



gemeente
Het Hogeland

Programma van Eisen

Huisvesting Ontwikkelplein Het Hogeland

23-4-2026



Colofon

Datum:	09-04-2026
Projectnaam:	Ontwikkelplein Het Hogeland
Projectnummer:	250190
Auteurs:	Ben Grijpstra, Christiaan de Gries Heidi Broersma Anoek Savenije Wieke de Jong Marije Mainassy
Akkoord:	

Versie:	Omschrijving:
1.0	Versie d.d. 16-01-2026
1.1	Versie d.d. 10-02-2026
1.2	Versie d.d. 25-02-2026
1.3	Versie d.d. 09-04-2026



Inhoudsopgave



Introductie



Uitgangpunten en Kaders



Ambitie



Organisatie



Functioneel
Programma van Eisen



Ruimtelijk
Programma van Eisen



Beeldverwachting



Duurzaamheid

Introductie



Introductie, aanleiding en situatie

Introductie

Voor u ligt het Programma van Eisen (PvE) voor het nieuwe Ontwikkelplein van Het Hogeland. Hierin worden de ambities van het Ontwikkelplein beschreven samen met de ruimtelijke- en functionele (RF) eisen waaraan het gebouw moet voldoen. Eveneens maakt het technische Programma van Eisen (T PvE; separaat document) onderdeel uit van het integrale RF T PvE. Het integrale RF T PvE wordt gebruikt als essentieel referentiedocument en dient als leidraad en toetsingskader voor het ontwerp en de uitvoering van het project.

Het Programma van Eisen heeft 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 toekomstbestendig te maken. Enerzijds op het gebied van dienstverlening van het Ontwikkelplein, anderzijds op het gebied van huisvesting waar dit Programma van Eisen 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. Er wordt dan ook (ver)nieuwbouw gerealiseerd waardoor de bedrijfsvoering van het Ontwikkelplein voor de toekomst goed geborgd is. De mogelijkheden tot hergebruik van de gebouwen of materialen zullen worden onderzocht. Daarbij zal rekening gehouden worden met de eisen en wensen ten aanzien van verduurzaming. Bovendien geeft de visie op dienstverlening van het Ontwikkelplein inzichten in de benodigde huisvesting en locatie.



Verantwoording en Leeswijzer

Verantwoording aanpak

Onderhavig document maakt onderdeel uit van het integraal Programma van Eisen, naast dit document bestaande uit:

- Technisch Programma van Eisen
- Ruimtestaat
- Ruimteboek

Om dit Programma van Eisen op te stellen, zijn werksessies georganiseerd met een brede vertegenwoordiging vanuit het Ontwikkelplein. Tijdens deze werksessies zijn achtereenvolgend de volgende onderwerpen behandeld:

- Activiteiten en relaties
- Ruimtelijke eisen
- Technische eisen
- Duurzaamheid en circulariteit

Tevens is er afstemming gezocht met diverse gemeentelijke partners, zoals het IBOR om ook hun wensen en eisen in kaart te brengen en te verwerken in onderhavig Programma van Eisen .

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

Bijlage 1: Technisch Programma van Eisen

Bijlage 2: Ruimtestaat en ruimteboek

Bijlage 3: Stedenbouwkundige kaders

Bijlage 4: Ruimterelaties

Bijlage 5: Dagboek persona's

Bijlage 6: Overzicht machines

Verderop in dit Programma van Eisen wordt er per hoofdstuk verwezen naar de relevante bijlagen.

Leeswijzer

- Dit Programma van Eisen 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 ruimten en functies die het gebouw heeft. We doen dit onder andere door een beschrijving te geven van de activiteiten binnen de ruimten en de relaties tussen de ruimten.
- In de Ruimtelijke Uitgangspunten beschrijven we de impact in vierkante meters van de ruimtes zoals beschreven in het vorige hoofdstuk.
- Ambities ten aanzien van duurzaamheid en circulariteit

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
- Aanlandplekken diverse functionarissen

Op dit moment loopt een onderzoek binnen de gemeente of Werk op Maat onderdeel wordt van de bouwopgave voor het Ontwikkelplein. Vooralsnog is hier in dit PvE geen rekening mee gehouden.



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 in de reguliere arbeidsmarktregio.

Bij de behandeling van de toekomstige huisvesting Ontwikkelplein tijdens het raadsoverleg op 11 mei 2025 is aangegeven dat er een uitwerking zou komen van de inhoudelijke koers op de leerwerkvoorzieningen voor de komende jaren. Dit om daarmee ook richting te geven voor de mogelijke activiteiten binnen de toekomstige huisvesting die vanaf medio 2029 gerealiseerd wordt. Het toekomstplan is daar de uitwerking van en is gebaseerd op de analyse van Combo Economy. Deze inzichten zijn door Het Ontwikkelplein verder geconcretiseerd en uitgewerkt op basis van actuele inzichten en ontwikkelingen.

Het project Leerwerkvoorzieningen richt zich op 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*. De kern van de veranderopgave luidt dan ook:

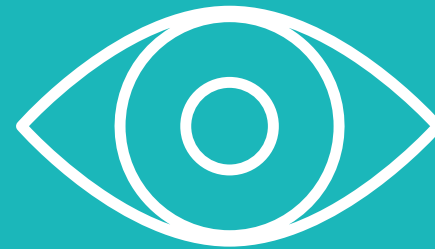
- o Meer ontwikkelingsgericht
- o De blik naar buiten; van zelf doen naar samen doen
- o Waarde creëren voor de regio

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



Ambitie

Hoofdstuk 2



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Leerwerkvoorzieningen Ontwikkelplein

Op dit moment zijn er 11 interne leerwerkvoorzieningen 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

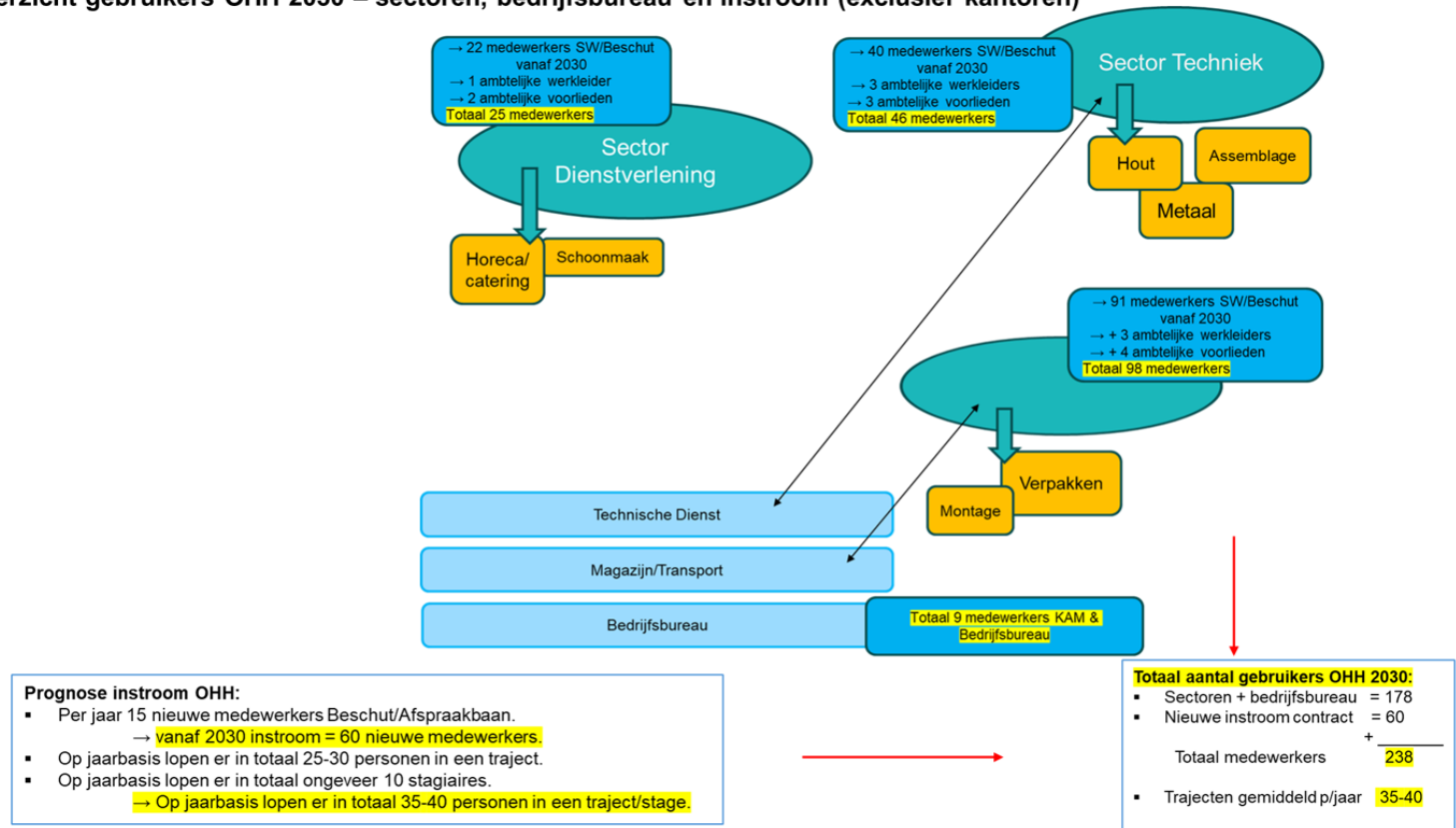
Bij het opstellen van dit Programma van Eisen zijn bovenstaande ambities continu besproken en getoetst met een vertegenwoordiging van het Ontwikkelplein, om te komen tot een beschrijving van een toekomstbestendig Ontwikkelplein, waarin de begeleiding en ontwikkeling van medewerkers centraal staat.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

Het onderstaand overzicht geeft een beeld bij het werken in sectoren en de daarbij behorende vakvaardigheden. Daarbij is 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.

Overzicht gebruikers OHH 2030 – sectoren, bedrijfsbureau en instroom (exclusief kantoren)



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 uitgebreid 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.



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
- Assemblage
- Technische dienst

Kijkend naar de afdeling spuiterij zien we een enorme kwetsbaarheid op het vlak van instroom van potentieel personeel. Het hebben van een volledige sector Techniek biedt wel de mogelijkheden om een geheel product af te leveren. Daarom kiezen we ervoor om de spuiterij geen leerwerkvoorziening te laten zijn en in de huidige vorm (2 gasgestookte ovens) niet mee te nemen in de nieuwbouwplannen.

In onderhavig Programma van Eisen zijn de eisen en wensen van IBOR wel meegenomen om uit te werken in de verdere planvorming/ontwerp.



2.1 Contouren toekomstplannen leerwerkvoorziening

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/grand café 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
- Groen

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
- 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 mee 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.

Ondanks dat er kansen zijn voor transport en magazijn om verder te professionaliseren als leerwerkvoorziening, zien we te weinig aansluiting voor de nieuwe doelgroep. Concreet betekent dit dat deze afdeling ondersteunend is aan alle andere afdelingen en niet als leerwerkvoorziening gaat fungeren.



2.2 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 Lederz in Groningen en iWerk in Assen.

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, maar ook in de bijlagen zoals het Technisch Programma van Eisen.

Flexibiliteit & Groei

- Flexibele ruimtes die meegroeien met behoeften en ontwikkelingen.
- Modulaire en aanpasbare indeling, passend bij veranderende werkvormen.
- Multifunctioneel gebruik, van kantoren tot experimenteer ruimtes.
- 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.



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.

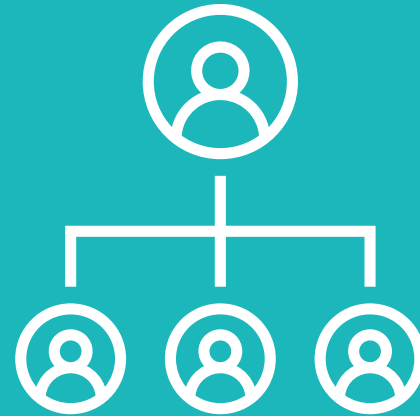
Duurzaamheid & Innovatie

- 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





3.1 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, Eemsum, 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.



3.2 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 Programma van Eisen 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 Programma van Eisen betreft de ruimtebehoefte van de productieomgeving. Deze ruimtebehoefte is bepaald op basis van cijfers van het aantal bestaande medewerkers (minus uitstroom) in de sectoren in 2030, gebaseerd op de cijfers van SW en beschut d.d. 21 oktober 2025. Wat hier nog niet in zit zijn de instroom cijfers van de medewerkers op traject. Dit betreft dan ook een minimale bezetting in 2030.

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.

Minimale bezetting 2030

Werkplekken	Aantal	Ambtelijke plaatsen	Totaal plaatsen
Sector Dienstverlening	22	3	25
Sector Logistiek	91	7	98
Sector Techniek	40	6	46
Eindtotaal	153	16	169



Aantallen en Prognoses

Aantallen kantoren

Werkplekken	Aantal	Werkplekfactor / medewerker	ARBO werkplekken
Ontwikkelen en werkbegeleiding, communicatie, beleid, secretariaat	27	0,7	18
Aanlanden, gebruik door ambtenaren en ketenpartners	6	0,7	4
Teamleiders	3	0,7	3
Financiën	2	0,7	2
HR	3	0,7	3



Functioneel Programma van Eisen

Hoofdstuk 4



Functionaliteiten

Welke functionaliteiten en ruimtes moet het gebouw bieden?

Om dit te bepalen, hebben we opgeschreven welke activiteiten er plaatsvinden binnen de verschillende ruimtes van het gebouw. Deze input is tijdens de werksessie met medewerkers van Het Ontwikkelplein opgehaald.

Het functioneel Programma van Eisen op de volgende pagina's beschrijft de **benodigde functies, ruimten en gebruikerseisen** voor het gebouw. Het vormt het uitgangspunt voor het ontwerp en geeft inzicht in **wat het gebouw moet faciliteren**, zonder een specifieke ruimtelijke of technische oplossing voor te schrijven. Het programma dient als **kader en toetsingsinstrument** voor de verdere ontwerputwerking.

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



4.1 Productie

Functionele uitgangspunten



Vlekkenplan

Het vlekkenplan op de volgende pagina's is een **schematische, niet-maatvast ruimtelijke weergave** waarin de functionele onderdelen van het gebouw globaal zijn gepositioneerd. Het plan geeft inzicht in de **onderlinge relaties, logische clustering** en **ruimtelijke zonering** van functies, zonder een definitieve indeling of architectonische uitwerking vast te leggen.

Het vlekkenplan dient nadrukkelijk als **ontwerpkader** voor de verdere planuitwerking en vormt de basis voor de vertaling van het Programma van Eisen naar een integraal ontwerp. Aan de indeling van dit vlekkenplan zijn dan ook geen verdere rechten te ontleen. Het betreft een eerste vertaling van de wensen en eisen van Het Ontwikkelplein, eveneens in samenwerking met Het Ontwikkelplein opgesteld.

In bijlage 4 is het ruimterelatieschema te vinden, welke de basis vormt voor de onderlinge relaties tussen de verschillende ruimten in het gebouw. Dit ruimterelatieschema betreft dus een abstractere weergave van het vlekkenplan zoals opgenomen in dit Programma van Eisen.

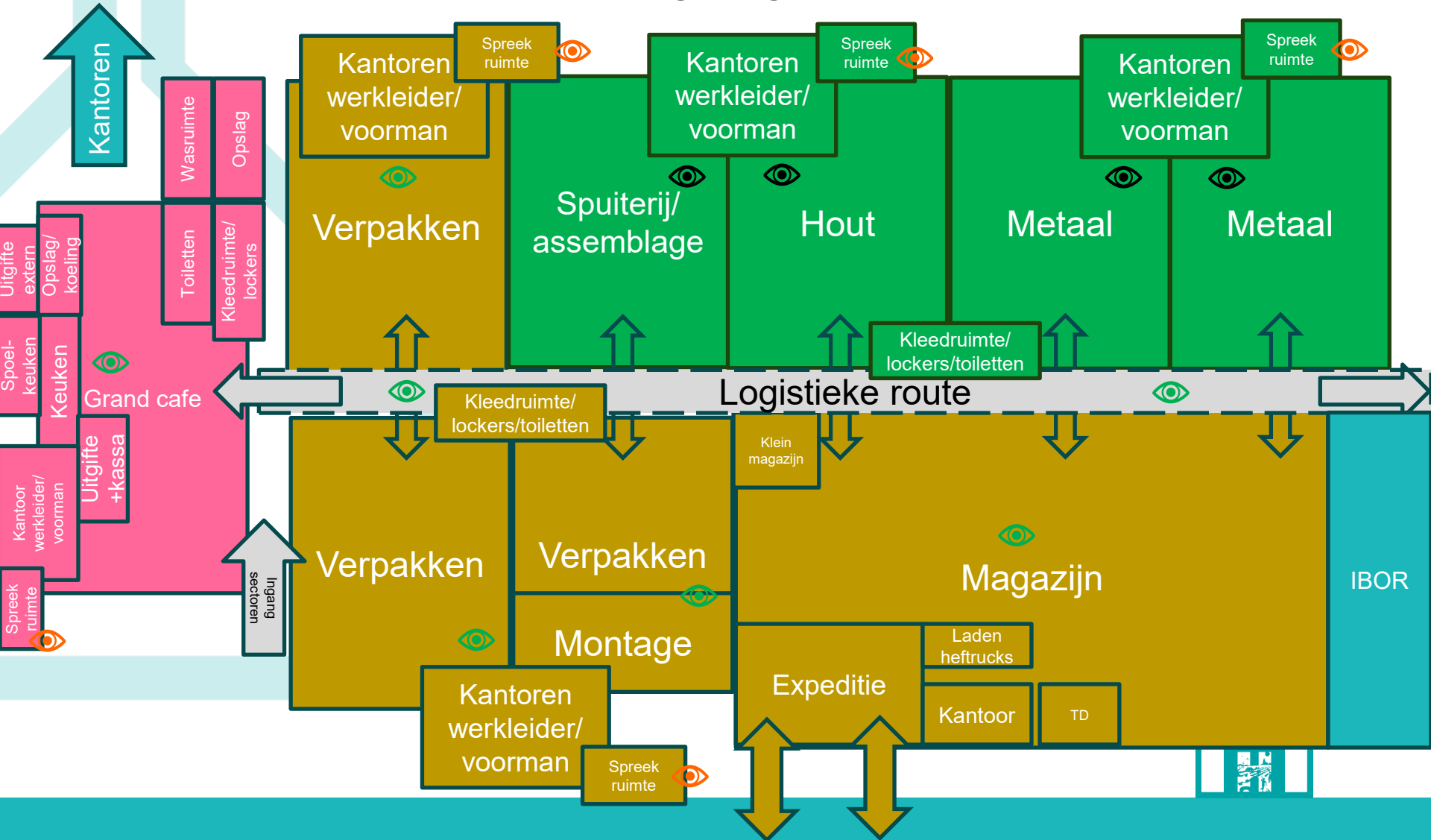
Symbolen vlekkenplan

-  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.

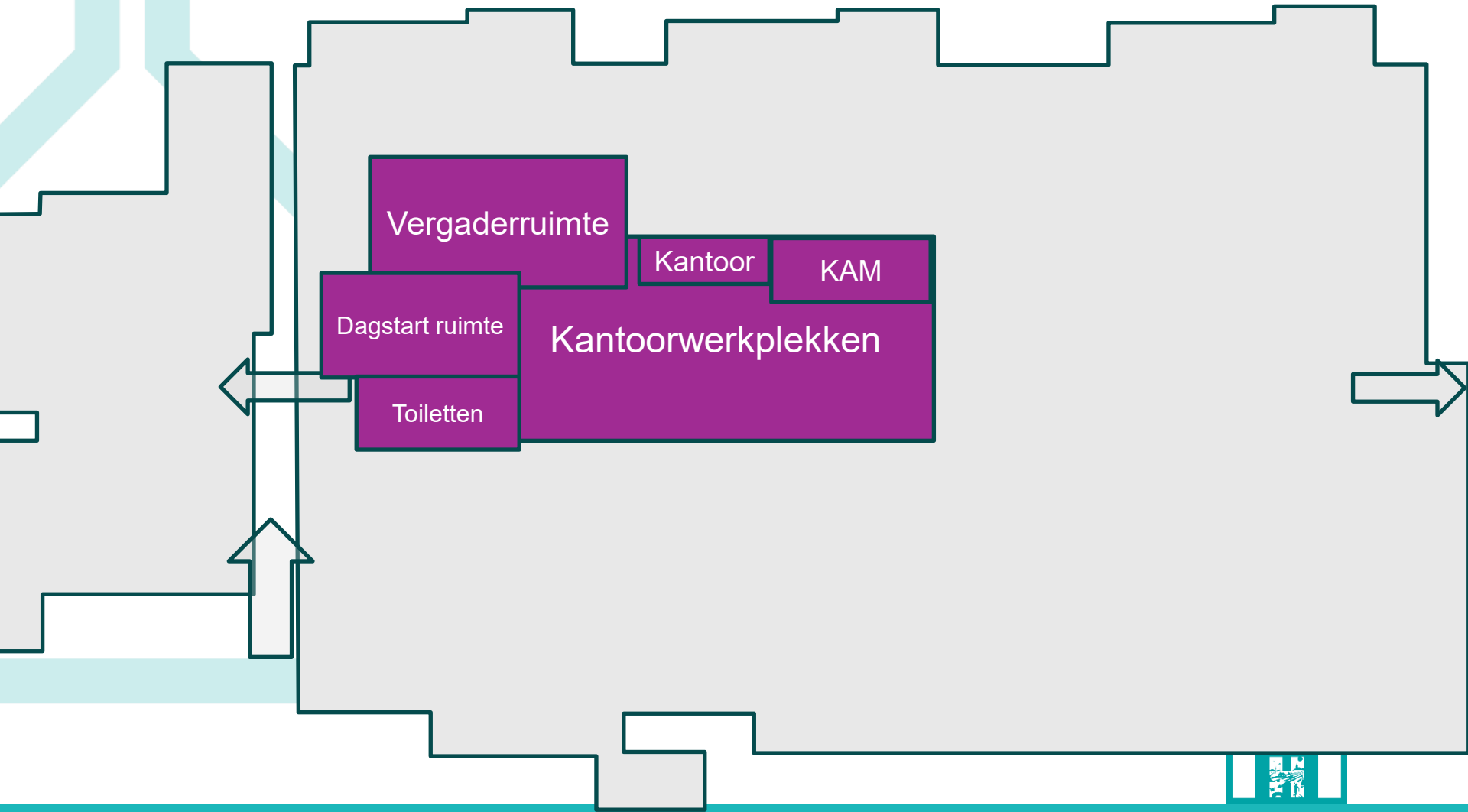
Legenda vlekkenplan

Ontvangen
Dienstverlening
Logistiek
Techniek
Bedrijfsbureau

Vlekkenplan productie begane grond



Vlekkenplan productie verdieping (bedrijfsbureau)



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 deuren, bijvoorbeeld schuifdeuren of een tourniquet, met daar tussen een tochtportaal. Vanuit de hoofdentree is de receptie/ ontvangstruimte te bereiken. De verdere functionele beschrijving van de hoofdentree is opgenomen in de functionele uitgangspunten van de kantoren.

1.1 Ondersteunende voorzieningen per sector

De verschillende sectoren binnen de productieomgeving van het Ontwikkelplein beschikken allemaal over een eigen cluster met ondersteunende voorzieningen, namelijk de toiletten, de kleedkamers en de lockers die zich hier op een centrale plek aan de voorkant van de productiehallen bevinden.

De beschrijving van deze voorzieningen is per sector specifiek opgenomen.



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 drie 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 de uitgifte en is vanuit de keuken goed toegankelijk.

2.3 Uitgifte extern

De uitgifte extern betreft een voorziening waar een bedrijfsbusje kan laden/lossen t.b.v. bijvoorbeeld het verzorgen van externe catering. Deze voorziening is direct toegankelijk vanuit de keuken en voorzien van dubbele deuren naar buiten waar enkele karren geplaatst kunnen worden met bijvoorbeeld gereed product.

2.4 keuken

De keuken binnen de sector dienstverlening betreft de centrale keuken voor het gehele ontwikkelplein. Vanuit deze keuken wordt het grand café 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 ruimten binnen de sector Dienstverlening. Het betreft een keuken met open zichtlijnen naar het grand café. In de keuken is ruimte voor:

- 2 blokken met kookstel en bakplaat voorzien van afzuiging
- Professionele frituur
- Werktafels met koeling
- Combi steamer
- Koelkast en vrieskist

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. Vanuit de spoelkeuken is er een directe doorgeef van schone vaat naar de keuken.



2. Sector Dienstverlening

2.6 Uitgiftebalie

De uitgiftebalie is een ruimte waarin de uitgifte van bereide warme en koude voedingsmiddelen plaatsvindt en heeft een directe relatie met de keuken en het bedrijfsrestaurant. De uitgifte is verdeeld in 2 lijnen; de ene kant voor de warme bereidingen en de andere kant voor de koude bereidingen. Op deze manier wordt er op een verantwoorde manier omgegaan met warme en koude voedingsmiddelen, maar het zorgt ook voor een logische en efficiënte doorstroom bij de uitgiftebalie zonder wachtrijen. De uitgiftebalie is voorzien van:

- Vitrines warm/koud
- Saladebar
- Mogelijkheid om soep e.d. warm te houden
- Werkbank met lades t.b.v. grijpvoorraad warme en koude bereidingen. Hier kunnen bijvoorbeeld verse broodjes worden bereid
- Ruimte voor servies, bestek, servetten en dienbladen
- Ruimte voor een stellingkar t.b.v. inname gebruikte dienbladen

Aan het eind van de uitgiftebalie is de kassa gepositioneerd.

2.7 Grand café

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

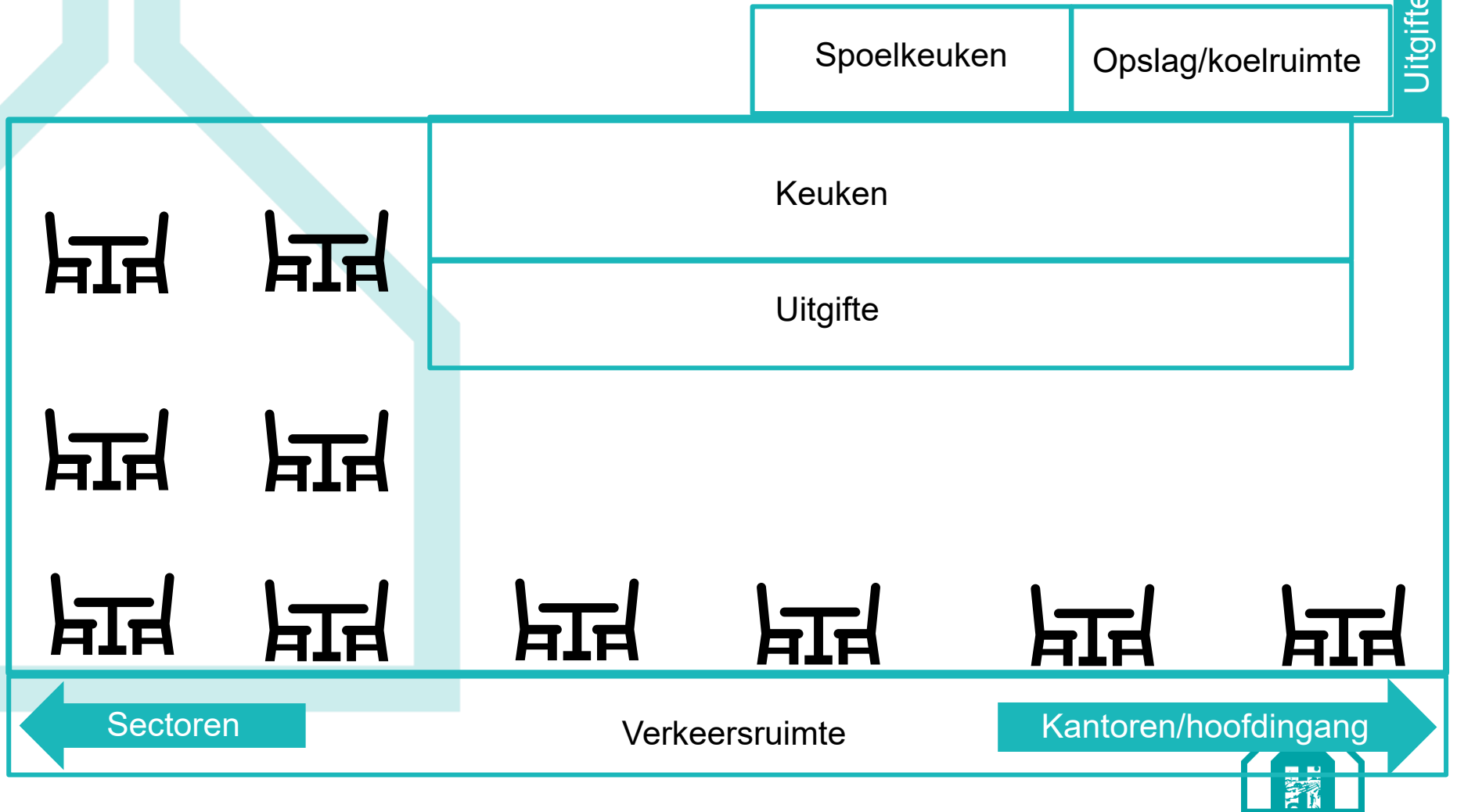
Het grand café is in verschillende zones in te delen, van ruis naar bruis, hierdoor is er voor iedereen een passende plek in de ruimte. In/nabij het restaurant is een zone aanwezig die gebruikt kan worden voor praktijkonderwijs m.b.t. leren uitserveren en bedienen.

Verder heeft het grand café een open verbinding met de buitenruimte. Zo is het de wens om een buitenterras aan te leggen waar bijvoorbeeld gebarbecued kan worden of andere activiteiten/bijeenkomsten plaats kunnen vinden.

Op de volgende pagina wordt de globale indeling van het grand café weergegeven.



Schematische inrichting grand café



2. Sector Dienstverlening

2.8 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. Tevens is er in de opslag ruimte voor het stallen van een schrobmachine met bijbehorende voorzieningen (laden en water vullen).

2.9 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. Tevens biedt de ruimte de mogelijkheid om droge was te strijken.

2.10 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. Deze opslag schoonmaakkarren staat los van de schoonmaakkasten die zijn gepositioneerd in het kantoordeel van het nieuwe Ontwikkelplein.

2.11 Kleedruimtes/lockers

De kleedruimte is een ruimte waarin medewerkers van de sector zich kunnen omkleden. In/bij 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. De kleedruimte is voorzien van:

- Bankjes t.b.v. medewerkers slecht ter been
- Inname/uitgiftepunt vuile/schone kleding

2.12 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. Tevens zijn er in het grand café toiletten man/vrouw gepositioneerd. Dit zijn dus aparte toiletten ten opzichte van de toiletten voor de medewerkers van de sector Dienstverlening.

2.13 MIVA/verschoonruimte

Ruimte voorzien van MIVA-toilet en verschoonruimte inclusief douche. De MIVA heeft een directe relatie met de sub-entree.



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 3 ARBO werkplekken en een ruimte voor één-op-één overleg. Daarnaast is het kantoor voorzien van 2 flexplekken voor de voormannen. Vanuit het kantoor is direct zicht op de werkvloer van verpakken en montage. Het kantoor moet zo ingericht en gepositioneerd zijn, dat de voormannen voor de werkvloer het eerste aanspreekpunt zijn.

3.1 Kleedruimtes/lockers

De kleedruimte is een ruimte waarin medewerkers van de sector zich kunnen omkleden. In/bij 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. De kleedruimte is voorzien van:

- Bankjes t.b.v. medewerkers slecht ter been
- Inname/uitgiftepunt vuile/schone kleding

3.2 MIVA/verschoonruimte

Ruimte voorzien van MIVA-toilet en verschoonruimte inclusief douche. De MIVA heeft een directe relatie met de sub-entree.

3.3 Toiletten

Binnen de sector Logistiek 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.

3.4 Verpakken

De ruimte voor verpakken (2,5 hal) biedt ruimte voor het plaatsen van aaneengesloten tafels en stoelen. Medewerkers beoefenen hier voornamelijk zittende werkzaamheden in de vorm van het verpakken van diverse producten. De ruimte is aan beide kanten voorzien van een lopende band waaraan medewerkers verpakkingswerkzaamheden uitvoeren.

3.5 Montage

De ruimte voor montage (0,5 hal) is een ruimte waar licht montagewerk plaatsvindt. De ruimte is in te delen in verschillende diverse (bureau)opstellingen. Het is belangrijk dat de ruimte dan ook flexibel is, waardoor het mogelijk is om allerlei kleine producten te monteren. De hal heeft een directe relatie en verbinding met verpakken en het magazijn.

3.6 Werkvoorraad montage en verpakken

De werkvoorraad betreft dagelijkse voorraad. De werkvoorraad wordt periodiek uit het centrale magazijn gehaald. De werkvoorraad maakt onderdeel uit van de algehele ruimte van de hallen.



3. Sector Logistiek

3.7 Magazijn

Het magazijn heeft een directe relatie met de productieruimtes en de expeditie. Het vormt een soort centraal punt ten opzichte van de productiehallen.

Het magazijn is geschikt voor het plaatsen van grote industriële stellingen waarin producten gestapeld opgeslagen kunnen worden. Toegankelijkheid naar het magazijn wordt gerealiseerd doormiddel van industriedeuren.

In het magazijn zijn goede zichtlijnen van belang.

Tussen het magazijn en de productiehallen is een zogenoemde logistieke route aangebracht. Hier vinden alle logistieke verkeersbewegingen plaats. Zie voor een duiding van deze logistieke route het vlekkenplan zoals hiervoor opgenomen.

3.8 Klein magazijn

Het klein magazijn betreft een afgesloten sector binnen het centrale magazijn. Dit magazijn is geschikt voor opslag van grote voorraden van klein materiaal. Producten kunnen veelal gestapeld opgeslagen worden. Efficiënte inrichting en goede toegankelijkheid van het klein magazijn is van belang.

3.9 Expeditie

De expeditie ruimte, gelegen in het magazijn, heeft een directe relatie met het magazijn en de laaddocks.

De expeditie ruimte biedt opslag- en controleruimte voor goederen die klaar staan voor transport en voor inkomende goederen.

De expeditie is voorzien van twee laaddocks, waarin een logistieke splitsing aangebracht is tussen aan- en afvoer van producten. Aan de laaddocks is het voor twee vrachtwagens mogelijk om vracht te laden en te lossen. Het is belangrijk dat er een gelijkvloerse verbinding gecreëerd kan worden van de laadklep van de vrachtauto met de hoogte van de expeditie ruimte, zodat goederen eenvoudig in- en uitgeladen kunnen worden.

3.10 Stalling en opladen heftrucks

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

De stalling is voorzien van de benodigde voorzieningen voor het opladen van elektrische transportmiddelen. Geldende wet- en regelgeving op het gebied van veiligheid en bouwfysica zijn van toepassing voor deze ruimte.

3.11 Kantoor magazijn

Het kantoor magazijn is een kantoor gesitueerd in het magazijn. Dit kantoor biedt ruimte voor 3 ARBO bureauwerkplekken en twee aanlandplekken. Er is een toilet beschikbaar en eveneens een punt waar een koffiemachine geplaatst kan worden t.b.v. het gebruik door externe partijen die komen laden/lossen. Het kantoor heeft goede zichtlijnen richting het magazijn en de expeditie.



4. Sector Techniek

4.0 Kantoor werkleiders

Het kantoor van de werkleiders is een kantoor geschikt voor bureauwerkzaamheden voor werkleiders, voormannen en jobcoaches. Het kantoor is ingericht met 5 ARBO werkplekken en een ruimte voor één-op-één overleg. Vanuit het kantoor is direct zicht op de werkvloer. Voor de voormannen zijn 3 aanlandplekken beschikbaar met direct zicht op de werkvloer. De voormannen zijn dan ook het eerste aanspreekpunt voor de werkvloer.

4.1 Kleedruimte/lockers

De kleedruimte is een ruimte waarin medewerkers van de sector zich kunnen omkleden. In/bij 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. De kleedruimte is voorzien van:

- Bankjes t.b.v. medewerkers slecht ter been
- Inname/uitgiftepunt vuile/schone kleding

4.2 MIVA/verschoonruimte

Ruimte voorzien van MIVA-toilet en verschoonruimte inclusief douche. De MIVA heeft een directe relatie met sub-entree.

4.3 Toiletten

Binnen de sector Logistiek 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.

4.4 Metaal

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

In de hallen metaal wordt gewerkt met zwaar materiaal. In het ruimteboek en technisch Programma van Eisen worden de eisen m.b.t. afwerkingen, vloerbelastingen etc. nader beschreven. Er moet in ieder geval rekening gehouden worden met het plaatsen van machines met een gewicht van 10.000kg en 7.500kg. Van belang is dat de verschillende hallen van de sector Techniek op een logische manier ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd, om te zorgen voor een logische processtroom in de fabricage van producten.

In bijlage 6 is een overzicht van de te plaatsen machines per afdeling opgenomen.



4. Sector Techniek

4.5 Spuiterij/assemblage

De ruimte voor de spuiterij/assemblage is een hal waarin assemblagewerkzaamheden plaatsvinden voor de producten vanuit metaalbewerking en houtbewerking. De hal is voorzien van ruimte om diverse grote machines te plaatsen.

Van belang is dat de verschillende hallen van de sector Techniek op een logische manier ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd, om te zorgen voor een logische processtroom in de fabricage van producten.

De exacte invulling van de spuiterij is op dit moment nog een onzekere factor. Er wordt verwacht dat hier de komende tijd meer duidelijkheid over ontstaat. Omdat het nog niet uitgesloten is dat de spuiterij, mogelijk in een afgeslankte vorm, een plek krijgt in het nieuwe Ontwikkelplein, hebben we hier, in combinatie met assemblage, in het plan wel ruimte voor gereserveerd. Zie voor een nadere toelichting de uitgangspunten zoals beschreven in hoofdstuk 2.

4.6 Hout

De ruimte voor hout is een hal 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.

Van belang is dat de verschillende hallen van de sector Techniek op een logische manier ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd, om te zorgen voor een logische processtroom in de fabricage van producten.

4.7 Werkvoorraad

De werkvoorraad betreft dagelijkse voorraad. De werkvoorraad wordt periodiek uit het centrale magazijn gehaald.

Voor de werkvoorraad die aanwezig is op de productievloer is rekening gehouden met de totale oppervlakte van de betreffende productiehal.

Uitgangspunt is dat het overgrote deel van de voorraad ligt opgeslagen in het centraal magazijn en dat deze vanuit het magazijn over de sectoren wordt gedistribueerd.



4. Sector Techniek

Toepassing bovenloopkraan

Ten behoeve van de sector techniek wordt er een bovenloopkraan toegepast om zware materialen te kunnen verplaatsen. Het gaat hier om materialen die voor de afdeling metaal worden gebruikt.

De kraan dient ingezet te kunnen worden in 1 hal van de afdeling metaal die ook direct verbonden is met het magazijn. De doorloop van deze kraan vindt dus plaats tussen het magazijn en 1 hal van de afdeling metaal.

De volgende kenmerken zijn van toepassing voor deze bovenloopkraan:

- Belasting 5 Ton
- De kraanbaan dient onderdeel te zijn van de constructie van de hallen
- De constructie dient geschikt te zijn om dynamische belastingen op te vangen
- Bij voorkeur een overspanning van <19,5m.

Voor een nadere toelichting van de specificaties van de bovenloopkraan wordt verwezen naar document:

Specificatie kraan - EBK5t~19m HH 8m 50264120-O



5. Bedrijfsbureau

5.0 Arbo werkplekken

Binnen het bedrijfsbureau zijn 9 ARBO werkplekken gesitueerd. Deze werkplekken zijn geschikt voor bureauwerkzaamheden en worden eveneens gebruikt door de medewerkers financiën. Tevens is er binnen het bedrijfsbureau 1 aanlandplek beschikbaar.

5.1 Kantoor

Bij het bedrijfsbureau is een afgesloten kantoorruimte gepositioneerd met ruimte voor 1 ARBO werkplek en ruimte om een tafel met stoelen te plaatsen t.b.v. overleg.

5.2 Dagstartruimte

Bij het bedrijfsbureau is een multifunctionele ruimte beschikbaar die o.a. dient als dagstartruimte. In deze ruimte is het mogelijk om statafels te plaatsen en de ruimte is voorzien van een scherm aan de muur t.b.v. presentaties. De ruimte vormt een combinatie van functies, doordat in deze ruimte eveneens een pantry en de repro is gepositioneerd.

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 koelkast.

De repro biedt ruimte voor het plaatsen van een professionele printer.

5.3 Vergaderruimte 10 personen

De vergaderruimte 10 personen is een grotere vergaderzaal voor formeel overleg. De vergaderzaal is voorzien van een digitaal scherm en ruimte voor een grote tafel met 10 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 voor 2 ARBO werkplekken, geschikt voor bureauwerkzaamheden.

5.5 Opslagruimte

In de kantoorruimte van het bedrijfsbureau is een voorziening beschikbaar geschikt voor het opslaan van diverse materialen en archief van de werkvoorbereiders. De opslagruimte kan een af te sluiten kast in de ruimte zijn. Dit hoeft dus geen separate ruimte te zijn.

5.6 Toiletten

Binnen het bedrijfsbureau zijn toiletten gescheiden in man/vrouw aanwezig. Deze toiletten zijn voorzien van een voorportaal met wasbak en kraan.



6. Dependance 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.

De gewenste voorzieningen in de dependance Uithuizen zijn:

- 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 – ook voor elektrisch handgereedschap inclusief mogelijkheid om een kluiskast t.b.v. het opladen van accu's te plaatsen.
- Toegang tot sanitaire voorzieningen/kleedkamers

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



4.2 Kantoren

Functionele uitgangspunten



Vlekkenplan

Het vlekkenplan op de volgende pagina is een **schematische, niet-maatvast**e ruimtelijke weergave waarin de functionele onderdelen van het gebouw globaal zijn gepositioneerd. Het plan geeft inzicht in de **onderlinge relaties, logische clustering** en **ruimtelijke zonering** van functies, zonder een definitieve indeling of architectonische uitwerking vast te leggen.

Het vlekkenplan dient nadrukkelijk als **ontwerpkader** voor de verdere planuitwerking en vormt de basis voor de vertaling van het Programma van Eisen naar een integraal ontwerp. Aan de indeling van dit vlekkenplan zijn dan ook geen verdere rechten te ontfemen. Het betreft een eerste vertaling van de wensen en eisen van Het Ontwikkelplein, eveneens in samenwerking met Het Ontwikkelplein opgesteld.

Het vlekkenplan op de volgende pagina toont alle ruimtes van het gebouwdeel kantoren zoals deze beschreven zijn in het Programma van Eisen. Indien er een verdieping in het gebouw wordt gerealiseerd, dient kritisch gekeken te worden naar de plaatsen kantooruimtes op de verdieping. Zo moeten de spreekruimtes in ieder geval op de begane grond worden gepositioneerd. Werkplekken kantoormedewerkers, multifunctionele ruimte en vergaderruimtes kunnen op de verdieping worden gepositioneerd. Een logische verbinding tussen de begane grond en de verdieping is noodzakelijk.

In bijlage 4 is het ruimterelatieschema te vinden, welke de basis vormt voor de onderlinge relaties tussen de verschillende ruimtes in het gebouw. Dit ruimterelatieschema betreft dus een abstractere weergave van het vlekkenplan zoals opgenomen in dit Programma van Eisen.

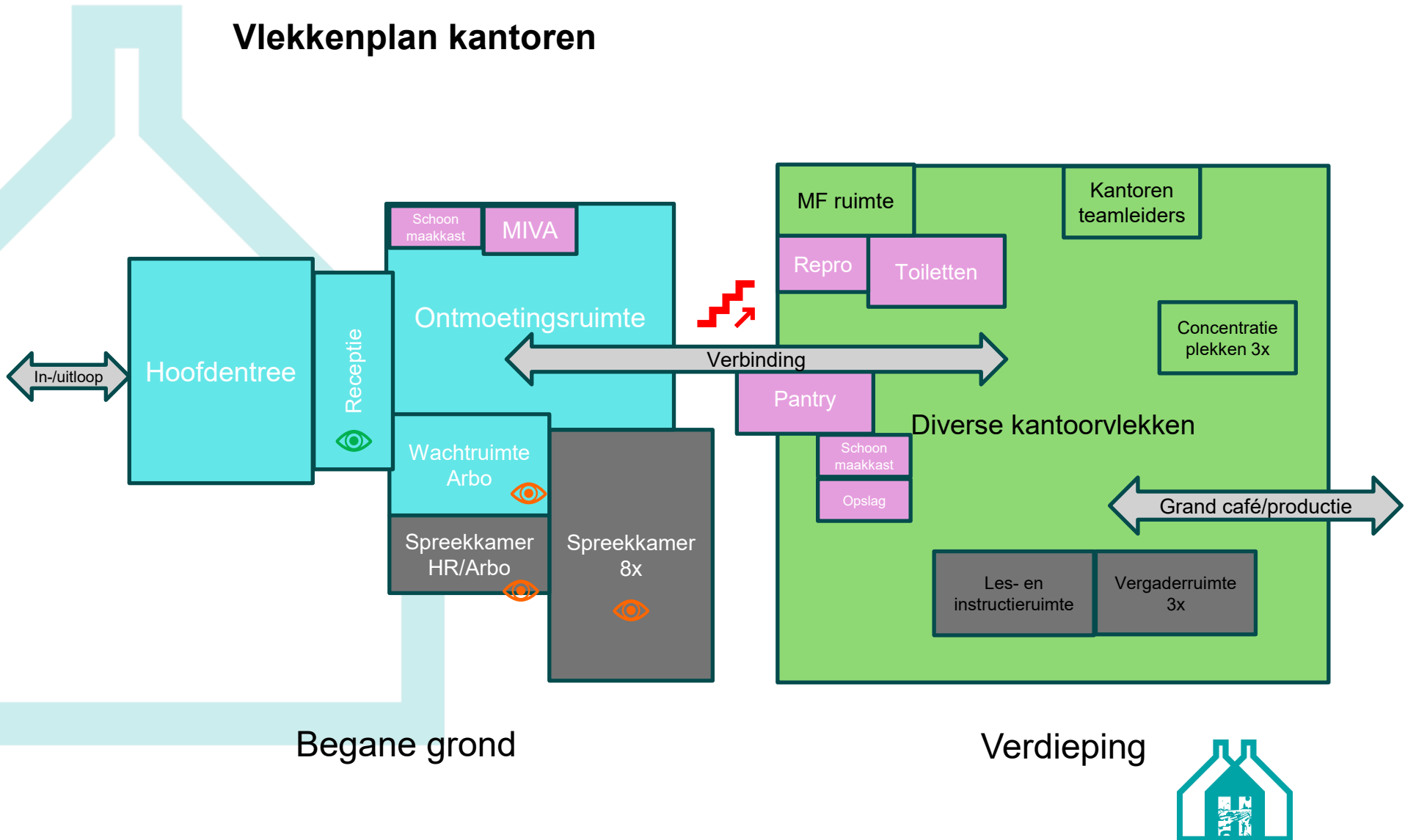
Symbolen vlekkenplan

-  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

Legenda vlekkenplan

Ontvangen
Ondersteunen
Kantoren
Vergaderen

Vlekkenplan kantoren



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 en wachruimte te bereiken.

1.1 Receptie

Nabij de hoofdentree is een receptie/ontvangstbalie gesitueerd. De ontvangstbalie bestaat uit een toegankelijke balie met ruimte voor 2 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 Integrale Toegankelijkheids Standaard zoals ringleiding en kleurcontrast. De ontvangstbalie is voorzien van een noodknop.

Verder is bij de receptie een ruimte beschikbaar waar een professionele printer staat.

1.2 Ontmoetingsruimte

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

1.3 Wachruimte Arboarts

Nabij de receptie/ontvangst is een aparte wachruimte gepositioneerd voor bezoekers aan de arboarts. Deze wachruimte is voorzien van een zithoek met zitplaatsen. De wachruimte 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 en koelkast. 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. Op de begane grond is een schoonmaakkast aanwezig, indien er een verdieping wordt gerealiseerd is ook daar een schoonmaakkast aanwezig.

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, zowel op de begane grond als op de verdieping, 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, kantoor Leren en Werken en een kantoor team-/projectleider. In deze kantoren is ruimte voor een bureauwerkplek en ruimte voor een tafel voor overleg. Akoestiek en geluidsisolatie is van belang.

3.2 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 kantooruimte belangrijk. Specifieke gesprekken die storend kunnen zijn voor andere medewerkers vinden plaats in de daarvoor bestemde spreekkamers.

3.3 Kantoorwerkplekken

Voor afdelingen die niet gebonden zijn aan een eigen kantoor worden Arbo werkplekken beschikbaar gesteld. Deze werkplekken zijn bedoeld voor bureauwerk. Afhankelijk van het type bureauwerkzaamheden zijn verschillende type werkplekken (stil vs. rumoer) beschikbaar:

- Bureauwerk stil
- Bureauwerk rumoer
- Overleg in vergaderzaal/spreekkamer/informeel (bureau blijft bezet)

3.4 Concentratieplekken/VC

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

3.5 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.

3.6 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.



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 2-4 personen

De spreekkamer 2-4 personen is een spreekkamer die ingezet kan worden voor verschillende doeleinden. Het is mogelijk om als overlegruimte 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 4 stoelen en een VC-systeem met de mogelijkheid om een laptop aan te sluiten. De spreekkamers (acht stuks) zijn gesitueerd nabij de ingang van het Ontwikkelplein.

4.4 Vergaderruimte 40 personen

De les- en instructieruimte is een multifunctionele ruimte. Deze ruimte kan ingezet worden om grote groepen van maximaal 40 personen op te vangen voor les en instructie. De ruimte is ook deelbaar in tweeën, waardoor er twee ruimtes geschikt voor 20 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.



4.3 Buitenterrein

Functionele uitgangspunten



Functionele eisen buitenterrein

1.0 Toegankelijkheid terrein

Het buitenterrein van Het Ontwikkelplein is een uitnodigend gebied met beperkte fysieke barrières die de toegang tot het terrein beperken. Uitgangspunt is dat opslag van materialen, containers en overige voorzieningen zoveel mogelijk binnen de werkhallen plaatsvindt.

Opslag van gevaarlijke stoffen, zoals gassen, vindt conform wet- en regelgeving plaats op het buitenterrein. Deze worden zorgvuldig gepositioneerd en zoveel mogelijk uit het zicht onttrokken. Het doel is een representatieve, groene en toegankelijke buitenruimte die aansluit bij de functie van Het Ontwikkelplein en bijdraagt aan een prettige en veilige verblijfskwaliteit.

1.1 Parkeervoorziening auto's

Het terrein is voorzien van voldoende parkeerplekken voor auto's. Tevens biedt het terrein de mogelijkheid om elektrische auto's op te laden.

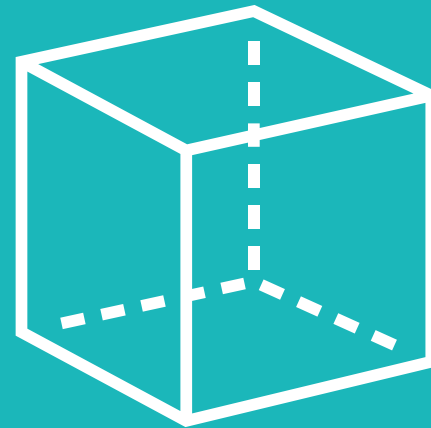
1.2 Parkeervoorziening fietsen en scooters en scootmobielen

Het terrein is voorzien van een overdekte en afsluitbare stalling voor fietsen, scooters en scootmobielen. Deze fietsenstalling is voorzien van de mogelijkheid om accu's op te laden.



Ruimtelijk Programma van Eisen

Hoofdstuk 5



Ruimtelijke inpassing

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

Om dit te bepalen, hebben we de benodigde vierkante meters bepaald in nauwe samenwerking met de betrokkenen van het Ontwikkelplein. Er is vanuit de toekomstige dienstverlening gekeken naar de ruimtebehoefte en er zijn referentie locaties bezocht waar relevante getallen zijn gedeeld op het gebied van o.a. vierkante meters. Dit geheel van informatie vanuit zowel sessies met het Ontwikkelplein, als referentiegetallen van vergelijkbare organisaties, heeft geleid tot de ruimtebehoefte zoals opgenomen in dit Programma van Eisen.

De volgende kengetallen zijn in de ruimtestaat aangehouden:

- 7m² netto per kantoorwerkplek, gelijk aan gemeentehuis
- Factor netto-bruto kantoren 1,3
- Factor netto-bruto productie 1,2
- Uniforme “blokken” productie van 225m² – 450m²
- Referentie productie: Iederz Groningen, iWerk Assen, Dokwurk Dokkum, Empatec Sneek

Op de volgende pagina's is een korte weergave van de ruimtestaat te zien.



Ruimtelijk Programma Productie

Voor alle hiervoor beschreven ruimten zijn de benodigde vierkante meters opgenomen in de ruimtestaat. Per cluster van ruimten worden de vierkante meters in onderstaand schema weergegeven.

Ruimte	M2 (BVO)
Productie	
<i>Ontvangen productie</i>	14
<i>Sector Dienstverlening</i>	613
<i>Sector Logistiek</i>	3.686
<i>Sector Techniek</i>	2.324
<i>Bedrijfsbureau</i>	210
IBOR	240
Totaal productie	7.087m2



Ruimtelijk Programma Kantoren

Voor alle hiervoor beschreven ruimten zijn de benodigde vierkante meters opgenomen in de ruimtestaat. Per cluster van ruimten worden de vierkante meters in onderstaand schema weergegeven.

Ruimte	M2 (BVO)
Kantoren	
<i>Ontvangen</i>	86
<i>Ondersteunen</i>	153
<i>Kantoren</i>	457
<i>Vergaderen</i>	521
Totaal kantoren	1.217m2



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 ruimten 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.



Uitgangspunten krimp/groei binnen de sectoren

VOLGT



Beeldverwachting

Hoofdstuk 6



Beeldverwachting

Zie bijlage 3 stedenbouwkundige kaders LAOS



Duurzaamheid

Hoofdstuk 7



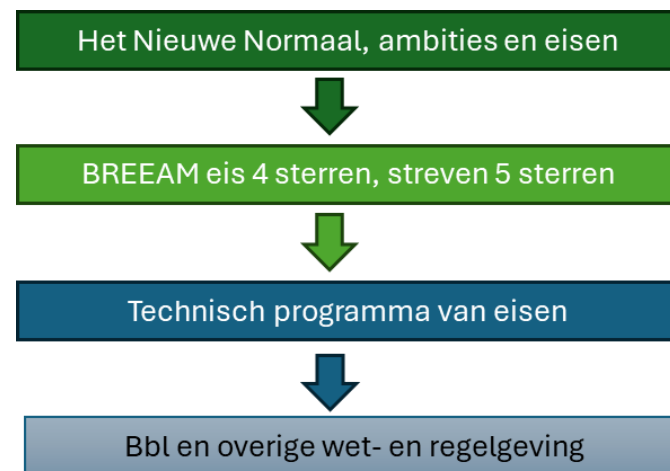
Ambities en eisen Duurzaamheid [1/10]

De gemeente wil een voorbeeld zijn voor haar inwoners. Dat betekent dat niet alle investeringen in duurzaamheid terugverdiend hoeven te worden, als deze maatregelen bijdragen aan nieuwe duurzame ontwikkelingen en inwoners en bedrijven aanmoedigen om ook duurzame maatregelen te treffen. Om die reden is voor de onderwerpen duurzaamheid, circulariteit, biophilic design, ecologie en gezondheid een ambitie uitgesproken. Deze onderwerpen hangen met elkaar samen.

Onderstaand wordt per thema aangegeven wat de ambitie met de bijbehorende eisen zijn. Voor al deze eisen geldt dat de **ambitie** voorop staat en moet worden voldaan aan de daarmee gestelde eisen. Certificering is niet per se een vereiste, maar een wens vanuit communicateerbaarheid. Als certificering praktische of vernieuwende oplossingen in de weg staat die wel bijdragen aan de ambitie, dan gaat de oplossing boven de certificering.

- Het Nieuwe Normaal (HNN) is het inhoudelijk en normatief kader dat richtinggevend is voor alle ontwerp, uitvoerings- en beheerkeuzes.
- BREEAM-NL Nieuwbouw en renovatie utiliteit V6.1.1 (industrie en kantoren) fungeert als meet- en verificatie-instrument. De overall eis is dat minimaal voldaan wordt aan score Excellent (4 sterren). Het streven is om te voldoen aan score Outstanding (5 sterren).
- Waar HNN-ambities verder gaan dan BREEAM, zijn in dit Programma van Eisen aanvullende projecteisen opgenomen.

Voor de indeling van dit hoofdstuk is de indeling van Het Nieuwe Normaal aangehouden.



Samenhang en rangvolgorde ambities en eisen



Ambities en eisen Duurzaamheid [2/10]

Het Nieuwe Normaal

Het Ontwikkelplein (gebouw en terrein) wordt gerealiseerd als een toekomstbestendige, circulaire materialenbank met maximale waarde- en functiebestendigheid.

Milieu-impact

Toe te passen principe: het ontwerp en de realisatie zijn gericht op het minimaliseren van de totale milieu-impact van het gebouw, met expliciete prioriteit voor het reduceren van materiaalgebonden CO₂-uitstoot en het maximaliseren van materiaalgebonden CO₂-opslag.

De Milieuprestatie Gebouw (MPG) wordt hierbij gebruikt als ondersteunend en monitorend instrument en niet exclusief als sturingsmechanisme.

1. Het ontwerp dient een MPG-score te realiseren die aantoonbaar beter is dan de geldende wettelijke eis. Het nagestreefde ambitieniveau sluit aan bij BREEAM Excellent en – waar passend en haalbaar – Outstanding. Dit streven mag echter niet leiden tot ontwerp- en materiaalkeuzes die de ambities t.a.v. CO₂-reductie en CO₂-opslag (zoals hieronder benoemd) aantoonbaar ondermijnen.
2. Bij alle materiaalkeuzes wordt de materiaalgebonden CO₂-uitstoot inzichtelijk gemaakt over de gehele levenscyclus. Ontwerp- en materiaalkeuzes zijn primair gericht op het aantoonbaar minimaliseren van deze uitstoot, ook wanneer dit niet resulteert in de absoluut laagst mogelijke MPG-score.
3. Biobased en andere materialen met aantoonbare en

langdurige CO₂-opslag worden actief en integraal toegepast. Afwijking hiervan is alleen toegestaan indien technisch, functioneel of duurzaamheidsinhoudelijk onderbouwd wordt aangetoond dat toepassing niet haalbaar of niet wenselijk is

4. De MPG wordt gedurende het ontwerpproces en bij oplevering gebruikt om milieu-effecten transparant te maken en keuzes te onderbouwen. In geval van conflicterende uitkomsten tussen MPG-optimalisatie en CO₂-ambities, prevaleert een integrale afweging gericht op maximale klimaatimpactreductie.

Materiaalgebruik

Toe te passen principe: ontwerp en bouw met zo veel mogelijk materialen met verantwoorde herkomst: hergebruikt, gerecycled of hernieuwbaar. Ontwerp en bouw met zo veel mogelijk gezonde materialen en zo min mogelijk restmateriaal.

1. De herkomst van materialen moet transparant worden vastgelegd; materialen met lokale of regionale herkomst hebben voorrang indien kwalitatief gelijkwaardig.
2. Alle toegepaste materialen moeten voldoen aan eisen voor lage emissies en gezonde binnenluchtkwaliteit. De genoemde eisen in Gezonde Kantoren (klasse B) en BREEAM Outstanding zijn een minimum eis.
3. Het ontwerp moet aantoonbaar losmaakbaar en adaptief zijn, uitgewerkt volgens het principe drager–inbouw–installaties.



Ambities en eisen Duurzaamheid [3/10]

Tijdens het ontwerpproces dient een verificatiedossier worden opgesteld en bijgehouden waarin wordt aangetoond hoe aan de circulaire en biobased ambities wordt voldaan. Per ontwerpfase bevat dit dossier ten minst:

- Een geactualiseerd MPG-berekening of gelijkwaardige milieuprestatie-analyse
- Inzicht in materiaalgebonden CO₂-emissies en CO₂-opslag
- Rapportage van de biobased toepassing (BCI of gelijkwaardige methodiek)
- Een materiaaloverzicht van de belangrijkste bouwdelen
- Een beschrijving van de circulaire ontwerpstrategie.

Waardebehoud

Toe te passen principe: ontwerp en bouw met een zo groot mogelijke mate van adaptief vermogen (interne en externe flexibiliteit), een zo hoog mogelijke losmaakbaarheid en een zo groot mogelijke hergebruikpotentie.

1. Bestaande gebouwdelen en geogste materialen (ook uit de regio) moeten maximaal worden hergebruikt, tenzij aantoonbaar onhaalbaar.
2. Er dient een hergebruikscan of vergelijkbare analyse uitgevoerd te worden. Indien hergebruik niet wordt toegepast, wordt gemotiveerd welke technische, functionele of economische redenen hieraan ten grondslag liggen en welke circulaire maatregelen worden getroffen.
3. Voor het gehele gebouw moet een materialenpaspoort

worden opgesteld op basis van de praktijkstandaard van Madaster of gelijkwaardig.

4. Het ontwerp dient te voldoen aan een Biobased Circularity Indicator (BCI) van minimaal 60%. Deze eis waarborgt een substantiële toepassing van biobased materialen met aantoonbare hernieuwbare oorsprong en CO₂-opslag en de mogelijkheid om restwaarde in de afschrijving te betrekken.
5. De BCI wordt gedurende het ontwerpproces en bij oplevering inzichtelijk gemaakt en onderbouwd. Afwijking van deze eis is uitsluitend toegestaan indien aantoonbaar wordt gemaakt dat het behalen van een BCI van 60% technisch of functioneel niet haalbaar is, waarbij mitigerende maatregelen worden voorgesteld om de biobased ambitie zoveel mogelijk te benaderen.
6. Bij toepassing van biobased materialen moet aangetoond worden dat wordt voldaan aan relevante prestatie-eisen zoals brandveiligheid, vochtgedrag, duurzaamheid en onderhoud.
7. De ontwerpers beschrijven hoe drager, inbouw en installaties van elkaar worden gescheiden, welke ontwerpkeuzes demontage mogelijk maken en hoe het gebouw kan worden aangepast aan toekomstige functies.
8. De BCI moet verplicht worden opgesteld in elke ontwerpfase: initiatief, Voorlopig ontwerp: indicatieve BCI, Definitief ontwerp: uitgewerkte BCI, Uitvoering gereed ontwerp/Bestek: definitieve BCI als contractueel toetsingsdocument.



Ambities en eisen Duurzaamheid [4/10]

Duurzame context: energie

Het gebouw beschikt over een toekomstgericht, netbewust en fossielvrij energiesysteem.

1. Het gebouw moet volledig als aardgasloos worden gerealiseerd. Voor de productieprocessen mag geen aardgas worden gebruikt.
2. Het gebouw is energieneutraal en heeft minimaal Energielabel A++++.
3. Het ontwerp moet minimaal voldoen aan BENG-1, BENG-2 en BENG-3. Conform de herziene Energie Performance of Buildings Directive (EPDB IV) dienen nieuwe overheidsgebouwen vanaf 2028 te voldoen aan de norm voor Zero Emission Buildings (ZEB). Voor het gebouwgebonden energiegebruik wordt daarom als eis gehanteerd dat het ontwerp reeds voldoet aan deze ZEB-norm. Dit betekent onder meer:
 - Een zeer hoge energie-efficiëntie
 - Een fossielvrije gebouwgebonden energievoorziening
 - Maximale inzet van hernieuwbare energie (bij voorkeur op of nabij het gebouw)
 - En minimale operationele CO2-emissies voor het gebouwdeel.

De energie die samenhangt met productie- en logistieke processen valt formeel buiten de ZEB-systematiek. De ambitie is om ook voor deze processen in te zetten op maximale elektrificatie, efficiëntie en duurzame opwek. Daarnaast wordt gestreefd naar een duurzaamheidsambitie passend bij BREEAM-NL Excellent.

4. Een PV-installatie op het eigen dak is verplicht.
5. Het ontwerp moet voorzien in de toepassing van energieopslag in de vorm van (bijvoorbeeld) een batterij, primair gericht op eigen gebruik van duurzaam opgewekte energie en het vergroten van flexibiliteit en zelfvoorzienendheid van het gebouw.
6. In samenwerking met de gemeente moet actief worden onderzocht in hoeverre deze energieopslag kan worden opgeschaald tot een energiehub, waarbij het gebouw een knooppunt vormt voor het leveren en uitwisselen van energie met derden. Dit omvat onder meer de mogelijkheid om energie beschikbaar te stellen aan gebruikers en bezoekers, bijvoorbeeld via (snel)laadinfrastructuur voor elektrisch vervoer.
7. Onderdeel van deze ambitie en eis is het onderzoek naar het realiseren van een duurzaam lokaal energie-grid in samenhang met de directe omgeving (wijkniveau). Hierbij wordt gekeken naar koppelkansen met omliggende gebouwen, openbare ruimte en mobiliteit, met als doel het lokaal benutten, opslaan en verdelen van energie en het beperken van belasting op het openbare elektriciteitsnet.
8. Het gebouw moet beschikken over een slim gebouwbeheersysteem voor monitoring en sturing van energiegebruik per gebouwdeel.
9. Installaties moeten technisch voorbereid zijn op aansluiting op een toekomstig warmtenet.



Ambities en eisen Duurzaamheid [5/10]

Duurzame context: water

Het gebouw zet water circulair en klimaatadaptief in.

1. De gemeente Het Hogeland stelt als ambitie dat het watersysteem niet alleen op gebouwniveau, maar integraal op gebiedsniveau wordt beschouwd. In overleg met de gemeente moet daarom onderzoek worden uitgevoerd naar het functioneren en de toekomstbestendigheid van het gehele watersysteem, inclusief buffering, zuivering, hergebruik en afvoer van water. Het onderzoek richt zich op gebouw en directe buitenruimte op wijk- en gebiedsniveau, en omvat ten minste:
 - De mogelijkheden voor circulair watergebruik, zoals toepassing van een grijswatersysteem met zuivering en teruglevering, met aandacht voor functioneren tijdens droge perioden, stagnatie, benodigde buffercapaciteit en beheer.
 - De inzet van natuurgebaseerde oplossingen in de buitenruimte, zoals wadi's, waterbuffers en parkachtige water-/filtersystemen (helofytenfilter) en de mate waarin deze gecombineerd kunnen worden met de woonwijk en openbare ruimte.
 - De beoordeling of het bestaande watersysteem kan worden benut en versterkt, of dat aanvullende watersystemen noodzakelijk zijn voor de nieuwe ontwikkeling.
 - Het verkennen van koppelkansen met omliggende functies en toekomstige gebiedsontwikkelingen.

De haalbaarheid, schaal en fasering van maatregelen zijn afhankelijk van:

- de beschikbare ruimte op projectniveau en in de directe omgeving.
- de fasering en tijdsplanning van ontwikkelingen in de omliggende wijk en het gebied.
- de mogelijkheid om maatregelen tijdelijk of gefaseerd te realiseren en later op te schalen of te koppelen.

Deze afhankelijkheden worden expliciet meegenomen in het onderzoek en de besluitvorming, in afstemming met de gemeente.

2. Het ontwerp moet waterbesparende voorzieningen toepassen.
3. Regenwateropvang en hergebruik voor toiletten, wasruimten en groenvoorziening is verplicht.
4. Het waterconcept moet zichtbaar en uitlegbaar voor bezoekers, burgers en bedrijven worden uitgevoerd.



Ambities en eisen Duurzaamheid [6/10]

Duurzame context: stikstof

Minimalisatie van stikstofemissies tijdens realisatie.

1. Het ontwerpteam moet de kaders voor een emissiearm bouwlogistiekplan opstellen. In het ontwerp dient hiermee rekening te worden gehouden in relatie tot het faseringsplan.
2. In de uitvoering moeten emissiearme bouwmethoden aantoonbaar worden toegepast.

Duurzame context: natuurinclusief

Het Ontwikkelplein past biophilic design toe en levert een aantoonbare bijdrage aan biodiversiteit.

1. Toepassen van ontwerpelementen die de connectie tussen mensen en natuurlijke omgevingen bevorderen zoals gebruik van natuurlijke materialen en veel daglicht.
2. Verbinding maken met groen in de omgeving, zowel in materiaalgebruik als in vormgeving. Van toepassing is BREEAM HEA 10. Daarbij moeten minimaal 7 van 14 aspecten zijn uitgevoerd. Deze onderdelen gaan over:
 - Direct contact met de natuur of natuurlijke elementen (bijvoorbeeld zicht op natuur, aanwezigheid van water, ervaren van licht en schaduw, ervaren van luchtstromen).
 - Indirect contact met de natuur, voorstellingen van de natuur (bijvoorbeeld natuurlijke of ecologisch materialen, biomorfische vormen of patronen).
 - Het beleven van plaats en ruimte, natuurlijke ruimtelijke condities (bijvoorbeeld een toevluchtsoord (plek om je terug te trekken) of vergezichten waarmee je gevoel van overzicht en daarmee veiliger gevoel realiseert).

3. Bij het ontwerp, de realisatie en het gebruik van het gebouw worden de Sociale, Emotionele en Gedragmatige effecten (SEB) van de gebouwde omgeving expliciet meegenomen. Het gebouw ondersteunt aantoonbaar welzijn, sociale interactie en gezond gedrag van gebruikers, in lijn met principes van biophilic design. Ontwerpkeuzes worden onderbouwd vanuit het beoogde effect op gebruikersbeleving en functioneren, niet uitsluitend vanuit esthetiek of techniek.
4. Voor bevorderen gezondheid en welzijn van medewerkers is het PvE gezonde kantoren 2021 van toepassing. Wens is zoveel als mogelijk voldoen aan klasse A. Het minimaal te behalen niveau is klasse B. Daarnaast mogelijkheden voor bewegen in en rondom het gebouw realiseren inclusief buitenzitplekken.
5. Voor aanvang van het ontwerp moet een ecologische quickscan worden uitgevoerd.
6. Inbouwvoorzieningen voor lokale diersoorten zoals gierzwaluw, huismus en vleermuis zijn verplicht (te baseren op het ecologisch onderzoek).
7. Het ontwerp moet voorzien in een functionele leefomgeving voor doelsoorten (doelsoorten en voorzieningen te bepalen op basis van het ecologisch onderzoek).



Ambities en eisen Duurzaamheid [7/10]

8. Het buitenterrein moet biodivers en klimaatadaptief worden ingericht met inheemse beplanting (te bepalen op basis van het ecologisch onderzoek) en geoptimaliseerd als functionele leefomgeving voor de uit het ecologisch onderzoek naar voren gekomen doelfauna.
9. Bij de inrichting van parkeerplaatsen wordt ingezet op waterdoorlatende oplossingen die bijdragen aan het vasthouden en infiltreren van regenwater. Halfopen verharding vormt hierbij het uitgangspunt. De toepasbaarheid hiervan moet worden onderzocht op technische haalbaarheid en betaalbaarheid. Indien halfopen verharding niet doelmatig blijkt, wordt waterdoorlatend asfalt als volwaardig alternatief beschouwd.
10. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen is niet toegestaan. Voor zover mogelijk hier in ontwerp en uitvoeringskeuzes rekening mee houden.



Ambities en eisen Duurzaamheid [8/10]

Versnellers: sociaal

Het Ontwikkelplein versterkt sociale waarde en werkgelegenheid en bevordert sociale interactie en gemeenschapsvorming

1. De opdrachtnemer moet SROI toepassen in de realisatie. Effectiviteit voor de doelgroep prevaleert boven realiseren van de SROI percentage als eis.
2. Het Ontwikkelplein moet actief worden ingezet voor leer- en werktrajecten . Denk hierbij aan het maken (of refurbishment) en leveren van inbouwelementen, vaste inrichting en losse inrichting of onderdelen hiervan en ecologische voorzieningen voor het buitenterrein (insectenhôtels en dergelijke). Ontwerp en materiaalkeuzes worden samen met het Ontwikkelplein bepaald.
3. Om de verbinding tussen lokale ondernemers en het Ontwikkelplein te versterken en de haalbaarheid van samenwerking rondom het project (realisatie en onderhoudsfase) te vergroten heeft samenwerken met lokale partijen de voorkeur.
4. In overleg met Het Ontwikkelplein wordt verkend wat de wens en mogelijkheden zijn voor de aanleg van een kruiden- en/of moestuin ten behoeve van de eigen horeca en waarbij beheer en onderhoud onderdeel uitmaakt van een leer-werktraject. Op basis van deze uitkomsten voorzieningen opnemen in het ontwerp.
5. Het gebouw moet volledig toegankelijk zijn voor de doelgroep en minder valide bezoekers.
6. Onderdeel van de WELL building standaard is gemeenschapsvorming. Deze criteria van de WELL hebben betrekking op toegankelijkheid tot de gezondheidszorg en integrale toegankelijkheid. Niet alle criteria van WELL zijn van toepassing voor het Ontwikkelplein. Wel van toepassing zijn criteria in relatie tot het thema sociale cohesie en gemeenschapsvorming:
 - C16 Ruimten toegankelijk en bruikbaar voor de gemeenschap - van toepassing: openbare ruimte of evenementenruimte.
 - Andere aspecten zijn meer van organisatorische aard zoals het inzetten van medewerkers voor vrijwilligerswerk. Deze aspecten zijn geen onderdeel van de huisvestingsopgave.



Ambities en eisen Duurzaamheid [9/10]

Versnellers: management

De duurzaamheidsambities moeten worden geborgd door het projectmanagementproces en de afspraken over het beheer.

1. Alle HNN- en projecteisen moeten expliciet worden opgenomen in uitvraag en contracten van ontwerpers, adviseurs, uitvoerende partijen en leveranciers. Dit geldt voor sloopwerkzaamheden, aanleg infrastructuur en ontwerp en realisatie gebouw(en).
2. Structurele afstemming tussen architect, ecologen en opdrachtgever is verplicht.
3. Een ecologisch beheer- en onderhoudsplan moet in elke fase van het project worden opgesteld (inclusief de beheerfase) en financieel worden geborgd. IBOR en het Ontwikkelplein hierbij proactief betrekken zodat kennisoverdracht op projectniveau en algemeen (bijvoorbeeld ecologisch groenbeheer) wordt bereikt.
4. Monitoring van circulariteit via BCI is verplicht gedurende alle ontwerpfasen.
5. Duurzame maatregelen moeten zichtbaar en communiceerbaar zijn. Daarvoor kan BREEAM Certificering ingezet worden, maar ook andere manieren van zichtbaarheid en communicatie zijn mogelijk.
6. Zichtbaarheid en communicatie rondom duurzaamheid:
 - Minimaal 4 toegepaste maatregelen moeten direct toepasbaar zijn voor inwoners en/of andere organisaties.
 - Minimaal 2 toegepaste maatregelen moeten een lokale oorsprong hebben (materialen of ideeën uit de omgeving).
 - Minimaal 1 toegepaste maatregel moet voor het eerst worden toegepast in de drie noordelijke provincies.
 - De gemeente Het Hogeland ziet dit project als een kans om duurzaamheidsambities niet alleen zichtbaar te maken, maar ook in samenhang te ontwikkelen met andere gemeentelijke bouwopgaven. In het bijzonder moet worden onderzocht in hoeverre afstemming en samenwerking met de nieuwbouw van het gemeentehuis kan bijdragen aan een grotere impact, versnelling van innovatie en bredere toepasbaarheid van duurzame oplossingen.



Ambities en eisen Duurzaamheid [10/10]

Sustainable Development Goals (SDG's)

De Gemeente Het Hogeland is een SDG-gemeente en onderschrijft de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties. Dit betekent dat bij het ontwerp, de realisatie en de materialisatie van gebouwen aantoonbaar aandacht wordt besteed aan sociale, ecologische en economische duurzaamheid in de gehele keten.

Van ontwerpende en uitvoerende partijen wordt verwacht dat zij bij hun keuzes rekening houden met relevante SDG-thema's, waaronder onder meer:

1. **Mensenrechten en arbeidsomstandigheden:**
Materialen en producten worden bij voorkeur betrokken uit ketens waarin risico's op dwangarbeid, kinderarbeid en onveilige arbeidsomstandigheden aantoonbaar zijn beperkt (bijvoorbeeld door transparante herkomst, keurmerken of due diligence).
2. **Verantwoord grondstoffengebruik:**
Ontwerp en materiaalkeuzes dragen bij aan het beperken van primaire grondstoffen, het stimuleren van hergebruik en circulariteit, en het vermijden van materialen met een hoge sociale of ecologische impact in de winningsfase.
3. **Klimaat en milieu:**
Het gebouwontwerp draagt bij aan klimaatdoelstellingen door reductie van CO₂-uitstoot, toepassing van

hernieuwbare en biobased materialen en beperking van milieuschade over de levenscyclus.

4. **Gezonde en inclusieve leefomgeving:**
Het ontwerp draagt bij aan een veilige, gezonde en toegankelijke gebouwde omgeving voor gebruikers, met aandacht voor binnenklimaat, daglicht, comfort en inclusiviteit.

SDG's vormen geen afzonderlijke toets, maar een integraal afwegingskader bij ontwerp-, materiaal- en uitvoeringskeuzes. Van betrokken partijen wordt verwacht dat zij onderbouwen hoe hun keuzes bijdragen aan deze doelstellingen.

