

Oplegnotitie scenario-onderzoek stadhuis 2018

10 januari 2019

Status: Definitief

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
2. Scenario's tijdelijk	4
3. Permanente scenario's	7
4. Algemene uitgangspunten	9
5. Resultaten – overzicht	10
6. Resultaten per vakgebied	11
BIJLAGE 1: FINANCIËLE ONDERBOUWING BBN	13
BIJLAGE 2: BEREIKBAARHEIDSTOETS.....	14

1. Inleiding

In deze oplegnotitie zijn de uitgangspunten voor de gemeentelijke huisvesting uiteengezet, gevolgd door de resultaten van het scenario-onderzoek.

Huidige situatie

Op dit moment is de gemeentelijke organisatie als volgt gehuisvest:

- Drs. F. Bijlweg 20: frontoffice, bestuursdomein (excl. griffie) en handhaving op de begane grond.
- Drs. F. Bijlweg 2: front- en backoffice medewerkers sociaal domein (SD).
- Verkeerstorenweg 3: backoffice medewerkers (excl. SD en handhaving) en college van B&W en griffie.
- Ambachtsweg 25: gemeentelijke werf.

In het vervolg van deze notitie wordt de hub Julianadorp én de Ambachtsweg 25 buiten beschouwing gelaten. Op basis van het coalitieakkoord blijft de huidige huisvestingssituatie voor de werf ongewijzigd én voor de hub is nog vooronderzoek benodigd.

Definiëring

Bij het bepalen van de uitgangspunten dient onderscheid gemaakt worden in:

- Traject/ horizon: tijdelijk en permanent
 - o Tijdelijke situatie: de komende 4 jaren.
 - o permanente situatie: 4 jaren vanaf nu, of zoveel eerder als mogelijk.
- Functie: backoffice, frontoffice en het bestuursdomein.
 - o Backoffice: huidige ambtelijke medewerkers Verkeerstorenweg 3, het college van B&W, de griffie, handhaving en de backoffice medewerkers SD (Drs. F. Bijlweg 2).
 - o Frontoffice: huidige ambtelijke medewerkers (excl. Handhaving) Drs. F. Bijlweg 20 én frontoffice medewerkers sociaal domein (Drs. F. Bijlweg 2).
 - o Bestuursdomein: raadsfaciliteiten, inclusief zalen en fractiekamers.

2. Scenario's tijdelijk

In het coalitieakkoord 2018-2022 is het volgende opgenomen over de tijdelijke situatie:

- Backoffice gesitueerd in de Verkeerstorenweg 3.
- Frontoffice op Willemsoord, met als denkrichting het theater.
- Bestuursdomein op Willemsoord, met als denkrichting het theater.

Bij de behandeling van de begroting zijn twee aanvullende scenario's benoemd: Drs. F. Bijlweg 1 en de Kerkgracht 1. De Kerkgracht is op basis daarvan toegevoegd aan het scenario-onderzoek. Voor de Drs. F. Bijlweg 1 is dat niet het geval. Enerzijds omdat het pand in eigendom is van een commerciële niet verbonden partij. Anderzijds omdat er aanzienlijke verbouwingen moeten plaatsvinden én de locatie nagenoeg gelijk is aan de huidige locaties (Drs. F. Bijlweg 2 en 20).

Bovenstaande heeft geleid tot de volgende scenario's:

	Backoffice	Frontoffice	Bestuursdomein
Scenario 1	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Willemsoord 30, i.c.m. portakabins	Huur van zalen en fractiekamers in de schouwburg.
Scenario 2	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Willemsoord 30, i.c.m. portakabins	Tijdelijke realisatie in een deel van de schouwburg.
Scenario 3	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Drs. F. Bijlweg 20 (en evt. 2)	Drs. F. Bijlweg 20
Scenario 4	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Kerkgracht 1	Kerkgracht 1

Verkeerstorenweg 3

In elk van de tijdelijke scenario's wordt de Verkeerstorenweg gehuurd voor de backoffice. Naast het huidige gehuurde wordt een extra vleugel gehuurd van de Rabobank. De Rabobank heeft aangegeven dat medio 2019 een extra vleugel beschikbaar komt.

Het resterende gedeelte van het pand blijft in ieder geval voor de tijdelijke situatie in gebruik bij de Rabobank. De medewerkers van het Sociaal Domein verhuizen van de Drs. F. Bijlweg 2 naar de backoffice. Dit leidt tot een aanvullende vraag in de tijdelijke situatie, die niet binnen het pand opgevangen kan worden. Om huisvesting op de Verkeerstorenweg toch mogelijk te maken, zijn de volgende twee uitgangspunten gehanteerd:

- Werkplekfactor verlagen van 80% naar 70% (op basis van het aantal medewerkers).
- Realisatie van ca 1.000 m2 aan portakabins in de nabijheid van de Verkeerstorenweg.

Drs. F. Bijlweg 20

Uitgangspunt bij de Drs. F. Bijlweg 20 is voortzetting van huidig gebruik. Aanvullend wordt de begane grond aangepast om de frontoffice inclusief spreekkamers voor het sociaal domein te realiseren. In combinatie met de verplaatsing van de backoffice van het Sociaal Domein naar de Verkeerstorenweg, is hiermee de Drs. F. Bijlweg 2 vrijgespeeld. Het huurcontract met WSDH kan opgezegd worden.

Bij handhaving van de huidige locatie aan de Drs. F. Bijlweg 20 wordt (financieel) rekening gehouden met beperkte verbouwkosten én instandhoudingskosten voor de komende jaren. Er vinden geen verbeteringen in het pand plaats, tenzij wet- en regelgeving dit noodzakelijk maakt.

Tot slot is onlangs een risico & inventarisatie onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek volgt het advies om de arbeidsomstandigheden te onderzoeken. Mogelijk leidt dit onderzoek tot aanvullende kosten vanwege noodzakelijk bouwtechnische aanpassingen. Deze kosten zijn vanwege onduidelijkheid hierover, niet meegenomen, maar kunnen eventueel in de toekomst wel noodzakelijk blijken.

Kerkgracht 1

De Kerkgracht 1, het voormalige stadhuis, is in eigendom van Helder Vastgoed (WSDH). Uitgangspunt voor de Kerkgracht is vestiging van de frontoffice en het bestuursdomein. Er wordt rekening gehouden met bouwkundige aanpassingen om het pand geschikt te maken. Vanwege het feit dat Helder Vastgoed niet mag verhuren aan de gemeente Den Helder (kantoorruimte = commercieel), wordt uitgegaan van een koop/ terugkoop scenario. De gemeente koopt het pand aan en spreekt direct een terugkoop prijs af met Helder Vastgoed. Het verschil tussen beide bedragen is feitelijk de betaalde huursom.

Willemsoord 30

Er zijn drie huurders gevestigd in Willemsoord 30. Het grootste gedeelte wordt gehuurd door Zeestad. Bij het scenario Willemsoord 30 is rekening gehouden met verplaatsing van Zeestad naar Willemsoord 47, het pand waar Willemsoord B.V. in gevestigd is. Er is voldoende ruimte in het pand om beide partijen te kunnen huisvesten. In het scenario zijn de bouwkundige aanpassingskosten voor Willemsoord 47 meegenomen. Voor de overige twee huurders dient nog een oplossing gevonden te worden. Contractueel geldt een opzegtermijn van één jaar, waardoor het geruime tijd kan duren voordat stappen gezet kunnen worden.

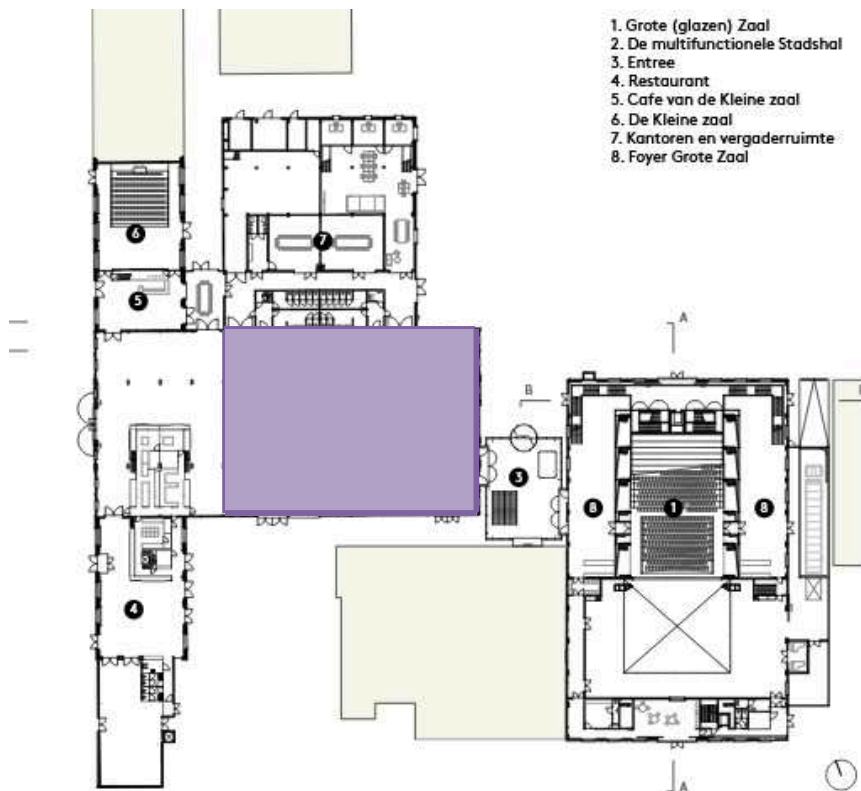
Vanwege het feit dat Willemsoord 30 qua oppervlakte te klein is om te dienen als frontoffice, wordt in het scenario rekening gehouden met plaatsing van portakabins aan de achterzijde van het gebouw. Op deze wijze is er voldoende ruimte om de frontoffice te kunnen realiseren.

Tot slot is in het scenario rekening gehouden met een betaling van huurpenningen aan Willemsoord, door de gemeente Den Helder. Op deze wijze leidt de vestiging in Willemsoord 30 tot een positieve bijdrage voor de exploitatie van Willemsoord.

Schouwburg

Voor de schouwburg zijn twee scenario's onderzocht: een zaalhuur variant én een variant waarbij het bestuursdomein voor een periode van 4 jaren gevestigd wordt in een deel van de stadshal.

In onderstaande figuur is de eerste variant globaal¹ gevisualiseerd:



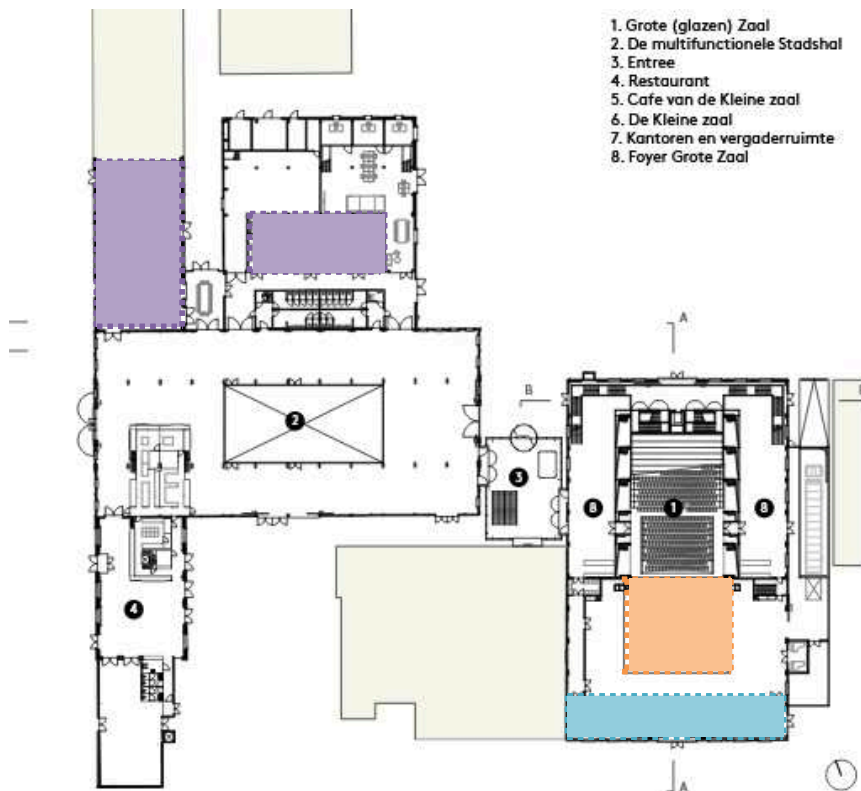
Openbaar bestuur

Naast de variant met permanente beschikbaarheid van het bestuursdomein is er een variant mogelijk met zaalhuur. Ten opzichte van de hiervoor gevisualiseerde variant, geldt voor deze variant dat de zalen enkel gehuurd worden op de momenten dat er commissie- en raadsvergaderingen gepland zijn.

Raadsvergaderingen worden georganiseerd op het podium van de grote zaal, waarbij de kleedkamers dienen als fractiekamers. Commissievergaderingen vinden plaats in de kleine zaal (Keykeg) én in de twee naastgelegen zakelijke vergaderzalen. Tevens is er de mogelijkheid om gezamenlijk gebruik te maken van de zalen (excl. grote zaal) gedurende kantoortijden. De ruimten staan grote delen van de dag leeg. Dit biedt de mogelijkheid om naast de officiële vergadermomenten ook over de zalen beschikken, tenzij er reeds iets geboekt is. Hierdoor wordt deels tegemoet gekomen aan de wens om permanente beschikking te hebben over de zalen.

¹ In werkelijkheid wordt de ruimte zo ingedeeld dat via de stadshal alle faciliteiten van de schouwburg bereikbaar blijven, bijvoorbeeld door realisatie van gangen rondom het bestuursdomein.

Volledigheidshalve is ook deze optie gevisualiseerd:



Commissieverg.

Fractiekamers

Raadsvergadering

3. Permanente scenario's

In de permanente situatie zijn de volgende scenario's onderzocht:

	Backoffice	Frontoffice	Bestuursdomein
Scenario 1	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Halter Bellevue	Halter Bellevue
Scenario 2	Verkeerstorenweg 3 (Rabo)	Willemsoord 66	Willemsoord 66
Scenario 3	Willemsoord 72	Willemsoord 66	Willemsoord 66

Verkeerstorenweg 3

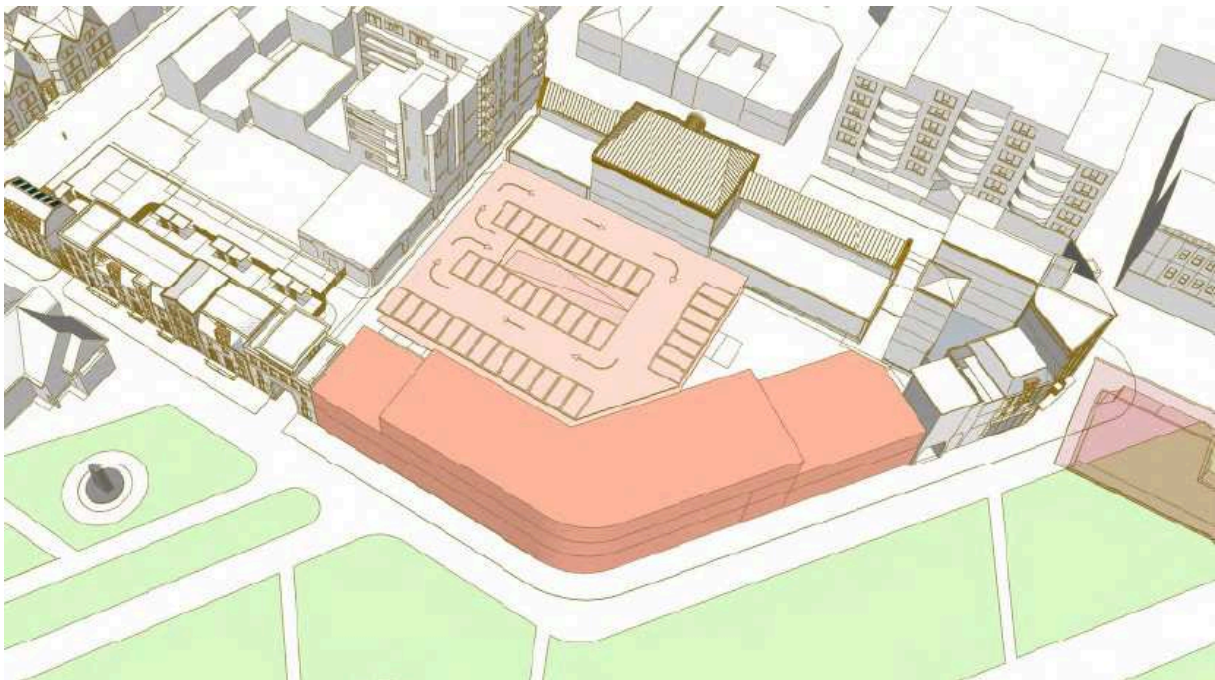
Het pand aan de Verkeerstorenweg is voor de komende 3 jaren nog (deels) in gebruik door de Rabobank. De Rabobank heeft aangegeven mee te willen denken over de mogelijkheid om op termijn het gehele pand beschikbaar te stellen. Indien een scenario met de Verkeerstorenweg wordt geselecteerd, dan dient de Rabobank nog wel na te denken over haar eigen huisvestingsconstructie.

Uit een interne analyse blijkt dat een koopscenario van het pand voor de gemeente goedkoper is dan huur, dit scheelt ca. € 0,1 miljoen per jaar. Uitgangspunt in de scenario's is dan ook aankoop van het pand, ondanks het minder flexibele karakter.

Medio 2018 heeft een deel van de gemeentelijke organisatie al haar intrede gedaan in het pand aan de Verkeerstorenweg. Met minimale bouwkundige aanpassingen én zonder rekening te houden met verschillende werkplekconcepten, is een deel van de organisatie gehuisvest in het pand. Voor de korte termijn was dit een goede oplossing, maar op lange termijn zullen bouwkundige en installatietechnische aanpassingen in het pand noodzakelijk zijn om als organisatie een diverse en productieve werkomgeving te creëren. In de berekeningen is voor de aanpassing van de Verkeerstorenweg een stelpost opgenomen van € 3,7 miljoen. Dit bedrag biedt op basis van huidige inzichten voldoende middelen om een goed werkplekconcept te realiseren. In dit stadium is nog geen volledige analyse uitgevoerd.

Halter Bellevue

Realisatie van de frontoffice en bestuursdomein binnen het plangebied Halter Bellevue is mogelijk in fase 2. In fase 2 is voldoende ruimte om een twee tot drielaags kantoorgebouw te realiseren. In onderstaande figuur is de locatie gevisualiseerd:



Kenmerkend voor deze locatie is de noodzaak van een gebouwde parkeervoorziening (parkeerdek) zoals op bovenstaande figuur is weergegeven. De kosten voor het realiseren van de parkeervoorziening zijn naar rato toegerekend tot dit scenario. Van de benodigde 84 parkeerplaatsen voor het stadhuis zijn er 41 toegerekend aan de gemeente Den Helder. De overige parkeerplaatsen worden op maaiveld gerealiseerd, conform opgenomen in de GREX van Zeestad. Dit betekent dat WSDH voor het overige programma (overige fases) mee moet betalen met de parkeervoorziening. Hierover dienen nog afspraken gemaakt worden met WSDH.

Daarnaast is in het scenario rekening gehouden met een grondprijs van € 2,5 miljoen, gebaseerd op de grondexploitatie van Zeestad. Een lagere meer marktconforme grondprijs rekenen, zou tot een negatieve grondexploitatie van Zeestad leiden. Verder is het uitgangspunt bij Halter Bellevue aankoop van de locatie.

Fase 2 biedt ruimte om aanvullend nog appartementen of andere functies toe te voegen aan het programma. In deze fase is dit niet onderzocht, omdat aanvullende functies ook weer een extra parkeervraag meebrengen. Het geheel kan er toe leiden dat dit nauwelijks extra geld oplevert of juist geld kost. Bij een keuze voor dit scenario is dit wel een aspect dat het in het vervolg verder onderzocht moet worden.

Gebouw 66 en 72

In twee scenario's is gebouw 66 opgenomen. In het scenario in combinatie met de Verkeerstorenweg is ca. 2/3 van gebouw 66 benodigd voor het bestuursdomein. In de berekeningen is voor dit scenario

rekening gehouden met een verbouwing van 2/3 van het gebouw. De resterende 1/3 kan verhuurd worden aan een derde, waardoor Willemsoord, als beheerder/ eigenaar, aanvullende inkomsten kan genereren.

In het scenario in combinatie met gebouw 72 is het gebouw 66 geheel nodig. Vanwege het feit dat gebouw 72 te klein is om de gehele backoffice te kunnen huisvesten. De overcapaciteit van gebouw 66 kan dienen om het resterende deel van de backoffice te huisvesten. Beide gebouwen worden bouwkundig en installatietechnisch ingrijpend verbouwd om te kunnen dienen als stadskantoor. Een aandachtspunt hierbij is het feit dat gebouw 66 monumentaal beschermd is.

Voor beide panden is het uitgangspunt dat Willemsoord als beheerder/ eigenaar optreedt, de panden om niet in gebracht worden, maar een rendement van 10% op de totale eigenaarslasten wordt vergoed. Ofwel, Willemsoord draagt zorg voor de investering van het eigenaarsgedeelte én ontvangt de kosten die hiermee gemoeid gaan jaarlijks in de vorm van huur, plus een opslag van 10% als rendement. Ook wordt rekening gehouden met een jaarlijkse betaling van parkmanagement kosten.

Tot slot is voor beide gebouwen geen rekening gehouden met realisatie van parkeervoorzieningen. Met de realisatie van het horecaveld zijn er twijfels of de huidige parkeerfaciliteiten de parkeervraag aan kunnen. Het is niet ondenkbaar dat aanvullende parkeerfaciliteiten gerealiseerd moeten worden op of in de nabijheid van Willemsoord (bijv. Buitenveld). Bij keuze voor dit scenario vergt dit een uitwerking.

4. Algemene uitgangspunten

Hieronder worden alle uitgangspunten die een significant effect hebben op de financiële uitkomsten opgesomd. Soms is dit een herhaling van het voorgaande.

Uitgangspunten tijdelijke situatie:

- De tijdelijke situatie duurt 4 jaren.
- Vanwege de verhuizing van het Sociaal Domein worden er in de tijdelijke situatie portakabins geplaatst op de Verkeerstorenweg 3. De daadwerkelijke invulling van de portakabins wordt later bepaald. De alternatieven zijn óf kostbaarder óf vanuit de bedrijfsvoering onwenselijk.
- Vanwege de verhuizing van het Sociaal Domein naar de Verkeerstorenweg, wordt de werkplekfactor verlaagd van 80% naar 70% (van het aantal personen).
- Rabobank Nederland heeft geen huurgegevens verstrekt. Daarom is uitgegaan van marktconforme parameters.
- De Kerkgracht wordt aangekocht met een directe terugkoopverplichting na een periode van maximaal 4 jaren. Het verschil tussen aankoop en terugkoop bedrag is feitelijk de huursom.
- Inrichtingskosten zoals meubilair zijn in de permanente scenario's meegenomen. Om flexibel te kunnen werken dienen de meubels in de tijdelijke al aangeschaft te worden.





Uitgangspunten permanente situatie:

- Scenario's Verkeerstorenweg gaan uit van aankoop, huur is flexibeler, maar is duurder.
- Halter Bellevue: gemeente realiseert naar rato de parkeervoorziening en betaalt de volledige grondsom van € 2,5 miljoen.
- Willemsoord: Willemsoord B.V. investeert in het eigenaarsgedeelte en ontvangt een kostprijsdekkende huur + 10% rendement. Het alternatief is aankoop van de panden op Willemsoord, dan moet in plaats van de 10% rendementseis een koopsom opgenomen worden. Naar verwachting zal dit het scenario niet goedkoper maken, ook is het effect voor Willemsoord dan eenmalig.
- Er is geen rekening gehouden met een parkeervoorziening op Willemsoord, wel wordt dit aspect beoordeeld onder het aspect 'bereikbaarheid'.
- Verkeerstorenweg wordt geschikt gemaakt voor het nieuwe werkplekconcept (verbouwing inclusief meubilair), waarbij een taakstellend budget is geraamd van €3,7 miljoen.
- Het pand aan de Drs. F. Bijlweg 20 wordt verkocht voor € 2,5 miljoen aan WSDH. WSDH heeft inmiddels aangegeven dat hierover nog nader gesproken moet worden.
- Rabobank Nederland heeft geen koop en huurgegevens verstrekt. Daarom is uitgegaan van marktconforme parameters.




- Voor de investering in gebouw 66 en 72 door Willemsoord is uitgegaan van een rentepercentage van 1,75%. Dit impliceert dat de gemeente Den Helder een 'lening' versterkt aan Willemsoord ter waarde van de investering.
- Alle overige financiële detailuitgangspunten, zie bijgevoegde geheime rapportage BBN Adviseurs pagina 3.

5. Resultaten – overzicht

Tijdelijk

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
				
Exploitatielasten	€ 1,53 mln.	€ 1,96 mln.	€ 1,19 mln.	€ 1,49 mln.
Bereikbaarheid	Slechte bereikbaarheid	Slechte bereikbaarheid	Conform huidige standaard.	Parkeerplaatsen ontbreken.
Planning	Opzegtermijn van één jaar voor zittende huurders WO-30, daarna verbouwing	Opzegtermijn van één jaar voor zittende huurders WO-30, daarna verbouwing	Kleine aanpassingen noodzakelijk.	Kerkgracht dient verbouwd worden, +/- 9 maanden.
Bedrijfskundig	Organisatie verdeeld over drie locaties, geen permanente beschikking raadsfaciliteiten.	Organisatie verdeeld over drie locaties.	Deel van organisatie blijft nog geruime tijd op Drs. F. Bijlweg 20.	Geografische scheiding front- en backoffice

Permanent

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
			
Exploitatielasten	€ 1,47 mln.	€ 1,35 mln.	€ 1,69 mln.
Bereikbaarheid	Verkeerstorenweg: Oranje Halter Bellevue: Groen	Verkeerstorenweg: Oranje Gebouw 66: Oranje	Gebouw 66: Rood Gebouw 72: Rood
Planning	Locatie Verkeerstorenweg is naar verwachting op termijn beschikbaar, daarna dient verbouwd te worden.	Locatie Verkeerstorenweg is naar verwachting op termijn beschikbaar, daarna dient verbouwd te worden.	Geen bijzonderheden.
Bedrijfskundig	Geografische scheiding front- en backoffice	Geografische scheiding front- en backoffice	Gehele organisatie op één locatie.

6. Resultaten per vakgebied

Financieel

Voor de financiële onderbouwing wordt verwezen naar de geheime bijlage 1 bij deze oplegnotitie waarin per scenario een volledige uitwerking beschikbaar is van bouwkosten, investeringskosten én exploitatielasten.

Bereikbaarheid

Voor de bereikbaarheid is per scenario een analyse gemaakt voor auto's, fietsers, voetgangers en gebruikers van het openbaar vervoer. De resultaten zijn in bijlage 2 weergegeven.

Bedrijfskundig

Op bedrijfskundig vlak is vooral gekeken naar het aantal locaties en de impact van bepaalde scenario's op de interne organisatie. In de permanente situatie zijn alle locaties wenselijk vanuit de bedrijfskundige invalshoek. In de tijdelijkheid is dit qua aantal locaties in de scenario's 1 en 2 niet het geval, doordat activiteiten op drie locaties plaatsvinden én het veel flexibiliteit van de organisatie vereist. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan het facilitair bedrijf die op verschillende plekken zaken moet organiseren, maar ook aan de griffier als ondersteuning van de raad. In een zaalhuurvariant dient alles telkens opgebouwd te worden, is de kans op storingen groter én wordt meer ondersteuning vanuit de griffier, ICT en Facilitair verwacht.

Tot slot is de optie Drs. F. Bijweg 20 met name voor de ambtelijke organisatie een onwenselijk scenario. Inmiddels staat 90% van het pand leeg en zijn faciliteiten komen te vervallen (o.a. kantine). Hoewel het pand volgens huidige inzichten voldoet aan alle wet- en regelgeving, is het gedateerd én bouwkundig in matige of slechte conditie. Vanuit de verantwoordelijkheid om een inspirerende en goede werkomgeving te creëren wordt deze optie vanuit bedrijfskundig oogpunt afgeraden.

Planning

In het totaaloverzicht is aangegeven waarom een bepaalde kleurcodering is gegeven. Dit hoeft verder geen nadere toelichting.

BIJLAGE 1: FINANCIËLE ONDERBOUWING BBN

BIJLAGE 2: BEREIKBAARHEIDSTOETS

Tijdelijk

De Verkeerstorenweg is niet meegenomen in de analyse voor de bereikbaarheid in de tijdelijke situatie. In elk van de scenario's is deze optie van toepassing, waardoor de locatie Verkeerstorenweg een gegeven is, in plaats van een keuze variabele.

Drs. F. Bijlweg 20		
Auto	Groen	Bereikbaarheid is goed, voldoende parkeergelegenheid
Fiets	Groen	
Voetganger	Groen	
Ov	Groen	In de directe nabijheid een bushalte.
Overal	Groen	

Willemsoord 30 en schouwburg		
Auto	Oranje	1 toegangsweg (feitelijk) en in de Texel route
Fiets	Groen	
Voetganger	Groen	
Ov	Rood	Geen bushalte in nabijheid (marine museum is dichtstbijzijnde), in de Texel route
Overal	Rood	

Kerkgracht 1		
Auto	Oranje	Bereikbaarheid goed,, maar parkeren is ontoereikend.
Fiets	Groen	
Voetganger	Groen	
Ov	Oranje	1x per uur een bus, bushalte is 300m, maar de halte is verplaatsbaar.
Overal	Oranje	

Permanent

Willemsoord 66 en 72		
Auto	Rood	Op maaiveld onvoldoende parkeerruimte, door het verdwijnen van p.plaatsen door realisatie Horecakwartier. Realisatie van stadhuis met aanvullende parkeervraag conflicteert met plannen om van WO een evenemententerrein te maken.
Fiets	Oranje	Geen goede fietsverbinding naar het stadhuis, via terrein Willemsoord.
Ov	Rood	Geen O.V. beschikbaar, station Den Helder dichtstbijzijnde, tevens gelegen op de Texel route
Voetganger	Groen	Voldoende verbindingen beschikbaar voor voetgangers.
Overal	Rood	

Willemsoord 66 en Verkeerstorenweg 3			
	V. Weg 3	Willemsoord 66	
Auto	Groen	Oranje	WO 66: grote parkeervraag op terrein WO, tevens conflicterend met plannen om van WO een evenemententerrein te maken.
Fiets	Oranje	Oranje	V. Weg 3: voor Julianadorp geen goede verbinding beschikbaar.
Ov	Rood	Rood	Geen O.V. beschikbaar.
Voetganger	Rood	Groen	V. Weg 3: lastig te bereiken plaats voor voetgangers.

Overal	Oranje	Oranje	
---------------	---------------	---------------	--

Halter Bellevue en Verkeerstorenweg 3			
	V. Weg 3	Bellevue	
Auto	Groen	Groen	
Fiets	Oranje	Groen	V. Weg 3: voor Julianadorp geen goede verbinding beschikbaar.
Ov	Rood	Groen	V. Weg 3: Geen O.V. beschikbaar.
Voetganger	Rood	Groen	V. Weg 3: lastig te bereiken plaats voor voetgangers.
Overal	Oranje	Groen	