

Bijlage 3: Functioneel vlekkenplan en ruimtelijke toets gemeentehuis

Bijlage bij rapport haalbaarheidsonderzoek 'Gemeente Medemblik; Naar een veilige, gezonde en toekomstgerichte huisvesting'

Ruimtelijke toets

Ruimtelijke toets

In de verkenningfase is op basis van een rekenmethode en de vraag naar werk-, vergader- en informele overlegplekken voor de 3 scenario's zowel de ruimtebehoefte voor de gemeentelijke organisatie als de ruimte die beschikbaar komt voor verhuur globaal ingeschat.

Onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is een meer gedetailleerde toets op de ruimtebehoefte en de beschikbare ruimte. Hierin zijn diverse aspecten onderzocht en in beeld gebracht:

- De exacte ruimtebehoefte van de gemeentelijke organisatie bij de herijkte formatie en flexfactor van 0,6;
- Nauwkeuriger vaststellen van de ruimte die beschikbaar kan komen voor aanvullende verhuur aan derden t.b.v. van de business case;
- De gevolgen van de organische vorm van het gemeentehuis op de ruimtelijk-functionele (on)mogelijkheden bij het Arbo-conform inpassen van werk-, vergader- en informele (overleg)plekken;
- De (on)mogelijkheden en impact van het verplaatsen van het publieksgebied naar de Midden toren;
- Mogelijke/noodzakelijke bouwkundige ingrepen (aanpassen/verwijderen/bijplaatsen) van tussenwanden, voor het aanscherpen van de kostenraming.
- Indicatie van aanpassingen aan toekomstige werk- en vergaderruimtes inclusief verwachte bezetting/capaciteit, om de noodzakelijke aanpassingen/investeringen voor de installaties te bepalen.

- De verwachte totale aantallen en verdeling van Arbo-conforme werkplekken, vergader- en aanlandplekken, om te dienen als startpunt voor de definitiefase en globaal te toetsen of er voldoende ruimte is voor de verschillende afdelingen en eventuele specifieke eisen.

De ruimtelijke toets is uitgewerkt in een functioneel vlekkenplan, dat op de volgende pagina nader wordt toegelicht en in zijn volledigheid toegevoegd. Hieronder worden de uitkomsten en inzichten samengevat.

Uitkomsten

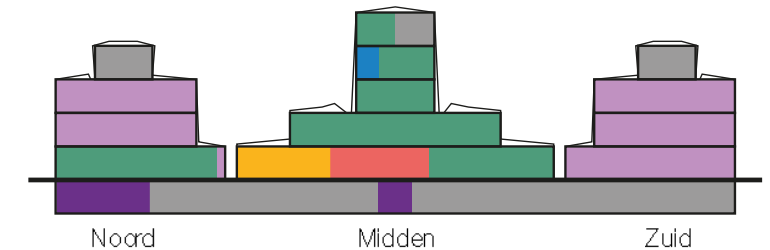
De uitkomsten van de ruimtelijke toets zijn positief: het in de verkenning gehanteerde rekenmodel en verwachte ruimtebehoefte zijn bij verificatie op schaal nauwkeurig gebleken.

Bij de gehanteerde flexfactor van 0,6 is voor de te huisvesten formatie van 360 FTE de gehele Midden toren nodig in combinatie met 1 verdieping in de Noord toren. In het vlekkenplan is hiervoor de BG gehanteerd, maar dit kan op een later moment nader bepaald worden. Hiernaast is de resulterende verdeling van het programma schematisch weergegeven.

Ook binnen de organische vorm van de gebouwen is de toekomstige formatie goed inpasbaar, waarbij binnen de bouwkundige structuur een mix aan werkplektypen en overlegruimtes ingepast kan worden die aansluit op activiteitgericht en hybride werken en specifieke behoeftes van de organisatie en afdelingen (zie toelichting op volgende pagina).

In combinatie met een gewijzigd dienstverleningsconcept dat inzet op een meer open, verwelkomend entreegebied, lijkt het ruimtelijk en functioneel mogelijk om het publieksgebied naar het Midden toren te verhuizen.

In de meeste gevallen is het mogelijk om binnen de bestaande structuur van tussenwanden een relatief efficiënte werkomgeving in te passen. Lokaal kan gekozen worden om bepaalde tussenwanden te verwijderen of transparant te maken, om met minimale ingrepen een efficiëntieslag of ruimtelijke kwaliteitsverhoging te bereiken. In het vlekkenplan zijn mogelijke posities voor deze aanpassingen aangegeven, nader te bepalen en uit te werken in de ontwerpfase.



Ruimtebehoefte en mogelijke verdeling programma

- | | | |
|------------|-------------|------------------------------------|
| ● Publiek | ● Bestuur | ● Ondersteunde faciliteiten in VVO |
| ● Politiek | ● Ambtelijk | ● Verhuur aan derden |
| | | ● Techniek, parkeergarage, etc. |

Ruimtelijke toets

Toelichting functioneel vlekkenplan

Hiernaast is ter illustratie een voorbeeld uit het functioneel vlekkenplan weergegeven, hier de begane grond van de Midden toren. Het vlekkenplan geeft aan welke functionele activiteit in welke ruimtes voorzien zijn, waarbij voor de werkomgeving onderscheid gemaakt is tussen Arbo-conforme werkruimtes waar iemand 8 uur achtereen kan werken, vergaderzalen en gebieden met aanlandwerkplekken voor kortdurende activiteiten of informeel overleg. Daarnaast wordt rekening gehouden met de realisatie van meerdere (video)belruimtes om kortdurende gesprekken te voeren zonder collega's te storen of een vergaderzaal bezet te houden.

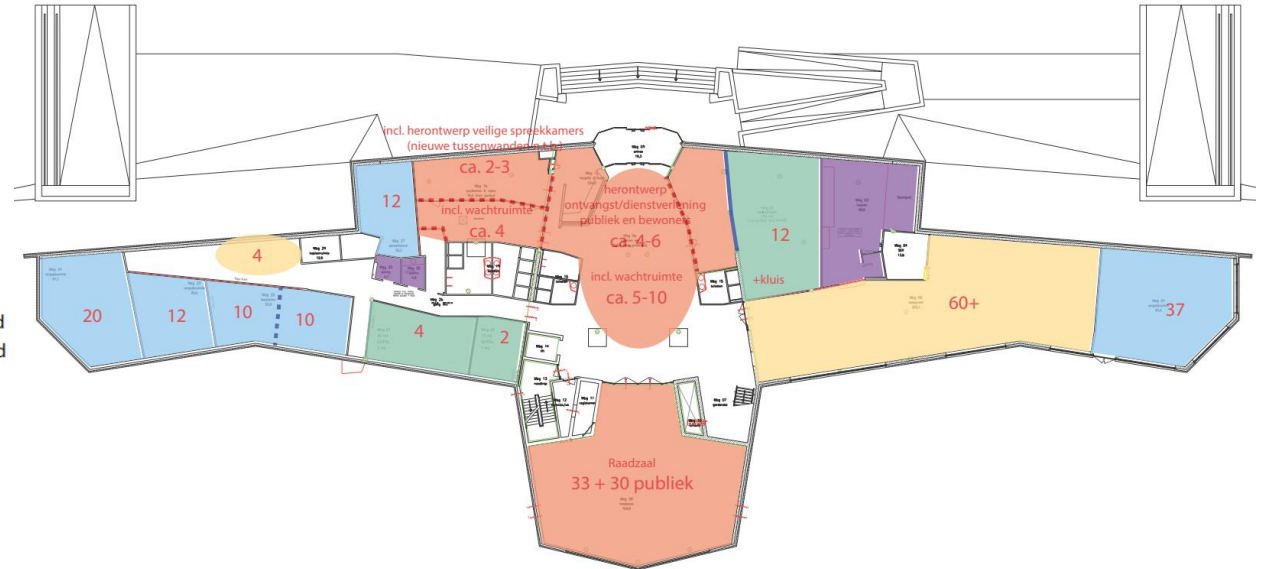
Op basis van het beschikbare oppervlak, geldende (Arbo-) normen, ergonomie etc. is per ruimte/gebied bepaald wat de capaciteit (aantal personen en/of (werk)plekken) is. Hiermee is de totale capaciteit van het getekende vlekkenplan bepaald, die hieronder is weergegeven. Deze sluit goed aan op de beoogde flexfactor en de verwachte activiteiten en manier van werken.

Functie	Aantal plekken / capaciteit
Vergaderen*	243 (+ ca. 28 in bestuursvleugel)
(Video)bellen (nieuw)	13
Informeel overleg / aanlanden	ca. 130
Arbo-conforme werkplekken	214

** Aantal vergaderzalen en verdeling 2p, 4-8p, 10-16p, 16-24+ zalen
vergelijkbaar met huidige situatie gerealiseerd*

Legenda

- | | |
|-------|------------------------------|
| 101 | Vergaderen |
| | (Video)beplekken |
| 64+ | Informeel / aanland |
| 18 | Arbo-werkplekken |
| | Ondersteunend / faciliteiten |
| | Verhuur / derden |
| | Specials / overig |
| | Nieuwe wand |
| | Nieuwe vouw- of schuifwand |
| | Verwijderen bestaande wand |



Beperkingen functioneel vlekkenplan en vervolg

Dit functioneel viekkenplan beschrijft nadrukkelijk niet de posities van de verschillende afdelingen en is ook geen ontwerptekening. de exacte manier van werken (werkplekconcept), eventuele verdeling van afdelingen binnen het gebouw en specifieke keuzes over het aanpassen van wanden, posities van werk- en vergaderruimtes etc. moeten in de definitie- en ontwerpfasen in overleg met de organisatie verder worden uitgewerkt.

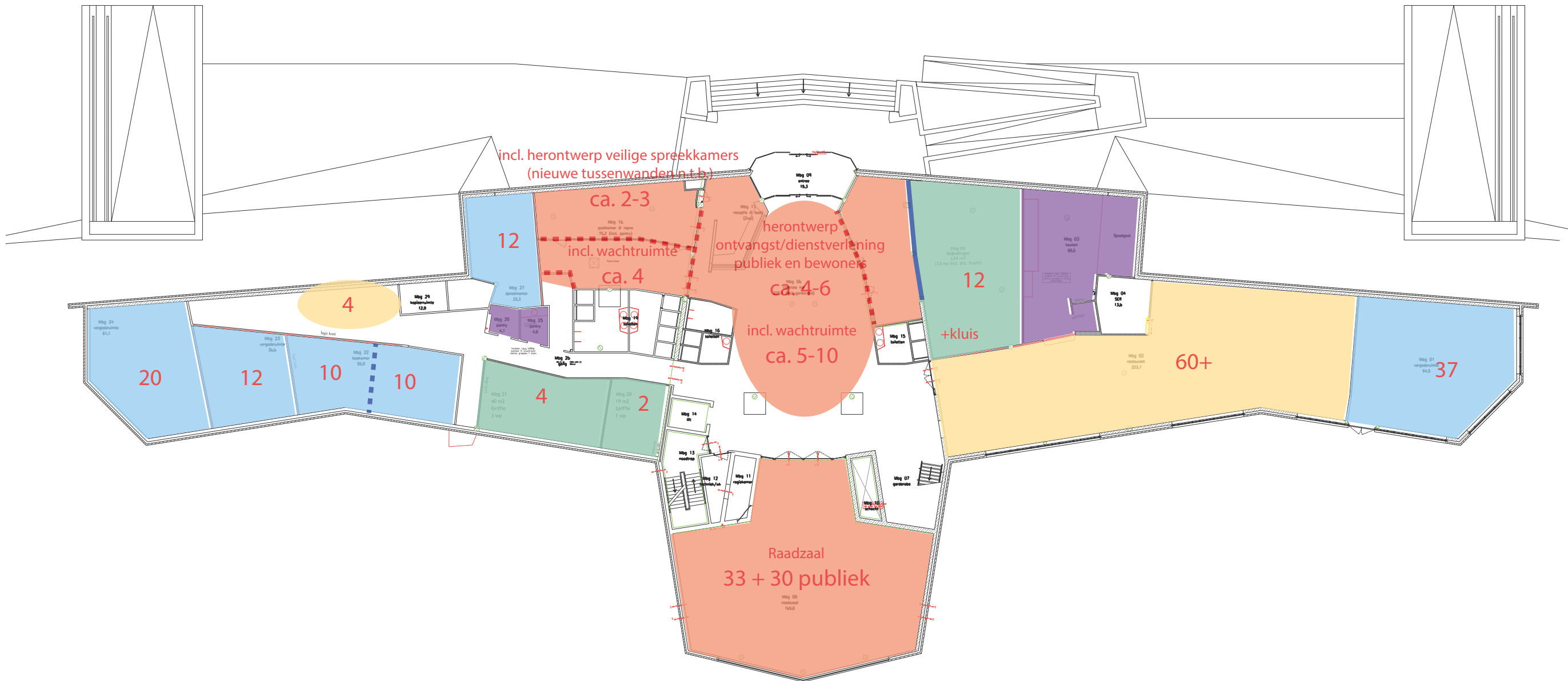
Hierbij zullen ook de exacte aantallen en types van ruimtes evenals de aantallen werkplekken/capaciteit van ruimtes definitief worden. Kleine veranderingen zijn hierin te verwachten, maar de geschetste orde van grootte is op basis van de ruimtelijke toets reëel.

Dit functioneel vlekkenplan kan wel uitstekend dienen als startpunt voor het Programma van Eisen in de definitiefase of als eerste oplossingsrichting voor de ontwerpfase.

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Middengebouw BG

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek; exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- 101 Vergaderen
- (Video)belplekken
- 64+ Informeel / aanland
- 18 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99

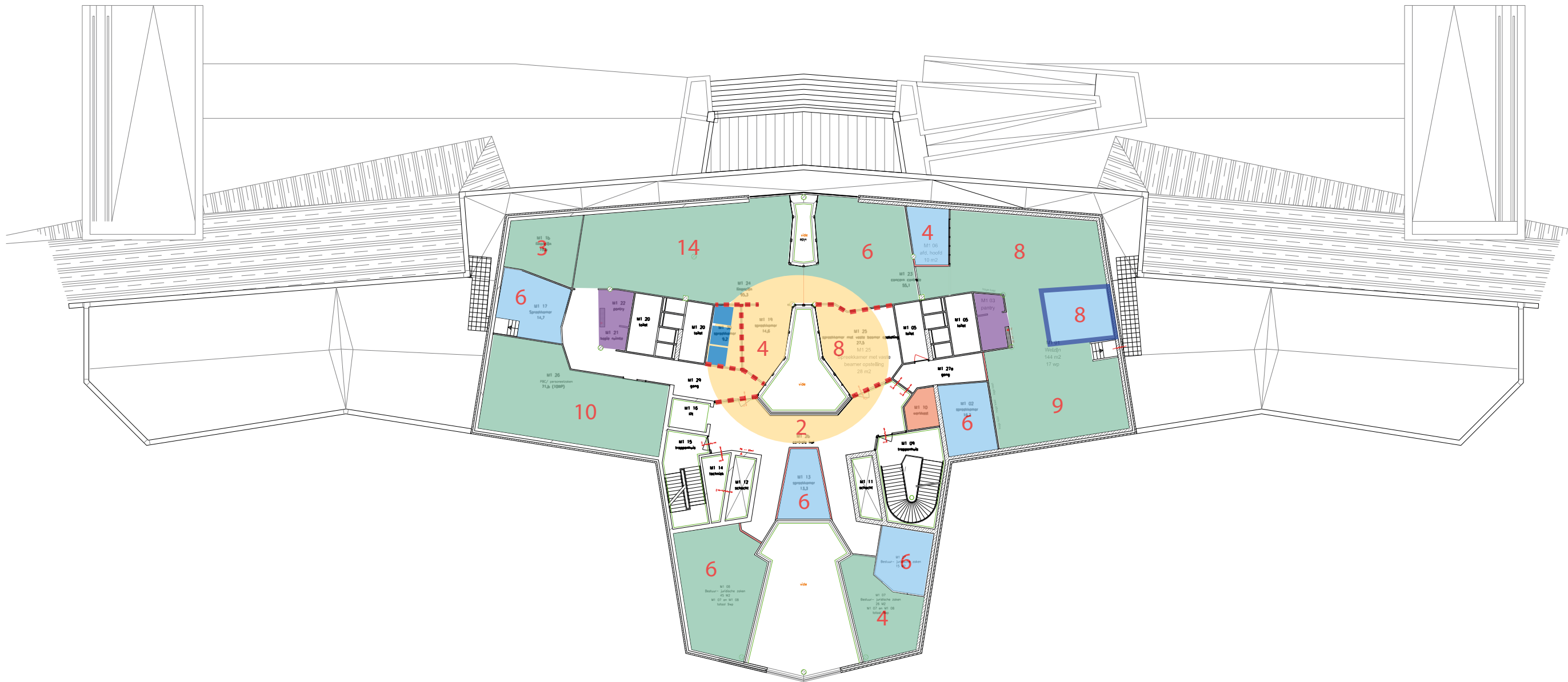
Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project:	Gemeentehuis	Formaat:	A3
Onderwerp:	Midden Beganegrond	Schaal:	1:300
Get:	RS	Datum get:	25-10-2017
Akk:		Datum akk:	
Tek.nr.:	04		

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Middengebouw 1e verdieping

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek; exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- 38 Vergaderen
- 3 (Video)belplekken
- 14 Informeel / aanland
- 60 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99

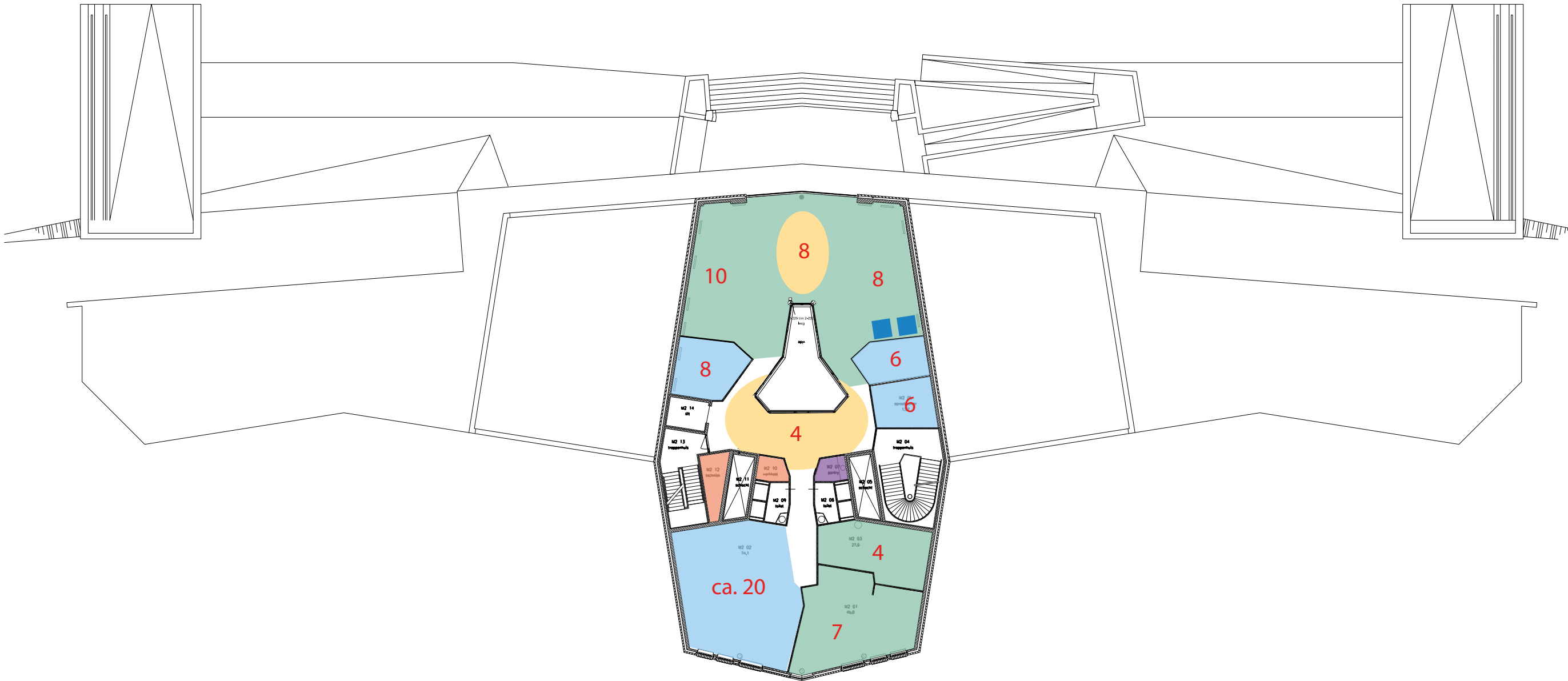
Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project:	Gemeentehuis	Formaat:	A3
Onderwerp:	Midden 1ste verdieping	Schaal:	1:300
Get:	Datum get:	Akk:	Datum akk:
RS	25-10-2017		
			05

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Middengebouw 2e verdieping

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek; exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- 40+ Vergaderen
- 2 (Video)belplekken
- 12 Informeel / aanland
- 29 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



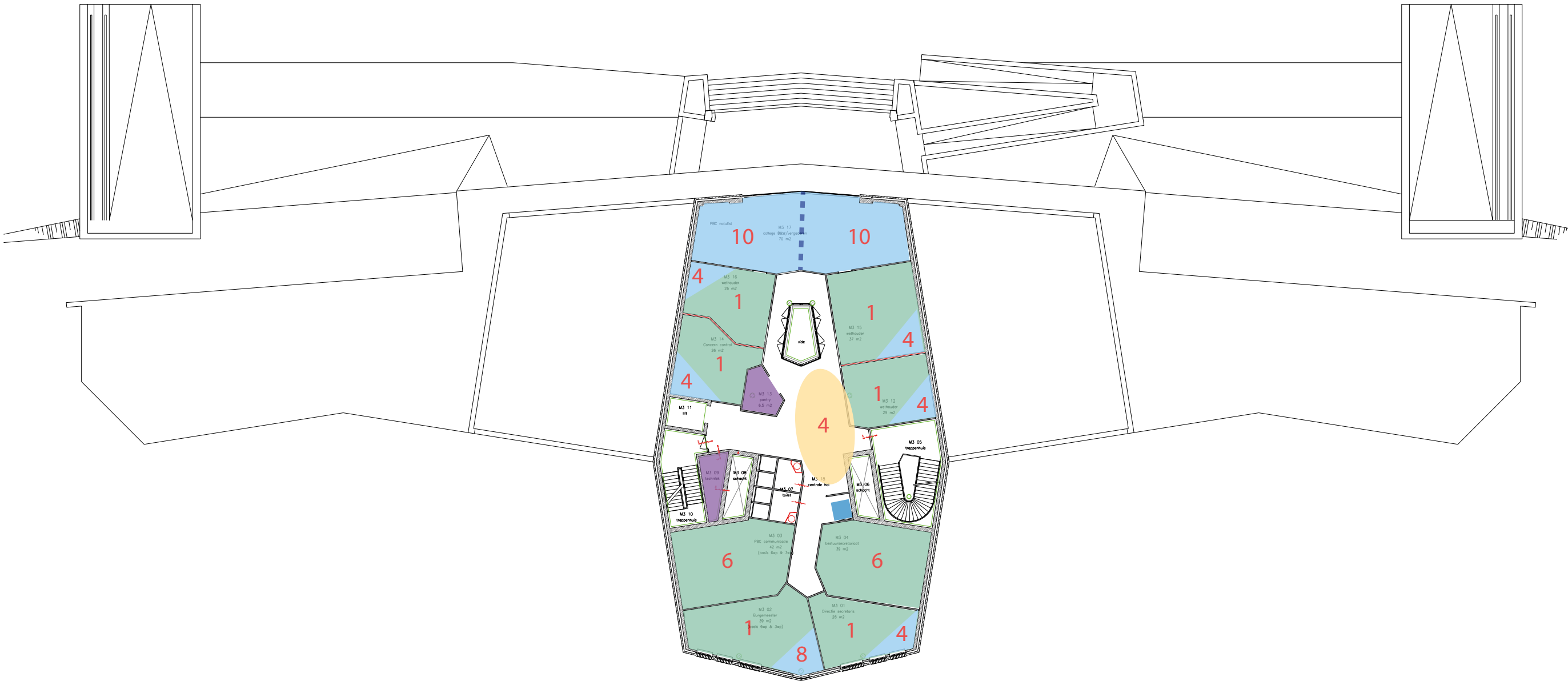
Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99
Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project:	Gemeentehuis			Formaat:	A3
Onderwerp:	Midden 2de verdieping			Schaal:	1:300
Get:	Datum get:	Akk:	Datum akk:	Tek.nr.:	06
RS	25-10-2017				

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Middengebouw 3e verdieping

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek; exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

20(+28) Vergaderen

- 1 (Video)belplekken
- 4 Informeel / aanland
- 18 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



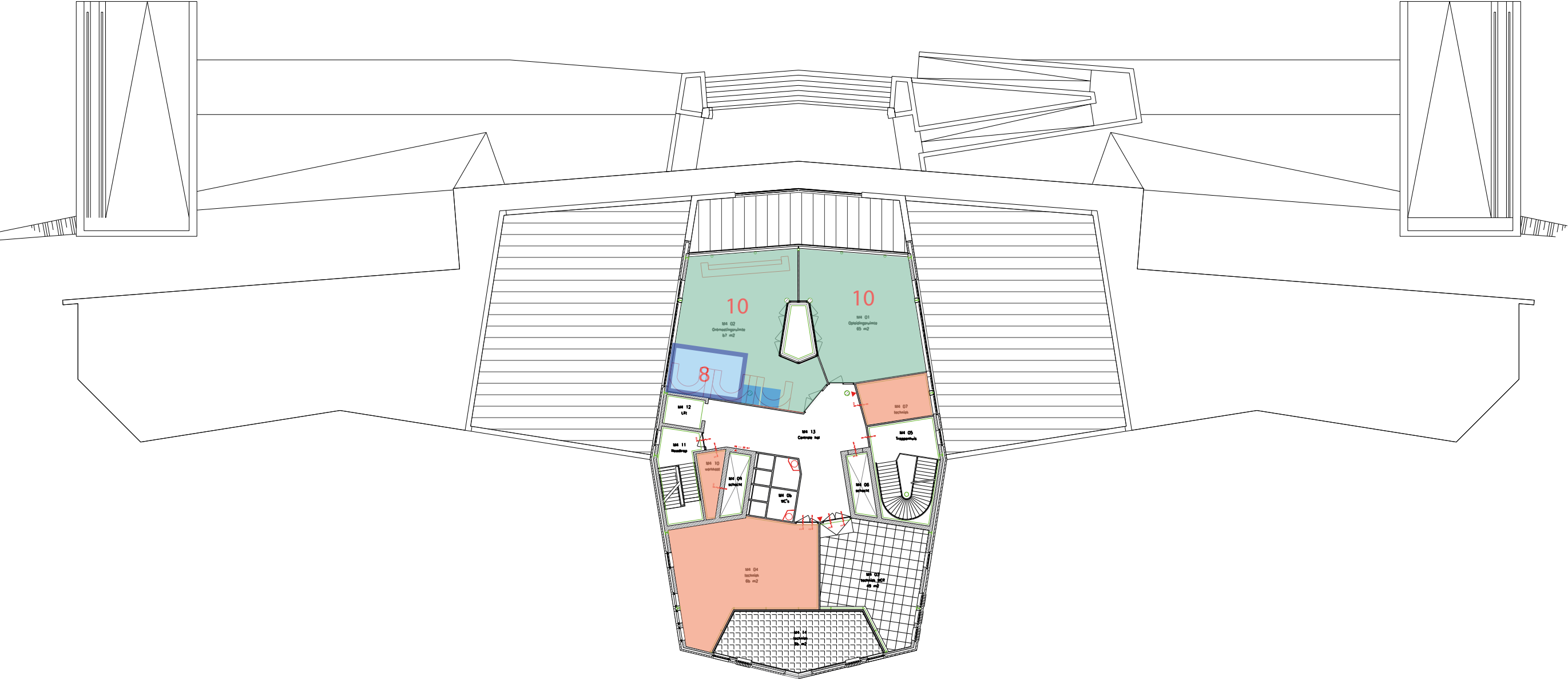
Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99
Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project:	Gemeentehuis			Formaat:	A3
Onderwerp:	Midden 3de verdieping			Schaal:	1:300
Get:	Datum get:	Akk:	Datum akk:	Tek.nr.:	07
RS	25-10-2017				

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Middengebouw 4e verdieping

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek; exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- 8 Vergaderen
- 2 (Video)belplekken
- Informeel / aanland
- 20 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99

Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project: Gemeentehuis

Onderwerp: Midden 4de verdieping

Get: RS Datum get: 25-10-2017 Akk: Datum akk:

Formaat: A3

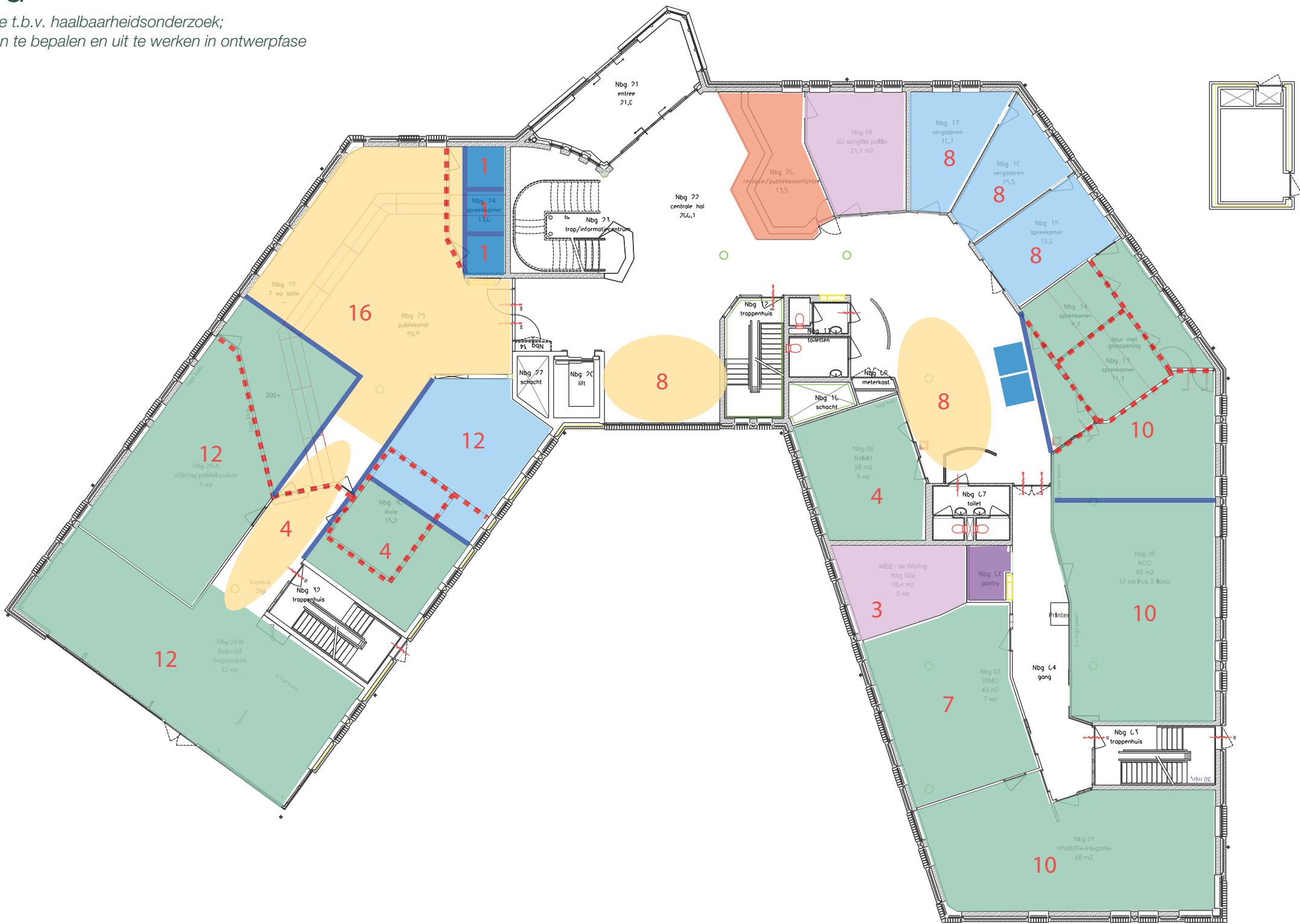
Schaal: 1:300

Tek.nr.: 08

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Noordgebouw BG

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek;
exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- 36 Vergaderen
- 5 (Video)belplekken
- 36 Informeel / aanland
- 69 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande
functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig,
tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



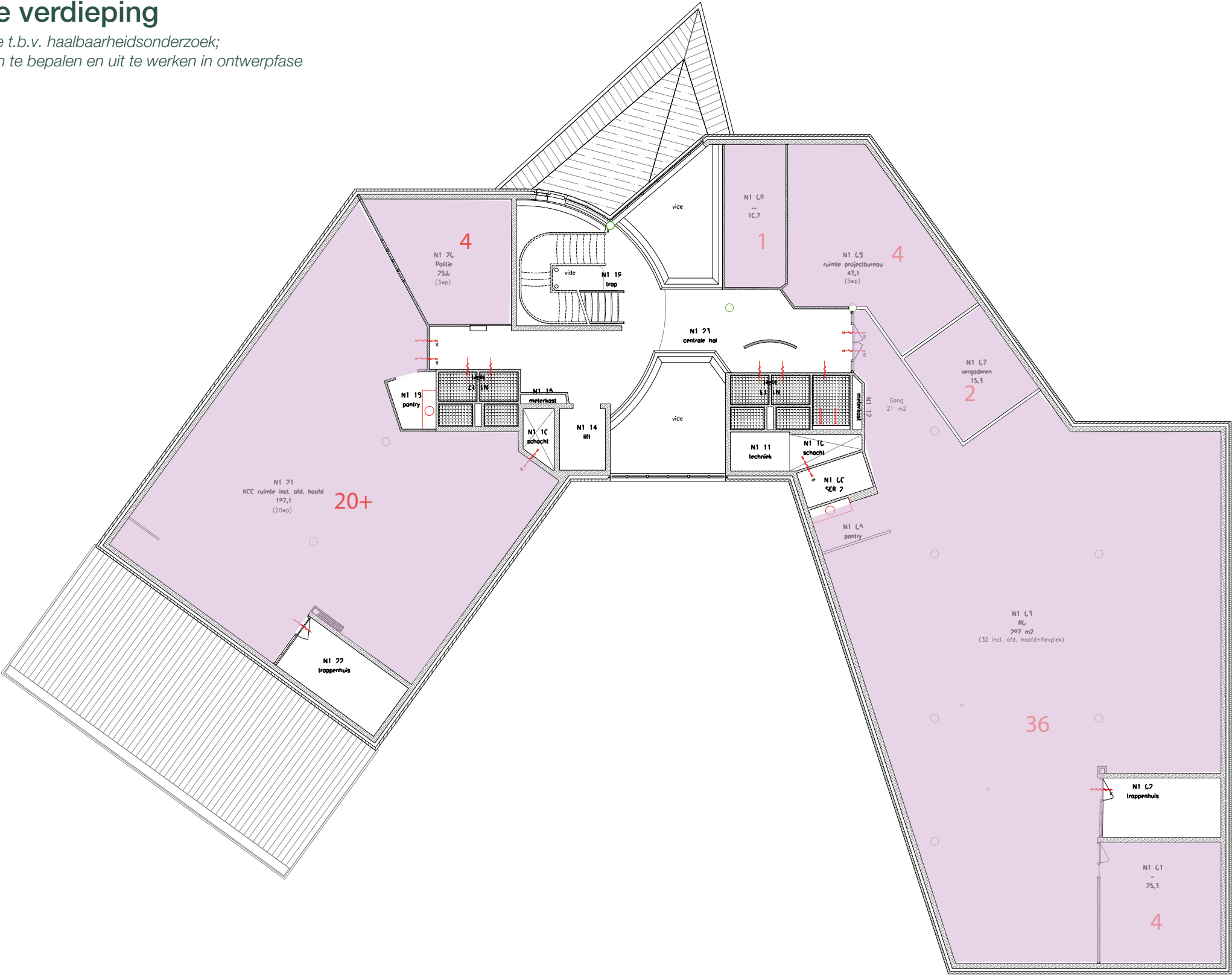
Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99

Project:	Gemeentehuis	Formaat:	A3
Onderwerp:	Noord Beganegron	Schaal:	1:200
Get:	RS	Tek.nr.:	01
Datum get:	25-10-2017		
Akk:			
Datum akk:			

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Noordgebouw 1e verdieping

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek;
exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- 8 Vergaderen
- 3 (Video)belplekken
- Informeel / aanland
- 28 Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



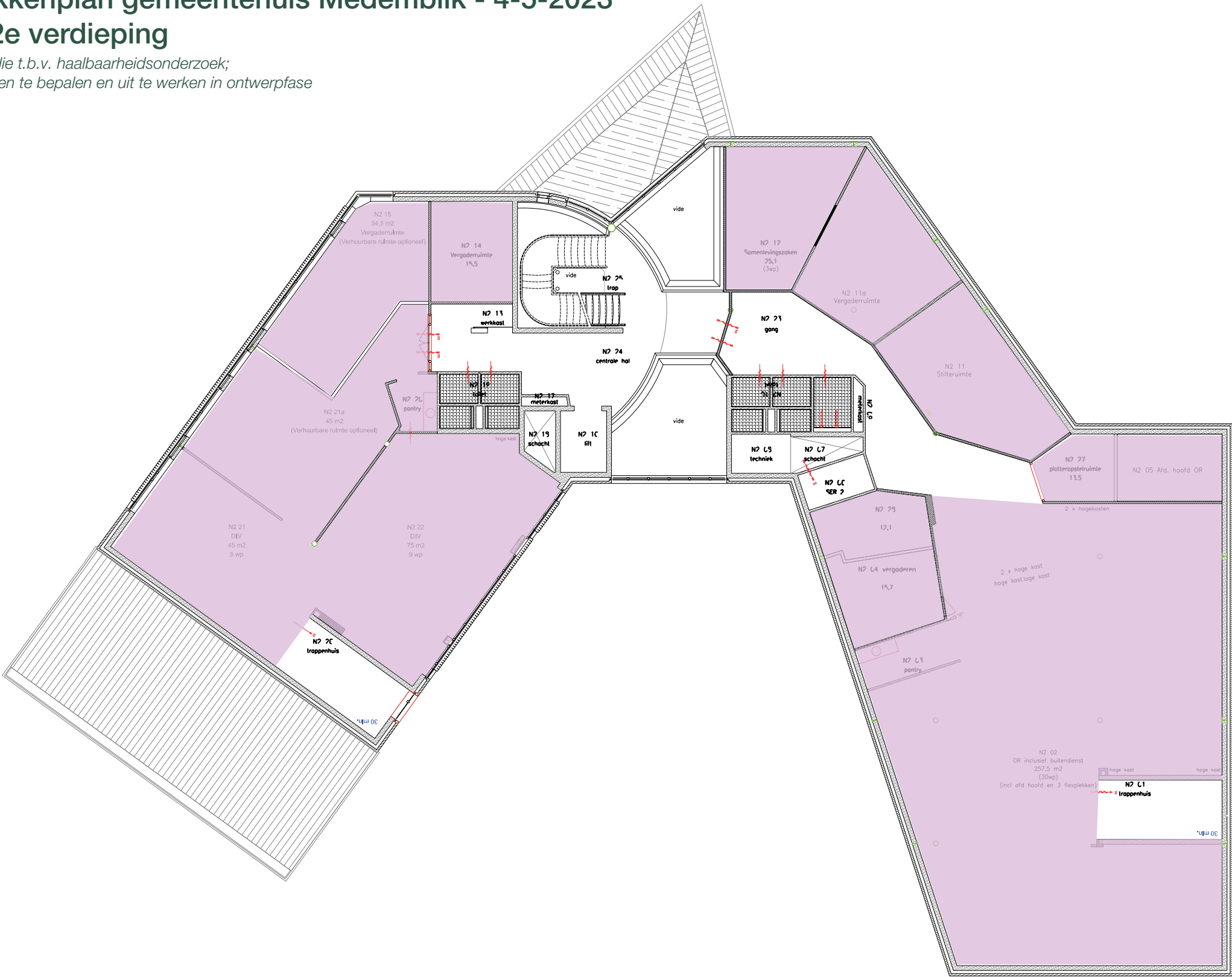
Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99
Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project:	Gemeentehuis			Formaat:	A3
Onderwerp:	Noord 1ste verdieping			Schaal:	1:200
Get:	Datum get:	Akk:	Datum akk:	Tek.nr.:	02
RS	25-10-2017				

Functioneel vlekkenplan gemeentehuis Medemblik - 4-5-2023

Noordgebouw 2e verdieping

NB. Indicatieve inpassingsstudie t.b.v. haalbaarheidsonderzoek;
exacte indeling en aanpassingen te bepalen en uit te werken in ontwerpfase



Legenda

- Vergaderen
- (Video)belplekken
- Informeel / aanland
- Arbo-werkplekken

NB. Functie en indeling onderstaande functies in principe ongewijzigd t.o.v. huidig, tenzij anders aangegeven

- Ondersteunend / faciliteiten
- Verhuur / derden
- Specials / overig

- Nieuwe wand
- Nieuwe vouw- of schuifwand
- Verwijderen bestaande wand



Afdeling Openbare Ruimte
Gemeente Medemblik
Postbus 45
1687 ZG WOGNUM
Tel : 0229 - 85 60 00
Fax: 0229 - 85 69 99

Bezoekadres:
Dick Ketlaan 21
1687 CD WOGNUM
E-mail: info@medemblik.nl
Internet: www.medemblik.nl

Project:	Gemeentehuis	Formaat:	A3
Onderwerp:	Noord 2de verdieping	Schaal:	1:200
Get:	RS	Datum get:	25-10-2017
Akk:		Datum akk:	
Tek.nr.:			03