

# Nieuwbouw Stadhuis

## Ambitiedocument



## Inhoudsopgave

1. Samenvatting.....	1
2. Inleiding .....	2
2.1. Stadshart .....	2
2.2. Waarom een nieuw stadhuis?.....	2
3. Doel ambitiedocument.....	3
4. De ambities.....	3
5. Resultaten participatie .....	4
6. Uitgangspunten .....	5
6.1. Stedenbouwkundig plan en (beeld)kwaliteit.....	5
6.1.1. Uitgangspunten .....	5
6.1.2. Stedenbouwkundig plan.....	6
6.1.3. Grondexploitatie .....	8
6.1.4. Proces stedenbouwkundig plan .....	9
6.2. Bedrijfsvoering en huisvesting .....	10
6.2.1. Thematische verfijning algemene uitgangspunten .....	11
6.2.2. Vertaling huisvestingsvisie naar ruimtelijke en functionele uitgangspunten .....	13
6.2.3. Parkeren.....	15
6.2.4. Ruimtelijk programma van eisen en relatieschema vlekken.....	15
7. Aanbestedingsstrategie en –procedure .....	16
7.1. Uitgangspunten voor de aanbesteding .....	16
7.1.1. Projectdoelen .....	16
7.1.2. Scope van het DBFMO-contract.....	17
7.1.3. Transactiekosten.....	17
7.1.4. Toepassen social Return .....	17
7.1.5. Plafondprijs .....	18
7.1.6. Contractduur en eigendom .....	18
7.2. Concurrentiegerichte dialoog voor het project stadhuis Den helder .....	18
7.2.1. Stap 1: Prekwalificatiefase.....	19
7.2.2. Stap 2: Dialoog .....	19
7.2.3. Stap 3: Definitieve inschrijving .....	19
7.2.4. Stap 4: Voorlopige Gunning / Definitieve Gunning .....	19
7.2.5. Planning van de aanbestedingsprocedure .....	19
7.3. Beoordeling, integriteit van de aanbesteding en voorkoming belangenverstremeling .....	20
7.3.1. Besluitvorming en zeggenschap gedurende de aanbesteding.....	20
7.3.2. Borging Ruimtelijke Kwaliteit.....	20
8. Financiële haalbaarheid .....	21
8.1. De financiële uitgangspunten.....	21
8.2. Financiële uitvoerbaarheid .....	22

## Versiebeheer

<b>Versie</b>	<b>Auteur</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Datum</b>
1	Henk Savelkoul	1 <sup>e</sup> opzet	15 juni 2011
2	Henk Savelkoul	2 <sup>e</sup> opzet	20 oktober 2011
3	Henk Savelkoul	3 <sup>e</sup> opzet incl. correcties Nathalie Bikkel en Jos Wetters	28 oktober 2011
4	Henk Savelkoul	Opmerkingen Zeestad en Richard Streuper	31 oktober 2011
5	Henk Savelkoul	Opmerkingen Afstemmingsoverleg verwerkt	2 november 2011

## 1. Samenvatting

De unieke ligging van Den Helder moet in de komende jaren worden gebruikt om de aantrekkelijkheid als stad om te wonen en te werken te vergroten. Daarvoor zijn diverse maatregelen nodig die de identiteit en het imago van de stad versterken. De ontwikkeling van de haven biedt kansen om werkgelegenheid en nieuwe marktpartijen aan te trekken. De realisatie van het Uitvoeringsplan Stadshart zullen de woon- en leefkwaliteit van de stad versterken. Het huidige stadhuis is niet representatief voor het imago van de gemeentelijke organisatie en het bestuur. Een stadhuis kan de identiteit van beide versterken. Het gemeentebestuur wil daarom investeren in het versterken van het stadshart en kiest ervoor om een nieuw stadhuis te bouwen op de stationslocatie om de aantrekkelijkheid van de entree van de stad te vergroten.

De stedenbouwkundige contouren waarbinnen het nieuwe stadhuis in het stationsgebied gerealiseerd kan worden, worden steeds duidelijker. Zeestad en de gemeente willen samen met NS Poort een keuze maken voor een van de nog aanwezige ontwikkelvarianten. De participatie met inwoners en de daarna gehouden enquête onder de Helder bevolking heeft duidelijk gemaakt dat het sfeerbeeld, dat is geïnspireerd op het oude station, het beste past bij de identiteit van de stad. De participatie met direct omwonenden heeft begrip opgeleverd en door aanpassingen in uitgangspunten op een aantal punten de weerstand tegen het stedenbouwkundig plan met daarin een nieuw stadhuis weggenomen.

Ook bestaat inmiddels een goed inzicht in de eisen waaraan het nieuw stadhuis moet voldoen. Het wordt een multifunctioneel gebouw waar ontmoeting tussen politiek en bevolking en werken in en met de stad centraal staat. Het nieuwe stadhuis heeft architectonische meerwaarde en versterkt de identiteit van het stadshart. En met de te realiseren parkeercapaciteit van 200 plaatsen levert het stadhuis een belangrijke bijdrage aan de bereikbaarheid van het stadshart.

Voor de medewerkers van de gemeentelijke organisatie zal het stadhuis een inspirerende en innovatieve werkomgeving zijn waar kennisdeling- en uitwisseling vanzelfsprekend zijn. Het nieuwe stadhuis wordt een duurzaam gebouw, zowel in zijn (energie)gebruik als gebruikskwaliteit, gezondheid en toekomstwaarde.

De contouren voor de DBFMO-aanbestedingsprocedure zijn duidelijk. De belangrijkste projectdoelen, basis voor de gunningcriteria en weging van de criteria, zijn geïdentificeerd. De gewenste looptijd van het contract is bepaald op 30 jaar en het stadhuis wordt direct eigendom van de gemeente. Ook heeft een eerste afbakening van wel en niet in de aanbesteding op te nemen diensten (de scope) plaatsgevonden. En voor belangrijke elementen van de aanbestedingsprocedure (ruimtelijke kwaliteit, lokale werkgelegenheid en plafondprijs) is de richting bepaald. Op basis van de globale planning van de aanbestedingsprocedure is gunning juni 2013 mogelijk. Op dat moment is ook duidelijk of de door ons nagestreefde datum van 1 januari 2015 het nieuwe stadhuis in gebruik genomen kan worden.

Op basis van de uitgevoerde financiële analyses blijkt dat het mogelijk is dat de in dit ambitiesdocument beschreven eisen te realiseren zijn binnen de door de gemeenteraad vastgestelde budgettaire kaders als daarnaast wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- omvorming van de reserve stadhuis vanaf 2012 tot een egaliseringsreserve stadhuis, waarmee de jaarlijkse exploitatieresultaten stadhuis worden verrekend
- annuïtaire afschrijving van gemeentelijke investeringen;

Conform de gebruikelijke gemeentelijke begrotingssystematiek zullen tijdig in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente middelen gereserveerd moeten worden voor inflatiecorrectie en de in het DBMFO contract verwerkte financiële effecten van vervangingsinvesteringen.

## 2. Inleiding

### 2.1. Stadshart

Den Helder is een stad die kansen benut. De gemeente heeft voldoende veerkracht om de voorspelde krimp in de (beroeps)bevolking tegen te gaan. De havenontwikkeling is de belangrijkste economische motor om de krimp en de gevolgen van bezuinigingen bij defensie te bestrijden. De ontwikkeling van de haven biedt kansen om werkgelegenheid en nieuwe marktpartijen aan te trekken. Dat betekent dat bedrijven en medewerkers zich willen vestigen in Den Helder. Dat vergroot de noodzaak om van Den Helder een aantrekkelijke stad te maken om te wonen en werken. Het gemeentebestuur wil daarom investeren in het versterken van het stadshart en kiest ervoor om een nieuw stadhuis te bouwen op de stationslocatie om de aantrekkelijkheid van de entree van de stad te vergroten.

Het nieuwe stadhuis is onderdeel van het UP stadshart. Met de uitvoering van dit plan wordt het stadshart het kloppend hart van Den Helder Door de Beatrixstraat met de bomenlaan door te trekken tot aan de wateroren komen het station en het stadhuis dicht bij de stad te liggen en betreedt de treinreiziger vanuit het station direct het stadspark. Het nieuwe profiel van de Beatrixstraat betreft de stationsomgeving bij het stadshart.

Het stadhuis geeft een economische impuls aan het stadshart. De baliefuncties alleen al trekken meer dan 50.000 bezoekers naar het centrum. Dit vergroot de bedrijvigheid en levendigheid in het gebied. Ondernemers in Den Helder staan over het algemeen positief tegenover de ontwikkelingen. Zij zien de komst van een stadhuis als een kans om meer klanten over de drempel te krijgen.

Het huidige stadhuis is niet representatief voor het imago van de gemeentelijke organisatie en het bestuur. Een stadhuis kan de identiteit van beide versterken. Samen met bewoners is gekeken hoe het gebouw die functies kan vervullen. Gekozen is voor een karaktervol gebouw waarin elementen van het oude station in terug te vinden zijn.

Het nieuwe stadhuis is de plek waar burgers, politiek en medewerkers van de gemeentelijke organisatie samen komen. De vraag van de klant staat centraal. Om burgers en ondernemers optimaal te bedienen is de gemeentelijke organisatie erop ingericht om talent te ontwikkelen en effectief in te zetten. Medewerkers worden gestimuleerd om creatief en innovatief te werken en gebruik te maken van elkaar kennis en kwaliteiten. Het werkplekconcept is vanuit deze visie ontwikkeld.

### 2.2. Waarom een nieuw stadhuis?

Er is sprake van een wisselwerking tussen de noodzakelijke versterking van de stad en de versterking van de economie. Het huisvesten van een nieuw stadhuis in het stationsgebied kan hieraan een bijzondere bijdrage leveren doordat het een multifunctioneel gebouw is waar werken in en met de stad centraal staat. Burgers, bedrijven en bezoekers zullen gebruik maken van de functies van het stadhuis. Al verscheidene malen is benadrukt welke betekenis een nieuw stadhuis in het centrum van de stad heeft:

- er wordt een nieuw en representatief multifunctioneel gebouw, dat architectonische meerwaarde heeft voor de stad en de identiteit van Den Helder versterkt;
- het is een publiekstrekker voor het centrum waar meer dan 50.000 bezoekers per jaar naar toe komen om gemeentelijke diensten of producten af te nemen;
- doordat het ook in de avonduren wordt gebruikt voor diverse doelen, draagt het bij aan verlevendiging van het centrum;
- het is een werkplek voor zo'n 420 gemeenteambtenaren die op hun beurt gasten en relaties ontvangen.
- door de directe ligging bij het station wordt het een visitekaartje voor de stad en een blikvanger voor bijvoorbeeld die 6.000 reizigers die dagelijks in- en uitstappen op het Centraal Station.

Daarnaast geldt dat de huidige accommodaties van de gemeente Den Helder sterk verouderd zijn, niet representatief en verdeeld over diverse locaties. Doordat de gemeentelijke organisatie is verspreid over verschillende locaties levert dit inefficiënties op. De verouderde gemeentelocaties sluiten niet voldoende aan op de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van de gemeentelijke organisatie en is uit oogpunt van arbo-wetgeving niet langer verantwoord. De toekomstige huisvesting moet het zaakgericht werken en procesmatige dienstverlening ondersteunen en het beheer en onderhoud verduurzamen. De nieuwe huisvesting voor de stad moet een multifunctioneel gebouw zijn waar werken in en met de stad centraal staat.



Om die argumenten heeft op 13 december 2010 de gemeenteraad op basis van het Raadsvoorstel Nieuwbouw Stadhuis d.d. 13 november 2010 (hierna aangeduid als 'het raadsvoorstel') ingestemd met de verdere voorbereiding van de aanbesteding zoals verwoord in het Projectplan Nieuwbouw Stadhuis. Als resultaat van dit proces moet de gemeenteraad een go/no go besluit nemen over de start van de aanbesteding van het nieuwe stadhuis. Volgens de planning zal dit besluit in mei 2012 aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In de 1<sup>e</sup> voortgangsrapportage Project Nieuwbouw Stadhuis (RI11.0092, 2011) is de gemeenteraad geïnformeerd over het voornemen van het college om tussentijds via een ambitiedocument de gemeenteraad in de gelegenheid te stellen sturing te geven aan dit proces. Via de 2<sup>e</sup> voortgangsrapportage Stadhuis (RI11.0142, 2011) en de beantwoording van vragen van diverse fracties is de gemeenteraad tussentijds geïnformeerd. In dit ambitiedocument worden de uitgangspunten, die het college bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding wil hanteren, als voorstellen voorgelegd aan de gemeenteraad. Op basis van de besluiten van de gemeenteraad zal het college dan het voorbereidingsproces vervolgen.

Het stadhuis wordt van ons allemaal. Om die boodschap goed over te brengen is gekozen voor een intensief communicatie- en participatietraject. De gemeenteraad heeft daarom het college opgedragen minstens drie gevelontwerpen te leveren waaruit de inwoners mogen kiezen. De resultaten van dat proces zijn inmiddels bekend.

### **3. Doel ambitiedocument**

Het ambitiedocument beoogt de ambities en (financiële) haalbaarheden daarvan tussentijds af te stemmen tussen gemeenteraad en college. Om die functie te kunnen vervullen worden in het ambitiedocument de belangrijkste uitgangspunten, die het college bij de voorbereiding van de aanbesteding nieuwbouw stadhuis wil hanteren beschreven. Die hebben betrekking op:

- het expliciteren van de ambities ten aanzien van zowel de ruimtelijke- en beeldkwaliteit als de functionaliteit van het gebouw;
- de belangrijkste uitgangspunten inzake de vormgeving van de aanbestedingsprocedure;
- financiële haalbaarheid;
- de verdere planning.

### **4. De ambities**

Om de positie van Den Helder te versterken is actief ingrijpen noodzakelijk. De combinatie van ontwikkelingen (Stadshart/Willemsoord met de herontwikkeling van het havengebied) moet van Den Helder weer een krachtige en economisch vitale stad maken. In dat kader van initiatief nemen en investeren past een nieuw stadhuis op de stationslocatie. In het raadsvoorstel is beargumenteerd welke resultaten via de realisatie van dat stadhuis worden nagestreefd:

1. Het stadhuis op de stationslocatie fungeert als katalysator voor de economische, sociale en culturele ontwikkeling van het stadshart en Den Helder als geheel.
2. Het geven van een ontwikkelrichting voor het stationsgebied voor de verdere ontwikkeling en uitvoering door Zeestad in samenwerking met de gemeente Den Helder.
3. Een goed gestructureerd en aantrekkelijk stationsgebied met een nieuw stadhuis en aanvullende functionaliteiten, zoals een hotel, openbare ruimte, OV-knooppunt, etc.
4. Tegen zo efficiënt mogelijke inzet van publieke financiële middelen en minimale risico's voor de gemeente een duurzame huisvesting voor de gemeentelijke organisatie te realiseren.

De nieuwe huisvesting voor de stad moet een multifunctioneel gebouw zijn waar werken in en met de stad centraal staat. Het nieuwe stadhuis heeft architectonische meerwaarde en versterkt de identiteit van het stadshart en geeft een impuls voor ondernemers om te investeren in de binnenstad. Het zal voor bestaande medewerkers, bezoekers en nieuw talent een inspirerende werkomgeving zijn en stimuleert de werkgelegenheid.

Het in ontwikkeling zijnde stedenbouwkundig plan (inclusief beeldkwaliteitsplan) concretiseert onze ambities met betrekking tot de eerste drie resultaatgebieden. Via het project bedrijfsvoering en de definiëring van het aanbestedingsproces geven wij inhoud aan het vierde resultaatgebied. Daarbij hanteren wij een slanke en efficiënte ambtelijke organisatie, werkend volgens het regiemodel, als uitgangspunt. Tevens wordt in het kader van de uitvoering van ondersteunende taken m.b.t. de gemeentelijke huisvesting ook kritisch gekeken naar welke taken de gemeente zelf uit moet voeren om een zo optimaal mogelijke verhouding tussen inzet en resultaat te krijgen.

## 5. Resultaten participatie

Het nieuwe stadhuis wordt het huis van de stad. Het gebouw komt op de stationslocatie, een centrale plek in het stadshart. Inwoners en ondernemers moeten zich herkennen in het gebouw. De identiteit van Den Helder moet dus terug te vinden zijn in uitstraling van de gevel. Voor de gemeenteraad van Den Helder een reden om inwoners mee te laten praten over de sfeer van het nieuwe stadhuis. Het projectteam heeft de opdracht om een participatietraject als onderdeel van de communicatie mee te nemen uitgevoerd.

Het traject bestond uit twee delen met specifieke doelgroepen.

1. Participatie met inwoners, uitgevoerd door de gemeente.
2. Participatie met direct omwonenden en betrokkenen, uitgevoerd door Zeestad.

Met een groep bewoners is nagedacht over hoe het stadhuis eruit moet zien. Welke sfeer het heeft, wat voor een type gebouw past bij Den Helder en welke materialen daarbij horen. Uit de eerste werksessie ontstond een belangrijke gemene deler, het gebouw moet warmte uitstralen. Er kwamen drie inspiratiebronnen op tafel die volgens de deelnemers passen bij de identiteit van de stad. De Amsterdamse school, de gebouwen op Willemsoord en het oude station. Over het materiaalgebruik bestond geen twijfel. Baksteen straalt warmte uit en vormt de basis voor de drie gekozen inspiratiebronnen.

De participatie met inwoners heeft drie sfeerbeelden opgeleverd. De deelnemers van de werksessies waren erg enthousiast over het eindresultaat. Zij zagen hun inbreng terug in alle drie de tekeningen.



Figuur 1 Drie sfeerbeelden nieuw stadhuis

De drie sfeerbeelden zijn voorgelegd aan alle inwoners van Den Helder. Door middel van een enquête hebben inwoners kunnen kiezen. Meer dan 650 inwoners hebben een stem uitgebracht op een van de sfeerbeelden voor het nieuwe stadhuis. Het sfeerbeeld dat is geïnspireerd op het oude station, past volgens 282 stemmers het beste bij de identiteit van de stad. De uitwerking die is geïnspireerd op de gebouwen op Willemsoord kreeg 250 stemmen en de Amsterdamse school 131 stemmen.

In de werkgroep en in de communicatie met inwoners rond de enquête is uitvoerig stil gestaan bij de betekenis van de sfeerbeelden. Het zijn geen ontwerpen maar schetsen van gevelbeelden waarvan de elementen worden opgenomen in het beeldkwaliteitplan. Dit dient als richtlijn voor de architect van het consortium. Inwoners hebben een duidelijke mening over welk type gebouw bij de stad past. In de werksessies is hier nauwelijks discussie over geweest. Het historische karakter van de stad, een gebouw dat warmte uitstraalt door het gebruik van baksteen past op de stationslocatie. Hoewel de deelnemers begrijpen dat zij niet het uiteindelijke ontwerp hebben gemaakt hechten zij er veel waarde aan dat de architect deze uitgangspunten respecteert.

Zeestad leidt het traject met direct omwonenden over het stedenbouwkundig plan. In deze bijeenkomsten is aandacht besteed aan het bouwvolume, de bouwhoogte, rooilijnen en de infrastructuur en verkeersafwikkeling. De dialoog heeft opgeleverd, dat het hoogte accent van het nieuw te bouwen stadhuis tegenover het stadspark komt te liggen en niet tegenover de bestaande bouw. Het belang van een goede aansluiting van de Boerhaavestraat op de Vijfsprong is vertaald naar een uitvoerbaar en verkeerstechnisch acceptabel model. Op de hotelkavel is de bouwhoogte teruggebracht tot de bouwhoogte van de Beatrixstraat met de mogelijkheid van een hoogteaccent. En parkeren op maaiveldniveau en/of in een bovengrondse parkeervoorziening is acceptabel. Over een ding waren alle deelnemers het eens: stedenbouwkundig gezien gaat de voorkeur uit naar een gevel voor het station langs, waarbij de stationsfunctie wel herkenbaar moet blijven, evenals de klokfunctie. West8 is bij beide participatietrajecten nauw betrokken geweest en heeft de input van deze trajecten meegenomen in de sfeerbeelden. De belanghebbenden konden zich herkennen in de drie sfeerbeelden van West8. Na de richtinggevende besluiten uit dit ambitiedocument, zal Zeestad samen met deze belanghebbenden het stedenbouwkundig plan afronden en het beeldkwaliteitsplan op stellen. Vervolgens zal in aanloop naar en tijdens de werkzaamheden het contact intensief blijven

## **6. Uitgangspunten**

Het in ontwikkeling zijnde stedenbouwkundig plan definieert voor het hele Stationsgebied de stedenbouwkundige uitgangspunten en reikt daarmee verder dan alleen de locatie voor het nieuwe stadhuis. De uitspraken, die in het stedenbouwkundig plan worden gedaan m.b.t. het stadhuis, moeten zodanig zijn dat het gebouw en de daarin aanwezige functies kunnen functioneren en tegelijkertijd het gebouw architectonische meerwaarde kan opleveren voor het stationsgebied en het stadshart.

Via het project 'bedrijfsvoering' is het programma van eisen (functioneel, benodigde oppervlakte, situering functies en inrichtingseisen) opgesteld. Er is sprake geweest van een voortdurende wisselwerking tussen het proces van opstellen van het stedenbouwkundig plan en het formuleren van een programma van eisen voor het nieuwe stadhuis.

### **6.1. Stedenbouwkundig plan en (beeld)kwaliteit**

#### **6.1.1. Uitgangspunten**

De ambities en doelstellingen uit het Uitwerkingsplan Stadshart zijn het primaire gemeentelijk kader voor de stedelijke vernieuwing van het stadshart. Door publieke gebouwen in het stadshart een prominente plek te geven ontstaat synergie tussen de verschillende centrumfuncties. O.a. een nieuwe bibliotheek, stadhuis en schouwburg zullen een positieve bijdrage leveren aan een aantrekkelijk en levendig winkelgebied. Daarnaast kunnen deze functies verbindingen tussen gebieden tot stand brengen, zoals het verbinden van het stadshart met Willemsoord.

In dat kader heeft de raad kenbaar gemaakt het nieuwe stadhuis te willen realiseren op de stationslocatie met daarbij als uitgangspunt voor de planuitwerking van het stationsgebied de sloop van het voormalige postkantoor.

Ook is het belangrijk dat specifiek het stationsgebied zowel ruimtelijk als programmatisch aansluiting krijgt op haar directe omgeving. Het gaat om een verkleining van de huidige overvloed aan ruimte, zowel met programma (waaronder het stadhuis) als met een herinrichting van de openbare ruimte.

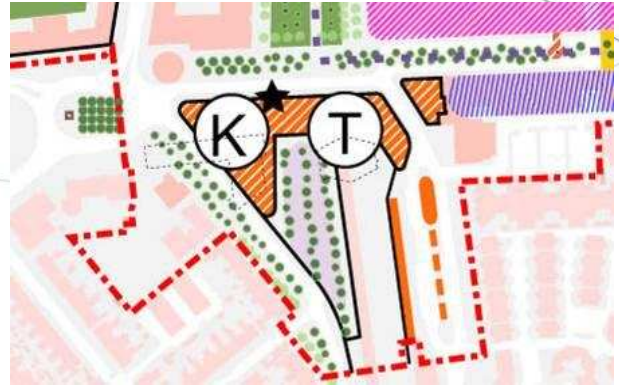
Zeestad stelt o.a. een stedenbouwkundig plan met het bijbehorende beeldkwaliteitsplan op en richt de openbare ruimte opnieuw in binnen de geformuleerde uitgangspunten van het Uitwerkingsplan. In het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt vastgelegd welk programma gerealiseerd kan worden in het gebied en aan welke uiterlijke kwaliteit (beeldkwaliteit) moet worden voldaan. Zeestad spant zich in om partijen bij elkaar te brengen en te stimuleren het gewenste programma daadwerkelijk te realiseren en de daarvoor benodigde overeenkomsten af te sluiten.

Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan door de raad stelt Zeestad voor het gebied een nieuw bestemmingsplan op, dat uiteindelijk door de raad vastgesteld wordt.





**Figuur 2** Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder



**Figuur 3** Uitwerkingsplan Stadshart Den Helder: Stationsgebied

### 6.1.2. Stedenbouwkundig plan

De afgelopen periode zijn diverse onderzoeken afgerond waarmee duidelijk wordt hoe een stedenbouwkundig plan voor het stationsgebied ingevuld kan worden. De input uit de burgerparticipatie trajecten met direct omwonenden en belanghebbenden is gehoord en verwerkt. Het participatietraject met inwoners heeft drie sferbeelden opgeleverd. Deze drie beelden zijn door middel van een enquête voorgelegd aan de bevolking van Den Helder. Het sferbeeld dat is geïnspireerd op het oude treinstation kwam als favoriet uit de bus. De uitslag van de enquête is maatgevend voor het op te stellen beeldkwaliteitplan.

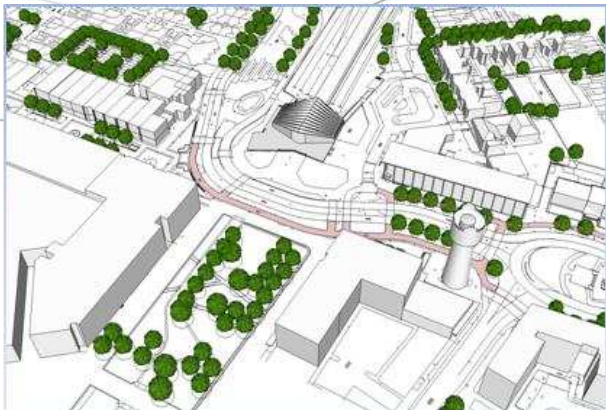


**Figuur 4** Referentie- en gevelbeelden oude treinstation Den Helder

De gewenste beeldkwaliteit en uiterste stedenbouwkundige rooilijnen voor het stadhuis worden onderdeel van de aanbestedingsdocumenten stadhuis.

Wil het stationsgebied een aantrekkelijke entree van het stadshart én een aantrekkelijke omgeving voor het nieuwe stadhuis zijn, dan is het noodzaak om de overmaat aan open ruimte te verdichten en deze terug te brengen tot compact, veilig en aantrekkelijk gebied. Bij het verdichten van de open ruimte wordt er op verschillende manieren aansluiting gezocht op de ruimtelijke structuur in de omgeving.

Door het gemotoriseerd verkeer vanaf de Vijfprong tot aan de Parallelweg (busstation) een kleiner ruimtebeslag te geven zal het verkeer niet langer dominant zijn. Resultaat is een aantrekkelijke openbare ruimte met verblijfskwaliteit, waar de voetganger zich welkom voelt en ook de verkeersintensiteit van het gemotoriseerd verkeer afgewikkeld kan worden. Dit wordt gecompleteerd met het doortrekken van het winkel-/voetgangersgebied van de Beatrixstraat als bomenlaan door te zetten tot aan de Watertoren.



**Figuur 5 Bestaande situatie stationsgebied**



**Figuur 6 Gewenste situatie stationsgebied (UP)**



**Figuur 7 Bestaande situatie verkeersinfra**



**Figuur 8 Gewenste situatie verkeersinfra (UP)**

Het toevoegen van programma zal deze ingreep in de openbare ruimte nog verder versterken.

Op de hoek van de Beatrixstraat is een uitgeefbare kavel gepland die de rooilijn van de Beatrixstraat verlengt richting de watertoren. Deze kavel is primair bestemd voor de ver-/nieuwbouw van hotel Wienerhof. Met deze partij vinden momenteel gesprekken plaats om gezamenlijk te komen tot een concreet planvoorstel dat past binnen de huidige stedenbouwkundige mogelijkheden en inzichten.

Daarnaast is er in het stedenbouwkundig plan een bouwenvolpe voor het stadhuis/station gecreëerd uitgaande van sloop van het voormalige postkantoor. Binnen deze bouwenvolpe is een aantal varianten mogelijk voor de nieuwbouw van het stadhuis in relatie tot het treinstation.



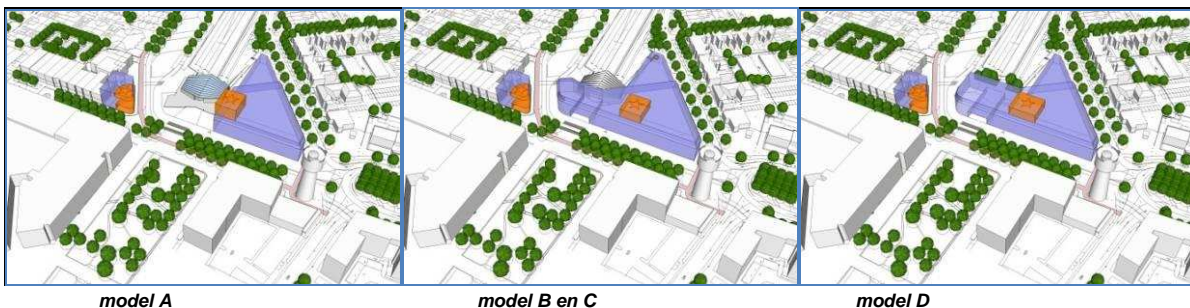


**Figuur 9 Stedenbouwkundige bouwenvoloppen stationsgebied**

Op verzoek van NS Poort zijn binnen die bouwenvolpope een viertal modellen opgesteld en aan de spoorse partijen voorgelegd:

- model A. bouw stadhuis onafhankelijk van het treinstation
- model B. bouw stadhuis vóór treinstation, geen functionele en/of programmatische synergie
- model C. bouw stadhuis vóór treinstation, met functionele en/of programmatische synergie
- model D. bouw stadhuis met sloop van het bestaande treinstation

NS Poort beoordeelt momenteel die modellen. Inhoudelijk vindt die beoordeling plaats aan de hand van het Stationsconcept van NS Poort, die conceptueel de gewenste inrichting en indeling van treinstations en stationsomgevingen omschrijft. Daarnaast brengen zij ook de financiële consequenties middels een business case voor zichzelf in beeld.



**Figuur 10 Stedenbouwkundige bouwenvoloppen stationsgebied**

Primair is het uitgangspunt in de samenwerking en onderhandelingen met de spoorwegen dat investeringen aan het stationsgebouw en bijbehorende reizigersvoorzieningen op perrons en sporen voor rekening en risico van de NS plaatsvinden. Voor de eventuele verwerving van gronden zijn in de grondexploitatie van Zeestad middelen opgenomen.

Als ruimtelijke ambitie hebben Zeestad en de gemeente een stedenbouwkundige voorkeur voor een variant waarbij het treinstation blijft gehandhaafd en het stadhuis vóór het stationsgebouw gerealiseerd wordt.

### 6.1.3. Grondexploitatie

Mei jl. is door de aandeelhouders van Zeestad de sluitende planexploitatie Zeestad per 1-1-2011 goedgekeurd. In de planexploitatie is de grondexploitatie voor het deelproject Stationsgebied met een netto contante waarde van € 6,1 miljoen negatief opgenomen.

Vanaf maart van dit jaar is de stedenbouwkundige uitwerking voor het stationsgebied binnen de kaders van het Uitwerkingsplan Stadshart hervat. Deze uitwerking is (mede en vooral) gestart op basis van het besluit

van de gemeenteraad van december 2010 tot de verdere voorbereiding van de aanbesteding van het nieuw te bouwen stadhuis.

Er is nu een ruimtelijk programma van eisen opgesteld als basis voor de aanbesteding van het nieuw te bouwen stadhuis. Dit programma van eisen omvat ca. 7.000 m<sup>2</sup> bvo voor het nieuw te bouwen stadhuis.

De huidige economische omstandigheden laten ook zien dat er geen marktvrage is te verwachten voor 4.300 m<sup>2</sup> overig commercieel programma. De geraamde grondopbrengsten voor de grondexploitatie zijn derhalve significant gedaald.

De uit te geven kavel die primair voor ver-/nieuwbouw van hotel Wienerhof bestemd is, betreft een goed gelegen A-locatie in het winkelgebied en is realistisch afzetbaar voor de geraamde opbrengst.

De gedaalde opbrengsten hebben tot gevolg dat er aan de kostenkant bezuinigd moet worden om binnen het taakstellende contante tekort van € 6,1 miljoen te blijven.

Een ingrijpende renovatie van het busstation (samenvoegen rijbanen en volledig nieuw busstation) is geen noodzaak en in verhouding met de te maken kosten geen efficiënte investering. Daarnaast voldoet het bestaande busstation aan de technische eisen die er aan moeten worden gesteld. Eventuele investeringen beperken zich tot 'cosmetische' ingrepen (herkenbaarheid, oriëntatie enz.). Ook verwerving en sloop van de bestaande wachtruimte van Connexion is dan niet nodig.

Doorrekening van deze actuele financiële uitgangspunten laat zien dat de grondexploitatie binnen de kaders van de planexploitatie Zeestad sluit met een contante waarde van € 6 mln. tekort.

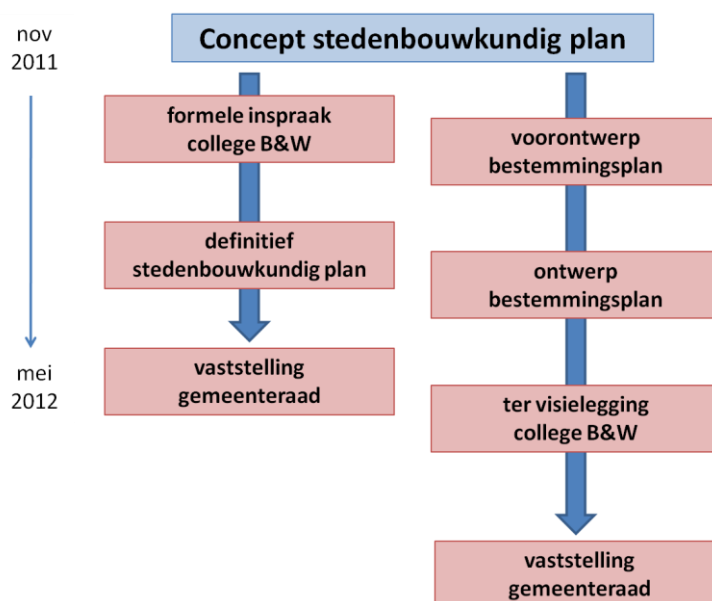
Bovenstaande financiële uitgangspunten zijn door Zeestad ter besluitvorming aan de aandeelhouders voorgelegd.

#### 6.1.4. Proces stedenbouwkundig plan

Het definitieve stedenbouwkundig plan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Dit zal plaatsvinden wanneer ook de raad wordt voorgesteld een definitief besluit over de aanbesteding van het stadhuis te nemen.

Na besluitvorming met betrekking tot dit ambitiesdocument zal het college een concept stedenbouwkundig plan ter inzage leggen om de bevolking en met name de direct omwonenden en ondernemers in de gelegenheid te stellen ook schriftelijk hun visie op het concept plan weer te geven en wordt gestart met het opstellen van een voorontwerp bestemmingsplan.

Volgens planning zal in mei 2012 een definitief stedenbouwkundig plan aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd. Na vaststelling zal het college een ontwerpbestemmingsplan vrijgeven voor de formele inspraak, zodat eind 2012 of begin 2013 de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het stationsgebied kan vaststellen.



Figuur 11 Proces stedenbouwkundig plan op hoofdlijnen



Parallel aan bovengenoemde besluitmomenten zal Zeestad zorgdragen voor de benodigde voorstellen aan haar aandeelhouders.

## **6.2. Bedrijfsvoering en huisvesting**

Het programma van eisen is gebaseerd op visies op de relatie tussen bestuur en burger, de wijze waarop vorm wordt gegeven aan de dienstverlening aan burgers en de nagestreefde werkwijze van de ambtelijke organisatie. De vertaling van de visie op de relatie tussen bestuur en burgers naar een programma van eisen voor het openbaar bestuurscentrum heeft plaatsgevonden met een werkgroep, bestaande uit leden van de gemeenteraad en de griffie.

Bij de dienstverlening staat de klantvraag van de burger, ondernemer of instelling centraal. Elke klant heeft zijn eigen verwachting en wil anders worden geholpen. Het balieconcept moet hierin voldoende keuzevrijheid bieden en inspelen op de klantbeleving. Bij de publieksdienstverlening wordt uitgegaan van een dynamisch proces, zowel qua aantal bezoekersaantallen, maar ook de veranderingen in het gemeentelijke aanbod van diensten. Door de dienstverlening te centraliseren en door een nieuw balieconcept toe te passen moet aan deze eisen worden voldaan.

Het werkplekdomein voor de gemeentelijke organisatie vormt de ontmoetingsplek waar medewerkers, directie en het college met elkaar samenwerken. De gemeente wil een aantrekkelijke werkgever zijn die kansen en nieuw talent (uit de stad en omgeving) optimaal benut. Ook het bestaande talent van medewerkers binnen de gemeente moeten worden gestimuleerd. De werkomgeving moet innovatief en inspirerend zijn, zodat kennisdeling- en uitwisseling vanzelfsprekend worden. Door de werkplek in te richten op basis van kantooractiviteiten, worden diverse manieren van interactief en geconcentreerd werk mogelijk gemaakt. Meer dan voorheen zal worden ingespeeld op innovatie, het denken in oplossingen en het stimuleren van samenwerken. De organisatie moet bewegen en stromen.

Hieruit is een aantal uitgangspunten waaraan het stadhuis moet voldoen afgeleid:

- Het gebouw is een stadhuis voor de burger, vormt een publiekstrekker in het stadshart, draagt bij aan levendigheid en vitaliteit van het stadshart, biedt een economische impuls en stimuleert het vestigingsklimaat.
- Gebruikers en bezoekers moeten de functies (ruimten, vertrekken en inrichting) ten dienste van activiteiten waaraan zij deelnemen op een zo onafhankelijk en gelijkwaardig mogelijke wijze kunnen bereiken en gebruiken.
- Alle publieksfuncties van diverse afdelingen uit de gemeente, inclusief de baliefuncties van het UWV werkbedrijf moeten kunnen worden ondergebracht in één centraal publieksplein.
- Met andere publieksfuncties wordt in het programma van eisen geen rekening gehouden.
- De dienstverlening wordt centraal, overzichtelijk en geïntegreerd aangeboden. Alles is erop gericht om de toegankelijkheid van informatie voor, en de dienstverlening aan de burger zo helder en eenvoudig mogelijk te maken. Daartoe dient de publieksruimte transparantie en klantvriendelijkheid uit te stralen.
- Het stadhuis moet een goede huisvesting bieden aan de huidige en toekomstige gemeentelijke bedrijfsvoering en dienstverlening en moet qua gebruik en indeling flexibel en aanpasbaar zijn.
- De inrichting en werkplekindeling spelen hier flexibel op in, zonder dat bij elke verandering in organisatiestructuur, de huisvesting moet worden aangepast.
- Het werkplekdomein van de gemeentelijke organisatie is een inspirerende werkomgeving waarbij de medewerker, haar dienstverlening en het organisatiebelang centraal staan.
- Uitgangspunt is activiteit gericht werken in een omgeving waarin openheid en transparantie de bovenaan voeren en waar de informatiehuishouding op de werkplek optimaal te beschermen is tegen onbevoegd gebruik van informatie.
- De werkomgeving kent diverse mogelijkheden om zowel individueel geconcentreerd te werken, te ontspannen en maar vooral om met elkaar samen te werken.
- Via compartimentering wordt rekening gehouden met het beschermen van medewerkers en persoonsgegevens door de publieksruimte en het werkgebied voor de gemeentelijke organisatie fysiek van elkaar te scheiden.

### 6.2.1. Thematische verfijning algemene uitgangspunten

Aan de hand van een aantal thema's is deze algemene visie op het huisvestingsconcept van het stadhuis verder geconcretiseerd.

#### **Thema politiek en burger:**

De resultaten van de werkgroep van gemeenteraad en griffie zijn onverkort overgenomen in dit ambitiedocument. De werkgroep heeft zelf een aantal kritische succesfactoren geformuleerd, waaraan een openbaar bestuurscentrum aan moet voldoen. Die kritische succesfactoren zijn:

- Het sfeerbeeld van de raadszaal, foyer en de commissievergaderruimten.
- Een doelmatige en multifunctionele inrichting van diverse vergaderfuncties, die een efficiënte en effectieve vergadercultuur stimuleren.
- De toegankelijkheid van het openbaar bestuurscentrum, tot uitdrukking komende in:
  - toegankelijkheid en geschiktheid voor minder validen;
  - centrale positie bestuurscentrum in stadhuis op de 1<sup>e</sup> verdieping;
  - voor publiek eenvoudig te bereiken met trap en lift.
- Compartimentering in een openbaar (raadszaal en twee commissievergaderruimten) en semi-openbaar gebied (fractiekamers, leeskamer en werkplekruimte voor de griffie)

#### **Thema dienstverlening**

De gemeente Den Helder vervult een publieke functie. Het stadhuis ontvangt jaarlijks ruim meer dan 50.000 bezoekers. De bezoekers maken gebruik van uiteenlopende vormen van dienstverlening. Doelstelling is dat de dienstverlening centraal, overzichtelijk en geïntegreerd wordt aangeboden. Alles is erop gericht de toegankelijkheid van informatie voor, en de dienstverlening aan de burger zo helder en eenvoudig mogelijk te maken. Daartoe dient de publieksruimte transparantie en openheid uit te stralen. Via onderstaande eisen aan de huisvesting kan aan deze doelstelling worden voldaan.

- De publieksruimte is de ontmoetingsplaats tussen de gemeente en haar burgers, ondernemers en overheidsinstellingen.
- De publieksruimte vormt het overheidsportaal waar alle gemeentelijke dienstverlening is geconcentreerd, waarbij balies en spreekkamers met de inrichting van een callcenter gezamenlijk één frontoffice kunnen vormen.
- De indeling en inrichting van de publieksruimten maakt een goede relatie tussen back- en frontoffice mogelijk en maakt integrale dienstverlening tussen publieksdiensten onderling mogelijk.
- De indeling en inrichting van de publieksruimte speelt in op het proces- en zaakgericht dienst verlenen.
- De indeling en inrichting van de publieksruimte speelt vooral in op de fysieke dienstverlening en kan zich aanpassen aan de veranderende wet- en regelgeving vanuit (landelijke) overheid.
- Voor elke klantvraag zijn diverse type balies of spreekkamers beschikbaar, afgestemd op toegankelijkheid, digitalisering, ergonomie, klantgericht en behoud van akoestiek en privacy.
- De wachtruimte biedt naast het veraangename van de klant, mogelijkheden voor het raadplegen van (digitale) gemeentelijke informatie, is multifunctioneel, representatief en heeft een uitnodigend karakter. Het vormt hiermee de ontmoetingsplaats tussen de gemeente en haar burgers, ondernemers

#### **Thema medegebruik**

Medegebruik in het stadhuis heeft als doel de politiek dichterbij de burger te brengen. Dat kan door bestaande ruimten beschikbaar te stellen voor andere activiteiten. Bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding zal daarom rekening worden gehouden met de volgende eisen:

- De publieksruimte biedt mogelijkheden voor het exposeren van kunst voor regionale kunstenaars en historische verenigingen.
- De cateringruimte is (deels) openbaar en biedt mogelijkheden om politiek en burger op informele wijze met elkaar in contact te brengen.
- Het vergadercentrum in het openbaar bestuurscentrum is naast raadsvergaderingen ook geschikt voor burgerbijeenkomsten en persconferenties.
- De parkeeraccommodatie bij het stadhuis is ook beschikbaar voor bezoekers aan het Stadshart.

### Thema werkplekconcept

Het nieuwe stadhuis voldoet aan de eisen die worden gesteld aan het werkplekconcept. Het biedt de gemeentelijke organisatie een inspirerende werkomgeving die bijdraagt aan een activiteitgeoriënteerde en dynamische organisatie. Omdat het nieuwe stadhuis voor een lange periode als huisvesting voor de gemeentelijke organisatie zal dienen, is voldoende flexibiliteit belangrijk.

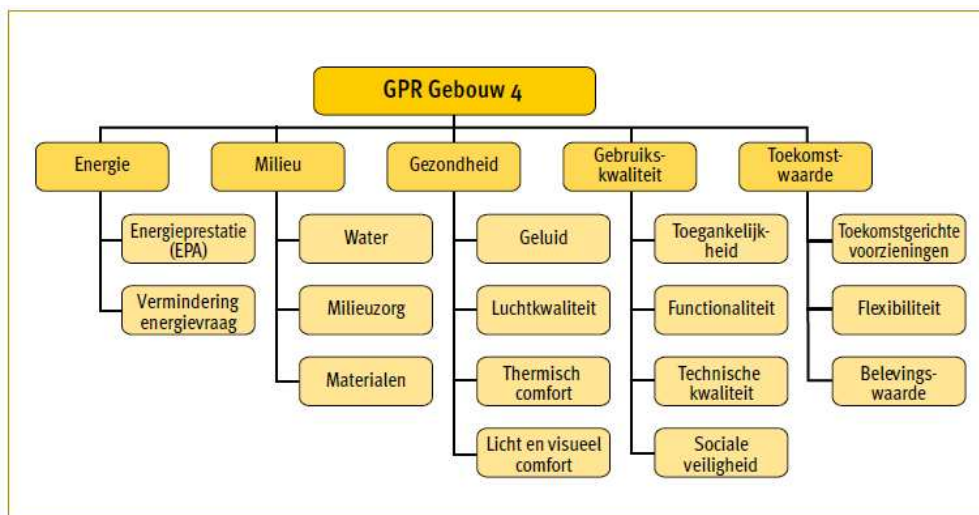
- Het werkplekconcept speelt in op dynamiek en organisatiegerichte huisvesting.
- Het werkplekconcept ondersteunt het werkproces.
- De werkplekindeling is functioneel/sober en doelmatig.
- De werkplekinrichting maakt het delen van werkplekken voor medewerkers en directie mogelijk.
- Het werkplekconcept biedt voor alle kantooractiviteiten mogelijkheden om samen of individueel te werken met speciale aandacht voor ruimteakoestiek en behoud van (visuele) privacy.
- Het kantoorgebruik is duurzaam, papierarm en maakt digitaal (samen)werken overal in het gebouw mogelijk.

### Thema compartimentering

Het stadhuis wordt ingedeeld in openbare en beveiligde zones ter bescherming van medewerkers en persoonsgegevens.

### Voorbeeldfunctie

De gemeente heeft in de strategische visie 2020 haar duurzaamheidsambitie verwoord. De nieuwbouw van het stadhuis behoort een voorbeeldfunctie te vervullen. De specifieke uitgangspunten en duurzaamheidsmaatregelen die worden toegepast zijn gebaseerd op de Gemeentelijke Praktijk Richtlijn (GPR gebouw). De diverse (sub)thema's uit de GPR gebouw zijn hieronder in tabel weergegeven. Bij het formuleren van de eisen m.b.t. energie heeft de trias energetica (beperken energievraag, gebruik duurzame energie en indien nodig, gebruik fossiele brandstoffen zo efficiënt en schoon mogelijk) als basis gediend.



Figuur 12 Aandachtsgebieden GPR Gebouw

Speerpunten bij de realisering en exploitatie van het nieuwe stadhuis zijn:

- een energieprestatiecoëfficiënt van minimaal 50% lager dan het bouwbesluit 2012;
- de realisatie van een CO<sub>2</sub>-neutraal gebouw;
- het toepassen van ten minste 20% duurzame energietechnieken ten opzichte van de referentiesituatie zonder duurzame energieopwekking (nulsituatie);

### *Gebruikskwaliteit*

Aan gebruikskwaliteit zal inhoud worden gegeven onder andere door integrale toegankelijkheid van het gebouw, multifunctioneel gebruik, flexibiliteit en uitwisselbaarheid van vergaderingruimten en werkplekomsgeving, gebruik van onderhoudsvriendelijke materialen en afwerking. Door te voldoen aan de eisen, gesteld in het Politie Keurmerk zal o.a. inhoud worden gegeven aan sociale veiligheid.

### *Toekomstwaarde*

Via flexibiliteit van gebouw en inrichting, een zo groot mogelijke marktcourantheid van het gebouw en de beeldkwaliteit van het gebouw wordt een zo groot mogelijke toekomstwaarde nagestreefd.

### **Thema semi-autonome exploitatie**

Verkend is in hoeverre andere functies binnen het stadhuis opgenomen kunnen worden. Voorshands zullen daarbij de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Met uitzondering van het eventueel gemeenschappelijk gebruik van een grand café wordt voorshands geen rekening gehouden met het verhuren van vergaderruimten en/of delen van faciliteiten.
- In het grand café kunnen reizigers, het winkelend publiek en bezoekers van het stadhuis een kop koffie drinken.
- Het aanbieden van verdere commerciële ruimten t.b.v. stationsgerelateerde activiteiten wordt als optie opgehouden.

### **6.2.2. Vertaling huisvestingsvisie naar ruimtelijke en functionele uitgangspunten**

Bij het concretiseren kan een onderscheid worden gemaakt naar algemene uitgangspunten en randvoorwaarden en specifieke (openbaar bestuurscentrum, publieksruimten en werkplekdomein).

#### *Algemene uitgangspunten*

- De uitstraling van het exterieur past binnen haar omgeving, niet te rijkelijk en overvloedig.
- Het stadhuis versterkt het imago en de identiteit van de stad (havengebied met maritiem verleden, duinrijk gebied, zee en strand voor recreatie en de bouwelementen in Willemsoord moeten terugkomen in het exterieur en interieur).
- De publieksruimte zorgt voor een gastvrije ontvangst en doelmatige efficiënte klantafhandeling;
- Er is een logische routing voorzien binnen en buiten het stadhuis, er wordt rekening gehouden met het scheiden van diverse gebruikersstromen.
- Het interieur van het openbare gebied (vergaderfuncties, publieksruimte en collegekantoren) is representatief (hoogwaardig afwerkingniveau), overzichtelijk en transparant.
- Bij de inrichting moet worden gezorgd voor een grote mate van technische flexibiliteit in het ontwerp.
- Alle kritische processen, vertrouwelijke gesprekken en persoonsgegevens zijn optimaal beschermd.
- De ondersteunende functies zorgen voor continuïteitsgarantie.
- De duurzaamheidsambitie is meetbaar door het hanteren van een GPR score<sup>1</sup> van een 7,5 per thema.

#### *Het openbaar bestuurscentrum*

Het openbaar bestuurscentrum bestaat uit de volgende ruimten:

- de foyer (ontvangstruimte);
- de raadzaal;
- twee commissievergaderingruimten;
- tien fractiekamers;
- de leeskamer van de raad;
- de werkplekruimte van de griffie, bestaande uit twee aparte kantoorkamers;
- de ondersteunende ruimten, waaronder sanitaire ruimten, opslag voor meubilair en audiovisuele middelen en koffie- en kopieerruimten.
- 

<sup>1</sup> GPR Gebouw is hét hulpmiddel voor het maken van duurzaamheidskeuzes bij nieuwbouw en renovatie van woningen, utilitaire gebouwen en scholen. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt in vijf thema's: energie, Milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Een score van 6 is voldoende en een score van 10 is excellent.



### *De publieksruimten*

Aan de inrichting van de publieksruimten worden de volgende eisen gesteld:

- alle balies zijn uniform, laagdrempelig en er kan voor elk type klantcontact een andere baliefunctie worden ingezet;
- de receptiefunctie kan worden gebruikt voor intake en het afhandelen van eenvoudige vragen;
- gebruik van digitale ICT-zuilen als e-loketfunctie;
- toepassen van gesloten spreekkamers, die multifunctioneel worden ingezet;
- de wachtruimte voorziet in faciliteiten die het wachten veraangenaamen (voorbeelden: kinderhoek, koffievoorziening en leestafel).

### *Het werkplekdomein*

De inrichting van het werkplekdomein moet aan de volgende eisen voldoen:

- de werkomgeving is fysiek gescheiden van het openbare gebied;
- voor het college zijn vaste werkplekruimten voorzien, terwijl de B&W kamer ook tijdens calamiteiten wordt ingezet als crisiscentrum en is voorzien van alle noodvoorzieningen;
- voor de directie en medewerkers worden alle werkplekken met elkaar gedeeld;
- het werkplekdomein wordt zodanig ingericht dat er voor elke kantooractiviteit een plek is te vinden waar medewerkers geconcentreerd of samen kunnen werken;
- de verhouding concentratie en interactieve plekken bedraagt 68% versus 32%;
- herindeling en aanpassing van de verhouding van interactieve en concentratieplekken moet mogelijk zijn;
- waar noodzakelijk zullen functiegebonden werkplekken worden toegepast;
- per werkplek is gemiddeld 8 m<sup>2</sup> nuttig vloeroppervlak beschikbaar (excl. ondersteunende ruimten);
- De personeelskantine wordt op de 1<sup>e</sup> verdieping naast het openbaar bestuurscentrum gesitueerd;
- er zijn ruimte en faciliteiten beschikbaar voor ondersteunende functies zoals arts, zoekkamer, OR, MER/SER (geconditioneerde ruimte waar de servers staan opgesteld), crisisteam, opslagruimten, opslag semi-statisch archief.

### *Medegebruik*

De volgende opties van medegebruik van functies in het stadhuis worden betrokken bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding:

- in de wachtruimte van het centrale publiekplein zal een plek beschikbaar zijn voor exposities van bijvoorbeeld de Historische vereniging en lokale kunstenaars;
- het grand café als informele ontmoetingsplek kan eveneens worden gebruikt als politiek (jongeren) café;
- bijeenkomsten voor burgers en trouwerijen (mits sober en doelmatig) kunnen worden georganiseerd in één van de vergaderruimten in het openbaar bestuurscentrum;
- in de wachtruimte zal een informatiepunt worden ingericht met gemeentelijke informatie;
- na sluitingstijd van de balies kan de wachtruimte worden gebruikt als informatiemarktplein, tijdens verkiezingen en andere lokale evenementen met een politieke boodschap;
- in het grand café en in de wachtruimte kan door ondernemers/ burgers gebruik worden gemaakt van een draadloos internetvoorziening (Wifi - hotspot).

### 6.2.3. Parkeren

Met betrekking tot het parkeren gaan wij uit van het realiseren van 200 parkeerplaatsen t.b.v. werknemers van en bezoekers aan stadhuis en de bezoekers aan het stadshart. Ten behoeve van de werknemers en de bezoekers aan het stadhuis zijn 100 parkeerplaatsen benodigd. Dit aantal is gebaseerd op de door de gemeenteraad vastgestelde parkeernormering (Nota Bouwen & Parkeren 2011 – 2016).

Tabel 1 Benodigd aantal parkeerplaatsen stadhuis

Functie	Programma	Uitgangspunten	Norm	Behoefte
Stadhuis	7.000 m2 bvo	30% baliehoudend	1,86 pp/ 100 m2 bvo	39
		70% niet baliehoudend	1,22 pp/100 m2 bvo	60
<b>Op basis van parkeernormering vereist aantal parkeerplaatsen</b>				<b>99</b>

Door uit te blijven gaan van 200 parkeerplaatsen ontstaat de mogelijkheid om 100 pp structureel aan de parkeercapaciteit voor het Stadshart toe te voegen. Daarnaast zullen de 100 parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers stadhuis, op tijden dat zij daarvoor niet noodzakelijk zijn, ook beschikbaar zijn voor bezoekers aan het Stadhart.

Bij de exploitatie van deze parkeergarage zullen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- o bezoekers moeten betaald parkeren, ongeacht of ze het stadhuis of het stadshart bezoeken;
- o de exploitatie van de parkeergarage zal in samenhang met de exploitatie van de andere gemeentelijke betaalde parkeervoorzieningen plaatsvinden.

De navolgende argumenten hebben ons bewogen af te zien van een ondergrondse parkeeroplossing:

- a. De beschikbare locatie, in combinatie met de slechte grondslag in het plangebied maakt een ondergrondse parkeeroplossing zeer duur. Wanneer 200 parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd moeten worden, zal dat alleen in een parkeergarage met lagen onder de grond mogelijk zijn. Dat levert, gecombineerd met de slechte grondslag in het plangebied, een zeer dure bouwmethode op.
- b. een ondergrondse parkeeroplossing biedt niet de mogelijkheid om, indien gewenst in relatie tot het sturen op de totale parkeercapaciteit in het Stadshart, de capaciteit flexibel te ontwikkelen.

Aanvullend geldt dat door de daling van programma in het stationsgebied via een bovengrondse parkeergarage, mits die voldoende architectonische kwaliteit bezit, aan de zijde van de Boerhavestraat ook een ruimtelijke afronding van het plangebied kan plaatsvinden.

### 6.2.4. Ruimtelijk programma van eisen en relatieschema vlekken

Op basis van de hiervoor beschreven uitgangspunten is bepaald welke ruimtelijk programma noodzakelijk is om de diverse functies in het stadhuis te kunnen huisvesten. Dit ruimtelijk programma is gebaseerd op de uitgangspunten, zoals die hiervoor zijn geformuleerd. Daarbij zijn verder de volgende normatieve uitgangspunten toegepast:

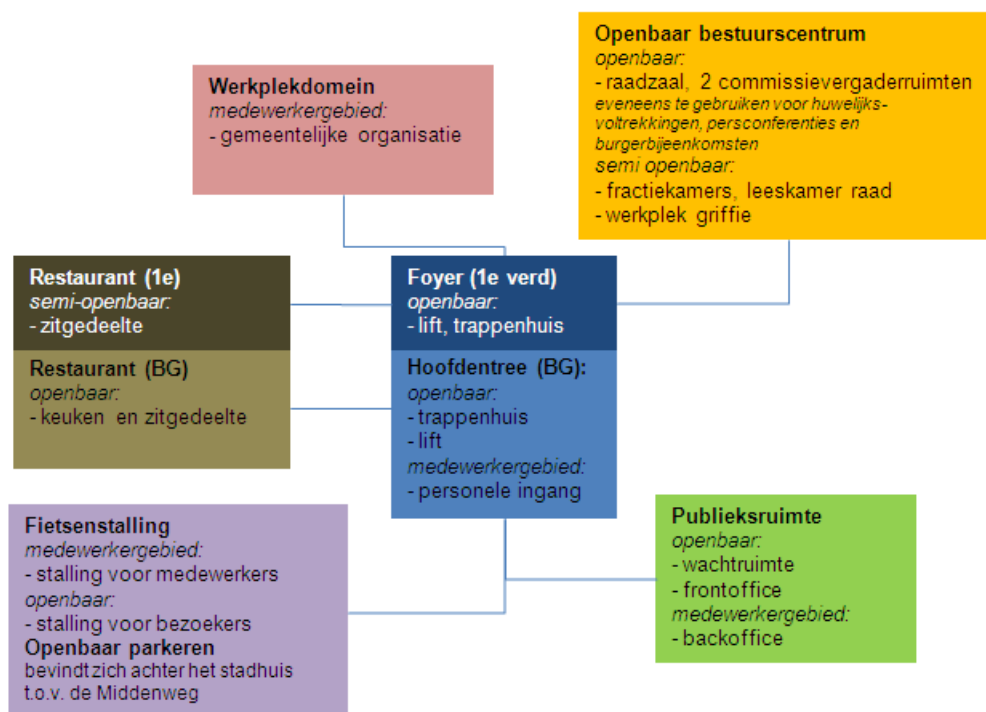
- a. Structurele huisvestingsbehoefte van bruto 450 fte waarvan ca. 380 daadwerkelijk in het stadhuis zal zijn gevestigd
- b. Werkplekdomein:
  - o persoonsongebonden werkplekken
  - o benodigde gemiddelde oppervlakte per werkplek: 8 m2 nuttig vloeroppervlak
  - o Bezettingsgraad: 70% van de in het stadhuis te huisvesten formatie
  - o Flexibiliteit 10% van het op basis van de bezettingsgraad benodigde aantal werkplekken
- c. Meervoudige gebruik van publieksruimten
- d. Medegebruik van aanwezige functies

Er wordt vanuit gegaan dat het mogelijk is om alle functies in een gebouw met een oppervlakte van 7.000 m2 bvo te huisvesten. In tabel 1 is voor de drie hoofdfuncties de opbouw gegeven. In bijlage A is het ruimtelijk programma van eisen gedetailleerd op basis van wat in deze paragraaf aan uitgangspunten is geformuleerd, uitgewerkt.

Aantal m2 bvo per hoofdfunctie	Ambitiedocument	Relatieve aandeel
Publieksfuncties	1.292	56%
Bestuur	1.454	86%
Werkplekdomein	4.254	82%
Totaal	7.000	76%

Tabel 2 Specificatie ruimtegebruik naar hoofdfuncties stadhuis

In figuur 1 is dit ruimtelijk programma van eisen in een relatieschema weergegeven.



Figuur 13 Functies en relatieschema nieuwe stadhuis

## 7. Aanbestedingsstrategie en –procedure

### 7.1. Uitgangspunten voor de aanbesteding

#### 7.1.1. Projectdoelen

Het projectteam Aanbesteding heeft in afstemming met het College, directie en afstemmingsoverleg in kaart gebracht wat de belangrijkste kritische succesfactoren en projectdoelen zijn. Deze vormen de basis voor de aanbesteding en worden verwerkt in de outputspecificaties en de selectie- en gunningcriteria. De projectdoelen vloeien voort uit het de uitgangspunten die zijn geformuleerd in hoofdstuk 5. Als belangrijkste projectdoelen zijn geïdentificeerd:

1. Imago en identiteit. Het stadhuis ontleent haar imago en identiteit aan de uitstraling naar buiten toe.
2. Functionaliteit en flexibiliteit. De indeling van het stadhuis moet gewijzigd kunnen worden.
3. Duurzaamheid. Het stadhuis dient duurzaam te zijn en te voldoen aan bepaalde certificering.
4. Gebruiksvriendelijkheid en bruikbaarheid. De kantoorvoorzieningen in het stadhuis dienen gebruiksvriendelijke en bruikbaar te zijn.

#### **7.1.2. Scope van het DBFMO-contract**

Onder de scope wordt bij een DBFMO contract verstaan de omvang van activiteiten en diensten, die worden aanbesteed. In een DBFMO contract behoren in ieder geval tot de scope het ontwerpen, bouwen, financieren en beheren en onderhouden van het gebouw. Die scope is in 2008 en 2009 ook als uitgangspunt gehanteerd. Het voor beheer en onderhoud geraamde budget bestaat uit de componenten onderhoud, zakelijke lasten en een deel van de kosten van schoonmaakwerkzaamheden, namelijk die activiteiten die in de huidige situatie al worden uitbesteed.

Door de scope verder te verbreden kunnen voor de marktpartij verdere mogelijkheden ontstaan om meerwaarde te realiseren door integratie van ontwerp, bouw en exploitatie (operate). In het kader van de voorbereiding van de aanbesteding is verkend hoe de scope gedefinieerd kan worden.

Naar aanleiding van een marktconsultatie, waarin marktpartijen hebben aangegeven de voorkeur te geven aan een zo groot mogelijke scope, is verkend welke diensten daarvoor in beginsel voor in aanmerking komen. Bij de verdere voorbereiding van de aanbesteding willen wij ons bij het uitbreiden van de scope beperken tot de navolgende diensten:

- schoonmaak;
- catering;
- huisvesting
- beveiliging;
- bodediensten;
- huisvesting en verhuizingen.

Verder zal worden verkend in hoeverre het zinvol is de aanschaf en beheer van werkplekken (o.a. kantoormeubilair en werkplekautomatisering) in de aanbesteding op te nemen.

#### **7.1.3. Transactiekosten**

Omdat het project Stadhuis Den Helder een (voor DBFMO-projecten) beperkte financiële omvang kent, is het extra belangrijk om het aanbestedingsproces zo efficiënt mogelijk vorm te geven. Hoge transactiekosten (de kosten die gemoeid gaan met het uiteindelijk sluiten van de overeenkomst) zijn voor zowel de gemeente als private partijen onwenselijk. Het projectteam Aanbesteding heeft daarom de leerervaringen van andere DBFM-projecten verwerkt om voor het Stadhuis Den Helder zo efficiënt mogelijk aanbestedingsproces in te richten.

Er zijn meerdere mogelijkheden om de transactiekosten te beperken, zoals het snel selecteren van een beperkt aantal partijen, het toepassen van onder andere standaardcontracten, alleen die informatie vragen die nodig is om tot een goede selectie te kunnen komen en het geven van een rekenvergoeding. Concreet worden de volgende maatregelen voorgesteld:

- Het alleen toepassen van een Voorlopig Ontwerp light. Dit houdt in dat alleen die onderdelen uitgewerkt worden van het VO die noodzakelijk zijn om de gegadigden te kunnen beoordelen. Dit betekent dat na gunning het Voorlopig Ontwerp en het Definitief Ontwerp nog afgerond moeten worden.
- Het als uitgangspunt nemen van het standaard DBFMO contract voor huisvesting
- Het toepassen van een rekenvergoeding onder andere om het aantal inschrijvende partijen te maximaliseren en betere biedingen te krijgen.

#### **7.1.4. Toepassen social Return**

Een van de doelstellingen van het Europees aanbestedingsbeleid is dat er gelijke concurrentie voor alle partijen in de EU ontstaat. Dit houdt in dat alle geïnteresseerde partijen die voldoen aan de selectiecriteria een gelijke kans moeten krijgen om de opdracht te winnen. Voor Europese procedures bestaat een beperkte



lijst met toegestane typen criteria. Vestigingsplaats of betrokkenheid met Den Helder kunnen geen onderdeel uitmaken van de selectiecriteria. Om de werkgelegenheid te stimuleren mogen er wel bijzondere voorwaarden worden gesteld aan de inschrijving. Eén mogelijkheid daartoe is het stellen van voorwaarden inzake social return. Social return is het opnemen van een voorwaarde in de aanbesteding ten behoeve van het creëren van werk(ervarings)plaatsen voor mensen met een grote(re) afstand tot de arbeidsmarkt. Zo is het mogelijk om bijzondere voorwaarden te stellen aan het inzetten van een bepaald aantal of een bepaald percentage mensen met bepaalde kenmerken, bijvoorbeeld: langdurig werklozen; uitkeringsgerechtigden; leerlingen; moeilijk plaatsbare jongeren; mensen uit de regio; etnische minderheden; mensen met een handicap / SW geïndiceerden.

Dergelijke sociale criteria mogen niet het hoofdbestanddeel zijn van een aanbesteding en zijn dus aanvullend. Aanvullend wil zeggen dat bij min of meer gelijke aanbiedingen de (aanvullende) sociale criteria doorslaggevend zijn geven. Voor de werving en selectie van de kandidaten zullen de opdrachtnemers zich doorgegaan wenden tot de gemeente, het UWV, WSW-bedrijven (sociale werkplaatsen) en/of re-integratiebureaus. Het college is voornemens om social return onderdeel te laten zijn van deze aanbesteding en de uitgangspunten in de verdere uitwerking van de aanbesteding aan u voor te leggen.

### 7.1.5. Plafondprijs

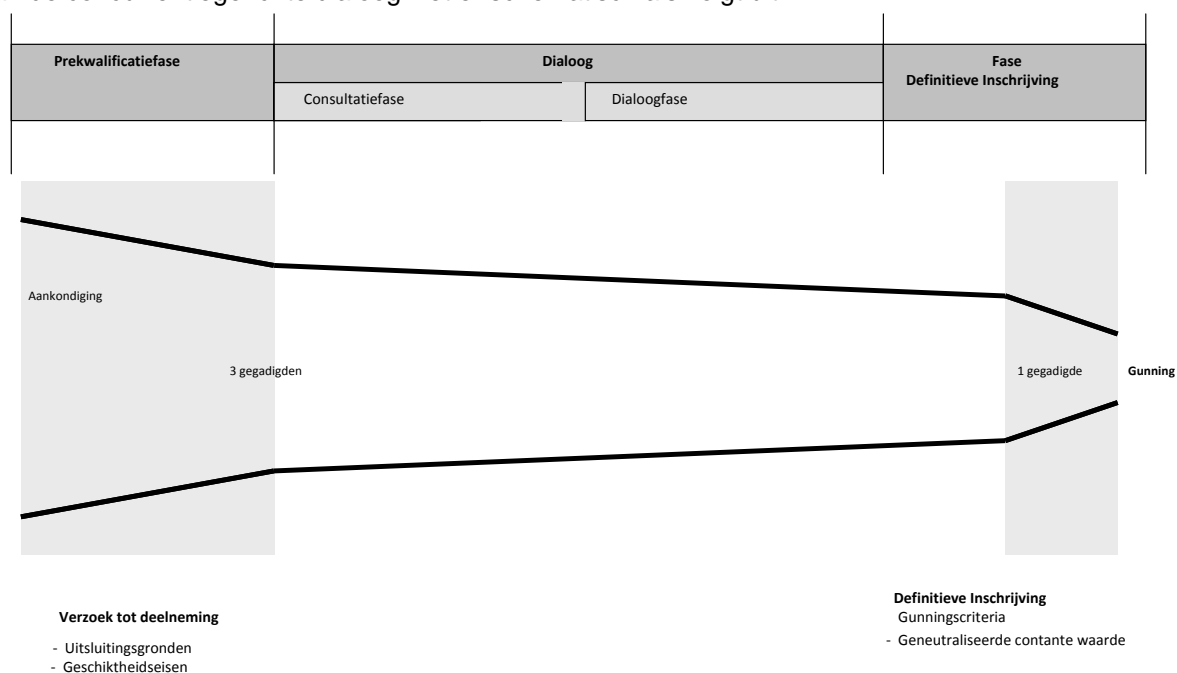
Voorafgaande aan de aanbesteding zal een plafondprijs worden bekend gemaakt. Dat is de maximale hoogte van de biedingen, uitgedrukt in netto contante waarde (dus inclusief alle onderhouds- en financieringslasten). Uiteraard zal daarbij rekening worden gehouden met het beschikbare budget voor het project van de Gemeente. Door vroeg in de procedure dit signaal te geven weten ook de inschrijvers – die zelf fors zullen moeten investeren in de tenderkosten – en daarmee de Gemeente of het project wel of niet haalbaar is. Het vermijdt in ieder geval dat aan het einde van de procedure geen of te hoge biedingen zullen worden gedaan. Binnen de Plafondprijs zal de winnende Gegadigde worden geselecteerd op basis van beste prijs-kwaliteit verhouding.

### 7.1.6. Contractduur en eigendom

Het DBFMO-contract zal een looptijd kennen van 30 jaar. Het stadhuis blijft gedurende de looptijd van het contract (en uiteraard na afloop van het contract) in eigendom van de gemeente.

## 7.2. Concurrentiegerichte dialoog voor het project stadhuis Den helder

Voor de aanbesteding van het Stadhuis Den Helder wordt gebruik gemaakt van de concurrentiegerichte dialoog. Deze procedure leent zich bij uitstek voor het aanbesteden van een DBFMO-Overeenkomst en wordt door de diverse Ministeries ook bij dergelijke aanbestedingen met succes toegepast. De procedure van de concurrentiegerichte dialoog ziet er schematisch als volgt uit:



Figuur 14 Fasering concurrentiegerichte dialoog

### 7.2.1. Stap 1: Prekwalificatiefase

De aanbestedingsprocedure start, na een aankondiging in het Supplement Publicatieblad EG en [www.aanbestedingskalender.nl](http://www.aanbestedingskalender.nl) met de Prekwalificatiefase. De prekwalificatie vindt plaats op basis van een beoordeling op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Indien meer dan drie Gegadigden aan de geschiktheidseisen voldoen, dan worden deze gerangschikt op basis van nadere selectiecriteria. Met de drie "beste" Gegadigden worden vervolgens uitgenodigd tot deelname aan de dialoofase.

### 7.2.2. Stap 2: Dialoog

De concurrentiegerichte dialoog voor het Stadhuis Den Helder bestaat de Dialoog uit de volgende twee fasen:

- a. Consultatiefase
- b. Dialoofase.

#### Ad a: Consultatiefase

Tijdens de consultatiefase zullen met de Gegadigden enkele dialoogrondes worden doorlopen. Hierbij zal gesproken worden over onderwerpen als het contract, de outputspecificaties, risico's e.d. De input van de gegadigden geeft de Aanbesteder de mogelijkheid om de aanbestedingsdocumenten verder te optimaliseren. Bij de Gegadigden groeit in deze fase het begrip van het project, wat behulpzaam is bij het in een later stadium uitbrengen van een bieding. Tijdens de Consultatiefase vindt geen selectie plaats.

#### Ad b: Dialoofase

Tijdens de Dialoofase zal de Aanbesteder met de drie Gegadigden dialoog voeren over de door de Gegadigden in te dienen dialoogproducten (onder andere een Voorlopig Ontwerp Light et cetera) en zal de inhoud van de DBFMO-Overeenkomst worden vastgesteld. De Gegadigden moeten verder het Programma van Eisen uitwerken. Ook tijdens de Dialoofase vindt geen nadere selectie plaats.

### 7.2.3. Stap 3: Definitieve inschrijving

Na het beëindigen van de Dialoofase door de Aanbesteder volgt de fase Definitieve Inschrijving. Deze houdt in een financiële bieding van de Gegadigden op het resultaat van de dialoog.

### 7.2.4. Stap 4: Voorlopige Gunning / Definitieve Gunning

Gunning van het Project vindt plaats op basis van het criterium van de economisch meest voordelige inschrijving (EMVI). Dat is de inschrijving met de beste prijs-kwaliteit, binnen de plafondprijs.

### 7.2.5. Planning van de aanbestedingsprocedure

Onderstaand is de indicatieve planning van de concurrentiegerichte dialoog opgenomen.

Planning	Fase
mei – juni 2012	Selectiefase
juli – februari 2013	Dialoofase
maart – mei 2013	Inschrijving
Juni 2013	Gunning

Tabel 3 Globale planning aanbestedingsprocedure

### **7.3. Beoordeling, integriteit van de aanbesteding en voorkoming belangenverstrengeling**

Het doorlopen van een integere, transparante en juridisch correcte aanbestedingsprocedure is zeer belangrijk om het risico op aanbestedingsgeschillen te minimaliseren. Een belangrijke taak in de aanbestedingsprocedure is het beoordelen van de biedingen. Het aanbestedingsrecht en jurisprudentie geven hierbij als belangrijk uitgangspunt dat deze toetsing onafhankelijk moet gebeuren. Indien dit niet gebeurt, of indien hier zelfs maar de schijn van heeft, dan ontstaat er een groot risico op aanbestedingsgeschillen, met negatieve gevolgen voor tijd en geld (in het slechtste geval zelfs het moeten staken van de aanbesteding). De beoordeling van de diverse onderdelen van de inschrijvingen zal plaatsvinden door beoordelingsteams gevormd door het aanbestedingsteam (waar wenselijk aangevuld met externe expertise). Deze werken aan de hand van (voor de gegadigden kenbare) beoordelingsprotocollen zodat er geen verrassingen kunnen zijn over de wijze van beoordelen.

Ook zal een Protocol Belangenverstrengeling worden opgesteld om te voorkomen dat zich ongewenste situaties voordoen met (gewezen) adviseurs op het project, c.q. door mogelijke bestaande persoonlijke relaties tussen vertegenwoordigers van marktpartijen en vertegenwoordigers van de gemeente c.q. adviseurs daarvan.

#### **7.3.1. Besluitvorming en zeggenschap gedurende de aanbesteding**

Gedurende de aanbesteding van het Stadhuis Den Helder zijn twee zaken van belang. Allereerst dat de verschillende publieke partijen op zodanige wijze bij het proces betrokken zijn dat zij in staat zijn hun rol naar behoren te vervullen. Ten tweede het waarborgen van een zorgvuldige, onafhankelijke en vertrouwelijke aanbesteding. Dit is van essentieel belang omdat wanneer hierin fouten worden gemaakt de aanbesteding moet worden gestopt of ongeldig verklaard, wat hoge kosten (schadeclaims, rechtszaken) en vertraging tot gevolg heeft. Het is daarom belangrijk om de betrokkenheid van de verschillende partijen bij de aanbesteding zorgvuldig vorm te geven.

##### *Projectteam Aanbesteding*

De uitvoering van de aanbesteding wordt verzorgd door het projectteam Aanbesteding.

##### *Afstemmingsoverleg*

Het afstemmingsoverleg fungeert als formele opdrachtgever voor de aanbesteding. In het afstemmingsoverleg zullen de diverse aanbestedingsdocumenten gedurende de aanbesteding ter besluitvorming worden voorgelegd.

##### *College en Gemeenteraad*

De betrokkenheid van het College en de gemeenteraad is bij de meeste DBFM projecten op vergelijkbare wijze ingevuld. Er is bij deze projecten voor gekozen om college en raad te betrekken bij het formuleren van de eisen en randvoorwaarden welke aan de markt werden meegegeven (het opstellen van de propositie). De inhoud van de voorstellen van de marktpartijen werd gedurende de aanbesteding niet met het college en gemeenteraad gedeeld. De achterliggende redenen voor dit laatste punt is gelegen in het feit dat de aanbesteding vertrouwelijk, zorgvuldig en binnen een strakke planning moet verlopen. Door met meer mensen (die mogelijk in hun baan als, of naast, raadslid weer contacten kunnen hebben met marktpartijen) gedurende de aanbesteding de informatie van de marktpartijen te delen, wordt het lastiger om deze doelen te behalen. Voor de aanbesteding van het Stadhuis Den Helder wordt aangesloten bij deze best practice.

#### **7.3.2. Borging Ruimtelijke Kwaliteit**

De gemeenteraad heeft via de vaststelling van het UP Stadshart en zal via de vaststelling van het stedenbouwkundig plan Stationsgebied (incl. beeldkwaliteitsplan) de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten vaststellen. Deze, en mogelijk andere documenten zijn voor het nieuwe stadhuis bindend.

Tijdens de aanbesteding wordt ruimtelijke kwaliteit op de volgende aspecten geborgd:

- In de selectiecriteria die aan de inschrijvende partijen gesteld worden, worden criteria opgenomen met betrekking tot de architectonische kwaliteit. Op deze wijze wordt het minimumniveau bepaald.
- Vervolgens wordt in de gunningcriteria gedefinieerd welke waarde aan welke aspecten van de aanbesteding wordt toegekend; Deze gunningcriteria volgen uit de kritische succesfactoren waarbij de belangrijkste kritische factor uitstraling en imago is.

- Het door de gemeenteraad nog vast te stellen stedenbouwkundig plan, inclusief het beeldkwaliteitsplan, vormt daarbij het kader voor de beoordeling van de ontwerpen;
- De te selecteren consortia zullen gedurende de aanbesteding in de vorm van een SO en VO licht toonbaar maken op welke wijze zij in het ontwerp uitwerking willen geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaders; Dit houdt in dat ze minimaal een gevelbeeld presenteren en op een aantal specifieke punten uitgewerkte doorsneden.
- De beoordeling vindt plaats door een, nog samen te stellen, beoordelingscommissie. Bij de beoordeling van die ontwerpen zullen, op basis van een nog door B&W vast te stellen protocol, de stedenbouwkundig supervisor en de commissie Ruimtelijke Kwaliteit worden betrokken; De samenstelling van de beoordelingscommissie wordt voorgelegd aan het college.
- In de aanbestedingsstukken wordt uitgewerkt welke processen en procedures de marktpartijen moeten opleveren om te borgen dat na de productie van een VO-light een zo goed mogelijke definitief ontwerp tot stand komt.

## 8. Financiële haalbaarheid

Om de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw stadhuis te kunnen beoordelen wordt een business case opgesteld. De business case geeft inzicht in alle kosten, opbrengsten en risico's van het project Stadhuis. Hier komen de budgetten en de verwachte uitgaven over de gehele looptijd van het project samen. De business case geeft een antwoord op de vraag of het project Stadhuis betaalbaar is. Oftewel, is er voldoende budget om de projectkosten en -risico's te dekken?

Daarnaast wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde Public Sector Comparator (PSC). De PSC geeft de kosten, opbrengsten en risico's voor traditionele uitvoering van het project weer. Hiermee monitoren we ten eerste of DBFM(O) nog wel de verwachte meerwaarde oplevert. Dat gebeurt in de laatste fase van de voorbereiding van de aanbesteding. Daarnaast zal dit instrument ook worden ingezet tijdens de dialoog en de onderhandelingen met de consortia. Dan worden de netto contante waarden van de (daadwerkelijke) biedingen geconfronteerd met de PSC. Als de biedingen boven de PSC liggen, dan levert DBFM(O) geen meerwaarde op ten opzichte van traditionele aanbesteding. Uit de PSC volgt dan ook vaak een 'plafondprijs' oftewel het maximum bedrag dat de gemeente voor het project bereid is te betalen. Deze plafondprijs, zo hanteren we voorlopig als uitgangspunt, wordt dan ook als zodanig naar marktpartijen gecommuniceerd.

De PSC bevat alleen die onderdelen van het project die straks worden overgedragen aan de private partij. In de business case echter komen ook zaken voor die enkel het domein van de gemeente zijn. Bijvoorbeeld de risico's die bij de gemeente blijven liggen. Daarnaast bevat de business case de inkomsten die de gemeente beschikbaar heeft. Die komen in de PSC niet voor.

De uitspraken die in deze fase van het proces worden gedaan zijn gebaseerd op de eerste berekeningen van de business case op basis van de uitgangspunten, zoals die in de hoofdstukken 5 en 6 zijn verwoord.

### 8.1. De financiële uitgangspunten

De navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de beoordeling van de financiële haalbaarheid van de nieuwbouw stadhuis:

- a. Stadhuis 7.000 m<sup>2</sup> bvo
- b. Parkeren: 70 plaatsen op maaiveld en 130 plaatsen in een gebouwde bovengrondse parkeervoorziening
- c. Ingebruikname stadhuis 1-1-2015
- d. Plafondprijs

Ad a: Het consortium zal verantwoordelijk zijn voor het ontwerp, bouwen, financieren en exploiteren van het stadhuis, inclusief het leveren van een aantal door de gemeente te benoemen diensten (de scope). Er is bij de doorrekeningen nog geen rekening gehouden met de realisering van commerciële voorzieningen. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat die budgettair neutraal kunnen worden geëxploiteerd. Het toepassen van commerciële verhuur heeft geen nadelige invloed op de afspraken die met de fiscus zijn gemaakt over de omzetbelasting. De omzetbelasting, die proportioneel toegerekend kan worden het stadhuis kan via het BCF (BTW compensatiefonds) worden teruggevorderd



Ad b: Het consortium zal verantwoordelijk zijn voor de realisering van de parkeerplaatsen op maaiveld als de bovengrondse parkeergarage. Het consortium zal verantwoordelijk zijn voor het ontwerp, bouwen en financieren van deze voorzieningen en beheer en onderhoud van het casco. De exploitatie van deze voorzieningen (inclusief specifieke installaties) zal door de gemeente of een door de gemeente aan te wijzen partij plaatsvinden. Bij de verdere uitwerking van de aanbesteding zal deze knip gedetailleerd worden uitgewerkt.

Ad c: De gemeente streeft ingebruikname van het nieuwe stadhuis per 1-1-2015 na. Omdat het te selecteren consortium alleen tot realisatie van het stadhuis over kan als de gemeente de grond aan het consortium beschikbaar kan stellen, is hier sprake van een belangrijke afhankelijkheid van het consortium. Voorshands wordt er vanuit gegaan dat een vertraging in start bouw en oplevering van het stadhuis voor de gemeente geen nadelige consequenties kent. Wel zal bij de verdere inrichting van de aanbestedingsprocedure met dit aspect terdege rekening worden gehouden.

Ad d: Bij de aanbesteding zal sprake zijn van het toepassen van een plafondprijs. Dit is een harde afkapping. Het is de grens die bepaalt dat de aanbesteding duurder is dan een traditionele aanbesteding en/of het beschikbare budget overschrijdt. De plafondprijs zal worden bepaald in een Netto Contante Waarde (NCW), zijnde de waarde van de toekomstige kasstromen van te maken kosten. De toepassing van de NCW maakt een vergelijking van de biedingen van verschillende partijen eenvoudiger.

Op dit moment is het beschikbare budget van € 2,1 mln. de basis voor het bepalen van de plafondprijs. In dit basisbudget is alleen rekening gehouden met de kosten van beheer en onderhoud van het nieuwe stadhuis. Bij de aanbidding van het go/no go besluit wordt dit basisbudget aangepast aan de scope van de aanbesteding. Uitbreiding van de scope met een aantal diensten (bijvoorbeeld catering) leidt tot aanpassing van de plafondprijs.

## **8.2. Financiële uitvoerbaarheid**

In dit ambitiesdocument zijn de belangrijkste programmatische en inhoudelijke uitgangspunten voor een nieuw stadhuis beschreven. Op basis van de met behulp van de business case uitgevoerde financiële analyses geldt dat het mogelijk is deze eisen binnen de budgettaire kaders te realiseren als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- een 30 jarige looptijd van het DBFMO-contract;
- omvorming van de reserve stadhuis vanaf 2012 tot een egaliseringsreserve stadhuis, waarmee de jaarlijkse exploitatieresultaten stadhuis worden verrekend
- annuïtaire afschrijving van gemeentelijke investeringen;

Conform de gebruikelijke gemeentelijke begrotingssystematiek zullen tijdig in het financieel meerjarenperspectief van de gemeente middelen gereserveerd moeten worden voor inflatiecorrectie en de in het DBMFO contract verwerkte financiële effecten van vervangingsinvesteringen.

## Bijlage A Ruimtelijk programma van eisen Stadhuis

Ruimtebehoefte - Stadhuis - Gemeente Den Helder Beschrijving van ruimten	(NO) Nuttig vloeroppervlak To		
	NO m²	Aantal	m²
<b>1 Entreegebied</b>			
Hoofdentree	25	1	25
Personeelsentree	10	1	10
<b>2 Frontoffice publieksruimte</b>			
Wachruimte (met wachruimtefaciliteiten, ict-zuil, internet, kindspeel- en koffiehoeke)	150	1	150
Informatiecentrum (met leestafel + presentatiemiddelen + expositiemogelijkheden)	50	1	50
Receptiebalie (2 werkplekken)	10	2	20
Klantcontactcentrum (6 x telefonie functies, direct achter receptiebalie)	9	6	54
Balies (zitsta functie, met verhoogde vloer en hellingbaan)	12	8	96
Spreekkamers (agressiebestendig, gesloten en integraal toegankelijk)	9	5	45
Spreekkamers (representatief, gesloten, 2 tot 8 personen)	20	1	20
Mindervalide toilet openbaar (breedte 1,95 x diepte 1,9)	3,7	1	3,7
Sanitair openbaar (3x heren + 3x dames + voorruimte)	20	1	20
<b>3 Backoffice publieksruimte (direct achter de balies)</b>			
Wisselwerkplekken (Backoffice)	8	12	96
Print/ kopieerruimte	1	6	6
Pantry (koffiecorner)	1	8	8
Kluisruimte (PUN ruimte)	1	35	35
Sanitair personeel (2x heren/ 2x dames + voorruimte)	20	1	20
<b>4 Cateringruimte</b>			
Zitruimte (deel openbaar restaurant en deel afsluitbaar voor personeel)	200	1	200
Keuken/uitgifte/voorraad/kantoor (cateringadministratie)	100	1	100
Douche en omkleedruimte	25	1	25
Afvalruimte	10	1	10
<b>Totaal nuttig vloeroppervlak (ruimtefuncties nr. 1 t/m 4)</b>			<b>993,7</b>
<b>Toeslag 30% (verkeersruimte, technische installatie en constructieoppervlakte)</b>			<b>298,1</b>
<b>Bruto vloeroppervlakte (ruimtefuncties nr. 1 t/m 4)</b>			<b>1291,8</b>
<b>5 Openbaar bestuurscentrum</b>			
Foyer (uitloopruimte) en garderobe	30	1	30
Raadzaal	300	1	300
Bergruimte tijdelijk meubilair (tbv vergadercentrum)	15	1	15
Bergruimte audiovisuele middelen	10	1	10
<b>6a Werkplekgebied raad en griffie</b>			
Pantry (koffie en printruimte)	15	1	15
Leeskamer Raad (vergader en werkplek)	20	1	20
Kantoor griffie ondersteuning	8	5	40
Kantoor griffier (met vergaderzit)	15	1	15
<b>Aantal vaste werkplekken griffie</b>		<b>6</b>	
Omkleedruimte (BABS)	8	1	8
Mindervalide toilet openbaar	3,7	1	3,7
Sanitair openbaar (2x heren/ 2x dames + voorruimte)	20	1	20
<b>6b Vergadercentrum</b>			
Fractiekamers groot (tot 8 personen)	16	5	80
Fractiekamers klein (tot 15 personen)	30	5	150
Vergaderruimten voor commissievergaderingen (25 pers. + 25 publiek)	75	2	150
<b>Totaal nuttig vloeroppervlak (ruimtefuncties 5 t/m 6)</b>			<b>856,7</b>
<b>Toeslag 30% (verkeersruimte, technische installatie en constructieoppervlakte)</b>			<b>257</b>
<b>Totaal bruto vloeroppervlak (ruimtefuncties 5 t/m 6)</b>			<b>1113,7</b>

<b>7 Werkplekdomein college van B&amp;W met bestuurssecretariaat</b>			
Collegiekamer B&W (minimaal 25 personen)	50	1	50
Burgemeester	35	1	35
Wethouders	25	4	100
Bestuurssecretariaat	8	4	32
<b>Aantal vaste werkplekken college</b>		<b>9</b>	
Sanitair personeel (2x heren/ 2x dames + voorruimte)	20	1	20
Archief, koffiecorner en printruimte	25	1	25
<b>Totaal nuttig vloeroppervlak (ruimtefuncties nr. 7)</b>			<b>262</b>
<b>Toeslag 30% (verkeer, glaslijn, technische installatie en constructieoppervlakte)</b>			<b>78,6</b>
<b>Totaal bruto vloeroppervlak (ruimtefuncties nr. 7)</b>			<b>340,6</b>
<b>8 Werkplekdomein medewerkers + directie</b>			
Vergaderplek	50	1	50
Vergaderruimten in werkplekdomein	35	4	140
Spreek/ overlegplekken	10	10	100
Centrale bibliotheek / leeshoek voor medewerkers	15	1	15
Beschermde RAAS / RDW productieruimte (voor inklaarproces waardedocumenten en rijbewijzen)	20	1	20
Verdeling aantal werkplekken (berekening: <b>328,3</b> fte x 70% = 230 afgerond 230 x 8 m <sup>2</sup> )	8	230	1840
Overcapaciteit van 10% voor inhuurkrachten, parttimers (berekening 328,3 x 10% = 33 afgerond)	8	33	264
<b>Aantal activiteitgerelateerde werkplekken voor medewerkers en directie</b>		<b>263</b>	
Mindervalide toilet personeel (per verdieping)	3,7	2	7,4
Sanitair personeel (2x heren/ 2x dames + voorruimte) per verdieping	20	2	40
<b>Totale nuttig vloeroppervlak</b>			<b>2476,4</b>
<b>Toeslag 30% (verkeer, glaslijn, technische installatie en constructieoppervlakte)</b>			<b>742,9</b>
<b>Bruto vloeroppervlak (ruimtefuncties nr. 8)</b>			<b>3219,3</b>
<b>9 Ondersteunende ruimten (algemeen)</b>			
Archiefruimten (geconditioneerd)	250	1	250
Reproruimte + magazijn papier	80	1	80
Centrale postkamer + uitgifte kantoormiddelen	20	1	20
Bodekamer (werkplek met gebouwbeheersysteem, camerabewaking/BHV)	20	1	20
ICT ruimten (server)	80	1	80
Opslag ICT	30	1	30
Test- en trainingsruimten	20	1	20
Koffiecorners verspreid over de verdiepingen voor medewerkers	8	8	64
Plotter/printerruimten	4	8	32
Rookruimten	10	1	10
Werkkasten schoonmaak	4	4	16
Opslagruimten (communicatie/voorlichting)	20	4	80
Opslag (kunstobjecten)	20	1	20
Opslagruimten (meubilair)	20	1	20
Lockerruimten	10	1	10
Arbo ruimten/ EHBO/kolfkamer- spreekkamer arts- vertrouwenspersoon	20	1	20
<b>Totaal nuttig vloeroppervlak (ruimtefuncties nr. 9)</b>			<b>772</b>
<b>Toeslag 30% (verkeer, glaslijn, technische installatie en constructieoppervlakte)</b>			<b>231,6</b>
<b>Totaal bruto vloeroppervlak (ruimtefuncties nr. 9)</b>			<b>1003,6</b>
<i>Werkplekkentotaal inclusief werkplekken: 6 griffie, 9 college en 18 werkplekken in KCC – Totaal</i>	<i>in wp</i>	<b>296</b>	
<b>Subtotaal bruto vloeroppervlak stadhuis (excl. fietsberging en parkeervoorziening)</b>	<i>afgerond</i>		<b>7.000</b>
<b>10 Stalling auto's en fietsen</b>			
Fietsenstalling personeel (ook voor bromfietzers)	2	119	238
Fietsenstalling publiek (ook voor bromfietzers)	2	70	140
Toeslag oppervlak: constructieoppervlak = (238 + 140) x 10% =			37,8
<b>Totaal bruto vloeroppervlak fietsberging</b>			<b>415,8</b>
<b>Totaal bruto vloeroppervlak parkeergarage (excl. 70 pp op maaiveld)</b>	<b>25</b>	<b>130</b>	<b>3.250,0</b>