt een hybride ventilatie (deels natuurlijk / zonneshoorsteen, waar mogelijk natuurlijk en deels mechanisch) toegepast. De mechanische ventilatie geschiedt vraaggestuurd (CO₂-gestuurd). In de kantoren minimaal 50 m³/h per persoon ventileren. (Top)koeling wordt via de luchtbehandeling gerealiseerd.

De basisinstallatie voor kracht- en zwakstroom bestaat uit 2x230V en 2xdata per werkplek. Het gebouw wordt voorzien van zwakstroominstallaties (brandmelding, toegangscontrole).

Verlichting middels LED verlichting, beeldschermvriendelijk lichtschakeling op basis van aanwezigheid en daglicht. Duurzame energieopwekking zoals het aanbrengen van PV panelen op het dak.

Parkeren auto's en fietsen

Parkeren kan in het Q-park. De kosten kunnen doorberekend worden in exploitatie.

Voor de fietsenstalling wordt de kelder geschikt gemaakt voor minimaal 350 fietsen. Hiervoor kunnen de gemetselde wanden deels worden gesloopt. Er wordt een coating aangebracht op de vloer.

Terrein

Er is nagenoeg geen eigen buitenterrein. Alleen herstelwerkzaamheden aan de bestrating worden uitgevoerd.

• De Bolder

Schil

Het bouwjaar is 1989. In 2009 is een uitbreiding gerealiseerd.

Het dak wordt nageïsoleerd tot een $R_c = 5,0$; de gevels worden nageïsoleerd tot een $R_c = 5$ door middel van een gevelisolatie met stuc aan de buitenzijde van het gebouw. De onderste laag wordt vandalisme-proof uitgevoerd. De gevelkozijnen worden vervangen door kozijnen met triple beglazing, geluidwerend aan de spoorzijde.

De hoofdentree wordt geaccentueerd, opnieuw vormgegeven en goed herkenbaar gemaakt.

Interieur

De bouwlagen zijn relatief klein; er kunnen ruim 50 personen per laag gehuisvest worden. Om de verdieping worden vides met een extra trap gemaakt voor een beter contact tussen de vloeren en een meer aantrekkelijke werkomgeving.

Nieuwe werken inrichting kan worden toegepast. Het gebouw ziet er relatief goed uit. Een nieuw inrichtingspakket dient te worden aangebracht.

De bestaande binnenwanden worden verwijderd, er wordt een nieuwe werken omgeving ingericht. Het inrichtingspakket voor vergaderen en concentratiewerkplekken bestaan uit demontabele verplaatsbare binnenwanden. Ze worden grotendeels als transparante wanden uitgevoerd. Er wordt een nieuwe zachte vloerbedekking aangebracht. De wandafwerking blijft ongewijzigd, er wordt gesausd en opgefrist.

De pantryunits blijven gehandhaafd. Er vinden alleen aanpassingen plaats op basis van het verwijderen van de bestaande binnenwanden. De toiletten blijven gehandhaafd.

Er zitten twee liften in het gebouw, en een kleine lift over de onderste etages. Dat lijkt voldoende voor het aantal medewerkers.

Installaties

De bestaande installaties zijn gerenoveerd in 2010. De luchtbehandeling bestaat uit gebalanceerde ventilatie (met verwarming en koeling). De centrale kast staat op het dak.

De luchtbehandelingskast is voorzien van recirculatiekleppen. Tijdens het opwarmen van het gebouw (mits geen bezetting) kan warme lucht gerecirculeerd worden. Er is geen warmteterugwinning.

Lucht wordt toegevoerd via verticale schachten, afvoer via LBK en aparte afzuiging toiletten en lift. In de kantoren wordt per 3,6 meter buitengevel via een plafondrooster ongeveer 120 m³/h toegevoerd. Per 4 werkplekken komt dit op 30 m³/h per persoon. Qua luchthoeveelheden adviseren wij voor flexwerkplekken, voor een comfortabel binnenklimaat, 50 m³/h per persoon. Daarom dient de ventilatiecapaciteit te worden uitgebreid. Zoveel mogelijk wordt gebruik gemaakt van de bestaande luchtkanalen; de luchtbehandelingskasten worden vernieuwd en uitgebreid. Er worden nieuwe extra luchtbehandelingskasten aangebracht voor de eerste drie etages voor een grotere capaciteit voor de luchttoevoer. Er wordt warmteterugwinning toegepast op de nieuwe luchtbehandelingsinstallatie.

Koeling vindt plaats middels separate koelunits (Daikin FXZQ-20), aangebracht in 2010.

Warmtedistributie vindt plaats via radiatoren (met thermostatische mengkraan) langs de gevel.

Het gebouw is voorzien van brandslanghaspels.

Uitgangspunt is dat het gebouw is voorzien van een transformatorstation op de begane grond. Naast deze ruimte bevindt zich de laagspanningsruimte naar de verschillende onderverdeelinrichtingen per verdieping. De werkplekaansluitingen bestaan met name uit contactdozen in wandgoot rondom gevel. Per 1,80 m met dubbele werkplekvoorzieningen.

Kantoorverlichting met TL verlichting voorzien van roosters met spiegeloptiek, parallel aan de gevel en binnen stramienmaten.

Parkeren auto's en fietsen

Er is een fietsenstalling van 78 fietsen op maaiveldniveau en er zijn 70 parkeerplaatsen. Aan de spoorzijde zou een dubbellaagse fietsenstalling gemaakt kunnen worden met een totaal van circa 350. Hierdoor vervallen er 8 parkeerplaatsen, resterend 62 parkeerplaatsen.

Terrein

Voor een aantrekkelijke entreezone dient het voorterrein met water te worden heringericht en er dient groen
aangebracht te worden.

6.3 UWV variant

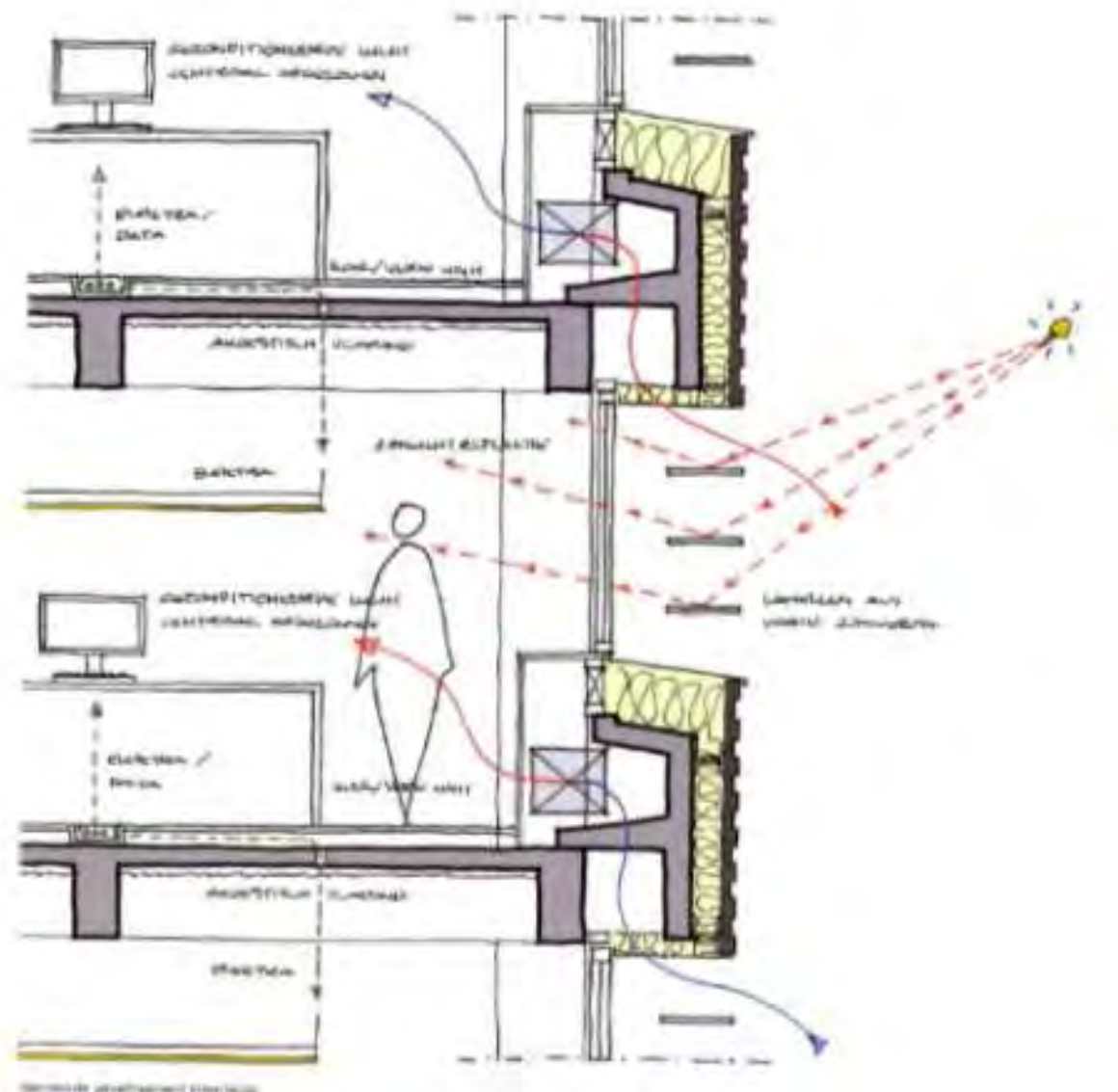
- **UWV gebouw oudbouw**

Voor het UWW gebouw is in 2010 een ontwerpvisie voor totale renovatie gemaakt door architectenbureau Grosfeld van de Velde architecten.

Deze visie wordt overgenomen als renovatieplan voor het UWW pand.

Schil

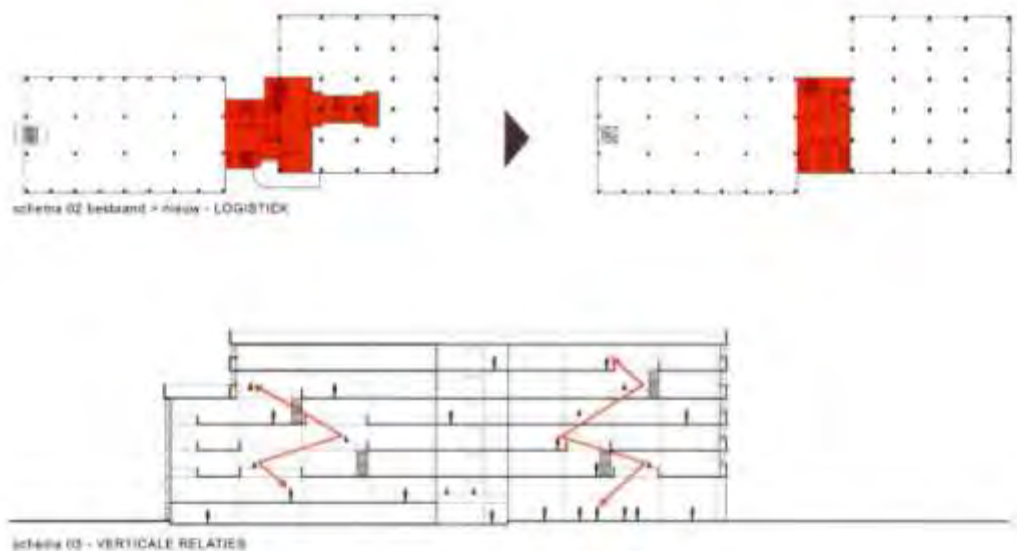
Onderstaande schets geeft aan hoe de gevel wordt gerenoveerd en thermisch verbeterd. Zoals door ons geschat betekent deze renovatie minimaal energielabel B.



Interieur

Er worden nieuwe inbouwpakketten aangebracht. Sanitair en trappenhuizen worden vernieuwd. De tussenzonzone wordt in zijn geheel opnieuw gebouwd. Op elke verdieping worden vides aangebracht, verspringend van elkaar.

Op de begane grond van het ene bouwdeel (linkerdeel, gezien vanaf de Beatrixstraat) zijn in de souterrains bergingen aangebracht; deze blijven ongewijzigd. Er is in het souterrain een beperkte verdiepingshoogte. Het rechter bouwdeel heeft op de begane grond een hoge verdiepingshoogte, hier kan de kantine worden gerealiseerd. Het gebouw dient te worden voorzien van sprinklers vanwege de toegepaste vides bij de open kantoorvloeren. Het waterbassin hiervoor kan in het souterrain worden gemaakt.



Installaties

Er worden nieuwe installaties aangebracht met convectoren aan de gevel, dit in verband met de relatief geringe hoogte tussen de vloeren. Rondom wordt lucht via convectoren direct vanaf de gevel aangezogen. Nader onderzoek dient te worden gedaan of voldoende lucht op deze wijze diep in het gebouw kan worden gebracht en of er aanvullende luchtbehandelingsinstallaties dienen te worden aangebracht. De plek van de luchtaanzuigopeningen zijn een aandachtspunt.

Het gebouw wordt in zijn geheel van sprinklers voorzien. In de kelder kan het waterbassin voor de sprinkler geplaatst worden.

Parkeren

Er zijn voldoende parkeermogelijkheden voor auto's op het eigen terrein op het maaiveld. Fietsenstalling kan worden gemaakt in het souterrain van het linker bouwdeel. Aanpassingen dienen hiervoor plaats te vinden.

Terrein

De terreinvoorzieningen zijn niet bekend.

6.4 Referentie Hazenweg

De huidige back-office van de gemeente, het pand aan de Hazenweg 121, is onderzocht als referentie voor de andere panden. Om een goed vergelijk te maken is eerst de benodigde bezetting voor de backoffice onderzocht. Dit is de begane grond tot en met de derde verdieping en een deel van de vierde verdieping. Daarnaast is het gehele gebouw onderzocht op de vereiste aanpassingen. Het verschil zit in het aanbrengen van het inbouwpakket voor het deel van de vierde tot en met de zevende verdieping. In beide plannen worden de schil en de centrale voorzieningen vernieuwd en aangepast.

De aanpassingen die benodigd zijn aan het pand van het huidige stadskantoor zijn als volgt.

Schil

De gehele schil wordt thermisch en duurzaam opgewaardeerd. De isolatie van het dak wordt verbeterd, er wordt in de bestaande kozijnen nieuwe HR++ beglazing toegepast, en er wordt nieuwe buitenzonwering aangebracht.

Interieur

Anders dan voor de schil, wordt alleen dat gedeelte van het gebouw aangepast dat noodzakelijk is voor de backoffice. Dit zal in de praktijk de begane grond tot en met de 3e etage zijn en van de 4e etage de C-vleugel. In de vloeren in de C-vleugel worden vides met luie trappen aangebracht om contact tussen de medewerkers van de verschillende vloeren te verbeteren, alsmede een aantrekkelijkere werkplekbeleving te creëren. Er wordt een inbouwpakket aangebracht voor flexibel werken en nieuwe akoestische systeemplafonds. De inrichtingspakketten worden aangebracht. Vaste inrichting voor de servicecorners, pantry's, huiskamers, e.d. worden aangebracht.

Installaties

De bestaande installaties zijn uit 1997 en bestaan uit relatief hoogwaardige installaties. De luchtbehandeling bestaat uit gebalanceerde ventilatie (met verwarming en koeling) met drie luchtbehandelingkasten. De installatie is voorzien van bevochtiging. De bestaande koelmachines worden vervangen door nieuwe koelmachines met een duurzamer nieuwe koelmiddel dan het aanwezige R22 koelmiddel (dit is een eis per 1 januari 2015). De luchtbehandelingkasten worden vernieuwd. De warmteopwekking met CV-ketels wordt gehandhaafd. De ketels zijn recent vervangen. De kanalen en leidingen zijn goed en worden gehandhaafd. Er is een dieselnoodstroomaggregaat aanwezig. De brandwerende doorvoeringen worden op het moment van schrijven van deze rapportage aangepast aan de meest recente eisen. De kosten hiervoor zijn derhalve niet meegenomen in de kostenopstelling. Er is een transformatorstation aanwezig. De installaties worden vernieuwd door duurzame installaties; en er worden PV panelen toegepast. Er is een plan/kostenraming gemaakt voor de vernieuwing van de centrale installaties; de inbouwpakketten worden vanaf de begane grond t/m de derde verdieping en een deel van de vierde verdieping gerealiseerd. Er is een alternatieve kostenraming gemaakt voor de aanpassing van het gehele gebouw. Hierbij wordt het inbouwpakket voor het gehele pand vernieuwd en aangepast op een flexibel werken systeem. De verlichtingsinstallatie is verouderd en wordt vervangen. De data installaties (bedraad netwerk, Cat 5 e) en wandcontactdozen installatie zijn uitgelegd op twee werkplekken per 1,80 m. Er worden laadpalen voor auto en fiets geplaatst.

Parkeren

Er zijn voldoende parkeerplaatsen beschikbaar op het eigen terrein. Belijning voor parkeerplaatsen wordt aangegeven/aangebracht.

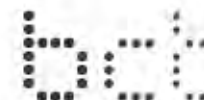
Terrein

Openbaar vervoer geschiedt middels een busverbinding vanaf het station en is goed te noemen. Per fiets en auto is het terrein goed bereikbaar. Er zijn geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Plegt Vos gebouw

bruto vloeroppervlak (BVO)		
nivo	omschrijving	opp.
-1 kelder	b.v.o.	2110 m ²
		2110 m ²
00 begane grond	b.v.o.	168 m ²
00 begane grond	b.v.o.	1284 m ²
		1452 m ²
01 eerste verdieping	b.v.o.	966 m ²
		966 m ²
02 tweede verdieping	b.v.o.	1038 m ²
		1038 m ²
03 derde verdieping	b.v.o.	1038 m ²
		1038 m ²
04 vierde verdieping	b.v.o.	951 m ²
		951 m ²
		7556 m ²

gebieden (organisatie)		
nivo	naam	opp
-1 kelder	gebruik -overig-	2014 m ²
		2014 m ²
00 begane grond	bijeenkomst	167 m ²
00 begane grond	gebruik -overig-	28 m ²
00 begane grond	kantoren	969 m ²
		1164 m ²
01 eerste verdieping	bijeenkomst	34 m ²
01 eerste verdieping	gebruik -overig-	2 m ²
01 eerste verdieping	kantoren	802 m ²
		838 m ²
02 tweede verdieping	bijeenkomst	62 m ²
02 tweede verdieping	gebruik -overig-	2 m ²
02 tweede verdieping	kantoren	844 m ²
		909 m ²
03 derde verdieping	bijeenkomst	62 m ²
03 derde verdieping	gebruik -overig-	2 m ²
03 derde verdieping	kantoren	844 m ²
		909 m ²
04 vierde verdieping	bijeenkomst	62 m ²
04 vierde verdieping	gebruik -overig-	40 m ²
04 vierde verdieping	kantoren	728 m ²
		830 m ²
		6662 m ²



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
concept

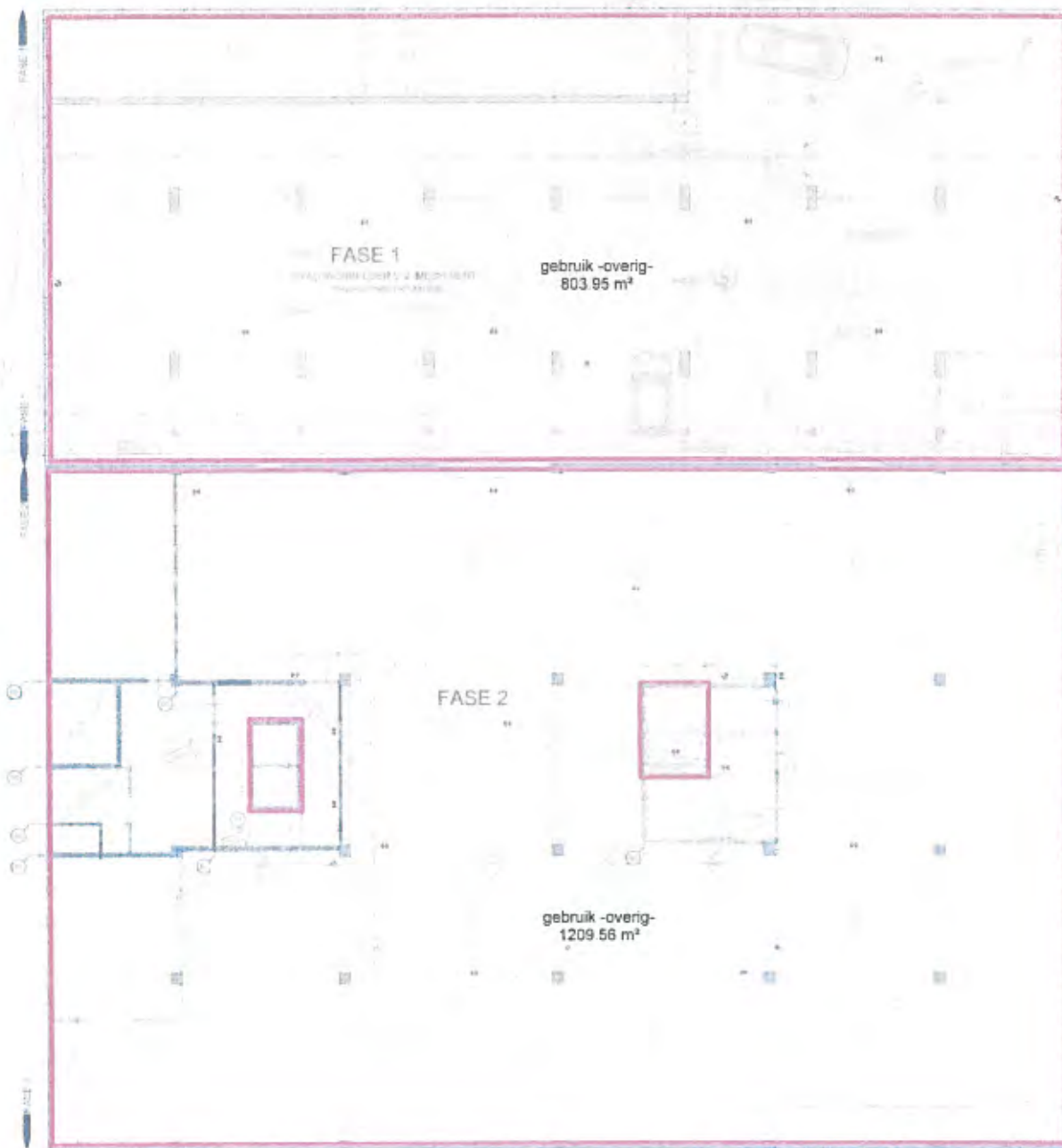
Tekenaar

Schaal

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-00
BVO & GO



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
concept

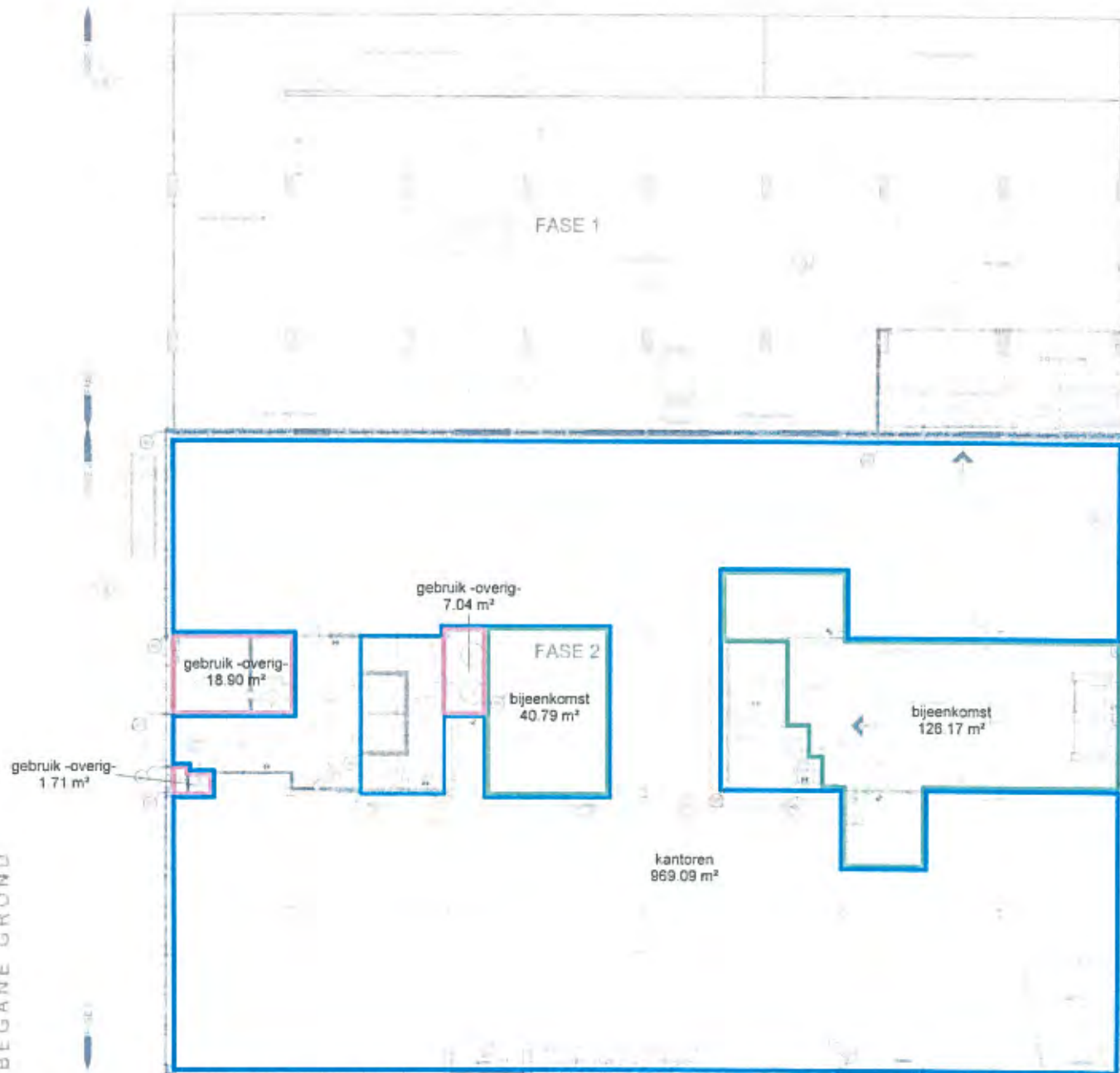
Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-01
GO kelder



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
concept

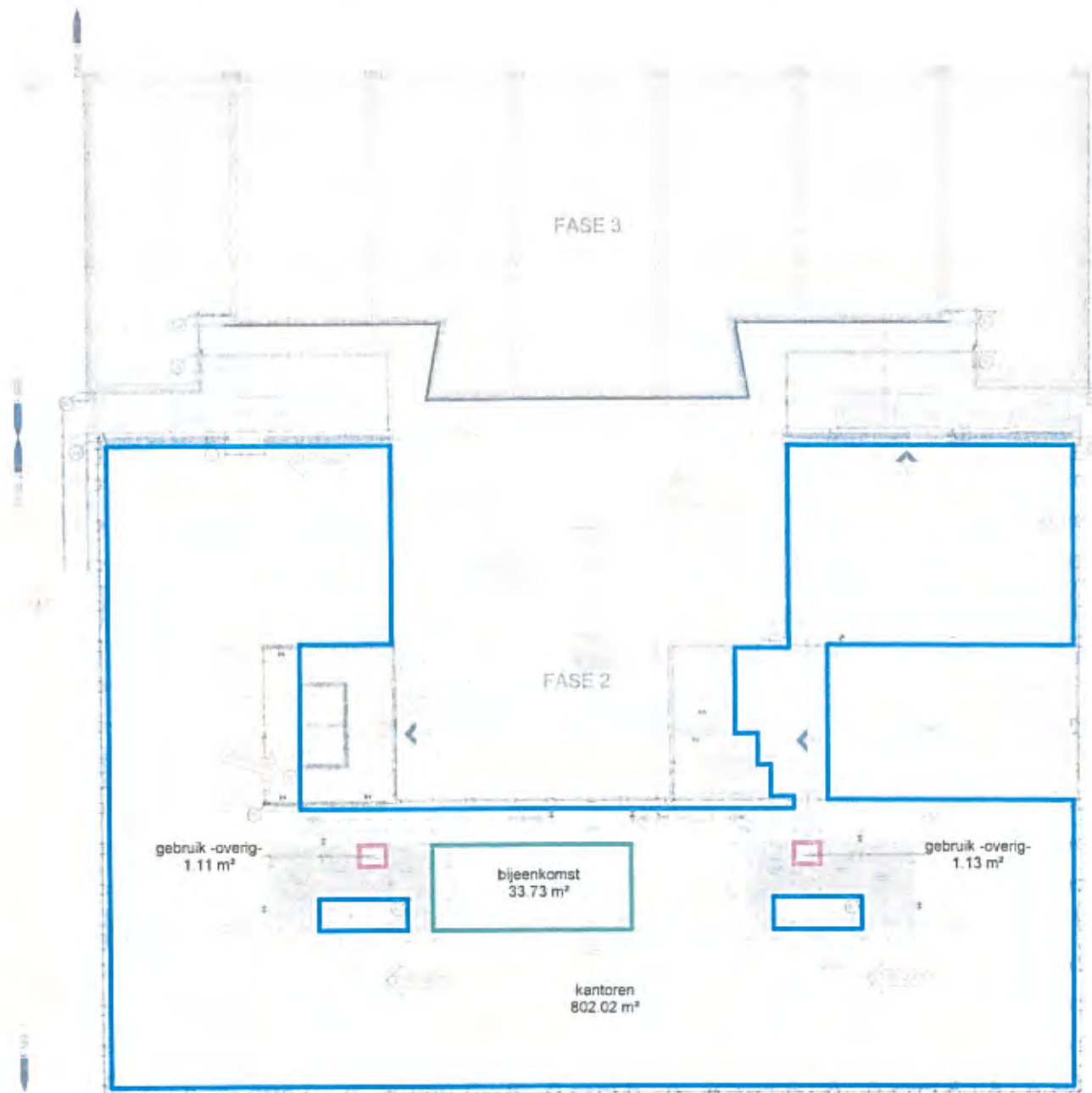
Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-02
GO begane grond



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer

20149021

Fase

concept

Tekenaar

Schaal

1 : 200

Datum

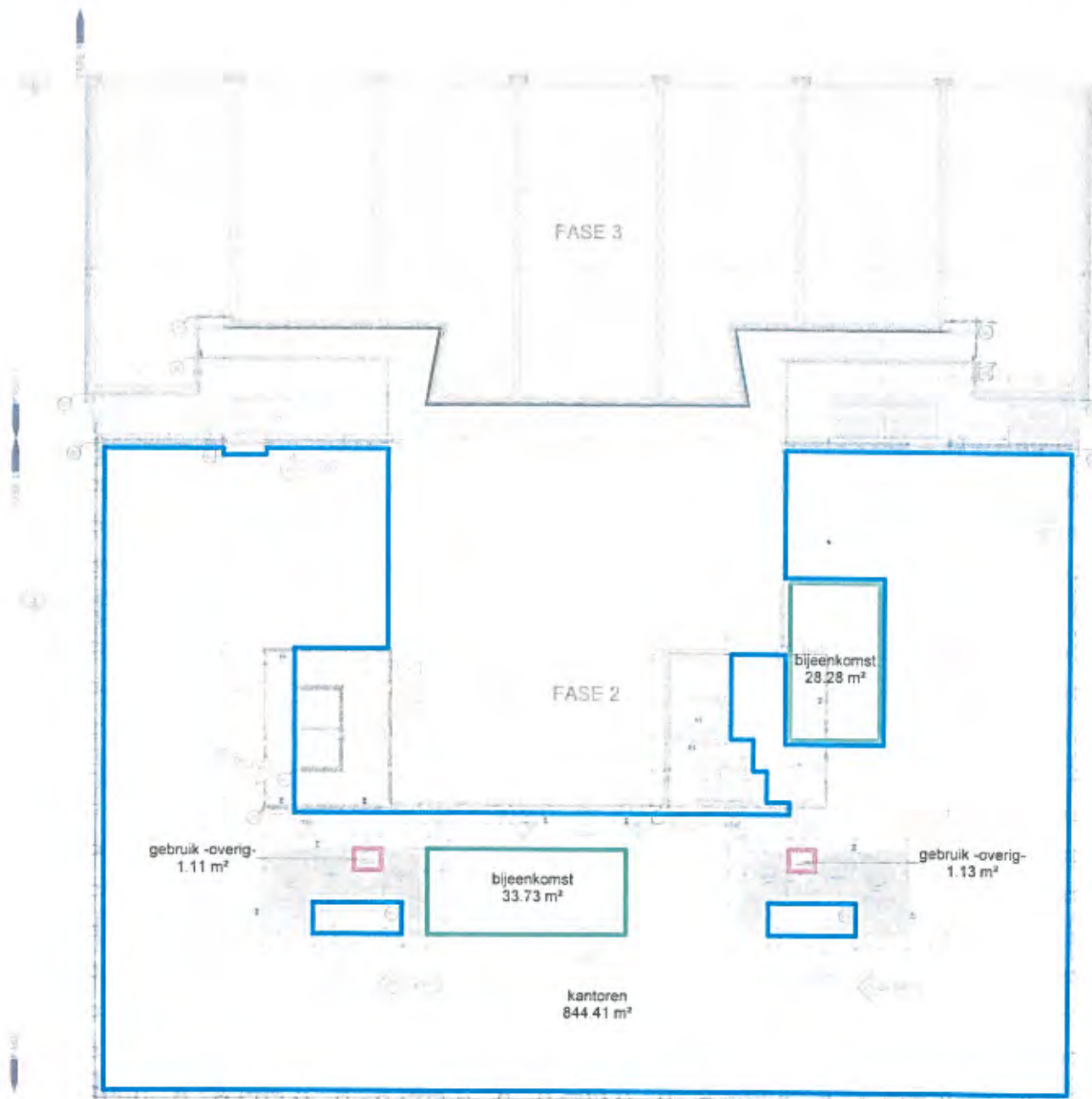
08/14/14

Gewijzigd

- 1.
- 2.
- 3.

GO-03

GO eerste verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
concept

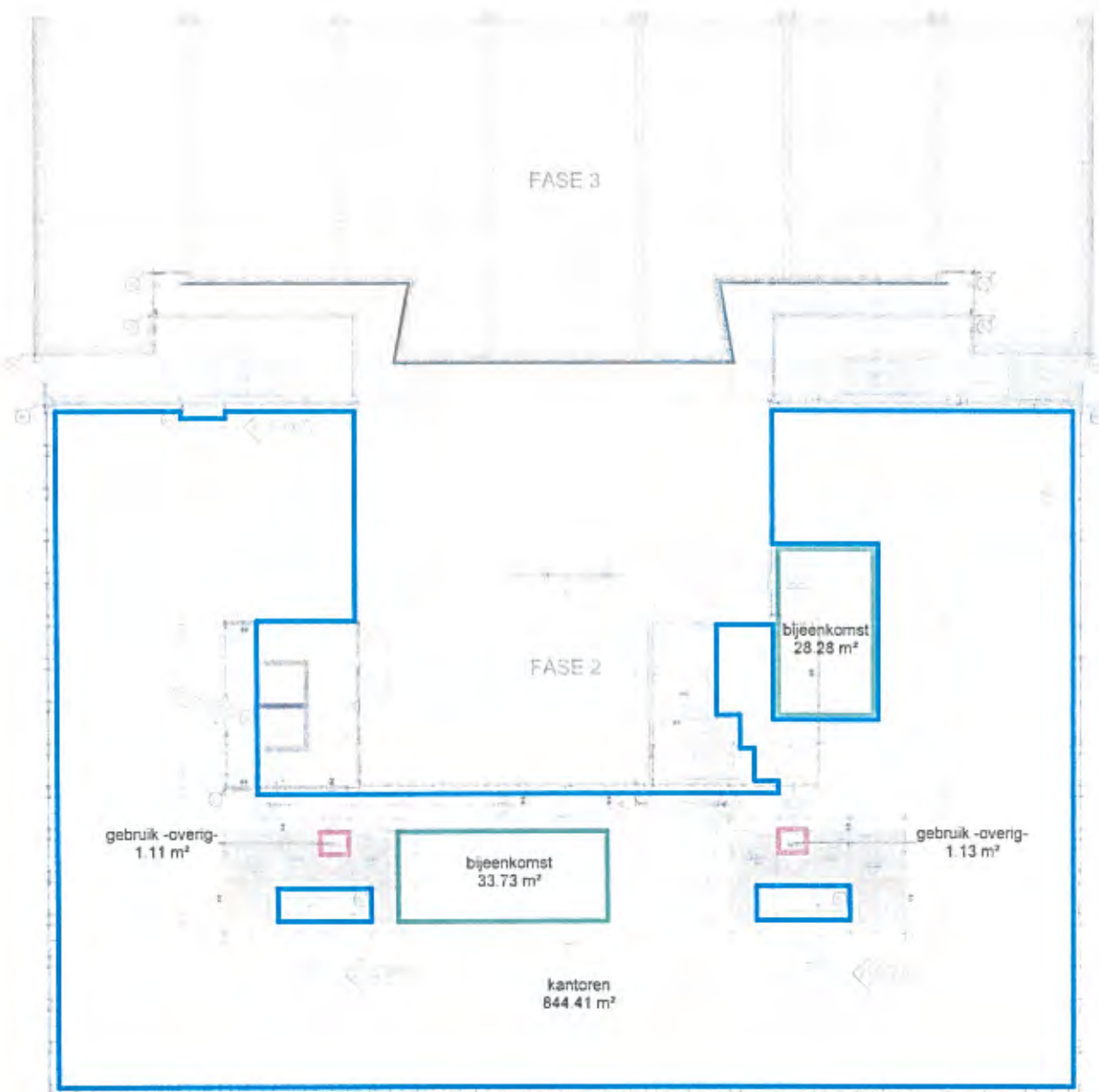
Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-04
GO tweede verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
concept

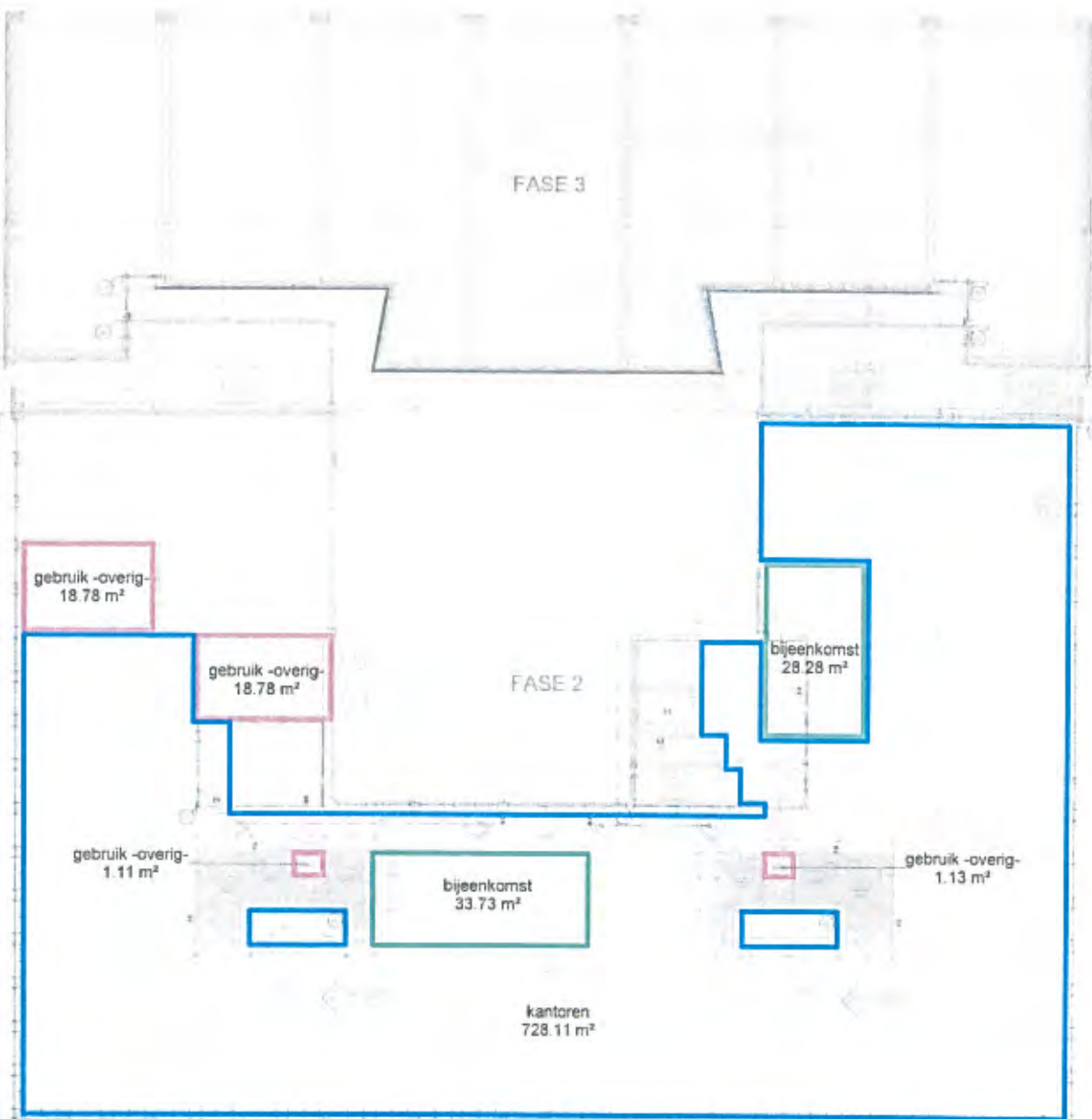
Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-05
GO derde verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Plegt Vos gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
concept

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-06
GO vierde verdieping

Pand Heemaf en Locomotief

bruto vloeroppervlak (BVO)		
nivo	omschrijving	opp.
-1 kelder	b v o.	386 m ² 386 m ²
00 begane grond	b v o.	1277 m ² 1277 m ²
01 eerste verdieping	b v o.	1183 m ² 1183 m ²
02 tweede verdieping	b v o.	1102 m ² 1102 m ²
03 derde verdieping	b v o.	639 m ²
03 derde verdieping	b v o.	342 m ² 981 m ²
04 vierde verdieping	b v o.	639 m ² 639 m ²
05 vijfde verdieping	b v o.	639 m ² 639 m ²
06 zesde verdieping	b v o.	160 m ² 160 m ² 6387 m ²

Gebruiksoppervlakten (functies)		
nivo	naam	opp
-1 kelder	gebruik -overig-	326 m ² 326 m ²
00 begane grond	bijeenkomst	308 m ²
00 begane grond	gebruik -overig-	41 m ²
00 begane grond	kantoren	762 m ² 1111 m ²
01 eerste verdieping	bijeenkomst	219 m ²
01 eerste verdieping	kantoren	763 m ² 982 m ²
02 tweede verdieping	bijeenkomst	88 m ²
02 tweede verdieping	gebruik -overig-	71 m ²
02 tweede verdieping	kantoren	740 m ² 898 m ²
03 derde verdieping	bijeenkomst	64 m ²
03 derde verdieping	kantoren	730 m ² 793 m ²
04 vierde verdieping	bijeenkomst	28 m ²
04 vierde verdieping	kantoren	494 m ² 522 m ²
05 vijfde verdieping	bijeenkomst	28 m ²
05 vijfde verdieping	kantoren	494 m ² 522 m ²
06 zesde verdieping	gebruik -overig-	132 m ² 132 m ² 5287 m ²



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer
20140021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing Erik Wolters

Schaal
1:200

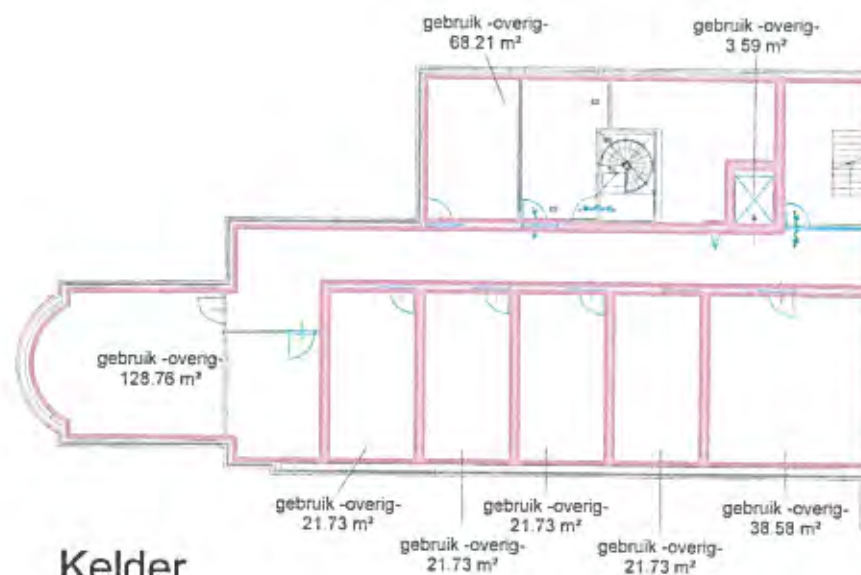
Datum
08/12/14

Gewijzigd
1
2
3

GO-00
BVO & GO

Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

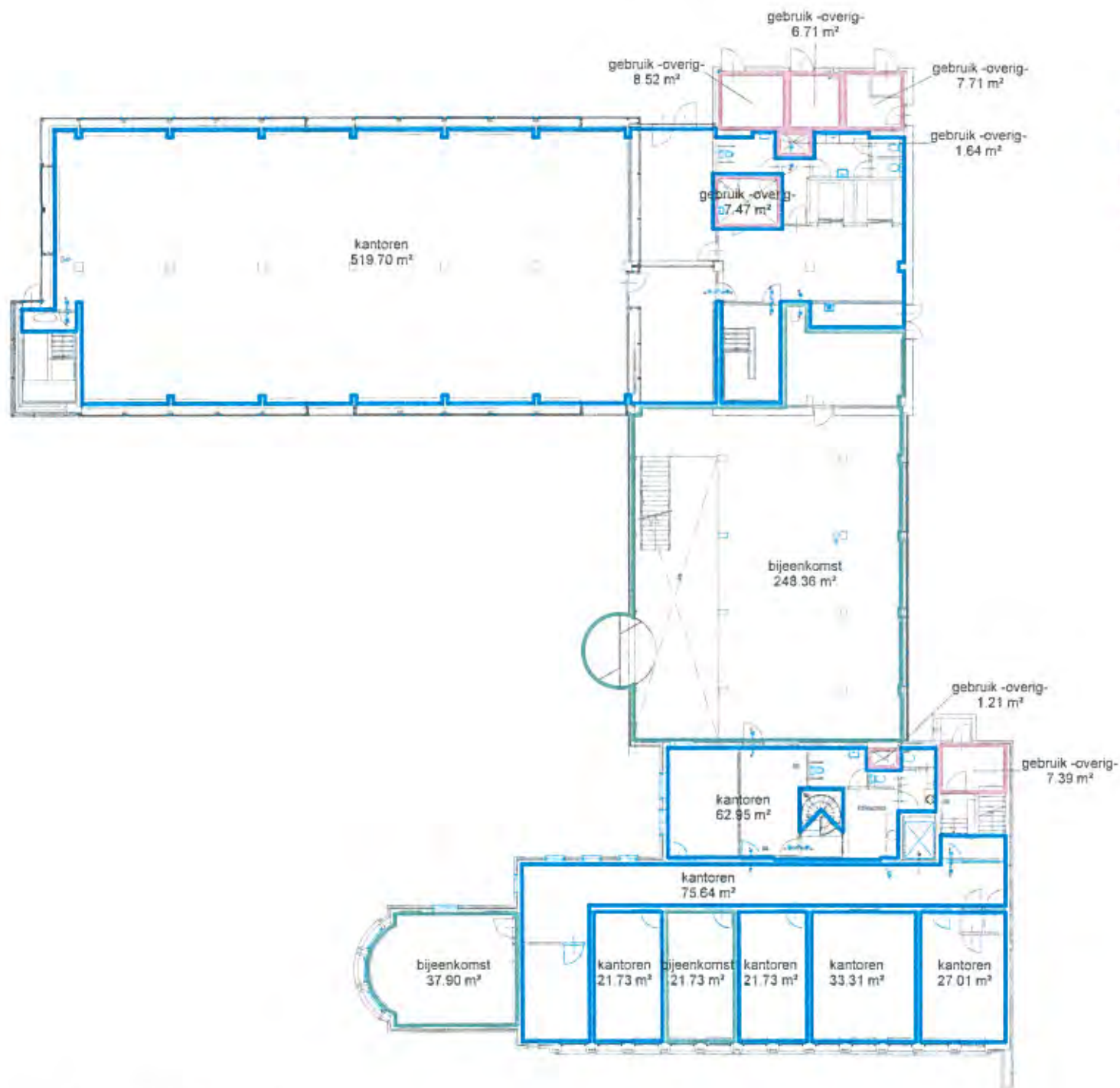
Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/12/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-01
GO kelder



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal

1 : 200

Datum

08/12/14

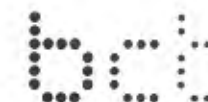
Gewijzigd

- 1.
- 2.
- 3.

GO-02

GO begane grond

Begane grond



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

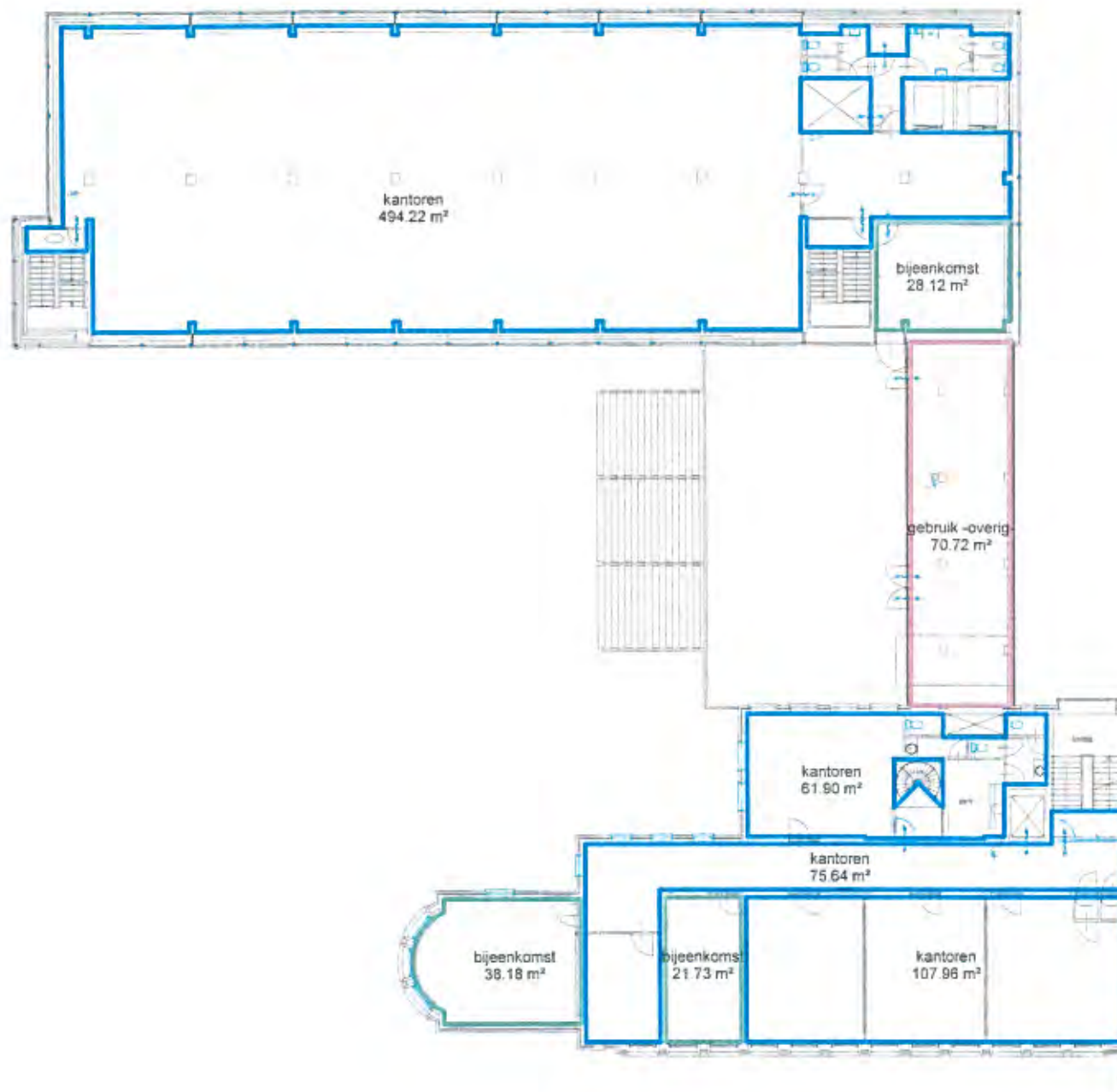
Schaal
1 : 200

Datum
08/12/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-03
GO eerste verdieping

2e etage



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/12/14

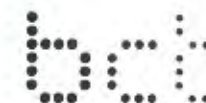
Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-04
GO tweede verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

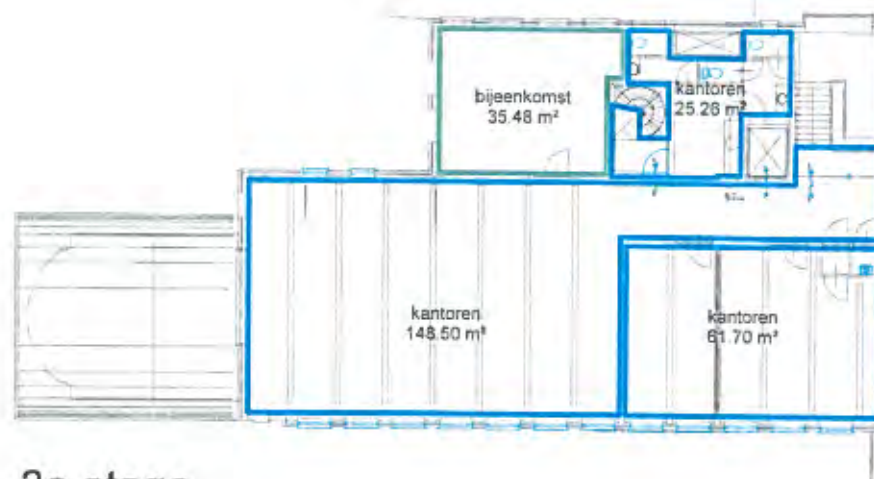
Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/12/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-05
GO derde verdieping



3e etage



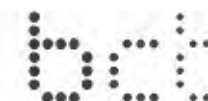
4e etage



5e etage

Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Heemaf & Locomotief

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/12/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-06
GO vierde en vijfde

bruto vloeroppervlak (BVO)		
nivo	omschrijving	opp.
-1 kelder	b.v.o.	1240 m ²
		1240 m ²
00 begane grond	b.v.o.	200 m ²
		200 m ²
01 eerste verdieping	b.v.o.	1040 m ²
		1040 m ²
02 tweede verdieping	b.v.o.	1135 m ²
		1135 m ²
03 derde verdieping	b.v.o.	1135 m ²
		1135 m ²
04 vierde verdieping	b.v.o.	1135 m ²
		1135 m ²
05 vijfde verdieping	b.v.o.	960 m ²
		960 m ²
06 zesde verdieping	b.v.o.	100 m ²
		100 m ²
		6945 m ²

gebruiksoppervlakten (functies)		
nivo	omschrijving	opp
-1 kelder	gebruik -overig-	1200 m ²
		1200 m ²
00 begane grond	gebruik -overig-	25 m ²
00 begane grond	kantoren	150 m ²
		175 m ²
01 eerste verdieping	bijeenkomst	60 m ²
01 eerste verdieping	gebruik -overig-	25 m ²
01 eerste verdieping	kantoren	872 m ²
		957 m ²
02 tweede verdieping	bijeenkomst	60 m ²
02 tweede verdieping	gebruik -overig-	23 m ²
02 tweede verdieping	kantoren	1000 m ²
		1082 m ²
03 derde verdieping	bijeenkomst	60 m ²
03 derde verdieping	gebruik -overig-	23 m ²
03 derde verdieping	kantoren	1000 m ²
		1082 m ²
04 vierde verdieping	bijeenkomst	60 m ²
04 vierde verdieping	gebruik -overig-	23 m ²
04 vierde verdieping	kantoren	1000 m ²
		1082 m ²
05 vijfde verdieping	bijeenkomst	368 m ²
05 vijfde verdieping	gebruik -overig-	13 m ²
05 vijfde verdieping	kantoren	534 m ²
		914 m ²
06 zesde verdieping	gebruik -overig-	90 m ²
		90 m ²
		8594 m ²



– architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. Benja Schiphorst

Schaal

Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-00
overzicht
gebruiksoppervlakten



KELDER

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

Ing. Benno Schiphorst

Schaal

1 : 200

Datum

12-08-2014

Gewijzigd

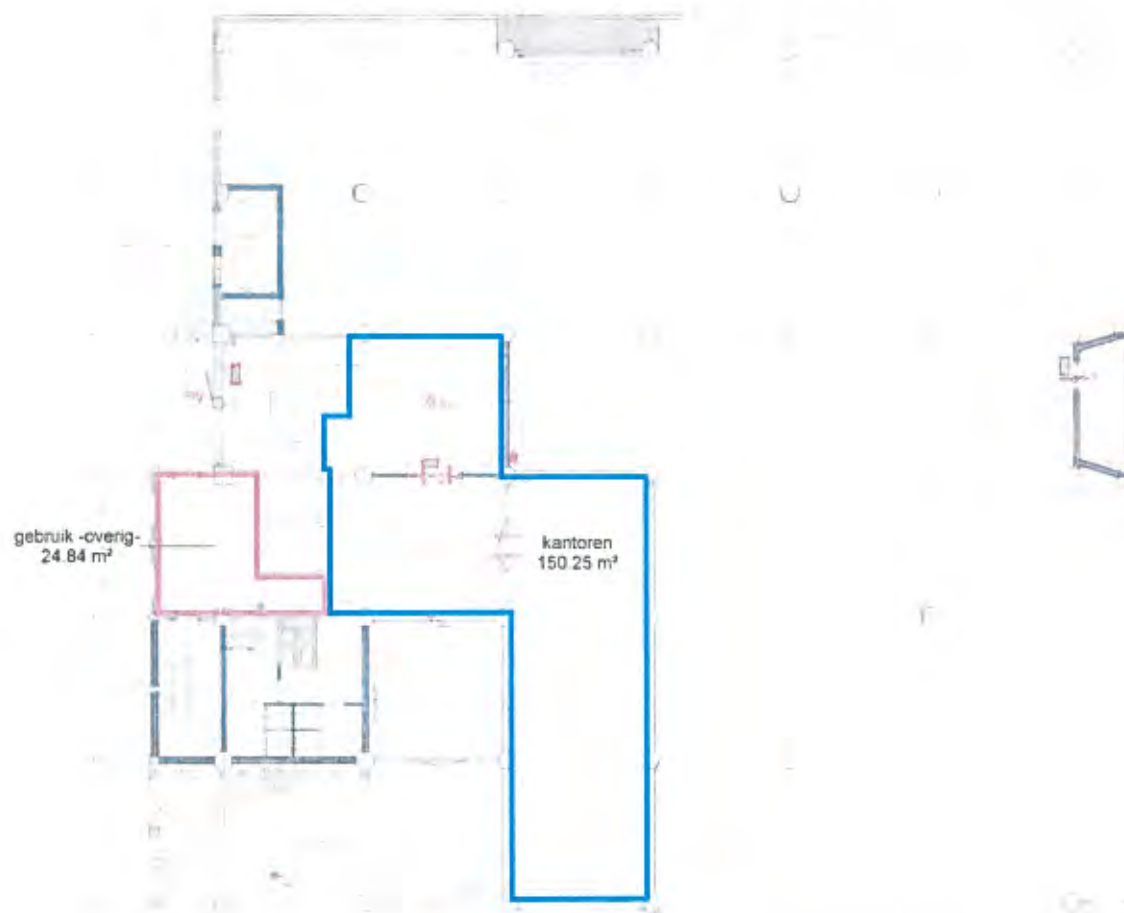
- 1.
- 2.
- 3.

GO-01

Gebruiksoppervlakte kelder

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



BEGANE GROND



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1 : 200

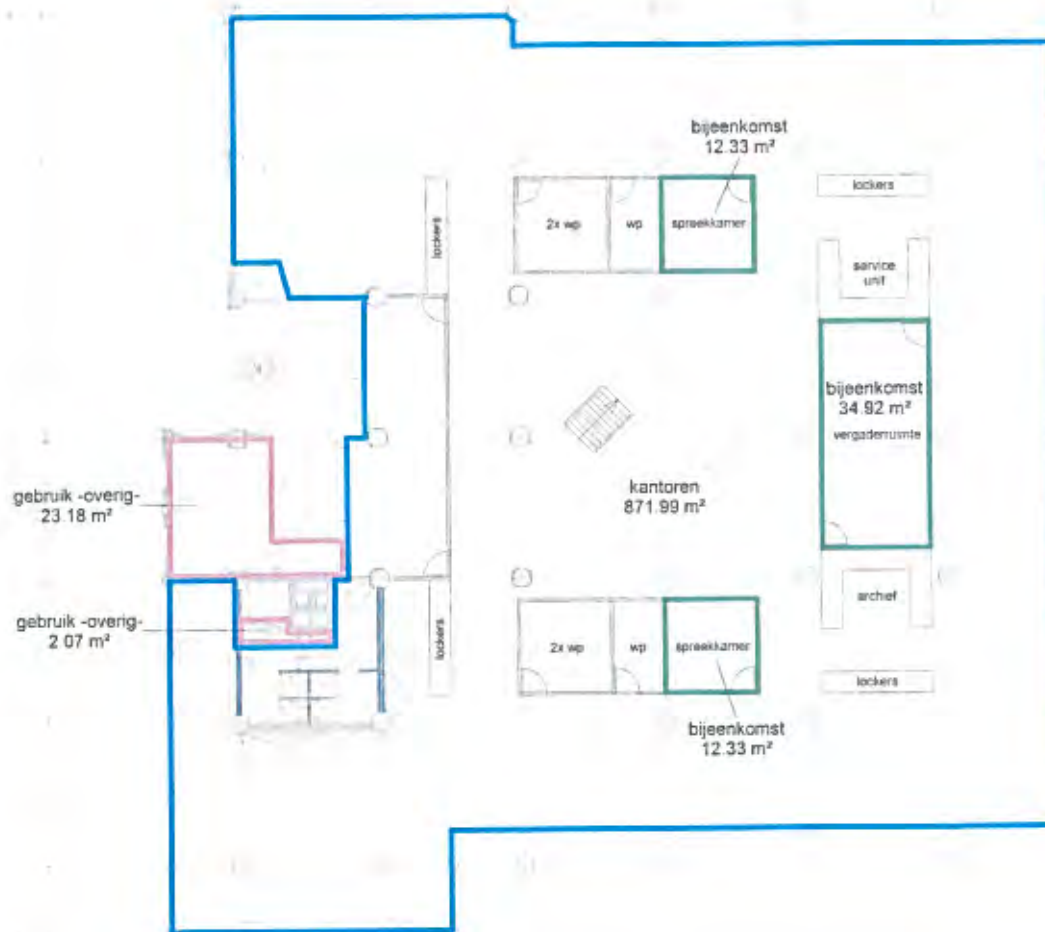
Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-02
Gebruiksoppervlak begane
grond

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



1e VERDIEPING



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1 : 200

Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-03
Gebruiksoppervlakte 1e
verdieping

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



2e VERDIEPING



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1 : 200

Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

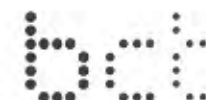
GO-04
Gebruiksoppervlakte 2e
verdieping

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



3e VERDIEPING



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1 : 200

Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-05
Gebruiksoppervlak 3e
verdieping

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



4e VERDIEPING



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1 : 200

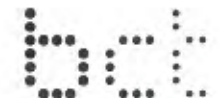
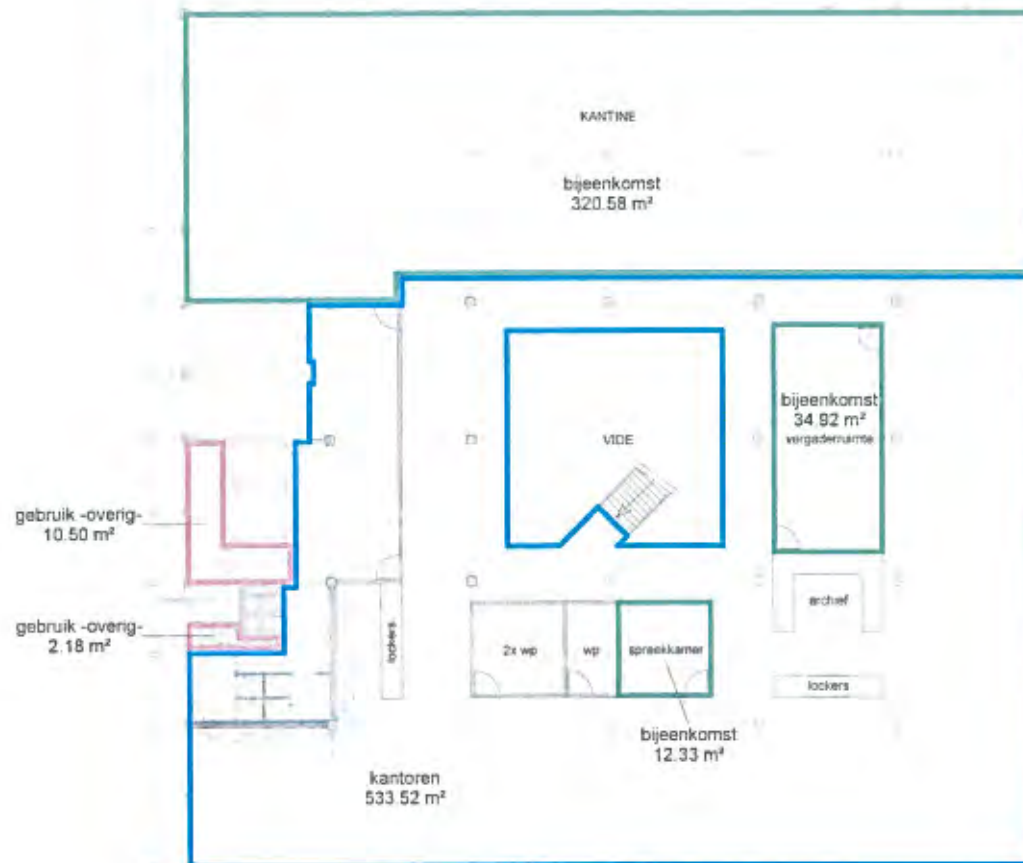
Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-06
Gebruiksoppervlak 4e
verdieping

GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

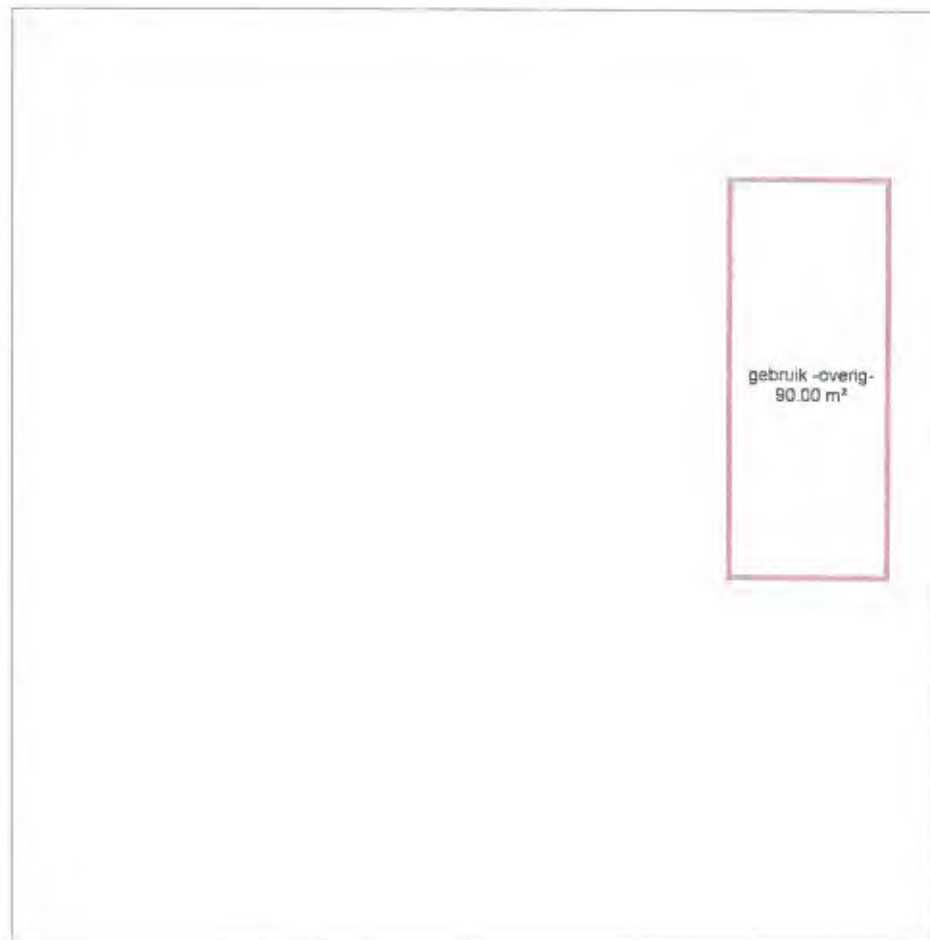
Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1 : 200

Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-07
Gebruiksoppervlak 5e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Telgen

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar
Ing. B. Schiphorst

Schaal
1 : 200

Datum
12-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-08
Gebruiksoppervlakte 6e
verdieping

bruto vloeroppervlak (BVO)		
nivo	omschrijving	opp.
00 begane grond	b v o.	685 m²
		665 m²
01 eerste verdieping	b v o.	602 m²
		602 m²
02 tweede verdieping	b v o.	610 m²
		610 m²
03 derde verdieping	b v o.	625 m²
		625 m²
04 vierde verdieping	b v o.	610 m²
		610 m²
05 vijfde verdieping	b v o.	642 m²
		642 m²
06 zesde verdieping	b v o.	619 m²
		619 m²
07 zevende verdieping	b v o.	642 m²
		642 m²
08 achtste verdieping	b v o.	619 m²
		619 m²
09 negende verdieping	b v o.	155 m²
		155 m²
		5788 m²

Gebruiksoppervlakte (functies)		
nivo	omschrijving	opp.
00 begane grond	bijeenkomst	138 m²
00 begane grond	gebruik -overig-	10 m²
00 begane grond	kantoren	436 m²
		585 m²
01 eerste verdieping	gebruik -overig-	3 m²
01 eerste verdieping	kantoren	500 m²
		504 m²
02 tweede verdieping	bijeenkomst	36 m²
02 tweede verdieping	gebruik -overig-	3 m²
02 tweede verdieping	kantoren	486 m²
		525 m²
03 derde verdieping	bijeenkomst	36 m²
03 derde verdieping	gebruik -overig-	3 m²
03 derde verdieping	kantoren	507 m²
		546 m²
04 vierde verdieping	bijeenkomst	36 m²
04 vierde verdieping	gebruik -overig-	3 m²
04 vierde verdieping	kantoren	479 m²
		518 m²
05 vijfde verdieping	bijeenkomst	52 m²
05 vijfde verdieping	gebruik -overig-	3 m²
05 vijfde verdieping	kantoren	513 m²
		567 m²
06 zesde verdieping	bijeenkomst	52 m²
06 zesde verdieping	gebruik -overig-	3 m²
06 zesde verdieping	kantoren	479 m²
		534 m²
07 zevende verdieping	bijeenkomst	52 m²
07 zevende verdieping	gebruik -overig-	3 m²
07 zevende verdieping	kantoren	513 m²
		567 m²
08 achtste verdieping	bijeenkomst	233 m²
08 achtste verdieping	gebruik -overig-	3 m²
08 achtste verdieping	kantoren	290 m²
		526 m²
09 negende verdieping	gebruik -overig-	145 m²
		145 m²
		5015 m²



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-00
BVO & GO



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige

be
— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-02
GO eerste verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-03
GO tweede verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-04
GO derde verdieping

Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-05
GO vierde verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-06
GO vijfde verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-07
GO zesde verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-08
GO zevende verdieping



Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

De Bolder

Projectnummer
20149021

Fase
CONCEPT

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
08/14/14

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-09
GO achste verdieping

UWV-gebouw

bruto vloeroppervlak (BVO)		
nivo	omschrijving	opp.
-1 kelder	b.v.o.	663 m²
00 begane grond	b.v.o.	1377 m²
01 eerste verdieping	b.v.o.	679 m²
02 tweede verdieping	b.v.o.	1292 m²
03 derde verdieping	b.v.o.	1276 m²
04 vierde verdieping	b.v.o.	1308 m²
05 vijfde verdieping	b.v.o.	1110 m²
06 zesde verdieping	b.v.o.	1097 m²
		8792 m²

Gebruiksoppervlakte per bouwlaag		
nivo	omschrijving	opp.
-1 kelder	gebruik -overig-	485 m²
		485 m²
00 begane grond	bijeenkomst	682 m²
00 begane grond	gebruik -overig-	586 m²
00 begane grond	kantoren	77 m²
		1344 m²
01 eerste verdieping	bijeenkomst	49 m²
01 eerste verdieping	gebruik -overig-	4 m²
01 eerste verdieping	kantoren	572 m²
		625 m²
02 tweede verdieping	bijeenkomst	79 m²
02 tweede verdieping	gebruik -overig-	17 m²
02 tweede verdieping	kantoren	1114 m²
		1209 m²
03 derde verdieping	bijeenkomst	77 m²
03 derde verdieping	gebruik -overig-	17 m²
03 derde verdieping	kantoren	1111 m²
		1205 m²
04 vierde verdieping	bijeenkomst	77 m²
04 vierde verdieping	gebruik -overig-	17 m²
04 vierde verdieping	kantoren	1171 m²
		1265 m²
05 vijfde verdieping	bijeenkomst	72 m²
05 vijfde verdieping	gebruik -overig-	17 m²
05 vijfde verdieping	kantoren	951 m²
		1050 m²
06 zesde verdieping	bijeenkomst	45 m²
06 zesde verdieping	gebruik -overig-	378 m²
06 zesde verdieping	kantoren	617 m²
		1040 m²
		8224 m²

Gebruiksoppervlakte per functie	
omschrijving	opp.
bijeenkomst	1082 m²
gebruik -overig-	1519 m²
kantoren	5623 m²
	8224 m²



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal

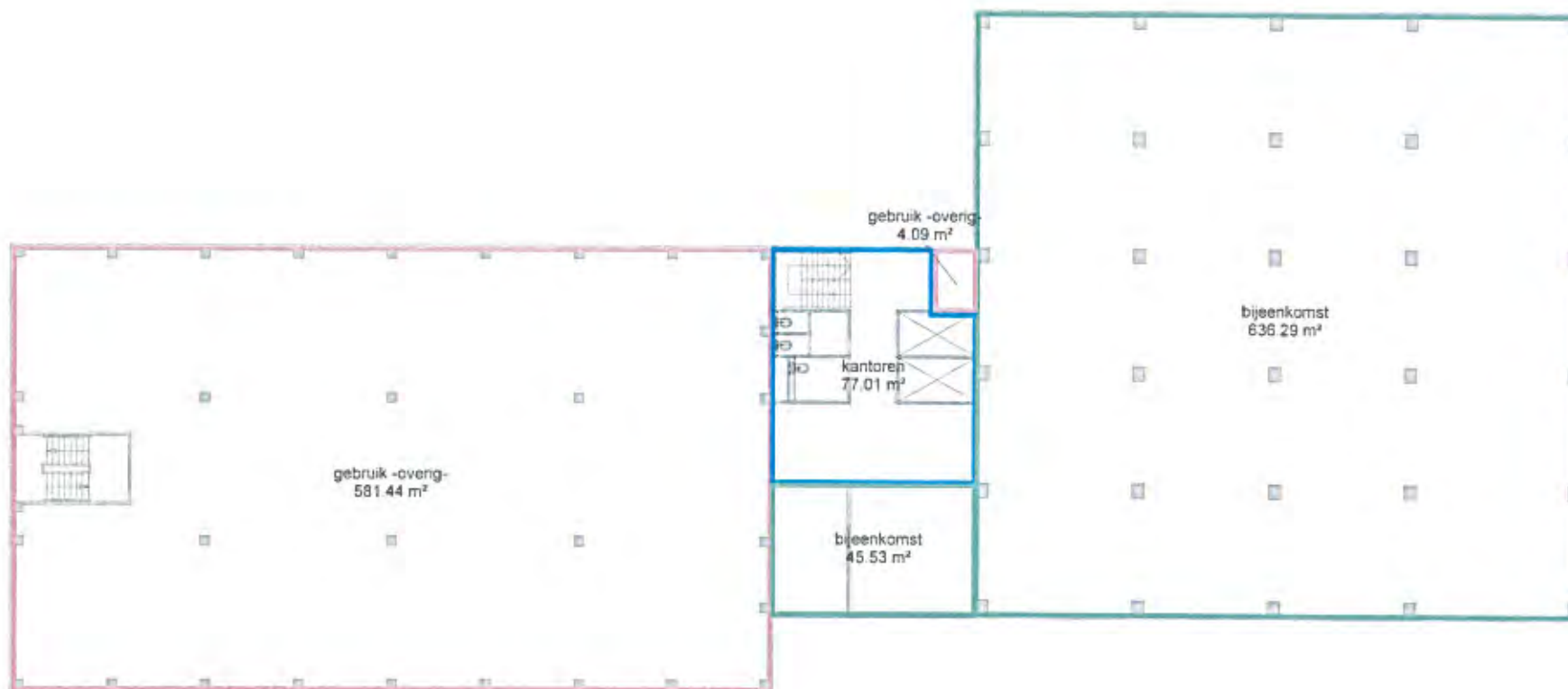
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-00
BVO & GO

Gebruiksoppervlakten (functies)

-  kantoren
-  bijeenkomst
-  overige



begane grond



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

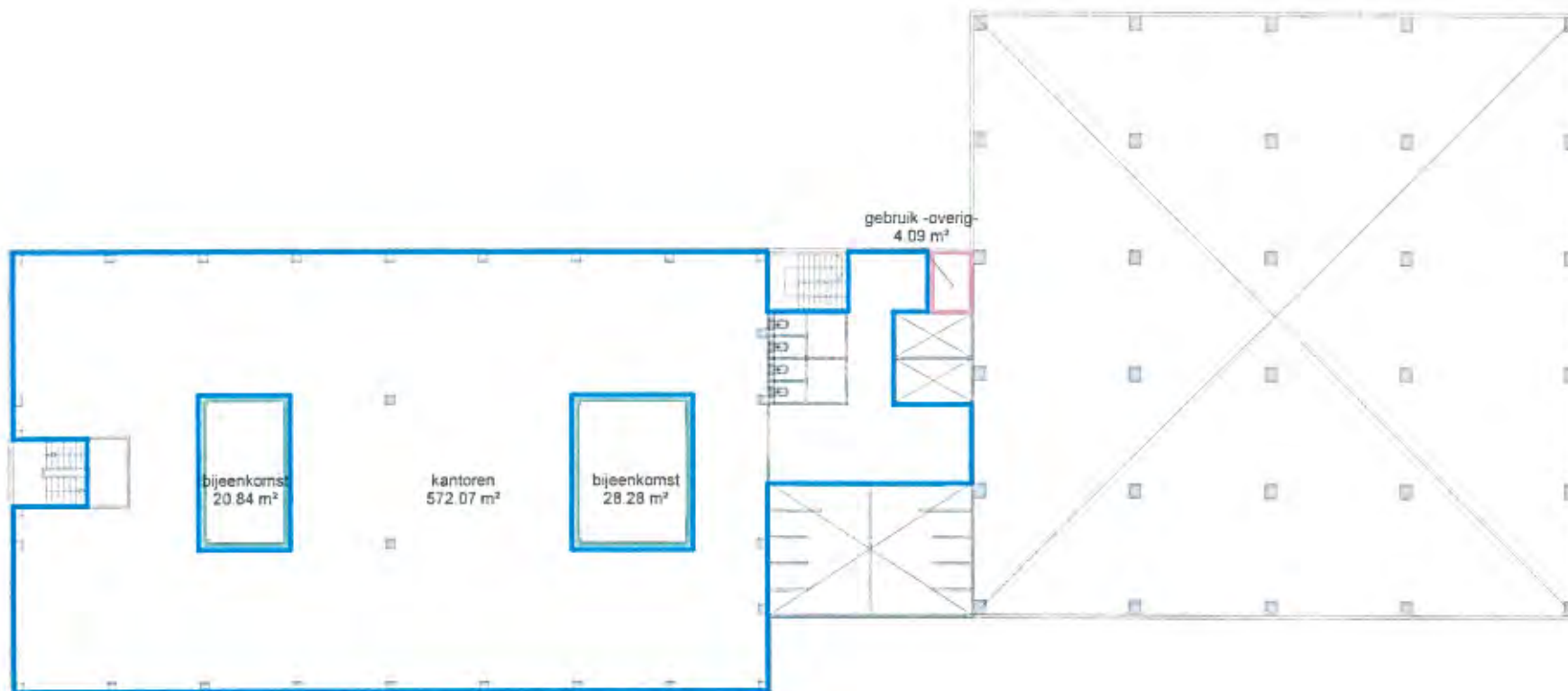
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

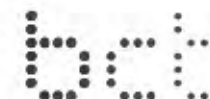
GO-01
GO begane grond

Gebruiksoppervlakten (functies)

-  kantoren
-  bijeenkomst
-  overige



eerste verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

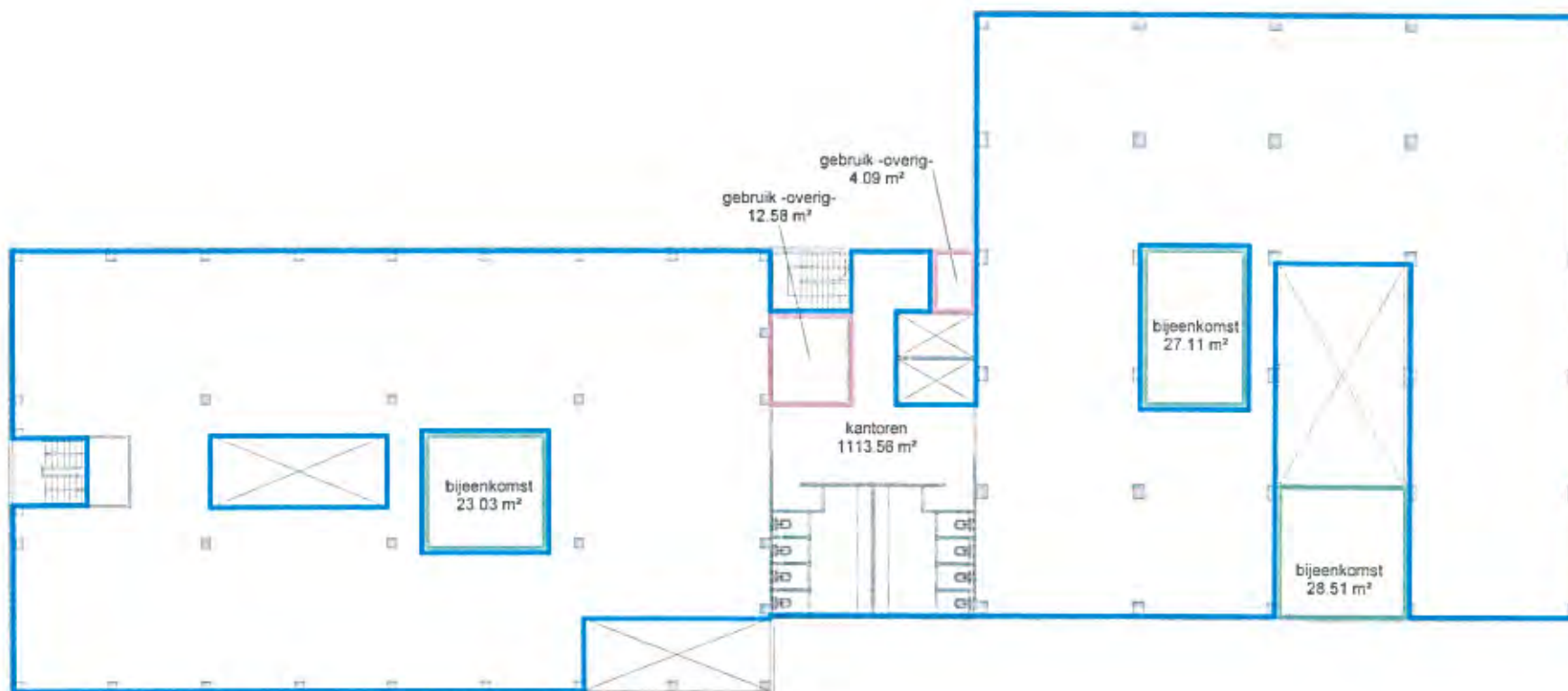
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-02
GO eerste verdieping

Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



tweede verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

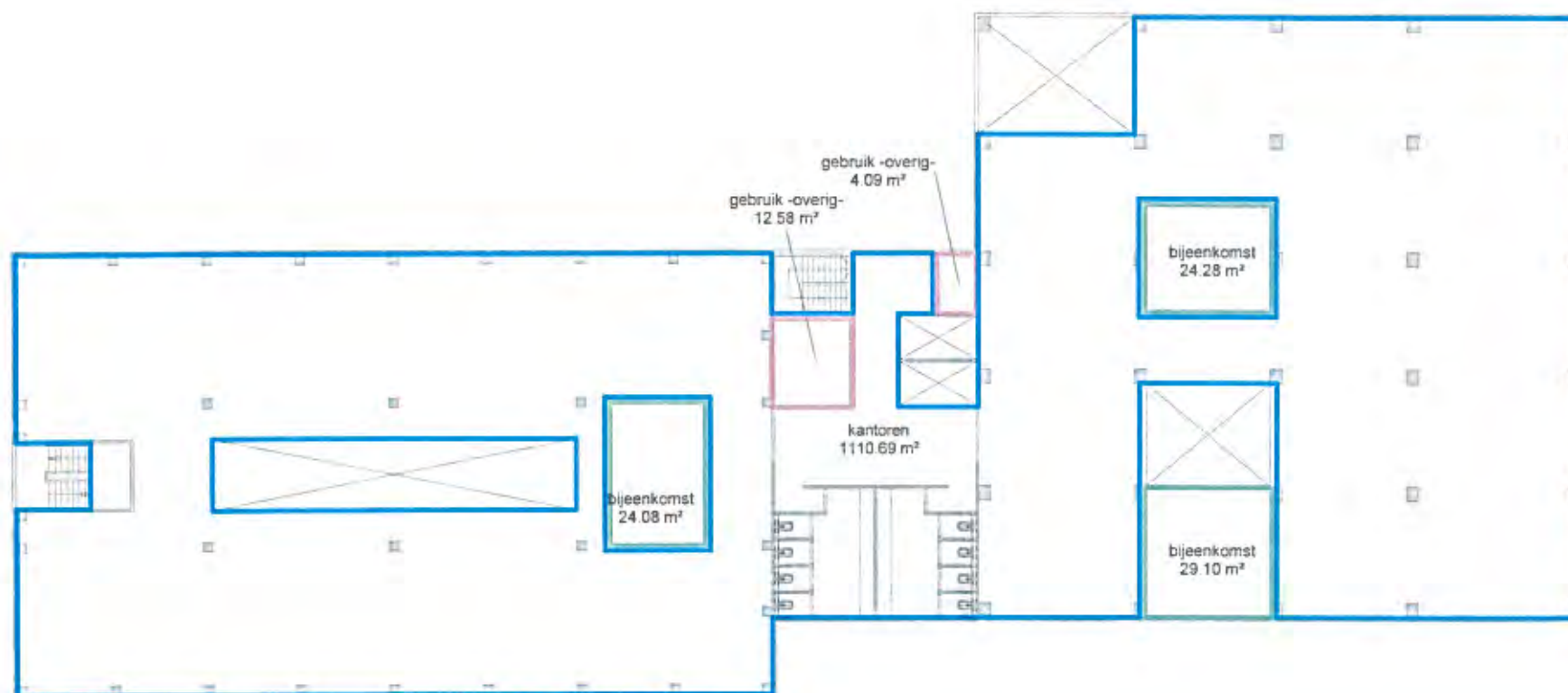
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-03
GO tweede verdieping

Gebruiksoppervlakten (functies)

-  kantoren
-  bijeenkomst
-  overige



derde verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

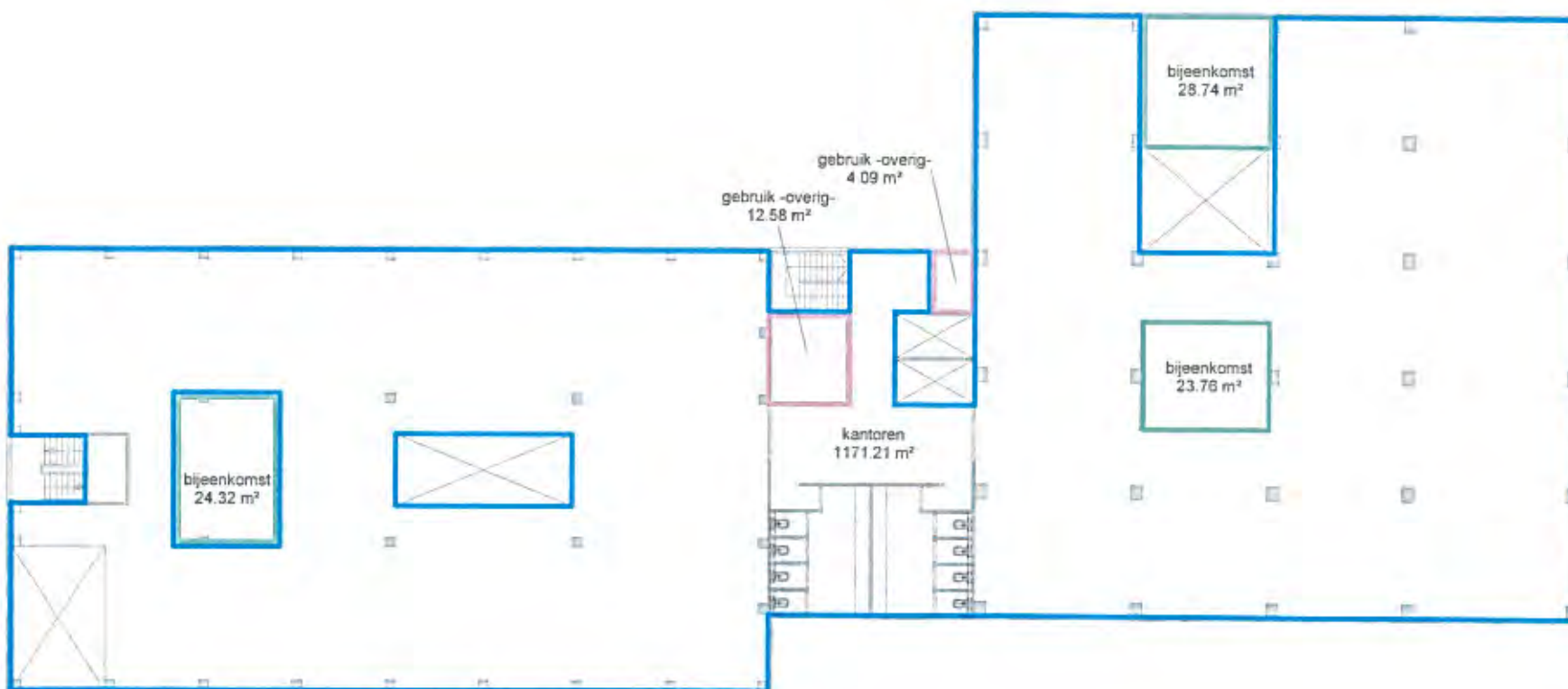
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-04
GO derde verdieping

Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



vierde verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

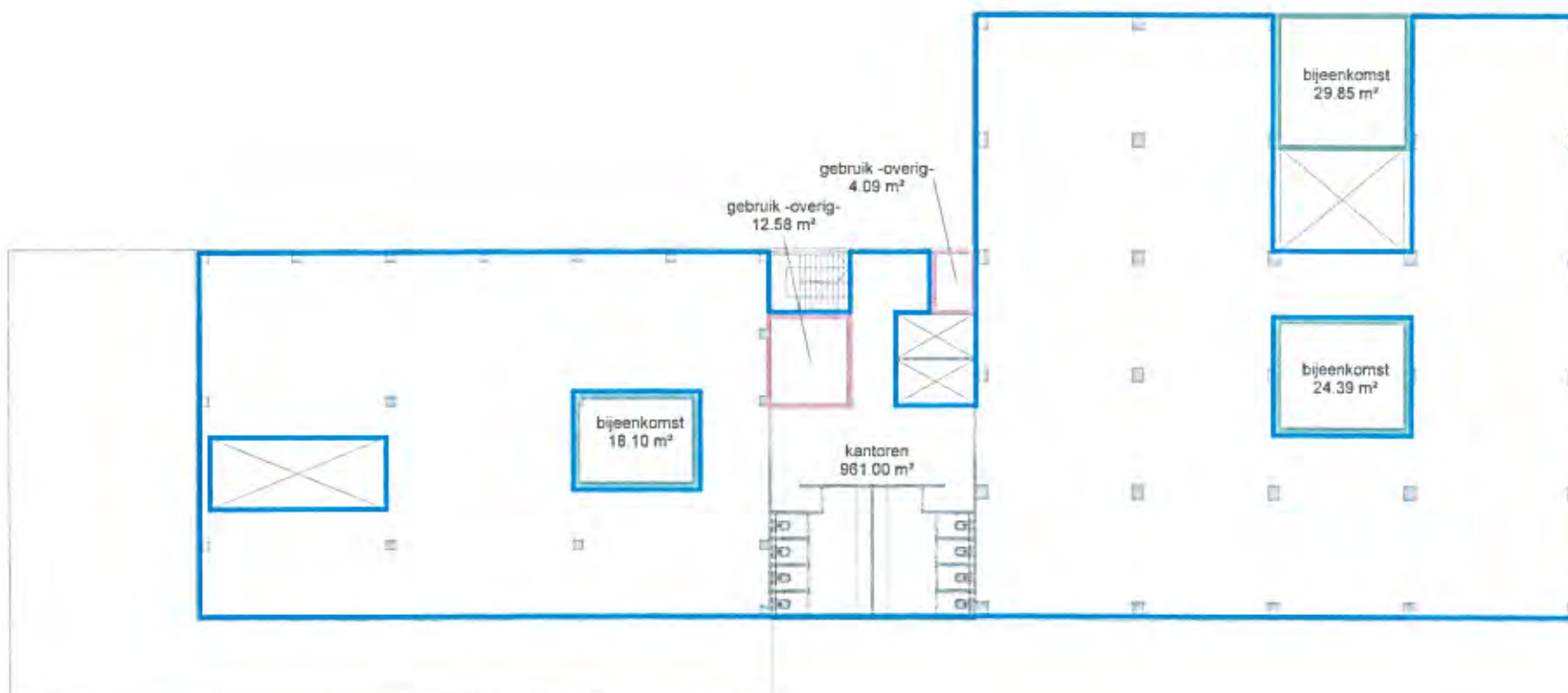
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-05
GO vierde verdieping

Gebruiksoppervlakten (functies)

- kantoren
- bijeenkomst
- overige



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

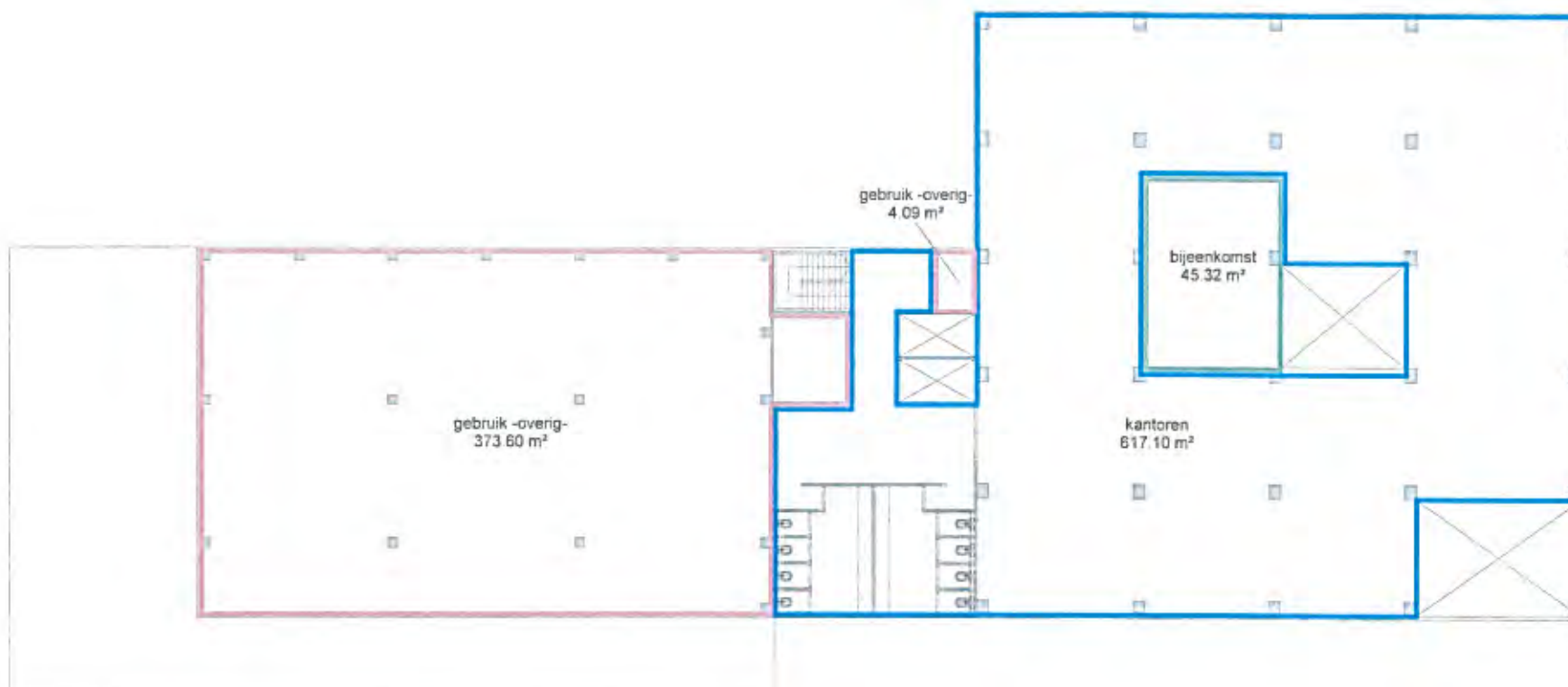
Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-06
GO vijfde verdieping

Gebruiksoppervlakten (functies)

-  kantoren
-  bijeenkomst
-  overige



zesde verdieping



— architecten
ingenieurs & adviseurs

UWV gebouw

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1 : 200

Datum
21-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-07
GO zesde verdieping

bruto vloeroppervlak (BVO)		
nivo	omschrijving	opp.
00 begane grond	b.v.o.	2391 m ²
		2391 m ²
01 eerste verdieping	b.v.o.	1998 m ²
		1998 m ²
02 tweede verdieping	b.v.o.	1950 m ²
		1950 m ²
03 derde verdieping	b.v.o.	2039 m ²
		2039 m ²
04 vierde verdieping	b.v.o.	1988 m ²
		1988 m ²
05 vijfde verdieping	b.v.o.	2078 m ²
		2078 m ²
06 zesde verdieping	b.v.o.	2028 m ²
		2028 m ²
07 zevende verdieping	b.v.o.	1613 m ²
		1613 m ²
		16084 m ²

gebruiksoppervlakte per bouwlaag		
nivo	omschrijving	opp.
00 begane grond	bijeenkomst	1266 m ²
00 begane grond	gebruik -overig-	404 m ²
00 begane grond	kantoren	559 m ²
		2230 m ²
01 eerste verdieping	bijeenkomst	168 m ²
01 eerste verdieping	gebruik -overig-	8 m ²
01 eerste verdieping	kantoren	1550 m ²
		1726 m ²
02 tweede verdieping	bijeenkomst	142 m ²
02 tweede verdieping	gebruik -overig-	8 m ²
02 tweede verdieping	kantoren	1520 m ²
		1670 m ²
03 derde verdieping	bijeenkomst	120 m ²
03 derde verdieping	kantoren	1633 m ²
		1753 m ²
04 vierde verdieping	bijeenkomst	133 m ²
04 vierde verdieping	kantoren	1570 m ²
		1703 m ²
05 vijfde verdieping	bijeenkomst	135 m ²
05 vijfde verdieping	kantoren	1655 m ²
		1790 m ²
06 zesde verdieping	bijeenkomst	212 m ²
06 zesde verdieping	kantoren	1519 m ²
		1731 m ²
07 zevende verdieping	bijeenkomst	70 m ²
07 zevende verdieping	gebruik -overig-	478 m ²
07 zevende verdieping	kantoren	815 m ²
		1363 m ²
		13965 m ²

Gebruiksoppervlakte per functie	
omschrijving	opp.
bijeenkomst	2245 m ²
gebruik -overig-	896 m ²
kantoren	10821 m ²
	13965 m ²



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

Ing. Benno Schiphorst

Schaal

Datum

29-09-2014

Gewijzigd

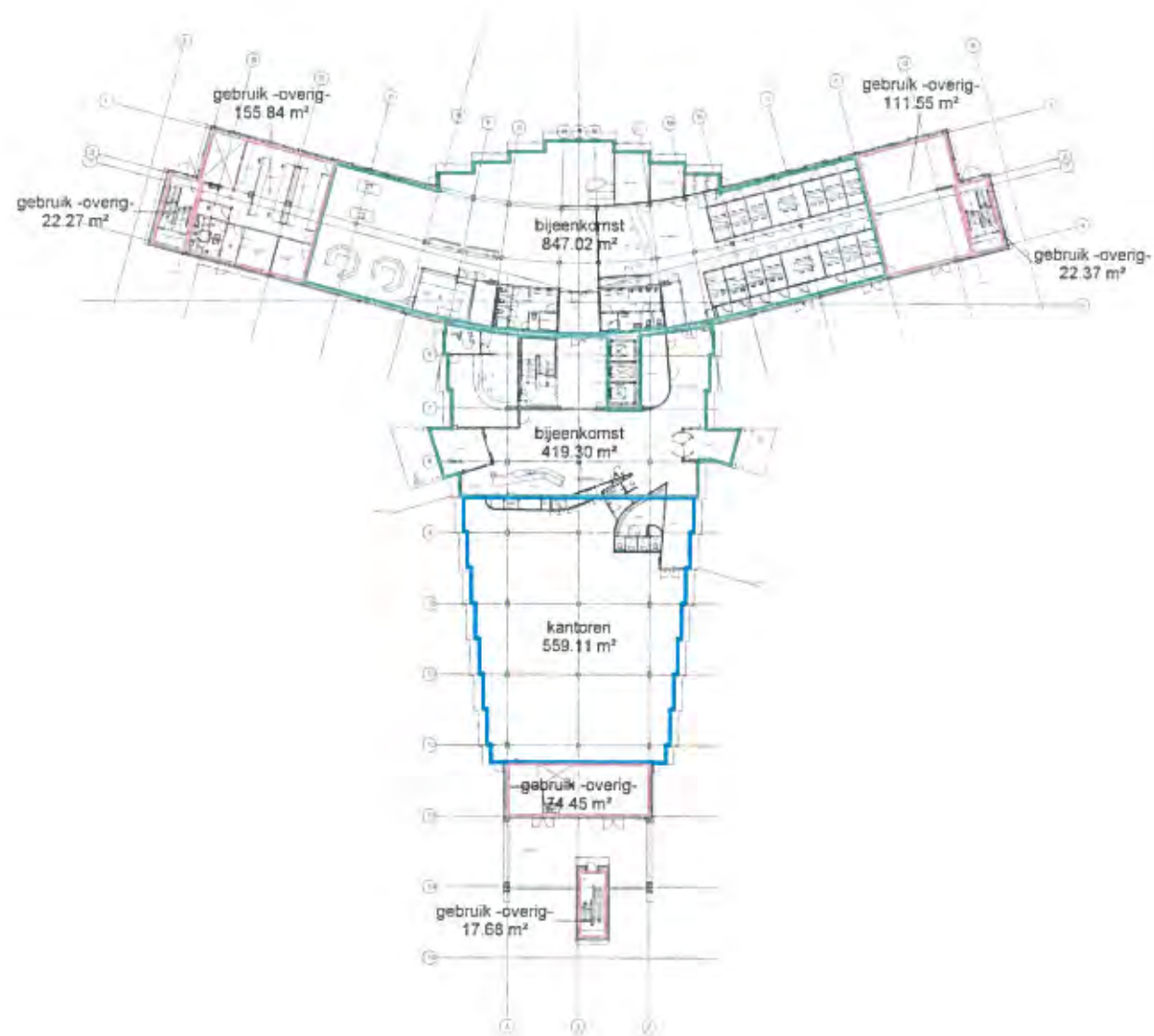
1. 02-09-2014

2. 16-09-2014

3.

GO-00

overzicht
gebruiksoppervlakten



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

Ing. B. Schiphorst

Schaal

1:500

Datum

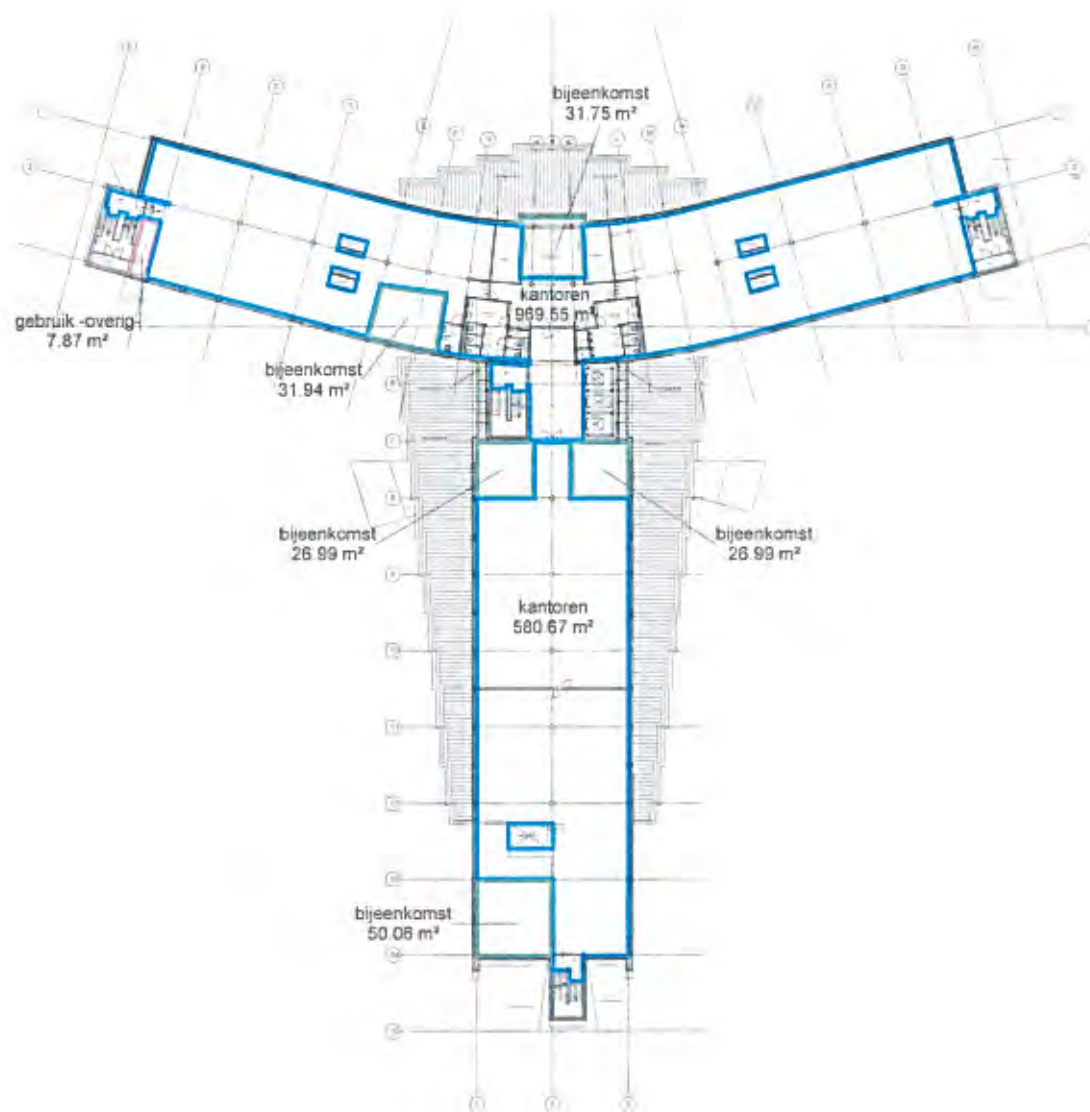
29-08-2014

Gewijzigd

- 1.
- 2.
- 3.

GO-01

Gebruiksoppervlakte
begane grond



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

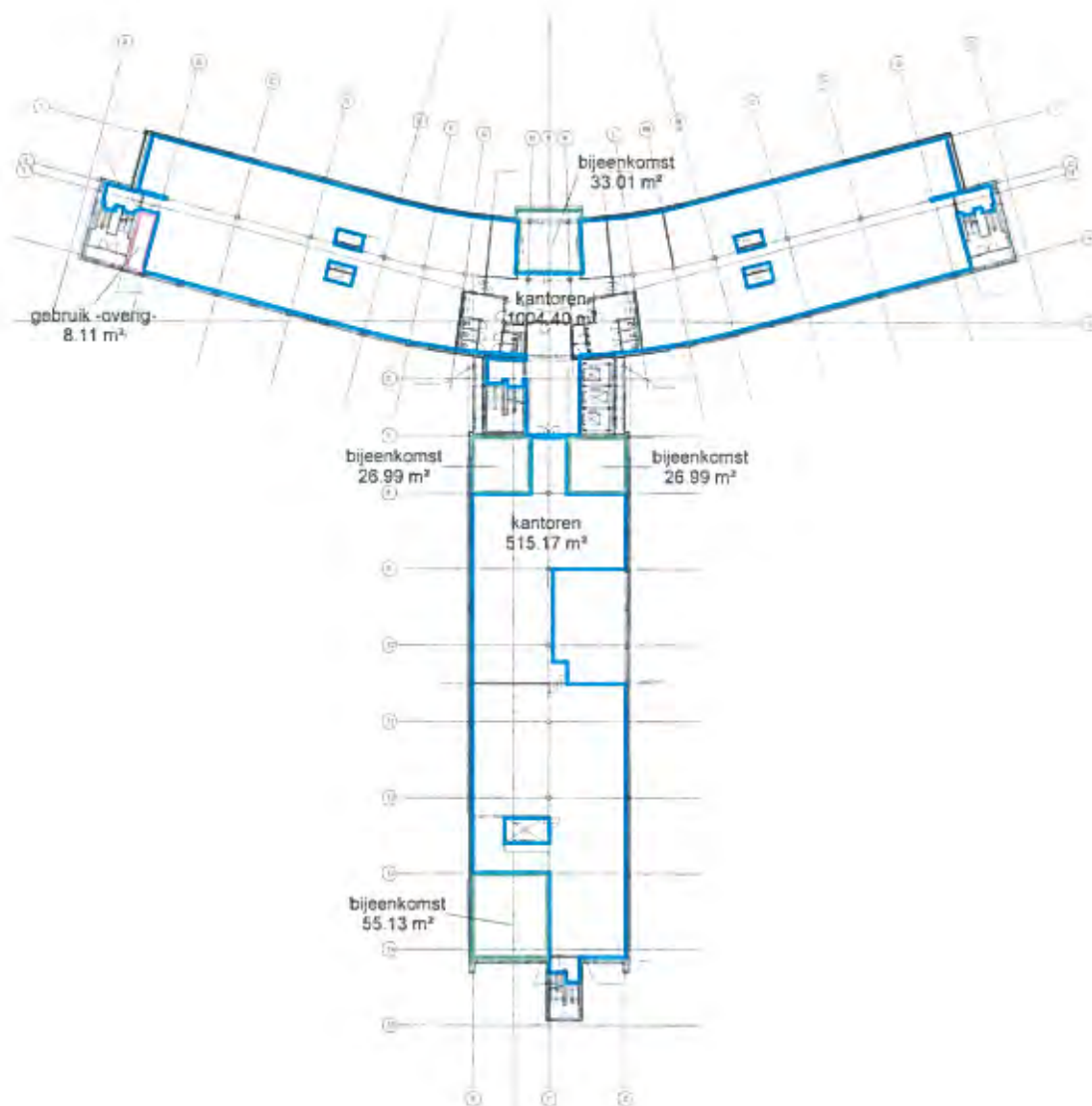
Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1:500

Datum
29-08-2014

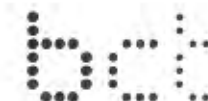
Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-02
gebruiksoppervlakte 1e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

ing. Benno Schiphorst

Schaal

1:500

Datum

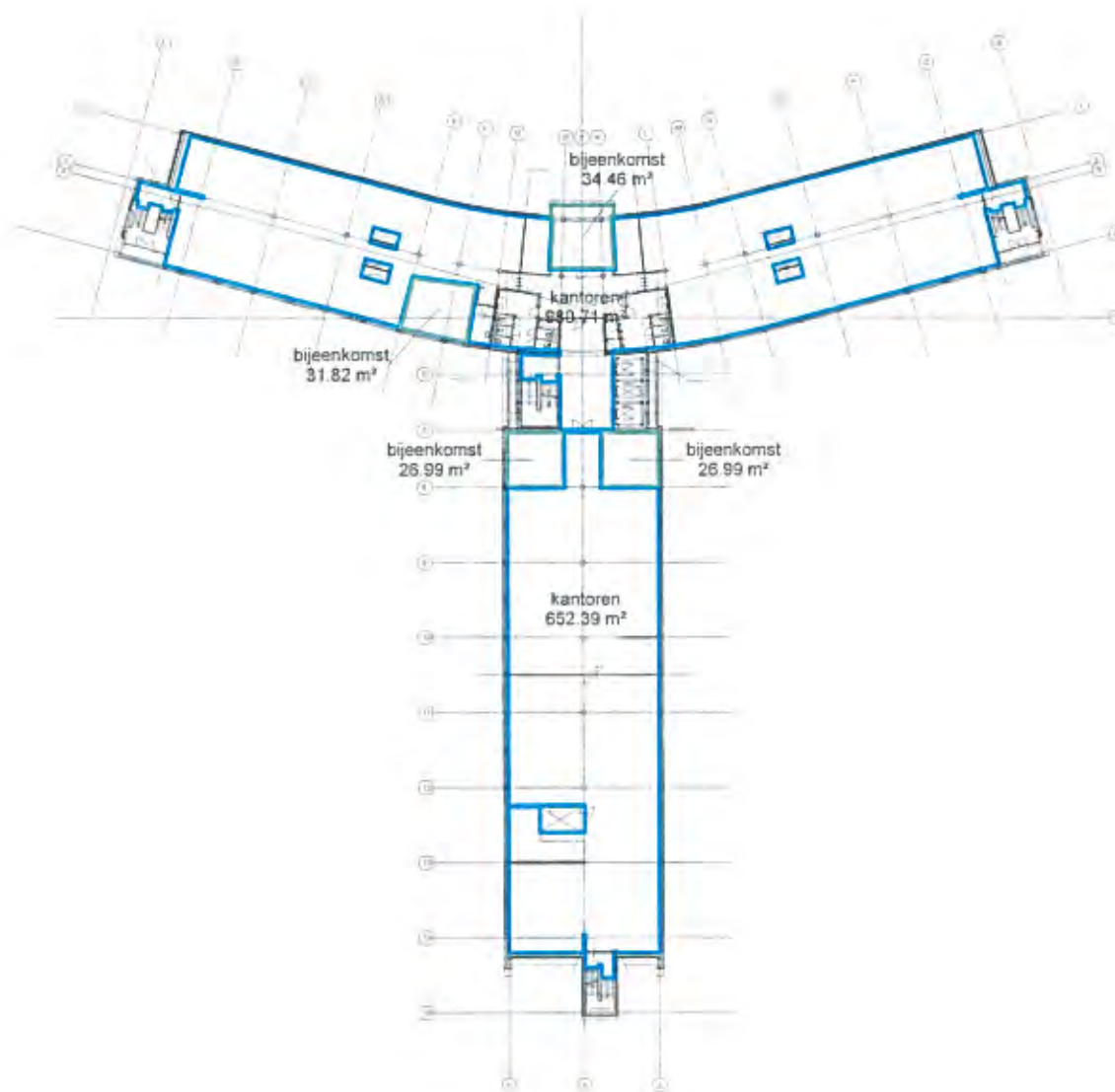
29-08-2014

Gewijzigd

- 1.
- 2.
- 3.

GO-03

Gebruiksoppervlakte 2e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

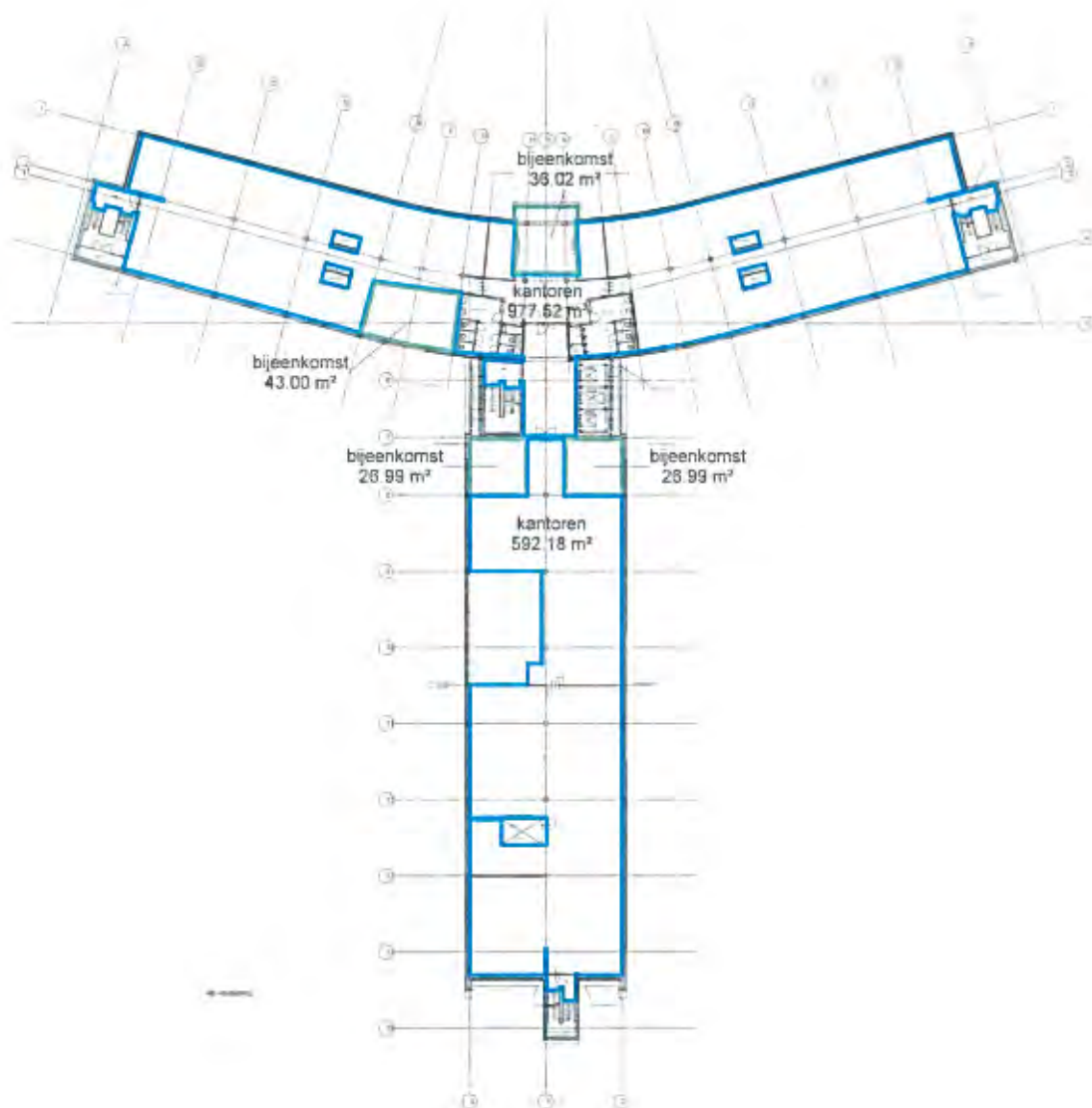
Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1:500

Datum
29-08-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-04
Gebruiksoppervlakte 3e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

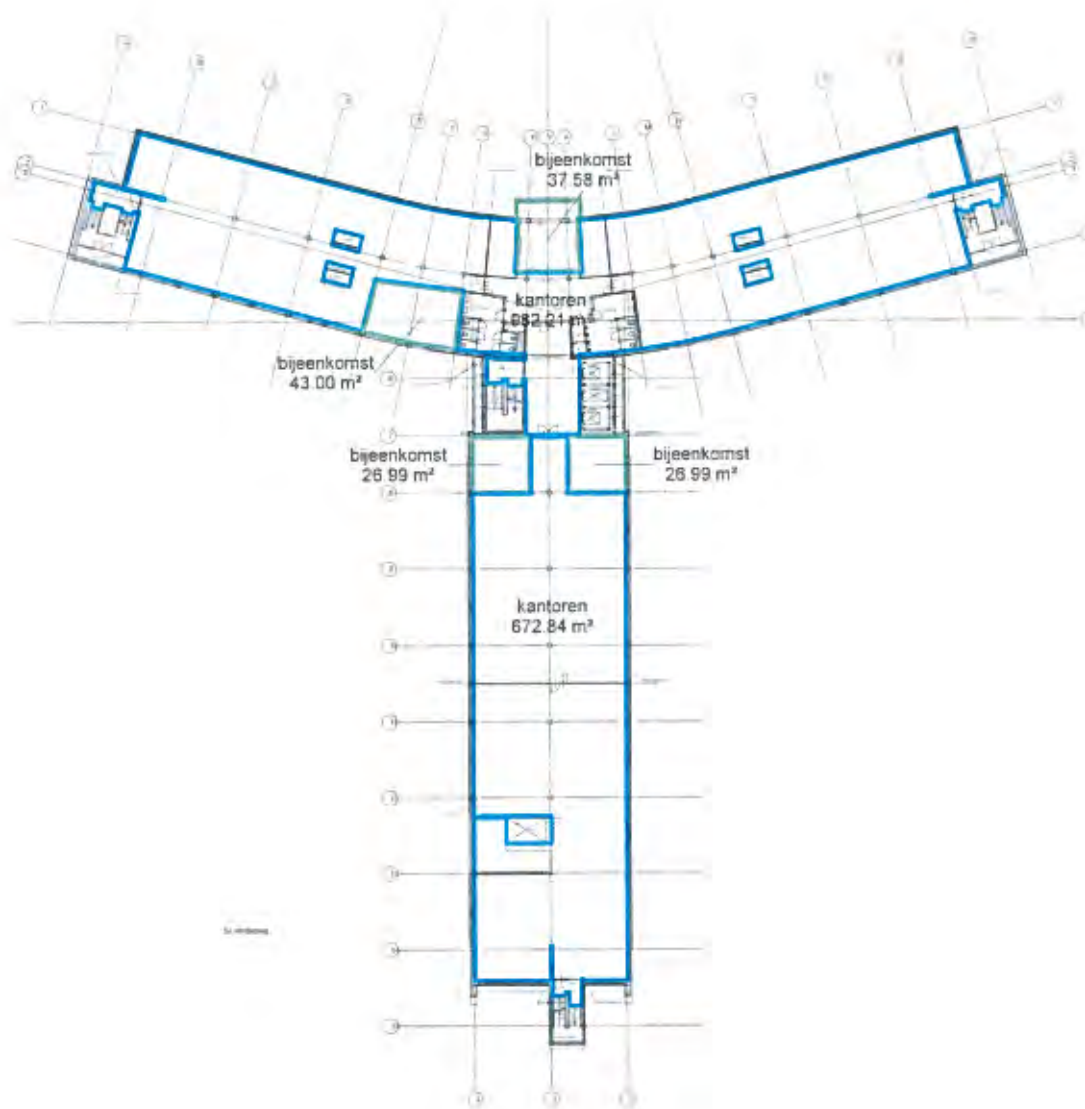
Tekenaar
Ing. Benno Schiphorst

Schaal
1:500

Datum
29-08-2014

Gewijzigd
1. 02-09-2014
2. 16-09-2014
3.

GO-05
Gebruiksoppervlakte 4e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal

1:500

Datum

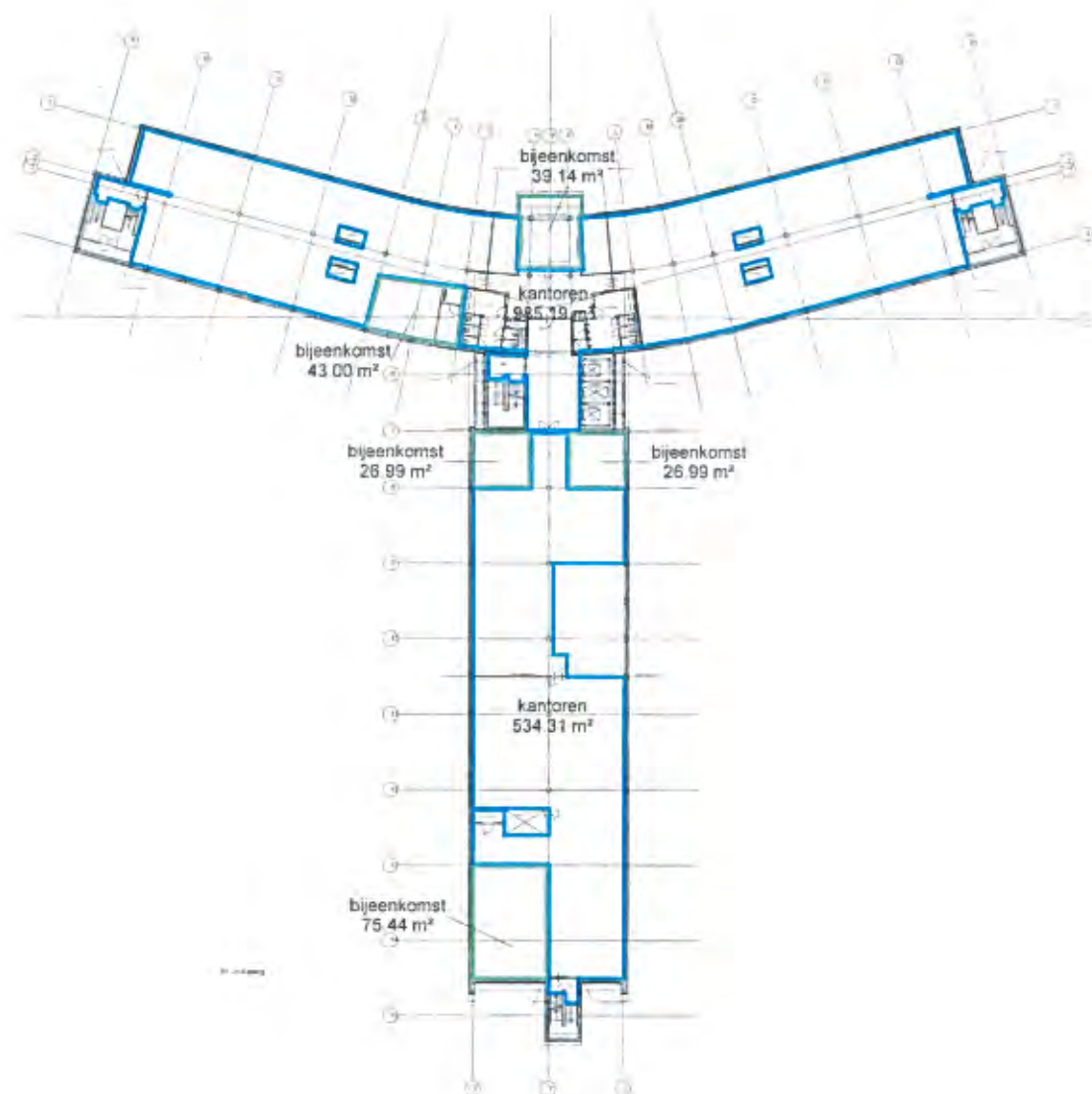
16-09-2014

Gewijzigd

- 1.
- 2.
- 3.

GO-06

Gebruiksoppervlakte 5e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer

20149021

Fase

locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal

1:500

Datum

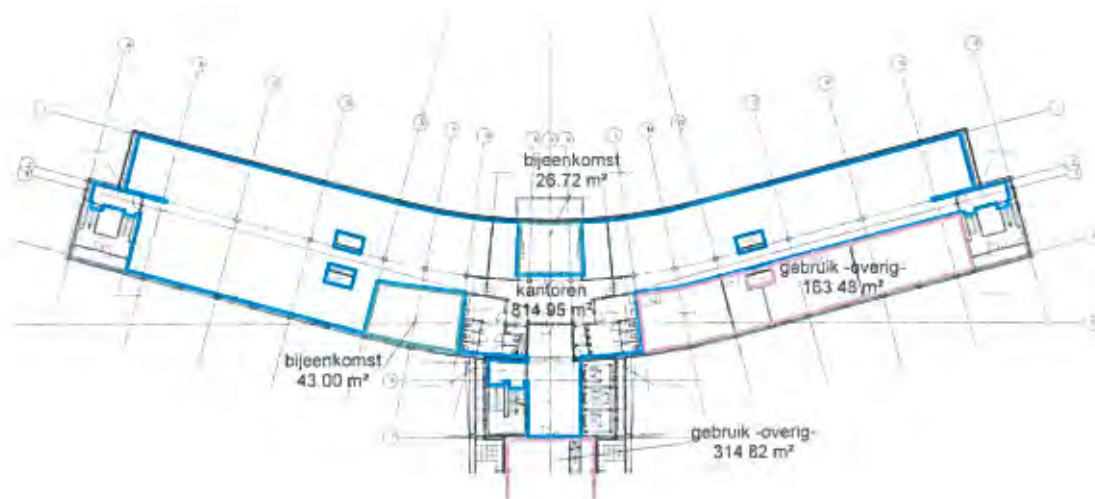
16-09-2014

Gewijzigd

- 1.
- 2.
- 3.

GO-07

Gebruiksoppervlakte 6e
verdieping



GEBRUIKSOPPERVLAKTEN

	KANTOORFUNCTIE
	BIJEENKOMSTFUNCTIE
	OVERIGE GEBRUIKSFUNCTIE



— architecten
ingenieurs & adviseurs

Hazenweg

Projectnummer
20149021

Fase
locatieonderzoek

Tekenaar

Schaal
1:500

Datum
16-09-2014

Gewijzigd
1.
2.
3.

GO-08
Gebruiksoppervlakte 7e
verdieping

Bijlage 2.

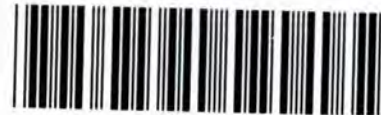
Brief van AM d.d. 15 oktober 2014

Krijn Taconiskade 430
Postbus 37505
1030 AM Amsterdam

T +31 (0)30 2817300
E info@amred.nl
I www.amred.nl

AM

Gemeente Hengelo – College van B&W
De heer M.J.H. Elferink
Postbus 18
7550 AA HENGELO OV



S016456

Datum 15 oktober 2014
Ons kenmerk 2014-CKO-042630
Betreft Realisatie nieuw stads kantoor

Geachte heer Elferink,

In het Stuurgroepoverleg inzake de Lange Wemen ontwikkeling van 22 september jl. is AM RED gevraagd te reageren op een mogelijke verandering van de plannen van de gemeente voor de terugkeer van het stads kantoor naar de binnenstad.

Naast het reeds lange tijd bestaande uitgangspunt voor nieuwbouw naast het Stadhuis is er politieke druk ontstaan voor verhuizing naar een van de bestaande al dan niet leegstaande (kantoor)panden elders in de binnenstad.

Getuige onderstaande teksten welke tot op de dag van vandaag te lezen zijn op de website www.langewemen.nl is nieuwbouw naast het stadhuis immer de bedoeling geweest van zowel de gemeente als van AM RED en alle bij de ontwikkeling betrokken andere partijen.

Vanaf het moment in 2003 dat het College van Burgemeester en Wethouders heeft uitgesproken dat er een stads kantoor in het centrum moet komen wordt er nagedacht over het gebied Lange Wemen.

De terugkeer van de ambtelijk organisatie is vervolgens besproken en besloten in de raadsvergadering van januari 2007. De redenen die zijn ingebracht om een stads kantoor in het centrum te hebben zijn:

- *Het op één plek brengen van alle publieksbalies. Het stadhuis en het stads kantoor moeten elkaar als geheel gaan aanvullen met alle mogelijkheden om efficiënter te werken.*
- *Het bij elkaar brengen van burger, bestuur, politiek en ambtenaren in het hart van de stad. Het stadhuis zal samen met het stads kantoor ook een belangrijk onderdeel moeten gaan uitmaken van het toekomstige horecaplein aan het Burgemeester Jansenplein.*
- *Het leveren van een kwaliteitsimpuls aan het plangebied Lange Wemen. De buitenruimtes tussen de gebouwen moeten plekken worden waar men graag loopt om te winkelen, waar men graag gezellig op een terrasje gaat zitten maar ook makkelijk de weg kan vinden. Gezocht wordt naar de balans voor een prettige binnenstadsomgeving.*
- *Het stads kantoor moet weer topkwaliteit gaan uitstralen, het gezicht van de stad. Daarnaast dient het gebouw duurzaam en klimaatneutraal te worden. Het ontwerp van het stads kantoor wordt afgestemd op het huidige stadhuis. Hierdoor zal er gezorgd worden dat de architectonische waarde bewaard blijft.*

Op 25 januari 2011 heeft een overgrote meerderheid van de Hengelose gemeenteraad vóór de ontwikkeling van het project Lange Wemen gestemd. Dat betekent dat het deel van de binnenstad rondom het stadhuis de komende jaren ingrijpend zal veranderen. Het plangebied ligt tussen de Langestraat en Wemenstraat. Het stadhuis, het oude stadskantoor/bibliotheek, de parkeergarage en winkelcentrum Thiemsbrug, het Burgemeester Jansenplein en de bebouwing tussen het stadhuis en de Deldenerstraat maken daar deel van uit. Het toekomstig plein dat gaat ontstaan tussen ingang stadskantoor en het huidige stadhuis zal een van de vijf openbare ruimte plekken worden die in Lange Wemen te onderscheiden zijn.

Het College ziet Lange Wemen als een aantrekkelijk en aangenaam ontmoetingsgebied voor alle Hengeloërs en bezoekers op het gebied van horeca, winkels, wonen, openbaar bestuur en evenementen.

AM RED heeft samen met haar partners en de gemeente vanaf het begin ingezet op bovenstaande uitgangspunten en toekomstige plan- en gebiedskwaliteiten. Helaas hebben de marktomstandigheden van de laatste jaren geleid tot een aanzienlijke vertraging van de planuitvoering. Daarentegen heeft inmiddels al wel de grondoverdracht plaatsgevonden van de gemeente aan AM RED. Dit heeft tot gevolg dat de plankosten aanzienlijk stijgen zonder dat daar meeropbrengsten tegenover staan. Integendeel zelfs. Huren en marktwaardes hebben ook bovenmatig geleden onder de gevolgen van de crisis.

Indien de gemeente afziet van nieuwbouw van het stadskantoor op de locatie binnen het plangebied zullen er meerdere zaken in negatieve zin beïnvloed gaan worden. Onderstaand een niet limitatieve opsomming waarbij het niet zo zal zijn dat alle consequenties op alle planonderdelen betrekking zullen hebben.

1. Een substantieel deel van de kwalitatieve (gebieds)uitgangspunten zoals bovenstaand omschreven zullen niet of in (sterk) verminderde zin behaald worden. Dit zal niet alleen zijn weerslag hebben op het behalen van de omschreven doelstellingen binnen het plangebied maar zal ook in aanzienlijk mindere mate het beoogde positieve effect hebben op de aangrenzende delen van de binnenstad en daarmee zeker ook op de rest van de binnenstad.
2. Voor de planontwikkeling van AMRED zal een negatieve beïnvloeding plaatsvinden v.w.b. (voor)verhuurbaarheid en huurniveaus (met direct gevolg voor de vastgoedwaarde) van winkelpanden, afzet en verkoopwaarde van woningen. Beiden effecten zullen het sterkst merkbaar zijn aan de zijde van het zicht op het stadskantoordeel.
3. Extra plankosten (voorbereidings- en financieringskosten) door verdere afzetvertraging en lagere AK en W&R vanwege omzetverlaging.
4. De beoogde verbetering van de parkeerexploitatie van de Thiemsbruggarage zal aanzienlijk geringer zijn zo niet in zijn geheel uitblijven.
5. De omzetten van de winkel- en horeca uitbaters in het plangebied zullen lager zijn. Dit heeft directe invloed op de exploitatiemogelijkheden en de daarvan afgeleide huuropbrengsten.

6. Afhankelijk van de vervangende invulling van het beoogde stadskantoorterrein kunnen situaties ontstaan die negatieve sociale effecten kunnen bewerkstelligen. Te denken aan gevoel van veiligheid, verloedering/verpaupering, e.d. Dit kan tot gevolg hebben dat er zowel aan gemeentelijke zijde als aan private zijde grote investeringen moeten worden gedaan (al dan niet blijvend) teneinde het plangebied te verzekeren van die uitstraling waarvoor altijd geopteerd is.

Bovenstaande uiteenzetting heeft betrekking op het al dan niet realiseren van het stadskantoor op de beoogde locatie binnen het plangebied Lange Wemen. Zoals wij immer hebben aangegeven is de realisatie van het stadskantoor binnen het plangebied Lange Wemen van eminent belang voor het welslagen van onze winkel-, horeca- en woningontwikkeling en daarmee voor de impuls richting de binnenstad.

In de locatiestudie van de gemeente die op instigatie van de raad op dit moment plaatsvindt is evenwel niet alleen sprake van het niet realiseren op de van oudsher beoogde plaats maar worden er diverse varianten open gelaten voor de plaats waar het stadskantoor dan wel gerealiseerd kunnen worden. AMRED is gevraagd om voor drie locaties de mogelijke consequenties aan te geven. Dit betreft de locatie aan de Bornsestraat (Plegt Vos / Locomotief), Telgenflat en omgeving (Brink / De Bolder) en Pr. Beatrixstraat (pand UWV).

In zijn algemeenheid geldt dat voor realisatie van het stadskantoor op elke van de drie genoemde andere locaties geldt, dat het niet realiseren binnen het Lange Wemengebied hun weerslag hebben op de door AM RED en de gemeente beoogde doelen zoals hierboven uiteengezet.

Het zal duidelijk zijn dat dit voor de locaties Telgenflat en Pr. Beatrixstraat in extreme mate geldt, aangezien deze op geen enkele wijze grenzen aan het Lange Wemengebied. Daarenboven zijn wij van mening dat er bij de keuze voor deze locaties sprake zal zijn van een extra negatief effect waarvan de grootte nog niet te overzien is. We doelen hierbij op het feit dat deze locaties aan de andere zijde van de binnenstad zijn gelegen en dat dit op nog niet in te schatten wijze zijn weerslag kan hebben op meerdere facetten die het functioneren van de binnenstad beïnvloeden. Een keuze voor een van deze locaties is dermate afwijkend van de uitgangspunten dat er in feitelijke zin geen grond meer is voor verdere samenwerking tussen AMRED en de gemeente. Ontbinding van de samenwerking zal in ieder geval teruglevering van de grond betekenen en volledige schadeloosstelling voor AM RED door de gemeente.

Voor de locatie Bornsestraat kan enige nuancering betracht worden. Ook hier geldt weliswaar dat het buiten het beoogde plangebied ligt maar wel aan dezelfde kant van de binnenstad en dichterbij het Lange Wemen gebied. Nog los van de feitelijke vervangende invulling van de oorspronkelijke locatie zijn wij er evenwel van overtuigd dat het van oudsher beoogde synergie-effect grotendeels niet zal optreden. De locatie aan de andere kant van de verkeersdrukke Deldenerstraat heeft een groot solitair karakter. Komen en gaan naar een kantoor op deze plaats zal nog maar weinig lijken op de voorgestane geïntegreerde wisselwerking tussen verschillende in elkaar opgaande functies, zoals noodzakelijk voor de optimale werking van het Lange Wemen gebied.

Alles bij elkaar volharden wij in het pleiten voor de nieuwbouw van het stadskantoor op de oorspronkelijke plaats. Echter indien de gemeente ons toch noodzaakt om in te stemmen met de locatie Bornsestraat dan zal dat ons ernstig schaden. Alsdan zullen wij mede aan de hand van bovenstaande consequenties een nader vast te stellen bedrag als schadevergoeding bij de gemeente in rekening brengen.

Pagina : 4
Kenmerk : 2014-CKO-042630
Betreft : Realisatie nieuw stadskantoor
Datum : 15 oktober 2014



Wij vertrouwen erop u met bovenstaande nogmaals te hebben overtuigd van het feit dat wij grote moeite hebben met het niet nieuw bouwen van het stadskantoor in het Lange Wemengebied. Wij hebben getracht aan te geven dat dat niet alleen geldt ten opzichte van onze problemen die wij daar van zullen ondervinden maar dat een en ander ook grote gevolgen zal hebben voor de wijze waarop het plangebied zich zal ontwikkelen en diensgevolge ook de rest van de binnenstad.

Graag overleggen wij met u de inhoud van dit schrijven en de hieraan ten grondslag liggende motiveringen.

Met vriendelijke groet,
AM Real Estate Development bv

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'R' followed by a horizontal line and a small vertical stroke.

F.P. Trip

RAADSBSLUIT**B03**

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1019271	Fleer, Martin	IF-DIV	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen BO Onderzoek alternatieven huisvesting (n.a.v. politieke markt)			

DE RAAD VAN DE GEMEENTE HENGelo BESLUIT:

De Bestuurlijke Opdracht Onderzoek alternatieven huisvesting vast te stellen.

PUBLIEKSVRIENDELIJKE SAMENVATTING

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is vastgelegd dat de coalitie de komende maanden een onderzoek wenst te laten uitvoeren naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stadskantoor. Dit is aan de orde geweest tijdens de politieke markt, waarbij door wethouder Elferink toegezegd is te komen met aanpassingen. De Raad heeft de Bestuurlijke Opdracht voor dit onderzoek nu vastgesteld.

DE GEMEENTERAAD VAN HENGelo,**DATUM 02-07-2014**

De griffier

De voorzitter

RAADSADVIES

ZAAKNUMMER	BEHANDELEND AMBTENAAR	SECTOR	PORT. HOUDER
1019271	Meijvis, Henny	IF	Marcel Elferink
ONDERWERP			
Vaststellen Bestuurlijke Opdracht Onderzoek alternatieven huisvesting			



PROGRAMMA/FACET-AGENDA

04 - Naar een aantrekkelijke binnenstad

AANLEIDING, DOEL EN WAT GING ER AAN VOORAF

Op basis van het Coalitieakkoord 2014-2018 dient door de gemeenteraad een Bestuurlijke Opdracht te worden verstrekt voor het uitvoeren van een onderzoek naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stadskantoor.

INHOUD VAN HET VOORSTEL

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is het volgende vastgelegd:

Wij zien in de hulpvraag van AM ruimte om in de komende maanden een onderzoek uit te voeren naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stadskantoor. We kijken daarbij vooral naar het gebruik van bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied. De alternatieven dienen aan vergelijkbare eisen te voldoen als nieuwbouw. Wij zullen de alternatieven toetsen aan de oorspronkelijke eisen die zijn gesteld aan de nieuwbouw en daarnaast zullen we toetsen op financiële consequenties ten opzichte van de huidige huisvesting, organisatorische gevolgen, bijdrage aan levendigheid van de binnenstad en duurzaamheid. Op basis van dit onderzoek wil de coalitie een definitief besluit nemen over de bouw van het stadskantoor

Door middel van deze Bestuurlijke Opdracht wordt vastgelegd wat moet worden onderzocht, wat daarvoor de randvoorwaarden zijn, welke aspecten in beeld dienen te worden gebracht en wat het bijbehorende tijdspad is.

Aan de Raad wordt voorgesteld deze Bestuurlijke Opdracht vast te stellen.

BESPREEK- EN BESLISPUNTEN

FINANCIËLE ASPECTEN

De verwachting is dat de kosten van deze Bestuurlijk Opdracht in 2014 uit de bestaande budgetten van de sector Informatie en Faciliteiten kunnen worden gedekt.

BIJLAGE(N)

Bestuurlijke Opdracht Onderzoek alternatieven huisvesting

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HENGEL,

De secretaris

De burgemeester

Bestuurlijke Opdracht onderzoek alternatieven Huisvesting

Inleiding

In de afgelopen jaren is gewerkt aan de uitvoering van de raadsbesluiten betreffende de centrale huisvesting van de gemeentelijke organisatie in de binnenstad van Hengelo, in het plangebied Lange Wemen. Dit heeft geleid tot een uitgewerkt ontwerp voor de nieuwbouw van het stads kantoor in combinatie met de verbouwing/renovatie van het stadhuis en bijbehorende dagwinkel.

In het Coalitieakkoord 2014-2018 is daarover het volgende vastgelegd:

Wij zien in de hulpvraag van AM ruimte om in de komende maanden een onderzoek uit te voeren naar alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor de nieuwbouw van het stads kantoor. We kijken daarbij vooral naar het gebruik van bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied. De alternatieven dienen aan vergelijkbare eisen te voldoen als nieuwbouw. Wij zullen de alternatieven toetsen aan de oorspronkelijke eisen die zijn gesteld aan de nieuwbouw en daarnaast zullen we toetsen op financiële consequenties ten opzichte van de huidige huisvesting, organisatorische gevolgen, bijdrage aan levendigheid van de binnenstad en duurzaamheid. Op basis van dit onderzoek wil de coalitie een definitief besluit nemen over de bouw van het stads kantoor

Opzet van het onderzoek

Doel van het onderzoek is te komen tot een verantwoorde afweging van alle mogelijke alternatieven. Aan de hand van een aantal uitgangspunten zal een marktverkenning worden uitgevoerd om te komen tot een selectie van mogelijke alternatieve huisvestingsopties.

Vervolgens zullen de consequenties van de verschillende opties (op hoofdlijnen) inzichtelijk en vergelijkbaar worden gemaakt door onder meer bouwkundig onderzoek en toetsing aan een aantal criteria. Op basis van dit overzicht kan eventuele verdere besluitvorming plaatsvinden.

De voorgenomen renovatie van het stadhuis is nu gebaseerd op de ontworpen functionele samenhang tussen stadhuis en nieuw te bouwen stads kantoor. Alternatieve huisvestingsopties kunnen daarom invloed hebben op de aard en omvang van de renovatie van het stadhuis.

Voor zover noodzakelijk (bijvoorbeeld voor inzicht in de vastgoedmarkt en voor bouwkundig onderzoek) wordt externe deskundigheid ingezet.

Uitgangspunten

Voor het in kaart brengen van de relevante alternatieven gelden de volgende uitgangspunten:

- Het huidige gebruik van het stadhuis (o.a. bestuurscentrum en dienstverlening) blijft zoveel mogelijk ongewijzigd. Wel renoveren maar bouwkundige ingrepen zoveel mogelijk beperken;
- Er wordt vooral gekeken naar bestaande panden in de binnenstad in de directe omgeving van het plangebied Lange Wemen;
- Ambtelijke organisatie verdelen over zo weinig mogelijk panden. Die zich bij voorkeur op loopafstand van elkaar en stadhuis bevinden;
- De gehele gemeentelijke organisatie, zoals deze nu is gehuisvest in het stadhuis en het stads kantoor aan de Hazenweg, dient te kunnen worden ondergebracht in de nieuwe huisvestingssituatie;
- De ambities van het Programma van Eisen op het gebied van flexibel werken, arbeidsomstandigheden en duurzaamheid blijven gehandhaafd en gelden voor alle mogelijke alternatieven;
- Op basis van eerder gemaakte inschatting van de formatie en ambities m.b.t. flexibel kantoorconcept is 9000 m² bvo nodig. Dit is gebaseerd op een centrale en geïntegreerde

huisvesting. Ten gevolge van spreiding kan "snijverlies" optreden, waardoor mogelijk meer bvo nodig is

- Ontwikkeling van het pand aan de Deldenerstraat op een wijze die niet concurrerend is voor het huidige programma van Lange Wemen;
- De thans begrote huisvestingslasten voor de situatie waarin het stadskantoor wordt gerealiseerd vormen het maximum.

Zoekrichting

Een eerst marktverkenning vooral gericht op panden > 2000 m² in de binnenstad levert een aantal zoekrichtingen op.

- De Locomotief en het Plegt/Vos gebouw, eventueel aangevuld met voormalig HEIM of voormalig CWI (arbeidsbureau))
- Telgenflat in combinatie met de Bolder / leegstaande panden in de omgeving
- Telgenflat in combinatie met leegstaande winkels (Brink)
- Leegstaande UWV-gebouwen (Beatrixstraat)

Panden die afgevalen zijn, zijn òf te klein (Ariensschool, Heeren van Twente) òf niet te betrekken in een logisch cluster (voormalig Raad van Arbeid)

De onderzochte locaties moeten worden afgezet tegen de volgende referenties:

- de nieuwbouw van het stadskantoor en functiewijziging (verbouwing) + asbestsanering/renovatie van het stadhuis conform de voorliggende ontwerpen;
- de huidige huisvesting, rekening houdend met de ook dan noodzakelijke asbestsanering en renovatie van het stadhuis.

Criteria

De combinatie(s) van bestaande panden worden op basis van een aantal criteria vergeleken met het plan voor de bouw van het stadskantoor en de huidige huisvesting. Daarvoor dienen van iedere optie de volgende aspecten in beeld te worden gebracht (bij voorkeur kwantitatief, maar in ieder geval kwalitatief):

- Financiën:
 - Stichtingskosten (geraamde totale stichtingskosten vanaf heden te maken om gebouw operationeel te krijgen).
 - Diverse kosten (leges, eventuele huur parkeerplaatsen, kosten fietsparkeren etc.)
 - Exploitatiekosten (energie, beveiliging, schoonmaak etc.).Gezamenlijk bepalen deze variabelen de totale huisvestingslasten. Daarnaast spelen diverse bijkomende kosten, zoals de kosten voor alternatieve invulling van het pand aan de Deldenerstraat, ook een rol.
- Duurzaamheid
 - Noodzaak en mogelijkheden voor verduurzaming van installaties en bouwkundige onderdelen
 - Energiegebruik en mogelijkheden voor duurzame opwekking (verwarming, koeling, ventilatie, verlichting, liften, zonnepanelen etc.)
 - (Her)gebruik van grondstoffen (toepassen van duurzame materialen en technieken, beperken sloopafval en nieuw toe te voegen materiaal)
 - Comfort en arbeidsomstandigheden (klimaat, geluid, daglicht, toegankelijkheid etc.)
 - Toekomstwaarde van gebouw (uitgangssituatie en na eventuele aanpassing)

- Organisatorische gevolgen:
 - Mogelijkheden voor (aantrekkelijk) flexibel kantoorconcept
 - Effectiviteits- en efficiencywinst en/of verlies ten gevolge van spreiding, snijverliezen, (bouwkundige) mogelijkheden of beperkingen etc.)
 - Reisafstanden tussen locaties
 - Parkeren en fietsparkeren
- Impact op de binnenstad
 - Bijdrage aan levendige binnenstad
 - Bijdrage aan compacte binnenstad
 - Bijdrage aan Lange Wemen

Kosten

De verwachting is dat de kosten in 2014 uit de bestaande budgetten van de sector Informatie en Faciliteiten kunnen worden gedekt.

Planning

De omschreven aanpak van de opdracht leidt tot het volgende tijdpad:

- Voorbereiding uitvoering BO: april-mei 2014
- Marktverkenning mogelijke locaties: mei-juni 2014
- Vaststelling bestuurlijke opdracht in het College 27 mei 2014.
- Mogelijke besluitvorming in de Raad:

Politieke markt (beeldvormend)	10 juni 2014
Politieke markt (oordeelvormend)	24 juni 2014
Vaststelling in de Raad	2 juli 2014
- Uitwerken consequenties alternatieven en vergelijking a.d.h.v. criteria: juli-september 2014
- Eindrapportage september 2014
- Vaststelling eindrapport in het College op 23 september 2014
- Mogelijke besluitvorming in de Raad:

Politieke markt (beeldvormend)	7 oktober 2014
Politieke markt (oordeelvormend)	21 oktober 2014
Vaststelling in de Raad	4 november 2014