

NOTITIE

Datum 5 november 2019
Aan Gemeente Harlingen
Van abcnova Sjoerd Groen

Betreft Argumentatie aanvulling shortlist SHP Harlingen

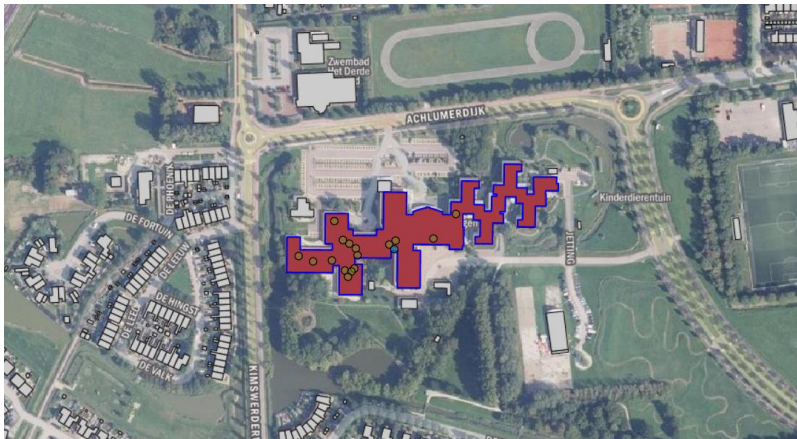
1. BEOORDELING SHORTLIST

Op basis van een eerste globale verkenning zijn de vier nieuwe scenario's beoordeeld op basis van de toetsingscriteria.

1.1. SCENARIO MCL

Uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Stadhuis verduurzamen;
- Verwerving/aanhuren van 2.500 m2 in MCL;
- Waddenpromenade afstoten;
- Groenlandsvaarder afstoten;
- Westerzeedijk continueren, geen werkzaamheden.
- Vierkant continueren, geen werkzaamheden.



Aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Beschikbare ruimte is vleugel in bestaand gebouw op 2e en 3e verdieping zonder eigen entree;
- Realiseren verduurzamingsambitie afhankelijk van verhuurder (MCL);
- Investeren in huurpand wenselijk?;
- Huurprijs onbekend en op basis van taxatie marktwaarde conform afspraken College sanering;
- Geen invloed op servicekosten als huurder;
- Impact op vertrek centrum niet onderzocht.

Beoordeling scenario MCL	
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> - Invulling geven aan voorbeeldfunctie verduurzaming monumentale gebouwen - Huidige gebouw kent beperkingen, volledige ambitie niet te realiseren - Hergebruik bestaand gebouw in basis wel duurzaam
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> - Toename huisvestingslasten t.o.v. huidige situatie - Huurprijs onbekend en op basis van taxatie marktwaarde - Investeren in huurpand wenselijk? - Waarschijnlijk verhoging servicekosten versus huidige situatie
Aantrekkelijke werkgever	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever' - Mogelijkheid om voor de deur te parkeren - Plek is niet inspirerend voor (nieuwe) medewerkers en sluit niet aan bij de identiteit van Harlingen
Burgers en bezoekers	<ul style="list-style-type: none"> - Baliefunctie blijft behouden in centrum of kan mee naar MCL - Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' - Zichtbaarheid blijft beperkt, eigen gezicht in MCL ingewikkeld - Bereikbaarheid voor bezoekers is goed met auto
Beleid en locatie	<ul style="list-style-type: none"> - Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier gebouwen - Combinatie met de buitendienst komt niet tot stand - Impact vertrek uit centrum niet onderzocht - Afstand tot Stadhuis is groot (30 minuten wandelen) - Niet centraal gelegen in Harlingen

1.2. SCENARIO MARITIEME ACADEMIE HARLINGEN

Uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Stadhuis verduurzamen;
- Verwerving van totale kavel inclusief opstallen
- Verduurzaming/aanpassing monument + circa 500 m2 nieuwbouw
- Waddenspromenade afstoten;
- Groenlandsvaarder afstoten;
- Westerzeedijk continueren, geen werkzaamheden;
- Vierkant continueren, geen werkzaamheden.



Aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Maritieme Academie wil gehele gebied in één keer verkopen;
- Maritieme Academie heeft opbrengsten verkoop nodig voor businesscase nieuwbouw;
- Huidige opstallen te groot en alleen monument beschikt over kwaliteit, rest slopen?;
- Scenario lijkt alleen kansrijk in combinatie met gebiedsontwikkeling;
- Onduidelijk of medewerkers op eigen terrein kunnen parkeren;
- Indelingsverliezen door monumentale karakter, circa 15% (gelijk aan Groenlandsvaarder).

Beoordeling scenario Maritieme Academie Harlingen	
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> - Invulling geven aan voorbeeldfunctie verduurzaming monumentale gebouwen - Huidige gebouw kent beperkingen, volledige ambitie niet te realiseren - Hergebruik bestaand gebouw in basis wel duurzaam echter sloop andere bouwdelen niet
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> - Verwervingskosten zijn waarschijnlijk hoog, zeker in vergelijking met andere scenario's - De renovatie kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd - Toename huisvestingslasten t.o.v. huidige situatie - Scenario niet mogelijk zonder ontwikkeling te slopen opstallen
Aantrekkelijke werkgever	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever' - Monumentaal gebouw is inspirerend voor (nieuwe) medewerkers, locatie sluit echter niet aan bij de identiteit van Harlingen - Wellicht mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren
Burgers en bezoekers	<ul style="list-style-type: none"> - Baliefunctie blijft behouden in centrum of gaat mee - Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' - Zichtbaarheid wordt vergroot - Centraal gelegen in gemeente
Beleid en locatie	<ul style="list-style-type: none"> - Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier gebouwen - Combinatie met de buitendienst komt niet tot stand - Afstand tot Stadhuis is groot (15 minuten wandelen) - Afstand tot Vierkant is echter positief

1.3. SCENARIO WADDENPROMENADE

Uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Stadhuis verduurzamen;
- Aanpassen huidige gebouw (tot op casco) en uitbreiden met circa 1.000m²
- Groenlandsvaarder afstoten;
- Westerzeedijk continueren, geen werkzaamheden.
- Vierkant continueren, geen werkzaamheden.

Aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Kansen voor optimaliseren veerterminal in combinatie met ambtelijke huisvesting;
- Kan mogelijke ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone stimuleren en beperken;
- Planologische impact (BARRO) niet onderzocht;
- Draagvermogen constructie nog niet onderzocht;

- Mogelijk integreren gebiedsteam ruimtelijk complex;
- Verkenning gebruik parkeergarage door bezoekers, medewerkers en centrum bezoekers.



Beoordeling scenario Waddenpromenade	
Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis) - Duurzaamheids- en circulariteitsambities zijn eenvoudiger in te passen in bestaand casco
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> - Renovatie en uitbreiding kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd - Toename huisvestingslasten t.o.v. huidige situatie - Gebruiken parkeergarage voor medewerkers heeft waarschijnlijk inkomstenderving tot gevolg
Aantrekkelijke werkgever	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever' - Plek is zeer inspirerend (uitzicht op zee) voor (nieuwe) medewerkers en sluit aan bij de identiteit van Harlingen. - Kans voor gebouw als entree/landmark voor Harlingen vanaf het water - Parkeren voor medewerkers in parkeergarage
Burgers en bezoekers	<ul style="list-style-type: none"> - Baliefunctie blijft behouden in centrum (Stadhuis) - Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' - Zichtbaarheid blijft beperkt - Ligging niet centraal binnen gemeente - Bereikbaarheid blijft aandachtspunt ondanks scheiding verkeersstromen
Beleid en locatie	<ul style="list-style-type: none"> - Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier gebouwen - Combinatie met de buitendienst komt niet tot stand - Kan mogelijke ontwikkelingen rondom promenade als toeristische zone stimuleren en beperken - Kansen voor optimaliseren veerterminal icm ambtelijke huisvesting - Planologische impact onvoldoende onderzocht (BARRO)

1.4. SCENARIO PERCEEL N31

Uitgangspunten bij dit scenario zijn:

- Stadhuis verduurzamen;
- Nieuwbouw (compact gebouw) circa 2.000 m²
- Waddenspromenade afstoten;
- Groenlandsvaarder afstoten;
- Westerzeedijk continueren, geen werkzaamheden.
- Vierkant continueren, geen werkzaamheden.



Aandachtspunten bij dit scenario zijn:

- Komt conform structuurvisie in aanmerking voor herontwikkeling;
- Meerwaardeclausule RWS van toepassing;
- Bestemmingsplanwijziging minimaal 12 maanden doorlooptijd;
- Maximaal 3 laags gebouw wordt stedenbouwkundig passend geacht.

Beoordeling scenario Perceel N31

Duurzaamheid	<ul style="list-style-type: none"> - Voorbeeldfunctie voor verduurzamen van monumenten (Stadhuis) - Duurzaamheids- en circulariteitsambities zijn eenvoudiger in te passen in nieuwbouw - Nieuwbouw voor 40 jaar is een toekomstbestendige oplossing
Financieel	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuwbouw kan niet met een gelijkblijvende exploitatielast worden uitgevoerd - Toename huisvestingslasten t.o.v. huidige situatie - Meerwaardeclausule RWS van toepassing
Aantrekkelijke werkgever	<ul style="list-style-type: none"> - Nieuw werkplekconcept wordt gerealiseerd wat ontmoeten & samenwerken stimuleert en daarmee bijdraagt aan een 'aantrekkelijke werkgever' - Plek is inspirerend voor (nieuwe) medewerkers maar sluit niet aan bij de identiteit van Harlingen - Nieuwbouw als entree/landmark voor Harlingen vanaf N31 - Mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren
Burgers en bezoekers	<ul style="list-style-type: none"> - Baliefunctie blijft behouden in centrum (Stadhuis)

	<ul style="list-style-type: none"> - Draagt in grote mate bij aan de verbetering van de visie op de dienstverlening 'op weg naar 2025' - Zichtbaarheid wordt vergroot - Centraal gelegen voor inwoners
Beleid en locatie	<ul style="list-style-type: none"> - Geen centralisatie van de huisvesting, organisatie blijft verspreid over vier gebouwen - Combinatie met de buitendienst komt niet tot stand - Impact vertrek uit centrum niet onderzocht - Afstand tot Stadhuis is groot (20 minuten wandelen) - Afstand tot Vierkant is echter positief - Bestemmingsplanprocedure nodig om bestemming te wijzigen

2. OVERALL BEOORDELING

De overall beoordeling op basis van de toetsingscriteria is weergegeven in onderstaande tabel. Hierbij is tevens de beoordeling van het scenario Centrum en scenario Westerzeedijk opgenomen.

	Duurzaamheid	Investing	Exploitatie	Aantrekkelijk werkgever	Burgers & bezoekers	Beleid & locatie	Totaal
Scenario MCL	+/-	+	+/-	-	+/-	-	+/-
Scenario Maritieme Academie Harlingen	+	--	+/-	+	+	+	+
Scenario Waddenpromenade	++	+	+	++	+	+/-	++
Scenario Perceel N31	++	+	+	+	+	+	++
Scenario Centrum	+	+/-	+/-	++	++	++	++
Scenario Westerzeedijk	++	+	+	+	+	+	++

Op basis van bovenstaande beoordeling wordt zowel scenario waddenpromenade als N31 kansrijk geacht. Deze scenario's sluiten in hoge mate aan op de gestelde criteria en daarmee op de huisvestingsvraag van de gemeente Harlingen. De overige twee scenario's worden minder kansrijk geacht en komen te vervallen als potentieel locatie van de ambtelijke huisvesting. Het advies is daarom scenario Waddenpromenade en N31 nader uit te werken op het niveau van scenario Centrum en scenario Westerzeedijk uit het Strategisch Huisvestingsplan.