

# Beoordeling bouwkundige staat de Groendlandsvaarder en Waddenpromenade

Opdrachtgever  
**Gemeente Harlingen**

Datum  
2 mei 2025

Referentie  
P2000056-0004.0.2



## Inhoudsopgave

1.	<b>Inleiding</b>	3
2.	<b>Ontvangen documenten en aanvullende informatie</b>	3
2.1.	Ontvangen documenten	3
2.2.	Aanvullende informatie	4
3.	<b>Beantwoording van vraag 2: beoordeling bouwkundige staat</b>	4
3.1.	De Groenlandsvaarder	4
3.2.	Waddenpromenade 1	5
4.	<b>Eindconclusie</b>	6

## 1. Inleiding

De raad van de gemeente Harlingen wil weten of er op een juiste wijze rekening gehouden is met de bouwkundige staat (lees een goede inschatting gemaakt van de investeringskosten gemaakt) in het scenario Verbouw van de huidige panden van de ambtelijke huisvesting, te weten de Groenlandsvaarder en het pand aan de Waddenpromenade.

Om deze beoordeling te kunnen maken zijn voor de Groenlandsvaarder de bouwhistorische onderzoeken bestudeerd en is er op 10 april jongstleden een bezoek aan beide panden gebracht in aanwezigheid van Richard Groenenwold.

In deze rapportage vindt u onze bevindingen in relatie tot de vraagstelling.

## 2. Ontvangen documenten en aanvullende informatie

Dit hoofdstuk bevat de ontvangen documenten en overige aanvullende informatie.

### 2.1. Ontvangen documenten

Per e-mail zijn de vraagstellingen ten behoeve van de second opinion en deze beoordeling van de bouwkundige staat van de huidige panden ontvangen met daarbij de volgende bijlagen:

- Bijlage 1 - 241125 Notitie uitwerking huisvestingsvraag Harlingen
- Bijlage 2 - Ruimtelijke en financiële uitwerking huisvestingssscenario's
- Bijlage 3 Werkplekconcept Harlingen 2024 (met een analyse en advies aangaande de toekomstige huisvesting voor de medewerkers van de gemeente Harlingen, vastgesteld 4-3-2024.)
- Bijlage 4 Klimaat en Routekaarten Maatschappelijk vastgoed
- Bijlage 5 Maatschappelijk Vastgoed in Harlingen, Ons perspectief & maatschappelijk belang
- Bijlage 6 Historie - rapport Strategisch Huisvestingsplan met aanvullingen (waaronder: het Strategisch HuisvestingsPlan door ABC Nova d.d. 31 januari 2020, een raadsvoorstel d.d. 26 januari 2022 (met de bijlagen met bevindingen van de gemeentesecretaris en een advies centrale huisvesting aan de Raad voor Medezeggenschap) en een concept programma van eisen d.d. 31-08-2021 van RYSE).

Verder zijn aanvullend hieraan voor deze specifieke opdracht de volgende documenten ontvangen:

- Rapportage Bouwkundig Historisch Onderzoek op hoofdlijnen Stadhuiscomplex onderdeel Voorstraat 35, 37 te Harlingen, uitgevoerd door Bouwhistorie W.M. de Jong d.d. juni 2021.
- Rapportage Bouwkundig Historisch Onderzoek op hoofdlijnen Stadhuiscomplex onderdeel Noorderhaven 80, 82 te Harlingen, uitgevoerd door Bouwhistorie W.M. de Jong d.d. juni 2021.
- Meetrapport Voorstraat 35 Object&co d.d. 18 juli 2022.
- Meetrapport Noorderhaven 86 van Object&co d.d. 19 juli 2022.

## 2.2. Aanvullende informatie

Voor het beantwoorden van deze 2<sup>e</sup> vraag van de raad zijn tijdens het bezoek aan Harlingen nog tekeningen verstrekt van de gebouwen Groenlandsvaarder en Waddenpromenade. Dit zijn de volgende tekeningen:

Groenlandsvaarder:

- Geveltekeningen en doorsneden van Penta architecten d.d. 15-04-2015 met hierop aangegeven welke onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden.
- Plattegronden met actuele indelingen van Trots d.d. 29-09-2017.

Waddenpromenade:

- Plattegronden en doorsneden van Brakel Byma Klaus + Brandjes architecten d.d. 28-10-1994
- Constructietekeningen van Bouwadvies- en Constructiebureau ing. R.P.H. Boom d.d. 23-04-1994.

## 3. Beantwoording van vraag 2: beoordeling bouwkundige staat

Hieronder is per gebouw de beoordeling weergegeven.

### 3.1. De Groenlandsvaarder

De Groenlandsvaarder bestaat uit een complex met 4 adressen, wat eind jaren '70, begin jaren '80 door middel van een uitbreiding tussen de 4 afzonderlijke panden met elkaar verbonden is. Hierbij is onder andere ook een interne (vlucht)trap aangebracht. Later is er ook nog een liftschacht aangebracht in het pand Voorstraat 35. Het complete complex is ingericht als gemeentekantoor, inclusief de publieksbalies en spreekkamers.

De Groenlandsvaarder beschikt over een aantal monumentale onderdelen, waaronder:

- de buitengevels met kozijnen, ramen en luiken,
- de daken en kapconstructies,
- meerdere balklagen van verdiepingsvloeren,
- de begane grond van Voorstraat 35 (winkelinterieur tabakszaak)
- de bedsteewand met raamomlijstingen van Noorderhaven 80.

De huidige indeling met binnenwanden, trappen en liftschacht is juist niet monumentaal en ook de aanbouw achter Noorderhaven 80 en 82, die de verbinding vormt met de panden aan de Voorstraat is niet van monumentale waarde.

Kijkend naar de gehanteerde kosten voor de Verbouw lijkt het gehanteerde kengetal voor de bouwkosten van de Verbouw (renovatie) van de Groenlandsvaarder, dat gelijk is aan het gehanteerde kengetal voor de renovatie van de Waddenpromenade, aan de lage kant.

Voor alleen een nieuwe indeling met nieuwe afwerkingen van vloer, wanden en plafonds van het kantoorgebouw inclusief het oplossen van enkele knelpunten, zoals hoogteverschillen in vloeren en geluidoverlast door de houten vloeren, zullen de daarvoor geraamde kosten voldoende zijn. Ook de huidige indeling is niet ideaal, met name de veiligheid (vluchtmogelijkheid) van de medewerkers in de kleine

spreekkamers moet beter en hier zal met de nieuwe plannen een oplossing voor gezocht moeten worden. Verder zijn er in dit complex wat meer beperkingen qua indeling, in relatie tot het gebouw van aan de Waddenpromenade.

Als er ook nog verduurzaamd moet worden, dan is onze inschatting dat dit bedrag te laag zal zijn. Ook moet er rekening gehouden worden met het vervangen en/of aanpassen van de installaties, wat ook impact heeft op het gebouw (extra leidingschachten). Met nieuwe installaties kan ook het comfort verhoogd worden en een betere werkomgeving worden gecreëerd.

Het lastige is in hoeverre er met de opgenomen kosten ook nog verduurzaamd kan gaan worden. Als de gevels waar mogelijk (in verband met het respecteren van monumentale onderdelen) vanuit de binnenzijde worden nageïsoleerd en ook de gevelkozijnen kunnen worden voorzien van achterzetramen, waardoor de thermische schil verbeterd wordt (minder warmteverlies, dus minder energieverbruik) dan lijkt ons het gehanteerde kengetal voor de bouwkosten te laag. Ook moet er rekening gehouden worden met het extra isoleren van de daken.

Wij schatten in dat de bouwkundige kosten voor renovatie van het complex inclusief verduurzamingslag 10-20% hoger uit zullen vallen dan de nu geraamde kosten, maar dit blijft wel erg afhankelijk welke duurzaamheidsaspecten allemaal meegenomen moeten/kunnen worden. De geraamde installatiekosten zijn ons inziens wel voldoende.

Als laatste is het nog te overwegen om de monumentale onderdelen die in de loop der tijd zijn verdwenen of uit het zicht zijn weggevoerd weer terug te brengen.

### 3.2. Waddenpromenade 1

Het pand aan de Waddenpromenade 1 is een vrij standaard kantoorgebouw uit midden jaren '90. Dit gebouw is goed te verbouwen ten behoeve van de nieuwe bezetting en beoogde werkwijze.

Ook verduurzamen is goed mogelijk. Aangezien er de wens is om de buitenkant (gevelaanzicht) ook esthetisch op te waardenen ligt het voor de hand om de

verduurzaming ook aan de buitenkant uit te voeren. Hiertoe kan een nieuwe gevel aangebracht worden en zullen alle buitenkozijnen moeten worden vervangen.

Verder is, naar het oordeel van de constructeur van destijds, het goed mogelijk om een verdieping op het huidige gebouw aan te brengen, risico hierbij is wel dat er iets hoger gebouwd gaat worden dan dat het bestemmingsplan nu toelaat.

De bouw- en installatiekosten die nu opgenomen zijn voor herindeling, verduurzaming en optopping zijn wat ons betreft reëel. En hier kan ook de buitenkant voor worden opgewaarderd.

## 4. Eindconclusie

De gebouwen in scenario Verbouw kunnen, ondanks dat de gebouwen, met name De Groenlandsvaarder wat beperkingen kent om een en ander in te passen, geschikt gemaakt worden voor de nieuwe functies met bijbehorende indeling. Echter wil men de Groenlandsvaarder ook nog verduurzamen en de verloren gegane monumentale onderdelen in ere herstellen, dan is onze inschatting dat de bouwkosten hiervoor 10-20% hoger uit zullen gaan vallen. Het totaal van de investeringskosten zal bij 20% hogere bouwkosten voor de Groenlandsvaarder met ca. 4% hoger uitvallen (doordat het aandeel van hogere bouwkosten voor alleen de Groenlandsvaarder beperkt is ten opzichte van de totale investeringskosten).

Een en ander is ook erg afhankelijk van wat er uiteindelijk allemaal uitgevoerd gaat worden met betrekking tot verduurzaming en behoud en herstel monumentale onderdelen.

De Waddenpromenade is goed te verduurzamen, voor de opgenomen bouw- en installatiekosten.

Wij willen daarom de volgende adviezen mee geven:

- Het verdient aanbeveling om met name voor de Groenlandsvaarder het (Technisch) Programma van Eisen meer te concretiseren; met name in hoeverre hier de verduurzaming plaats dient te vinden. Dit zal waarschijnlijk leiden tot hogere bouwkosten, zoals hierboven is omschreven.
- Ook zou ons advies zijn om duidelijker aan te geven in hoeverre de monumentale onderdelen, voor zover mogelijk, in het gebouw de Groenlandsvaarder gehandhaafd moeten blijven of zelfs terug zouden moeten komen, rekening houdend met de overige eisen vanuit het Programma van Eisen (met name gezonde werkomgeving).
- Ook voor de Waddenpromenade is ons advies dat duidelijker wordt gedefinieerd op welke wijze er verduurzaamd moet gaan worden, echter dit zou wel binnen de nu gehanteerde bouw- en installatiekosten plaats moeten kunnen vinden.

Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 2 mei 2025

.....

**Contact**

Statenlaan 8                      Burg. Roelenweg 40  
5223 LA 's-Hertogenbosch      8021 EW Zwolle

T 073 - 6 409 409                T 038 - 4 258 101  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

.....

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven