

RYSE

Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie

A photograph of a child running through a public fountain at sunset. The water jets are illuminated by the warm, golden light of the setting sun, creating a sparkling effect. The child is in the center, slightly to the left, wearing a dark shirt and light-colored pants. In the background, modern buildings are visible, their silhouettes softened by the hazy light. The overall mood is joyful and vibrant.

PROGRAMMA VAN EISEN

HUIS VAN CULTUUR EN BESTUUR GEMEENTE EEMSDelta

VERSIE 0.4 | 15 NOVEMBER 2024

INHOUD

1. INLEIDING	4	5. HOOFDGEBRUIKERS	13
1.1 Algemeen	4	5.1 Theater	13
1.2 Projectomschrijving	4	5.2 Bibliotheek	14
1.3 Werkwijze	5	5.3 Gemeente Eemsdelta	15
1.4 Leeswijzer	6	6. FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN	16
2. VISIE EN AMBITIE	7	6.1 Entreehal	16
2.1 Visie op huisvesting	7	6.2 Kantooromgeving	22
2.2 Visie op cultuur	8	6.3 Vergadercentrum	26
2.3 Visie op hospitality	9	6.4 Bestuurscentrum	28
2.4 Visie op samenwerking	9	6.5 Bibliotheek	29
3. DUURZAAMHEID	10	6.6 Theater	33
3.1 Duurzaamheidsbeleid Eemsdelta	10	6.7 Horeca	43
3.2 Duurzaamheidsthema's	10	6.8 Facilitaire ruimten	45
4. PLANGEBIED EN LOCATIE	12	6.9 Terrein/buiten	46
4.1 Omgeving	12	6.10 Relaties	48
		6.11 Beveiliging	48
		6.12 Ruimtelijke uitgangspunten	48
		6.13 Synergie-kansen	48

7. TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN	49		
7.1 Duurzaamheid	49	7.5 Veiligheid	49
7.2 Thermisch comfort	49	7.6 Onderhoud en beheer	50
7.3 Akoestiek	49	7.7 Gezondheid	50
7.4 Verlichting	49		
		8. BIJLAGEN	52

1. INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

Het project voor de realisatie van een Huis van Cultuur en Bestuur aan het Molenbergplein in Delfzijl vloeit voort uit een initiatief dat in 2019 vanuit de voormalige gemeente Delfzijl is gestart. Aanvankelijk was het doel om op deze locatie een cultuurcluster te creëren. Echter, in februari 2023 heeft de gemeenteraad besloten om de plannen voor een nieuw theatercomplex met bibliotheek en muziekschool stop te zetten vanwege een verwachte overschrijding van de beschikbare middelen. Dit besluit vroeg om heroverweging.

Deze heroverweging viel samen met de keuze voor een nieuw huis van de gemeente, voortkomend uit het Programma Toekomstbestendige Huisvesting voor de gemeente Eemsdelta. Dit programma streeft naar optimale huisvesting voor de gemeentelijke organisatie, die momenteel opereert vanuit drie gemeentehuizen en diverse andere locaties. De verouderde en niet-duurzame staat van deze gebouwen bemoeilijkt effectieve samenwerking en dienstverlening aan inwoners. De gemeente wil daarom werken vanuit een nieuwe centrale plek, met als doel een optimale dienstverlening voor inwoners en een inspirerende werkplek voor huidige en nieuwe collega's. Dit opende de mogelijkheid tot het overwegen van een nieuwe combinatie: een huis van zowel cultuur als bestuur.

Middels een haalbaarheidsonderzoek naar een Huis van Cultuur en Bestuur is onderzocht of de gehele gemeentelijke organisatie in combinatie met het cultuurprogramma aan het Molenbergplein haalbaar is. Op basis van de uitgangspunten en bevindingen van het haalbaarheidsonderzoek is er een voorstel aan de gemeenteraad voorgelegd, wat heeft geleid tot het besluit om de projectdefinitiefase voor het Huis van Cultuur en Bestuur op de locatie Molenberg op te starten.

Het voorliggende document, het Programma van Eisen (PvE), geeft de eisen van het Huis van Cultuur & Bestuur gemeente Eemsdelta (hierna te noemen: HvCB) weer voor haar nieuwe huisvesting. Het PvE geeft uiting aan de vertrekpunten voor de nieuwe huisvesting en heeft als doel om basisinformatie en een toetsingskader te bieden voor het beoordelen van het ontwerp. In het PvE worden de functionele, ruimtelijke en technische eisen en uitgangspunten voor de toekomstige huisvesting van het HvCB omschreven.

1.2 PROJECTOMSCHRIJVING

Het project "Huis van Cultuur en Bestuur gemeente Eemsdelta" beoogt de realisatie van een dynamisch en veelzijdig centrum waar culturele en bestuurlijke functies samenkomen in de gemeente Eemsdelta. Gelegen aan het Molenbergplein in Delfzijl, zal dit nieuwe gebouw een iconische ontmoetingsplaats worden voor inwoners, bezoekers en ondernemers.

Het centrum zal een breed scala aan culturele activiteiten huisvesten, waaronder theater, bibliotheek, muziek, kunst en educatieve programma's.

De ambitie is om een levendig en toegankelijk cultureel centrum te creëren dat niet alleen artistieke expressie en creativiteit stimuleert, maar ook bijdraagt aan de sociale cohesie en de gemeenschapszin versterkt. De synergie tussen cultuur en bestuur creëert een omgeving die uitnodigt tot ontmoeting, participatie en samenwerking. Het centrum zal een centrale rol spelen in het culturele leven van de gemeente en zal een breed publiek aanspreken, van jong tot oud.

Naast het culturele aspect zal het gebouw ook dienen als huisvesting voor de gemeentelijke organisatie, wat een multifunctionele en efficiënte ruimte maakt. Deze combinatie bespaart niet alleen ruimte, maar er ontstaat ook een geïntegreerde en toegankelijke dienstverlening voor de inwoners.

Het project heeft als doel een duurzaam en toekomstbestendig gebouw te realiseren dat voorziet in de behoeften van de gemeenschap en bijdraagt aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de regio. Het streven is om zowel fysieke waarde toe te voegen aan het plein als culturele en sociale meerwaarde te creëren die de trots en identiteit van de gemeente versterkt.

1.3 WERKWIJZE

Om de benodigde input voor dit PvE op te halen, zijn verschillende werksessies georganiseerd met gebruikersgroepen, vanuit zowel de gemeentelijke organisatie als de cultuurpartners. In deze sessies hebben vertegenwoordigers van diverse gebruikers hun wensen, eisen en ideeën gedeeld om zo tot gezamenlijke uitgangspunten te komen. Er is uitgebreid gekeken naar de functionele en ruimtelijke behoeften van het gebouw, inclusief specifieke aandacht voor de synergie tussen de gebruikersgroepen. Daarnaast zijn er interviews met medewerkers van de gemeente Eemsdelta gehouden om dieper in te gaan op specifieke onderwerpen en om aanvullende inzichten te krijgen. De resultaten van deze werksessies en interviews zijn verwerkt in dit PvE. Als bijlage 1 is alle opgehaalde informatie uit de medewerkersparticipatie vanuit gemeente Eemsdelta bijgevoegd.

1.4 LEESWIJZER

Het PvE omvat de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleiding
- Hoofdstuk 2 Visie en ambitie
- Hoofdstuk 3 Duurzaamheid
- Hoofdstuk 4 Plangebied en locatie
- Hoofdstuk 5 Hoofdgebruikers
- Hoofdstuk 6 Functionele en ruimtelijke uitgangspunten
- Hoofdstuk 7 Technische uitgangspunten

Het PvE bevat de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 Uitkomsten medewerkersparticipatie gemeente Eemsdelta
- Bijlage 2 Duurzaamheidsambities (*n.t.b.*)
- Bijlage 3 Stedenbouwkundige verkenning
- Bijlage 4 Visiedocument bibliotheek
- Bijlage 5 Principeschets grote en klein zaal
- Bijlage 6 Relatieschema
- Bijlage 7 Ruimtestaat
- Bijlage 8 Technisch ruimteboek

2. VISIE EN AMBITIE

2.1 VISIE OP HUISVESTING

De visie op huisvesting omschrijft de visie voor het Huis van Cultuur en Bestuur. De visie op de ambtelijke huisvesting staat grotendeels omschreven in het ambitiedocument Toekomstbestendige Huisvesting gemeente Eemsdelta (april 2023). In deze visie worden de kernwaarden vertaald naar ambities. Deze ambities zijn breder te betrekken op het totale HvCB. De ambities worden hieronder toegelicht.

2.1.1 *Ambitie 1 Identiteit*

Het HvCB is meer dan het samenvoegen van drie functies; het gebouw kan binnen de gemeente Eemsdelta een gevoel van trots oproepen bij inwoners en ondernemers, en moet zowel lokaal als regionaal fungeren als een baken. Als iconische, bruisende en laagdrempelige ontmoetingsplaats biedt het een gedeelde ruimte voor culturele en bestuurlijke activiteiten waar de gemeenschap samen kan komen om ideeën uit te wisselen, deel te nemen aan diverse activiteiten, of gewoon een kop koffie te drinken. Deze spontane ontmoetingen versterken het gemeenschapsgevoel.

2.1.2 *Ambitie 2 Toegankelijk en Dienstverlenend*

Het samenvoegen van cultuur en bestuur in één openbaar gebouw bevordert de toegankelijkheid van culturele

voorzieningen en bestuurlijke diensten, trekt een diverse groep mensen aan en versterkt de sociale cohesie. Door de overlap in het ruimtelijk programma van zowel het cultuurcluster als het gemeentehuis te benutten, ontstaat er synergie tussen beide functies. Dit leidt tot efficiënter gebruik van ruimte en biedt kansen voor verbeterde dienstverlening door gezamenlijke huisvesting en programmering.

2.1.3 *Ambitie 3 Samen leren & ontwikkelen*

De integratie van een bibliotheek en theater in hetzelfde gebouw, bevordert de ambitie 'samen leren en ontwikkelen'. Deze combinatie creëert een dynamische omgeving waar ontmoeting, creativiteit en informatie uitwisseling leiden tot een vanzelfsprekende, ongedwongen en natuurlijke kennismaking met kunst en cultuur. De toegankelijkheid van het gebouw stimuleert deelname aan programma's met als doel het aantal laag- en ongeletterden te verkleinen en de mediawijsheid te vergroten. En samen te genieten van cultuur in een stimulerende omgeving. Het HvCB biedt de ruimte en faciliteiten om inwoners en medewerkers te stimuleren hun vaardigheden te ontwikkelen en nieuwe kennis op te doen.

2.1.4 *Ambitie 4 Wendbaar en Flexibel*

Het HvCB wordt voor de komende 50 jaar neergezet. Het gebouw is zo ingericht dat het zich snel kan aanpassen aan veranderende behoeften en ontwikkelingen. Multifunctionele ruimtes kunnen worden omgevormd voor verschillende doeleinden, van vergaderingen tot culturele evenementen. Deze flexibiliteit zorgt ervoor dat het HvCB altijd relevant blijft.

2.1.5 *Ambitie 5 Werkgeluk & zingeving*

Het HvCB is zo ingericht dat het een fijne en ondersteunende plek is om te werken, waar medewerkers zich gewaardeerd en gemotiveerd voelen. Door cultuur en bestuur samen te brengen, worden verschillende groepen gestimuleerd samen te werken. Het HvCB biedt ook kansen voor sociale contacten, wat belangrijk is voor werkplezier. Zo helpt het gebouw bij het creëren van een positieve werkomgeving waar medewerkers zich betrokken en nuttig voelen.

2.2 VISIE OP CULTUUR

Gemeente Eemsdelta werkt aan een nieuwe cultuurvisie, die gebaseerd is op vier pijlers. Deze visie benadrukt het belang van kunst en cultuur voor de samenleving en streeft naar een sterkere integratie in het dagelijks leven van de inwoners.

1. **Bijdrage aan identiteit en imago**

Kunst en cultuur versterken de identiteit van Eemsdelta, gekenmerkt door groen, cultuurhistorie, maritieme elementen en water als verbindend element. De aanwezige culturele infrastructuur draagt tevens bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat.

2. **Betekenis en impact van kunst en cultuur**

De waarde van kunst en cultuur heeft naast een persoonlijke waarde, ook een artistieke, economische en maatschappelijke waarde

3. **Ontwikkeling van vaardigheden en talenten**

Cultuureducatie speelt een belangrijke rol bij het ontwikkelen van vaardigheden en talenten, zowel voor kinderen als volwassenen. Het doel is meer en betere verbindingen tussen culturele organisaties en de gemeenschap, inclusief dorpshuizen, pleinen, huiskamers, etc.

4. **Cultuurparticipatie en sociaal-maatschappelijke betrokkenheid**

Kunst en cultuur en de huidige functies van de bibliotheek bevorderen ontmoeting en deelname aan de samenleving. Initiatieven zoals "Mijn Thuis Mijn Verhaal" helpen maatschappelijke thema's aan te pakken, zoals de impact van aardbevingen. Ook de ondersteuning door maatschappelijke partners draagt bij aan een groter en diverser cultuuraanbod voor alle inwoners.

Deze visie zal zich richten op versterken van participatie door inwoners, met name jeugd, verenigingen en organisaties om een verder bloeiend cultureel klimaat te creëren.

2.3 VISIE OP HOSPITALITY

De visie op hospitality richt zich enerzijds op de facilitaire en anderzijds op de digitale ondersteuning van de gebruikers van het HvCB.

De facilitaire visie kent de volgende kernwaarden:

- Klantgerichtheid en gastvrijheid
- Het streven naar duurzame en milieuvriendelijke oplossingen in alle aspecten van de dienstverlening
- Het continu verbeteren en innoveren van facilitaire processen en diensten door gebruik te maken van nieuwe technologieën
- Optimaliseren van de efficiëntie van facilitaire processen om kosten te beheersen
- Creëren en onderhouden van een veilige, gezonde en inspirerende werkomgeving
- Samenwerking en integratie
- In staat zijn om snel en effectief in te spelen op veranderende behoeften en omstandigheden

Op het gebied van ICT zijn de volgende ambities benoemd:

- Een innovatief en toekomstbestendig gebouw
- Technologie als de kern van het gebouw, niet als een keurslijf
- Smart building toepassingen voor een efficiënte werkomgeving
- Een toegankelijke integrale helpdesk voor alle gemeentelijke medewerkers
- Ruimte voor cultuurpartners en samenwerking

De komende periode dient om deze visie en ambities integraal te vertalen, samen met alle hoofdgebruikers van het HvCB.

2.4 VISIE OP SAMENWERKING

Het streven is een integraal model te ontwikkelen dat uitgaat van een gezamenlijke programmering in samenwerking tussen theater, bibliotheek en gemeente. De komende periode wordt zowel bestuurlijk als inhoudelijk uitgewerkt hoe en in welke vorm dit model vorm krijgt.

3. DUURZAAMHEID

3.1 DUURZAAMHEIDSBELEID EEMSDelta

De Gemeente Eemsdelta hecht veel waarde aan duurzaamheid en streeft naar een toekomstbestendig en leefbaar Eemsdelta voor alle inwoners, partners en bezoekers. De gemeente neemt haar verantwoordelijkheid en wil bijdragen aan de nationale doelstellingen van 100% klimaatneutraal en 100% circulair in 2050 die voortkomen uit het Parijsakkoord. Ondanks dat de gemeente wordt gekenmerkt door diverse uitdagingen, zoals de aardbevingsproblematiek en het biodiversiteitsverlies in de Eems Dollard regio, biedt de regio veel kansen. Delfzijl als knooppunt voor de offshore-windmolenindustrie en de kansen op het gebied van Blue Energy om koploper te zijn op het gebied van duurzame energie.

Om de uitdagingen aan te gaan en de kansen te benutten, staat duurzaamheid centraal bij de ontwikkeling van het Huis van Cultuur en Bestuur. De gemeente heeft hoge ambities ten aanzien van de programmering als de uitstraling van het huis van Cultuur en Bestuur. Hierbinnen speelt duurzaamheid een belangrijke rol maar is niet leidend. Dit doen we door in het gebouw de volgende principes toe te passen:

- **Regeneratief bouwen** – Het gebouw levert een zodanig positieve bijdrage dat op alle duurzaamheidsthema's een verbetering ontstaat ten opzichte van de oorspronkelijke

situatie. We streven ernaar om een stap verder te gaan dan duurzaam bouwen ('niet iets slechts doen') maar juist een substantiële positieve impact te realiseren. Dit maken wij context specifiek, in het bijzonder ten aanzien van de kustinvloeden.

- **Passief bouwen** – Het gebouw is comfortabel, zonder dat daarvoor complexe installaties of veel energie nodig zijn voor verwarming of koeling. Bij passief bouwen is het uitgangspunt dat het gebouw zelf, door slimme architectonische keuzes en hoogwaardig materiaalgebruik, een aangenaam binnenklimaat creëert en behoudt.

3.2 DUURZAAMHEIDSTHEMA'S

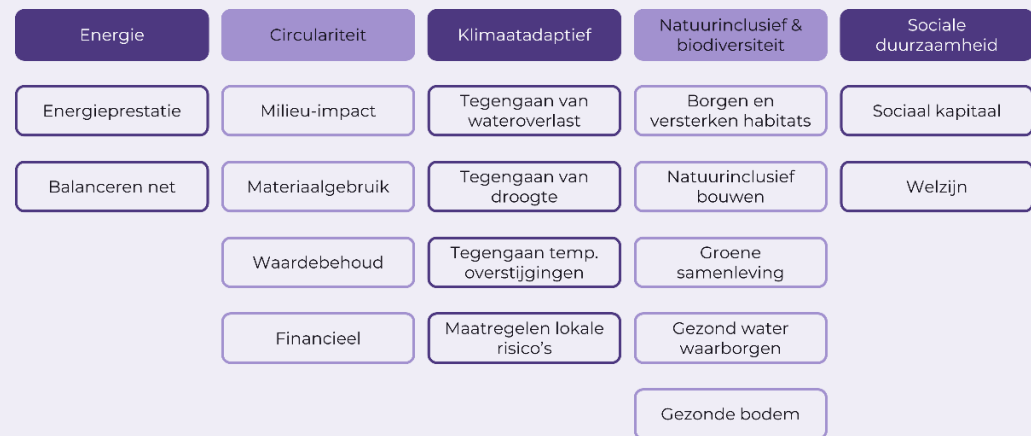
De focus ligt op de volgende vijf duurzaamheidsthema's:

1. **Energie:** Met de principes van passief bouwen levert het gebouw op momenten meer energie op dan het verbruikt en helpt het bovendien bij het reguleren van netcongestie. Het gebruik van hernieuwbare energie is leidend en er worden lokale kansen voor duurzame energieopwekking onderzocht.
2. **Circulariteit:** Ook hier komen de principes van passief bouwen terug. We streven een zorgvuldige afweging na ten aanzien van het van materiaalgebruik. In het gebouw zijn materialen waar mogelijk biobased van oorsprong of afkomstig uit de regio.

Het gebouw is adaptief en aanpasbaar in de toekomst, waardoor het ook op lange termijn zijn waarde behoudt, zonder dat het noemenswaardige concessies doet aan kwaliteit en esthetica. Uitgangspunt is hierbij Het Nieuwe normaal.

3. **Klimaatadaptiviteit:** Het gebouw is bestand tegen lokale en grensoverschrijdende uitdagingen op het gebied van klimaat zoals droogte, hittestress en wateroverlast, nu en in de toekomst. Door passieve bouwprincipes biedt het gebouw een aangenaam. Daarnaast worden maatregelen genomen om het gebouw weerbaar te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering en kustinvloeden.
4. **Natuurinclusiviteit/Biodiversiteit:** Ten opzichte van de huidige situatie integreert het gebouw met de natuur en versterkt deze, waarbij het de lokale biodiversiteit zoals plantensoorten en dieren uit het Eems Dollard-gebied daar waar mogelijk ondersteunt.
5. **Gezondheid en sociale duurzaamheid:** We creëren een gebouw dat een aantrekkelijke, gezonde en inclusieve omgeving biedt om in te werken, leren of te recreëren. Het gebouw fungeert als een plek waar mensen graag naartoe komen en draagt bij aan de aantrekkelijkheid van de regio.

De ambities, maatregelen en prestatie-eisen per thema worden in een latere fase nader uitgewerkt.



Figuur 1: Duurzaamheidsraamwerk

4. PLANGEBIED EN LOCATIE

4.1 OMGEVING

De locatie betreft het huidige theater De Molenberg, de bibliotheek, voormalige partycentrum de bolder, voormalig Rabobank kantoor en het amusementscentrum Atlantic City, gelegen aan de zuidoostzijde van de binnenstad van Delfzijl. Deze locatie bevindt zich aan het Molenbergplein en Oude Schans, ook wel de huiskamer van Delfzijl genoemd. De realisatie van het Huis van Cultuur en Bestuur op deze locatie biedt diverse kansen die verder gaan dan alleen de functie van het gebouw. Met de ontwikkeling van dit project is het doel de stedenbouwkundige structuur te verbeteren, de verblijfskwaliteit van het Molenbergplein te verhogen, de Oude Schans op te waarderen en een aantrekkelijke entree naar de stad te creëren vanaf de Damsterkade.

De stedenbouwkundige verkenning (bijlage 3), uitgevoerd door HKB Stedenbouw & Landschap, geeft een beschrijving van de huidige situatie, historie en kansen op stedenbouwkundig niveau.



Afbeelding 1 Luchtfoto met in oranje de huidige bebouwing



THEATER DE MOLENBERG

Theater De Molenberg is een regionaal theater dat diverse podiumkunsten, films en congressen aanbiedt voor ongeveer 85.000 inwoners uit gemeente Eemsdelta en omgeving. Het fungeert als een belangrijke culturele en zakelijke ontmoetingsplek met activiteiten zoals voorstellingen, films, congressen en zaalverhuur. Jaarlijks organiseert De Molenberg circa 800 activiteiten en ontvangt het zo'n 70.000 bezoekers. Het aanbod bestaat voornamelijk uit cabaret, kleinkunst, populaire muziek en toneel. Naast podiumactiviteiten biedt het theater ook een bioscoopfunctie en verzorgt het horeca rondom voorstellingen en evenementen, van VIP-arrangementen tot catering bij zaalhuur. Dit maakt De Molenberg tot een veelzijdig huis voor culturele en zakelijke activiteiten in de regio Eemsdelta.

Het theater beschikt nu over een grote theaterzaal met 555 stoelen en 5 zalen binnen het congrescentrum. Met 555 stoelen kan de zaal bestempeld worden als een middenzaal. Eén van de congreszalen is ingericht als geïmproviseerde kleine zaal met 75 zitplaatsen. De andere vier zalen worden met wisselende indeling gebruikt als vergaderzaal en voor diverse verenigingen.

De huidige huisvesting kent diverse tekortkomingen. De beperkte trekhoogte, niet-buikbare posities in het trekkenveld en een ongeschikte positie van de lichtbrug leiden tot beperkingen in de programmering. Ook een te klein toneel en te lage toren, zorgen ervoor dat veel voorstellingen niet geprogrammeerd kunnen worden. Het publiek in de grote zaal zit bovendien te ver van het podium, waardoor kleinere voorstellingen minder goed tot hun recht komen. Ook de geluidoverdracht tussen de zalen vormt een probleem, aangezien dit voorkomt dat ze gelijktijdig gebruikt of geprogrammeerd kunnen worden.



Huidige grote zaal met grote afstand tot toneel



Huidige geïmproviseerde kleine zaal



BIBLIOTHEEK



Elke dag daagt **Bibliotheek Delfzijl** inwoners uit om zichzelf te ontwikkelen, elkaar te ontmoeten, cultuur te beleven en te delen. Alle inwoners zijn bij de bibliotheek welkom om te lezen, te leren en zich te ontspannen. Bibliotheek Delfzijl is een maatschappelijk-educatieve bibliotheek. Een bibliotheek die zich in samenwerking met andere organisaties, zoals de welzijnsinstelling en onderwijs, o.a. inzet om mensen meer en beter te laten lezen en digitaal vaardiger te maken.

De programmering van de bibliotheek komt steeds vaker samen met anderen, of op initiatief van anderen, tot stand. Bibliotheek Delfzijl geeft de sleutel van de bieb uit handen, zodat inwoners en organisaties de bibliotheek kunnen gebruiken als plek voor ontmoeting en ontwikkeling. Zo wordt bibliotheek Delfzijl steeds meer een platform waar mensen met en van elkaar kunnen leren en ontdekken.

De huidige bibliotheek in Delfzijl (onderdeel Biblotnet Groningen) is moeilijk toegankelijk, omdat deze aan het zicht is onttrokken en alleen vanuit de Oude Schans te bereiken is. De bibliotheek bevindt zich op de benedenverdieping, terwijl het kantoor en de cursusruimte boven zijn gesitueerd, wat onwenselijk is, omdat cursussen en andere activiteiten idealiter zichtbaar in de bibliotheek plaatsvinden. Medewerkers hebben bovendien geen zicht op de bibliotheek vanuit hun werkplek. Daarnaast is de ruimte aan groot onderhoud toe, met aardbevingsschade en een inrichting van bijna veertig jaar oud. Deze omstandigheden maken o.a. het goed kunnen faciliteren van diverse activiteiten lastig.

In de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob) staan de vijf kernfuncties van de bibliotheek.

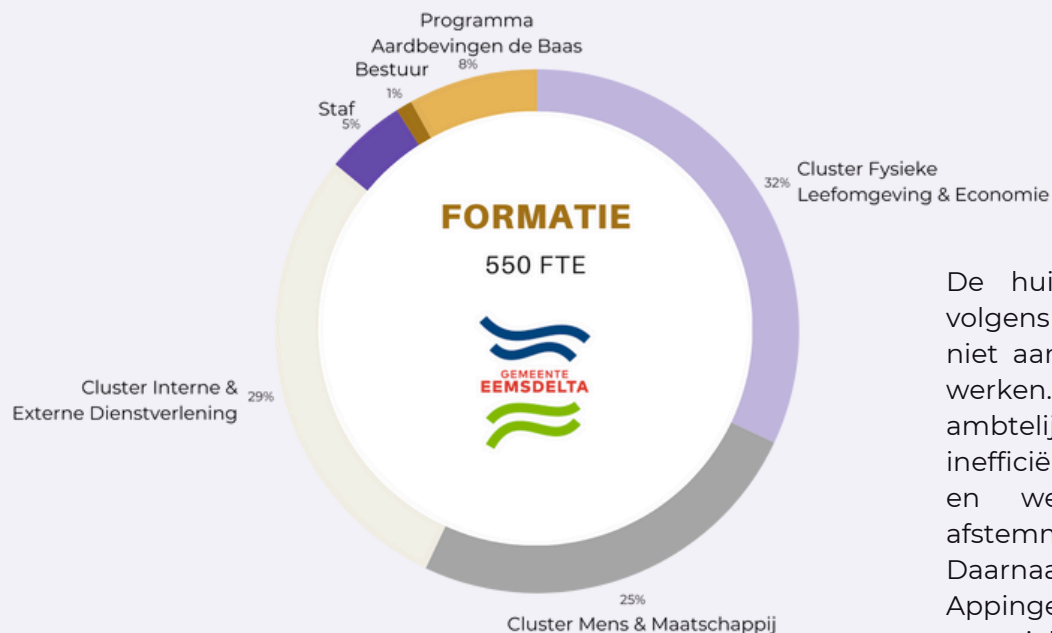


Biblotnet Groningen werkt vanuit het concept dat de bibliotheek naast collectie ook ruimte biedt in de bibliotheek aan de uitvoering van andere programmalijnen. De inrichting die hierbij hoort, komt tegemoet aan de brede programmering van de maatschappelijke educatieve platformbibliotheek. Er is meer ruimte beschikbaar voor ontmoeten, leren en ontwikkeling.



GEMEENTE EEMSDelta

Per 1 januari 2021 zijn de drie voormalige gemeenten Appingedam, Delfzijl en Loppersum gefuseerd tot de **gemeente Eemsdelta**. Tot op heden maakt de organisatie gebruik van de drie voormalige gemeentehuizen. Met het oog op efficiëntere dienstverlening en toekomstbestendige huisvesting is besloten een nieuw, centraal gemeentehuis te realiseren. Toegankelijkheid, flexibiliteit en samenwerking staan hierbij centraal. Het doel is om een (werk)omgeving te creëren die aansluit bij de behoeften van zowel medewerkers als inwoners, en die voldoet aan moderne standaarden op het gebied van duurzaamheid, innovatie en technologie. Dit vormt de basis voor een gebouw dat gezondheid, welzijn, betrokkenheid en productiviteit bevordert.



De gemeente Eemsdelta bestaat uit clusters waarin een aantal thema's is verdeeld. De **formatie** (binnen de scope van het HvCB) bestaat uit 550 FTE. De verdeling over de clusters is hierboven weergegeven.

De huidige huisvesting is nog ingericht volgens een traditionele werkwijze en sluit niet aan bij de nieuwe, hybride manier van werken. Het versnipperd huisvesten van de ambtelijke en bestuurlijke organisatie leidt tot inefficiëntie, zowel in het gebruik van kantoor- en werkruimte als in samenwerking, afstemming en verplaatsingsbewegingen. Daarnaast voldoen de kantoorgebouwen in Appingedam en Delfzijl niet aan de vereiste energielabel C.

Kortom, op dit moment past de huisvesting niet bij de ambitie van de gemeente Eemsdelta om een aantrekkelijk werkgever te zijn.



Gemeentehuis Appingedam



Gemeentehuis Loppersum



Gemeentehuis Delfzijl

6. FUNCTIONELE EN RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

Dit hoofdstuk beschrijft de functionele en ruimtelijke eisen van het Huis van Cultuur en Bestuur. Naast de omschreven functionele aspecten, worden voor sommige thema's de gewenste sfeer en beleving extra benadrukt aan de hand van themapagina's met persona's. Deze persona's illustreren hoe verschillende gebruikers de ruimtes ervaren en gebruiken. Hierdoor wordt duidelijk hoe het gebouw niet alleen functioneert, maar ook wordt beleefd. Zo ontstaat een compleet beeld van een omgeving die uitnodigt, verbindt en inspireert.

6.1 ENTREEHAL

De entreehal vormt het dynamische beginpunt van het centrale hart, en daarmee voor het gehele het Huis voor Cultuur en Bestuur. Vanuit deze open en uitnodigende ruimte worden bezoekers geleid naar diverse functies, zoals theater, bibliotheek en gemeentelijke voorzieningen. De ruimte beweegt en verkleurt mee met de verschillende functies en de continu dynamische programmering van de ruimte. Zo ontstaat een toegankelijke en steeds veranderende ervaring voor iedere gebruiker waarbij maximale synergie en dubbelgebruik wordt nagestreefd met als doel een levendig gebouw te realiseren.

RUIMTE ENTREEHAL		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
A1	Hoofdentree / tochtsluis	De hoofdentree dient zodanig te zijn vormgegeven dat een aankomende bezoeker meteen de ingang van het HvCB kan herkennen. Deze entree heeft bij voorkeur een tochtsluis, om het klimaat in de daaraan grenzende ruimten beheersbaar te maken. Gezien de hoge piekbelastingen bij voorstellingen en de specifieke doelgroepen is een tourniquet ongewenst.	1	20	- Schuifdeur met tochtsluis - Brievenbus

A2	Nevenentree	De secundaire ingang die bezoekers de mogelijkheid biedt om het gebouw vanaf een andere zijde dan de hoofdingang te betreden, bijvoorbeeld vanuit de richting van de parkeerplaats aan de Damsterkade. Deze ingang behoudt dezelfde toegankelijke en uitnodigende uitstraling als de hoofdingang.	1	10	
A3	Entreehal	De entreehal is een toegankelijke ruimte met een huiselijke en overzichtelijke inrichting die ontmoeting stimuleert. De ruimte is geschikt voor bezoekers die niet specifiek komen voor de gemeente, het theater of de bibliotheek en kan eenvoudig worden aangepast voor grotere bijeenkomsten. Daarnaast faciliteert het samenwerking en biedt het mogelijkheden voor educatieve activiteiten.	1	350	- Klantenzuil vanuit de centrale entree zichtbaar - Informele zitjes - Leescafé - Informele aanland(werk)plekken - Wisselexposities/binnenkunst - Informatiezuilen over ontwikkeling - Klein (flexibel) podium - Slim combineren van verschillende functies (natuurlijke overloop/optimale integratie)
A4	Service-/receptiebalie incl. werkruimte achter balie (gemeente)	De receptiebalie bevindt zich centraal in de ruimte en is het startpunt van de dienstverlening. Er is één uniforme looproute naar de balie, ongeacht het type bezoeker, zodat duidelijk is waar men naartoe moet. De balie is open en uitnodigend.	1	40	- Een receptiemeubel; - De receptiebalie kent van achter een gesloten opzet met een deur om in de kantooromgeving te vluchten - 2 Arbo werkplekken - Twee vluchtwegen - Duidelijk in het zicht van de hoofdentree - Alarmknop - Kluis
A5	Facility corner	In de publiekshal wordt op een logische plek een koffievoorziening aangeboden.	1	10	- Koffie- en theefaciliteit - Prullenbak
A6	Mindervalidetoilet	Toilet voor mindervaliden	1	6	
A7	Publiekstoiletten + voorruimte	Toiletten voor bezoekers (man en vrouw gescheiden), met voorruimte	8	32	- Dames- en herentoiletten een eigen voorruimte - 1 toiletgroep met 8 toiletten (4*vrouw + 4*man)

A8	Balies	De baliewerkplekken in de publiekshal zijn Arbo-conform en voorzien van akoestische maatregelen om onderlinge geluidsoverlast te minimaliseren. Minimaal één balie is toegankelijk voor mindervaliden. De balies worden logisch gepositioneerd t.o.v. de receptiebalie. De korte looplijn met de backoffice van Publiekszaken is belangrijk, net als de zichtlijn richting de wachtruimte en spreekkamers.	5	50	- 5 Arbo werkplekken met kastruimte - Akoestische voorzieningen tussen de balieplekken om overlast onderling te voorkomen - Elke balie is voorzien van een alarmknop, een documentprinter en een pin- en kassamogelijkheid - Eén balie geschikt voor bezoek van mindervaliden - Twee vluchtwegen
A9	Wachtruimte	De wachtruimte, als faciliteit binnen het centrale hart, biedt bezoekers een plek om te wachten op hun afspraak. Deze ruimte is toegankelijk voor alle bezoekers en omvat twee zones: één voor sociaal- en publiekszaken en een andere voor extern en bestuurlijk bezoek. De wachtruimte kan mogelijk worden gecombineerd met de leestafel van de bibliotheek.	1	45	- Zitplekken voor circa 30 personen (wachtbanken/stoelen) - Tafels (en/of leestafel) - Informatiescherm - Inclusief kinder-/speelhoek
A10	Burgelijke standkamer / ondertrouwkamer	Een ruimte voor huwelijken. Daarbuiten wordt deze ruimte gebruikt als spreek- en vergaderruimte.	1	20	- Tafel - Zitruimte voor maximaal 7 personen - Opbergruimte Producten Burgerlijke stand
A11 / A12	Spreekkamer klein / middel	De spreekkamers moeten zo dicht mogelijk bij de uitgang naar buiten worden gepositioneerd. Er moeten ook enkele spreekkamers zijn die iets gemoedelijker en vriendelijker zijn, met bijvoorbeeld een zitje (maar wel met twee uitgangen). Deze kamers kunnen multifunctioneel gebruikt worden, door zowel burgerzaken als het sociaal domein als de bedrijfsarts.	8 (klein) / 2 (middel)	96 - 28	- Tafel - 4 - 6 stoelen - Twee uitgangen - Locatie nabij entree - Overvalknop en alarmknop - Variatie in formeel/informeel

A13	Vergaderruimte groot/familiekamer	Deze vergaderruimte is geschikt voor 4-8 personen en kan worden gebruikt voor intern overleg en voor overleg met bezoekers. De ruimte moet zo dicht mogelijk bij de entree liggen. Privacy is een aandachtspunt, net als een huiselijke sfeer en informele setting.	1	20	– Meubilair voor 8 personen – Een computer (ook geschikt voor videobellen) – Een presentatiescherm – Een alarmknop en een overvalknop – Vluchtroute
A14	RAAS/kluisruimte	Ruimte voor de kluis, toegankelijk vanuit de backoffice van burgerzaken.	1	30	– Beveiligde ruimte
A15	Medialab	Creatieve leer- en werkplaats voor jong en oud, waar kennis over nieuwe media, grafisch ontwerpen, digitale fabricage en de toepassingen ervan beschikbaar is. Dit lab richt zich op het maken, DIY, co-creëren en prototyping, waarbij digitale fabricage centraal staat en biedt ruimte voor het creëren van bijvoorbeeld podcasts. Door de veelzijdige faciliteiten en flexibele opzet kunnen gebruikers eenvoudig samenwerken. Het lab biedt de flexibiliteit voor het eventueel aansluiten van de lokale omroep in de toekomst.	1	60	– Op een laagdrempelige wijze het maakproces zichtbaar maken voor geïnteresseerden en gebruikers. – Geschikt voor groepen van 30 personen. – Overdag voornamelijk in gebruik voor kinderen en jongeren en in de avond voor volwassenen. – Flexibel aanpasbare ruimte afhankelijk van gebruikers (bijv. groepsgrootte, doelgroepen). – Voldoende ruimte bieden aan gebruikers om producten, variërend in formaat, te vervaardigen en etaleren. – Mogelijkheid tot opnemen en monteren van podcast en andere vormen van (digitale) media.

CENTRALE HART

Het **centrale hart** van het nieuwe Huis van Cultuur en Bestuur is de plek waar alle bezoekers hun reis beginnen, ongeacht of ze komen voor het theater, de bibliotheek of om zaken te regelen bij de gemeente. We nodigen je uit om het gebouw te betreden door de ogen van vijf verschillende persona's, elk met hun eigen doel, maar allemaal welkom in hetzelfde bruisende hart van dit huis.



Aisha, een enthousiaste theaterbezoeker, komt op vrijdagavond binnen op weg naar een voorstelling. Zodra ze de entreehal betreedt, valt haar oog op de ticketverkoop voor het theater, goed zichtbaar vanaf de ingang. Een vriendelijke gastheer wijst haar snel de weg naar het theater. In de hal staat een klein podium, waar overdag optredens of presentaties plaats kunnen vinden, en de bibliotheek, prominent aanwezig, trekt meteen haar aandacht. Voor haar voelt dit huis als een plek van samenkomst en cultuur, niet enkel een doorgang naar het theater.

Voor **Erik**, een medewerker van de gemeente, is deze ruimte zijn dagelijkse startpunt. Elke ochtend loopt hij door het centrale hart op weg naar zijn werkplek. De open en flexibele inrichting valt hem iedere keer weer op. Terwijl hij richting zijn werkruimte loopt, begroet hij collega's die samenwerken in het werkcafé en ziet hij een enthousiaste schoolklas die ontvangen wordt in de bibliotheek. Zijn blik valt op een maquette die de toekomstige ontwikkelingen van de gemeente laat zien, en hij voelt een moment van trots. De combinatie van cultuur en dienstverlening zorgt voor een bruisende, maar overzichtelijke omgeving. Gisteren bood de hal nog ruimte aan een naturalisatie-ceremonie. Het valt Erik op hoe moeiteloos de ruimte zich kan aanpassen voor grotere evenementen. Hij ervaart dat het Huis van Cultuur en Bestuur een echte verbinding vormt tussen zijn werk en de inwoners.



Kim komt regelmatig in het Huis van Cultuur en Bestuur. Vaak zonder specifieke afspraak en gewoon voor een kop koffie. Het gebouw straalt toegankelijkheid en gastvrijheid uit. Vandaag is het woensdagmiddag en bezoekt ze met haar kinderen de bibliotheek. Zodra ze binnenkomt, ziet ze het ontvangstpunt en de inname- en uitgifteplek van de bibliotheek en de expositie, waar de verkeersruimte voor gebruikt wordt. De duidelijke zichtlijnen helpen haar snel de weg te vinden. Haar kinderen spotten het medialab, waar net de kindermiddag bezig is, en raken direct enthousiast. Kim kan haar kinderen met een gerust gevoel even achterlaten in de overzichtelijke ruimte met veel plekken om even te zitten of rustig een boek door te bladeren. Ze ziet mensen die gewoon even binnenlopen om te ontspannen of elkaar te ontmoeten. Het gebouw is voor Kim een plek waar ze graag is, ongeacht het doel van haar bezoek.



Mehmet, die vandaag zijn rijbewijs komt ophalen, was gisteren nog in het Huis van Cultuur en bestuur om een raadsvergadering bij te wonen. Hij heeft van tevoren online een afspraak gemaakt. Hierdoor kan hij zich bij aankomst snel aanmelden en wordt hij vrijwel meteen geholpen. Heldere bewegwijzering en een duidelijk informatiepunt geven hem direct houvast. De rustige, professionele sfeer en de efficiënte inrichting van de ruimte versterken zijn vertrouwen in de dienstverlening. Voor Mehmet biedt het huis een georganiseerde en dienstbare omgeving, waarin hij zonder lange wachttijden zijn zaken kan regelen en zich op zijn gemak voelt.



Sophie, die recent haar baan heeft verloren, heeft vandaag een afspraak bij het werkplein. De reden van haar afspraak is persoonlijk, en ze waardeert de mogelijkheid om zich discreet aan te melden zonder dat iemand de details hoort. Ze wordt begeleidt naar een spreekruimte waar ze in alle privacy kan praten. Sophie merkt de zorgvuldige inrichting van deze ruimte op: een rustige, comfortabele ruimte zonder inkijk, waardoor ze zich veilig voelt om haar verhaal te doen. Voor Sophie biedt het huis een veilige, vertrouwde plek waar ze zichzelf kan zijn en hulp kan ontvangen.



Betrokkenheid
vergroten



Ontmoeting
stimuleren



Overzichtelijk



Samenwerking
faciliteren



Huiselijke sfeer



Ruimte voor
educatie



Flexibel



Toegankelijk en
laagdrempelig

CENTRALE HART

Het centrale hart fungeert als een levendig ontmoetingspunt waar cultuur, kennis en dienstverlening naadloos samenkomen. De kernwaarden van deze ruimte zijn samengevat in vijf 'O's: **Ontvangen, Ontspannen, Ontmoeten, Ontwikkelen en Oplossen**. Deze waarden vormen de basis van de bezoekersreis door het gebouw en geven de ruimtes een unieke, gastvrije en dynamische uitstraling.

Ontvangen

Bij binnenkomst wordt elke bezoeker vriendelijk verwelkomd, met een overzichtelijke entree en een gastheer of gastvrouw die de weg wijst. Heldere zichtlijnen en informatiepunten maken direct duidelijk waar men naartoe kan, wat de ontvangst warm en toegankelijk maakt.

Ontspannen

Het centrale hart biedt zitplekken en een rustgevende sfeer, zodat bezoekers even kunnen pauzeren, lezen of genieten van een kop koffie. Dit zorgt voor een ontspannen omgeving, waar men zich snel op het gemak voelt.

Ontmoeten

De ruimte bevordert zowel geplande als toevallige ontmoetingen. Bezoekers treffen elkaar in open ruimtes, wat spontane interactie mogelijk maakt. Deze ontmoetingen dragen bij aan de sociale dynamiek en verbinden verschillende bezoekersgroepen.

Ontwikkelen

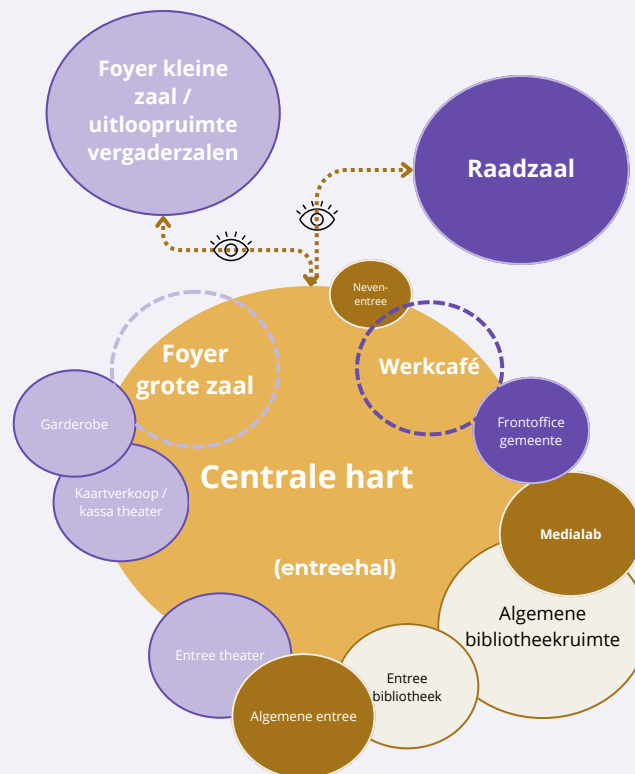
Het gebouw stimuleert persoonlijke groei en kennisdeling, met o.a. een medialab en de bibliotheek voor workshops en educatie. Een omgeving die iedereen toegang biedt tot nieuwe kennis en inspiratie.

Oplossen

In het hart van het gebouw kunnen inwoners terecht voor snelle, persoonlijke hulp bij gemeentelijke vragen. Privacy, duidelijke routes en een respectvolle service maken dat bezoekers zich gehoord en geholpen voelen.



Relaties en zichtlijnen vanuit het centrale hart



Henk, een alleenstaande oudere van 78, brengt graag zijn dagen door in het Huis van Cultuur en Bestuur. Na het verlies van zijn vrouw is het een uitdaging geworden om zich niet eenzaam te voelen, en juist daarom zoekt hij vaak de warmte en levendigheid van dit gebouw op. Het is zijn vaste plek in de week, waar hij zich omringd voelt door anderen, ook al kent hij ze niet persoonlijk. Hij geniet ervan de krant te lezen in de hal, met een kop koffie erbij. Deze kleine luxe waardeert hij enorm. Soms vangt hij een praatje op of ziet hij bekende gezichten van andere bezoekers met dezelfde routine. Op dinsdagochtend schuift Henk graag aan bij de filmochtend die welzijnsorganisatie Cadanz organiseert als activiteit tegen eenzaamheid. Hij waardeert de kans om samen met buurtbewoners een film te kijken en een ontspannen moment te delen. In de bioscoopzaal, omringd door leeftijdsgenoten, voelt hij zich minder alleen. En op donderdagochtend komt hij extra vroeg voor het gratis koffieconcert, waar hij zich even in de muziek kan verliezen.

6.2 KANTOOROMGEVING

RUIMTE KANTOOROMGEVING OMSCHRIJVING			AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
B1	Domeinen ambtelijke huisvesting	De verdeling van werkplekken voor de ambtelijke huisvesting vindt plaats over 7 domeinen, waarbij het relatieschema en de samenwerkingsverbanden tussen de verschillende teams de verdeling van de domeinen bepaalt. Onderdelen B1.1 t/m B1.6 beschrijven de functionaliteiten per domein.	7	3.262	
B1.1	Primaire werkplekken	De primaire werkplekken bieden werkruimte die voldoet aan de gestelde Arbonormen. Dit zijn werkplekken waar een medewerker in principe de hele dag aan kan werken. De ruimtes met primaire werkplekken bestaan uit een combinatie van open en halfopen werkplekken.	34	272	– Werkplek van 160cm x 80 cm, handmatig/elektrisch in hoogte verstelbaar (Specials dienen nader uitgezocht te worden) – Zit-sta bureaus – Uitgaan van werkplek met 2 schermen – Bureaustoel moet voor 99% toepasbaar zijn bij de medewerkers (Specials dienen nader uitgezocht te worden)
B1.2	Concentratie/ teams werkplekken	Concentratieruimte die kan worden gebruikt als stille werkplek of als ruimte voor digitale en telefonische vergaderingen. Geschikt voor één of twee personen en biedt verschillende niveaus van privacy.	14	84	– Akoestische geluiddempende wand; – Glazen wanden; – Zit-sta bureau
B1.3	Overlegruimten 4-persoons	Overlegruimte, bedoeld voor maximaal vier personen. Gepositioneerd in de werkomgeving voor ongepland overleg.	3	45	– Vergadertafel – Stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk
B1.4	Huiskamer	Een huiskamer kan gebruikt worden voor informeel overleg, ontspanning of om te lunchen.	1	40	– Pantry, met spoelbak (warm&koud water) en koffie- en theeautomaat – Koelkast en magnetron – Kastruimte – Zitgelegenheid (stamtafel, loungebank, overige aanlandplekken)

						– Circa 20 zitplekken per huiskamer
B1.5	Printerhoek	Ruimte voor de printer	1	10		
B1.6	Lockers + garderobe	Opslag voor persoonlijke spullen van medewerkers.	1	15		– Circa 40 lockers
B2	Toiletten + voorraimte		28	112		– Eigen voorruimte per toiletgroep – 14 toiletgroepen met 2 toiletten
B3	MIVA-toilet		3	15		

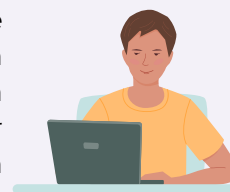
WERKOMGEVING

In het Huis van Cultuur en Bestuur biedt de werkomgeving een flexibele inrichting die is afgestemd op verschillende werkstijlen en behoeften. De volgende vier persona's illustreren de diverse werkplekken en faciliteiten die hen ondersteunen in hun dagelijkse werkzaamheden.



Sanne, administratief medewerker voor de afdeling Personeel & Organisatie, brengt het grootste deel van haar dag door op dezelfde werkplek. Haar favoriete werkplek binnen de afdelingsvlek is uitgerust met een verstelbaar zit/sta-bureau en een ergonomische stoel, die ze eenvoudig kan instellen dankzij de slimme ICT-oplossingen. Ze maakt gebruik van dubbele beeldschermen, wat haar helpt om efficiënt te werken. Omdat ze niet elke dag aanwezig is, begrijpt ze dat deze werkplek soms door een collega wordt gebruikt. Dankzij de gezamenlijke afspraak om werkplekken netjes achter te laten, vindt ze altijd een opgeruimde omgeving. Voor persoonlijke spullen gebruikt ze haar locker, wat haar flexibiliteit geeft zonder verlies van comfort. *(werkstijl transactie)*

Tom, werkzaam voor Juridisch & Inkoop, doet vaak geconcentreerd werk en gebruikt de goed geïsoleerde concentratieruimtes met perfecte akoestiek. Hij waardeert het kunnen aanpassen van de klimaatinstellingen in zijn vlek voor een prettige werkomgeving. Met een verstelbaar bureau en ergonomische stoel stelt hij zijn werkplek naar wens in. Voor overleggen gebruikt hij ruimtes met video-belinstallaties voor soepel contact. De pantry in zijn vlek biedt snel koffie tussen vergaderingen door. Vandaag viert hij de verjaardag van een collega in de huiskamer, waar de informele sfeer en geluidsdemping bijdragen aan een ontspannen moment zonder collega's te storen. *(werkstijl expertmatig)*



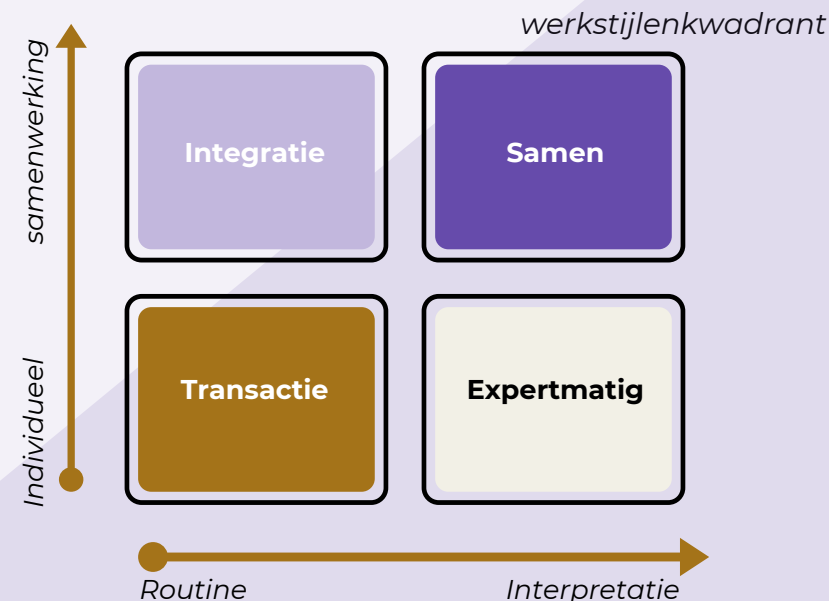
Hana werkt projectmatig voor de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Economie. Haar werk bestaat uit veel overleg en samenwerking, maar ze heeft ook tijd nodig om acties uit te werken. Op vaste dagen zit ze met haar projectteam in een projectruimte, waar ze zich kan focussen op specifieke projecten. De ruimte is uitgerust met video-belinstallaties, wat essentieel is voor haar vergaderingen, en werkplekken met dubbele beeldschermen. Op dagen dat ze niet in de projectruimte zit, werkt ze in de werkomgeving met een ergonomische werkplek en verstelbaar bureau. Van tevoren checkt Hana op een van de schermen in de huiskamer of via de app waar een werkplek beschikbaar is. Ze waardeert de klimaatbeheersing en het verschil in geluidsniveaus per vlek, waardoor ze zich altijd comfortabel voelt. De pantry biedt een plek voor een snelle pauze, en lockers in de buurt zorgen ervoor dat ze haar persoonlijke spullen snel en makkelijk kan opbergen. *(werkstijl integratie)*



Ali, teamleider van WMO, heeft vaak geen primaire arbo-werkplek nodig, maar gebruikt veel de flexibele aanlandplekken in de huiskamer of het werkcafé, die zijn uitgerust met comfortabele stoelen. De schermen houden hem op de hoogte van nieuws en berichten, een mooie aanvulling op het digitale prikbord van de

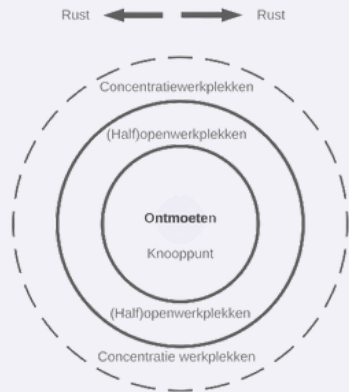
gemeente Eemdelta. Tussen afspraken door werkt hij e-mails bij. Voor onverwachte persoonlijke gesprekken gebruikt hij snel een beschikbare overleg ruimte, met goede akoestiek en privacy. De beschikbaarheid van de ruimte ziet hij gemakkelijk op het reserveringsbord naast de deur. Met zijn druppel past hij de ruimte gemakkelijk aan zijn profiel aan, inclusief instellingen voor smart stoelen en bureaus. Gisteren hielp de ICT-servicedesk hem snel bij een storing, waardoor hij geen werktijd verloor. *(werkstijl samen)*

De vier medewerkers ervaren dat de werkomgeving, met een sfeervolle inrichting, warme kleuren en aandacht voor faciliteiten en technologie, hen ondersteunt in hun werkstijl. De goede akoestiek, privacy in overlegplekken en aanwezigheid van groen dragen bij aan een aangename en efficiënte werkdag.



BUREAUWERK - VERGADEREN - COMMUNICATIE

Het ambitiedocument van de gemeente Eemsdelta omschrijft de lay-out en het huisvestingsconcept van de werkomgeving van gemeentelijke organisatie. De werkomgeving houdt rekening met een werkplekmix met een variatie in type omgevingen. Hierbij kan er onderscheid gemaakt worden tussen ruimte voor bureauwerk, ruimte voor vergaderen en ruimte voor communicatie.



Ruimte voor bureauwerk

De verschillende teams van de gemeente Eemsdelta worden verdeeld over domeinen (7 domeinen) waarbij rekening wordt gehouden met gelijke verdeling van werkstijlen en -processen en onderlinge relaties. Daarbij is het van belang dat er een bepaalde overloop is tussen de domeinen, zodat het concept toekomstbestendig is. Hierdoor kunnen groei en krimp binnen teams goed worden opgevangen. Binnen elk domein is maatwerk mogelijk als het gaat om de inrichting. Elk domein wordt gesitueerd aan een gebied waar ontmoeten centraal staat. Naarmate men verder van dit ontmoetingsgebied af beweegt, wordt de werkomgeving rustiger. Dit vormt de kern van het huisvestingsconcept 'van reuring naar rust'. In de context van een flexibel werkplekconcept hebben medewerkers straks geen "eigen werkplekken"

Ruimte voor vergaderen

Vergaderingen vinden plaats in verschillende soorten vergaderruimten. De wens is om de primaire vergadervoorzieningen (vergadercentrum) centraal in het gebouw te positioneren. In het vergadercentrum komen vergaderruimten variërend in grootte. Deze ruimten worden voornamelijk gebruikt voor externe vergaderingen. Daarnaast zijn er verschillende vergaderruimten tot 4 personen in de kantooromgeving. Deze ruimten worden voornamelijk gebruikt voor interne vergaderingen. De vergaderruimten moeten zoveel mogelijk multifunctioneel inzetbaar zijn. Zo moeten presentaties mogelijk zijn, maar moeten de ruimten ook te gebruiken zijn als werkkamer voor een (tijdelijk) projectteam. Alle vergaderruimten dienen geschikt te zijn voor videobellen, waarbij er o.a. dus gelet moet worden op geluid en beeld.

Ruimte voor communicatie

De medewerkers van gemeente Eemsdelta moeten op een ongedwongen manier gestimuleerd worden om kennis en ervaring met elkaar te delen. Door het combineren van faciliteiten zoals een koffiecorner en printer/kopieermachine ontstaan meer spontane ontmoetingen. Naast deze faciliteiten moeten er ook zitplekken worden aangeboden, zoals een loungebank en/of stamtafel in een huiskamer. Dit creëert een ruimte waar informele vergaderingen en besprekingen kunnen plaatsvinden.



De verdeling van de FTE's over de werkstijlen (zie de persona's op de vorige pagina's) en de verdeling open en gesloten werkplekken staan weergegeven in de tabellen hieronder. De percentages zijn gebaseerd op het gemiddelde van de teams van de gemeente Eemsdelta, verkregen uit een analyse van hun activiteiten. Op detailniveau kan de verhouding tussen de werkstijlen per team verschillen, maar het streven is een zo generiek mogelijk ontwerp.

GEMEENTE EEMSDelta		TRANSACTION	INTEGRATION	EXPERIMENTAL	SAMEN
Flexfactor		0,8	0,6	0,7	0,4
Aantal FTE	550				
Aantal werkplekken	330				
Verdeling over de werkstijlen		29%	9%	24%	37%
Werkplekken		126	30	92	82

WERKPLEKTYPE	PERCENTAGE	TOTAAL AANTAL WERKPLEKKEN	AANTAL WERKPLEKKEN PER DOEIN
Open / half-open werkplekken	75%	248	35
Teams/concentratie werkplekken	25%	83	12
Totaal aantal arbo-werkplekken		330	47
Aanlandwerkplekken	20%	66	9
Totaal werkplekken		397	57

6.3 VERGADERCENTRUM

Dit hoofdstuk belicht de functionele en ruimtelijke eisen van het vergadercentrum. Spontaan en ad hoc overleg vindt plaats in de werkomgeving, zie hiervoor ruimtenummer B.1.3. Gepland overleg en bijeenkomsten met externen vinden plaats in het vergadercentrum. De grotere vergaderruimtes, met name bedoeld voor de overleggen met externen, kennen een directe relatie met het publiekstoegankelijke deel van het gebouw. De vergaderruimtes worden ook ingezet als fractiekamers.

RUIMTE VERGADERCENTRUM		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
C1	6-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 6 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	2	24	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk
C2	8-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 8 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	5	80	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk – 1x ingericht als creatieve vergaderruimte
C3	10-12-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 10 tot 12 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	6	144	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk – 1x ingericht als creatieve vergaderruimte
C4	50-persoons overlegruimte	Overlegruimte voor 50 personen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	1	100	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk – Vaste opstelling voor cursus / flexplekken
C5	15-persoons instructieruimte	Een instructieruimte voor 15 personen. De instructieruimte heeft werkplekken en is bedoeld voor cursussen voor medewerkers van de gemeente, maar kan ook gebruikt worden voor trainingen van externe partijen. De locatie van de overlegruimte ten opzichte van de beveiligingsschil moet nog worden bepaald.	1	50	– Klassikale (flexibele) opstelling – Scherm

C6	Pantry + printerhoek	1	15	- Koffie- en theefaciliteiten; - Wastafel met koud- en warmwater.
C7	Toiletten + voorruimte	8	32	- 2 toiletgroepen met 4 toiletten
C8	MIVA-toilet	1	5	

6.4 BESTUURSCENTRUM

RUIMTE BESTUURSCENTRUM		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
D1	Ruimte wethouders	Dit is een representatieve vergaderruimte voor 8 personen die tevens dient als kantoor van de wethouder. Wanneer de wethouder afwezig is, kan de ruimte worden gebruikt voor vergaderingen.	5	100	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk
D2	Ruimte burgemeester	Dit is een extra representatieve vergaderruimte voor 8 personen die tevens dient als kantoor van de burgemeester. Wanneer de burgemeester afwezig is, kan de ruimte worden gebruikt voor vergaderingen.	1	20	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk
D3	Ruimte gemeentesecretaris	Dit is een vergaderruimte voor 8 personen die tevens dient als kantoor van de gemeentesecretaris. Wanneer de gemeentesecretaris afwezig is, kan de ruimte worden gebruikt voor vergaderingen.	1	20	– Vergadertafel en stoelen – Scherm – Hybride vergaderen mogelijk
D4	Raadzaal	De raadzaal biedt ruimte aan: - 29-31 raadsleden - 5 collegeleden - 1 gemeentesecretaris - 1 voorzitter - 1 griffier - 15 plekken voor fractieassistenten - 8 plekken voor ambtenaren - 40 zitplaatsen voor het publiek. Een vaste, ronde opstelling, waarbij raadsleden elkaar kunnen aankijken De raadzaal is ook inzetbaar als commissiekamer.	1	300	– Ruimte voor schrijvende pers – Zitplekken voor bodes, nabij entree – Spreekgestoeltes, minimaal 1 in hoogte verstelbaar – Schermen
D5	Omkleedruimte BABS	Kleedruimte voor de trouwambtenaar.	1	10	

6.5 BIBLIOTHEEK

RUIMTE BIBLIOTHEEK		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
E1	Entreegebied	De bibliotheek heeft geen eigen voordeur, maar het centrale hart gaat logisch over in de bibliotheek. Goede toegankelijkheid voor alle gebruikers is van groot belang en de ruimte ligt dan ook bij voorkeur op de begane grond direct bij de hoofdentree en/of algemene publieksruimte.	1	0	
E2	Ontvangst-/infopunt	Zichtbaar gelegen ontvangstpunt. Dit punt biedt duidelijke informatie en hulp, met een open en gastvrije uitstraling. De zichtlijn op het leescafé is belangrijk.	1	20	– Staplek
E3	Display-/informatieruimte	Een tafel waarop nieuwe boeken of boeken naar aanleiding van een thema (bv. Kinderboekenweek) worden gepresenteerd. Het is een niet-afgesloten ruimte, direct zichtbaar vanaf de entreehal.	1	20	– Markttafel
E4	Inname- en uitgifteplek	Gesplitste inname- en uitgiftemeubel, met zelfbediening. Nabij het ontvangstpunt gelegen.	1	20	
E5	Leescafé en ontmoetingsplek	Plek waar informele ontmoeting wordt gefaciliteerd, waar bezoekers kunnen aanlanden voor bijvoorbeeld het lezen van een boek. De functie leescafé wordt gepositioneerd in het centrale hart.	1	0	
E6	Communicatiewand	Wand voor A3-posters en flyers Biblionet en partners	1	6	
E7	Werk- en studie- en overlegplekken	Tafels en stoelen verspreid in de rustige zones in de bibliotheek. Deze werkplekken worden gepositioneerd in de algemene bibliotheekruimte.	1	0	

E8	Spreekruimte 4 personen	Afsluitbare overlegruimte voor 4 personen	1	12	–	Overlegtafel en -stoelen
E9	Spreekruimte 8 personen	Afsluitbare overlegruimte voor 8-10 personen, flexibele inrichting. Met name bedoeld als werkplek voor maatschappelijke partners	1	18	–	Overlegtafel en -stoelen
E10	Vergader- / instructieruimte	Afsluitbare overlegruimte voor 30 personen, eventueel deelbaar in 2 aparte ruimtes van 15.	1	60	–	Overlegtafel en -stoelen
E11	Algemene bibliotheekruimte	Deze ruimte is direct bereikbaar vanuit het centrale hart en biedt plaats aan de collectie van de bibliotheek en verschillende voorzieningen. De volgende voorzieningen zijn aanwezig: – Werk- en studieplekken (met PC) – Overlegplekken – Kidshoek – Jongerenhoek – Leesplekken – Informatiedesk De ruimte is overzichtelijk en flexibel in te richten.	1	600	–	- Werk- en studieplekken met en zonder PC: Tafels + stoelen verspreid in rustige zones bibliotheek - Overlegplekken in open ruimte, enigszins afgeschermd - Kidshoek: Opstelruimte kasten collectie + specials t.b.v. doelgroep - Jongerenhoek: Opstelruimte kasten collectie + specials t.b.v. doelgroep - Leesplekken: informele zitjes tussen collectie - Informatiedesk: sta-sta meubel nabij collectie
E12	Taalhuis	In het Taalhuis worden mensen die moeite hebben met lezen, schrijven of rekenen geholpen. De cursus/training vindt plaats in de vergader-/instructieruimte.	1	0		
E13	Printerhoek	Een printer voor de gebruikers van de bibliotheek, zelfbediening en in de algemene bibliotheekruimte.	1	5	–	Printer/copier
E14	Kantoorruimte met flexibele plekken	Voor de kantoorfuncties van de bibliotheek is een kantoorruimte nodig met daarin 4 flexibele werkplekken. Vanuit de kantoorruimte is er een zichtlijn en/of een korte looplijn naar algemene bibliotheekruimte	1	32	–	4 flexibele werkplekken met 80x160 bureaus - Dit kan onderdeel zijn van de werkomgeving van de gemeente.
E15	Concentratie-werkplek	Afgesloten ruimte voor concentratiewerkzaamheden.	1	6	–	1 werkplek - Dit kan onderdeel zijn van de werkomgeving van de gemeente.

E16	Personeels-gebonden voorzieningen	Er zijn een aantal algemene voorzieningen, die in het Huis van Cultuur en Bestuur worden gefaciliteerd, die medewerkers van de bibliotheek ook zullen gebruiken. Het gaat hierbij om: – Pantry – Garderobe/lockers – Fietsenstalling – Lactatieruimte (ruimtenummer H5) – Douche- en kleedruimte (ruimtenummer H7) – Sanitair	1	0	
E17	Expeditieruimte	Ruimte gericht op verwerking, organisatie en distributie van bibliotheekmaterialen.	1	20	– 2 werkplekken + opslagruimte met zicht op de algemene bibliotheekruimte. – Materialen worden geleverd met een kleine bestelauto. Er dient hiervoor een logische route aanwezig te zijn tussen de leveranciersingang en de expeditieruimte.
E18	Opslagruimte algemeen	Opslagruimte en behoefte van de opslag van bijzondere collecties, expeditie-katten, kantoorartikelen en overige goederen. De ruimte ligt nabij de expeditie ruimte en de leveranciersingang.	1	20	
E19	Magazijn en berging	Overige opslag, wat centraal in het HvCB gelegen lig. (ruimtenummer H10)	1	0	– Stellingkasten
E20	Container- en oud-papier ruimte	Centrale voorziening in het HvCB, waar de bibliotheek ook gebruik van maakt.	1	0	

BIBLIOTHEEK

De Bibliotheek van de toekomst fungeert als een bruisende en zichtbare ontmoetingsplek. Leden en gebruikers van de bibliotheek krijgen volop ruimte zich te ontwikkelen, met als doel dat iedereen kan meedoen, meekomen en bijdragen in de samenleving. Iedereen kan dat doen in haar of zijn eigen tempo. Met natuurlijk een kop goede koffie en snelle wifi in een warme, eigentijdse omgeving waar het goed toeven is en waar inwoners van gemeente Eemsdelta zich thuis voelen. De bibliotheek wordt niet alleen bezocht voor het lenen van boeken, maar ook voor werken, leren, studeren, ontmoeten, praten, debatteren, beleven en iets nieuws ontdekken. Inwoners kunnen terecht met vragen over de digitale overheid en mensen kunnen werken aan basisvaardigheden, zoals rekenen, lezen en schrijven en digitale vaardigheden. De bibliotheek draagt eraan bij dat mensen zich actief, vaardig en weerbaar kunnen bewegen in de online samenleving. Meer informatie over de visie en doelstelling van de bibliotheek is te lezen in bijlage 4.

Emma, een 19-jarige student uit Delfzijl, koestert warme herinneringen aan het Huis van Cultuur en Bestuur. Al van jongs af aan kwam ze hier samen met haar moeder om boeken uit te zoeken in de bibliotheek. Ze weet nog goed hoe bijzonder het was om in groep 8 haar eindmusical op te voeren in de grote zaal, een moment van trots dat ze nooit zal vergeten. Nu, een paar jaar later, studeert ze aan de Hanzehogeschool in Groningen, maar keert ze nog steeds graag terug naar dit gebouw, dat als een stukje thuis voelt. Vandaag heeft Emma afgesproken met haar studiegenoten om samen aan een studieopdracht te werken. Zodra ze de bibliotheek binnenstapt, voelt ze de vertrouwde sfeer die haar uitnodigt om zich te concentreren. Samen met haar studiegenoten kiest ze een gezellige werkplek waar de tafels ruim staan opgesteld en waar rust heerst. Ze haalt koffie en wat lekkers voor haarzelf en haar vrienden, en geniet van het vertrouwde gebouw dat herinneringen aan haar jeugd oproept, maar ook goed aansluit bij haar leven als student. Hier, in een plek die door de jaren heen altijd vertrouwd is gebleven, voelt Emma zich op haar gemak, klaar om te werken en nieuwe herinneringen te maken.



Ellen is een trouwe bezoeker van de bibliotheek. Op deze woensdagmiddag komt ze langs om een boek terug te brengen en een nieuw boek uit te zoeken. Ze loopt via de centrale hal van het Huis van Cultuur en Bestuur de uitnodigende bibliotheek binnen, waarbij haar toegankelijkheid en het uitnodigende karakter steeds weer opvallen. Dit keer combineert Ellen haar bezoek met een korte stop bij het Informatiepunt Digitale Overheid, waar ze terecht kan met een vraag over het werken met de digitale overheid. Terwijl ze daarna door de boekenkasten dwaalt op zoek naar een nieuwe roman, komt ze een oude bekende tegen. Spontaan besluiten ze samen een kop koffie te pakken aan de leestafel. Ellen waardeert de open en dynamische sfeer van de bibliotheek, waar ontmoetingen en gesprekken organisch plaatsvinden. Het gemak waarmee ze toegang heeft tot informatie, koffie en een ontspannen plek om even te zitten, maakt haar bezoek compleet.



Gerrit stapt de bibliotheek binnen, zijn iPad stevig in zijn tas. Het was een verjaardagscadeau van zijn kinderen, iets waar hij in het begin niet veel van wist. Maar sinds hij een paar weken geleden begon met de cursus 'Digitale Vaardigheden', voelt hij zich al een stuk zelfverzekerder. Vandaag volgt hij de cursus Digivitaler, waarin hij leert online herhaalrecepten voor zijn medicijnen aan te vragen. Via de algemene bibliotheekruimte loopt hij de instructieruimte binnen, die comfortabel en gastvrij aanvoelt. Gerrit heeft nog even tijd om een kop koffie te nemen bij de koffievoorziening, voordat de cursus begint. De communicatie rondom de activiteiten en de informatieve wand met posters geven hem inzicht in andere mogelijkheden voor persoonlijke ontwikkeling. De nabijheid van de wachtruimte van de gemeente benadrukt de verbinding tussen leren en het dagelijks leven. De cursus zelf is praktisch en helpt Gerrit stap voor stap om meer grip te krijgen op digitale gezondheidszorg. Hij voelt zich zelfverzekerder en zelfstandiger. De bibliotheek is voor hem niet alleen een leerplek, maar een ruimte waar hij zich thuis voelt en nieuwe vaardigheden kan blijven ontwikkelen. Na de cursus is Gerrit vastbesloten om verder te leren en zijn digitale vaardigheden verder te verbeteren.



6.6 THEATER

RUIMTE THEATER		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
F1	Entreegebied	Het theater heeft geen eigen voordeur, maar het centrale hart gaat logisch over in de foyer van de grote zaal. Dit gebied is ontworpen met aandacht voor de ervaring en sfeer die zijn afgestemd op de doelgroepen en het theaterbezoek.	1	0	
F1.1	Garderobe	De garderobe zit op een logische positie ten opzichte van de foyer grote zaal. Bezoekers lopen richting de grote zaal eerst langs de garderobe, daarna door de foyer langs de horeca. Personeel dient toezicht te kunnen houden op de jassen in het bewaakte gebied. Een deel van de garderobe is onbewaakt, waarvan bezoekers gratis gebruik kunnen maken.	1	30	– Capaciteit 750 jassen
F1.2	Stoelenberging foyers	Berging van de tafels en stoelen in de foyer, voor de flexibiliteit van de foyers.	2	30	
F1.3	Kaartverkoop/kassa	Verkooppunt theater- en bioscooptickets en aanspreekpunt voor externe verhuur.	1	20	2 werkplekken
F1.4	Toiletten bezoekers	2 toiletgroepen met 8 toiletten voor bezoekers van het theater.	16	48	
F1.5	MIVA-toilet	Mindervalide toilet voor bezoekers van het theater.	1	5	
F2.1	Foyer grote zaal	Multifunctioneel gebied, bedoeld voor het ontvangen van bezoekers van de grote zaal, maar die ook de ontsluiting vormt voor andere functies in het HvCB. Bezoekers kunnen staan of zitten in dit gebied. Het meubilair maakt multifunctioneel gebruik mogelijk. De foyer biedt ook ruimte aan incidentele optredens, recepties en ontvangsten breder dan theaterbezoek.	1	350	– Ruimte voor digitale informatieborden en posters

F2.2	Zaal met balkon	De grote zaal heeft een vast oplopende vloer. Het balkon heeft een hoefijzer-vorm. De zaal beschikt niet over een orkestbak. Een opstelplaats voor een orkest kan naar behoefte worden gecreëerd door de eerste rijen stoelen te verwijderen. Deze stoelen dienen dus eenvoudig uitneembaar te zijn. De zaal is voorzien van één zaalbrug die met een lift bereikbaar is voor personeel met flightcases. De zaal heeft een vaste opstelling voor een regie-eiland dat goed bereikbaar is en zich niet onder het balkon bevindt. Voor transport van (zware) apparatuur is er een gelijkvloerse route tussen laadperron, podium en regie-eiland. Vanaf de uitgang van de grote zaal is de zichtlijn op de horeca belangrijk.	1	440	– Minimaal 350 stoelen in zaal, 200 stoelen op balkon – Toegankelijke rolstoelplaatsen – Elektronische middelen die nagalmtijd naar behoefte kan verlengen – Tussen zaal en toneel bevindt zich een heffer om stoelen en andere zware materialen van de zaal op het toneel te kunnen plaatsen.
F2.3	Toneel (speelvlak)	Het toneel heeft een oppervlak van 23m bij 12m met een hoogte onder de rollenzolder van 18m. Dit geeft een praktisch speelveld van circa 12m bij 12m (144m²). Het voortoneel heeft een diepte van circa 1 meter en maakt in ruimtelijke zin onderdeel uit van de zaal. Het speelvlak bevindt zich 1m hoger dan de vloer van de zaal. Om hoogteverschillen te voorkomen dienen diverse andere ruimten, van laad- en losruimte tot opslagruimten voor bijvoorbeeld de vleugel, zich ook op dit niveau te bevinden. De afstopping bevindt zich links en rechts van het speelvlak over de diepte van het toneel met een breedte van 3m per afstopping. Daarnaast bevindt zich de circulatieruimte met een breedte van 1m. Deze circulatieruimte staat in verbinding met de circulatieruimte achter het toneel. Hierbij is er sprake van minimaal 1,5 vrije loopruimte achter horizontodoek, indien achter het horizontodoek nog een fond hangt om beweging van horizontodoek te voorkomen. Deze ruimte maakt het mogelijk voor acteurs en technici om zich tijdens de voorstelling van het ene naar het andere zijtoneel te verplaatsen. Rondom het toneel, op circa 9m boven de toneelvloer, bevinden zich de niet-beweegbare zij- en achterbruggen.	1	416	F2.3.1 t/m F2.3.7: – Speelvlak – Voortoneel – Afstopping – Circulatie – Zijbrug/circulatie – Achterbrug/circulatie – Zijtoneel Zie bijlage 5 voor een principeschets. De afmetingen, zoals hiernaast benoemd zijn leidend.

		Deze zijn bereikbaar met een lift waarin ook gereedschappen en onderdelen van de theatertechniek naar boven getransporteerd kunnen worden. In verband met de veiligheid dient er ook een veilige vluchtweg te zijn vanaf de bruggen. De zijtonelen bevinden zich uiterst links en rechts van het podium en hebben beide een breedte van circa 6m bij een vrije hoogte van circa 9m.			
F2.4	Rollenzolder	Boven het toneel bevindt zich de toneeltoren met een vrije trekhoogte van 18m met daar boven de rollenzolder. Er worden minimaal 54 reguliere, gemechaniseerde trekken voorzien met variabele snelheid en een maximale belasting van 500kg. De lengte van de roede is 18m. Er is een extra sluiertrek en een trek voor het voordoek. Daarnaast zijn er 2 zijtrekken (1 per kant). In de portaalzone hangt een beweegbare portaalbrug en twee manteau's. De rollenzolder is net als de zij- en achterbruggen vast beloopbaar en heeft een vluchtweg. De zolder is van voor naar achteren met stahoogte beloopbaar ondanks de waarschijnlijk aanwezige constructies. Van links naar rechts is de zolder tussen de constructies beloopbaar met stahoogte.	1	220	Zie bijlage 5 voor een principeschets. De afmetingen, zoals hiernaast benoemd zijn leidend.
F2.5	Machinekamer trekken	In de directe nabijheid van het toneel zal een machinekamer voor de trekken aanwezig zijn. Omdat de lieren voor de trekken meer opstellingsruimte vragen dan de breedte van de trek zullen de lieren in twee opstellingen worden geplaatst in twee afzonderlijke ruimten links en rechts van het toneel, in een dubbele ruimte aan één zijde of in 2 ruimten boven elkaar. Per opstelling is 12 meter lengte en circa 3m breedte nodig (voor opstelling en bediening).	1	72	
F3.1	Foyer kleine zaal / uitloopruiimte vergaderzalen / horeca	Er is een foyer kleine zaal, zodat het mogelijk is om gelijktijdig activiteiten in de grote zaal en in de kleine zaal te programmeren. De foyer kleine zaal doet tevens dienst als uitloopruiimte van het vergadercentrum. Het moet hier ook mogelijk zijn om buffetten te serveren voor gebruikers van het vergadercentrum. Een zichtlijn vanuit het centrale hart is een aandachtspunt.	1	180	– Vaste bar

F3.2	Kleine zaal	Vlakke vloerzaal met uitschuiftribune die voor diverse activiteiten gebruikt kan worden. De zaal heeft een speelvlak van ca. 9m bij 9m. Naast het speelvlak bevinden zich links en rechts van het toneel de zijtonelen over een breedte van 2,5m. De vloer is geschikt voor dansvoorstellingen. De uitschuiftribune heeft een capaciteit van ca. 180 zitplaatsen. In combinatie met 1 rij (10-15) aanvullende stoelen kan de zaal 190 zitplaatsen bieden. Met ingeschoven tribune en een podium kan een concert met maximaal 600 staanplaatsen worden gerealiseerd. Uiteraard moeten vrije doorgangen, vluchtwegen en klimaat op deze maximale bezetting afgestemd zijn. De zaal heeft een flexibele opstelling voor een regie-eiland dat goed bereikbaar is. De zaal kan ook voor populaire films (blockbusters) worden gebruikt en voor gebruik door amateurverenigingen. De kleine zaal dient gelijktijdig met de grote zaal gebruikt te kunnen worden en de onderlinge akoestische scheiding dient hierop afgestemd te zijn. Een directe verbinding met de grote zaal en de centrale hal is niet vereist. De kleine zaal kan zich op een andere verdieping bevinden, mits er een goede en ruime goederenlift vanuit de laad- en losruimte beschikbaar is.	1	280	– Ca. 180 stoelen op schuiftribune, 10 stoelen los, 600 staanplaatsen – Elektronisch aanpassen nagalmtijd – Bruggen belichting op ca. 6m hoogte – Er is een volledige theater-technische installatie aanwezig (naast licht ook afstopping, geen voordoek). – Langsbruggen aan weerszijden en 3 dwarsbruggen. – Boven het podium 12 trekken (minimaal 250KG), waarvan minimaal 3 verplaatsbaar zijn over de gehele zaal. – Aansluitingen voor mobiele bar Zie bijlage 5 voor een principeschets. De afmetingen, zoals hiernaast benoemd zijn leidend.
F3.3	Regiecabine / projectieruimte	Zicht op de kleine zaal, waarbij de positie afgestemd dient te zijn op de projectierichting. Vanuit de regiecabine is zicht op het podium noodzakelijk en moeten aanwijzingen gegeven kunnen worden aan de spelers. De projectieruimte biedt ruimte aan de projector en, in verband met het lawaai en de warmte die door dit apparaat geproduceerd worden, dient de projectieruimte af te schermen te zijn van de regieruimte.	1	12	– Geluidwering tussen projectieruimte en kleine zaal
F3.4	Berging kleine zaal	Berging waar 10 aanvullende stoelen opgeslagen kunnen worden en andere, voor specifieke doeleinden noodzakelijke, theater technische voorzieningen kunnen worden opgeslagen.	1	25	

F4.1	Laad- en losruimte (grote zaal)	In de directe omgeving van het podium van de grote zaal dient een laad- en losruimte te worden gerealiseerd. In verband met de geluidsgevoeligheid van deze functie dient deze volledig inpandig en afsluitbaar uitgevoerd te worden, waarbij een vrachtwagencombinatie met een totale lengte van 17,5m zich (achteruitrijdend) op kan stellen tegen een losperron op gelijke hoogte met het podium. Lange en zware podiumstukken moeten vanaf dit losperron naar het podium getransporteerd kunnen worden waarbij smalle doorgangen, scherpe bochten, hoogteverschillen en drempels vermeden dienen te worden. De wijze waarop vrachtwagencombinatie op een veilige manier de laad- en losruimte kan bereiken, zonder daarbij overlast te veroorzaken voor de omgeving verdient bijzondere aandacht in de uitwerking van het gebouw en de stedenbouwkundige context.	1	94	– Decorstukken van 6m lengte dienen zonder heen en weer steken het toneel te kunnen bereiken. – Er dient een dock-leveler aanwezig te zijn om resterende hoogteverschillen te kunnen overbruggen en een brievenbus onder de dock-leveler om een (lange)laadklep door te steken. – Ruimte voor het plaatsen van laadvoorzieningen voor de toekomstige bakwagens, trailers en busjes.
F4.2	Laad en losruimte (kleine zaal)	Laad- en losperron met dezelfde voorwaarden als die voor de grote zaal. Wel is hierbij sprake van kleinere voertuigen waarbij een maximum aangehouden kan worden van een bakwagen met een lengte van 12m. De laad- en losruimte van de kleine zaal kan worden gecombineerd met die van de grote zaal, mits er directe toegang is tot de vloer van de vlakke-vloerzaal. Dit is eveneens mogelijk met een voldoende ruime goederenlift.	1	55	– Opstelplaats bakwagen 12mx4m en losperron 4mx4m
F4.3	Kleedkamers (groot)	2 grotere kleedkamers, nabij de grote zaal, elk voor een groep van maximaal 14 personen. Minimaal 1 kleedkamer in directe verbinding met het toneel.	2	50	– Douche met voorruimte – Wastafel – Grimetafels met spiegels – Monitor – Rustbank
F4.4	Kleedkamers (klein)	4 kleedkamers elk voor 3 tot 4 personen. 2 kleedkamers nabij de grote zaal, waarvan minimaal 1 in directe verbinding met het toneel. 2 kleedkamers nabij kleine zaal.	4	60	– Douche met voorruimte – Wastafel – Grimetafels met spiegels – Monitor – Rustbank

F4.5	Artiestenfoyer	In het backstagegebied bevindt zich een (onbemande) artiestenfoyer waar de artiesten voor, tijdens en na de voorstelling kunnen ontspannen, iets kunnen drinken of een maaltijd kunnen nuttigen. De artiestenfoyer moet daglicht verkrijgen en fungeert incidenteel ook als ruimte voor intern overleg.	1	40	- Diverse zitmogelijkheden - Pantry, met 4 magnetrons, inductiekookplaat, oven - TV
F4.6	Opslagruimte concertvleugel	Geklimatiseerde opslagruimte waarin de vleugel in horizontale positie kan worden opgeslagen. De ruimte dient te beschikken over een deuropening met een vrije doorgang van 2,0m. Deze ruimte dient zich op gelijke hoogte als de toneelvloer te bevinden en de route naar het podium moet tenminste 2m breed vrij van obstakels zijn.	1	8	
F4.7	Lichtcabine	Voor de bediening van de theaterverlichting in de grote zaal moet een lichtcabine voorzien worden waar vanuit er direct zicht is op het toneel.	1	12	
F4.8	Verblijfsruimte techniek	Vanuit deze ruimte moet het mogelijk zijn om het verloop van de voorstelling te volgen via camera, monitor en intercom-verbinding. De ruimte dient te beschikken over een werkplek voor één persoon en zitgelegenheid voor ongeveer zes personen.	1	15	- 2 arbo werkplekken - 6 zitplekken
F4.9	Opslagruimte technische inventaris	In de omgeving van het toneel van de grote zaal dient een opslagruimte technische inventaris aanwezig te zijn voor zaken als lampen, filters en overige theater-technische onderdelen. De ruimte dient een dubbele deur te hebben en zich op gelijke hoogte als het toneel te bevinden. Indien mogelijk verdient het de voorkeur als deze ruimte hoog kan worden uitgevoerd zodat weinig gebruikte artikelen op hoogte kunnen worden opgeslagen.	1	50	
F4.10	Werkplaats	Werkplaats voor reparatie van theater technische apparatuur en/of decorstukken.	1	20	- Ruimte voor een zaagtafel, soldeer apparaat, opslag van (elektrisch)gereedschap, schroeven, lampen, leidingwerk ed.

F4.11	Toiletten artiesten / personeel (heren)	Ten behoeve van acteurs en technici dienen nabij het toneel van zowel de grote als de kleine zaal toiletten aanwezig te zijn.	2	8	
F4.12	Toiletten artiesten / personeel (dames en miva)	Ten behoeve van acteurs en technici dienen vlak bij het toneel van zowel de grote als de kleine zaal toiletten aanwezig te zijn.	2	12	
F5.1	Vergaderzaal (zakelijke verhuur)	Grote vergaderzaal voor maximaal 85 personen, bedoeld voor zakelijke verhuur. Eventueel opdeelbaar in 2x een ruimte voor 40 personen.	1	135	
F5.2	Bioscoopzaal	Bioscoopzaal voor maximaal 60 personen, ook bedoeld voor externe verhuur.	1	110	– Congres- en bioscoopinrichting
F6.1	Kantoorruimte directie	Kantoorruimte voor de directie van het theater.	1	20	– 1 werkplek – Vergaderfaciliteit voor 6 personen
F6.2	Boekhouding/ personeelszaken	Kantoorruimte voor de boekhouding/personeelszaken van het theater.	1	12	– 1 werkplek
F6.3	Marketing/stage	Kantoorruimte voor de marketingafdeling en/of stagiair van het theater.	1	12	– 1 werkplek
F6.4	Personeelsruimte	Personeelsruimte voor het personeel van het theater.	1	40	– Tafel met 10-12 stoelen – Pantry met spoelbak en 2 magnetrons – Lockers
F6.5	Reproruimte en serverruimte		1	8	

THEATER

Uit recent marketingonderzoek is gebleken dat **theater De Molenberg** een cruciale rol speelt in zowel de culturele keten van Eemsdelta als in de bredere culturele infrastructuur van de provincie, en wordt door de gemeente beschouwd als onderdeel van de basisinfrastructuur. Het lopende cultuurplan 'Eemsdelta Eigen' benadrukt dat de regio kansen ziet in de groei van bezoekers en de versterkingsopgaven, die ondanks de uitdagingen leiden tot vernieuwing en samenwerking. De gemeente streeft naar het versterken van de culturele basisinfrastructuur met vier ambities.

1. De basis op orde, welke zicht richt op het verbeteren van kennis, het herverdelen van middelen, en het stimuleren van samenwerking en ondernemerskracht.
2. Eigenheid & identiteit, welke zich focust op het promoten van de unieke kenmerken van Eemsdelta en het versterken van het profiel van culturele instellingen.
3. Persoonlijke ontwikkeling, welke inzet op cultuureducatie en actieve kunstbeoefening om inwoners te verbinden met hun roots en bij te dragen aan hun persoonlijke groei en burgerschap.
4. Meedoen & de omgeving, welke de nadruk legt op cultuur als verbindend element binnen de samenleving, dat ontmoeting en participatie bevordert en mensen stimuleert om actief deel te nemen en zich creatief te ontwikkelen.

In hoofdstuk 2.2 worden de pijlers omschreven van de nieuwe cultuurvisie. Hieronder wordt op hoofdlijnen weergegeven welke betekenis de Molenberg voor de gemeente Eemsdelta vervult in relatie tot de hoofdambities op basis van de huidige cultuurvisie:

Persoonlijke ontwikkeling



Diverse programmering voor oud én jong
Aanbod scholen/cultuureducatie
Aanbod cultuurparticipatie
Samenwerking culturele verenigingen

Meedoen & de omgeving



Stimuleert inwoners tot actieve cultuurparticipatie
Aanbod amateurvoorstellingen
Laagdrempelige uitstraling

De basis op orde



Onderdeel van het culturele ecosysteem van Eemsdelta en regio
Professionele organisatie
In de toekomst aantrekkelijk, nieuw gebouw
Aanbod van hoge kwaliteit

Eigenheid & identiteit



Uithangbord voor gemeente
Een theater om trots op te zijn
Afgestemd op wensen inwoners
Helder profiel



Miguel, een kunstliefhebber, geniet van cultuur en zoekt regelmatig het theater op. Op deze vrijdagavond arriveert hij bij het Huis van Cultuur en Bestuur, waar hij al van buitenaf de opwindende sfeer voelt: door de grote ramen ziet hij mensen wachten tot de voorstelling aanvangt. Zodra hij het gebouw betreedt, wordt hij verwelkomd door de geur van vers gezette koffie en hapjes die in de lucht hangt. Het gebouw voelt niet zakelijk, maar juist warm, creatief en uitnodigend, alsof hij een andere wereld instapt. Terwijl hij door het gebouw loopt, bewondert hij de kunstexpositie; elk kunstwerk lijkt een eigen verhaal te vertellen en laat hem even ontsnappen aan de dagelijkse drukte. Als hij uiteindelijk in de zaal zit, voelt hij zich meteen verbonden met de andere bezoekers door de intieme sfeer, warme, rode tapijt en comfortabele stoelen. Terwijl hij wacht op de start van de voorstelling, denkt hij eraan dat dit gebouw ook repetitieruimte biedt voor zijn eigen amateurkoor. Hij kan niet wachten tot de volgende repetitie. Zodra de lichten doven en de show van Klaas van der Eerden begint, lacht Miguel hardop. Hier, in dit huis waar cultuur en gemeenschapsleven samensmelten, voelt hij zich helemaal thuis.

THEATER



Op woensdagmiddag stapt **Laura** met haar kinderen, Tess en Finn, het Huis van Cultuur en Bestuur binnen voor de nieuwste K3-film. Bij binnenkomst worden ze omgeven door een warme, huiselijke sfeer, die meteen uitnodigend aanvoelt. De kinderen wijzen enthousiast naar het medialab van de bibliotheek. Dat wordt het uitje volgende week, moet Laura beloven. Samen lopen ze naar de bioscoopzaal, die ondanks dat deze niet op de begane grond is, heel makkelijk te vinden is. Ze lopen langs de horeca en kopen een sapje en iets lekkers voor tijdens de film. Zodra ze de bioscoopzaal binnenstappen, worden ze begroet door het warme, rode tapijt, dat de ruimte een echte bioscoopbeleving geeft. De comfortabele stoelen en kindvriendelijke sfeer zorgen voor een moment van puur plezier terwijl de kinderen met stralende ogen meezingen met de liedjes. Voor Laura is dit meer dan een film; het is een ontspannen familie-uitje in een plek waar cultuur en samenzijn samenkomen. Terwijl ze naar haar lachende kinderen kijkt, denkt ze terug aan haar zakelijke afspraak hier vorige week in een van de vergaderruimtes. De multifunctionaliteit van het gebouw valt haar op en hoe de foyer zich moeiteloos aanpast van een levendige ontmoetingsplek tot een warme familie-ervaring.



David, beleidsadviseur bij de Provincie Groningen, arriveert aan het einde van de donderdagochtend bij het Huis van Cultuur en Bestuur voor een congres over de bescherming van de Eems-Dollard, een belangrijk ecologisch gebied. Bij binnenkomst wordt hij direct welkom geheten en voor hij naar de grote zaal gaat neemt hij een kop koffie en lichte lunch in het werkcafé. De warme, uitnodigende sfeer en het aanbod van verse producten maken het een aangename start van de dag. Het valt hem op hoe de verschillende functies subtiel in elkaar overlopen, zodat er geen sprake is van een harde grens tussen verschillende functies. Vanuit het werkcafé is hij zo in de grote zaal, waar het plenaire gedeelte zo begint en het publiek zich verzamelt. David luistert aandachtig naar de keynote-sprekers, genietend van de comfortabele stoelen en de heldere akoestiek. Na de presentatie wordt de groep opgedeeld voor break-outsessies. Dankzij de overzichtelijke bewegwijzering vindt David snel de toegewezen vergaderruimte, die net als de grote zaal modern is uitgerust en een formele, zakelijke sfeer heeft. Hij waardeert hoe het gebouw een soepele overgang biedt van formele bijeenkomsten naar interactieve groepsdiscussies, met de ideale combinatie van professionaliteit en inspiratie. Tijdens een van de pauzes geniet hij van het mooie uitzicht, dat hem een prachtig perspectief biedt op de omgeving en de natuur, wat hem extra motiveert om zich in te zetten voor zijn belangrijke onderwerp.

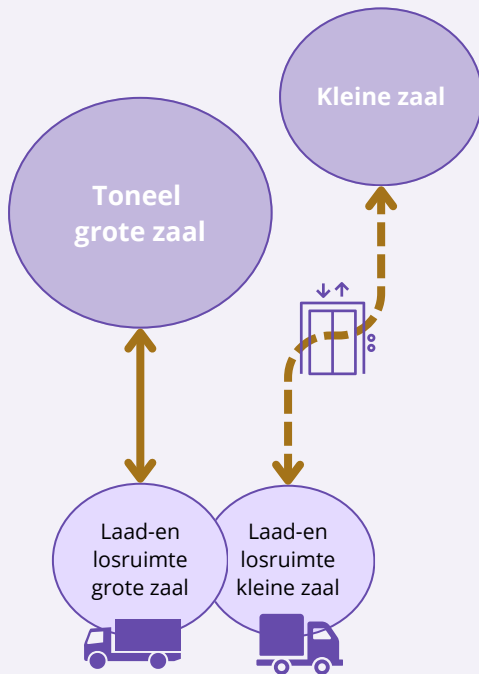


Lars, een gedreven technicus van het theater, is vroeg op de dag al aanwezig in het Huis van Cultuur en Bestuur. Zijn werkplek, direct naast de grote zaal, biedt hem een handige locatie om snel tussen de techniekruimte en het podium te bewegen. Vanuit het centrale hart ziet hij hoe het gebouw zich vult met verschillende bezoekers: ouders met kinderen die naar de bibliotheek trekken en mensen die wachten bij de gemeentebalie, die vanavond worden afgewisseld door het avondpubliek dat voor de voorstelling komt. De logistieke opzet van het gebouw, met de verbindingen tussen de ruimtes en de overzichtelijke indeling, helpt Lars om zijn werk efficiënt te doen.

De veelzijdigheid van de kleine zaal fascineert hem; dankzij de nieuwste technieken kan deze ruimte elke keer weer van gedaante wisselen, van een bioscoop voor een familiefilm naar een kindervoorstelling, van een intiem kamerconcert tot een energieke rockband, en zelfs als eventruimte voor speciale gelegenheden. Zodra de lichten doven en de show begint, blijft Lars gefocust, wetende dat zijn inspanningen bijdragen aan de onvergetelijke ervaring van de bezoekers.

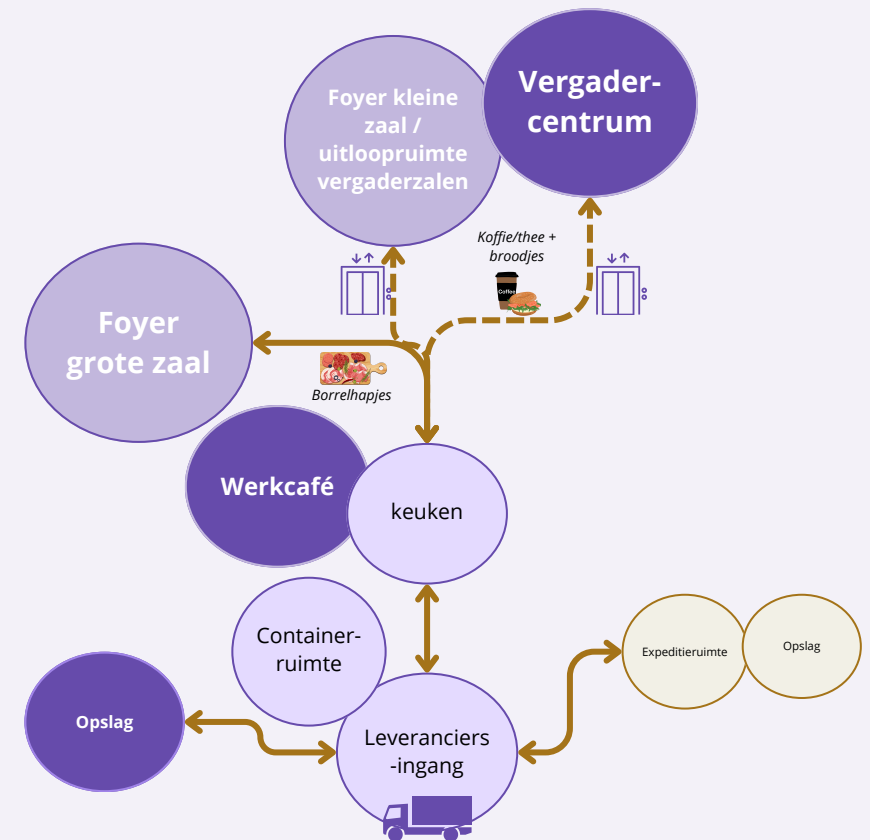


Een efficiënte logistiek is cruciaal voor het goed functioneren van het Huis van Cultuur en Bestuur. Deze themapagina belicht de benodigde faciliteiten en verbindingen voor zowel het theater als de horeca, om een soepel verloop van processen te waarborgen.

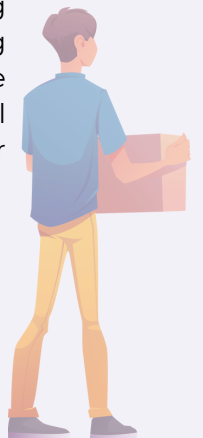


- Er moet een ruime laad- en losruimte worden gerealiseerd, geschikt voor zowel vrachtwagens (grote zaal) als bakwagens (kleine zaal).
- De laad- en losruimte moet zo zijn ingericht dat een vrachtwagen en een bakwagen gelijktijdig kunnen laden en lossen, zonder hinder voor de openbare weg.
- Het laden en lossen vindt plaats op maaiveldniveau om de toegankelijkheid te optimaliseren.
- Vrachtwagens moeten in staat zijn om recht achteruit de laad- en losruimte in te rijden, waarbij de voorkeur uitgaat naar een locatie binnen het zoekgebied Oude Schans en de Kerkstraat.
- Er dient een directe verbinding te zijn van de laad- en losruimte naar de grote zaal.
- Als de kleine zaal niet op hetzelfde niveau als het dockingshelter ligt, moet er een goederenlift worden voorzien om eenvoudig laden en lossen mogelijk te maken. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de kleine zaal op de begane grond te positioneren.

De logistiek van het Huis van Cultuur en Bestuur moet zorgvuldig worden ingericht om een optimale werking van zowel het theater als de horeca te waarborgen. De voorgestelde voorzieningen en verbindingen dragen bij aan een soepel verloop van alle processen, wat essentieel is voor de gebruikerservaring en operationele efficiëntie.



- De logistiek rondom de horeca vereist een efficiënte verbinding tussen de keuken en de foyer van zowel de grote als de kleine zaal, alsook het vergadercentrum.
- Er moet een aparte leveranciersingang worden gerealiseerd die direct toegang biedt tot de keuken, zodat leveranciers de benodigde goederen eenvoudig en snel kunnen afleveren zonder hinder voor bezoekers.



6.7 HORECA

RUIMTE HORECA		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2 (FNO)	FACILITEITEN
G1	Keuken	Keuken bedoeld voor het werkcafé. Vanuit de horeca-ruimten wordt catering verzorgd ten behoeve van voorstellingen (arrangementen, koffie/thee, borrelgarnituren), zaalverhuur (buffetten) en recepties. Gezien de podiumfunctie moet bij gelijktijdig geprogrammeerde, uitverkochte voorstellingen rekening worden gehouden met maximaal 550 personen die gelijktijdig bediend moeten worden. Hiervoor zijn de volgende ruimten benodigd die op korte afstand van elkaar gelegen moeten zijn: ■ Bereidingskeuken met fornuis, steamer, friteuses en bakplaat met een goede en gebalanceerde afzuiging. De keuken dient compact te zijn maar te beschikken over voldoende werkbladen voor het afleggen van schalen t.b.v. buffetten. ■ Separate afwaskeuken met debrasseer-tafel, spoelmogelijkheid, afwasmachine (doorschuifvaatwasser, minimaal 3m1) en opbergruimte voor serviesgoed.	1	100	– Opslag droge kruidenierswaren en non-food waarin ruimte is voor stellingen met diverse niet-gekoelde producten. Koelruimte met vrieskasten en koelkasten ten behoeve van de opslag van bederfelijke artikelen. – Vanuit de horecaruimten moeten alle uitgiftepunten en de zalen met karren met dranken en etenswaren snel bereikt kunnen worden, ook als deze op de verdieping gelegen zijn. Opslag en koelruimte zijn gemakkelijk te bereiken voor leveranciers.
G2	Werkcafé / brasserie	Het werkcafé is een informele ontmoetingsplek met (betaalde) horecavoorzieningen waar zowel medewerkers als bezoekers gebruik van kunnen maken. Het biedt ruimte voor spontane ontmoetingen en informeel overleg. Wenselijk is een combinatie te maken met het werkcafé en de foyer van de grote zaal.	1	550	– 200 zitplekken – 600 staanplaatsen (gecombineerd met het centrale hart)

G3	Toiletten + voorruimte	2 toiletgroepen met 4 toiletten voor gebruikers van het werkcafé.	8	32
----	---------------------------	--	---	----

6.8 FACILITAIRE RUIMTEN

RUIMTE FACILITAIRE RUIMTEN		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2	FACILITEITEN
				(FNO)	
H1	Repro	In de repro kunnen medewerkers documenten printen, kopiëren, scannen en binden. Het biedt efficiënte self-service faciliteiten en ondersteunt zowel dagelijks kantoorgebruik als grotere afdrukopdrachten. De ruimte is praktisch ingericht en goed bereikbaar voor alle medewerkers.	1	45	– Ruimte voor diverse apparaten
H2	Postkamer	De postkamer is een centrale ruimte voor de verwerking van inkomende en uitgaande post, inclusief sorteren, scannen, en distribueren van documenten.	1	10	– Tafel – Kasten voor post – Dichtbij werkruimte DIV
H3	Magazijn/archief	Opslag en het beheer van documenten en archiefstukken.	1	50	
H4	Inzageruimte archief	Ruimte voor het inzien van archiefstukken door burgers of een externe organisatie. Deze ruimte heeft een ontsluiting naar het centrale hart.	1	15	– Tafel met vier stoelen
H5	Lactatieruimte	Afsluitbare ruimte te gebruiken als lactatieruimte. De ruimte dient voldoende privacy te bieden voor de gebruikers.	1	10	– Afsluitbaar – Privacy d.m.v. fysiek of visueel afschermen – Wastafel met warm en koud water – Koelkast – Bank of comfortabele fauteuil – Bijzettafel
H6	Stiltekamer	Afsluitbare ruimte te gebruiken als een stiltekamer.	1	10	– Afsluitbaar – Privacy d.m.v. fysiek of visueel afschermen – Bank of comfortabele fauteuil – Bijzettafel

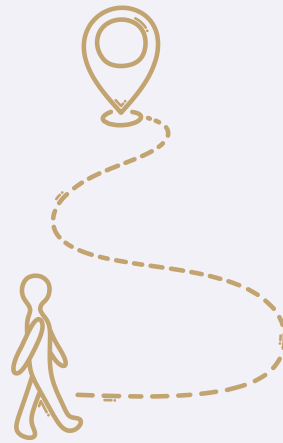
H7	Douche / kledruimte	Voor gebruik door medewerkers.	4	24	- 4 douches - Kledruimte - Ruimte voor lockers - Voorziening om natte kleding te drogen - Positie: nabij de fietsenkelder
H8	Containerruimte	Ruimte voor het scheiden van o.a. papier, plastic, batterijen, toners en keukenafval.	1	10	- De containerruimte is gelegen nabij de leveranciersingang ten behoeve van transport. - Positie: begane grond
H9	Werkkasten	Er moet op iedere verdieping minstens 1 werkkast aanwezig zijn.	10	40	- Uitstortgootsteen - Warm en koud water - Voldoende opstelruimte
H10	Opslag algemeen		1	30	
H11	Opslag kunstcollectie	Opslag voor de kunstcollectie van de gemeente.	1	20	-
H12	Leveranciersingang		1	20	
H13	MER + SER		1	28	
H14	Techniekruimte		1	40	

6.9 TERREIN/BUITEN

RUIMTE TERREIN / BUITEN		OMSCHRIJVING	AANTAL	TOTAAL M2	FACILITEITEN
				(FNO)	
I1	Fietsenstalling / kelder	Fietsenstalling met capaciteit voor 200 fietsen (dubbellaags), excl. bakfietsen en andere specials, waarbij de optimale locatie en inpassing nog onderzocht worden.	1	250	- Oplaadpunten voor elektrische fietsen
I2	Parkeergarage	Onder het Huis van Cultuur en Bestuur bevindt zich een autogarage met 50 parkeerplaatsen, primair bestemd voor mindervaliden en ouderen en het eigen wagenpark van de gemeente Eemsdelta.	1	1.500	- Oplaadpunten voor elektrische auto's

INTERACTIE MET OMGEVING

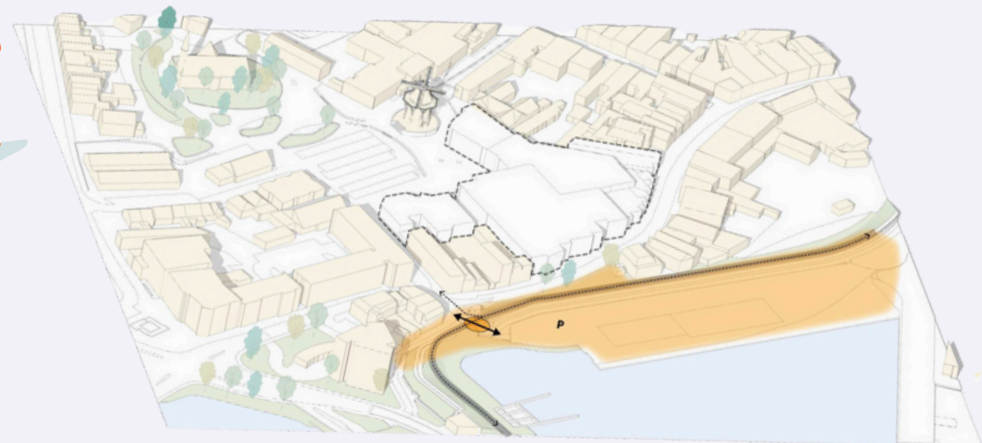
Het toekomstige Huis van Cultuur en Bestuur is meer dan een eindbestemming; het is een dynamisch onderdeel van het dagelijks leven in de stad. Met de ambitie om een openbare route door het gebouw te creëren, nodigt het uit tot doorsteken en maakt het zichzelf onderdeel van de wandelroutes tussen belangrijke punten zoals de Damsterkade, de Oude Schans en het Molenbergplein. Hierdoor transformeert het gebouw tot een bruisend knooppunt dat stad en gebouw met elkaar verweeft.



Justin, gemeentemedewerker, parkeert zijn auto aan de Damsterkade en loopt richting het gebouw. Hij betreedt het gebouw via de nevenentree en wordt direct onderdeel van de dynamiek binnen. Op woensdag heeft Justin een vast ritueel waar hij naar uitkijkt: tijdens zijn lunchpauze loopt hij naar de markt om een visje te eten. Dit moment biedt hem een korte onderbreking van zijn werk en versterkt zijn band met de stad. Daarnaast doet hij vrijwel dagelijks boodschappen in het centrum, waar hij bekende gezichten tegenkomt en korte gesprekken voert. Het Huis van Cultuur en Bestuur fungeert als een vast punt in zijn dagelijkse routine. Het gebouw is meer dan een werkplek; het vormt een essentieel onderdeel van zijn verbondenheid met de stad en de gemeenschap, en maakt zijn werkdag betekenisvoller.

Bas, die vandaag zijn paspoort komt aanvragen, mag vanwege zijn afspraak parkeren in de half-verdiepte parkeergarage onder het gebouw. De parkeergarage geeft een direct toegang tot de centrale hal. Hij is wat vroeg voor zijn afspraak, dus besluit nog even door het centrum van Delfzijl te wandelen. Voor Bas wordt het gebouw zo een deel van zijn stadsbeleving, niet alleen een locatie voor zijn afspraak, maar een levendig, open knooppunt dat hem en anderen uitnodigt om door te steken en verder te verkennen. Dankzij deze verbindingen tussen gebouw en stad, wordt het Huis van Cultuur en Bestuur een bruisende plek dat de buurt versterkt en bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de stad. Het biedt een ontmoetingsplaats voor de gemeenschap en stimuleert verdere ontwikkeling en vernieuwing in de omgeving.

Eenmaal terug in het Huis van Cultuur en Bestuur verloopt zijn afspraak soepel en efficiënt. Na zijn afspraak neemt hij de openbare route door het gebouw naar het uitzichtpunt. Hier geniet hij van het prachtige uitzicht op de haven en de Eems, wat hem een uniek moment van ontspanning biedt voordat hij weer naar huis rijdt.



Parkeren op Damsterkade

6.10 RELATIES

In bijlage 6 is het relatieschema te zien, welke ingaat op de relaties tussen theater, bibliotheek en gemeente Eemsdelta.

6.11 BEVEILIGING

Er moet een logische zonering zijn tussen het publiekstoegankelijke, het niet-publiekstoegankelijke en het ticket-gedeelte. In de komende fase dient in gezamenlijkheid de zonering te worden bepaald.

6.12 RUIMTELIJKE UITGANGSPUNTEN

In bijlage 7 is de ruimtestaat bijgevoegd, met daarin de ruimtelijke uitgangspunten opgenomen.

6.13 SYNERGIE-KANSEN

Dit PvE beschrijft de ruimtelijke eisen voor de verschillende functies, met aandacht voor de ambities van de hoofdgebruikers en het HvCB als geheel. In de verdere uitwerking van het ontwerp, zijn er mogelijke meerdere synergie-kansen te benutten. Dit is afhankelijk van de ontwerpoplossing, die nog bepaald moet worden. Hieronder worden er een aantal benoemd.

- De norm is 1 toilet op 30 gebruikers. De exacte berekening moet nog gemaakt worden, waarbij maximale bezetting en mogelijk dubbel gebruik aandachtspunten zijn. Het definitief

aantal toiletten en de kansen voor dubbelgebruik moet in het ontwerpproces nader bepaald worden.

- Het is wenselijk om synergie te creëren tussen het werkcafé, de foyer van de grote zaal en de entreehal om zo één totaalbeleving te realiseren. Doel hiervan is naast het verhogen van de efficiency, tevens de levendigheid en (gezamenlijke) programmering te stimuleren en één totaalbeleving te creëren.

Het college geeft bij deze synergiekansen de opdracht mee aan het ontwerpteam te komen tot een minimale ruimtereductie van 15% (230 m² BVO).

- Er is mogelijke synergie te behalen bij het (gedeeltelijk) samenvoegen van de kantoorfuncties van de hoofdgebruikers.
- Er is mogelijke synergie te behalen bij het samengaan van de zakelijke verhuur en het vergadercentrum.
- Er is mogelijk synergie te behalen door het samengaan van de balies voor burgerzaken, het sociaal domein en het theater. Het huidige aantal gaat uit van eigen gebruik.

7. TECHNISCHE UITGANGSPUNTEN

7.1 DUURZAAMHEID

De ambities, maatregelen en prestatie-eisen per thema worden in een latere fase nader uitgewerkt.

7.2 THERMISCH COMFORT

Als bijlage 8 is het technische ruimteboek bijgevoegd, welke ingaat op het onderwerp 'thermisch comfort'. Het ruimteboek gaat zoveel mogelijk uit van standaarden, zoals het Handboek Bouwfysische Kwaliteit Gebouwen. Per onderdeel is aangegeven wat het ambitieniveau is.

Aandachtspunt is de zelfredzaamheid van de cultuurpartners t.a.v. regeltechniek.

7.3 AKOESTIEK

Als bijlage 8 is het technische ruimteboek bijgevoegd, welke ingaat op het onderwerp 'akoestiek'.

7.4 VERLICHTING

Als bijlage 8 is het technische ruimteboek bijgevoegd, welke ingaat op het onderwerp 'verlichting'.

7.5 VEILIGHEID

Voor de gebruiksveiligheid van het HvCB is het essentieel dat de ontvangst van grote groepen, vaak onbekend met de situatie, soepel en veilig verloopt. Er dient rekening te worden gehouden met omstandigheden zoals lage verlichting voor sfeer en hoge geluidsniveaus die alarmeringen kunnen maskeren. Vluchtwegen moeten goed herkenbaar en niet misbruikgevoelig zijn, met aandacht voor hoogteverschillen en het werken met zware installaties. Ruimten kennen goede zichtlijnen en in onoverzichtelijke delen wordt mogelijk cameratoezicht overwogen om sociale veiligheid te waarborgen. Publieke en personeelsingangen dienen duidelijk herkenbaar en goed verlicht te zijn.

Voor inbraakveiligheid is een mix van zichtbare en technische maatregelen nodig, zoals versterkte gevels, beveiligde beglazing, hang- en sluitwerk, en een alarmsysteem. Een sleutelplan voorkomt ongeautoriseerde toegang tot niet-publieke delen. Brandveiligheid vereist speciale aandacht door de aanwezigheid van grote groepen en de opzet van de zaal en toneeltoren. Brand- en rookscheidingen moeten worden geoptimaliseerd en een automatische doormelding naar de alarmcentrale moet aanwezig zijn.

7.6 ONDERHOUD EN BEHEER

De toekomstige eigenaar is als verhuurder verantwoordelijk voor het eigenaarsonderhoud van het gebouw. De gemeente heeft een verplichting en belang om de publieke gelden die worden besteed effectief en efficiënt in te zetten. Vanuit dit perspectief dient dan ook in het ontwerp van het gebouw, bij de keuze voor materialen, technieken en de voorzieningen die worden getroffen om onderhoud in de toekomst mogelijk te maken, rekening te worden gehouden met het beperken van de onderhoudskosten en het minimaliseren van risico's vanuit gebreken en defecten. Als voorbeeld voor zaken waarmee rekening kan worden gehouden geldt:

- Kies materialen voor gevels en daken met een lange levensduur en een voorspelbaar verouderingsproces.
- Ontwerp installaties op een wijze dat sprake is van (in uitzonderlijke gevallen) redundantie of tenminste dat de gevolgen van een eventuele storing beperkt zijn voor de bedrijfsvoering.
- Kies voor onderhoudsgevoelige afwerkingen in publieksruimten voor materialen waarbij onderhoudsinterval en de tijd die nodig is voor onderhoud is afgestemd op het gebruik als gemeente, theater en/of bibliotheek (bijvoorbeeld zodat periodiek onderhoud alleen nodig is in de zomervakantieperiode).
- Hou rekening met een goede bereikbaarheid van installaties door personeel met gereedschap en met reserveonderdelen zonder dat hier tijdelijke voorzieningen voor getroffen moeten worden.

- Hou rekening met blijvend beschikbare opstelplaatsen voor kranen en hoogwerkers wanneer deze nodig zijn om bijvoorbeeld luchtbehandelingskasten en koelmachines te kunnen vervangen.
- Zorg dat glasbewassing van binnenuit mogelijk is of tenminste kan plaatsvinden zonder inzet van te huren materieel.

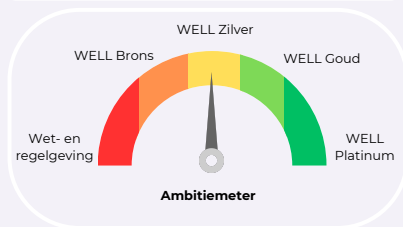
7.7 GEZONDHEID

In het Huis van Cultuur en Bestuur is Activiteit Gericht Werken het gekozen huisvestingsconcept, met faciliteiten voor verschillende activiteiten en werkstijlen. Vanuit een toekomstbestendige en duurzame benadering worden gezondheid en beleving toegevoegd aan de inrichting van de werkomgeving. Dit concept, bekend als Experience Gericht Werken (EGW), vergroot de aantrekkingskracht en functionaliteit van de werkplek en het gebouw, afgestemd op de diverse behoeften van gebruikers.

EGW omvat het hele Huis van Cultuur en Bestuur en versterkt gezondheid en welzijn, biedt gebruikers eigen regelruimte en bevordert duurzame inzetbaarheid. Op de volgende pagina staat het ambitieniveau voor 10 gezondheids- en belevingsaspecten voor het Huis van Cultuur en Bestuur weergegeven. Hiervoor worden de aspecten van de WELL Building Standard gebruikt. De gemeente Eemdelta streeft niet naar certificering, maar gebruikt dit als hulpmiddel om het ambitieniveau te tonen.

GEZONDHEID

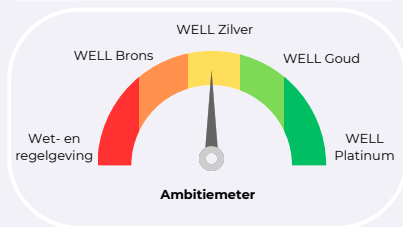
THERMISCH COMFORT



Voor **thermisch comfort** is het ambitieniveau WELL Zilver. Dit betekent onder andere:

- Een meerderheid van gebruikers vindt het thermisch comfort acceptabel;
- Thermisch comfort op individueel niveau maximaliseren;
- Thermische omstandigheden monitoren;
- Te openen ramen, zonder thermisch ongemak te veroorzaken.

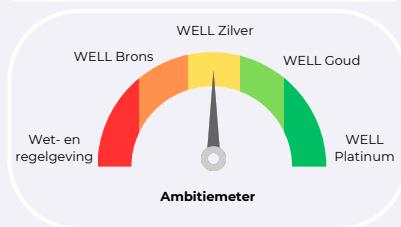
GEEST



Voor **geest** is het ambitieniveau WELL Zilver. Dit betekent onder andere:

- Het welzijn ondersteunen en monitoren, door middel van educatie en enquêtes;
- Natuurlijke elementen in het ontwerp integreren;
- Gebruik van werkplekken passend bij de gebruiker stimuleren.

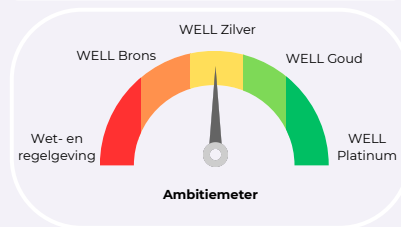
LUCHT



Voor **lucht** is het ambitieniveau WELL Zilver. Dit betekent onder andere:

- Rookvrij;
- Gebruik van te openen ramen stimuleren;
- Luchtkwaliteit monitoren en gebruikers informeren.

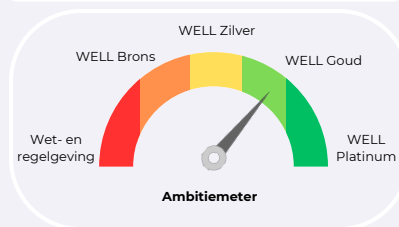
GEMEENSCHAP



Voor **gemeenschap** is het ambitieniveau WELL Zilver. Dit betekent onder andere:

- Inclusief ontwerpen, met betrokkenheid vanuit de gemeenschap;
- Comfortabele inrichting lactatieruimte;
- Duidelijke bewegwijzering in de openbare ruimte.

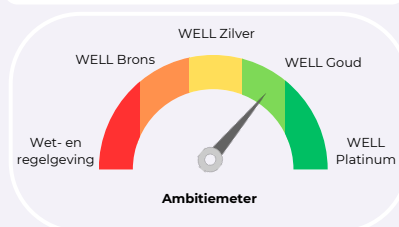
GELUID



Voor **geluid** is het ambitieniveau WELL Goud. Dit betekent onder andere:

- Geluidsbarrières om de spraakprivacy tussen aangrenzende ruimtes te vergroten;
- Akoestische maatregelen in open ruimtes.

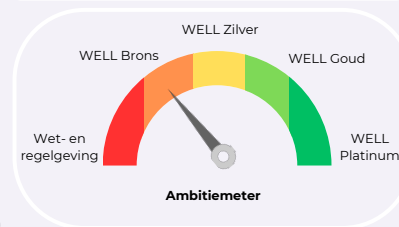
WATER



Voor **water** is het ambitieniveau WELL Goud. Dit betekent onder andere:

- Hoger waterkwaliteit en monitoring/controle;
- Hergebruik van water;
- Water drinken stimuleren, door het aanbieden van waterpunten door het hele gebouw.

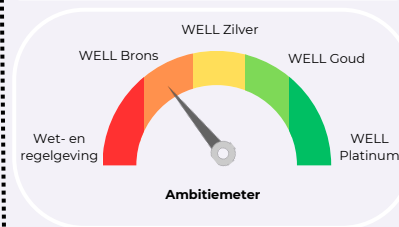
LICHT



Voor **licht** het ambitieniveau WELL Brons. Dit betekent onder andere:

- Communiceren over verbinding licht en lichaam aan gebruikers;
- Lichtontwerp houdt rekening met de activiteiten.

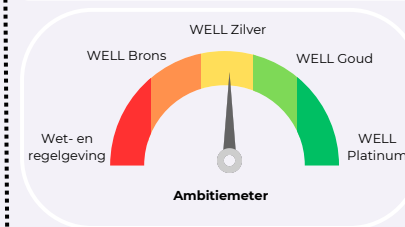
VOEDING



Voor **voeding** is het ambitieniveau WELL Brons. Dit betekent onder andere:

- Beschikbaarheid van gezonde voeding;
- Informeren over gezonde voeding en dit stimuleren.

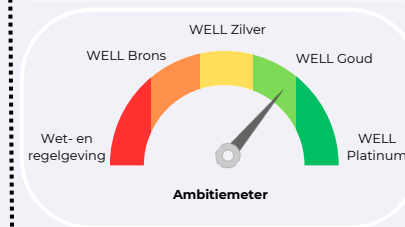
MATERIALEN



Voor **materiaal** het ambitieniveau WELL Zilver. Dit betekent onder andere:

- Schadelijke bouwmaterialen minimaliseren;
- Transparantie over gebruik materialen;
- Inzichtelijk maken hoe om wordt gegaan met afval.

BEWEGING



Voor **beweging** is het ambitieniveau WELL Goud. Dit betekent onder andere:

- Het ontwerp van het gebouw stimuleert beweging;
- Zit-/sta werkplekken;
- Fietsgebruik en wandelen stimuleren.

8. BIJLAGEN

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd bij dit Programma van Eisen:

- Bijlage 1 Uitkomsten medewerkersparticipatie gemeente Eemsdelta
- Bijlage 2 Duurzaamheidsambities (*n.t.b.*)
- Bijlage 3 Stedenbouwkundige verkenning
- Bijlage 4 Visiedocument bibliotheek
- Bijlage 5 Principeschets grote en klein zaal
- Bijlage 6 Relatieschema
- Bijlage 7 Ruimtestaat
- Bijlage 8 Technisch ruimteboek

Locatie Utrecht

Hondiuslaan 46
3528 AB Utrecht
088 – 0 215 330

Locatie Assen

Vaart N.Z. 50
9401 GN Assen
088 – 0 215 340



Adviseurs in vastgoed
strategie | ontwikkeling | realisatie