

HUISVESTING VM. GEMEENTEHUIS HAREN



INHOUDSOPGAVE

Colofon	3
1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ambitie	4
1.3 Doel document	4
1.4 Leeswijzer	4
2. Beschrijving locaties	5
2.1 vm. Gemeentehuis Haren	5
2.2 Trompsingel	6
3. Functioneel en ruimtelijk Programma van eisen en wensen	7
3.1 Algemeen	7
3.2 functionele eisen	8
3.3 Bouwfysische eisen	9
3.4 Ruimtelijke eisen	10
4. multifunctioneel gebruik vm. gemeentehuis Haren	15
4.1 Toetsing	15
4.2 Ruimtelijke invulling	17
4.3 Toepasbaarheid multifunctioneel gebruik	18
5. advies en vervolgstappen	19
Bijlagen	20
Bijlage 1 concept vlekkenplan	21
Bijlage 2 ruimtestaat per verdieping	26

COLOFON

Projectnaam Herhuisvesting voormalig gemeentehuis Haren

Auteur(s) Bart den Hertog en Sven Waltmans

Contactpersoon Bart den Hertog
Bart.denhertog@heydayfm.nl
 06 1967 5344

Sven Waltmans
Sven.waltmans@heydayfm.nl
 06 3321 2757

Status Concept

Versie 2.0

Bijlage(n) 2

Statusbeheer

Versie geschiedenis

Versie	Datum	Status (concept/definitief)
Concept 1.0	12-08-2020	Concept
Concept 2.0	21-08-2020	Concept

Verspreiding

De volgende personen hebben een exemplaar ontvangen:

Naam	Rol	Handtekening	Datum goedkeuring	Versie

Goedkeuring

Dit document heeft de volgende goedkeuring gekregen:

Naam	Rol	Handtekening	Datum goedkeuring	Versie

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het effectief en efficiënt inzetten van haar (strategische) vastgoedportefeuille is een continu proces binnen de vastgoed gerelateerde afdelingen binnen de gemeente Groningen. Voortdurend wordt er gekeken in hoeverre haar vastgoedbestand overeenkomt met zowel de interne als ook de externe behoefte en in hoeverre deze enige speelruimte biedt voor huisvesting van ad-hoc (project) organisaties.

Onderliggend aan een aantal huisvestingsvraagstukken binnen de gemeente Groningen (hierna; gemeente) ligt het huisvestingvraagstuk van het Noordelijk Belastingkantoor (hierna; NBK). Momenteel heeft het NBK haar huisvesting aan de gemeentelijke locatie Trompsingel. Gezien de gemeentelijke herindeling welke plaats heeft gevonden (Groningen-Haren-Ten Boer) is er echter ruimte ontstaan in het voormalige gemeentehuis te Haren aan het Raadhuisplein 10 welke mogelijk beter past bij het NBK. Een belangrijke voorwaarde voor deze mogelijke verschuiving is dat het voormalige gemeentehuis voldoende ruimte biedt en voldoet aan de wensen van de diverse (toekomstige) gebruikers. Het betreft hierbij niet enkel het NBK maar ook de huidige bewoners van het pand. Het gaat hierbij om de volgende bewoners/activiteiten:

- NBK;
- WIJ-Haren;
- Het Gebiedsteam;
- Transformatieagenda Jeugdhulp regio Groningen;
- Gemeente Groningen (Publieke zaken en facilitair);
- Trouwmogelijkheden voor de burgerlijke stand (mogelijk op gezette tijden).

In afstemming met bovenstaande bewoners en rekening houdend met de uit te voeren activiteiten is in gezamenlijkheid gekeken naar de mogelijkheid om de hieronder geformuleerde ambitie te verwezenlijken.

1.2 Ambitie

Het gezamenlijk huisvesten van NBK en de huidige gebruikers binnen het voormalige gemeentehuis van Haren waarbij (organisatie) activiteiten naar tevredenheid plaats kunnen vinden en (bouwkundige) aanpassingen worden geminimaliseerd en het pand bij voorkeur as-is wordt betrokken door de nieuwe gebruikers.

1.3 Doel document

Het doel van dit document is meerledig en:

- Geeft inzicht in de betreffende locaties (vm. Gemeentehuis Haren en Trompsingel);
- Beschrijft de functionele en ruimtelijke eisen en wensen van de verschillende gebruikers;
- Onderzoekt de mogelijkheid tot multifunctioneel gebruik binnen het vm. Gemeentehuis te Haren;
- Adviseert met betrekking tot multifunctioneel gebruik vm. Gemeentehuis Haren en te nemen vervolgstappen

1.4 Leeswijzer

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 een korte omschrijving gegeven van de locaties welke onderdeel uitmaken van het huisvestingsvraagstuk. Het betreft hier een algemene beschrijving van de huidige (IST) situatie. Hierop volgend wordt in hoofdstuk 3 inzicht gegeven in de verschillende gebruikers en de functionele en ruimtelijke eisen en wensen van deze organisaties en activiteiten (SOLL). In hoofdstuk 4 wordt gekeken in hoeverre en op welke wijze alle beoogde gebruikers het beste gehuisvest kunnen worden binnen het voormalige gemeentehuis te Haren en de ruimtelijke impact per gebruiker. Afsluitend worden in hoofdstuk 5 een advies en de beoogde vervolgstappen weergegeven.

2. BESCHRIJVING LOCATIES

In dit hoofdstuk worden de locaties omschreven. Dit fungeert als basis om de match te kunnen maken met de wensen en behoeften de verschillende gebruikers en om zodoende de voor- en nadelen met betrekking tot huisvesting met elkaar te vergelijken.

2.1 vm. Gemeentehuis Haren

2.1.1 Algemeen

Het voormalige gemeentehuis Haren ligt in het centrum van Haren. Haren ligt op circa. 10 km vanaf het centrum van Groningen. Rondom de locatie is er voldoende (betaalde) parkeergelegenheid. Er zijn voldoende mogelijkheden voor het reizen met openbaar vervoer en de snelweg a28 is relatief eenvoudig te bereiken. Tevens is er op slechts 1km afstand een P+R waar men gratis de auto kan parkeren.



Afbeelding 1: locatie voormalig gemeentehuis Haren

2.1.2 Gebouw

Het voormalig gemeentehuis in Haren is gelegen aan het Raadhuisplein 10 te Haren. Het bouwjaar van het pand is 2010 en volgens het BAG-register is het gebruikersdoel kantoorfunctie. De totale oppervlakte is ongeveer 4000 m² BVO (waarvan 3413 m² VVO). Het pand heeft 4 verdiepingen en een kelder.

Volgens de EP-Online module van de Rijksoverheid heeft het pand een energielabel A (opnamedatum 16-01-2018). Hiermee voldoet het in ieder geval ruimschoots aan de richtlijnen voor het energielabel dat per 01-01-2023 in werking treedt. Per 01-01-2023 dient namelijk elk kantoorgebouw minimaal in het bezit te zijn van energielabel C (bouwbesluit 2012).

Het pand was oorspronkelijk het gemeentehuis van Haren en a.d.h.v. dit type gebruik gebouwd en ingericht. Haren is (samen met Ten Boer) per 2019 samengevoegd en valt onder de gemeente Groningen. Met intrede van andere bewoners is de functie van het gebouw veranderd. Tot op heden heeft men (nog) geen bouwkundige ingrepen gedaan om het gebouw (beter) te laten aansluiten bij de huidige/toekomstige gebruikers. Mede doordat het gebruik eerder als gemeentehuis heeft gefungeerd heeft het een ruime entree met goed beveiligde balies. Daarnaast heeft het gebouw een geavanceerd ventilatiesysteem en (zeer) goede ICT-infrastructuur.

2.2 Trompsingel

2.2.1 Algemeen

Het NBK heeft momenteel huisvesting aan de Trompsingel 29 in Groningen. Deze locatie bevindt zich in het centrum van Groningen en het centraal stations ligt op circa 1km afstand. Met openbaar vervoer en de fiets is het pand goed te bereiken. Indien deze locatie per auto wordt bezocht, dan dient men rekening te houden met verkeersdruk. Aangezien het pand nagenoeg in het centrum van Groningen ligt er wel parkeergelegenheid, maar zijn deze relatief prijzig. Naast het pand zit een parkeergarage waar abonnementen tot de mogelijkheden behoort.



Afbeelding 2: locatie Trompsingel

2.2.2 Gebouw

De Trompsingel is vanzelfsprekend gelegen aan de Trompsingel 29 te Groningen. Het bouwjaar van het pand is 1990 en staat in het BAG-register bekend als kantoorfunctie. De totale oppervlakte bedraagt ongeveer 3105 m² BVO.

Volgens de EP-Online module van de Rijksoverheid heeft het pand een energielabel A (opnamedatum 12-07-2018). Hiermee voldoet het in ieder geval ruimschoots aan de richtlijnen voor het energielabel dat per 01-01-2023 in werking treedt. Per 01-01-2023 dient namelijk elk kantoorgebouw minimaal in het bezit te zijn van energielabel C (bouwbesluit 2012).

Op basis van een rondgang d.d. 09-07-2020 is er kennisgenomen van de huidige uitstraling van het pand. Het pand heeft meerdere gebruikers en middels beveiligde schillen wordt de veiligheid en privacy gewaarborgd. Bij het betreden van het pand kom je uit in een centrale hal waar zich de balie bevindt. De hal is relatief klein en de wachtruimte biedt zitplaatsen aan voor twee wachtende. Direct achter de balie bevinden zich de spreekkamers. Deze voldoen niet aan alle veiligheids- en privacy eisen. Het werkgebied is ruim opgezet en in principe zijn alle gewenste faciliteiten (lockers, printers, koffievoorziening etc.) voldoende aanwezig. De algemene conclusie is dat met name op het gebied van klantcontact de locatie Trompsingel te wensen over laat. De geschatte investering om het pand veiliger te maken bedraagt ongeveer € 100.000,-. Dit zal voor de korte termijn acceptabel zijn, maar voor de lange termijn verwacht men dat er meerdere investering nodig zijn om het pand te laten voldoen.

3. FUNCTIONEEL EN RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN EN WENSEN

3.1 Algemeen

3.1.1 Doel programma van eisen

Om de functionele eisen en wensen van de verschillende gebruikers op een correcte wijze inzichtelijk te maken is het noodzakelijk een programma van eisen en wensen met betrekking tot de huisvesting op te stellen. Dit is des te meer het geval wanneer er sprake is van een multifunctioneel gebouw met verschillende gebruikers en activiteiten. Dit om zodoende de juiste en passende huisvesting te kunnen bieden en daarnaast de flexibiliteit en samenwerking op te zoeken waar dit mogelijk en wenselijk is voor het gebruik.

3.1.2 Omschrijving gebruikers

Zoals reeds omschreven is het de intentie om meerdere organisaties te huisvesten in het voormalige gemeentehuis. Hieronder zal een korte omschrijving worden gegeven van deze organisaties en haar werkzaamheden:

Gemeente Groningen

De gemeente Groningen houdt zich bezig met het uitvoeren van landelijk en haar eigen beleid binnen de gemeentelijke grenzen. Het voormalige gemeentehuis te Haren zal hierbij dienen als dependance voor een (beperkte uitvoering van) enkele van deze gemeentelijke taken. Het betreft hierbij de afdeling Publieke zaken en de afdeling facilitair. Daarnaast betreft het een gemeentelijke wens om ook de trouwmogelijkheden voor de burgerlijke stand op gezette tijden in stand te houden.

De gemeente Groningen is in dit project de opdrachtgever. De gemeente is vanuit het project het aanspreekpunt en uiteindelijk beslissingsbevoegd voor de keuzes. Niet geheel onbelangrijk is het pand voormalige gemeentehuis Haren eigendom van de gemeente.

NBK

Het Noordelijk Belastingkantoor voert de belastingtaken uit voor de drie waterschappen in Noord-Nederland en de gemeenten Groningen, Delfzijl, Loppersum en Appingedam. (Bron: Noordelijke Belastingkantoor)

Het NBK heeft momenteel huisvesting aan de Trompsingel. Er werken **183 medewerkers** bij het NBK en momenteel heeft men **145 werkplekken**. Het huurcontract is in 2018 getekend voor 10 jaar. Intern heeft het NBK de ambitie om te groeien. Met de gedwongen veranderende werkwijze door Corona is men tot nieuwe inzichten gekomen. Het NBK verwacht dat met name het thuiswerken zal toenemen en hiermee de behoefte aan fysieke werkplekken zal afnemen.

WIJ-Haren

Stichting WIJ kan worden gezien als het sociale domein van de gemeente Groningen. WIJ Haren adviseert en ondersteunt mensen in de gemeente Groningen die hulp nodig hebben op sociaal en maatschappelijk gebied. Dit doet men vanaf verschillende locaties binnen de gemeente Groningen, maar ook door fysiek in de wijken en buurten te opereren.

Het gebiedsteam

Het gebiedsteam adviseert en ondersteunt de wijkwethouder en zorgt voor afstemming en samenwerking binnen de gemeente. Men werkt vooral samen met bewoners en organisaties in wijken en dorpen. Bewoners kunnen met ideeën en initiatieven terecht bij het gebiedsteam.

Transformatieagenda Jeugdhulp regio Groningen

Voor de zomer 2018 hebben de Groninger gemeenten samen met de ketenpartners in de jeugdhulp (jeugdhulpaanbieders, onderwijs, cliëntenorganisaties) een Transformatieagenda jeugdhulp 2018 – 2020 opgesteld. In deze Transformatieagenda worden de inhoudelijke ontwikkelopgaven voor de komende jaren uitgewerkt. (Bron: RIGG)

3.2 functionele eisen

3.2.1 Bereikbaarheid

Het gebouw dient voor zowel de medewerkers als ook de bezoekers goed bereikbaar te zijn met zowel eigen als ook openbaar vervoer. Daarnaast dienen er minimaal 3 parkeerplekken aanwezig te zijn in verband met mindervalide medewerkers/bezoekers en dient er een fietsenstalling aanwezig te zijn voor de medewerkers van het NBK (ca. 40 plekken) en de WIJ-Haren (totaal:13 waarvan 8 voor medewerkers).

3.2.2 Beeldverwachting

Het gebouw krijgt een laagdrempelige en herkenbare uitstraling. Aan de buitenzijde van het pand moet zichtbaar zijn welke organisaties gehuisvest zijn en waar in het gebouw deze zich bevinden. Dit kan ofwel met signing danwel met vlaggen en/of ander promotiemateriaal.

3.2.3 Duurzaamheid

Zoals aangegeven beschikt het voormalige gemeentehuis over een energielabel A waardoor deze voldoet aan het energielabel welke per 01-01-2023 in werking treedt voor kantoorgebouwen. Indien bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen noodzakelijk zijn dan wordt dit op een dusdanige wijze gedaan dat een negatieve invloed op het energielabel wordt uitgesloten.

3.2.4 Flexibiliteit

Het is wenselijk dat het gebouw en haar gebruikers op een dusdanige wijze worden gehuisvest dat dit enkele flexibiliteit met zich meebrengt voor toekomstige (organisatie) ontwikkelingen zonder dat dit gevolgen heeft voor het grote geheel. Speelruimte in vierkante meters op zodoende vergader-, werkplek, - of ontmoetcapaciteit te verhogen wordt waar mogelijk ingecalculeerd. Hierbij kan uiteraard ook worden gedacht aan het delen van functionaliteiten en ruimten om zodoende (tijdelijke) groei en/of krimpbewegingen op te vangen.

3.2.5 Toegankelijkheid

Het gebouw en haar functionaliteiten zullen voor zowel de medewerkers als ook bezoekers goed toegankelijk moeten zijn. Publieke activiteiten vinden hierbij zoveel mogelijk plaats op de begane grond en de verschillende organisaties zijn zodoende gehuisvest dat het bereiken van deze bij voorkeur mogelijk is zonder de werkzone van andere organisaties te doorkruisen en/of te hinderen.

3.2.6 Beveiliging en veiligheid

Gezien potentiële agressie, het type gesprekken welke plaatsvinden met de bezoekers en de gevoelige informatie waarmee wordt omgegaan, is het belangrijk dat de veiligheid van medewerkers en informatie wordt gewaarborgd. Het is wenselijk om een publieke en niet publieke zone toe te passen waarbij gesprekken met bezoekers bij voorkeur zoveel mogelijk op de begane grond en in de publieke zone worden gevoerd. Daarnaast worden de spreekkamers voorzien van noodknoppen richting de backoffice en zijn er altijd 2 vluchtwegen aanwezig in deze gespreksruimten.

Naast de scheiding publieke/ niet publieke zone worden de verschillende organisaties bij voorkeur ook dusdanig gehuisvest dat er een duidelijke scheiding mogelijk is en, in het geval van het NBK, een beperking in toegang kan worden gecreëerd. Dit in verband met de privacy gevoeligheid van gesprekken en informatie. Hierbij dient te worden gekeken naar een logische wijze/locatie van scheiden en wordt voorkomen dat dit ten koste gaat van de flexibiliteit en de eventuele deelbaarheid van ruimten en voorzieningen.

3.2.7 Inbraakbeveiliging

In het gebouw is voorzien van een inbraakbeveiliging.

3.2.8 Buitenverlichting

Voor de veiligheid van medewerkers en van het gebouw is het noodzakelijk dat er buiten verlichting op sensoren aanwezig is of geplaatst wordt.

3.3 Bouwfysische eisen

3.3.1 Thermische behaaglijkheid

De thermische behaaglijkheid van een gebouw is afhankelijk van meerdere factoren. Een van deze factoren is de verticale temperatuurgradiënt. Het temperatuurverschil tussen de enkels van een medewerker en het hoofd van die medewerker, mag niet meer dan 3 °C zijn.

3.3.2 Temperatuur

De temperatuur op de werkvloer is een belangrijke factor voor het welzijn van een medewerkers in het gebouw. In de winter zijn richtlijnen voor de temperatuur tussen de 20 en 24 °C en in de zomer liggen de temperaturen idealiter tussen 23 en 26 °C.

3.3.3 Lucht

Er moet voldoende luchttoevoer zijn. Voor een kantoor is de minimale vereiste luchttoevoer 30 m³/persoon. Daarnaast is er een maximale luchtsnelheid zonder dat er sprake is van tocht (0,15 m/s).

3.3.4 Akoestisch comfort

Er wordt onderscheid gemaakt tussen de maximale akoestische normen bij verschillende werkplekken.

Onderdeel	Maximaal aantal dB
Bureauwerkplekken in een open ruimte	40 dB
Bureauwerkplekken in een gesloten ruimte	35 dB
Gesloten vergaderruimtes	30 dB
VC-ruimtes	25 dB

3.3.5 Daglicht

Op elke werkplek waar medewerkers langer dan twee uur verblijven, moet daglichttoetreding zijn. Op communicatieplekken zoals vergaderruimtes of aanlandplekken is dit niet noodzakelijk maar wel wenselijk. Er moet zonwering aanwezig zijn. Idealiter hebben medewerkers zelfcontrole over de buiten zonwering.

3.3.6 Kunstlicht

Op elke bureau- en communicatiewerkplek is de minimale verlichtingssterkte 500 lux. In gangen, trappenhuizen en restaurant/pantry is de aanbevolen verlichtingssterkte 250 lux maar de minimale verlichtingssterkte 150 lux.

3.4 Ruimtelijke eisen

3.4.1 Algemeen

Gezien het feit dat er meerdere gebruikers hun intrek zullen nemen in het pand kan de ruimtelijke behoefte op zowel organisatieniveau als op functieniveau worden omschreven. Gezien de mogelijke deelbaarheid van functionaliteiten is ervoor gekozen om het ruimteprogramma en de ruimtebehoefte op functieniveau te omschrijven en waar dit van toepassing, mogelijk en wenselijk is per organisatie verder te specificeren. Daarnaast worden in de laatste paragraaf eventuele aanvullende wensen per organisatie weergegeven.

3.4.2 Receptie

Gezien het multifunctionele gebruik van het gebouw is het hebben van een algemene receptie een pre. Dit voor het ontvangen en het op de juiste wijze doorverwijzen van (externe) bezoekers. Er zijn geen specifieke eisen aan deze receptie behalve dat deze een laagdrempelige uitstraling en een continue bezetting dient te hebben.

3.4.3 Entree/ wachtruimte/ hal

Deze ruimte is bedoeld voor het ontvangst en het vertrek van medewerkers en bezoekers, aangezien deze ruimte ook als wachtruimte wordt gebruikt, zal er voldoende zitgelegenheid moeten zijn (1,5 m² per wachtplek). Onderdeel van deze ruimte is de balie. De ruimtelijke behoefte per organisatie is als volgt:

Organisatie	Aantal	Opmerkingen
Gemeente Groningen	2	2 baliewerkplekken i.v.m. publieke zaken
NBK	2	2 baliewerkplekken
WIJ-Haren	-	1x ontvangstruimte bezoek 1x wachtruimte
Gebiedsteam	-	
Transformatieagenda	-	
Totale behoefte	4	

3.4.4 Spreekkamer

De spreekkamers (ruimten waar klant/burger contact plaats vindt) bevinden zich (bij voorkeur) in of direct gelegen aan de entree en in de publieke zone. De ruimten dienen voldoende privacy en veiligheid te bieden en voldoen aan randvoorwaarden zoals genoemd bij de functionele eisen. De ruimtelijke behoefte per organisatie is als volgt:

Organisatie	Aantal	Opmerkingen
Gemeente Groningen	-	
NBK	3	3 spreekkamers voor 2 - 4 personen (waarvan 1 deelbaar). Aandacht voor privacy en veiligheid.
WIJ-Haren	2	2 spreekkamers voor 2- 4 personen (waarvan 1 deelbaar)
Gebiedsteam	-	
Transformatieagenda	-	
Totale behoefte	5	

3.4.5 Bureauwerkplekken

De bureauwerkplekken bevinden zich per organisatie zo geconcentreerd mogelijk. De flexibiliteit dient met name terug te komen in de groei/krimp gebieden. De ruimtelijke behoefte per organisatie is als volgt:

Organisatie	Aantal	Opmerkingen
Gemeente Groningen	11	6 werkplekken i.v.m. publieke zaken. Aparte ruimte maar aansluitend aan de balie. 2 werkplekken voor facilitaire ondersteuning 3 werkplekken voor Doc Info
NBK	100	4 werkplekken backoffice klantcontact in nabijheid balieplekken; 10 werkplekken belteam 8 werkplekken team bezwaar (voorkeur 2/3 pers. Kamers) 6 werkplekken team invorderingen 6 werkplekken sociaal invorderen 4 werkplekken team dwanginvordering 15 werkplekken heffen 17 werkplekken waardebeoordeling 4 werkplekken teamleiders 11 werkplekken bedrijfsbureau 5 werkplekken staf 1 directeur 2 MT 4 werkplekken backoffice balie 1 werkplek postkamer Excl. testruimten (10-15)
WIJ-Haren	15	Conform flexfactor 11 werkplekken noodzakelijk
Gebiedsteam	8	Verdeeld over 4 kamers in de huidige situatie
Transformatieagenda	7	1 ruimte van 4 en een ruimte met flexbureaus
Totale behoefte	141	

3.4.6 Vergaderruimten

De ruimtelijke behoefte per organisatie is als volgt:

Organisatie	Aantal	Opmerkingen
Gemeente Groningen		
NBK	1	1x grote ruimte met videoconferencing 1x werkplek directeur + vergaderopstelling 10 pers. 2x werkplek MT + overleg 4-6 personen 2x vergaderopstelling 6 pers 1x vergaderopstelling 8 pers
WIJ-Haren	3	1x Activiteitenruimte circa 40 personen 52 m ² 1x vergaderopstelling 10 pers.
	1	1x vergaderopstelling 15 pers.
Gebiedsteam	1	<Capaciteit?>
Transformatieagenda	1	1x grote ruimte. Wens: scrummogelijkheden
Totale behoefte	7	

3.4.7 Lockers

Binnen enkele gebruikers is behoefte aan persoonlijke opslag. Om het flexibele werken optimaal te faciliteren is dit dan ook een vereiste. De lockers/kasten moeten afsluitbaar zijn en dienen in de nabijheid te staan van de bureauwerkplekken maar niet in dezelfde ruimte. De ruimtelijke behoefte per organisatie is als volgt:

Organisatie	Aantal	Opmerkingen
Gemeente Groningen		
NBK	127	Aantal gelijk aan huidig
WIJ-Haren		
Gebiedsteam		
Transformatieagenda		
Totale behoefte	127	

3.4.8 Archiefruimte

Vanuit NBK is er een nadrukkelijke wens om archiefruimte in pandig te realiseren. Daarnaast heeft WIJ-Haren behoefte aan archiefruimte. In onderstaand overzicht staan de aantallen nader beschreven:

Organisatie	Aantal	Opmerkingen
Gemeente Groningen		
NBK	500 183	500 strekkende meter centraal archief (eventueel paternosterkast) 183 strekkende meter gelijk aan huidige kastruimte
WIJ-Haren	20	20 strekkende meter archiefruimte
Gebiedsteam		
Transformatieagenda		
Totale behoefte	703	

3.4.9 Garderobe/ berging

De locatie beschikt per gebruiker over garderoberuimte die in verhouding staat tot het aantal aanwezige werkplekken.

3.4.10 Pantry (eten/drinken/ontmoeten)

De pantry is minimaal groot genoeg en geschikt (of geschikt te maken) om te functioneren als ruimte waar medewerkers elkaar kunnen ontmoeten en een kop koffie kunnen halen. De pantry van het NBK zal hierbij niet deelbaar zijn aangezien deze zich binnen de gesloten vlek zal bevinden. Voor overige gebruikers is er geen bezwaar tegen het gezamenlijk gebruik maken van de pantry voorzieningen.

3.4.11 Serviceruimte

Met uitzondering van het NBK zijn er geen specifieke wensen met betrekking tot de serviceruimte. Het NBK wil echter gebruik maken van een eigen netwerk en internetaansluiting. Het is daarom belangrijk dat de patchruimte toegankelijk is voor het NBK en men zelf de mogelijkheid heeft om bekabeling aan te brengen.

3.4.12 Toilet/ MIVA-toilet

De toiletten zijn daarom aanwezig conform het bouwbesluit. Het is wenselijk dat er toiletvoorzieningen aanwezig zijn voor minder validen. Bij voorkeur bevinden deze zich in de publieke zone.

3.4.13 Kolfruimte

In het gebouw moet een kolfruimte aanwezig zijn. Deze plek moet in alle rust gebruikt kunnen worden. De totale kolfruimte moet minimaal 10 m² groot zijn. Daarnaast moet de ruimte afgesloten kunnen worden. Deze ruimte kan gecombineerd worden met een andere ruimte of functie.

3.4.14 Verkeersruimte

De gangen in het gebouw moeten minimaal 1,2 meter breed zijn. Het is belangrijk dat er duidelijke bewegwijzering aanwezig is, zeker gezien het multifunctionele gebruik en het aantal externe bezoekers welke gebruik maken van het gebouw.

3.4.15 Werkkast

Er is voldoende ruimte aanwezig voor de opslag van bijvoorbeeld schoonmaakmiddelen en/of koffievoorzieningen.

CONCEPT

3.4.16 Aanvullende wensen

Nr.	Wens	Organisatie
1.	Het gebouw dient de mogelijkheid te bieden om op gezette tijden te trouwen voor de burgerlijke stand. Deze ruimte hoeft niet permanent beschikbaar te zijn voor de gemeente maar a.d.h.v. reservering. Hetzelfde is het geval voor de voormalige raadzaal.	Gemeente Groningen
2.	Bij voorkeur gesitueerd nabij stichting WIJ	Gebiedsteam
3.	Er is behoefte aan belunits/belmogelijkheden	Gebiedsteam
4.	Ruimten jeugdhulp bij voorkeur aaneengesloten	Transformatieagenda Jeugdhulp
5.	Er dient een testruimte te komen (10-15 werkplekken)	NBK
6.	Er dient een postkamer (1 werkplek + repro apparatuur)	NBK
7.	Doormiddel van signing heeft zowel de buitenzijde als ook de werkzone de uitstraling en herkenbaarheid van het NBK	NBK
8.	Er is bij voorkeur net als in de huidige situatie een locatiebeheerder aanwezig. Daarnaast bestaat de wens voor catering, maar de wijze van uitvoer dient nog bepaald te worden.	Algemeen
9.	In vergaderruimten en test/opleiding ruimte dienen AV-middelen aanwezig te zijn. Het betreft hierbij grote schermen aan de wand.	NBK

4. MULTIFUNCTIONEEL GEBRUIK VM. GEMEENTEHUIS HAREN

4.1 Toetsing

Op basis van de beschikbare informatie is gekeken in hoeverre het voormalige gemeentehuis in Haren de mogelijkheid biedt tot multifunctioneel gebruik om de diverse partijen te huisvesten. Hierbij is gekeken naar verschillende toetsingscriteria te weten:

- De functionele wensen en eisen versus de mogelijkheden binnen het vm. Gemeentehuis;
- De bouwfysische wensen en eisen versus de mogelijkheden binnen het vm. Gemeentehuis;
- De Ruimtelijke wensen en eisen versus de mogelijkheden binnen het vm. Gemeentehuis.

4.1.1 Functioneel

Onderdeel	Voldoet wel/niet	Opmerkingen
Bereikbaarheid		Voldoende parkeergelegenheid
Beeldverwachting		Herkenbaarheid (relatief) groot
Flexibiliteit		Deelgebruik en groeimogelijkheden
Toegankelijkheid		Goed toegankelijk voor eenieder
Beveiliging		Zonering makkelijk te realiseren
Inbraak		Voldoet
Buitenverlichting		Voldoet

4.1.2 Bouwfysisch

Onderdeel	Voldoet wel/niet	Opmerkingen
Thermische behaaglijkheid		
Temperatuur		
Lucht		
Akoestisch comfort		
Daglicht		
Kunstlicht		

4.1.3 Ruimtelijk

Onderdeel	Aantal (Gewenst)	Aantal (Aanwezig)	Voldoet Ja/ Nee	Opmerkingen
Entree	1	1		
Wachtruimte	1	1		Centrale hal kan dienstdoen als wachtruimte.
Balie werkplekken	4	4		Verdeling: 2 NBK, 2 gemeente Groningen
Spreekkamers	5	4		Verdeling: 2 NBK, 1 WIJ Haren, 1 deelbaar.
Bureauwerkplekken				
NBK	100	-		Excl. testruimte
WIJ	15	-		
Gebiedsteam	8	-		
Tranformatieagenda	7	-		
Gemeente (BZ)	6	-		
Gemeente (facilitair)	2	-		

Totaal	138	180	😊	
Vergaderruimten				
4-6 personen	2		😊	Betreft MT van NBK. In incl. werkplek.
6 personen	2		😊	
8 personen	1		😊	
10 personen	2		😊	Waarvan 1 in combinatie met werkplek
15 personen	1		😊	
40 personen	1		😊	Vm. Raadzaal, op basis van reservering
Scrumruimte	1		😊	Mogelijkheid tot realisatie
Lockers	127		😊	Nog niet aanwezig, wel in bezit van NBK.
Archiefruimte				
Statisch	250		😊	
Niet-statisch	250		😊	
Kastruimte	203		😊	
Garderobe				
Pantry				
Serviceruimte				
Toilet/MIVA				
Kolfruimte				
Verkeersruimte	-	-	😊	
Werkkast	-	-	😊	
Testruimte	10-15	-	😊	Mogelijkheid tot realisatie in kelder
Trouwzaal	-	-	😊	Vm. Raadzaal, op basis van reservering

4.2 Ruimtelijke invulling

In deze paragraaf staat stapsgewijs de ruimtelijke invulling beschreven. Deze invulling is in afstemming met de gebruikers (zie paragraaf 3.1). In bijlage 1 kunt u het concept vlekkenplan vinden.

4.2.1 Toewijzing m² per gebruiker en per etage

Etage	NBK	Gem.	WIJ	Geb.	JGZ	Onderst.	Alg.	Overige	TOTAAL
Kelder	81	0	0	0	0	0	400	186	667
BG	89	148	38	0	0	44	546	0	865
1e etage	777	0	0	0	0	0	0	0	777
2e etage	229	0	119	81	50	0	295	7	781
3e etage	35	0	0	0	0	0	252	36	322
TOTAAL	1212	148	157	81	50	44	1493	228	3413

In de bovenstaande tabel staat per gebruik en per etage omschreven wat het aantal gebruikte m² is. Hierbij zijn ook de algemene ruimten meegenomen zoals bijv. toiletten, gangen en ruimten welke door alle gebruikers gebruikt kunnen worden (zoals bijv. de raadzaal en het restaurant). Trappenhuizen, liften en technische ruimten zijn niet meegenomen in bovenstaande berekening, deze komen bij de verdere detaillering aan de orde. De kolom "Overige" betreft ruimte welke nog niet is ingevuld of nader bepaald dient te worden (zoals bijv. het archief op de begane grond, de keuken, opslag keuken en het kantoor t.b.v. de keuken).

NB; Indien de gebruiker een hele etage in gebruik heeft, dan wordt naast werkoppervlakte ook de algemene ruimte aan de desbetreffende gebruiker toegewezen. Zijn er meerdere gebruikers op een etage, dan wordt er een verdeling toegepast.

4.2.2 Toelichting verdeelsleutel op basis van gebruik in m²

Etage	NBK	Gem.	WIJ	Geb.	JGZ	Onderst.	Overige	TOTAAL
Kelder	81	0	0	0	0	0	186	268
BG	89	148	38	0	0	44	0	319
1e etage	590	0	0	0	0	0	0	590
2e etage	229	0	119	81	50	0	7	483
3e etage	35	0	0	0	0	0	36	70
TOTAAL	1024	148	157	81	50	44	228	1733
% verdeelsleutel	59	9	9	5	3	3	13	100

De algemene ruimten worden door iedere gebruiker gebruikt en worden om deze reden niet meegenomen in de berekening van de verdeelsleutel.

4.2.3 Verdeling algemene ruimten

NBK	Gem.	WIJ	Geb.	JGZ	Onderst.	Overige	TOTAAL
883	127	136	70	43	38	197	1493

Aangezien de algemene ruimten door alle gebruikers worden gebruikt is bovenstaand overzicht opgesteld a.d.h.v. de verdeelsleutel omschreven in paragraaf 4.2.2.

4.2.4. Totaal m² VVO per gebruiker

M²	NBK	Gem.	WIJ	Geb.	JGZ	Onderst.	Overige	TOTAAL
Totaal VVO in m²	2095	275	293	151	92	82	425	3413

In het bovenstaande overzicht staat per gebruiker omschreven wat de verhuurbare vloeroppervlakte is. Om tot dit eindtotaal te komen is de verdeling van de algemene ruimten (tabel paragraaf 4.2.3.) opgeteld bij het totaal aantal m² van een gebruiker (tabel paragraaf 4.2.1.).

4.3 Toepasbaarheid multifunctioneel gebruik

Kijkend naar het functioneel en ruimtelijk programma van eisen en de ruimtelijke toepasbaarheid kunnen wij constateren dat het voormalige gemeentehuis te Haren geschikt is voor multifunctioneel gebruik. Indien wij alle partijen huisvesten conform programma van eisen blijft er alsnog een flexibele schil over van 718 m² (22%). Dit betreft met name flexplekken en vergaderruimten welke door alle partijen te gebruiken zijn.

De ruimtelijke indeling is gebaseerd op de gesprekken en formele eisen en wensen vanuit de gebruiker. Voor de WIJ-Haren, het gebiedsteam, de transformatieagenda jeugdhulp regio Groningen en de diverse onderdelen van de gemeente Groningen (Publieke zaken en facilitair) veranderd enkel de locatie in het gebouw. Dit omdat het NBK een sterke voorkeur heeft uitgesproken voor huisvesting op de 1^e verdieping. Aangezien deze verdieping onvoldoende ruimte biedt is uitbreiding van de vlek naar de 2^e verdieping noodzakelijk. De vlekverdeling is op een dusdanige wijze gedaan dat veiligheid en privacy voor alle partijen kan worden geborgd. Daarnaast brengt huisvesting in het voormalige gemeentehuis de volgende voor- en nadelen met zich mee. Deze zijn voor verschillende organisaties in mindere mate van belang:

- + het gebouw biedt kwalitatief hoogstaande huisvesting waarin aan alle ruimtelijke, functionele en bouwfysische eisen wordt voldaan;
- + Het gebouw heeft een hoog afwerkingsniveau;
- + Het gebouw biedt voldoende ruimte voor groei, krimp en flexibel (gedeeld) gebruik;
- + Er is een duidelijke zonering aan te brengen wat bijdraagt aan de veiligheid en privacy;
- + Er is ruimschoots parkeergelegenheid aanwezig in de (directe) nabijheid van het gebouw voor zowel medewerker als ook voor de bezoekers;
- + Er is ruim voldoende ruimte aanwezig voor (statisch) archief waardoor afstoten extern archief tot de mogelijkheden behoort;
- Gesloten werkomgeving versus kennisoverdracht en interne laagdrempeligheid;
- Multifunctioneel gebouw versus eigen identiteit buiten eigen vlek;
- Aanpassingen noodzakelijk/ gewenst om pand geschikt te maken.

Concluderend kunnen wij stellen dat het gebouw uitermate geschikt is voor multifunctionele huisvesting voor de beoogde gebruikers.

5. ADVIES EN VERVOLGSTAPPEN

Op basis van de gevoerde gesprekken en de (on)mogelijkheden van het voormalige gemeentehuis te Haren wordt geadviseerd om huisvesting conform het concept vlekkenplan verder te onderzoeken met als doel deze door te voeren. Aangeraden wordt om de volgende onderdelen in ieder geval door te voeren om zodoende passende huisvesting te creëren voor de diverse partijen (*Let op: de hieronder genoemde bedragen betreft een indicatie! *):

Onderdeel	Kosten	Opmerkingen
Creëren doorgang spreekkamer - backoffice	€ 4.500, -	
Creëren tussenwand in backoffice balie	€ 1.500, -	
Toepassen paslezers	€ 8.000, -	
Toepassen zonering 2 ^e verdieping	€ 2.000, -	
Pand gereedmaken voor nieuw gebruik (schoonmaak, schilderen etc.)	€ 14.000, -	

NB; Kosten voor de fysieke verhuizing zijn in bovenstaand overzicht niet meegenomen.

Daarnaast is verdere uitwerking en detaillering noodzakelijk. De te nemen vervolgstappen zijn onder andere:

- Opstellen planning en tijdlijn met als resultaat huisvesting conform beoogde situatie voor eind 2020;
- Toepassen check op huidige uitgangspunten (m², aantal werkplekken per ruimte etc.);
- Gedetailleerd inzichtelijk maken van benodigde aanpassingen;
- Finaliseren vlekkenplan nieuwe situatie in afstemming met toekomstige gebruikers;
- (Gedeelde) invulling geven aan de ruimten welke tot op heden nog niet zijn toebedeeld;
- Bepalen huurlasten per gebruiker op basis van beschikbare en toegewezen M²;
- Opstellen en afstemmen kaders en afspraken (ICT) gebruik gebouw in nieuwe situatie;
- Opstellen SLA's.

BIJLAGEN

Bijlage 1: concept vlekkenplan per verdieping

Bijlage 2: ruimtestaat per verdieping

CONCEPT

Bijlage 1 concept vlekkenplan

Kelder



Legenda

NBK
WIJ
Gemeente Groningen
Ondersteuning (Facilitair)
Project JGZ
Gebiedsteam
Algemene ruimten
Overige

Noot: bovenstaand vlekkenplan betreft een concept. De genoemde aantallen in ruimten dienen nog nader onderzocht te worden.

Begane grond



Legenda

NBK
WIJ
Gemeente Groningen
Ondersteuning (Facilitair)
Project JGZ
Gebiedsteam
Algemene ruimten
Overige

Noot: bovenstaand vlekkenplan betreft een concept. De genoemde aantallen in ruimten dienen nog nader onderzocht te worden.

Eerste verdieping

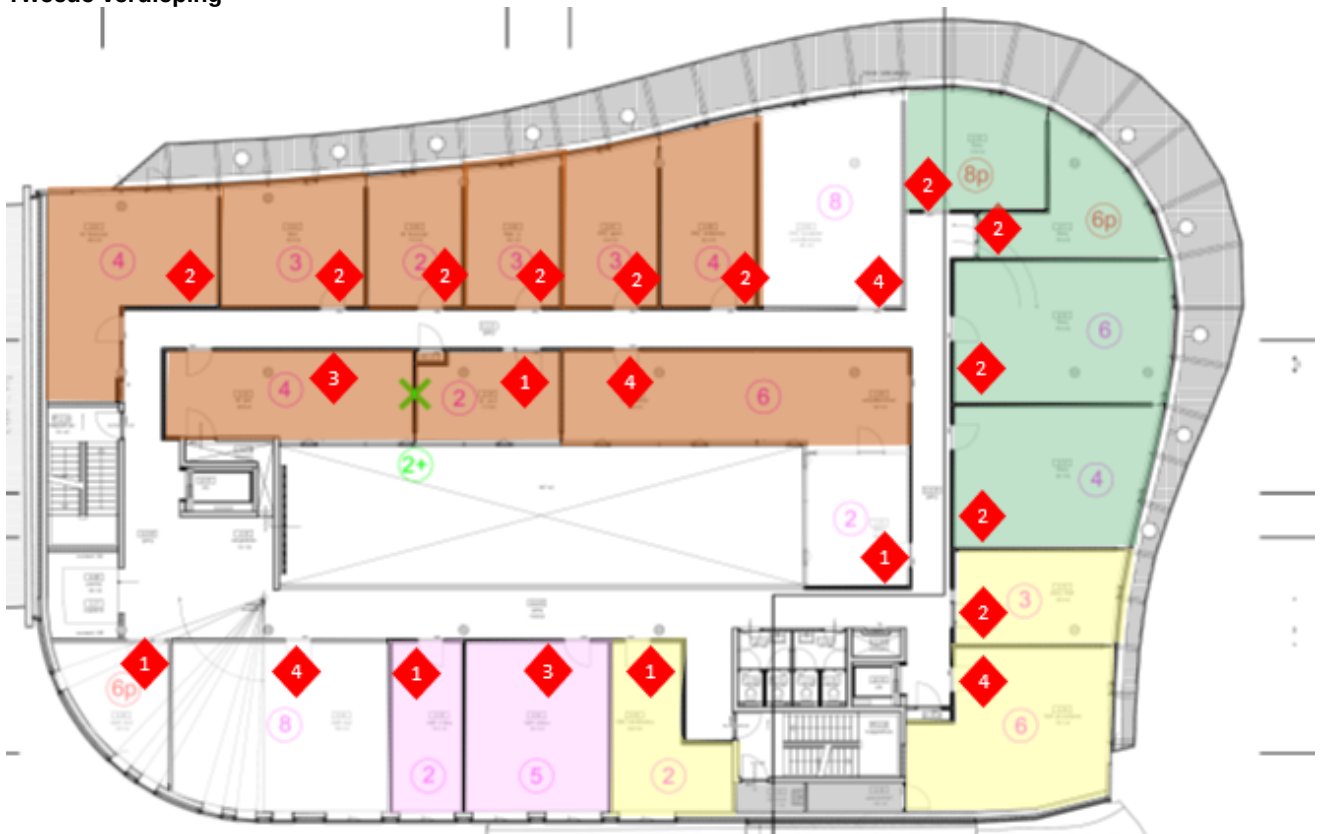


Legenda

NEK
WIJ
Gemeente Groningen
Ondersteuning (Facilitair)
Project JGZ
Gebiedsteam
Algemene ruimten
Overige

Noot: bovenstaand vlekkenplan betreft een concept. De genoemde aantallen in ruimten dienen nog nader onderzocht te worden.

Tweede verdieping

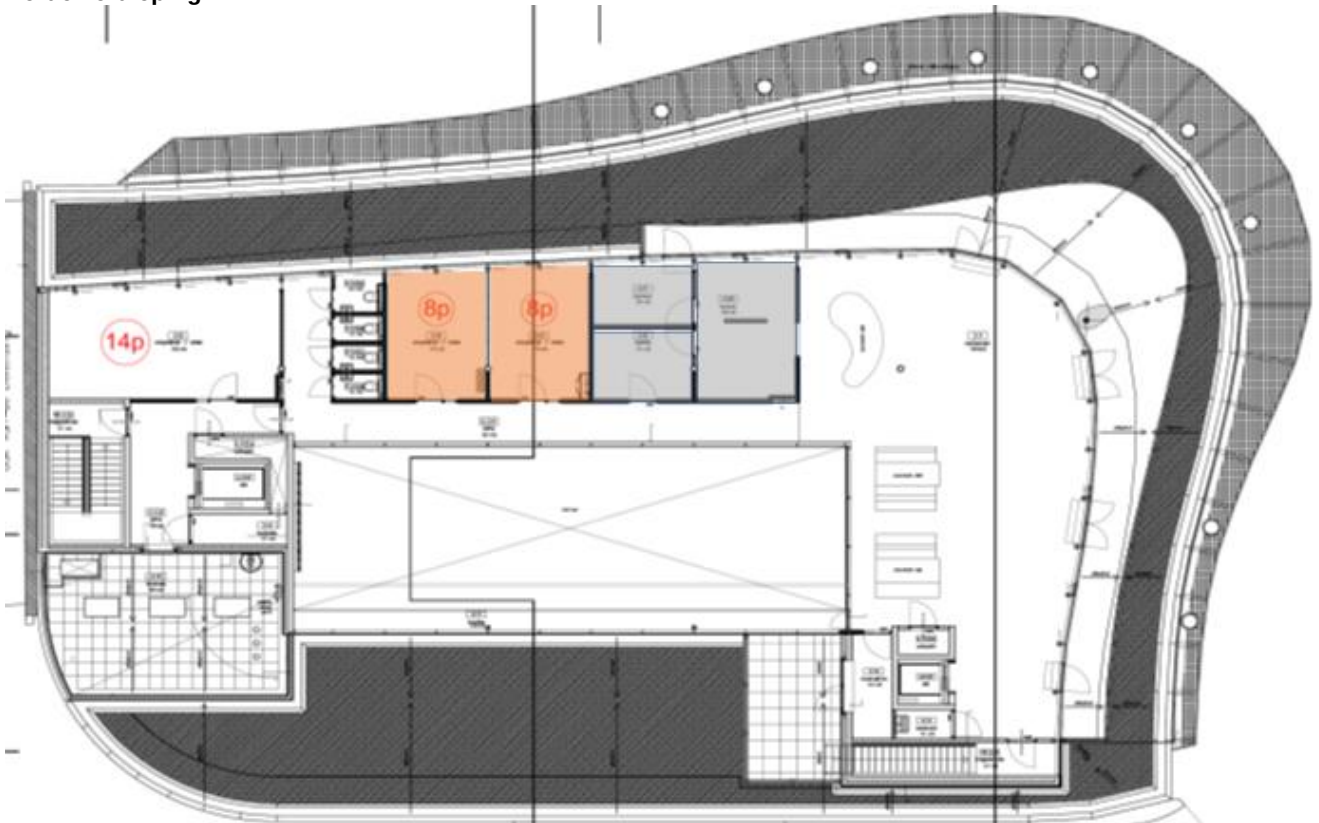


Legenda

NBK
WIJ
Gemeente Groningen
Ondersteuning (Facilitair)
Project JGZ
Gebiedsteam
Algemene ruimten
Overige

Noot: bovenstaand vlekkenplan betreft een concept. De genoemde aantallen in ruimten dienen nog nader onderzocht te worden.

Derde verdieping



Legenda

NBK
WIJ
Gemeente Groningen
Ondersteuning (Facilitair)
Project JGZ
Gebiedsteam
Algemene ruimten
Overige

Noot: bovenstaand vlekkenplan betreft een concept. De genoemde aantallen in ruimten dienen nog nader onderzocht te worden.

Bijlage 2 ruimtestaat per verdieping

Kelder

Ruimtenr	Soort	M²	Gebruiker
K.25	Vergaderruimte	27,5	NBK
K.07	Magazijn/opslag	34,9	Algemene ruimten
K.09	Archief	186,1	Overige
K.10	Magazijn/opslag	6	Algemene ruimten
K.11	Magazijn/opslag	35,5	Algemene ruimten
K.11a	ICT Serverruimte	28,3	Algemene ruimten
K.12a	Douche	3,4	Algemene ruimten
K.12b	Douche	3,5	Algemene ruimten
K.13	Magazijn/opslag	12,4	Algemene ruimten
K.14	Magazijn/opslag	2	Algemene ruimten
K.15	Fietsenstalling	85,8	Algemene ruimten
K.21	Afvalopslag	21,5	Algemene ruimten
K.22	Werkkast	3,5	Algemene ruimten
K.23	Overige ruimte	53,9	NBK
K.24	Overige ruimte	9,6	Algemene ruimten
K.25a	Magazijn/opslag	12	Algemene ruimten
K.26	Magazijn/opslag	20,7	Algemene ruimten
K.27	Magazijn/opslag	5,4	Algemene ruimten
K.28	Magazijn/opslag	19,3	Algemene ruimten
K.29	V. Archief	7,7	Algemene ruimten
GK.01	Gang	88,3	Algemene ruimten
Totaal aantal m²		667,3	

Begane grond

Ruimtenr	Soort	M²	Gebruiker
0.03	Keuken	18,7	Ondersteuning
0.04	Kantoorruimte	22,7	Ondersteuning
0.05	Vergaderruimte	23,6	WIJ
0.07	Vergaderruimte	34,3	Gemeente Groningen (Doc Info)
0.08	Vergaderruimte	39,2	Gemeente Groningen
0.12	Vergaderruimte	149,4	Algemene ruimten
0.16	Balie	16,9	Algemene ruimten
0.17	Kantoorruimte	19,1	Algemene ruimten
0.18	Spreekruimte	3,85	WIJ
	Spreekruimte	3,85	NBK
0.19	Spreekruimte	7,7	NBK
0.20	Spreekruimte	8,7	NBK
0.24	Balie	14	NBK
0.24	Balie	14	Gemeente Groningen
0.26	Kantoorruimte	55	Gemeente Groningen
0.26	Kantoorruimte	55	NBK
0.31	Spreekruimte	10,6	WIJ
0.28	Kluis	5,3	Gemeente Groningen
0.02	Magazijn/opslag	14,5	Algemene ruimten
T.0.01	Toilet	3,6	Algemene ruimten
T.0.01a	Toilet	1,2	Algemene ruimten
T.0.01b	Toilet	1,2	Algemene ruimten
T.0.01c	Toilet	3,7	Algemene ruimten
T.0.01d	Toilet	1,2	Algemene ruimten
T.0.01e	Toilet	1,2	Algemene ruimten
T.0.01f	Invalidentoilet	3,6	Algemene ruimten
T.0.02	Invalidentoilet	3,7	Algemene ruimten
T.0.02a	Toilet	2	Algemene ruimten
T.0.02b	Toilet	2	Algemene ruimten
0.03a	Kopie	2,9	Ondersteuning
0.09	Kleedruimte	5,6	Algemene ruimten
0.14	Hal	61,4	Algemene ruimten
0.32	Werkkast	3,4	Algemene ruimten
0.33	Hal	71,25	Algemene ruimten
0.33	Hal	71,25	Algemene ruimten
G.0.01	Gang	75,7	Algemene ruimten
G.0.02	Gang	22,3	Algemene ruimten
G.0.03	Gang	11,8	Algemene ruimten
Totaal aantal m²		865,4	

Eerste verdieping

Ruimtenr	Soort	M²	Gebruiker
1.01	Kantoorruimte	36	NBK
1.04	Kantoorruimte	23,9	NBK
1.05	Kantoorruimte	17	NBK
1.06	Kantoorruimte	18,2	NBK
1.07	Kantoorruimte	20,3	NBK
1.08	Kantoorruimte	23,3	NBK
1.09	Kantoorruimte	17,5	NBK
1.09a	Spreekruimte	8	NBK
1.10	Kantoorruimte	15	NBK
1.11	Kantoorruimte	35,6	NBK
1.12	Kantoorruimte	27,6	NBK
1.13	Kantoorruimte	26,3	NBK
1.14	Kantoorruimte	23,4	NBK
1.15	Kantoorruimte	20,9	NBK
1.16	Kantoorruimte	39,1	NBK
1.22	Kantoorruimte	50,4	NBK
1.23	Kantoorruimte	33,3	NBK
1.25	Kantoorruimte	32,5	NBK
1.26	Kantoorruimte	15,6	NBK
1.32	Kantoorruimte	23,4	NBK
1.34	Kantoorruimte	16,2	NBK
1.35	Kantoorruimte	16,8	NBK
1.37	Kantoorruimte	16,8	NBK
1.38	Kantoorruimte	32,5	NBK
1.18	Archief	3,8	NBK
1.19	Werkkast	2,7	NBK
1.20	Archief	4,4	NBK
1.27	Pantry	8,8	NBK
1.31	Ontmoeten	9,3	NBK
1.40	Pantry	12,5	NBK
G.1.01	Gang	136,8	NBK
T.1.01a	Toilet	2,7	NBK
T.1.01b	Toilet	1	NBK
T.1.01c	Toilet	1	NBK
T.1.01d	Toilet	2,7	NBK
T.1.01e	Toilet	1	NBK
T.1.01f	Toilet	1	NBK
Totaal in m²		777,3	

Tweede verdieping

Ruimtenr	Soort	M²	Gebruiker
2.01	Kantoorruimte	36	NBK
2.04	Kantoorruimte	23,9	NBK
2.05	Kantoorruimte	17	NBK
2.06	Kantoorruimte	18,2	NBK
2.07	Kantoorruimte	20,3	NBK
2.08	Kantoorruimte	23,3	NBK
2.09	Kantoorruimte	40,1	Algemene ruimten
2.10	Kantoorruimte	21,8	WIJ
2.11	Kantoorruimte	19,3	WIJ
2.12	Kantoorruimte	41,5	WIJ
2.13	Kantoorruimte	36,7	WIJ
2.15	Kantoorruimte	20,9	Gebiedsteam
2.16	Kantoorruimte	39,1	Gebiedsteam
2.20	Kantoorruimte	20,9	Gebiedsteam
2.22	Kantoorruimte	33,3	Project JGZ
2.23	Kantoorruimte	16,3	Project JGZ
2.24	Kantoorruimte	49,5	Algemene ruimten
2.26	Kantoorruimte	15,6	Algemene ruimten
2.32	Kantoorruimte	29,8	NBK
2.34	Kantoorruimte	17	NBK
2.36	Kantoorruimte	43,9	NBK
2.39	Kantoorruimte	18,2	Algemene ruimten
2.18	Archief	3,8	Overige
2.19	Werkkast	2,7	Overige
2.28	Pantry	8,8	Algemene ruimten
2.31	Ontmoeten	9,3	Algemene ruimten
G.2.01	Gang	144,5	Algemene ruimten
T.2.01a	Toilet	2,7	Algemene ruimten
T.2.01b	Toilet	1	Algemene ruimten
T.2.01c	Toilet	1	Algemene ruimten
T.2.01d	Toilet	2,7	Algemene ruimten
T.2.01e	Toilet	1	Algemene ruimten
T.2.01f	Toilet	1	Algemene ruimten
Totaal in m²		781,1	

Derde verdieping

Ruimtenr	Soort	M²	Gebruiker
3.02	Vergaderruimte	34,2	Algemene ruimten
3.04	Vergaderruimte	17	NBK
3.05	Vergaderruimte	17,6	NBK
3.07	Kantoorruimte	8,4	Overige
3.14	Overige ruimte	5,3	Algemene ruimten
3.06	Magazijn/opslag	9,1	Overige
3.08	Keuken	18,2	Overige
3.11	Restaurant	135,4	Algemene ruimten
3.13	Werkkast	2,1	Algemene ruimten
3.14	Rookruimte	5,3	Algemene ruimten
3.17	Gang	14,8	Algemene ruimten
G.3.01	Gang	33,7	Algemene ruimten
G.3.02	Gang	14,5	Algemene ruimten
T.3.02a	Toilet	2,3	Algemene ruimten
T.3.02b	Toilet	1,4	Algemene ruimten
T.3.02c	Toilet	1,4	Algemene ruimten
T.3.02d	Toilet	1,4	Algemene ruimten
Totaal in m²		322,1	