



gemeente
Het Hogeland

Voorlopig Ambitiedocument

Huisvesting Ontwikkelplein Het Hogeland

24-4-2025



Colofon

Datum:	24-04-2025
Projectnaam:	Ontwikkelplein Het Hogeland
Projectnummer:	240233
Auteurs:	Bertina Seffinga
	Ben Grijpstra, Christiaan de Gries
	Heidi Broersma
	Anoek Savenije
	Wieke de Jong
Akkoord:	

Versie:	Omschrijving:
1.0	Versie d.d. 27-03-2025
1.1	Versie d.d. 04-04-2025
1.2	Versie d.d. 24-04-2025



Inhoudsopgave



Introductie



Uitgangpunten en Kaders



Ambitie



Organisatie



Functioneel
Programma van Eisen



Ruimtelijk
Programma van Eisen



Beeldverwachting



Technische prestaties

Introductie



Aanleiding en situatie

Introductie

Voor u ligt het (voorlopig) ambtiedocument voor het nieuwe Ontwikkelplein van Het Hogeland. Hierin worden de ambities beschreven waaraan het gebouw moet voldoen. Dit document maakt onderdeel uit van het nog op te stellen Programma Van Eisen (PvE) en is een tussentijdse oplevering hiervan. In de vervolgfase wordt het document aangevuld en aangescherpt met de ruimtelijke, functionele en technische eisen en als definitief document opgeleverd. Het ambtiedocument wordt gebruikt als essentieel referentiedocument en dient als leidraad en toetsingskader voor het ontwerp en de uitvoering van het project.

Het ambtiedocument heeft, in samenhang met het nog te schrijven Programma van Eisen, verschillende functies en doelgroepen:

Bestuur en Raad Directie	Besluitvormend Basis voor investering en exploitatiekosten
Ontwerpteam	Leidraad
Projectmanager	Toetsing of ontwerp voldoet aan eisen en wensen
Medewerkers	Verwachtingen helder maken
Inwoners/ derden	Informerend

Aanleiding

De gemeente Het Hogeland heeft in haar coalitieakkoord de ambitie uitgesproken om intensief in te zetten op de ontwikkeling van haar inwoners opdat iedereen meedoet en meetelt.

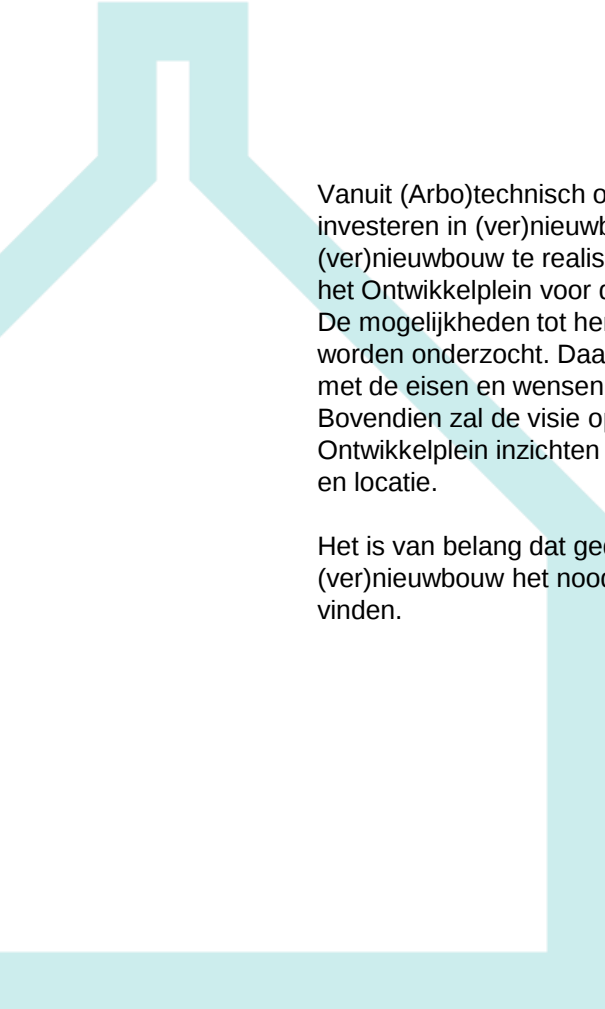
Een belangrijk onderdeel hierbij is het transformeren van de infrastructuur van het oude SW-bedrijf naar een eigentijds Ontwikkelplein.

Tegen deze achtergrond is de behoefte ontstaan om de ontwikkeling en voortgang van het Ontwikkelplein toekomstbestending te maken. Enerzijds op het gebied van dienstverlening van het Ontwikkelplein, anderzijds op het gebied van huisvesting waar dit ambtiedocument invulling aan geeft.

Situatie

Sinds vele jaren wordt uitsluitend noodzakelijk onderhoud aan de panden van het Ontwikkelplein gepleegd. Het gevolg van de keuze om de panden niet up-to-date te houden, is dat er sprake is van groot achterstallig onderhoud en dat de panden niet meer terug te brengen zijn naar een aanvaardbaar (onderhouds)niveau. In het dagelijks gebruik levert dit regelmatig problemen op voor de gebruikers van de panden.





Vanuit (Arbo)technisch oogpunt is het noodzakelijk om te investeren in (ver)nieuwbouw. Het voorstel is dan ook om (ver)nieuwbouw te realiseren waarmee de bedrijfsvoering van het Ontwikkelplein voor de toekomst goed geborgd is.

De mogelijkheden tot hergebruik van de (deel)panden zullen worden onderzocht. Daarbij zal rekening gehouden worden met de eisen en wensen ten aanzien van verduurzaming. Bovendien zal de visie op dienstverlening door het Ontwikkelplein inzichten geven in de benodigde huisvesting en locatie.

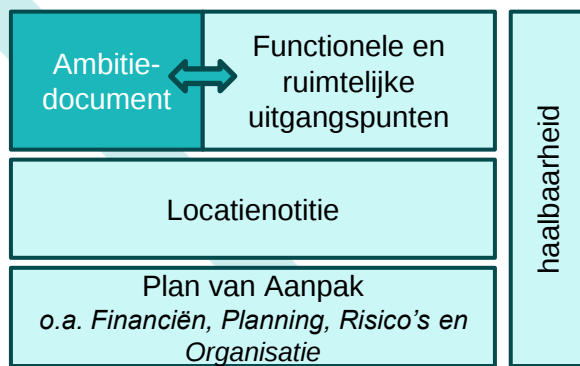
Het is van belang dat gedurende de periode tot aan de (ver)nieuwbouw het noodzakelijke onderhoud plaats blijft vinden.



Verantwoording en Leeswijzer

Verantwoording aanpak

Het ambitiesdocument maakt deel uit van de definitiefase van het project zoals hieronder visueel is weergegeven:



Om dit ambitiesdocument op te stellen, zijn drie werksessies georganiseerd met een brede vertegenwoordiging vanuit het Ontwikkelplein. Daarnaast is er een tweedaagse sessie met een vertegenwoordiging van de teamleiders van het Ontwikkelplein gehouden, waarbij de eerste contouren van het ontwikkelplein zijn vertaald naar ambitie voor huisvesting. Verder is er afstemming gezocht met diverse gemeentelijke partners, zoals het IBOR.

Samenhangend met dit ambitiesdocument zijn er een aantal bijlagen opgenomen die een nadere onderbouwing weergeven op het gebied van locatiekeuze, ruimtebehoefte en ruimterelaties:

Bijlage 1: Ruimterelaties

Bijlage 2: Dagboek persona's

Verderop in dit ambitiesdocument wordt er per hoofdstuk verwezen naar de relevante bijlagen.

Leeswijzer

- Dit ambitiesdocument start met de kaders en uitgangspunten. Hierin wordt de context nader toegelicht.
- In het tweede hoofdstuk staat de ambitie centraal. Hierin wordt de ambitie die de gemeente met dit gebouw heeft beschreven. Het visiedocument van het Ontwikkelplein dient als basis voor dit hoofdstuk.
- In het hoofdstuk Organisatie kijken we naar de bewoners van het gebouw. Hoe ziet de organisatie eruit? Maar ook: Wie zijn de gebruikers? Hierbij wordt ook ingegaan op de omvang van de organisatie en prognoses en ontwikkelingen in de organisatie.
- In de Functionele Uitgangspunten beschrijven we de ruimtes en functies die het gebouw heeft. We doen dit onder andere door een beschrijving te geven van de activiteiten binnen de ruimtes en de relaties tussen de ruimtes.
- In de Ruimtelijke Uitgangspunten beschrijven we de impact in vierkante meters van de ruimtes zoals beschreven in het vorige hoofdstuk. Hierbij maken we in deze fase gebruik van een bandbreedte.

In de vervolgfase wordt het ambitiesdocument aangevuld met:

- Hoofdstuk Beeldkwaliteit waarin een aantal randvoorwaarden gegeven worden voor de esthetische kwaliteit van het gebouw.
- De Technische prestaties die van het gebouw verwacht worden.

Uitgangspunten en Kaders

Hoofdstuk 1



Scope

Het Ontwikkelplein biedt huisvesting voor:

- Medewerkers van het Ontwikkelplein
 - Team Ontwikkelen en Werkbegeleiding
 - Team Leren en Werken (SW en CAO Aan de Slag)
 - Ondersteuning en bedrijfsvoering
- Dependance IBOR (nader te onderzoeken / concretiseren in volgende fase)

Er is vooralsnog geen ruimte meegenomen voor het Integraal Sociaal Team en Werk op Maat. In de volgende fase zal nader onderzocht worden in hoeverre voor deze onderdelen alsnog ruimte wordt opgenomen in het nieuwe Ontwikkelplein.



Inhoudelijke voorwaarden vanuit eerdere besluitvorming

Gemeente Het Hogeland heeft de ambitie om een integraal Sociaal Domein vorm te geven, met als uitgangspunt dat iedereen meedoet en meetelt. Om dit te realiseren, wil zij samenhang realiseren op het terrein van inkomen, participatie, werk, zorg, welzijn en jeugd met als doel het versterken van de bestaanszekerheid en de eigen regie van inwoners die dat nodig hebben.

Deze ambitie is o.a. verankerd in het Programma Ontwikkelplein Het Hogeland en vertaald in de volgende visie en strategische doelen van het Ontwikkelplein:

Wij ondersteunen inwoners die dat nodig hebben in hun ontwikkeling naar en in werk, participatie of inkomen, met het oog op de eigen regie en zelfredzaamheid. Dit doen wij zoveel mogelijk met de regio en de reguliere arbeidsmarktregio.

Om bovengenoemde transformatie van het traditionele SW-bedrijf naar een integrale en hedendaagse voorziening vorm te geven, is in mei 2023 door Combo Emonomy, het implementatieplan Ontwikkelplein het Hogeland, tot stand gekomen. Dit plan is vastgesteld door de raad in november 2023. Dit plan is de basis en geeft richting aan de wijze waarop de verandering gaat plaatsvinden.

Op 27 mei 2024 heeft Combo Emonomy het verdiepend rapport Analyse leerwerkvoorzieningen met en voor de regio opgeleverd. Hierin zijn de bestaande leerwerkvoorzieningen in kaart gebracht en doorgelicht. Daarnaast is er een arbeidsmarktanalyse gemaakt in de regio. Centrale vraag hierbij was: Wat is het potentieel en de rol van de bestaande leerwerkvoorzieningen met het oog op de toekomst?

Dit rapport met het advies is het vertrekpunt van het Project Leerwerkvoorzieningen.

Nieuwe huisvesting, waar dit ambitedocument op ingaat, is een van de onderdelen om de ambitie van het Ontwikkelplein in de praktijk te brengen en te laten slagen.



Locatie

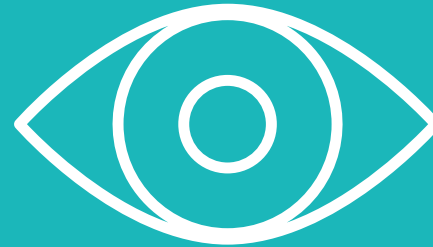
Er loopt een onderzoek naar de beoogde locatie voor het nieuwe Ontwikkelplein. De resultaten hiervan zijn nog niet bekend.

Afhankelijk van de locatiekeuze kunnen er locatiespecifieke voorwaarden gesteld worden aan het ontwerp. Deze worden op een later moment toegevoegd aan het ambitiedocument.



Ambitie

Hoofdstuk 2



2 Ambitiedocument

Door een vertegenwoordiging van het Ontwikkelplein is er de afgelopen periode gewerkt aan het document “Eerste contouren toekomstplannen leerwerkvoorzieningen Ontwikkelplein Het Hogeland”. Dit visiedocument ligt ten grondslag aan het ambitiedocument (hoofdstuk 2). In de volgende sheets is een (uitgebreide) samenvatting opgenomen. Vervolgens is een vertaling gemaakt naar de huisvesting. Hierbij is gebruik gemaakt van de input die verkregen is uit de werksessies met afgevaardigden van het Ontwikkelplein.

De sector Groen is in dit ambitiedocument buiten beschouwing gelaten omdat hiervoor binnen de gemeente nog besluitvorming nodig is. Op basis van verkennende gesprekken met IBOR is een voorlopig uitgangspunt opgenomen over welke functionaliteiten met betrekking tot Sector Groen in het Programma van Eisen worden opgenomen.

Ten aanzien van de eisen met betrekking tot kwaliteit, techniek en duurzaamheid is aansluiting gezocht bij het Programma van Eisen voor het nieuwe gemeentehuis, zodat beide gebouwen hierin gelijkwaardig zijn. Indien vanuit de ambitie en functie van het Ontwikkelplein andere eisen gewenst en nodig zijn, is hier beargumenteerd van afgeweken of zal dat in de volgende fase gedaan worden.

De opbouw van dit hoofdstuk is:

- 2.1 Eerste contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening
- 2.2 Verwachte ontwikkelingen in groei en krimp van sectoren
- 2.3 De droom voor het Ontwikkelplein
- 2.4 De ambitie voor het Ontwikkelplein
- 2.5 De doelen voor huisvesting
- 2.6 De vertaling naar het gebouw



2.1 Eerste contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Gemeente Het Hogeland heeft de ambitie om een integraal Sociaal Domein vorm te geven, met als uitgangspunt dat iedereen meedoet en meetelt. Om dit te realiseren, wil zij samenhang realiseren op het terrein van inkomen, participatie, werk, zorg, welzijn en jeugd met als doel het versterken van de bestaanszekerheid en de eigen regie van inwoners die dat nodig hebben. Deze ambitie is o.a. verankerd in het Programma Ontwikkelplein Het Hogeland en vertaald in de volgende visie en strategische doelen van het Ontwikkelplein:

Wij ondersteunen inwoners die dat nodig hebben in hun ontwikkeling naar en in werk, participatie of inkomen, met het oog op de eigen regie en zelfredzaamheid. Dit doen wij zoveel mogelijk met de regio en de reguliere arbeidsmarktregio.

Het project Leerwerkvoorzieningen richt zich op het de transformatie van het traditionele SW-bedrijf naar een integrale en hedendaagse voorziening. Een plek waar inwoners zich kunnen ontwikkelen. De beoogde transformatie gaat van *gericht op productie* naar *gericht op ontwikkelen*.

Op dit moment zijn de huidige leerwerkvoorzieningen grotendeels gebaseerd op de gedachte van het “oude” productiebedrijf. Op basis van het rapport van Combo Emonomy is onderzocht wat het potentieel en de rol van de bestaande leerwerkvoorzieningen is met oog op de toekomst.

Dit houdt in dat we ons in het project Leerwerkvoorzieningen richten op het komen tot weloverwogen keuzes voor de 12 interne leerwerkvoorzieningen. Die bestaat uit een drietal cruciale criteria, die de kern en het kader voor de veranderopgave vormen:

- o Meer ontwikkelingsgericht
- o De blik naar buiten; van zelf doen naar samen doen
- o Waarde creëren voor de regio



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Belangrijke onderdelen in de transformatie van het traditionele SW-bedrijf naar een integrale voorziening

Ontwikkelplein Het Hogeland zijn:

- o de omvorming van de infrastructuur en
- o de cultuuromslag naar meer ontwikkelingsgericht werken met de blik naar buiten

In dit document schetsen we de 1e contouren voor een toekomstvisie voor de 11 interne leerwerkvoorzieningen van het Ontwikkelplein. Groen laten we voor nu in dit document buiten beschouwing omdat de 1e contouren voor nu nodig zijn voor het project Huisvesting. We kijken hierin vooruit en geven met deze contouren een eerste richting aan. Deze input is noodzakelijk voor het ambitedocument voor de Huisvesting van het Ontwikkelplein. De uitwerking en de resultaten van het project Leerwerkvoorzieningen hebben een langere looptijd. De ambitie zoals deze nu is opgenomen in dit hoofdstuk is een tussentijdse weergave. De belangrijkste resultaten voor het project Leerwerkvoorzieningen zijn:

- 12 Toekomstplannen voor de 12 interne leerwerkvoorzieningen, getoetst aan vastgestelde criteria rondom: personeel, kwaliteit, financiën, geschatte benodigde m²
- Advies aan het college over de toekomstbestendigheid van de leerwerkvoorzieningen, getoetst op drie criteria:
 - meer ontwikkelingsgerichtheid
 - de blik naar buiten: van zelf doen naar samen doen
 - waarde creëren voor de regio

De informatie in dit document is nog niet als advies aan het college voorgelegd en ook nog niet met de interne medewerkers gedeeld en dus niet definitief. Dit vraagt zorgvuldigheid wat betreft de inhoud van dit document.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Leerwerkvoorzieningen Ontwikkelplein

Op dit moment zijn de 11 interne leerwerkvoorzieningen per afdeling gesitueerd. Er wordt op kleine schaal samengewerkt tussen de afdelingen, maar meestal ligt de focus op de eigen afdeling en op de productie. Om binnen het Ontwikkelplein te komen tot een integrale samenwerking, diversiteit aan leerlijnen te creëren en de focus op ontwikkeling in plaats van productie te hebben, is het wenselijk om de leerwerkvoorzieningen op een andere manier vorm te geven. We gaan van afdelingen naar sectoren. Binnen deze sectoren is het mogelijk om, naast de werknemersvaardigheden, een brede diversiteit aan vakvaardigheden te bieden om in te ontwikkelen. Op deze manier zullen er per sector keuzes en afwegingen gemaakt worden rondom leerlijnen, vakvaardigheden maar ook rondom het aantrekken van het juiste werk met voldoende en passende ontwikkelmogelijkheden. Ook zijn de sectoren leidend voor de keuzes en samenwerking met de externe leerwerkvoorzieningen. De externe leerwerkvoorziening zal altijd een logische volgende stap zijn wat betreft een doorlopende leerlijn.

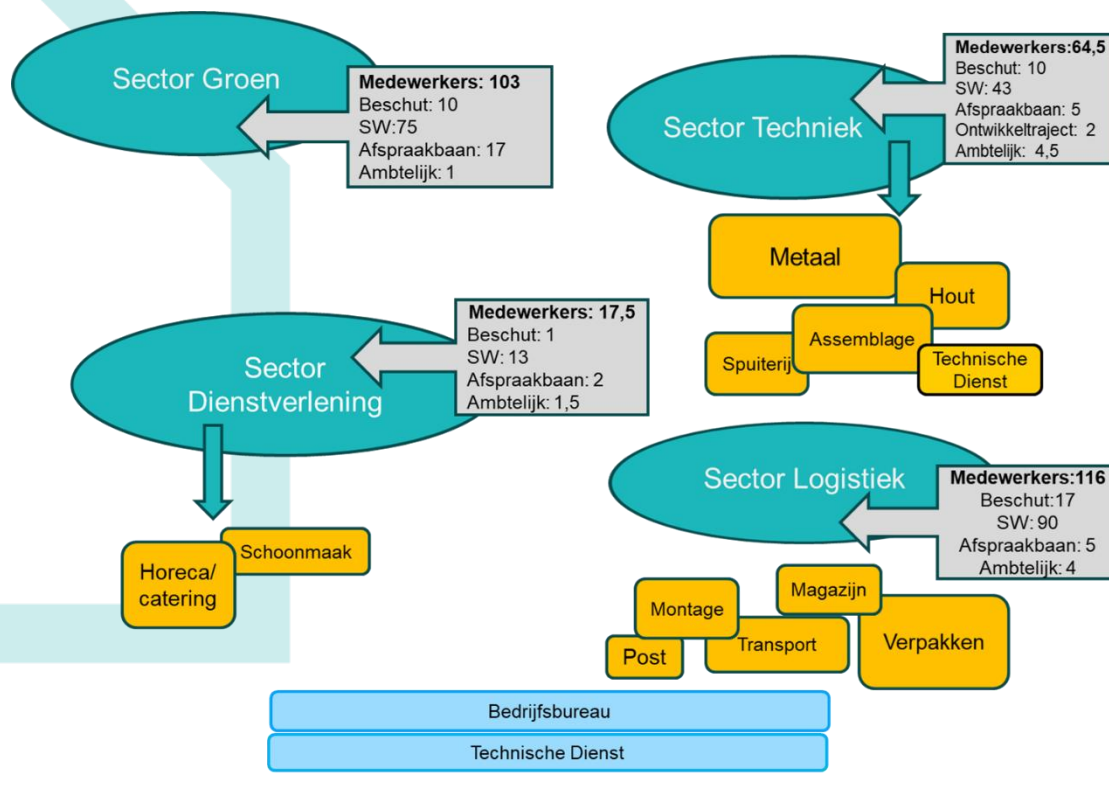
Ambitie:

- Inzetten op brede en diverse vakvaardigheden en leerlijnen
- Meer ontwikkelmogelijkheden
- Minder kwetsbaar
- Externe leerwerkvoorzieningen sluiten aan op de interne sectoren
- Gezamenlijke verantwoordelijkheid per sector
- Binnen alle sectoren; ruimte voor het aanleren van werknemersvaardigheden



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Het onderstaand overzicht geeft een beeld bij het werken in sectoren en de daarbij behorende vakvaardigheden. Daarbij is op basis van de gegevens van HRM - met peildatum 28 januari 2025 - een doorkijk gemaakt naar hoe dit er per sector uit komt te zien qua aantallen medewerkers, het overzicht is inclusief de werkleiders en (ambtelijke) voorlieden.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Van afdeling naar sectoren

Kijkend naar de huidige afdelingen, is het goed om vooruit te kijken naar de prognoses qua groei of krimp en hoe dit zich zal verhouden als we een doorkijk maken naar het werken vanuit sectoren en het aanbod qua vakvaardigheden en de kansen die dit biedt. Binnen alle sectoren is er uiteraard ruimte voor het ontwikkelen van werknemersvaardigheden; dat is naast de vakvaardigheden de basis voor het ontwikkelen.

Sector Techniek

Met het vormen van een sector Techniek binnen het Ontwikkelplein onderscheiden we ons in de regio door een volledig pakket aan vakvaardigheden op het gebied van techniek aan te bieden. We bieden daarmee de ruimte aan medewerkers en inwoners in een traject naar werk om brede vakvaardigheden te leren op het gebied van de techniek. Gezien de vraag vanuit de arbeidsmarkt naar praktisch opgeleide mensen is het goed om deze vakvaardigheden te blijven aanbieden en een gedegen basis te creëren voor ontwikkeling.

Een aantal hoogwaardige producten zullen hierin afgeschaald worden en er zal meer aansluiting gezocht worden voor passend werk voor de nieuwe doelgroep die instroomt. Door de sector Techniek te behouden, bieden we een uniek product in de regio, waarbij we alle facetten van de techniek in huis hebben om een vrijwel volledig en uniek product te ontwikkelen. Dit biedt een breed scala aan leerlijnen en mogelijkheden om te ontwikkelen op verschillende niveaus.

De verwachting is dat de sector Techniek, kijkend naar de instroom van de afgelopen periode, niet de grootste instroom zal hebben van alle sectoren. Er zal qua m² iets afgeschaald kunnen worden in verhouding tot de ruimtes die er nu beschikbaar zijn voor de verschillende afdelingen.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Dit komt met name door alles binnen één sector te plaatsen. Er ontstaat dan een meer logische indeling qua ruimtes en doorloop. Maar er kan ook iets afgeschaald worden qua ruimte, doordat de huidige afdeling metaal nog gebaseerd is op een vrij grote groep medewerkers vanuit het verleden. Deze groep medewerkers is nu een stuk kleiner en hierdoor kan er in machines en/of werkplekken afgeschaald worden. Ook de afdeling technische dienst, straks onderdeel van de sector Techniek, kan in ruimte afgeschaald worden. Binnen de sector Techniek kan er ontwikkeld worden in vakvaardigheden op het gebied van:

- Hout
- Metaal
- Spuiterij
- Assemblage
- Technische Dienst

Wat betreft de ontwikkelingen van de vakvaardigheden binnen de sector Techniek is het goed om te benoemen dat er onderzocht wordt of een nieuwe leerlijn opgezet kan worden door gebruik te maken van de werkplaats/ garage van IBOR en daar een leerwerkvoorziening te creëren. Mogelijk kan dit op de bestaande plek aan de Talmaweg, maar ook zou dit binnen de nieuwbouw kunnen. Dat is deels afhankelijk van de keuzes van IBOR over de huidige locatie van de werkplaats en of dit in stand blijft, maar ook deels afhankelijk van de uitwerking of het een passende leerwerkvoorziening is voor de nieuwe doelgroep. In dit geval is het te vroeg om hier nu al een weloverwogen besluit over te nemen; goed onderzoek en een goede onderbouwing zijn hiervoor benodigd. Dit zou uiteindelijk een gemiste kans kunnen zijn, wanneer het mee zou moeten in de nieuwbouw wat betreft m² aan werkplaats. Op basis van verkennende gesprekken met IBOR gaan we voor het PvE er voorsnog vanuit dat er een werkplaats / stalling van circa 240 m² meegenomen wordt in de ruimtebehoefte.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Het atelier zal geen plek krijgen in de sector. De leerwerkvoorziening zal binnen nu en 1 jaar sluiten door natuurlijk verloop. Voor deze leerwerkvoorziening is er ook geen instroom en hier wordt niet meer op ingezet. Voor de nieuwbouw hoeft hier dus geen ruimte beschikbaar te zijn.

Sector Dienstverlening

Met het vormen van de sector Dienstverlening zijn we voornemens om de horeca/ catering en de schoonmaak naar een hoger plan te tillen en de dienstverlening te verbeteren. De verwachting is dat nieuwe instroom sterk voor de hand ligt, gezien de vakvaardigheden die er aangeboden worden en gevraagd worden in de arbeidsmarkt. In de samenwerking met werkgevers zijn er ook voldoende kansen om stappen te zetten naar externe leerwerkvoorzieningen. De sector Dienstverlening zal naar verwachting gaan groeien in verhouding tot de afgelopen periode. Kijkend naar de benodigde ruimte zal dit vergelijkbaar zijn met de ruimte zoals die nu vormgegeven is. Het is van belang dat er een bedrijfskantine en werkruimte met een volwaardige keuken komt in de nieuwbouw.

Binnen de sector Dienstverlening kan er ontwikkeld worden in vakvaardigheden op het gebied van:

- Horeca/ catering
- Schoonmaak

Sector Logistiek

De sector Logistiek richt zich op alle activiteiten die betrekking hebben op het proces dat voorafgaat aan de levering van een eindproduct aan een klant. Om op deze manier te kijken naar al deze activiteiten en dit te bundelen in een sector Logistiek is een nieuwe manier van werken voor het Ontwikkelplein. Binnen dit proces zijn er zoveel activiteiten dat er voor het ontwikkelen van medewerkers en inwoners in een traject naar werk dusdanig veel vakvaardigheden te leren zijn en dit kan leiden tot meer en nieuwe kansen op verschillende niveaus. Hierdoor is er veel ruimte voor doorstroom binnen de eigen afdeling, maar ook eventueel richting de arbeidsmarkt.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Binnen de sector Logistiek kan er ontwikkeld worden in vakvaardigheden op het gebied van:

- Verpakken
- Montage
- Post
- Magazijn
- Transport

Als we kijken naar de instroom van de afgelopen jaren zal de sector Logistiek zeker gaan groeien. In de huidige instroom zien we vooral een forse groei binnen de afdeling verpakken, straks onderdeel van de sector Logistiek. Hier zal rekening gehouden moeten worden bij de huisvesting.

Het is een mooie sector om in te stappen en van daaruit verder te ontwikkelen binnen de eigen sector of de overige sectoren binnen het Ontwikkelplein en daar waar het binnen de ontwikkelmogelijkheden past, doorstromen naar de arbeidsmarkt. Door de laagdrempeligheid en de verscheidenheid aan vakvaardigheden is dit een fijne plek om te starten en vertrouwen te krijgen.

Door de huidige afdeling assemblage/ montage te splitsen en de huidige montagewerkzaamheden te betrekken binnen de afdeling logistiek, creëer je meer activiteiten en doorlopende leerlijnen. De montagewerkzaamheden zijn veelal eenvoudiger van aard dan de werkzaamheden voor de assemblage. Daar gaat het vaak om het samenvoegen van complexere producten.

Op dit moment vinden er gesprekken plaats om te onderzoeken of de Post uiteindelijk geheel of gedeeltelijk kan inhuizen bij de afdeling informatiebeheer. Deze stappen zullen terugkomen in het toekomstplan voor Post. Het zou een mooie stap zijn om deze leerwerkvoorziening onderdeel te laten zijn binnen het gemeentehuis en het kan een mooi voorbeeld van inclusie zijn.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Visie op instroom, doorstroom en uitstroom

Veel meer dan in het verleden het geval was, willen we de 4 sectoren van het Ontwikkelplein zodanig inrichten dat deze geschikt zijn voor in-, door- en uitstroom.

Enerzijds gaat dit over de medewerkers die een arbeidsovereenkomst hebben bij het Ontwikkelplein; zij zullen zich kunnen ontwikkelen binnen hun eigen sector, binnen een andere sector en (indien aan de orde) wellicht zelfs uitstromen naar een reguliere werkgever.

Anderzijds gaat dit over inwoners met een bijstandsuitkering; het uitgangspunt dat we hanteren luidt: 'Niemand zit thuis, tenzij.'. Afhankelijk van de persoonlijke situatie van de inwoner zal hij/zij deelnemen aan nog in te richten trajecten binnen het Ontwikkelplein gericht op o.a. activering, het leren van werknemersvaardigheden of bijvoorbeeld een werkervaringsplek. Op dit moment worden er mondjesmaat mensen geplaatst maar in de nabije toekomst wordt dit de standaard werkwijze. Het is op dit moment lastig om een prognose af te geven over het aantal in te stromen uitkeringsontvangers.



2.2 Verwachte ontwikkelingen in groei en krimp van sectoren

Op basis van de beschrijving van de ambitie per sector is een ambitie uitgesproken ten aanzien van de verwachte groei in het aantal plaatsen. Voor de sector Techniek betreft dit een krimpscenario. In onderstaande tabel is de strategie uitgedrukt in ontwikkeling in het aantal plaatsen. Deze ambitie is uiteraard een aanname, maar geeft uitdrukking aan de verwachtingen. De ambitie is toegepast bij de vertaling naar het aantal plaatsen en de benodigde m² huisvesting voor het nieuwe gebouw. Voor de groeiprognose is onderstaande tabel toegepast, uitgaande van de hoge schatting (voor Techniek de laagste schatting ten aanzien van krimp).

Prognose groei 2029	Strategie 5 jaar	Schatting Laag %	Schatting Hoog%	Extern plaatsen
Sector Techniek	Krimp	10%	20%	10%
Sector Logistiek	Groei	10%	25%	5%
Sector Dienstverlening	Groei	10%	25%	10%
Trajecten (kortdurend)	Groei (nieuw)	8	16	



2.3 De droom voor het Ontwikkelplein

Op basis van drie werksessies is in de periode december 2024 tot en met februari 2025 nagedacht over de ambitie voor het nieuwe Ontwikkelplein. Het Ontwikkelplein was hierbij met een brede vertegenwoordiging aanwezig. Door middel van interactieve werkvormen is informatie opgehaald over ambities, hoe er in de toekomst gewerkt gaat worden en welke ruimtes hiervoor nodig zijn.

De volgende werksessies hebben plaatsgevonden:

1. Ambitie en doelstellingen
2. Activiteiten
3. Ruimten en relaties

Aanvullend is met een brede groep van vertegenwoordigers van het Ontwikkelplein en de gemeentelijke organisatie een inspiratiebezoek gebracht aan Iederz in Groningen.

Daarnaast is in een verdiepende sessie van twee dagen met de betrokken projectleider en teamleider van het Ontwikkelplein een vertaalslag gemaakt van de eerste contouren van het nieuwe Ontwikkelplein naar huisvesting.

Door middel van deze activiteiten is een goed beeld verkregen van de droom en doelstelling voor het nieuwe gebouw voor het Ontwikkelplein. Dit is in de volgende sheets weergegeven.



De droom voor de huisvesting van het nieuwe Ontwikkelplein is samengevat in een aantal begrippen:



Samenwerking & Gemeenschapsgevoel

Samen, jong en oud, klein en groot, collega's en partners, verbonden door kennis, vertrouwen en samenwerking.



Toegankelijkheid & Inclusiviteit

Een toegankelijk en kleurrijk gebouw met een aanbod voor iedereen.



Innovatie & Ontwikkeling

Innovatie, waarbij we met een frisse blik kijken, beweging creëren en mensen de ruimte geven om zich te ontwikkelen en hun vleugels uit te slaan.



Rust & Harmonie

Een plek waar ook ruimte is voor rust, je even kunnen afzonderen of in een prikkelarme omgeving je werk doen. Harmonie tussen mens en omgeving.



Duurzaamheid & Flexibiliteit

Een flexibel en adaptief gebouw, opgebouwd in segmenten en gemakkelijk te onderhouden.



Energie & Productiviteit

Het gebouw draagt bij aan werkplezier, is energiek en geeft energie en plezier aan mensen en bezoekers.



2.3 De ambitie voor het Ontwikkelplein

Onze ambitie:

Als we kijken naar onze ambitie voor het Ontwikkelplein formuleren wij deze als volgt:

Wij bouwen samen aan een inclusieve, flexibele en vooruitstrevende organisatie waarin samenwerking, zowel intern als met externe partners, centraal staat. Door mensen te ontwikkelen, innovaties te omarmen en oog te hebben voor verandering, zorgen we voor groei en persoonlijke ontwikkeling.

Huisvesting draagt hieraan bij.



2.4 De huisvestingsdoelen voor het ontwikkelplein

Als we naar de nieuwe huisvesting kijken, vinden we de volgende onderwerpen belangrijk:

- Laagdrempelig
- Toegankelijk
- Ontwikkelen
- Opleiden
- Vangnet
- Samenwerken
- Veilig
- Gezondheid
- Zelfredzaamheid
- Energieneutraal
- Eigen plekje

Deze onderwerpen zijn vertaald naar de **doelstelling** voor de huisvesting:

Het Ontwikkelplein draagt op een laagdrempelige en toegankelijke manier bij aan het ontwikkelen en opleiden van en door mensen. Dit doen wij door actief in te zetten op samenwerken, met aandacht voor een veilige omgeving, gezondheid en zelfredzaamheid.



2.5 Vertaling van droom, ambitie en doelen naar gebouw

Aan welke kenmerken of eigenschappen moet de huisvesting voldoen om onze droom, ambitie en doelen mogelijk te maken? De onderwerpen zijn geconcretiseerd in dit Programma van Eisen of worden beschreven in het nog op te stellen hoofdstuk Technische Eisen.

Flexibiliteit & Groei

- Flexibele ruimtes die meegroeien met behoeften en ontwikkelingen.
- Modulaire en aanpasbare indeling, passend bij veranderende werkvormen.
- Multifunctioneel gebruik, van kantoren tot experimenteerruimtes.
- Snel kunnen schakelen tussen verschillende werk- en productiebehoeften.

Verbinding & Samenwerking

- Ontmoetingsplekken die samenwerking tussen afdelingen en partners bevorderen.
- Ruimte delen met collega's en externe partners voor kennisuitwisseling.
- Open en transparante omgeving, die uitnodigt tot interactie.
- Nabijheid en integraal werken, met werkplekken dicht

bij elkaar.

Toegankelijkheid & Inclusiviteit

- Laagdrempelige en uitnodigende entree, waar iedereen zich welkom voelt.
- Toegankelijkheid voor inwoners, werknemers en externe partners.
- Diversiteit en inclusiviteit, een plek waar iedereen kan werken en leren.
- Dichtbij de doelgroep, met begeleiding en zichtbaarheid voor cliënten.



Vertaling van droom naar gebouw

Werkplekken & Faciliteiten

- Voldoende en diverse werkplekken, afgestemd op verschillende functies.
- Veilige spreekkamers en prettige leer- en vergaderruimtes.
- Kantoorruimte op de werkvloer, bevorderlijk voor samenwerking.
- Ruimte voor ontspanning, naast werk en ontwikkeling.
- Bespreken van maatregelen om geluids- en lichtvervuiling te beperken en een aangename leefomgeving te maken.

Dienstverlening & Organisatie

- Gastvrije ontvangst met een bemande receptie.
- Dienstverlening die staat als een huis, efficiënt en klantgericht.
- Aansluiting bij de arbeidsmarkt, met opleidingsmogelijkheden.
- Ruimte voor maatschappelijke en economische initiatieven, met betrokken ondernemers.
- Bespreken van het beheer en onderhoud van de nieuwbouwlocatie op de lange termijn in relatie tot slimme ontwerpkeuzes.

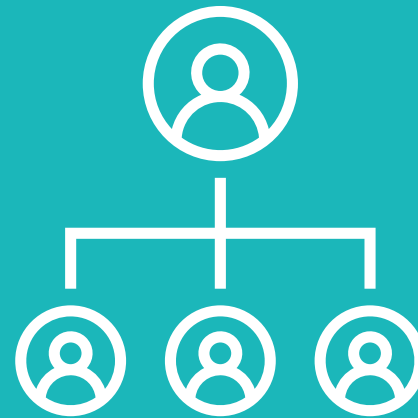
Duurzaamheid & Innovatie

- Aanmoedigen van duurzame bouwmethoden, energie-efficiëntie, groene ruimtes en het verminderen van de ecologische voetafdruk van de nieuwe huisvesting.
- Toepassen van circulaire principes in het ontwerp en gebruik van de huisvesting.
- Toepassen van ontwerpelementen die de connectie tussen mensen en natuurlijke omgevingen bevorderen, zoals het gebruik van natuurlijke materialen en veel daglicht.
- Verbeteren van gezondheid en welzijn van de gebruikers.
- Innovatieve technologieën en machines, inspelend op marktontwikkelingen.
- Energie-efficiënte oplossingen voor een duurzame bedrijfsvoering.
- Verkennen van een manier waarop technologieën, zoals slimme energienetwerken, Internet of Things en data-analyse, kunnen worden opgenomen in het gebouw.



Organisatie

Hoofdstuk 3





Organisatiestructuur en -beschrijving

Gemeente Het Hogeland heeft ruim 48.000 inwoners en is gelegen in het noorden van de provincie Groningen. De gemeente ontstond op 1 januari 2019 door een fusie van de gemeenten Bedum, Eemsmond, De Marne, Winsum én Werkplein Ability. Sindsdien maakt het voormalige sociaal werkbedrijf integraal onderdeel uit van de gemeentelijke organisatie. Om dit nog nadrukkelijker tot uiting te laten komen, is in januari 2024 de naam Werkplein Ability formeel gewijzigd in Ontwikkelplein Het Hogeland. Deze naam doet bovendien meer recht aan hetgeen wij doen voor onze inwoners. Het Ontwikkelplein is verantwoordelijk voor de uitvoering van de Participatiewet (waar de Wet Sociale werkvoorziening sinds 2015 in is opgenomen). Wij begeleiden inwoners in hun ontwikkeling naar en in werk, inkomen en participatie.

Binnen het Ontwikkelplein zijn de volgende teams actief: Leren en Werken / Productie en Dienstverlening, Leren en Werken / Groen, Ontwikkelen en Werkbegeleiding. De eerste twee teams hebben een rol op de afdelingen in de begeleiding van de medewerkers (SW, Beschut Werkers en Afspraakbaners). Het laatste team heeft een rol in het begeleiden van inwoners met een bijstandsuitkering naar of in werk en de samenwerking met onze regionale arbeidsmarkt.



Aantallen en Prognoses

Kantoor

De gemeentelijke organisatie heeft 947 ambtenaren in dienst. Deze medewerkers zijn werkzaam op diverse locaties, waaronder in het nieuwe Ontwikkelplein. In onderstaande tabel staan de aantallen waarop het ambitiedocument gebaseerd is. Voor elke kantoormedewerker is er binnen het Ontwikkelplein een ARBO werkplek beschikbaar. Hierbij is rekening gehouden met een werkplekfactor van 0,7.

Productie

Het grootste aandeel vierkante meters in dit ambitiedocument betreft de ruimtebehoefte van de productieomgeving. Deze ruimtebehoefte is bepaald op basis van een prognose van het aantal medewerkers in de sectoren in 2029. Er is een bandbreedte bepaald voor toekomstige groei of krimp. Ten behoeve van het ambitiedocument is de bovenkant van de bandbreedte gehanteerd voor het bepalen van de benodigde ruimte. Door in de productieomgeving te werken met gelijke gebouwdelen die onderling uitwisselbaar zijn, wordt er gestuurd op flexibiliteit om toekomstige groei, maar ook krimp (uitwisselen van functies), op te kunnen vangen en de functionaliteiten van het gebouw optimaal te kunnen blijven gebruiken.

Aantallen productie prognose 2029

Werkplekken	Aantal	Ambtelijke plaatsen	Totaal plaatsen
Sector Dienstverlening	20	2	22
Sector Logistiek	118	4	122
Sector Techniek	47	5	52
Eindtotaal	185	10	195



Aantallen en Prognoses

Aantallen kantoren

Werkplekken	Aantal	Werkplekfactor / medewerker	ARBO werkplekken
Ontwikkelen en werkbegeleiding, communicatie, beleid	48	0,7	34
Aanlanden, gebruik door ambtenaren en ketenpartners*	10	0,5	5
Teamleiders	2	0,7	2
Financiën*	2	0,7	2
HR	3	0,7	3
Secretariaat	1	0,7	1

* Dit betreffen twee medewerkers die specifieke taken voor het Ontwikkelplein en haar cliënten verrichten.



Functionele uitgangspunten

Hoofdstuk 4



Functionaliteiten

Welke functionaliteiten en ruimtes moet het gebouw bieden?

Om dit te bepalen, hebben we opgeschreven welke activiteiten er plaatsvinden aan de hand van de dagboeken van de persona's binnen het Ontwikkelplein (bijlage 2). Deze beschrijvingen kunnen als toetsingskader van het ontwerp gehanteerd worden, om zo te onderzoeken of het gebouw voor deze verschillende persona's logisch in gebruik is.

De functionele uitgangspunten zijn beschreven op basis van de huidige inzichten en voorspellingen zoals weergegeven in hoofdstuk 2 en 3. In een vervolgfase worden de functionele uitgangspunten nader uitgewerkt.

Op de volgende pagina's is aangegeven welke ruimtes er in het gebouw zijn en welke activiteiten er plaatsvinden.



Productie

Functionele uitgangspunten



Ruimterelatieschema

In het ruimterelatieschema op de volgende bladzijde zijn de ruimten aangegeven en hun ligging ten opzichte van elkaar. Hoe dichter ruimten bij elkaar liggen, hoe sterker de onderlinge relatie. Bij een sterke onderlinge relatie is een korte loopafstand gewenst.

De kleur van de ruimte geeft aan tot welk thema de ruimte behoort. Wanneer de ruimte een andere kleuromlijning heeft, geeft dit aan dat deze ruimte meerdere functies heeft en voor meerdere domeinen gebruikt wordt.

Op dit moment is er niet gekeken naar welke ruimtes openbaar toegankelijk zijn of alleen voor medewerkers. Dit kan in een volgende fase aangevuld worden.

In bijlage 1 is een uitgebreide weergave van het ruimterelatieschema weergegeven inclusief de ruimterelatieschema's per sector.

Legenda ruimterelatieschema

Sector Dienstverlening
Sector Logistiek
Sector Techniek
Kantoren
Ondersteuning



Zichtlijnen vereist



Privacy vereist: mogelijkheden om zicht te ontnemen.



Openbaar toegankelijk tijdens de openingstijden.

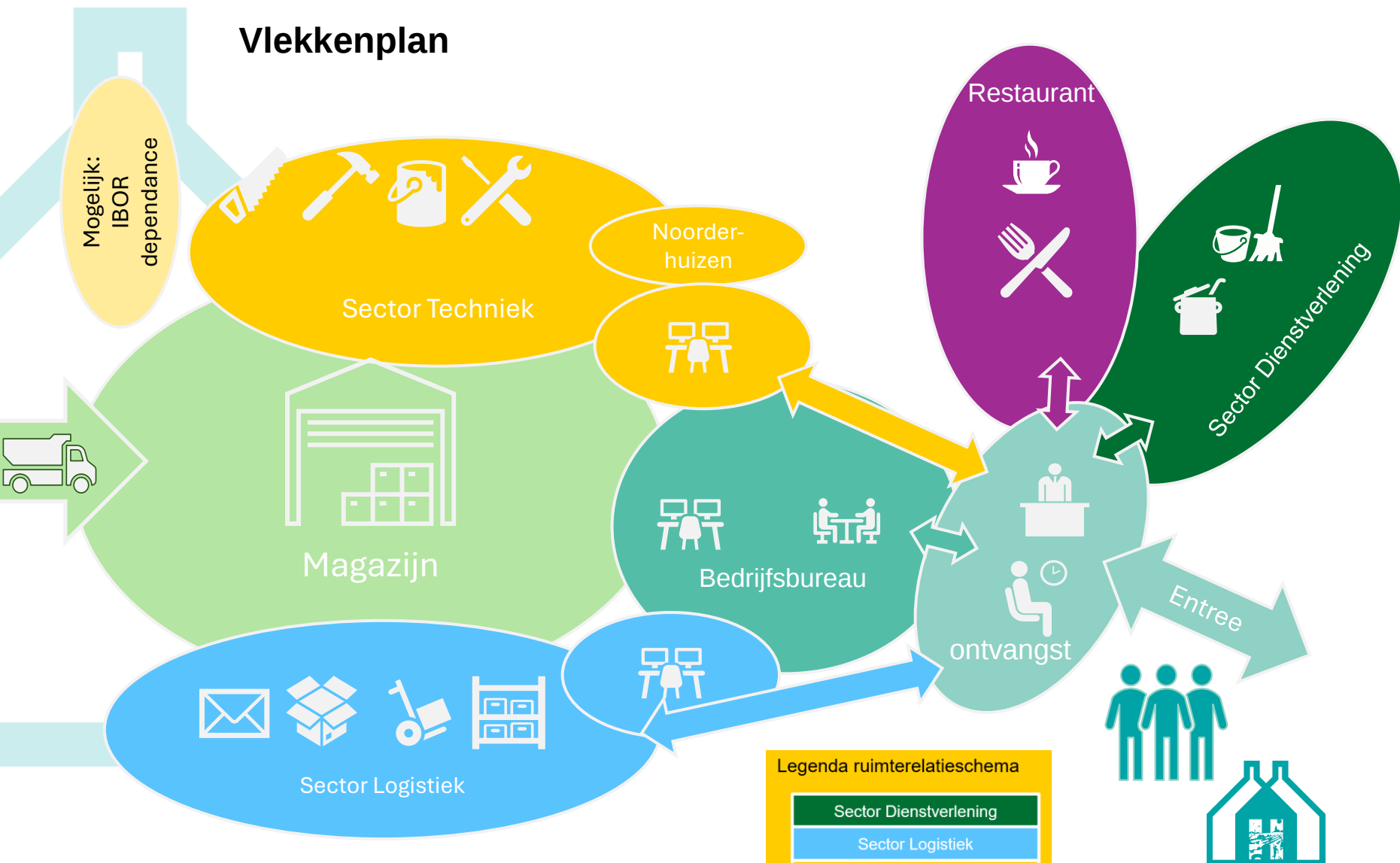


Alleen toegankelijk voor medewerkers met bijvoorbeeld een toegangspas of vergelijkbaar.



Alleen toegankelijk voor medewerkers met autorisatie voor deze specifieke ruimte

Vlekkenplan



1. Ontvangen

1.0 Hoofdentree

Het Ontwikkelplein is toegankelijk door middel van de centrale hoofdentree. Deze hoofdentree wordt gebruikt door zowel bezoekers als medewerkers van het Ontwikkelplein. De hoofdentree is voorzien van elektronische schuifdeuren met daar tussen een tochtportaal. Vanuit de hoofdentree is de receptie/ ontvangstruimte te bereiken.

1.1 Sub-entree per sector

De verschillende sectoren binnen de productieomgeving van het Ontwikkelplein beschikken allemaal over een eigen sub-entree. Vanuit de centrale ingang van het Ontwikkelplein is elke sector te bereiken via de sub-entree van de sector.



2. Sector dienstverlening

2.0 Kantoor werkleiders/voormannen

Het kantoor van de werkleiders is een kantoor geschikt voor bureauwerkzaamheden voor werkleiders, voormannen en jobcoaches. Het kantoor is ingericht met ARBO werkplekken en een ruimte voor een-op-een overleg. Vanuit het kantoor is direct zicht op de werkvloer.

2.1 Koel- en vriescellen

Binnen de sector dienstverlening zijn koel- en vriescellen aanwezig ten behoeve van het opslaan van voedingsmiddelen. Deze koel- en vriescellen hebben een directe relatie met de keuken en zijn direct toegankelijk vanuit de keuken en uitgifte.

2.2 Opslag voorraad

Ten behoeve van de opslag van (houdbare) voorraad en materialen is er een opslagruimte met ruimte voor voorraadkasten aanwezig. Deze ruimte heeft een directe relatie met de keuken en is vanuit de keuken goed toegankelijk.

2.3 Uitgifte extern

De uitgifte extern betreft een voorziening waar een bedrijfsbusje kan laden/lossen. Deze voorziening is direct toegankelijk vanuit de keuken, vanuit de keuken wordt externe catering verzorgd.

2.4 keuken

De keuken binnen de sector dienstverlening betreft de centrale keuken voor het gehele ontwikkelplein. Vanuit deze keuken wordt het bedrijfsrestaurant bediend, maar er wordt ook catering bereid voor o.a. het gemeentehuis in Winsum.

De keuken biedt plaats aan alle benodigde keukeninventaris voor het bereiden van warme en koude gerechten en heeft een directe relatie met alle overige ruimtes binnen de sector dienstverlening.

2.5 Spoelkeuken

De spoelkeuken betreft een ruimte waar vuile vaat wordt gereinigd. De spoelkeuken biedt in ieder geval ruimte voor het plaatsen van een spoeltafel en een doorschuifvaatwasser. De spoelkeuken heeft een directe relatie met het bedrijfsrestaurant, de uitgifte en de keuken.

2.6 Uitgiftebalie

De uitgiftebalie is een ruimte waarin de uitgifte van bereide warme en koude voedingsmiddelen plaatsvindt. Deze ruimte biedt plaats voor een uitgiftemeubel en heeft een directe relatie met de keuken en het bedrijfsrestaurant.

2.7 Bedrijfsrestaurant

Het bedrijfsrestaurant betreft een multifunctionele ruimte die primair dient als restaurant voor medewerkers (kantoor en productie) van het Ontwikkelplein. Het bedrijfsrestaurant biedt ruimte voor het plaatsen van tafels en stoelen in diverse opstellingen. Het bedrijfsrestaurant heeft een directe relatie met de keuken.

Het bedrijfsrestaurant is in drie verschillende zones in te delen, van ruis naar bruis. In/nabij het restaurant is een afgesloten ruimte aanwezig die gebruikt wordt voor praktijkonderwijs m.b.t. leren uitserveren en bedienen.



2. Sector dienstverlening

2.9 Opslag schoonmaakmiddelen en materialen

Binnen de sector dienstverlening is een opslagruimte gesitueerd die geschikt is voor het opslaan van schoonmaakmiddelen en diverse materialen. De opslagruimte biedt ruimte voor het plaatsen van stellingen en wandplanken.

2.10 Wasruimte

De wasruimte is een ruimte geschikt voor het plaatsen van wasmachines en drogers met als doel het wassen van bedrijfskleding. De ruimte is voorzien van de juiste (water) aansluitingen en afvoeren voor de wasmachines.

2.11 Opslag schoonmaakkarren

De opslag schoonmaakkarren betreft een opslagruimte waar schoonmaakkarren kunnen worden gepositioneerd. De opslagruimte is voorzien van een uitstortgootsteen om schoonmaakkarren bij te kunnen vullen en te kunnen legen en voldoende opslagruimte voor diverse materialen.

2.12 Inname en uitgifte gewassen kleding

Dit betreft een ruimte met een directe relatie met de wasruimte. Vuile kleding wordt hier verzameld en schone kleding wordt vanuit deze ruimte gedistribueerd.

2.13 Kleedruimtes/lockers

De kleedruimte is een ruimte waarin medewerkers van de sector zich kunnen omkleden. In de kleedruimte is ruimte voor lockers voor het opslaan van waardevolle spullen. De kleedruimte is gescheiden in man/vrouw en heeft een directe relatie met de sub-entree.

2.14 Toiletten

Binnen de sector dienstverlening zijn toiletten gescheiden in man/vrouw aanwezig. Deze toiletten zijn voorzien van een voorportaal met wasbak en kraan. De toiletten hebben een directe relatie met de sub-entree.

2.15 MIVA/verschoonruimte

Ruimte voorzien van MIVA-toilet en verschoonruimte. Directe relatie met sub-entree.

2.16 Pantry

Voor de sector dienstverlening is er een pantry beschikbaar. Deze pantry is voorzien van een wateraansluiting om een koffiemachine aan te sluiten. Verder is de pantry voorzien van ruimte voor kastjes om dagelijkse voorraad op te slaan, er is een kraan met warm/koud water en een gootsteen aanwezig en er is ruimte voor het plaatsen van een vaatwasser.



3. Sector logistiek

3.0 Kantoor werkleiders/voormannen

Het kantoor van de werkleiders is een kantoor geschikt voor bureauwerkzaamheden voor werkleiders, voormannen en jobcoaches. Het kantoor is ingericht met ARBO werkplekken en een ruimte voor een-op-een overleg. Vanuit het kantoor is direct zicht op de werkvloer.

3.1 Lockers

Binnen de sector techniek zijn lockers gepositioneerd voor het opslaan van waardevolle spullen. De lockers hebben een relatie met de sub-entree.

3.2 MIVA/verschoonruimte

Ruimte voorzien van MIVA-toilet en verschoonruimte. Directe relatie met sub-entree.

3.3 Toiletten

Binnen de sector logistiek zijn toiletten man/vrouw aanwezig. Deze toiletten zijn voorzien van een voorportaal met wasbak en kraan.

3.4 Pantry

Voor de sector logistiek is er een pantry beschikbaar. Deze pantry is voorzien van een wateraansluiting om een koffiemachine aan te sluiten. Verder is de pantry voorzien van ruimte voor kastjes om dagelijkse voorraad op te slaan, er is een kraan met warm/koud water en een gootsteen aanwezig en er is ruimte voor het plaatsen van een vaatwasser.

3.5 Sorteert en opslag post

De ruimte voor post sorteren betreft een ruimte met een werkplek geschikt voor het sorteren van post. De ruimte is geschikt voor het opslaan van kratten en andere materialen waarin de post verzameld en gedistribueerd wordt.

3.6 Verpakken

De ruimte voor verpakken biedt ruimte voor het plaatsen van aaneengesloten tafels en stoelen. Medewerkers beoefenen hier zittend werkzaamheden in de vorm van het verpakken van diverse producten.

3.7 Montage

De ruimte voor verpakken biedt ruimte voor het plaatsen van aaneengesloten tafels en stoelen. Medewerkers beoefenen hier zittend werkzaamheden in de vorm van het monteren van diverse (kleine) producten.

3.8 Werkvoorraad montage en verpakken

De werkvoorraad is een ruimte voor het opslaan van dagelijkse voorraad. De werkvoorraad wordt periodiek uit het centrale magazijn gehaald. De werkvoorraad heeft een relatie met het centrale magazijn.



3. Sector logistiek

3.9 Magazijn

Het magazijn heeft een directe relatie met de productieruimtes en de expeditie. Het magazijn is geschikt voor het plaatsen van grote industriële stellingen en voorzien van een laaddock, waarin een logistieke splitsing is tussen aan- en afvoer van producten.

3.10 Klein magazijn

Het klein magazijn is een magazijn gesitueerd binnen het centrale magazijn. Dit magazijn is geschikt voor opslag van kleine grijpvoorraden.

3.11 Expeditie

De expeditieruimte, gelegen in het magazijn, heeft een directe relatie met het magazijn. De expeditieruimte biedt opslagruimte voor goederen die klaar staan voor transport.

3.12 Opslag gereed product

De opslag gereed product betreft een opslagruimte met een directe relatie met het magazijn en de expeditieruimte. Gemonteerde en geassembleerde producten uit het Ontwikkelplein worden hier opgeslagen.

3.13 Stalling en opladen heftrucks

Deze ruimte is gelegen in het magazijn en biedt de mogelijkheid voor het stallen en opladen van (elektrische) transportmiddelen. Deze stalling is voorzien van de benodigde voorzieningen voor het opladen van elektrische transportmiddelen.

3.14 Kantoor magazijn

Het kantoor magazijn is een klein kantoor gesitueerd in het magazijn. Dit kantoor biedt ruimte bureauwerkplekken en een toilet. Het kantoor heeft een directe relatie met de expeditie.



4. Sector techniek

4.0 Kantoor werkleiders/voormannen

Het kantoor van de werkleiders is een kantoor geschikt voor bureauwerkzaamheden voor werkleiders, voormannen en jobcoaches. Het kantoor is ingericht met ARBO werkplekken en een ruimte voor een-op-een overleg. Vanuit het kantoor is direct zicht op de werkvloer.

4.1 Kleedruimte/lockers

De kleedruimte is een ruimte waarin medewerkers van de sector zich kunnen omkleden. In de kleedruimte is ruimte voor lockers voor het opslaan van waardevolle spullen. De kleedruimte is gescheiden in man/vrouw.

4.2 MIVA/verschoonruimte

Ruimte voorzien van MIVA-toilet en verschoonruimte. Directe relatie met sub-entree.

4.3 Toiletten

Binnen de sector techniek zijn toiletten man/vrouw aanwezig. Deze toiletten zijn voorzien van een voorportaal met wasbak en kraan.

4.4 Pantry

Voor de sector techniek is er een pantry beschikbaar. Deze pantry is voorzien van een wateraansluiting om een koffiemachine aan te sluiten. Verder is de pantry voorzien van ruimte voor kastjes om dagelijkse voorraad op te slaan,

er is een kraan met warm/koud water en een gootsteen aanwezig en er is ruimte voor het plaatsen van een vaatwasser.

4.5 Metaal

De ruimte voor metaalbewerking betreft een ruimte die geschikt is voor industriële werkzaamheden. De ruimte is voorzien van diverse plekken om (grote) machines te plaatsen geschikt voor metaalbewerking.

4.6 Spuiterij

De ruimte voor de spuiterij is een ruimte waarin o.a. producten vanuit de metaalbewerking worden gespoten. De ruimte is voorzien van diverse plekken om (grote) machines te plaatsen, zoals een dompelbad en oven.

4.7 Assemblage

De ruimte voor assemblage is een ruimte geschikt voor assemblagewerkzaamheden voor producten vanuit metaalbewerking en houtbewerking. De ruimte is geschikt voor o.a. het plaatsen van een bovenloopkraan.



4. Sector techniek

4.8 Hout

De ruimte voor hout is een ruimte waar houtbewerking plaatsvindt. In deze ruimte zijn faciliteiten aangebracht voor goede afzuiging om het stof, dat vrijkomt bij de houtbewerking, te kunnen afzuigen. In de ruimte dient de luchtvochtigheid goed beheersbaar te zijn. De ruimte voor houtbewerking is geschikt voor verschillende (grote) machines.

4.9 Werkvoorraad

De werkvoorraad is een ruimte voor het opslaan van dagelijkse voorraad. De werkvoorraad wordt periodiek uit het groot magazijn gehaald.



5. Bedrijfsbureau

5.0 Arbo werkplekken

Binnen het bedrijfsbureau zijn ARBO werkplekken gesitueerd. Deze werkplekken zijn geschikt voor bureauwerkzaamheden.

5.1 Pantry

Voor het bedrijfsbureau is er een pantry beschikbaar. Deze pantry is voorzien van een wateraansluiting om een koffiemachine aan te sluiten. Verder is de pantry voorzien van ruimte voor kastjes om dagelijkse voorraad op te slaan, er is een kraan met warm/koud water en een gootsteen aanwezig en er is ruimte voor het plaatsen van een vaatwasser.

5.2 Overlegruimte 2 personen

De overlegruimte voor 2 personen is een kleine overlegruimte die gebruikt kan worden voor overleg en concentratiewerk. De overlegruimte is voorzien van ruimte voor een tafel en twee stoelen.

5.3 Vergaderruimte 6 personen

De vergaderruimte 6 personen is een grotere vergaderzaal voor formeel overleg. De vergaderzaal is voorzien van een digitaal scherm en ruimte voor een grote tafel met zes stoelen.

5.4 Werkplek KAM functionaris

De werkplek van de KAM functionaris is in de nieuwe huisvesting dichtbij het primair proces gepositioneerd, namelijk in het bedrijfsbureau. Er is ruimte ARBO werkplekken, geschikt voor bureauwerkzaamheden.

5.5 Repro

Een reprohoek waarin een printer staat en kantoorbenodigdheden beschikbaar zijn. De repro is goed toegankelijk vanuit de werkplekken.

5.6 Opslagruimte

Er is een opslagruimte gepositioneerd geschikt voor het opslaan van diverse materialen. De opslagruimte biedt ruimte voor het plaatsen van een stelling of wandplanken.

5.7 Archief werkvoorbereiders

Ruimte geschikt voor het opslaan van (stalen)archief en het plaatsen van een vertrouwelijk papier container.

5.8 Kantoor teamleider Leren en Werken

Betreft kantoor teamleider Leren en Werken. Dit betreft een bureauwerkplek en ruimte voor een tafel voor overleg.



6. IBOR

6.0 Dependance IBOR

De huisvestingsbehoefte van het IBOR heeft een sterke relatie met een bredere (nog uit te werken) strategie voor IBOR om toe te werken naar een centrale hoofdlocatie (in Winsum) met drie dependances, waaronder Uithuizen. In de volgende fase wordt de ruimtebehoefte van IBOR (in relatie tot de hoofdlocatie) verder geconcretiseerd.

De gewenste voorzieningen in de dependance zijn op basis van de huidige inzichten:

- Materiaalopslag buiten
- Opslag en laden klein materieel
- Stalruimte grasmaaier en tractor (2 middelgrote voertuigen met een maximale hoogte van circa 3.5m)
- 2 tot 3 werkplekken + ruimte om te overleggen
- Opslagruimte
- Toegang tot sanitaire voorzieningen/ kleedkamers

De dependance van het IBOR is in haar geheel ca. 200m² groot.



Kantoren

Functionele uitgangspunten



Ruimterelatieschema

In het ruimterelatieschema op de volgende bladzijde zijn de ruimten aangegeven en hun ligging ten opzichte van elkaar. Hoe dichtër ruimten bij elkaar liggen, hoe sterker de onderlinge relatie. Bij een sterke onderlinge relatie is een korte loopafstand gewenst.

De kleur van de ruimte geeft aan tot welk thema de ruimte behoort. Wanneer de ruimte een andere kleuromlijning heeft, geeft dit aan dat deze ruimte meerdere functies heeft en voor meerdere domeinen gebruikt wordt.

Op dit moment is er niet gekeken naar welke ruimtes openbaar toegankelijk zijn of alleen voor medewerkers. Dit kan in een volgende fase aangevuld worden.

In bijlage 1 is een grote weergave van het ruimterelatieschema weergegeven.

Legenda ruimterelatieschema

Bedrijfsbureau
Kantoren
Ketenpartners
Ondersteuning



Zichtlijnen vereist



Privacy vereist: mogelijkheden om zicht te ontnemen



Openbaar toegankelijk tijdens de openingstijden

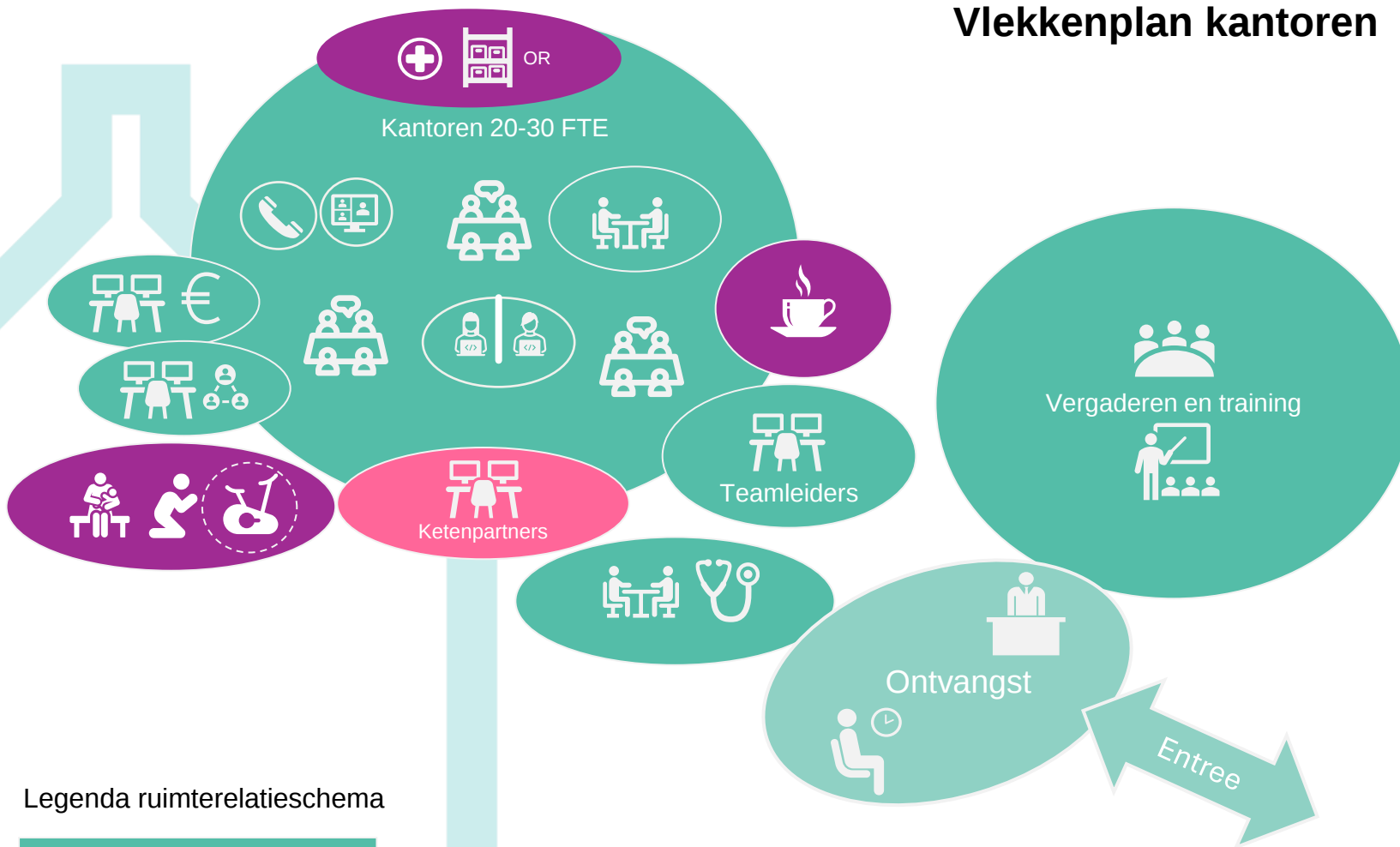


Alleen toegankelijk voor medewerkers met bijvoorbeeld een toegangspas of vergelijkbaar



Alleen toegankelijk voor medewerkers met autorisatie voor deze specifieke ruimte

Vlekkenplan kantoren



Legenda ruimterelatieschema

kantoren
Ketenpartners
Ondersteuning



1. Ontvangen

1.0 Hoofdentree

Het Ontwikkelplein is toegankelijk door middel van de centrale hoofdentree. Deze hoofdentree wordt gebruikt door zowel bezoekers als medewerkers van het Ontwikkelplein. De hoofdentree is voorzien van elektronische schuifdeuren met daar tussen een tochtportaal. Vanuit de hoofdentree is de receptie/ ontvangstruimte te bereiken.

1.1 Receptie/ ontvangst

Nabij de hoofdentree is een receptie/ ontvangstbalie gesitueerd. De ontvangstbalie bestaat uit een toegankelijke balie met ruimte voor werkplekken.

De werkplekken zijn voorzien van een verstelbare bureaustoel en een verstelbaar werkblad (ARBO), waarbij het mogelijk moet zijn om zowel in zittende als in staande positie te werken om bezoekers op gelijke ooghoogte te kunnen benaderen. De balie moet daarbij ook aangepast kunnen worden naar rolstoelbezoek, zodat ook zij op ooghoogte bediend kunnen worden. De balie voldoet aan de eisen vanuit de Integratie Toegankelijkheids Standaard zoals ringleiding en kleurcontrast. De ontvangstbalie is voorzien van een noodknop.

1.2 Wachtruimte

Nabij de receptie/ontvangst is een wachtruimte gepositioneerd voor bezoekers en cliënten. De wachtruimte/ontmoetingsruimte zorgt ervoor dat inwoners het prettig vinden om naar het Ontwikkelplein te komen. De ruimte heeft een informele sfeer waar mensen elkaar in een ontspannen sfeer kunnen ontmoeten en met elkaar in gesprek kunnen gaan.

De wachtruimte is voorzien van een informele zithoek met zitplaatsen, losse zitjes, leestafel etc.. De wachtruimte heeft een huiselijke setting en er is een pantry aanwezig. De wachtruimte heeft een directe relatie met de ingang en de receptie/ontvangst, maar is enigszins afgeschermd van het kantoorgedeelte.

1.3 Wachtruimte Arboarts

Nabij de receptie/ ontvangst is een aparte wachtruimte gepositioneerd voor bezoekers aan de arboarts. Deze wachtruimte is voorzien van een zithoek met zitplaatsen. De wachtruimte heeft een directe relatie met de ingang en de receptie, de spreekkamer van de arboarts en is enigszins afgeschermd van het verdere kantoorgedeelte.



2. Ondersteunen

2.0 Ondersteunende ruimtes

Binnen het Ontwikkelplein zijn er diverse ondersteunende (facilitaire) ruimtes. Deze ruimtes en de functie van deze ruimtes zijn hieronder beschreven.

2.1 Pantry

Voor het kantorgedeelte van het ontwikkelplein is er een pantry beschikbaar. Deze pantry is voorzien van een wateraansluiting om een koffiemachine aan te sluiten. Verder is de pantry voorzien van ruimte voor kastjes om dagelijkse voorraad op te slaan, er is een kraan met warm/koud water en een gootsteen aanwezig en er is ruimte voor het plaatsen van een vaatwasser. De pantry heeft een directe relatie met de kantoren en de vergaderruimtes.

2.2 Schoonmaakkast

De schoonmaakkast is een ruimte waarin schoonmaakmaterialen opgeslagen worden. Er is ruimte voor het plaatsen van kasten/stelling met opslag en een schoonmaakkar. De schoonmaakkast is voorzien van een uitstortgootsteen met warm en koud water en een stroomaansluiting voor het opladen van materialen.

2.3 Opslag

Binnen de kantorencluster is een opslagruimte gepositioneerd. Deze ruimte dient voor het opslaan van diverse materialen, waaronder kantoorartikelen. De

opslagruimte is voorzien van ruimte voor het plaatsen van kasten en stellingen.

2.4 Technische ruimte

De technische ruimte is een ruimte die bedoeld is voor het plaatsen van technische installaties die niet buiten het pand geplaatst kunnen worden. De technische ruimte mag nadrukkelijk niet als opslagruimte worden gebruikt.

2.5 Repro

Elke kantoorvlek heeft een reprohoek waarin een printer staat en kantoorbenodigdheden beschikbaar zijn.

2.6 Toiletten

Er zijn heren- en damestoiletten voor bezoek en personeel gepositioneerd in het gebouw. Minimaal 1 MIVA-toilet is geplaatst in het openbaar toegankelijke gebied in/ bij de entree/receptie. De toiletten in het kantoordeel zijn zoveel mogelijk gegroepeerd bij andere ondersteunende (facilitaire) ruimten zoals de pantry en de schoonmaakberging.



3. Kantoren

3.0 Arbo werkplekken

Er zijn verschillende soorten ARBO werkplekken. De verschillende types en toepassingen zijn hieronder beschreven.

3.1 Kantoor teamleiders

Betreft kantoor Ontwikkelen en Werkbegeleiding. Dit betreft een bureauwerkplek en ruimte voor een tafel voor overleg.

3.2 Kantoor financiën

In het kantoor van financiën zijn werkplekken gepositioneerd. Deze werkplekken zijn bedoeld voor bureauwerk, waarbij er behoefte is aan contact en afstemming of sparren met collega's zonder dat hiervoor formeel overleg nodig is.

3.3 Kantoor HR

In het kantoor van HR zijn werkplekken gepositioneerd. In verband met de mogelijkheid om gevoelige informatie te bespreken, is de akoestiek en geluidsisolatie van deze kantoorruimte belangrijk. Specifieke gesprekken die storend kunnen zijn voor andere medewerkers vinden plaats in de daarvoor bestemde spreekkamers.

3.4 Flex werkplekken

Voor afdelingen die niet gebonden zijn aan een vaste werkplek worden flexplekken beschikbaar gesteld. Deze werkplekken zijn bedoeld voor bureauwerk.

3.5 Concentratieplekken/ VC

Binnen de kantooromgeving zijn concentratieplekken gesitueerd. Deze zijn geschikt voor 1 à 2 persoonsoverleg en zijn voorzien van een VC-systeem.

3.6 Multifunctionele ruimte

De multifunctionele ruimte is een ruimte die voor verschillende doeleinden ingezet kan worden, zoals kolven of meditatie. Deze ruimte is nadrukkelijk niet bedoeld als werkplek voor bureauwerk.

3.7 Spreekkamer HR/Arbo

De spreekkamer is bedoeld voor het voeren van gesprekken waarin gevoelige informatie wordt besproken. De spreekkamer is geschikt voor meerdere personen. De akoestiek en geluidsisolatie van de spreekkamer is belangrijk om te zorgen dat gesprekken buiten de ruimte niet hoorbaar zijn. Aansluitend heeft deze ruimte een eenvoudige onderzoekskamer met ruimte voor een ligbrancard en wastafel met warm/koud water.

De spreekkamer heeft een directe relatie met de wachtruimte Arbo.



3. Kantoren

3.9 Secretariaat

De kamer van het secretariaat is een ruimte met bureauwerkplekken voor in ieder geval de medewerker van het secretariaat.



4. Vergaderen

4.0 Vergaderplekken

Er zijn verschillende soorten vergaderplekken binnen het Ontwikkelplein. De verschillende plekken waarvan de aanwezigheid als eis wordt meegenomen zijn hieronder beschreven.

4.1 Vergaderruimte 6 personen

De vergaderruimte 6 personen is een ruimte waarin groepen tot 6 personen kunnen vergaderen. De vergaderruimte is voorzien van een ruime tafel met 6 stoelen. Verder is de vergaderruimte voorzien van een VC-systeem met de mogelijkheid om een laptop aan te sluiten.

4.2 Vergaderruimte 12 personen

De vergaderruimte 12 personen is een ruimte waarin groepen tot 12 personen kunnen vergaderen. De vergaderruimte is voorzien van een ruime tafel met daar omheen 12 stoelen. Verder is de vergaderruimte voorzien van een VC-systeem met de mogelijkheid om een laptop aan te sluiten.

4.3 Spreekkamer 2 personen

De spreekkamer 2 personen is een spreekkamer die ingezet kan worden voor verschillende doeleinden. Het is mogelijk om als overlegkamer te gebruiken voor medewerkers van het Ontwikkelplein, maar de spreekkamers worden ook gebruikt voor consulten met cliënten van het Ontwikkelplein. De spreekkamer is

voorzien van een tafel met 2 stoelen en een VC-systeem met de mogelijkheid om een laptop aan te sluiten. De 2-persoonsvergaderruimtes zijn gesitueerd nabij de ingang van het Ontwikkelplein.

4.4 Vergaderruimte 32 personen

De les- en instructieruimte is een multifunctionele ruimte. Deze ruimte kan ingezet worden om grote groepen van maximaal 32 personen op te vangen voor les en instructie. De ruimte is ook deelbaar in tweeën, waardoor er twee ruimtes geschikt voor 16 personen ontstaan. De ruimte is voorzien van een flexibele wand en ingericht met meubilair dat deze flexibiliteit mogelijk maakt. Verder is de ruimte voorzien van een VC-systeem met de mogelijkheid om een laptop aan te sluiten.

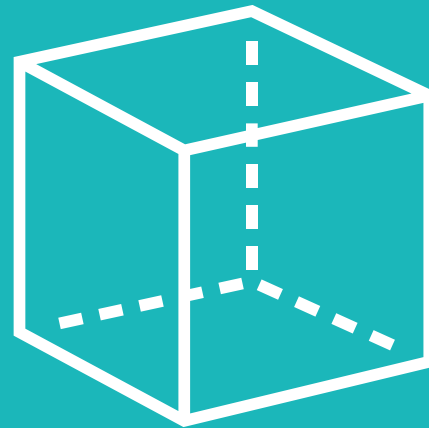
4.5 Les- en instructieruimte 15 personen

De les- en instructieruimte is een multifunctionele ruimte. Deze ruimte kan ingezet worden om grote groepen van maximaal 15 personen op te vangen voor les en instructie.



Ruimtelijke Uitgangspunten

Hoofdstuk 5



Ruimtelijke inpassing

Welke afmetingen hebben de ruimtes en welke totale ruimtebehoefte is er?

Om dit te bepalen, hebben we een bandbreedte aangebracht op basis waarvan de benodigde vierkante meters zijn bepaald.

De bandbreedte is opgezet op basis van de volgende kengetallen:

- 7m² netto per kantoorwerkplek, gelijk aan gemeentehuis
- Factor netto-bruto kantoren 1,3
- Factor netto-bruto productie 1,2
- Ruimte per persoon productie 10m² netto (lederz)
- Uniforme “blokken” productie van 225m² – 450m²
- Referentie productie: lederz Groningen

Op de volgende pagina's is een weergave van de bandbreedte van deze ruimtestaat te zien. Voor deze fase van het ambitiedocument wordt de bandbreedte aangehouden en de ruimtestaat wordt in de vervolgfase verder uitgewerkt en aangescherpt.



Ruimtelijk Programma (bandbreedte)

Voor alle hiervoor beschreven ruimten zijn bandbreedtes met betrekking tot het benodigde aantal m2 opgenomen. Deze bandbreedtes worden hieronder weergegeven en worden in het vervolgtraject verder geconcretiseerd.

Ruimte	Bandbreedte (BVO)
Productie	
<i>Ontvangen productie</i>	10m2-20m2
<i>Sector Dienstverlening</i>	500m2-800m2
<i>Sector Logistiek</i>	3000m2-5000m2
<i>Sector Techniek</i>	2500m2-4000m2
<i>Bedrijfsbureau</i>	100m2-300m2
<i>IBOR</i>	200m2-400m2
Kantoren	
<i>Ontvangen</i>	60m2-80m2
<i>Ondersteunen</i>	70m2-100m2
<i>Kantoren</i>	400m2-600m2
<i>Vergaderen</i>	400m2-600m2



Programmatische flexibiliteit

Gezien de dynamische aard van het Ontwikkelplein, de onzekerheid omtrent de ontwikkelingen en de mogelijke fluctuaties in ruimtebehoefte, dient het ontwerp van het gebouw flexibel en adaptief te zijn. Dit betekent dat zowel in de interne ruimtelijke indeling als in de algehele opzet van het gebouw rekening moet worden gehouden met onzekerheden in de benodigde vierkante meters.

1. **Interne Flexibiliteit.** De indeling van ruimtes moet modulair zijn, zodat functies en afmetingen van ruimtes eenvoudig kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften. Er dient uitwisselbaarheid te zijn tussen verschillende typen werkruimtes en ondersteunende functies. Toepassing van verplaatsbare scheidingswanden of flexibele inrichtingsconcepten wordt aangemoedigd.
2. **Flexibiliteit in het Ontwerpproces.** Het ontwerp moet opties openhouden voor toekomstige uitbreiding of inkrimping van het vloeroppervlak. Er dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om bepaalde delen van het gebouw af te stoten of anderszins te benutten, bijvoorbeeld door verhuur aan derden of gedeeld gebruik met andere organisaties. De constructie en installaties moeten hierop voorbereid zijn, zodat uitbreiding of inkrimping technisch en financieel haalbaar blijft.
3. **Alternatieve Aanwendbaarheid van m².** Niet-permanente ruimtes, zoals opslag of gedeelde voorzieningen, kunnen worden ingezet als buffer om schommelingen in de ruimtebehoefte op te vangen. De locatiekeuze en terreininrichting dienen opties open te laten voor toekomstige bijbouw of herindeling van buitenruimte. Door deze principes toe te passen, blijft het Ontwikkelplein duurzaam en toekomstbestendig, zonder onnodige kapitaalsinvesteringen of desinvesteringen.

