

Quick Scan hergebruik Gemeentehuis De Marne in combinatie met huisvesten basisschool

juli 2014



Quick Scan hergebruik Gemeentehuis De Marne in combinatie met huisvesten basisschool en onderzoek naar de kansen/mogelijkheden na de gemeentelijke herindeling

Opdrachtgever;
Gemeente De Marne
Afdeling Realisatie en beheer
T.a.v. de heer E. Bosscher
R.Ritzemastraat 2
Postbus 11
9965 ZG Leens

Auteurs;
P.E. (Peter) Riemens
A.G. (Alex) van Schoonhoven

Plaats : Veenendaal
Datum : 2 juli 2014, versie 1.1
Status : definitief



Landjuweel 20
3905 PG Veenendaal

tel. 0318 - 50 28 18
info@bdarchitectuur.nl
www.bdarchitectuur.nl

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Algemeen.....	4
1.2 Doel	4
2 Kenmerken gebouw	5
2.1 Algemeen.....	5
2.2 Bouwkundige kenmerken.....	7
2.3 Constructieve kenmerken	10
2.4 Installaties	10
3 Mogelijke scenario's	11
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Uitbreidingsmogelijkheden	12
3.3 Scenario Basisschool met peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis	13
3.4 scenario Seniorenwoningen en of zorgwoningen	19
3.5 Scenario Gemeentehuis (gedeeltelijk) inrichten t.b.v. flexwerken	21
4 Conclusie	22
5 Bijlagen	23
Bijlage 1 - analyse situatie en omgeving	23
Bijlage 2 - adviseurs nieuwbouw	23
Bijlage 3 - bestaande doorsnede	23
Bijlage 4 - bestaande plattegronden	23
Bijlage 5 - overzicht oppervlakten	23
Bijlage 6 - overzicht vloerbelastingen	23
Bijlage 7 - scenario basisschool-peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis.....	23
Bijlage 8 - scenario seniorenwoningen.....	23
Bijlage 9 - scenario zorgwoningen.....	23

1 Inleiding

1.1 Algemeen

In de toekomst is er een reële kans dat het huidige gemeentehuis 'De Marne' geheel of gedeeltelijk gefaseerd leeg komt te staan als gevolg van de gemeentelijke samenvoeging.

BD architectuur heeft namens Gemeente 'De Marne' de opdracht gekregen om een haalbaarheidsstudie te doen naar de hergebruik mogelijkheden van het gemeentehuis in combinatie met een basisschool en peuterspeelzaal.

1.2 Doel

Het doel van deze Quickscan is om een globaal eerste beeld te krijgen van de hergebruik- en (her)ontwikkelingsmogelijkheden voor het onderbrengen van een basisschool met peuterspeelzaal in of bij het gemeentehuis. En het globaal inzichtelijk maken van de belemmeringen en kansen voor een aantal scenario's.

In het algemeen hangt het slagen en vinden van een goede herbestemming van panden af van verschillende factoren. De haalbaarheid van het hergebruik van een bestaand pand hangt onder anderen af van de volgende factoren, te weten;

1. De bouwkundige staat van onderhoud, de constructieve opzet en staat van onderhoud, bouwjaar, maatschappelijk draagvlak, de ligging, de kosten van het opknappen of verbouwen (ombouwen), exploitatiemogelijkheden en juridische aspecten.
2. Hergebruik in zijn algemeenheid al erg duurzaam is.
3. De mogelijkheden voor hergebruik en of transformatie van bestaande gebouwen is o.a. ook afhankelijk van;
 - Het ambitieniveau van de opdrachtgever
 - Vigerende wet- en regelgeving (o.a. RO-procedures)
 - Technische randvoorwaarden
 - Het vinden van een nieuwe huurder / eigenaar / exploitant

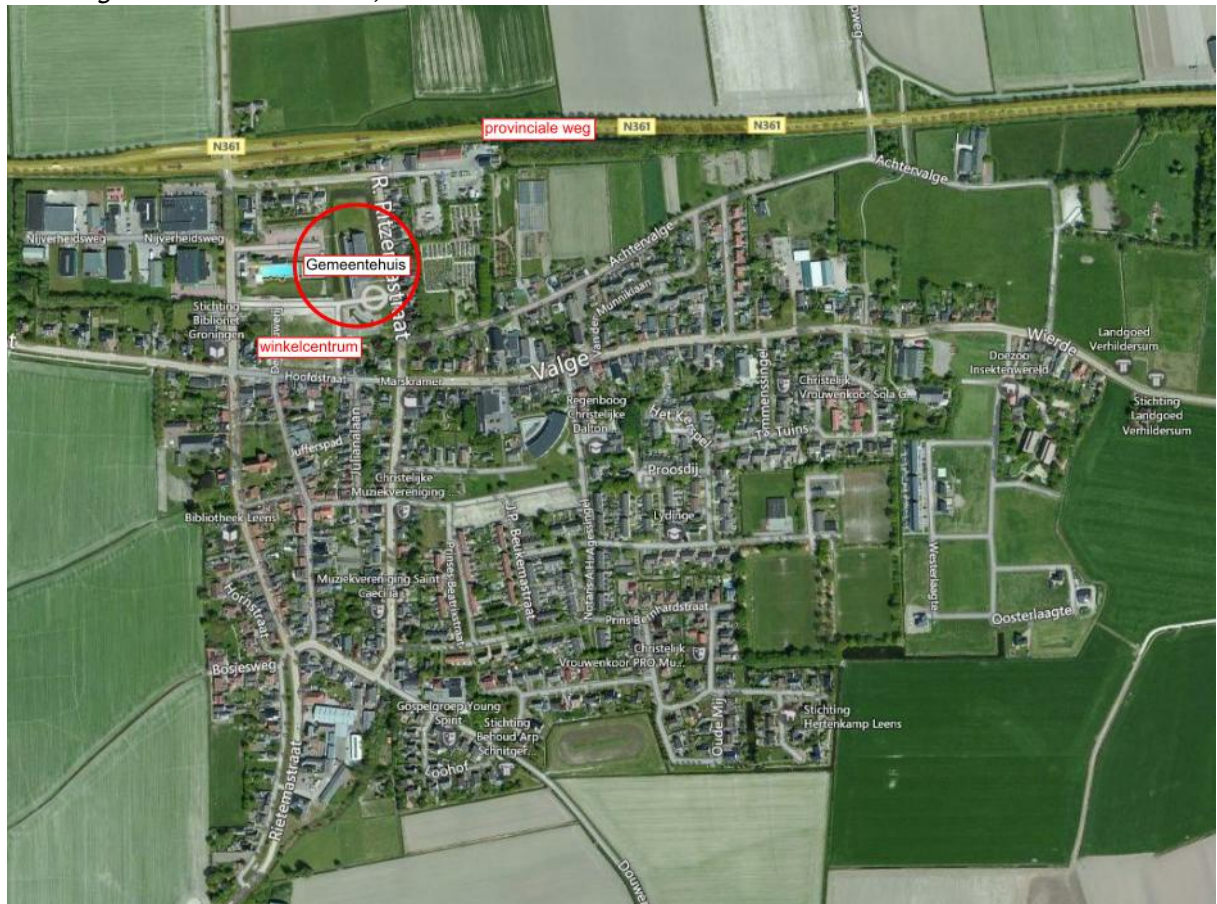
Met deze Quick Scan beperken wij ons tot het onderzoeken van de technische randvoorwaarden en het globaal onderzoeken van een paar scenario's welke als functie mogelijk zijn inclusief een grove indicatie van de bouwkosten.

2 Kenmerken gebouw

2.1 Algemeen

- Adres; Gemeente De Marne
R. Ritzemastraat 2
9965 TD Leens
- Bouwjaar; 1992/1993
- Oppervlakte; ca. 3.275m² BVO (buitenzijde wand op vloerpeil)
ca. 2.660m² GO (binnenzijde wand op 1500+ vloerpeil)
ca. 3.900m² terrein oppervlak / eigen grond, waarvan nu 1.675m² bebouwd oppervlak.

Locatie gemeentehuis in Leens;



- In bijlage "analyse situatie" zijn de belangrijkste kenmerken van de nabije situatie van het gemeentehuis weergegeven.
- In de bijlage "namen en adressen adviseurs nieuwbouw Gemeentehuis" zijn gegevens van de betrokken partijen tijdens de bouwperiode te vinden.

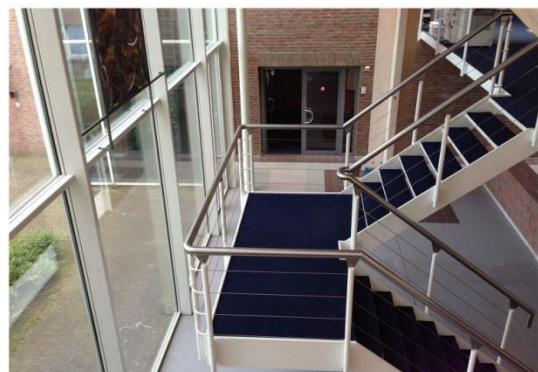
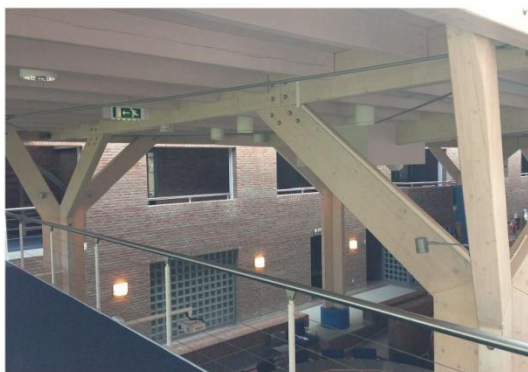
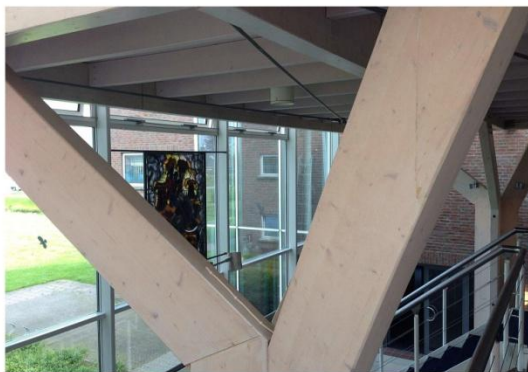
- Het gebouw is ruim 20 jaar oud en de bestaande bouwtekeningen, berekeningen en andere documenten zijn bij verschillende partijen na 10 jaar (wettelijke termijn) opgeruimd. De archiefstukken en oude bouwtekeningen zijn slechts deels aanwezig.



2.2 Bouwkundige kenmerken

Ontwerp:

- De 'Groninger boerderij' was de inspiratiebron voor het ontwerp van het gemeentehuis. De karakteristieke vorm van de boerderij werd doormidden gedeeld. De twee 'gebouwen' die zo ontstonden hebben van de architecten ieder een eigen vorm gekregen.
- Het ene gedeelte(westvleugel) is twee verdiepingen hoog, en langer dan het andere gedeelte(oostvleugel) met drie verdiepingen. De volumes waarin de kantoren zijn ondergebracht zijn opgetrokken uit beton en uitwendig bekleed met een rode, genuanceerde baksteen. Ook de gevel in de binnenstraat is uit dit materiaal opgetrokken.
- De hellende daken zijn belegd met een zwarte-bruine, gebakken dakpan, de kozijnen en puien zijn samen gesteld uit aluminium in twee tinten wit. Het glas heeft zonwerende kwaliteiten. Aan de achterzijde staan de gebouwen op een lijn en bij de hoofdingang, aan de voorzijde, loopt het westelijk gebouw door.
- Tussen de twee gebouwen bevindt zich het binnengebied met een opvallende houten draagconstructie. Een ieder die de 'Groninger boerderij' van binnen kent, herkent de houten 'bomen met vertakkingen' die het dak van de binnenstraat dragen. Een glazen strook verbindt de binnenstraat met de twee gebouwen en laat daglicht binnen. Kenmerkend aan het ontwerp is de optimale benutting van het daglicht. De glazen hoofdingang biedt een open en vriendelijke aanblik. Via de entree komt men in de binnenstraat. Aan deze binnenstraat bevinden zich alle balies.



- In hoofdpzset bestaat het gebouw uit:
 - 2 kantoorvleugels met daartussen een binnenstraat.
 - de oostvleugel is 3 bouwlagen hoog (+ kleine zolderberging)
 - de westvleugel is 2 bouwlagen hoog.
 - de binnenstraat is 2 verdiepingen hoog en verbindt op de 1e verdieping met galerijen/loopbruggen de beide kantoorstroken met elkaar.

Gebouwhoogten:

- nokhoogte oostvleugel = 12,221m+ Peil
- nokhoogte westvleugel = 8,864m+ Peil
- dakrand binnenstraat = 5,975m+ Peil

Verdiepingshoogten:

- 1^e verdiepingsvloer = 2860mm+
- Vrijhoogte begane grond = 2630mm (vloerpeil t/m onderzijde betonvloer)
- Vrijhoogte begane grond = 2480mm (vloerpeil t/m onderzijde betonbalken)
- De raadzaal in de binnenstraat ligt verdiept (480mm-)
- 2e verdiepingsvloer = 2860mm+vlp. (5720mm+p)
- 3e verdiepingsvloer = 3100mm+vlp. (8820mm+p)
- Zie ook de bijlage "Doorsnede bestaand"

Trappen en lift:

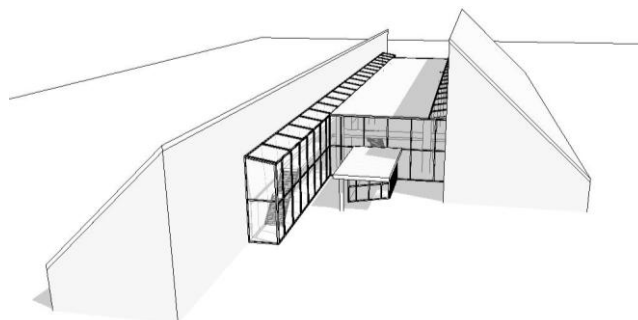
- In de binnenstraat zijn 3 trappen aanwezig die van begane grond naar de loopbruggen/galerijen op 1e verdieping lopen.
- In de oostvleugel zijn 2 spiltrappen die van de 1e naar de 2e verdieping lopen en geven toegang tot archiefruimten, techniek en de besloten kantine ruimten.
- Er is 1 lift in de oostvleugel van de begane grond naar de 2e verdieping.
- Via de loopbrug is de 1e verdieping van de westvleugel ook bereikbaar met de lift.

Toiletten:

- In beide kantoorvleugels zijn op de begane grond en op de 1e verdieping toiletgroepen aanwezig.

Diversen:

- De binnenstraat is voorzien van vloerverwarming.
- De staat van onderhoud van het gebouw is goed (tot zeer goed) te noemen.
- De bijlage "Bestaande plattegronden" geeft de belangrijkste kenmerken weer van de huidige indeling van het bestaande gemeentehuis.
- Zie ook de bijlage "Kleuren- & materialenlijst" voor de gebruikte kleuren- en materialen bij nieuwbouw.



- Overzicht oppervlaktes bestaande toestand;

Bruto Vloer Oppervlakte (BVO)

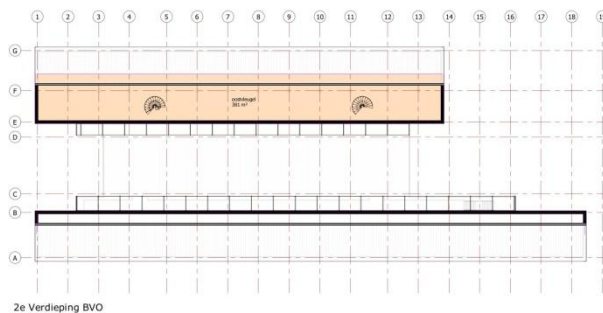
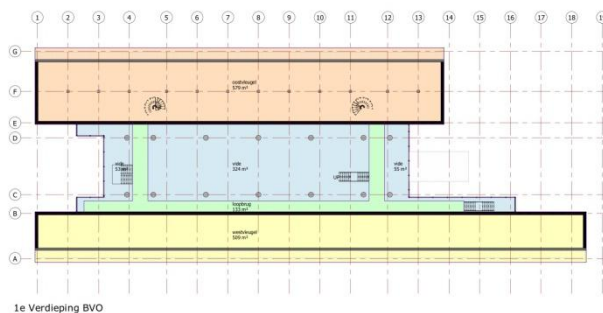
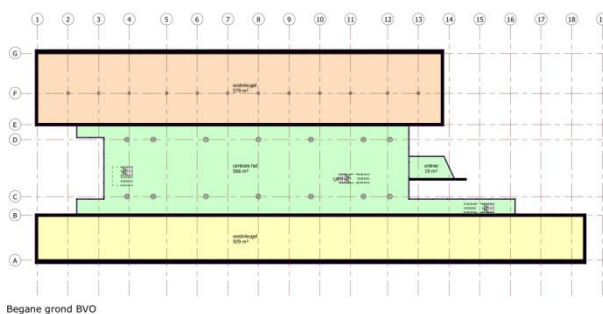
	<i>beganegrond</i>	<i>1e verdieping</i>	<i>2e verdieping</i>	<i>Totaal</i>
<i>Oostvleugel</i>	579	579	381	1539
<i>Binnenstraat</i>	585	133	-	718
<i>Westvleugel</i>	509	509	-	1018
Totaal	1672	1221	381	3274m²

Gebruiks Oppervlakte (GO) (exclusief indeling gebouw)

	<i>beganegrond</i>	<i>1e verdieping</i>	<i>2e verdieping</i>	<i>Totaal</i>
<i>Oostvleugel</i>	524	433	266	1223
<i>Binnenstraat</i>	557	122	-	679
<i>Westvleugel</i>	441	318	-	759
Totaal	1522	874	266	2662m²

- Zie bijlagen “overzicht oppervlakten”.

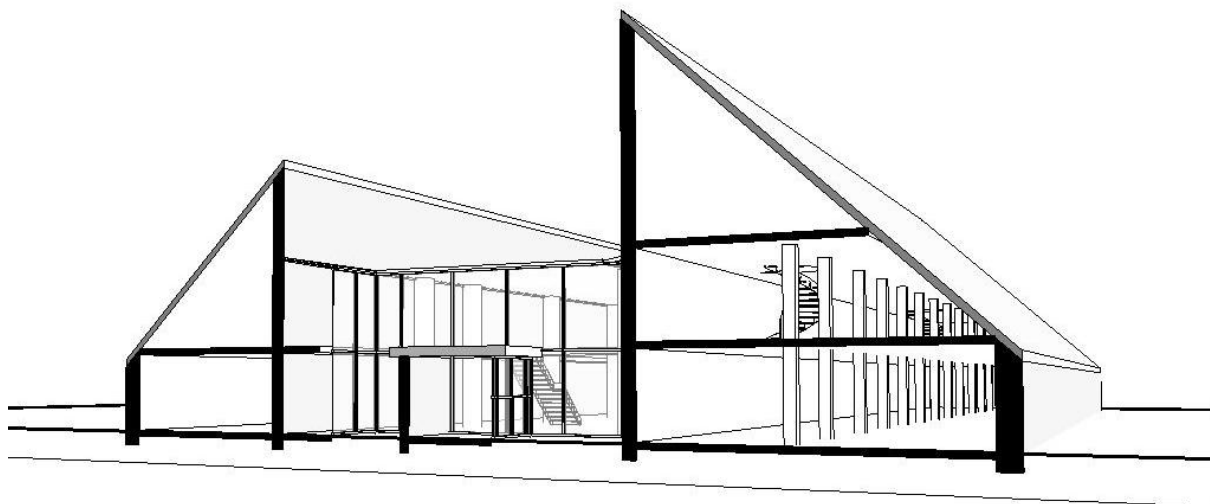
Overzicht oppervlakten



2.3 Constructieve kenmerken

Draagconstructie:

- De fundering bestaat uit betonbalken op betonnen heipalen.
- Ter plaatse van de kantoorvleugels is de begane grondvloer uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaten en voorzien van een kruipruimte.
- De binnenstraat is uitgevoerd in geïsoleerde kanaalplaten vloer zonder kruipruimte.
- De verdiepingvloeren zijn in het werk gestorte betonnen breedplaatvloeren.
- De kantoorvleugels hebben een draagstructuur van beton- en kalkzandsteen wanden. De bredere oostvleugel heeft ook nog een rij kolommen (op as F).
- In de binnenstraat is de houten draagconstructie van het platte dak opvallend. Houten 'kruiskolommen' op een betonvoet en houten gelamineerde dakliggers.
- De schuine daken zijn opgebouwd uit stalen spanten en geïsoleerde dakplaten.
- In de bijlage "vloerbelastingen" zijn de oude en nieuwe normen opgenomen waar de rekenwaarden voor variabele belastingen in staan.



Overzicht maximale variabele belastingen (NEN 6702, uitgangspunten nieuwbouw 1992);

Vloeren kantoren	2,5 á 3,5 kN/m ²
Opslagruimten	> 5,0 kN/m ²
Daken	1,0 kN/m ²

Overzicht maximale variabele belastingen (NEN 1991, uitgangspunten nieuwbouw 2011);

Klasse A - wonen	1,75 kN/m ²
Klasse B - kantoor	2,5 kN/m ²
Klasse C - bijeenkomst	4 á 5 kN/m ²
Klasse D - winkel	4 kN/m ²

2.4 Installaties

- De installaties zijn in deze Quick Scan buiten beschouwing gelaten.
- Wel staan de belangrijkste schachten ed. aangegeven in de plattegronden.

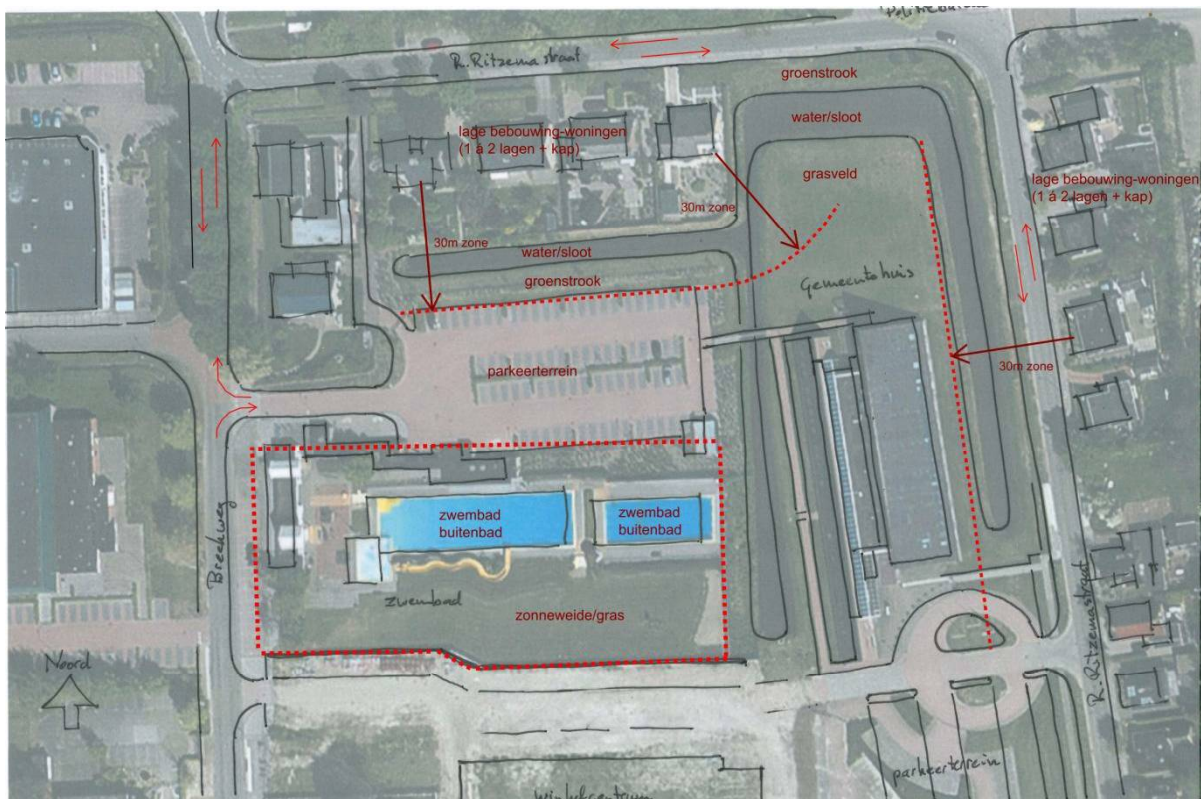
3 Mogelijke scenario's

3.1 Algemeen

In een eerder gesprek met de gemeente hebben we naast het onderzoek naar de mogelijkheden om een school in of bij het gemeentehuis te situeren grof geïnterviewd wat de mogelijkheden zijn voor hergebruik van het gemeentehuis. Hierbij is beperkt rekening gehouden met de vraag en aanbod uit de regio. (note: hiervoor is door bd architectuur geen informatie ingewonnen bij makelaars uit de regio o.i.d.)

Bij hergebruik en of herbestemming worden de volgende scenario's onderzocht, te weten:

- Huisvesten van een basisschool en peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis
- Huisvesten van seniorenwoningen en of zorgwoningen
- Huisvesten voor klein deel van het gemeentehuis (bepaalde afdelingen (flex)werkplekken, archief etc.)
- Combinaties van bovenstaande geheel of gedeeltelijk



Analyse omgeving gemeentehuis;

3.2 Uitbreidingsmogelijkheden

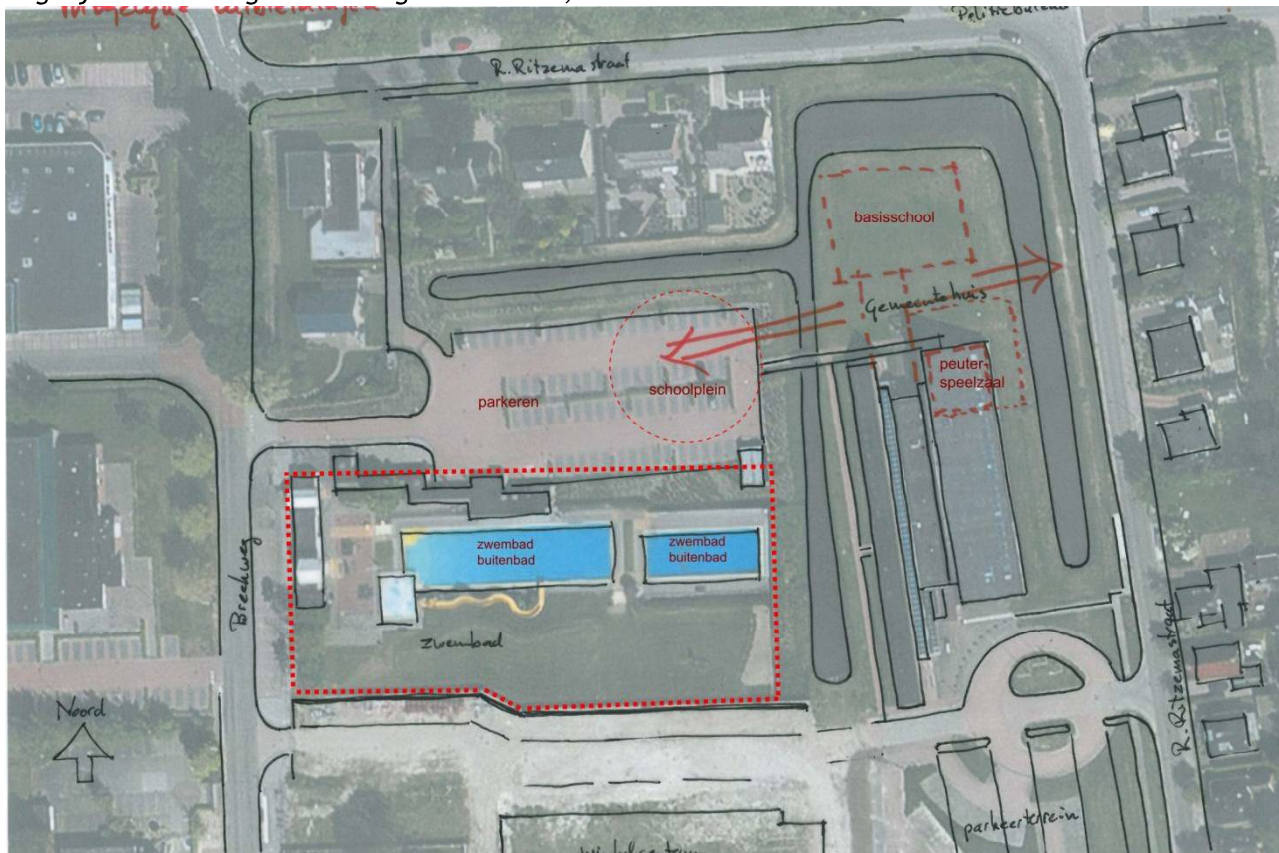
Het Gemeentehuis wordt aan de noordzijde omgeven door een groot stuk grasveld, een brede sloot, openbare weg en vervolgens lage bebouwing in de vorm van woonhuizen van 2 lagen met een kap. Aan de oostzijde is dit ook het geval, alleen is het grasveld een stuk smaller en staan er woningen. Aan de westzijde ligt achter de sloot het terrein van het (buiten)zwembad en aansluitend hieraan het grote parkeerterrein.

In onderstaande schets zijn uitbreidingsmogelijkheden aangegeven. Voor het situeren van een schoolplein is een afstand van 30m1 vrij te houden naar omliggende woningen. Dit beperkt het situeren van een schoolplein aan de noordzijde. Ook naar het oosten uitbreiden ligt niet erg voor de hand en levert waarschijnlijk ook veel bezwaar van omwonenden. "De norm van 30 meter is gehanteerd omdat deze voldoende ruimtelijke bebouwingsmogelijkheden geeft; vanuit milieuwetgeving kan op deze locatie een afstandsnorm van 10 meter gehanteerd worden". Verdere invulling vraagt nadere bestudering en onderzoek.

Het gebied van het (openlucht) zwembad behoort niet tot de uitbreidingsmogelijkheden.

Het parkeerterrein en de stroken naast/boven het gemeentehuis bieden veel kansen en mogelijkheden om een basisschool met peuterspeelzaal in combinatie met (gedeeltelijk gebruik) van het gemeentehuis te realiseren. Het concept bestaat uit het onderbrengen van alle leslokalen met toebehoren in een apart nieuw te bouwen gebouw en alle overige functies en ruimten ed. onder te brengen in de naast gelegen westvleugel van het gemeentehuis. Het tussen liggende gebied kan o.a. dienen als besloten(beschermd) schoolplein.

Mogelijke uitbreidingen rondom gemeentehuis;



3.3 Scenario Basisschool met peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis

In deze rapportage treft u de eerste uitkomst aan van de verkenning naar de bouwkundige haalbaarheid van een hergebruik van het (deel)gemeentehuis voor een basisschool.

In dit scenario wordt het combineren van het huisvesten van een 'basisschool' met 'peuterspeelzaal' in en rondom het gemeentehuis onderzocht. Het terrein van het zwembad wordt buitenbeschouwing gelaten.

Uitgangspunten:

Het programma van eisen (PVE) voor de basisschool bestaat in grote lijnen uit het volgende onderdelen:

- 7 stuks klaslokalen a 50m² totaal 350m² bvo ; Aantal kinderen 125
- Toiletten / MIVA / pantry
- keuken / berging en magazijn
- Kantoor en vergaderruimten
- Personeel / multifunctionele ruimte / conciërge(?)
- Centrale hal, Speellokaal met berging
- Vrije hoogte (plafondhoogte) klaslokaal minimaal 3.0m+ (bij voorkeur 3.2m+)

Totaal oppervlakte basisschool ca. 1.030m² bvo(bruto vloer oppervlak)

Bouwbudget € 1.870.904,-- incl. BTW (2013), is € 1.546.201,-- excl. BTW, gemiddeld € 1.501,-- excl. BTW/m² bvo.

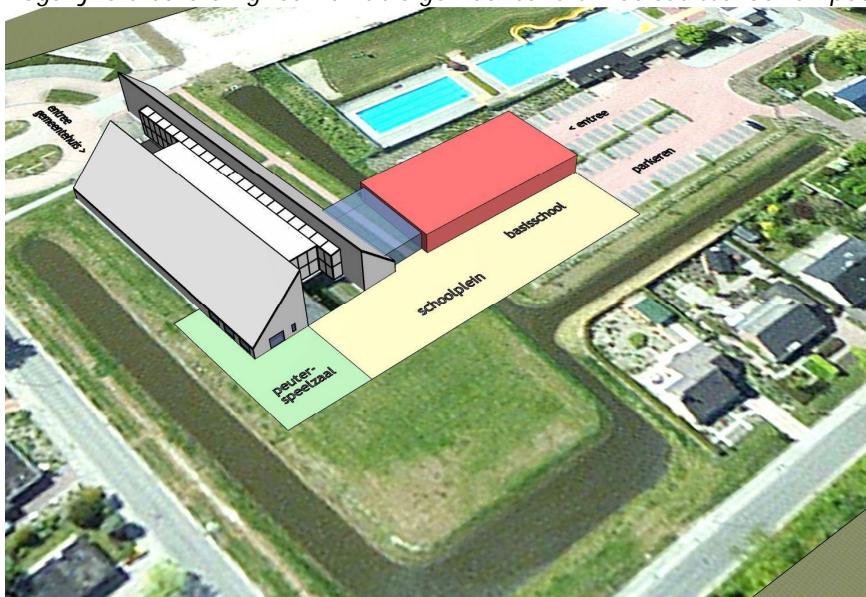
De Peuterspeelzaal is groot ca.150m² bvo.

Voor de bouwkosten kan dezelfde prijs/m² bvo aangehouden als voor de school. Dus dat geeft aan bouwbudget 150 a 1501,-- = € 225.175,-- excl. BTW.

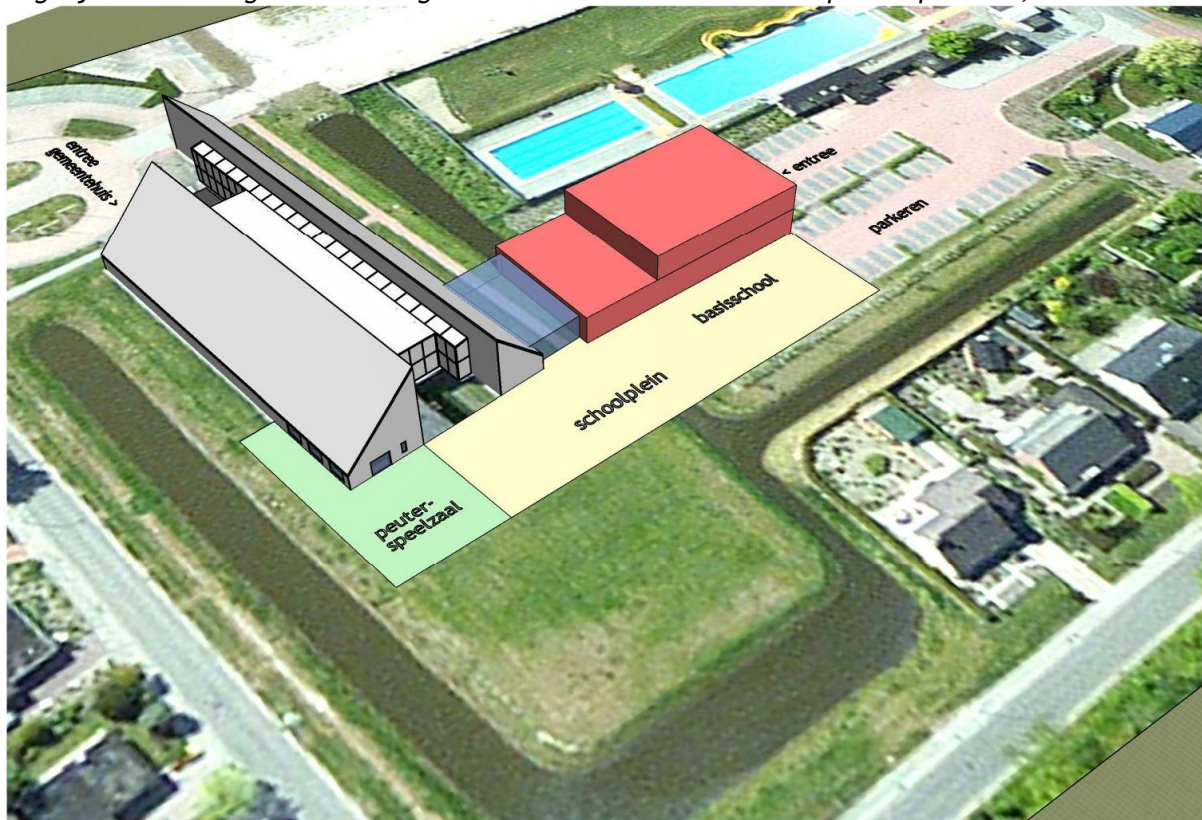
Totaal Bouwbudget (1.546.201 + 225.175) = 1.771.376,-- excl. BTW.

Dit bouwbudget lijkt ons inziens toereikend voor het realiseren van één van de navolgende bouwkundige ontwerp mogelijkheden.

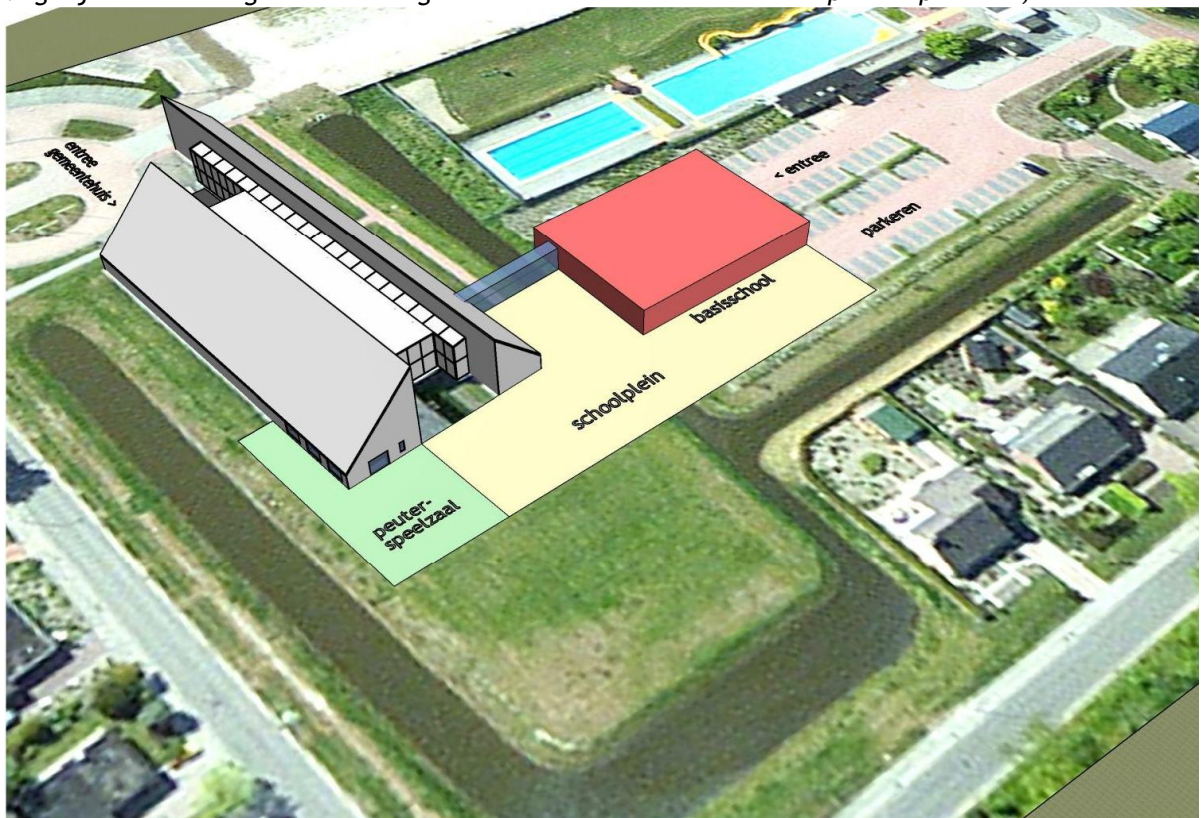
Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant A1



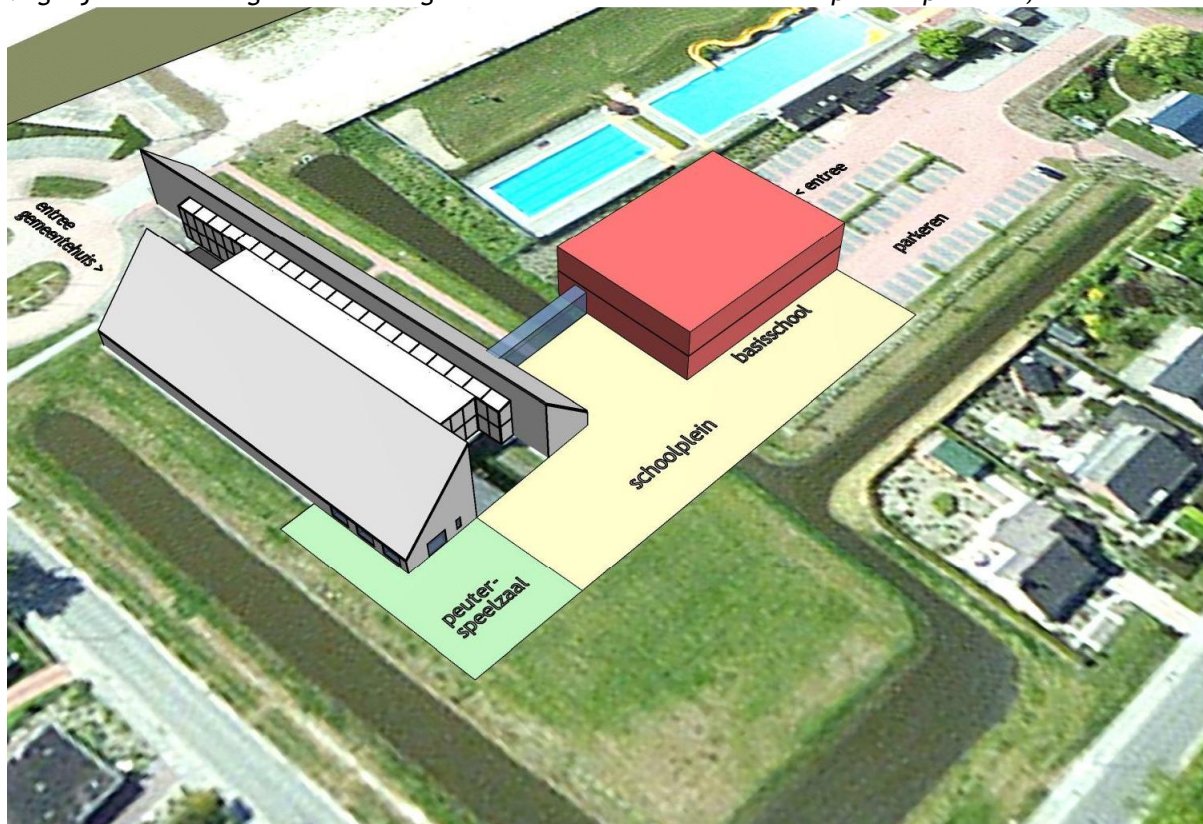
Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant A2



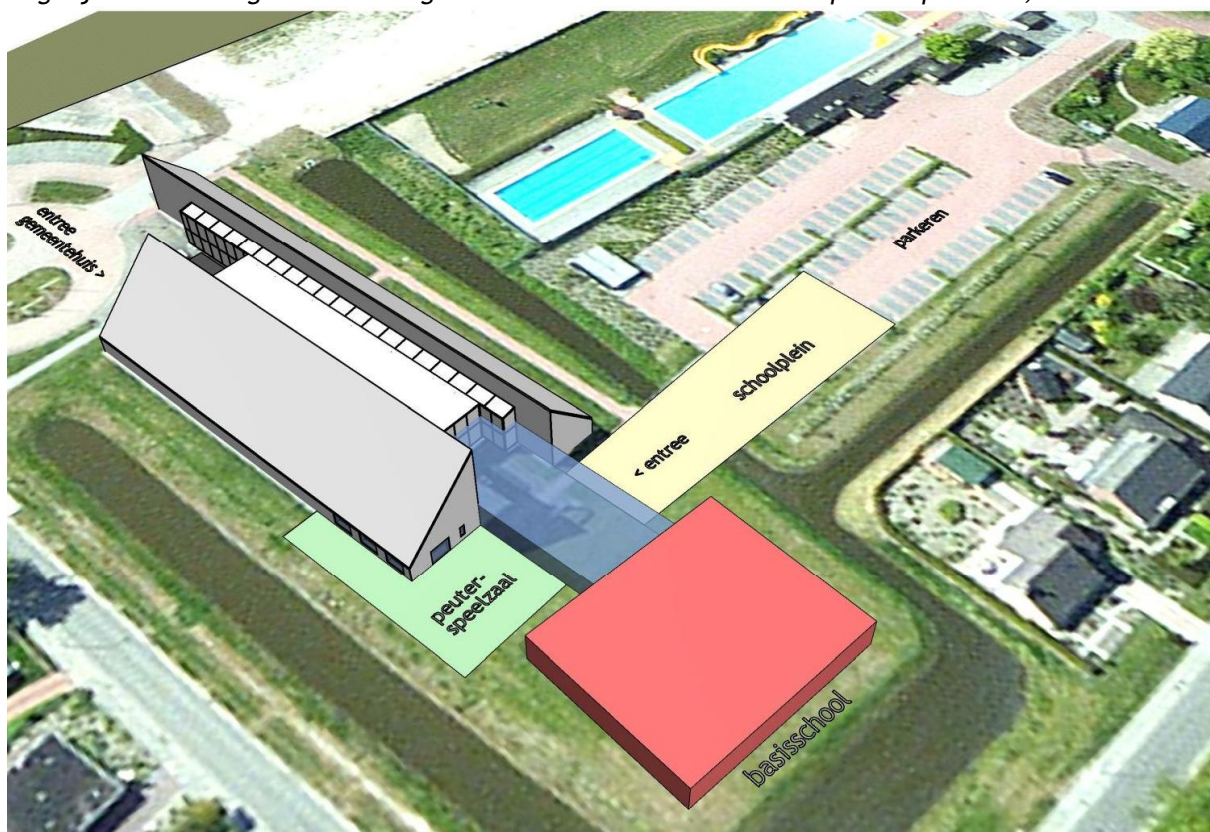
Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant B1



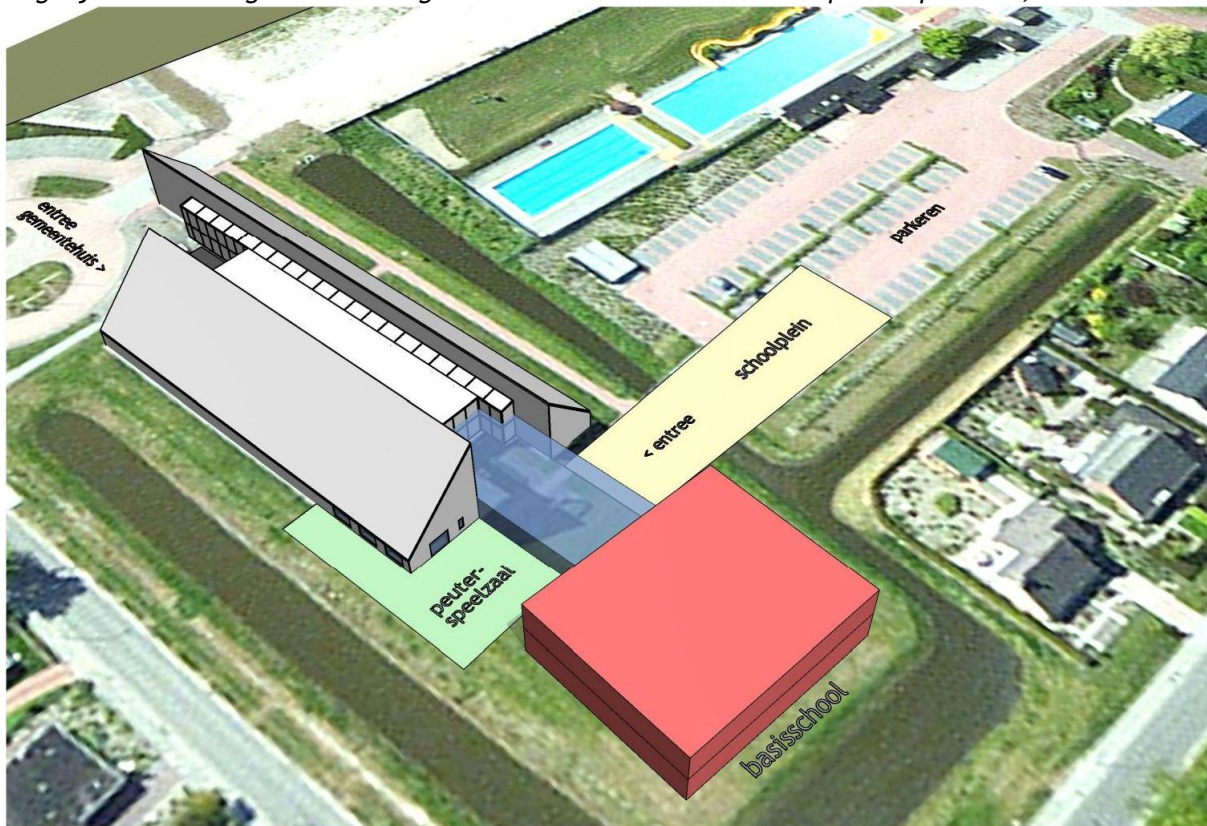
Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant B2



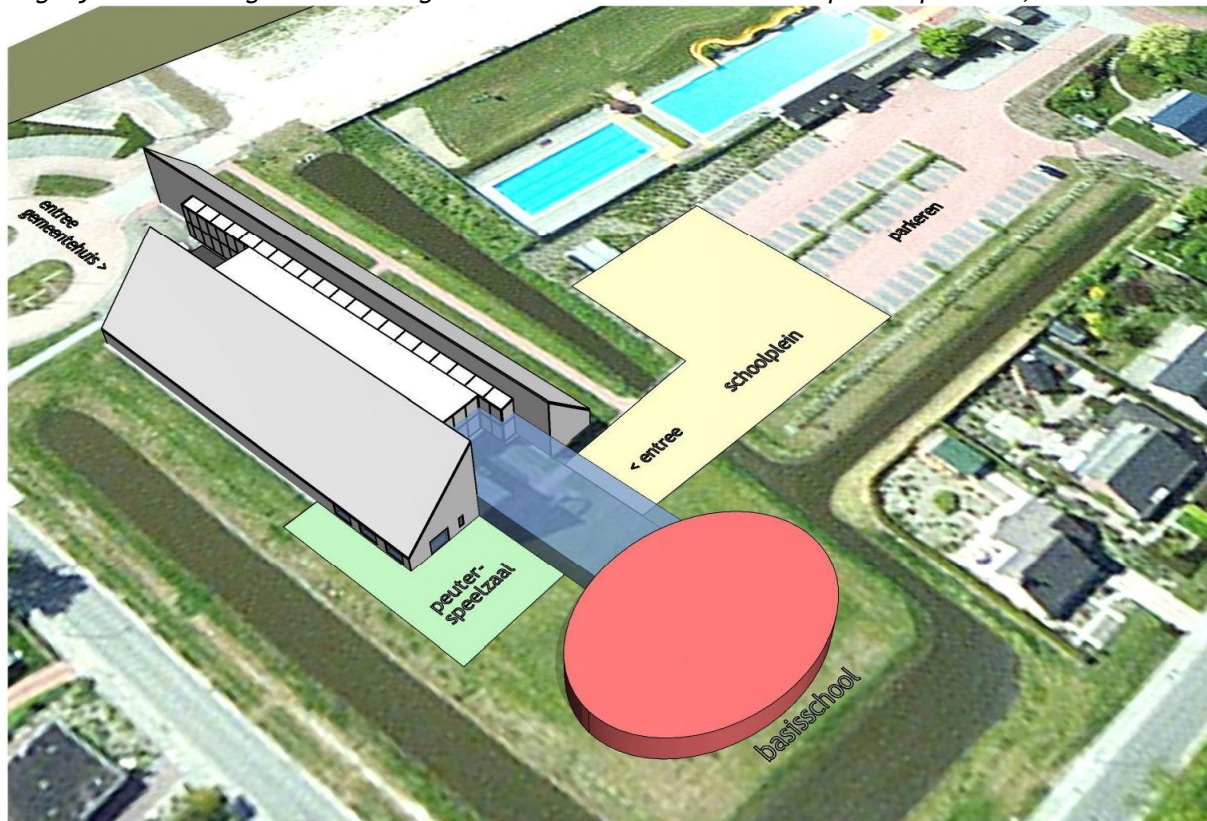
Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant C1



Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant C2

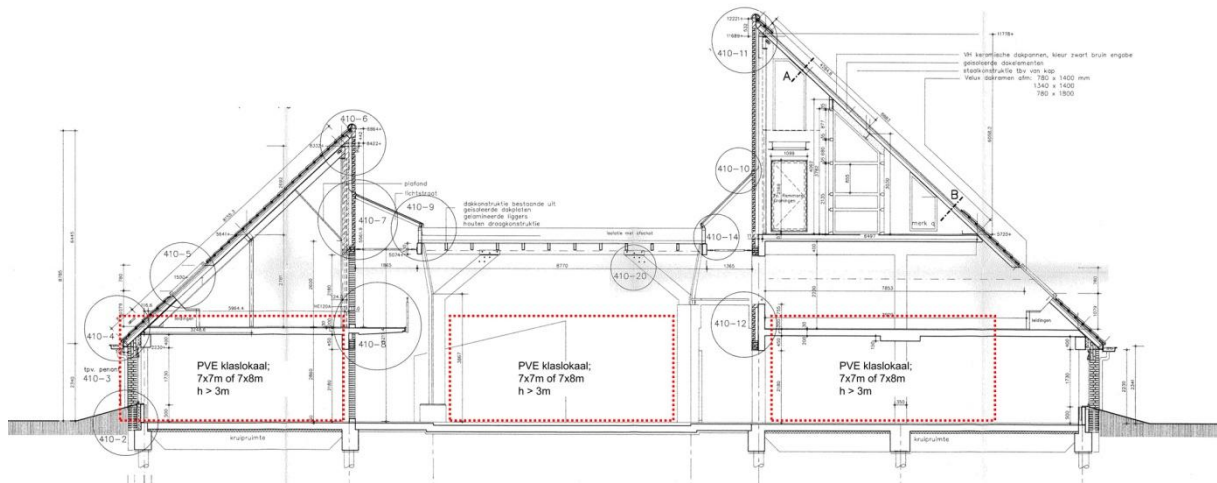


Mogelijke uitbreiding: combinatie gemeentehuis met basisschool en peuterspeelzaal, variant C3



Overwegingen(kansen en belemmeringen):

- Het inpassen van klaslokalen in het bestaande gemeentehuis levert vanwege de geringe verdiepingvloer hoogte (2860mm) geen goede invulling en ruimte op. Dit kan mogelijk alleen door het maken van grote bouwkundige aanpassingen.



- Om de klaslokalen onder brengen in de binnenstraat lijkt ons ook geen goed idee. Er is nl. te weinig ruimte voor 7 lokalen, dit zou via een box in box principe moeten gebeuren hetgeen weinig financieel voordeel biedt, tevens is deze ruimte beter geschikt voor functies met een open karakter waarbij de nadruk ligt op samenwerking en gezamenlijke activiteiten.
- De (kantoor)ruimten in het gemeentehuis lijken zeer geschikt om alle nevenfuncties en overige ruimten onder te brengen en de klaslokalen in een apart gebouw naast het gemeentehuis te positioneren. De ontstane tussenruimte kan prima dienen als schoolplein en of beschermd speelterrein. Aandachtspunt is de veiligheid van kinderen in relatie met water (sloten). De waterhuishouding van het terrein/omgeving zal wellicht aangepast moeten worden. Te overwegen valt om de sloten gedeeltelijk te dempen.
- Het zelfstandig functioneren van het gemeentehuis kan gewaarborgd blijven door voor de basisschool/peuterspeelzaal een aparte gemeenschappelijk ruimte te creëren.
- Gemeenschappelijk functies zoals vergader- en overleg ruimte kunnen prima worden gecombineerd. Dit voorkomt het bouwen van extra ruimten.
- De entree (in- en uitrit) en toegang tot de basisschool / peuterspeelzaal kan liggen aan het grote parkeerterrein naast het zwembad. Dit zorgt voor een optimaal beschermd gebied. Hier kan zonder veel gevaar en hinder voor de buurt een 'kiss en ride' worden gecreëerd.
- De peuterspeelzaal past met een paar aanpassingen prima in de voormalige commissiekamer (oostvleugel) met bibliotheek/leeskamer. Ook de pantry en toiletten zijn hier al aanwezig. Het benodigde aantal m2 (150) ten behoeve van de peuterspeelzaal past hierbinnen.
- Het buitenspeelterrein voor de peuters kan prima rondom deze hoek van het gebouw gemaakt worden, bestaande kozijnen puien kunnen voorzien worden van deuren. Aandachtspunt is de

veiligheid van kinderen in relatie met water (sloten). Te overwegen valt om deze gedeeltelijk te dempen en of het terrein te voorzien van een hekwerk.

- Zie bijlagen voor de uitbreidingschets basisschool - peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis, varianten A1, A2, B1, B2, C1 en C2.

3.4 scenario Seniorenwoningen en of zorgwoningen

In dit hoofdstuk treft u de eerste uitkomst aan van de verkenning naar de bouwkundige haalbaarheid van een hergebruik op termijn van het (deel)gemeentehuis voor een senioren en of 'zorg'woningen.

In dit scenario wordt het huisvesten van een senioren en of 'zorg'woningen in het gemeentehuis onderzocht.

Zie bijlagen voor de schetsen scenario senioren en 'zorg' woningen.

Uitgangspunten:

Het programma van eisen (PVE) voor een senioren en of 'zorg'woning bestaat in grote lijnen uit de volgende onderdelen:

- Senioren woning (woon appartement) heeft een oppervlak van ca. 60-90m²
- Zorgwoningen (woonzorg appartement) heeft een oppervlak van ca. 40-50m²
- Woningen omkeerbaar ontwerpen zodat 1 woonappartement ongeveer 2x een zorgappartement is.

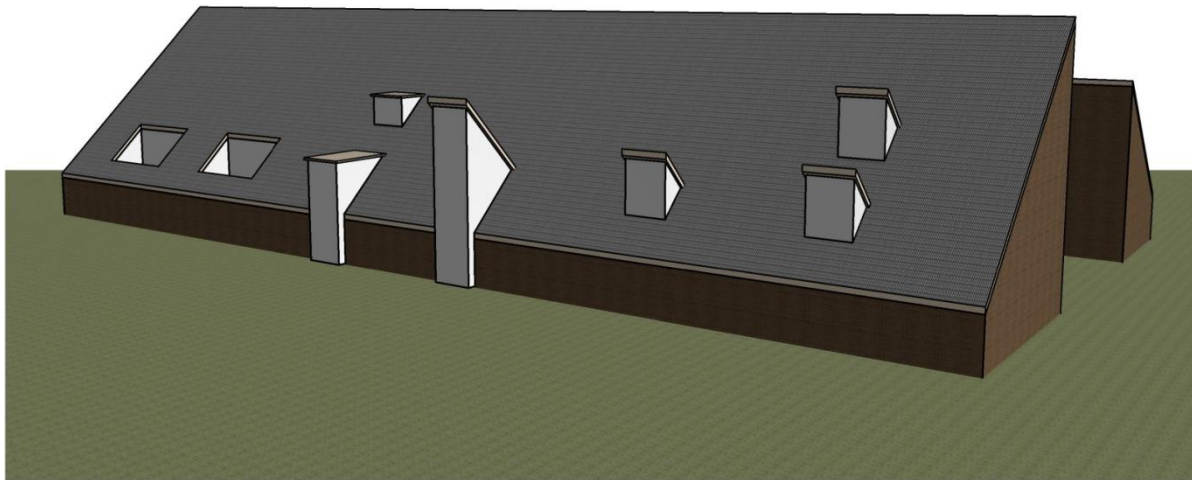
Overwegingen(kansen en belemmeringen):

- Het inpassen van woningen in het bestaande gemeentehuis levert ondanks de geringe verdiepingsvloer hoogte (2860mm) geen tot weinig belemmeringen op. De minimaal vereist vrijehoogte van 2600mm+ is veelal haalbaar. Bij herbestemming geldt bouwbesluit 'bestaand gebouw' .
- Op de begane grond kunnen de grootste woningen gerealiseerd worden inclusief eigen tuin.
- De huidige maximale vloerbelasting voldoet aan de nieuwbouw eisen.
- Buitenruimten in de vorm van een tuin op de begane grond is mogelijk.
- Buitenruimten in de vorm van balkon / loggia op de verdieping is mogelijk. Dit vraagt wel een grote bouwkundige aanpassing. (overleg welstand)
- Daglichtberekeningen in een later stadium onderzoeken.
- Op de verdiepingen in verband met geluidsisolatie eventueel een zwevende dekvloer toepassen.
- Er is een standaard lift aanwezig, van begane grond naar 2^e verdieping.
- 3 stuks trappenhuizen gaan vanuit de binnenstraat naar de 1^e verdiepingsvloer.
- 2 stuks spiltrappen gaan vanaf de 1^e verdieping naar de 2^e verdiepingsvloer.
- Trap- en balustrades voldoen niet te aan de eisen voor woongebouw.(over klimbaarheid) Dit is met een kleine aanpassing te corrigeren.
- Parkeerplaatsen per woning nog nader te onderzoeken.

Aandachtspunten ten behoeve van Zorg woningen:

- Later onderzoeken of brancard lift noodzakelijk is.(check afmetingen lift)
- Domotica voorzieningen.
- Brandveiligheid en afvoeren van rookontwikkeling binnenstraat later onderzoeken.
- Zie bijlagen voor uitbreidingschets senioren en of zorgwoningen.

Mogelijke dakaanpassingen ten behoeve van woningen ed.



3.5 Scenario Gemeentehuis (gedeeltelijk) inrichten t.b.v. flexwerken

Vooruitlopend op de gemeentelijke herindeling en ervan uitgaande dat er dan gefaseerd minder gemeentelijke functies in het gebouw gehuisvest zullen worden is gekeken naar een ander invulling. De opzet van het huidige gemeentehuis lijkt zich goed te lenen voor een multifunctionele functie. Door de grote centrale hal met loopbruggen is het zowel op de begane grond als op de verdiepingen mogelijk om alle ruimten individueel toegankelijk te maken.

Doordat er nu al 2 á 3 entrees zijn gesitueerd kan het gebouw met weinig middelen geschikt gemaakt worden voor gebruik door meerdere instanties en of bedrijven. De centrale hal kan o.a. dienen voor gemeenschappelijke functies en bijeenkomsten ed.

Te denken valt aan een combinatie van het huisvesten van:

- Deel gemeentehuis functie in combinatie met Politiebureau of gedeelte daarvan.
- Kantoorruimten voor zzp'ers, kleine bedrijven zoals ICT-bedrijven, multimedia, creatieve nieuwe startup's. Bijvoorbeeld door 1 vleugel(1 of 2 verdiepingen) hiervoor geschikt te maken. De centrale hal kan prima functioneren als centrale ontmoetingsruimte, lunch en koffie ruimte met op de begane grond een paar vergaderruimte ed.
- Diensten van maatschappelijk belang..... Indien hier vraag naar is het zeker zinvol om deze opties nader te onderzoeken.

Wij denken dat het gebouw zeker geschikt is om bovenstaande verschillende functies in meer of minder mate met elkaar te combineren en dat het technisch zonder grote bouwkundige voorzieningen te realiseren is. De herbestemmingsmogelijkheden hangen echter in grote mate af van de kansen in de markt.

4 Conclusie

4.1 scenario basisschool en peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis

Het huisvesten van een 'basisschool' met 'peuterspeelzaal' in gemeentehuis heeft de volgende voordelen:

- Functioneel inpasbaar
- Financieel haalbaar en aantrekkelijk doordat gebruik wordt gemaakt van bestaand gebouw.
- Goede bereikbaarheid per fiets en auto.
- Verkeersveiligheid is groot doordat locatie niet rechtstreeks aan de openbare weg ligt.
- Dicht bij het dorpscentrum
- Dicht bij kinderdagopvang, zwembad, sporthal
- Combinatie met bestaand gebouw geeft ook (nieuwe) mogelijkheden voor andere functies zoals o.a. een BSO, senioren(zorg) wonen, en gemeenschappelijk gebruik van de binnenstraat.

nadelen:

- Veiligheid kinderen in relatie tot het water (sloten)
- Geen volledig ontwerprijheid nieuw schoolgebouw (combinatie met bestaand gebouw)
- Locatie gaat ten koste van parkeerterrein

4.2 scenario senioren en of zorgwoningen

Het op termijn herontwikkelen van het gemeentehuis naar senioren en of zorgwoningen heeft de volgende voordelen:

- Functioneel inpasbaar
- Bouwtechnisch mogelijk, weinig belemmeringen, aandachtspunt is brandveiligheid binnenstraat en vluchten van ouderen.
- Financieel haalbaar (zie eerste verkenning) maar is nog van veel factoren afhankelijk.
- Goede bereikbaarheid per fiets en auto.
- Locatie is erg goed, dicht bij het dorpscentrum en winkels ed.
- Combinatie met bestaand gebouw geeft ook (nieuwe) mogelijkheden voor andere functies zoals o.a. zorgkantoor en gemeenschappelijk gebruik van de binnenstraat.

nadelen:

- Meer parkeerdruk op de omgeving, parkeren nog nader onderzoeken.
- Boekwaarde versus marktwaarde.
- Onderzoeken of er vraag is naar senioren(zorg)woningen.

Geadviseerd wordt om te onderzoeken of er vanuit de markt nu of in de toekomst behoefte bestaat aan senioren(zorg)woningen.

Een andere mogelijkheid is om te onderzoeken of van het combineren van het huisvesten van de basisschool en peuterzaal en senioren woningen met gedeeltelijk gebruik van een kantoorvleugel ten behoeve van gemeentelijke diensten, balies ed. een gebouw oplevert dat voor alle betrokken gebruikers een meerwaarde geeft. Gebouw technisch zodat moeten kunnen, financieel lijkt het ook aantrekkelijker dan nieuwbouw voor allen apart en de mogelijke leegstaand in de toekomst voor het gemeentehuis.

5 Bijlagen

Bijlage 1 - analyse situatie en omgeving

Bijlage 2 - adviseurs nieuwbouw

Bijlage 3 - bestaande doorsnede

Bijlage 4 - bestaande plattegronden

Bijlage 5 - overzicht oppervlakten

Bijlage 6 - overzicht vloerbelastingen

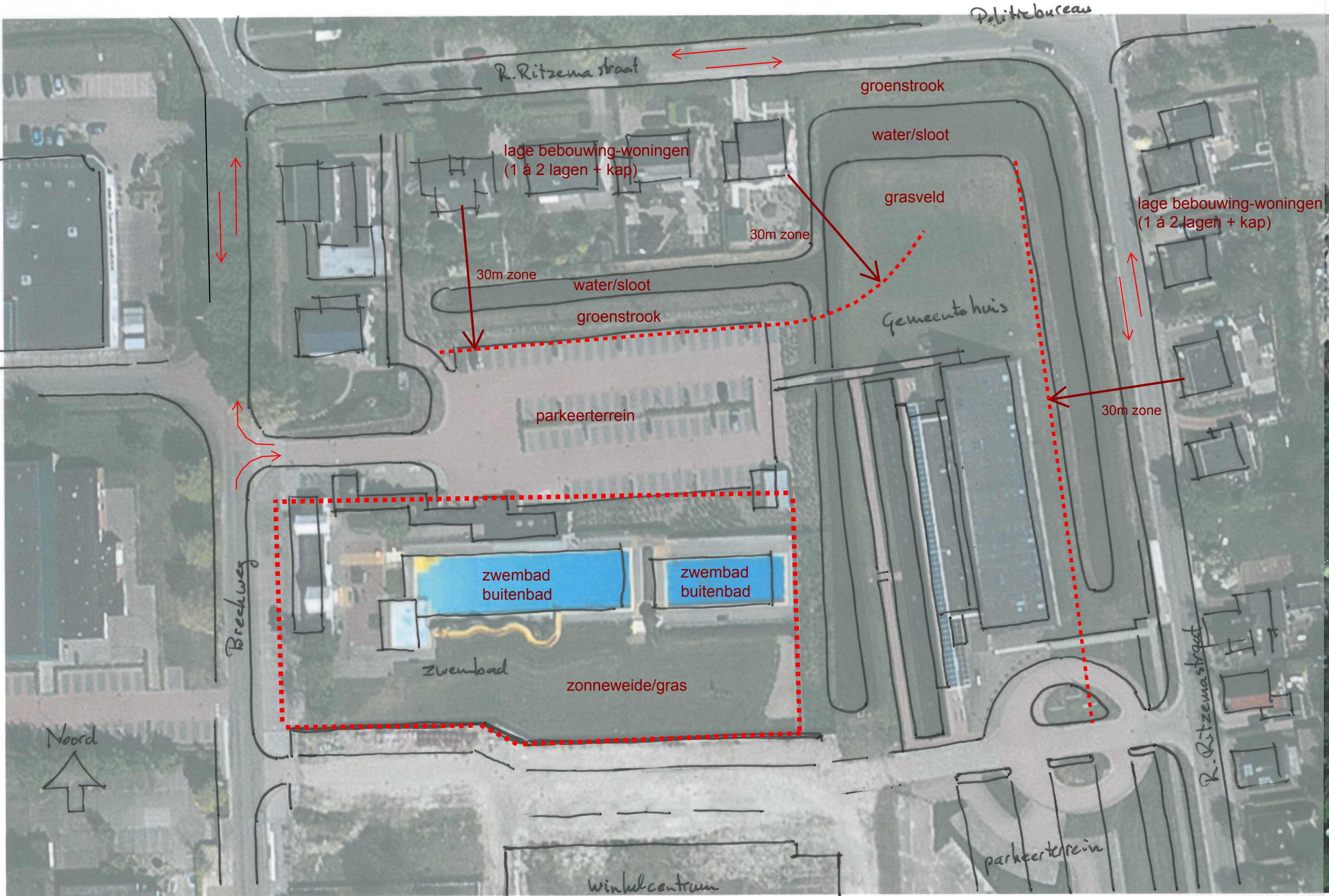
Bijlage 7 - scenario basisschool-peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis

Bijlage 8 - scenario seniorenwoningen

Bijlage 9 - scenario zorgwoningen

Bijlage 1

analyse situatie en omgeving



Politiebureau

R. Ritzema straat

groenstrook

water/sloot

lage bebouwing-woningen
(1 à 2 lagen + kap)

grasveld

30m zone

30m zone

water/sloot

groenstrook

Gemeentehuis

lage bebouwing-woningen
(1 à 2 lagen + kap)

30m zone

parkeerterrein

Breehweg

zwembad
buitenbad

zwembad
buitenbad

zwembad

zonneweide/gras

Noord

R. Ritzema straat

parkeerterrein

winkelcentrum

Bijlage 2

adviseurs nieuwbouw

B&D architecten bv Leiden

STABU PROJECT-BESTEK : B540

Besteknummer B540
Datum 10.10.1991

Bestek ten behoeve van nieuwbouw gemeentehuis De Marne

Plaats Leens

Perceel, kadastraal bekend:

Gemeente Ulrum
Sectie A
Nummer(s) 1073

Opdrachtgever

Gemeente De Marne
Adres Postbus 1
Woonplaats 9964 ZG WEHE-DEN HOORN
Telefoon 05957 - 1200/1855
Telefax 05957 - 1249

Architect en directie

B&D architecten bv
Adres Boerhaavelaan 4
Postbus 596
Woonplaats 2300 AN LEIDEN
Telefoon 071 - 174911
Telefax 071 - 155093

Adviseur constructie

Tebodin, Consultants & Engineers
Adres Leonard Springerlaan 13
Postbus 8150
Woonplaats 9702 KC GRONINGEN
Telefoon 050 - 209555
Telefax 050 - 209556
Telex 53610 tebgn

Adviseur E/W-installatie

Tebodin, Consultants & Engineers
Adres Leonard Springerlaan 13
Postbus 8150
Woonplaats 9702 KC GRONINGEN
Telefoon 050 - 209555
Telefax 050 - 209556

Op dit bestek rust het STABU-keurmerk onder licentienummer 87.19.01.E.

B&D

architecten bv



Bijlage 3

bestaande doorsnede

Architectural drawing of a cross-section of a building, showing the internal structure, roof, and various rooms. The drawing is labeled with dimensions, room numbers, and structural details. Key features include:

- 1e verdieping westvleugel
- 2e verdieping oostvleugel
- 1e verdieping oostvleugel
- begane grond westvleugel
- binnenstraat/ centrale hal
- begane grond oostvleugel
- Peil = 0
- 12221+P
- 8864+P
- 5074+P
- 5720+P
- 2860+P
- 2480+P
- 2630+P
- Peil = 0

Technical specifications and notes:

- VH keramische dakpannen, kleur zwart bruin engobe
- geïsoleerde dakconstructie
- stankconstructie t.b.v. van ksp
- Velux dakramen afm: 780 x 1400 mm
- 1340 x 1400
- 780 x 1800

Dimensions and structural details are provided throughout the drawing, including floor levels, room heights, and structural elements like 'dakconstructie bestaande uit geïsoleerde dakpannen' and 'isolatie met afschot'.

A north arrow is present in the bottom right corner.

nieuwbouw gemeentehuis de Marne te Leens

werkttekening
dwarsdoorsnede tussen as 11/12

GHUL 407a

SCHAKEL 1: 50

get. 30

maten m.p.

formaat A 1

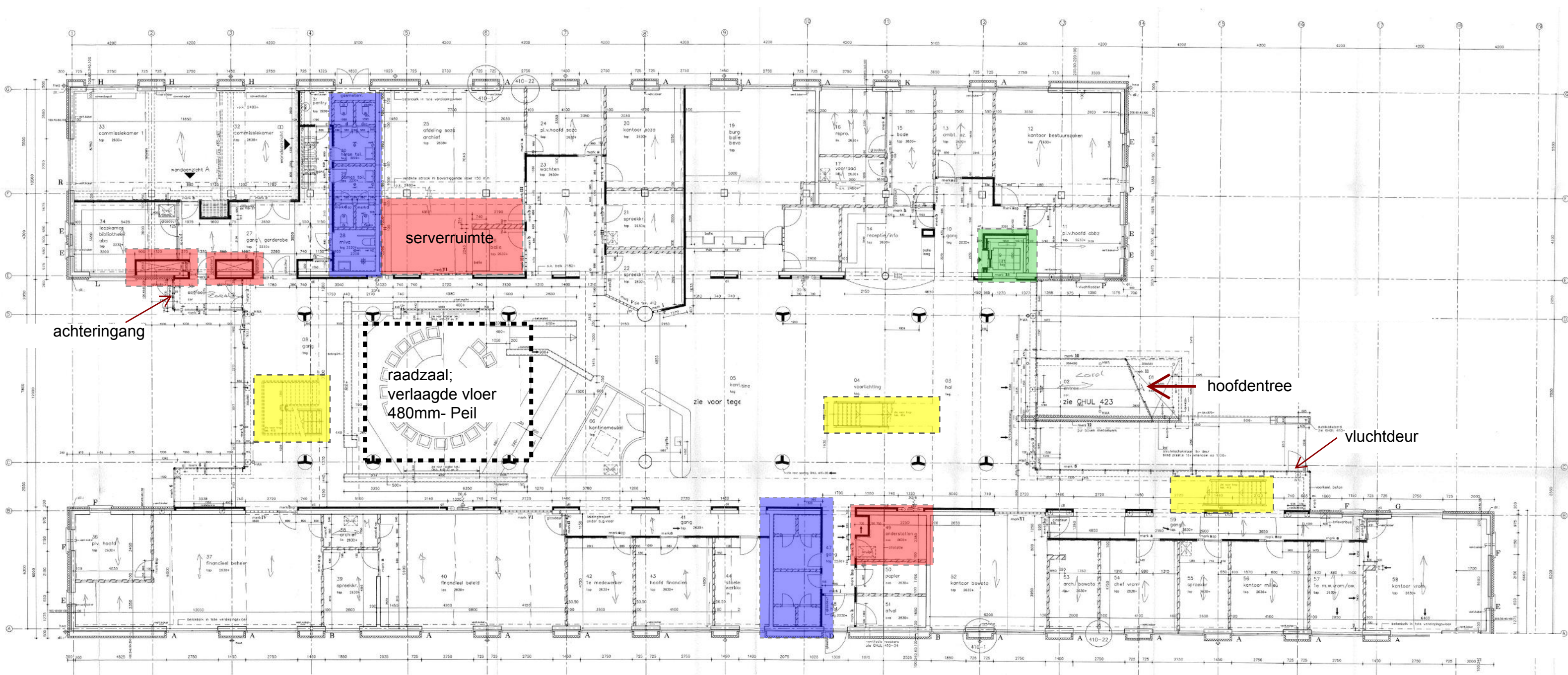
datum 15 Dec 92

B&B architecten bv

Bijlage 4

bestaande plattegronden

Bestaande plattegronden



achteringang

raadzaal;
verlaagde vloer
480mm- Peil

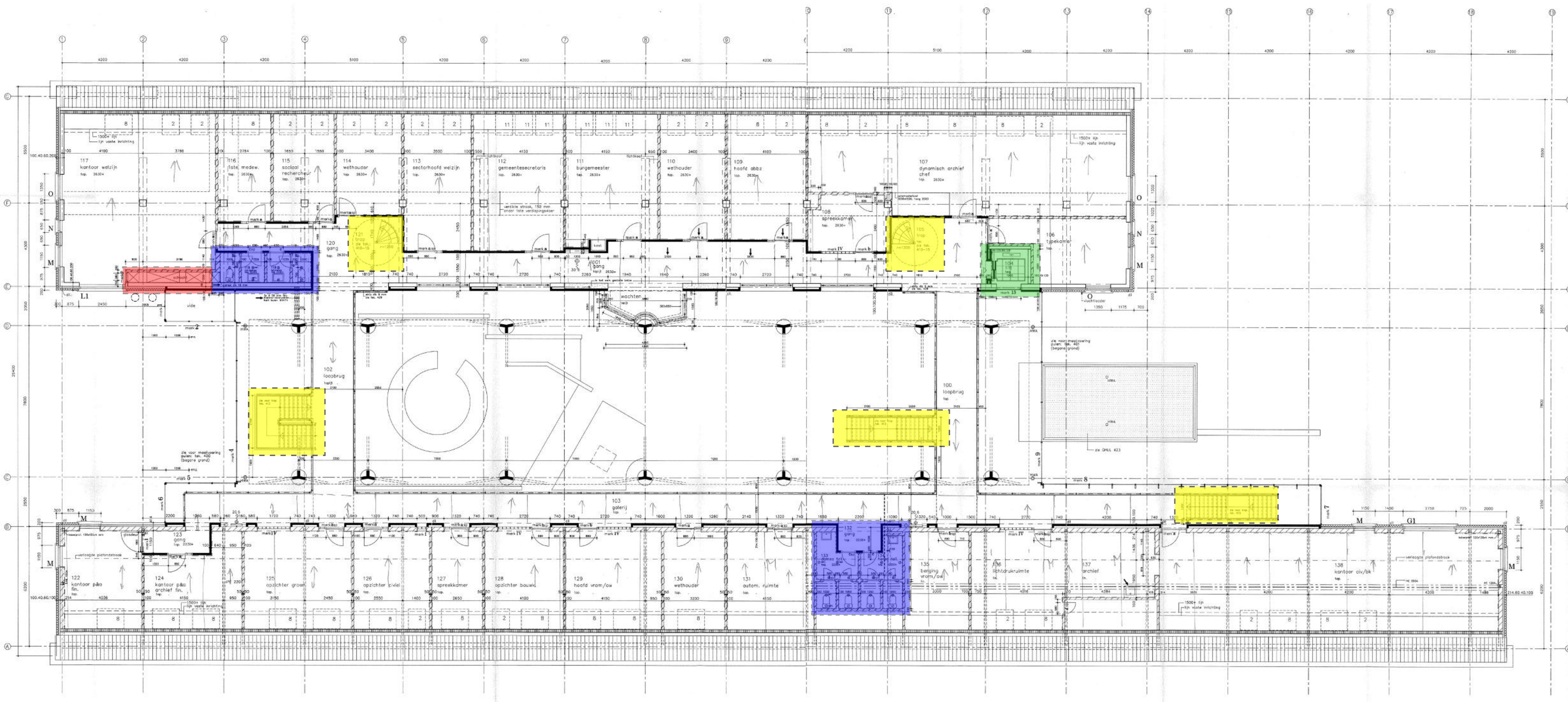
hoofdentree

vluuchtdoor

Renvooi bestand

- trap
- lift
- techniek/schacht
- toiletten

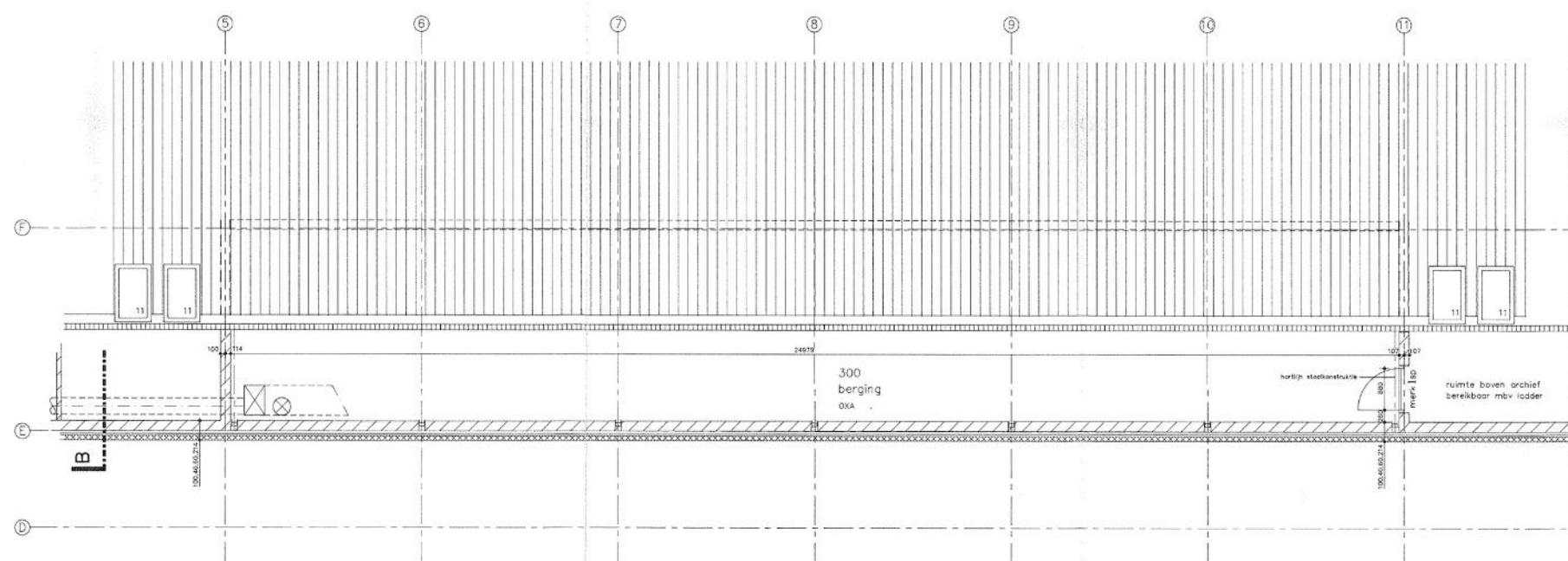
Beganegrond



Renvooi bestand

- trap
- lift
- techniek/schacht
- toiletten

1e verdieping



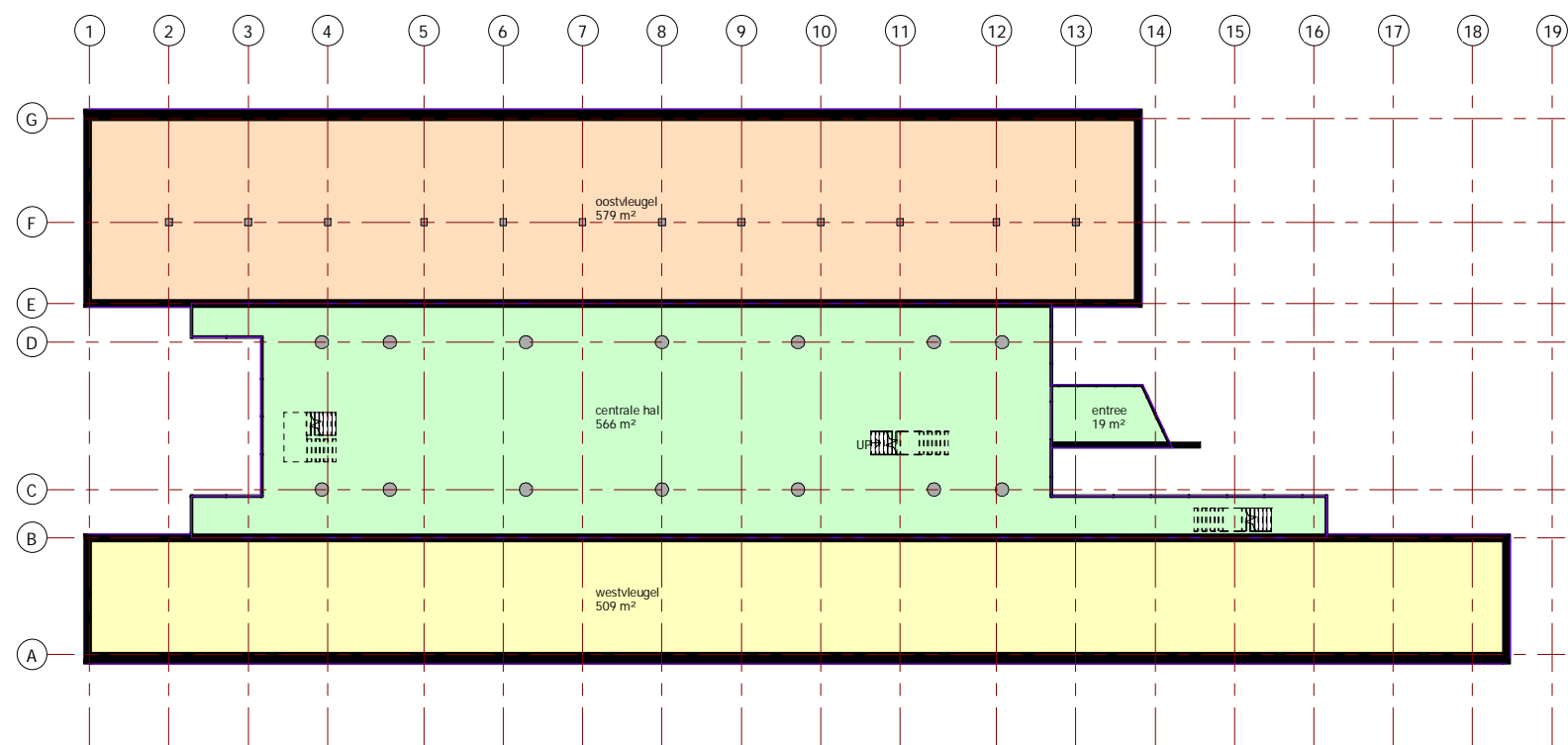
	trap
	lift
	techniek/schacht
	toiletten

2e en 3e verdieping

Bijlage 5

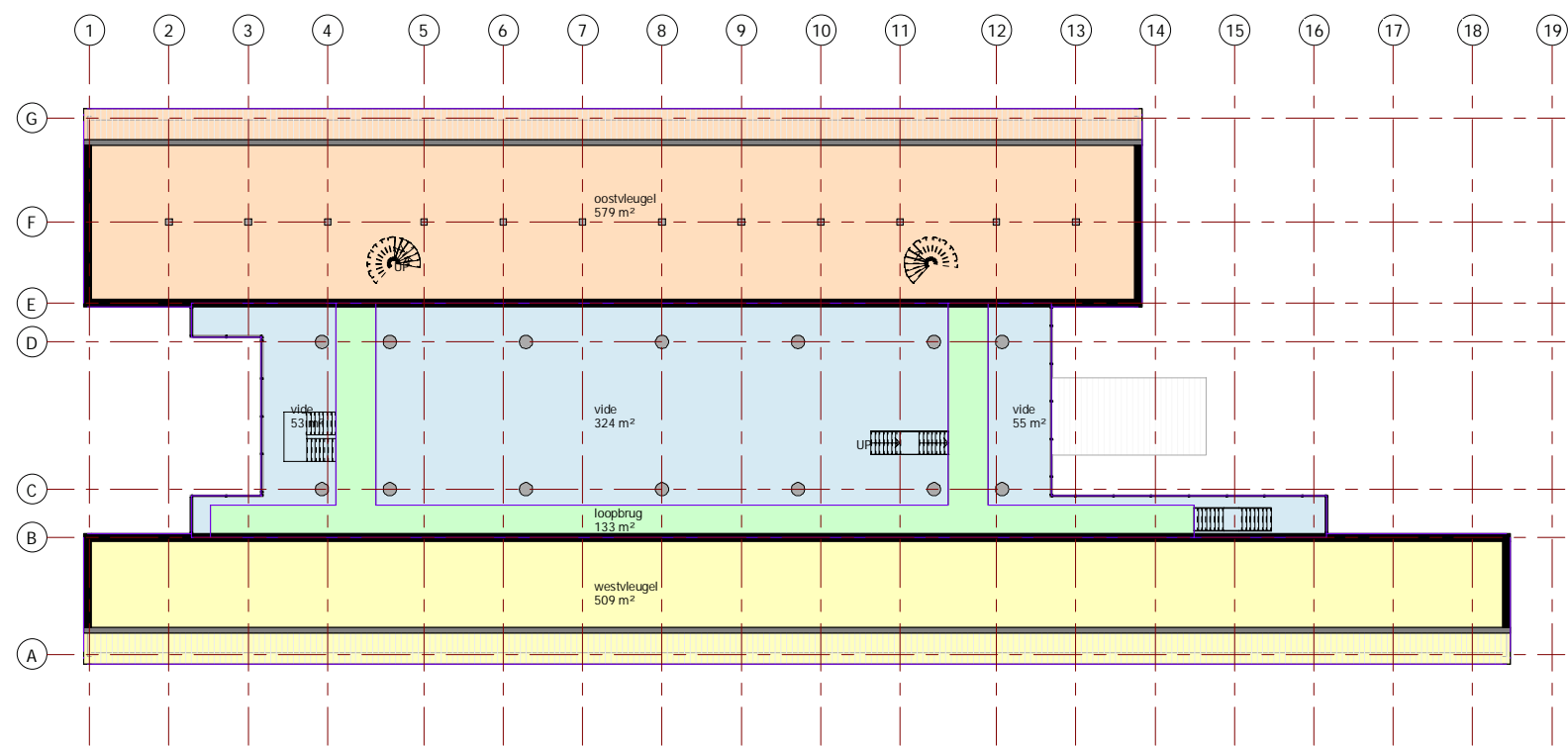
overzicht oppervlakten

Overzicht oppervlakten

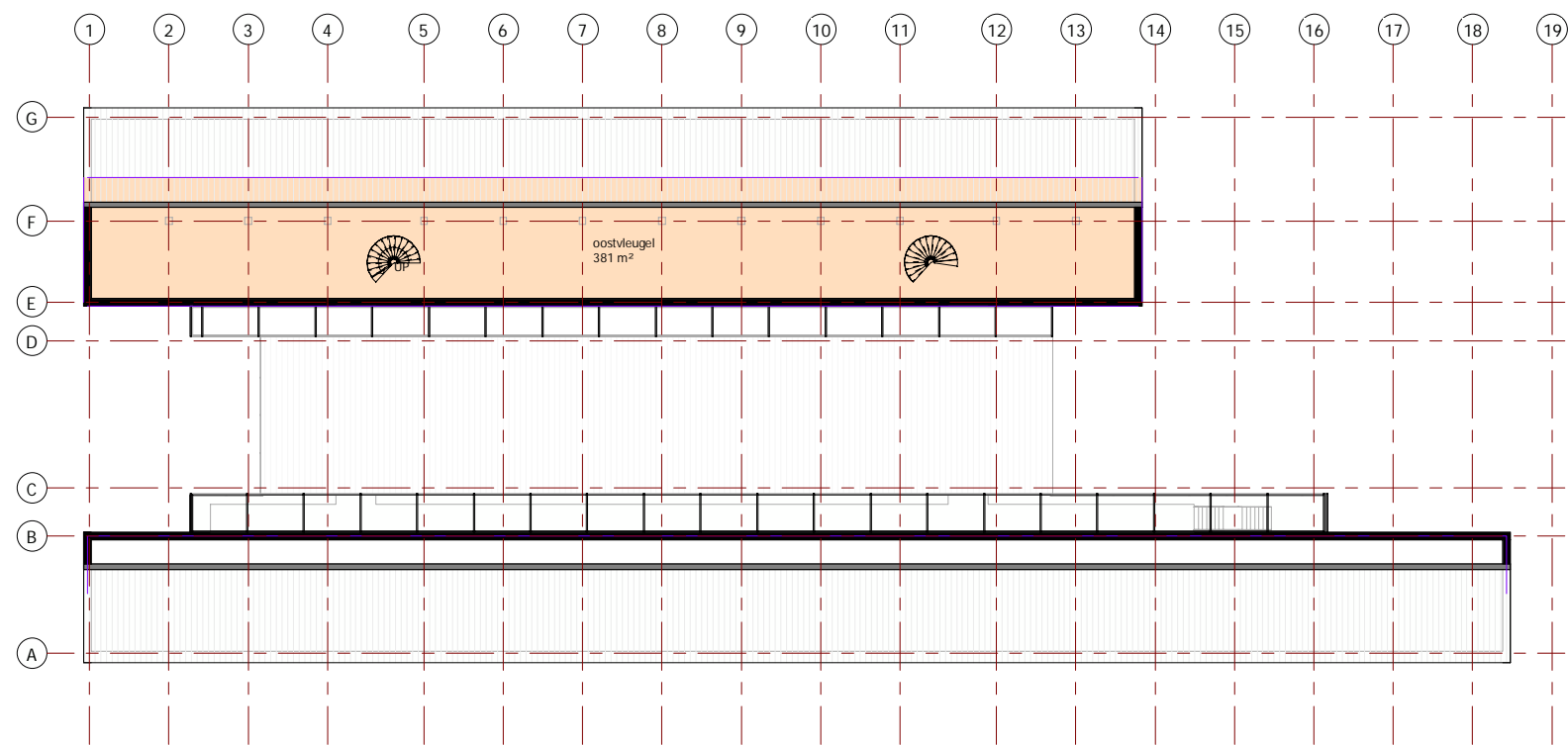


BVO		
Verdieping		Oppervlakte
Begane grond	centrale hal	566 m²
Begane grond	oostvleugel	579 m²
Begane grond	westvleugel	509 m²
Begane grond	entree	19 m²
		1.672 m²
1e Verdieping	westvleugel	509 m²
1e Verdieping	oostvleugel	579 m²
1e Verdieping	loopbrug	133 m²
		1.221 m²
2e Verdieping	oostvleugel	381 m²
		3.274 m²

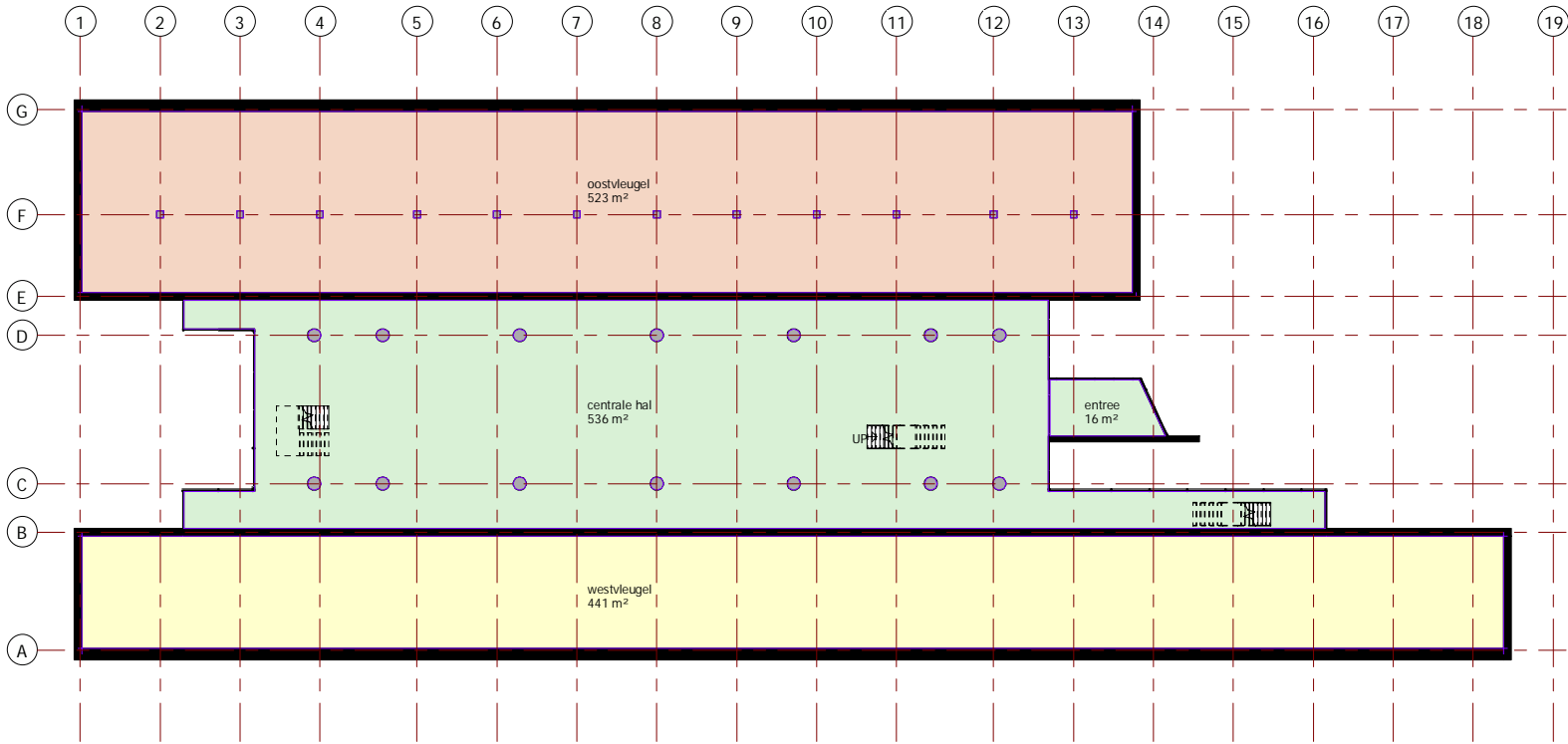
Begane grond BVO



1e Verdieping BVO

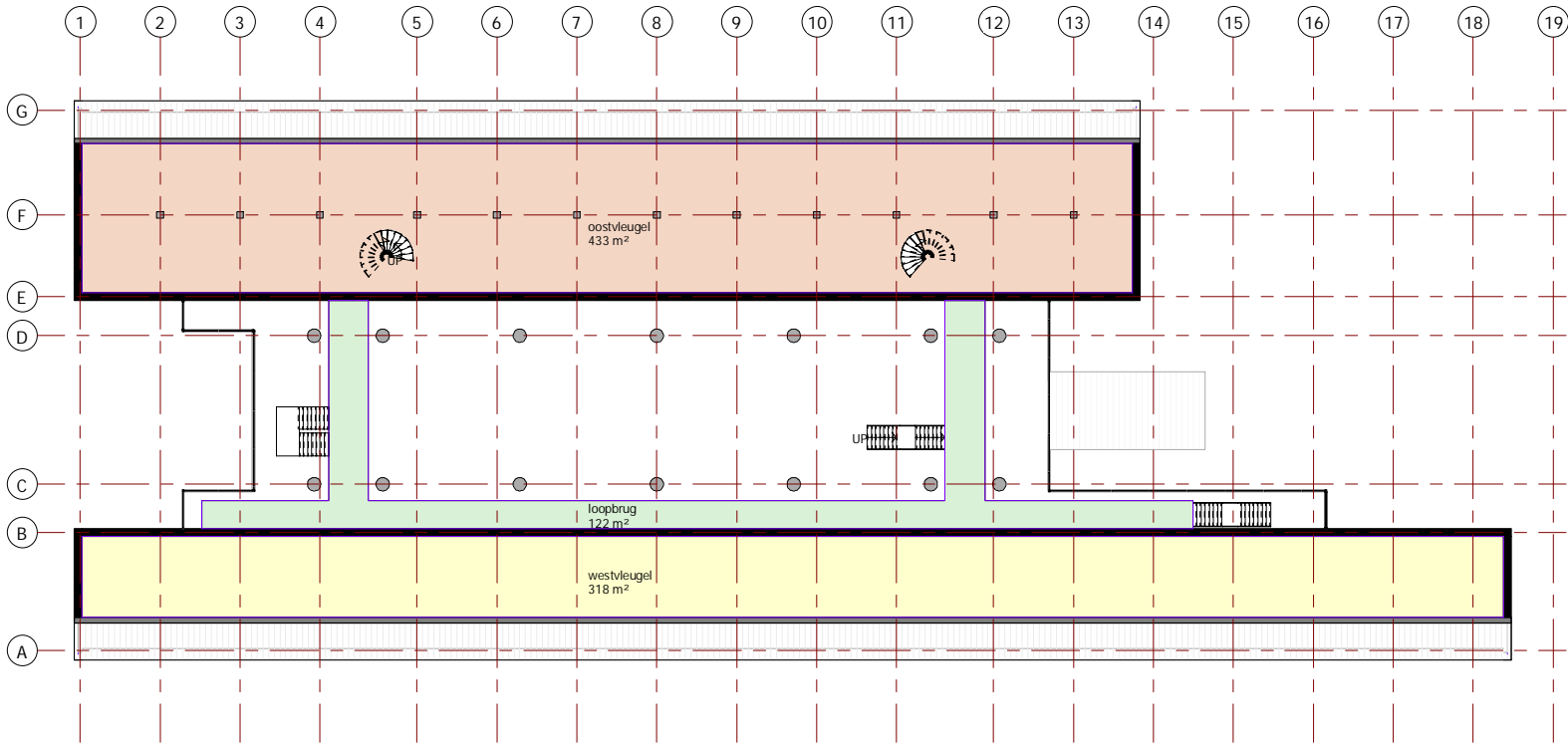


2e Verdieping BVO

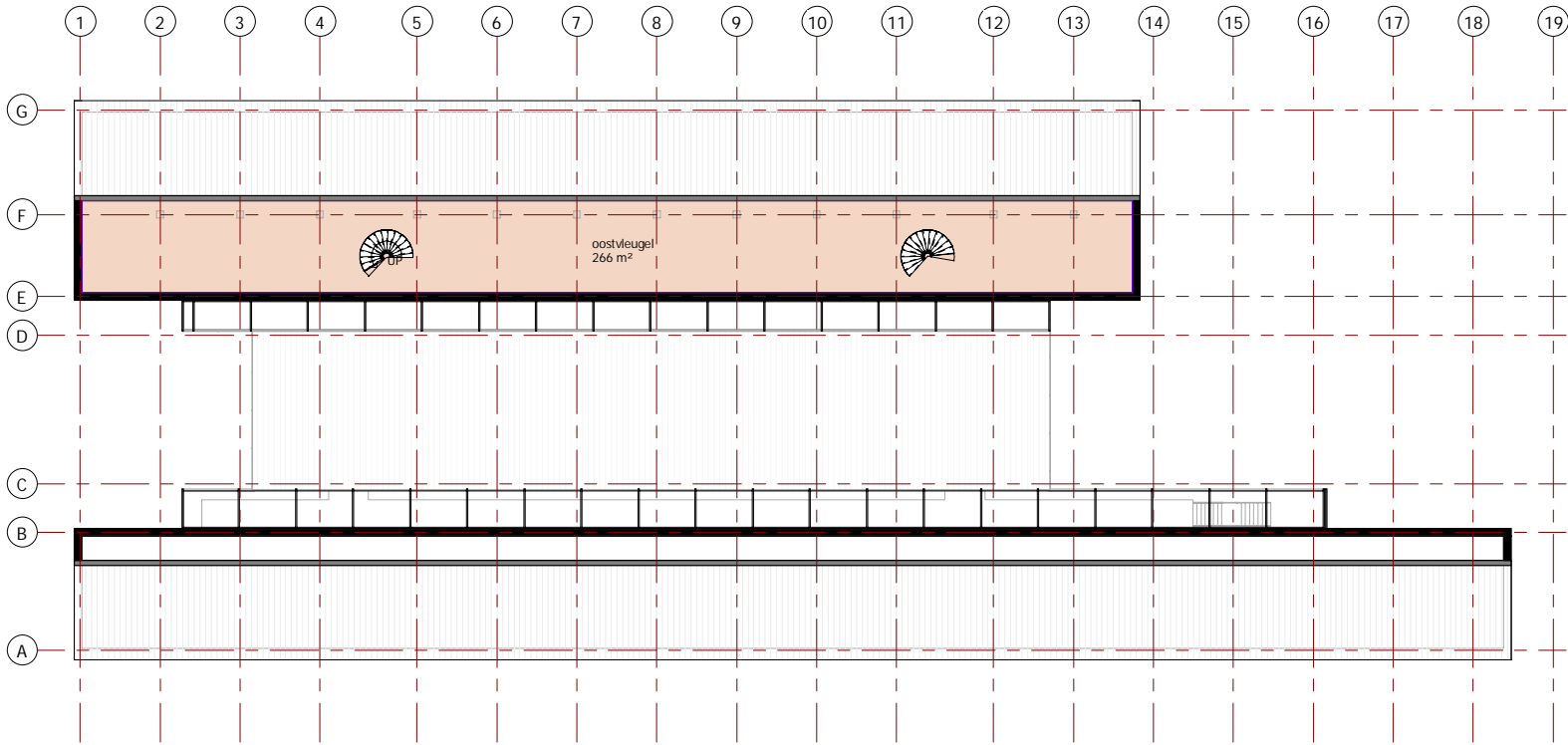


GO		
Verdieping		Oppervlakte
Begane grond	oostvleugel	523 m²
Begane grond	centrale hal	536 m²
Begane grond	westvleugel	441 m²
Begane grond	entree	16 m²
		1.515 m²
1e Verdieping	westvleugel	318 m²
1e Verdieping	oostvleugel	433 m²
1e Verdieping	loopbrug	122 m²
		874 m²
2e Verdieping	oostvleugel	266 m²
		266 m²
		2.655 m²

Begane grond GO



1e Verdieping GO



2e Verdieping GO

Bijlage 6

overzicht vloerbelastingen

In tabel 14 zijn de veranderlijke verticale belastingen op vloeren en daken samengevat, zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

Tabel 14 – Veranderlijke verticale belastingen op vloeren en daken

	extreem (momentaan) geconcentreerd			
categorie	p_{rep} kN/m ²	ψ	F_{rep} kN	opmerkingen
vloeren				
a) woningen	1,75	0,4	3	1, 2
b) kantoren e.d.	2,5-3,5	0,5	3	2, 3
c) winkelgebouwen	4,0	0,4	7	2
d) stations e.d.	4,0-5,0	0,25	7	2, 4, 5
e) industriële gebouwen	≥ 5,0	0,8	≥ 10	2, 11
f) bibliotheken e.d.		1,0	7	10
ontsluitingswegen				
a) woningen	2,0	0,25	3	1, 2
b) kantoren e.d.	3,0	0,25	3	2
c) winkelgebouwen	4,0	0,25	7	2
d) stations e.d.	5,0	0,25-1,0	7	2, 6
e) industriële gebouwen	4,0	0,25	7	2
f) bibliotheken e.d.	3,0	0,25	3	2
balkons e.d.				
a) woningen	2,5	0,5	3	1, 2
b) kantoren e.d.	2,5-3,0	0,42-0,5	3	2, 6
c) winkelgebouwen	2,5-4,0	0,31-0,5	3-7	2, 6
d) stations e.d.	2,5-5,0	0,25-1,0	3-7	2, 6
e) industriële gebouwen	2,5-5,0	0,25-0,8	3-10	2, 6, 11
f) bibliotheken e.d.	2,5	0,42-1,0	3-7	2, 6, 10
balustraden	kN/m		kN	
a) woningen	0,5	0	1	7, 8
b) kantoren e.d.	0,5	0	1	7, 8
c) winkelgebouwen	0,5	0	1	7, 8
d) stations e.d.	3,0	0	1	7, 8
e) bibliotheken e.d.	0,5	0	1	7, 8
overig	0,8	0	1	7, 8
opslagruimten				
winkelgebouwen	≥ 5,0	0,6	≥ 7	9
overig	≥ 5,0	1,0	≥ 10	9, 11
parkeergarages				
voor auto's ≤ 2500 kg	2,0	0,7	10	8
2500 – 12000 kg	5,0	0,7	40	8
daken				
personen en materiaal	1,0	0	1,5	12, 13, 14, 15

- 1 de geconcentreerde belasting werkt op een oppervlakte van 0,5 m x 0,5 m;
- 2 bij vrije randen moet rekening zijn gehouden met een lijnbelasting van $q_{rep} = 5$ kN/m over een lengte van 1 m;
- 3 voor kelders en begane-grondvloeren gelden hogere belastingen (zie 8.2.2.1b);
- 4 bij vast aan de vloer verbonden zitplaatsen mag een reductie zijn toegepast (zie 8.2.2.1d);
- 5 er moet ook rekening zijn gehouden met een horizontale belasting (zie 8.2.2.1d);
- 6 reductie mogelijk afhankelijk van het gebruik (zie 8.2.3.2 en 8.2.4);
- 7 de geconcentreerde belasting wordt geacht zowel in verticale als in horizontale richting te kunnen werken (zie 8.2.6.1);
- 8 er moet rekening zijn gehouden met een stootbelasting (zie 9.6);
- 9 in het algemeen zal rekening gehouden moeten zijn met de belasting die optreedt als goederen omvallen (zie 8.3.1.2);
- 10 de belasting is afhankelijk van de stellinghoogte en de onderlinge afstand van de stellingen (zie 8.2.2.1f);
- 11 rekening moet zijn gehouden met de dynamische belasting door machines en voertuigen (zie 8.4 en 8.5);
- 12 afhankelijk van de dakhelling mag de verdeelde belasting p_{rep} zijn gereduceerd (zie 8.2.5.2);
- 13 rekening moet zijn gehouden met een lijnbelasting van $q_{rep} = 2$ kN/m over een lengte van 1 m en een breedte van 0,1 m (zie 8.2.5.2);
- 14 rekening moet zijn gehouden met het optreden van wateraccumulatie (zie 8.7.1);
- 15 er moet rekening zijn gehouden met een stootbelasting (zie 9.5).

NEN-EN 1991-1-1+C1:2011/NB:2011

6.2.2 Kolommen en wanden

- (1) Lees na de volledige tekst van (1):

Voor het ontwerp en de berekening van kolommen en wanden moet de opgelegde belasting zijn beschouwd op de meest ongunstige plaats op ten minste één vloer (de vloer die het meest ongunstige resultaat oplevert).

6.3.1.1 Klassen

Met betrekking tot tabel 6.1 zijn geen nadere onderverdelingen voor de klassen gegeven.

6.3.1.2 Waarden van belastingen

- (1)P Vervang tabel 6.2 door tabel NB.1 – 6.2 en lees deze als normatief samen met de volgende tekst:

(begin tekst)

De waarden voor q_k en Q_k voor de opgelegde belastingen zijn gegeven in tabel NB.1 – 6.2.

Tabel NB.1 – 6.2 — Opgelegde belastingen op vloeren, balkons en trappen in gebouwen

Klasse van belaste oppervlakte	q_k kN/m ²	Q_k kN
Klasse A (wonen en huishoudelijk gebruik)		
A-vloeren	1,75	3 ^a
A-trappen	2,0	3
A-balkons	2,5	3
Klasse B (kantoorruimten)		
B-kantoorruimten	2,5	3
Klasse C (bijeenkomst ruimten)		
C1-tafels	4,0 ^b	7
C2-vaste zitplaatsen	4,0 ^b	7
C3-zonder obstakels voor rondlopende mensen	5,0	7
C4-fysieke activiteiten	5,0	7
C5-grote mensenmassa's	5,0	7
Klasse D (winkelruimten)		
D1-kleinhandel	4,0	7
D2-warenhuizen	4,0	7
^a De puntlasten moeten zijn aangebracht op een oppervlakte van 100 mm × 100 mm; de gegeven waarden moeten ook zijn gebruikt voor constructies van ondergeschikte betekenis.		
^b Voor schoolgebouwen volstaat een vloerbelasting van 2,5 kN/m ² .		

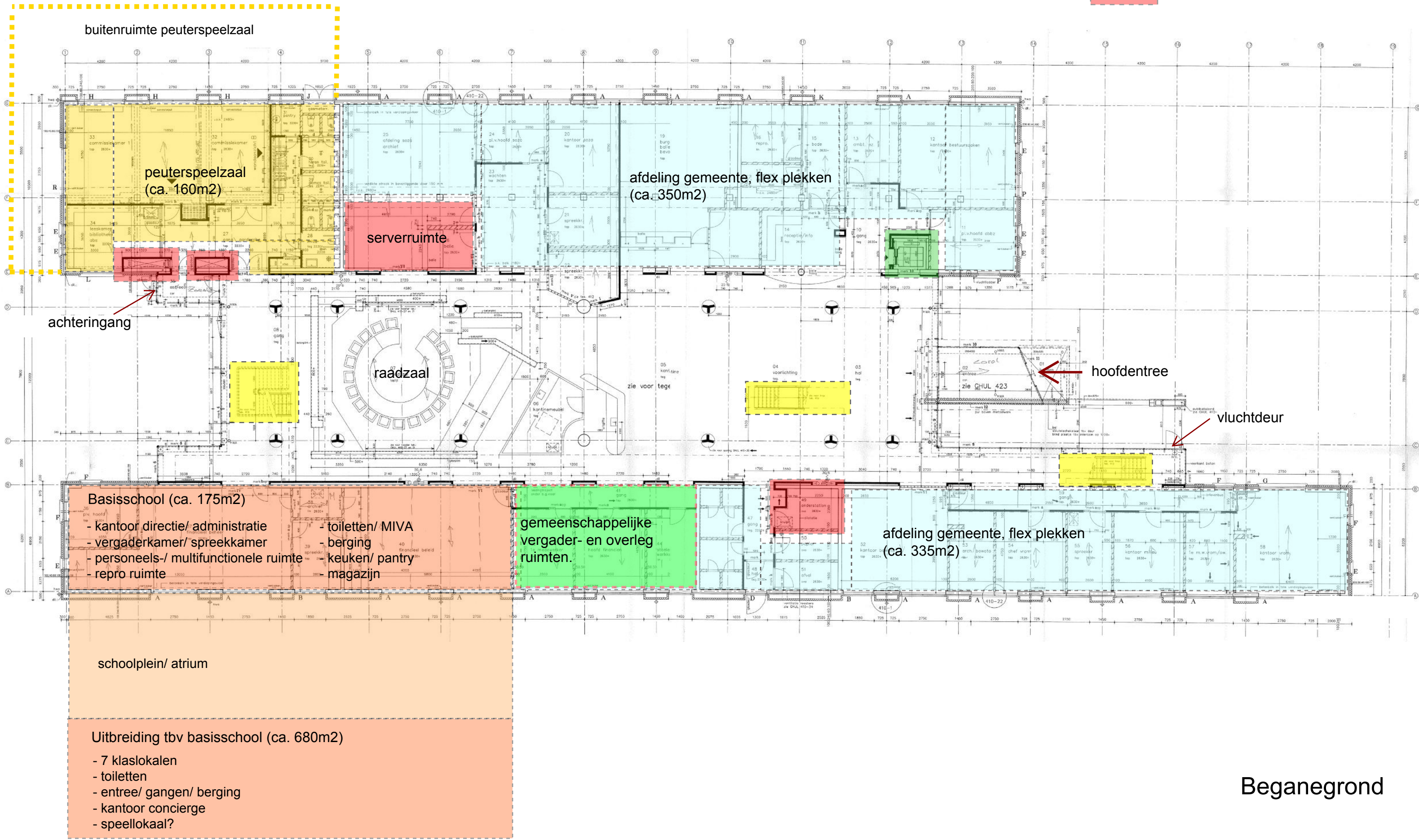
Bijlage 7

scenario basisschool-peuterspeelzaal in combinatie met
gemeentehuis

Scenario basisschool/ peuterspeelzaal in combinatie met gemeentehuis

Renvooi

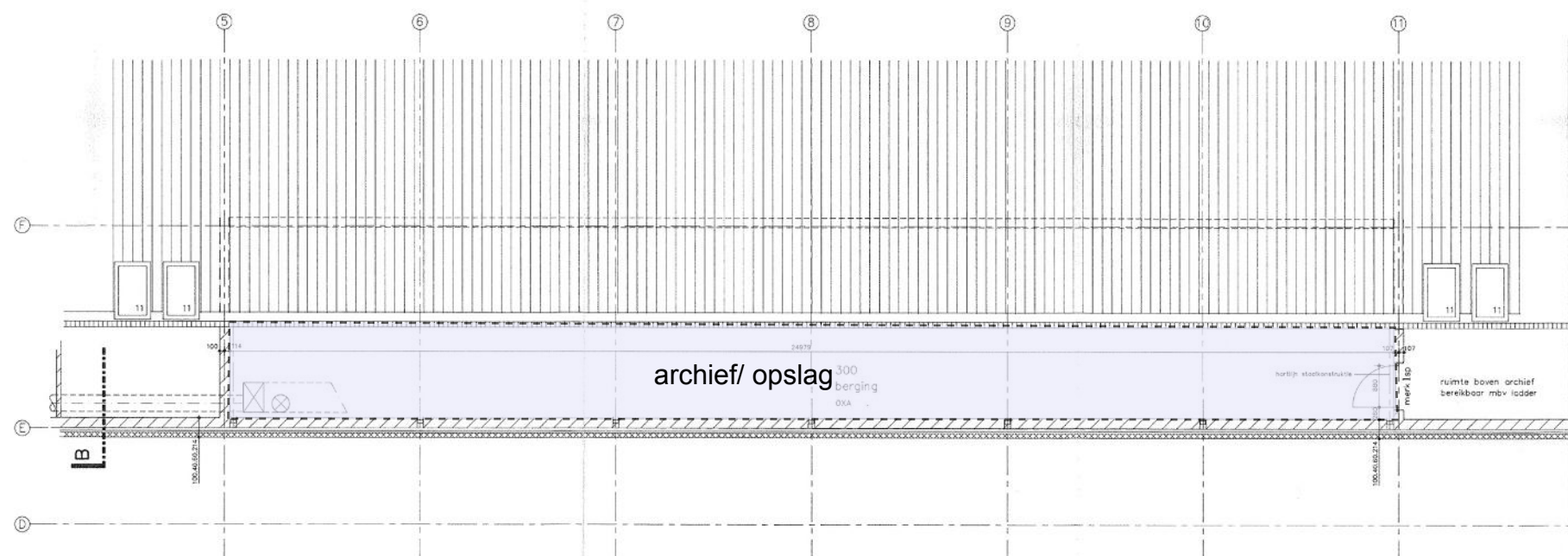
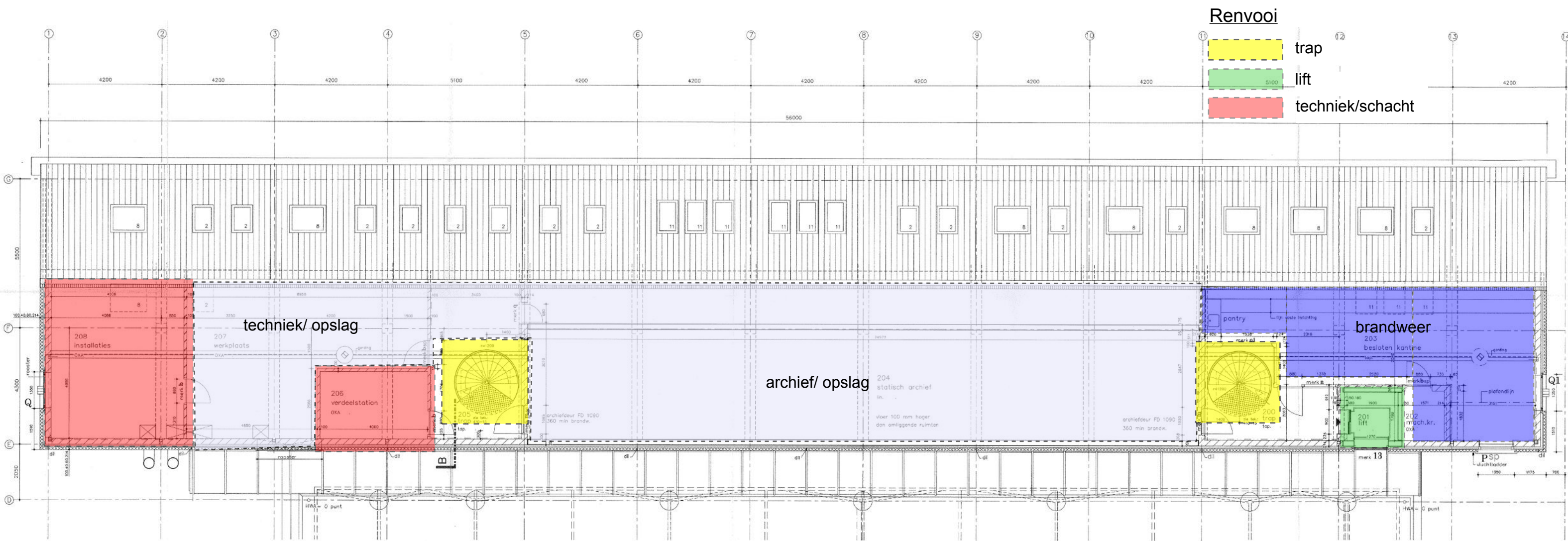
- trap
- lift
- techniek/schacht



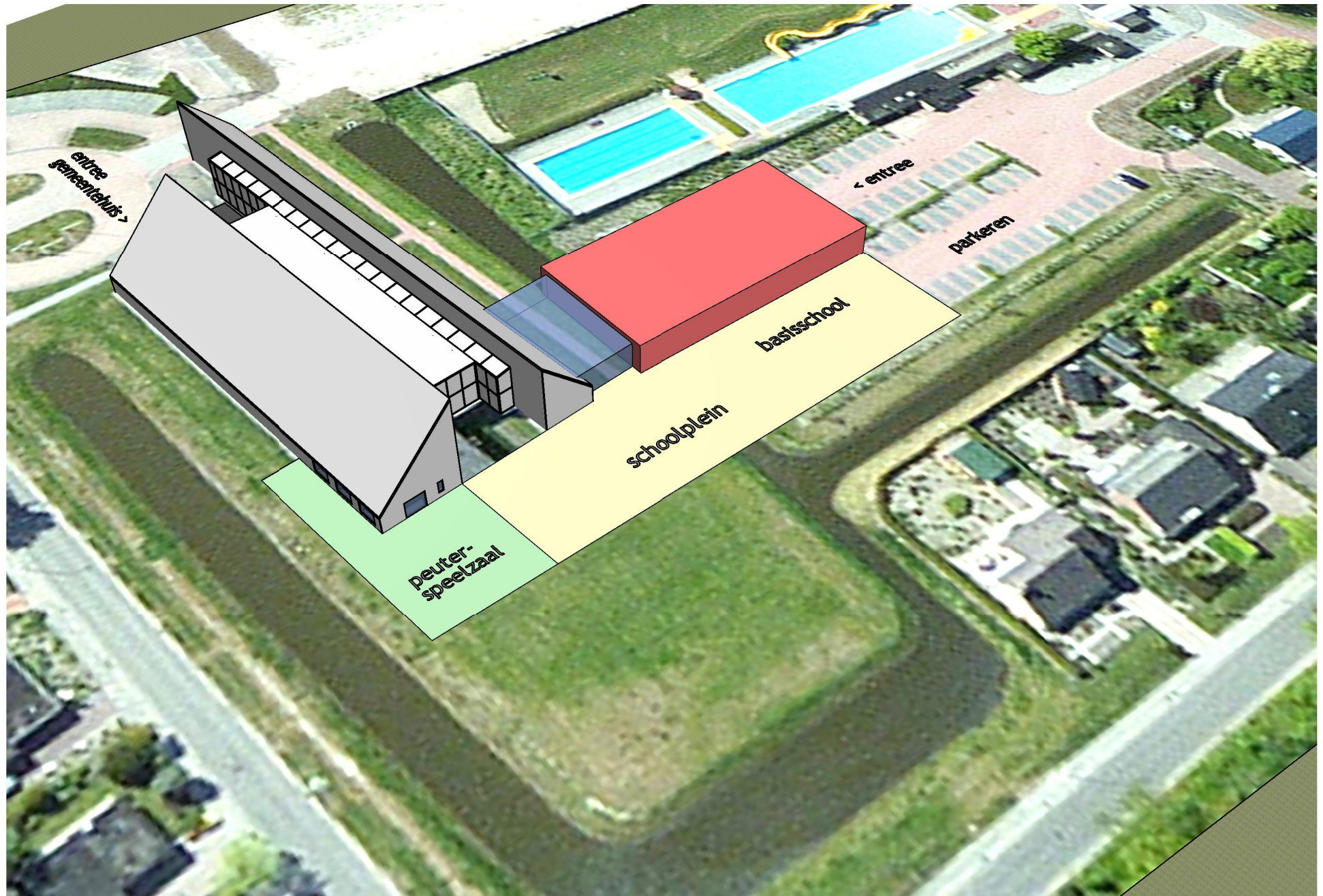
Beganegrond

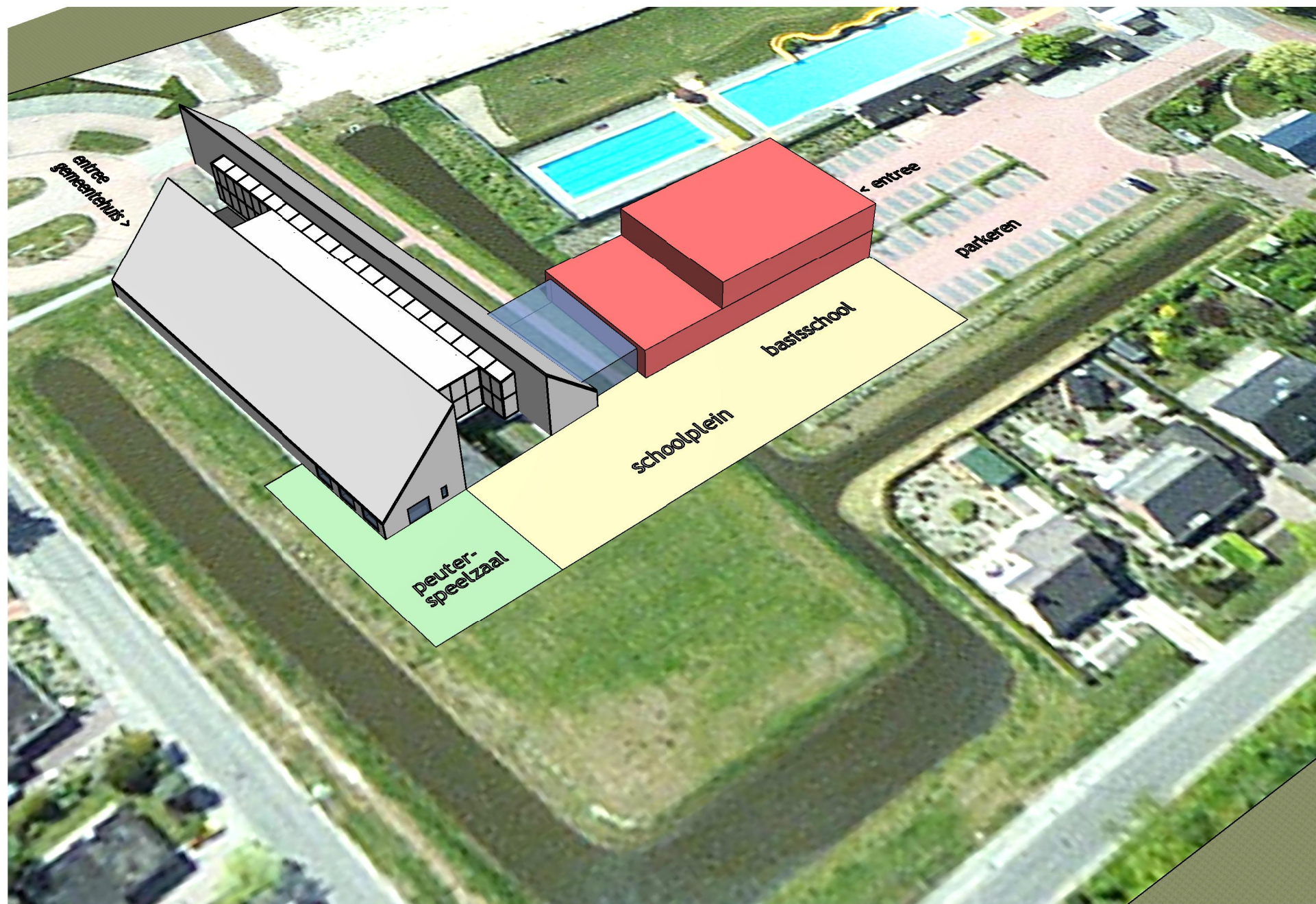
technik/schacht

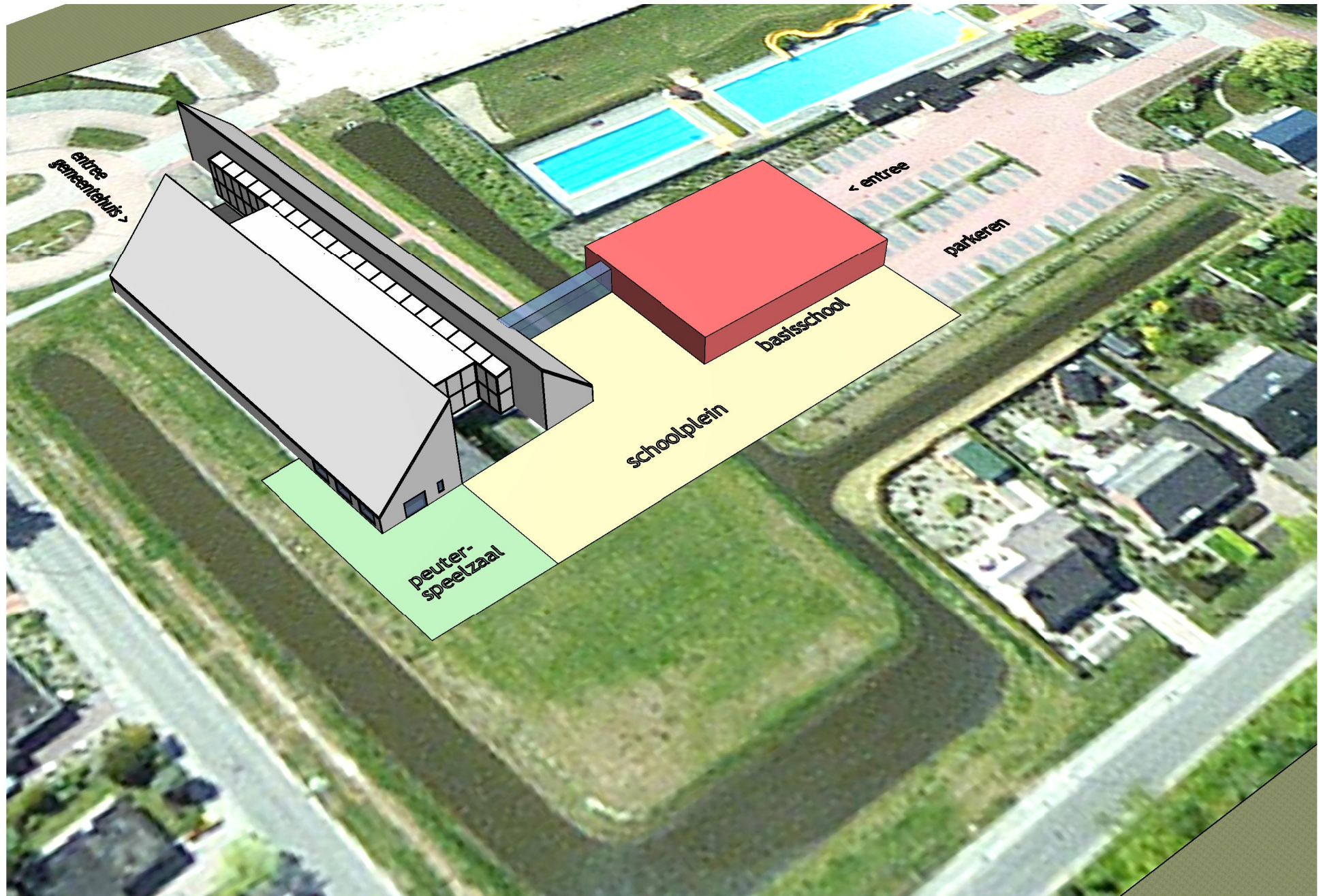


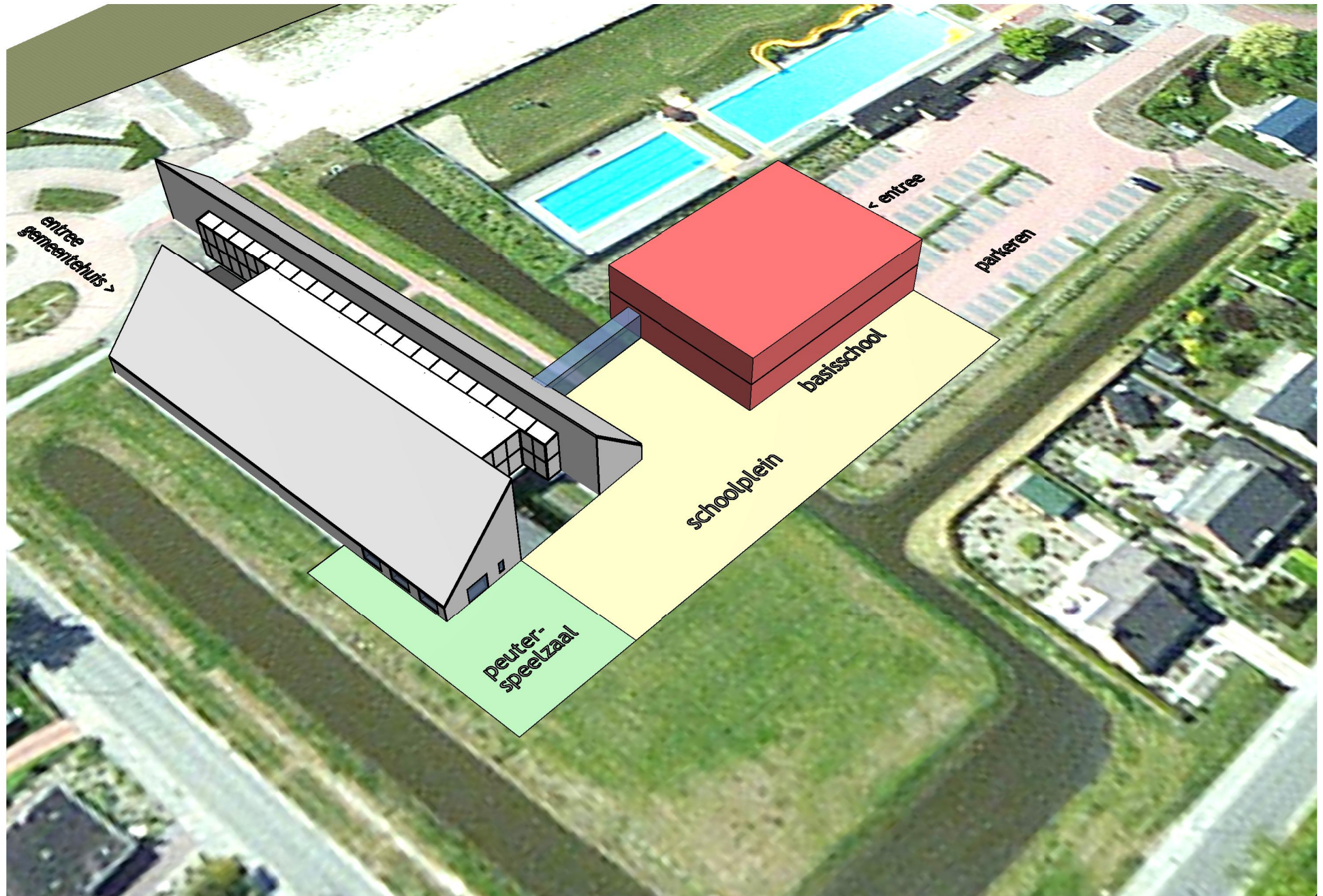


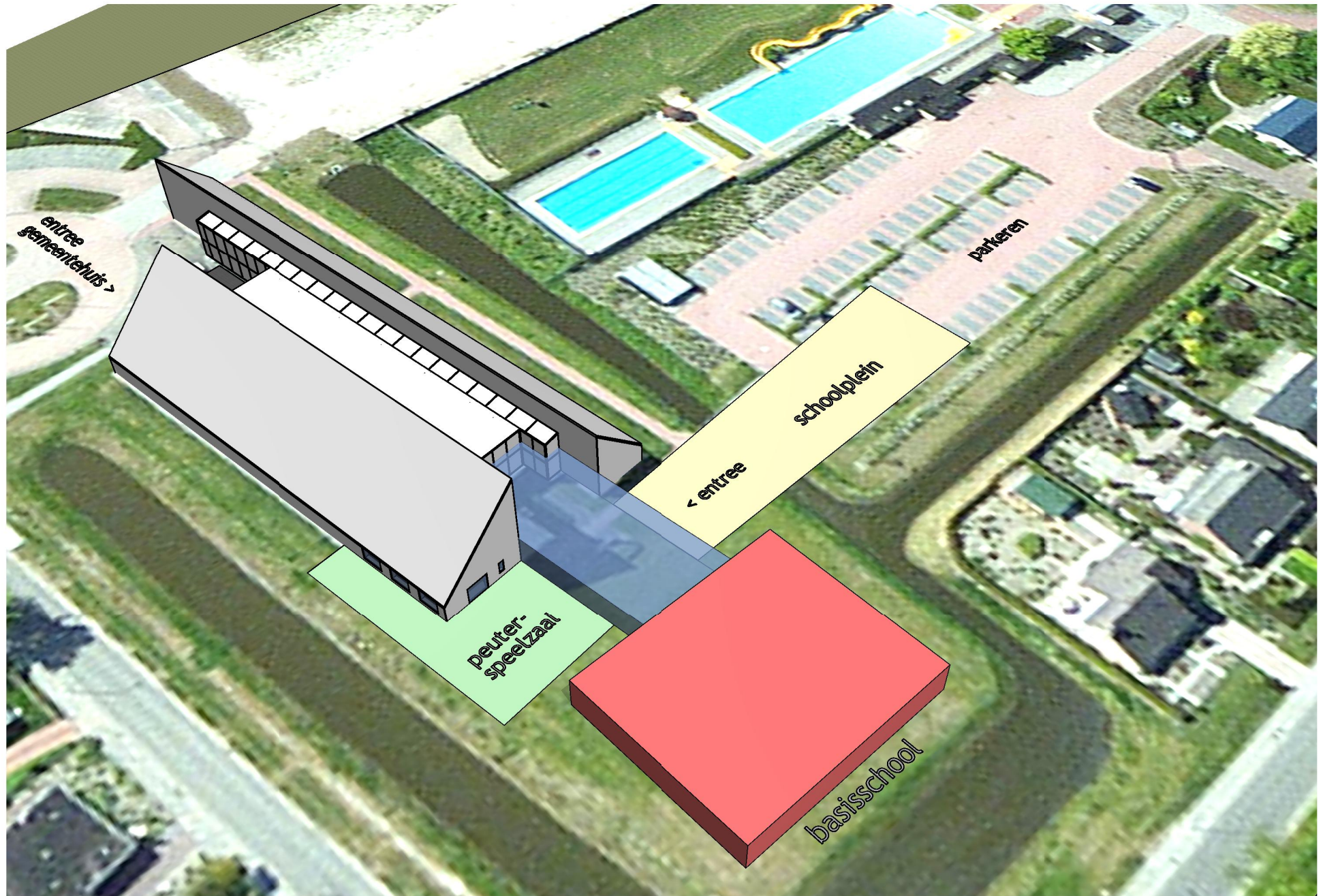
2e en 3e verdieping

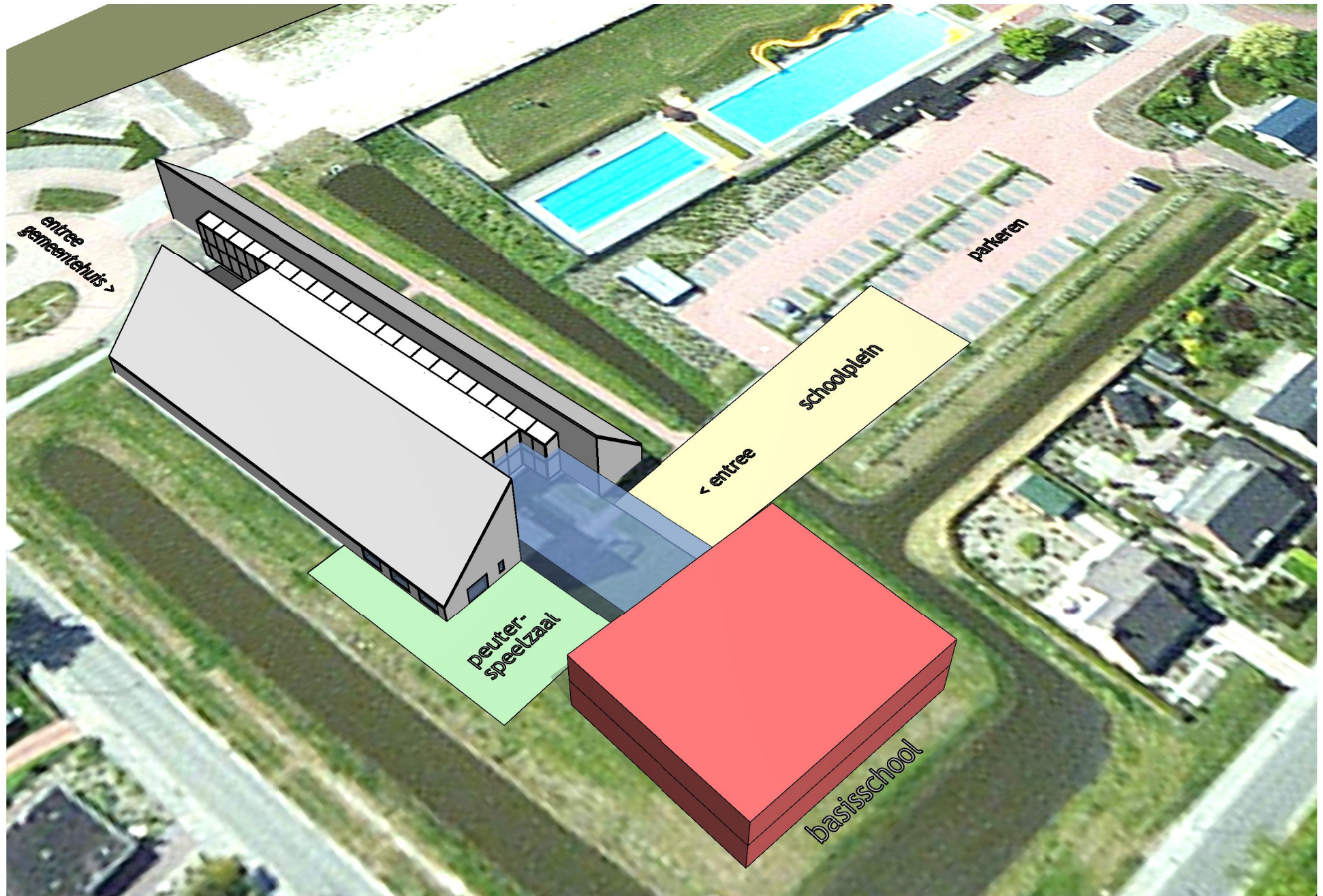


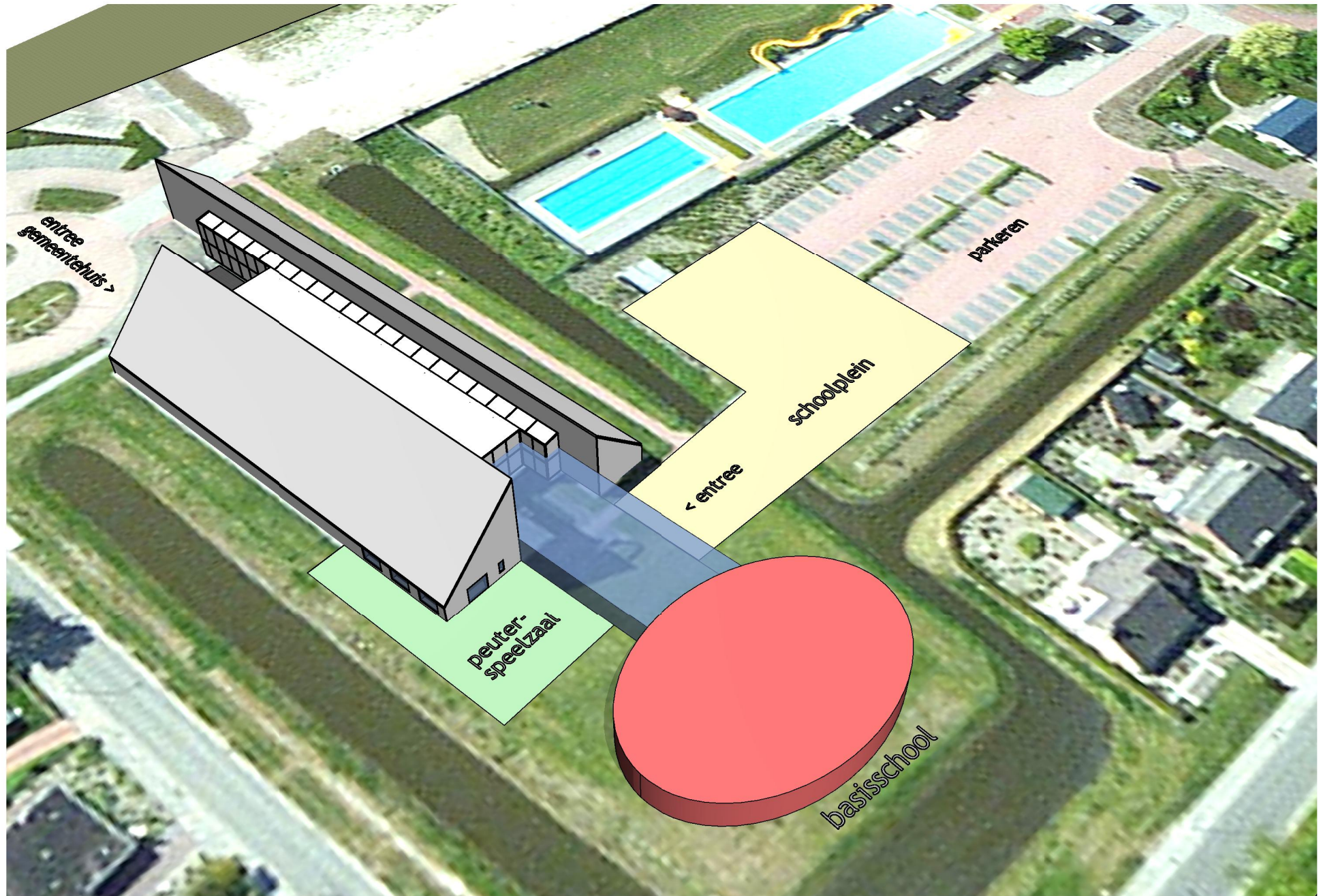








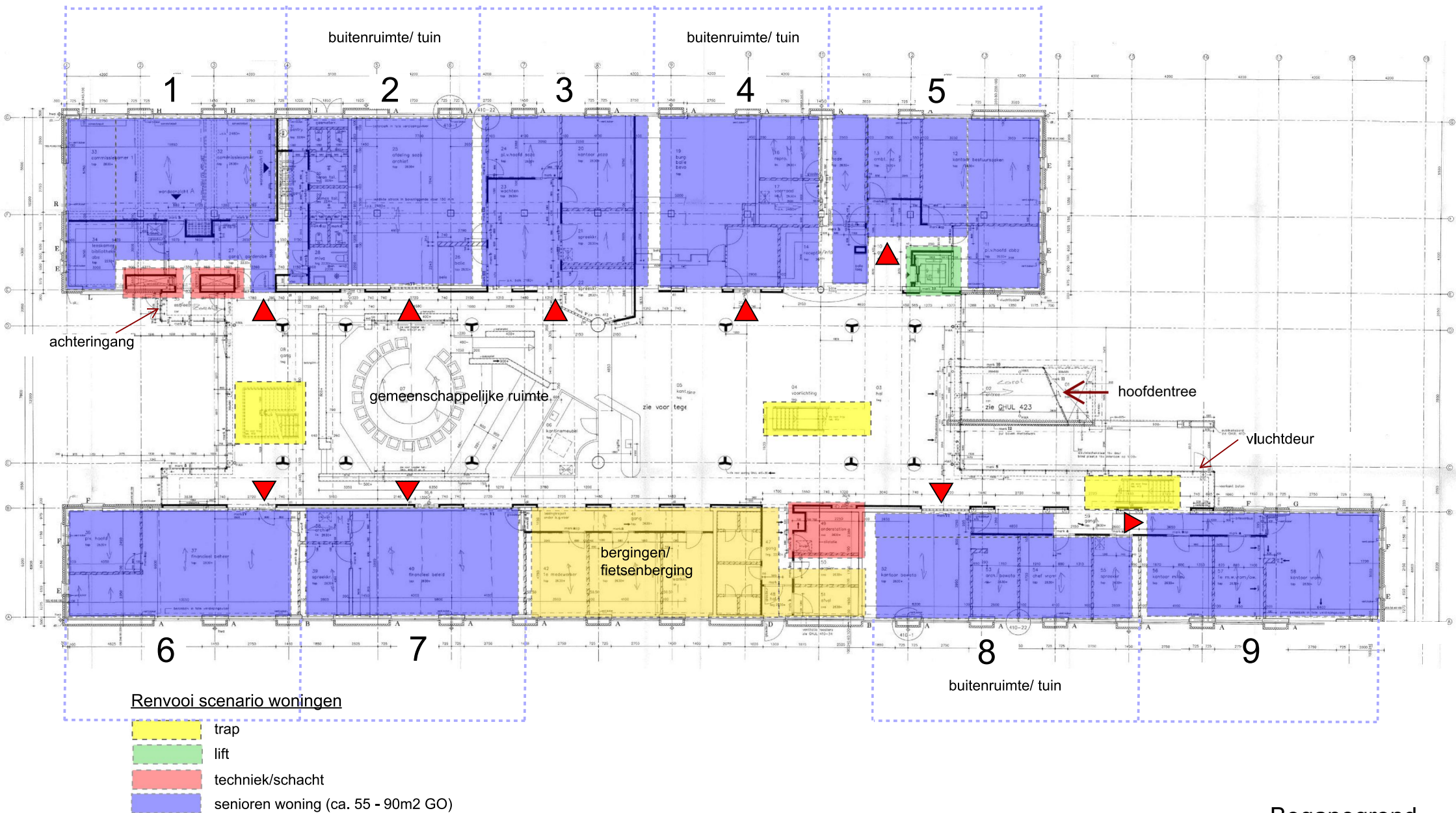




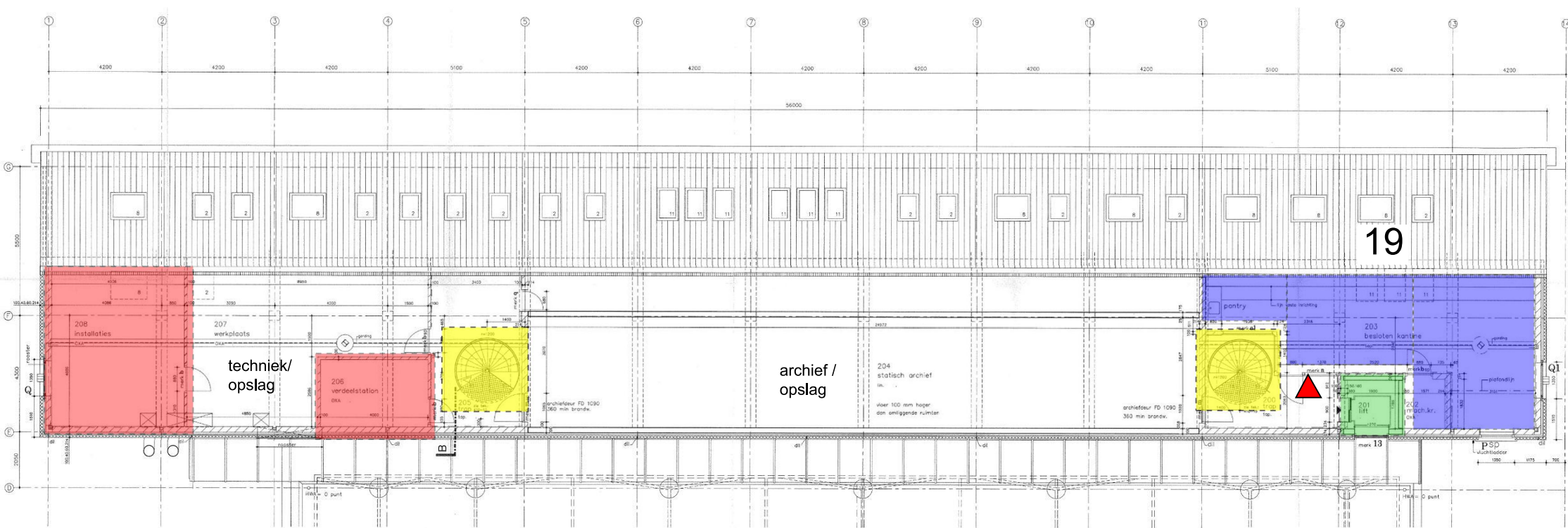
Bijlage 8

scenario seniorenwoningen

Scenario seniorenwoningen

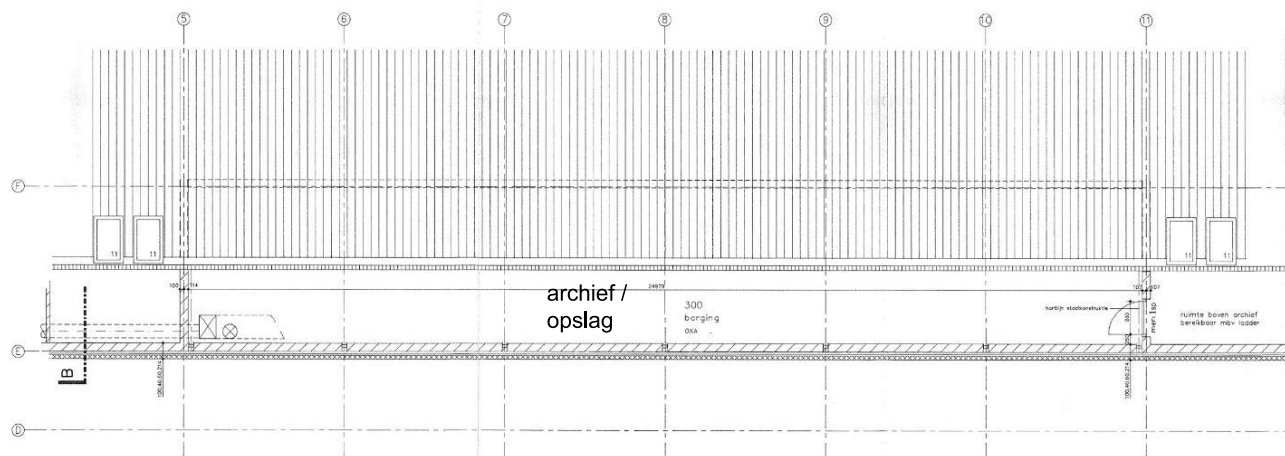


Beganeground



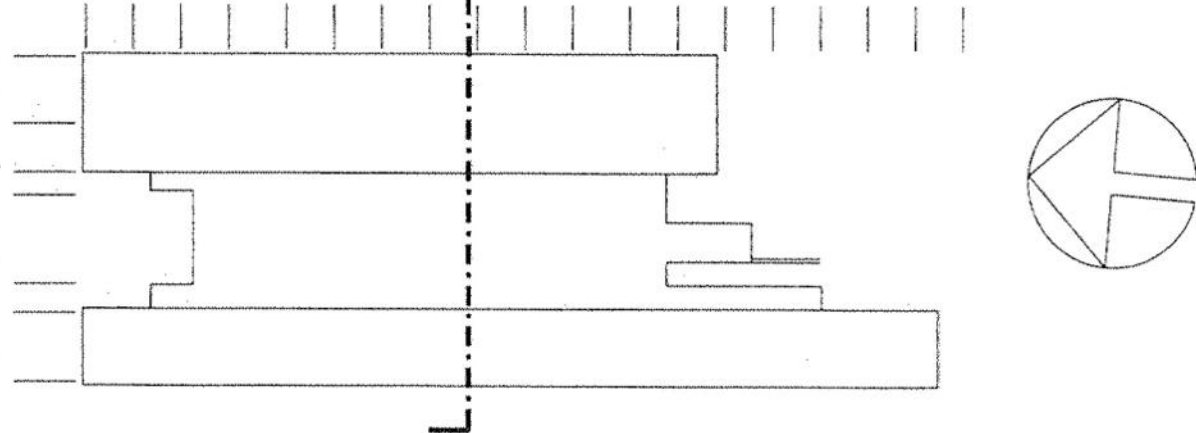
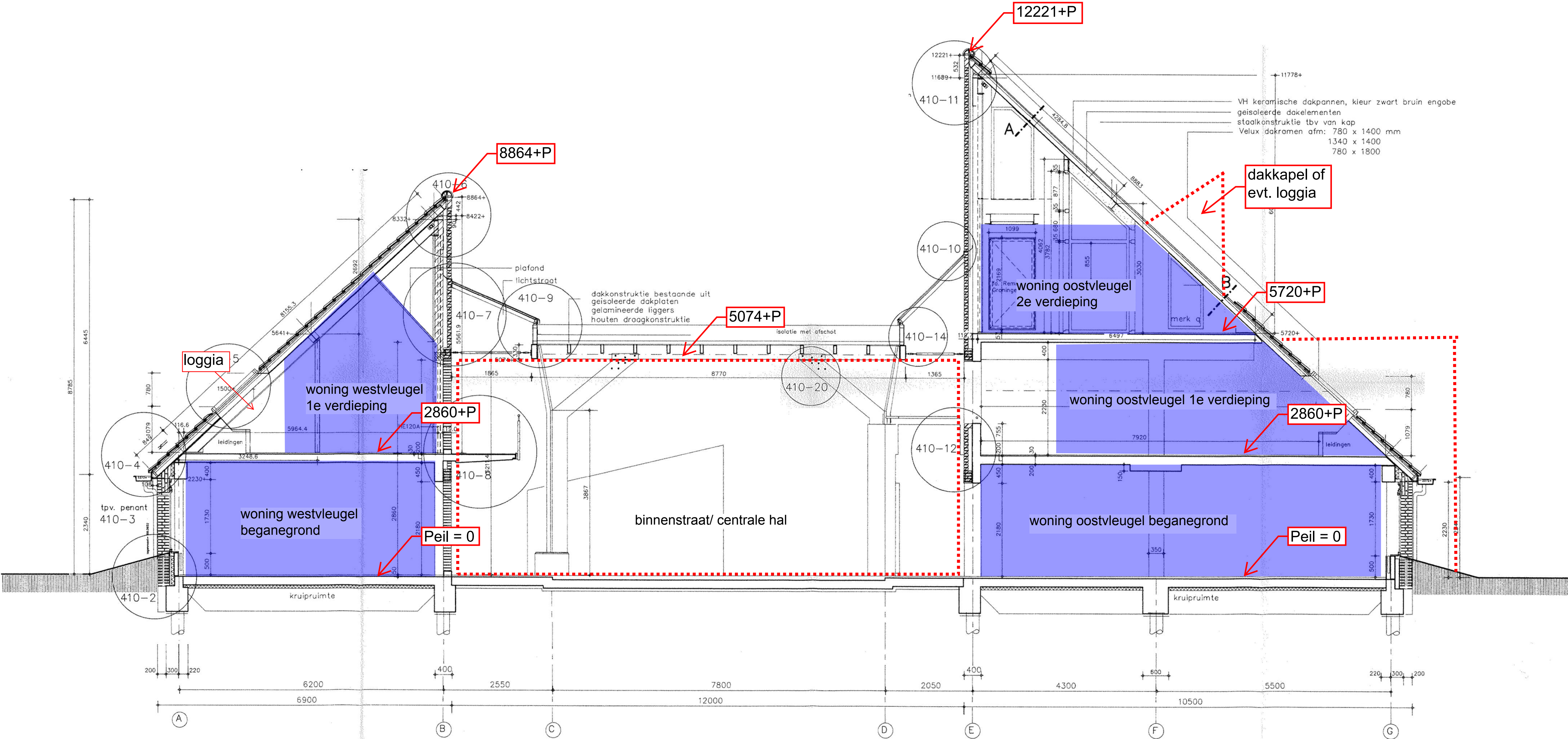
Renvooi scenario woningen

- trap
- lift
- techniek/schacht
- senioren woning (ca. 55 - 90m2)



2e en 3e verdieping

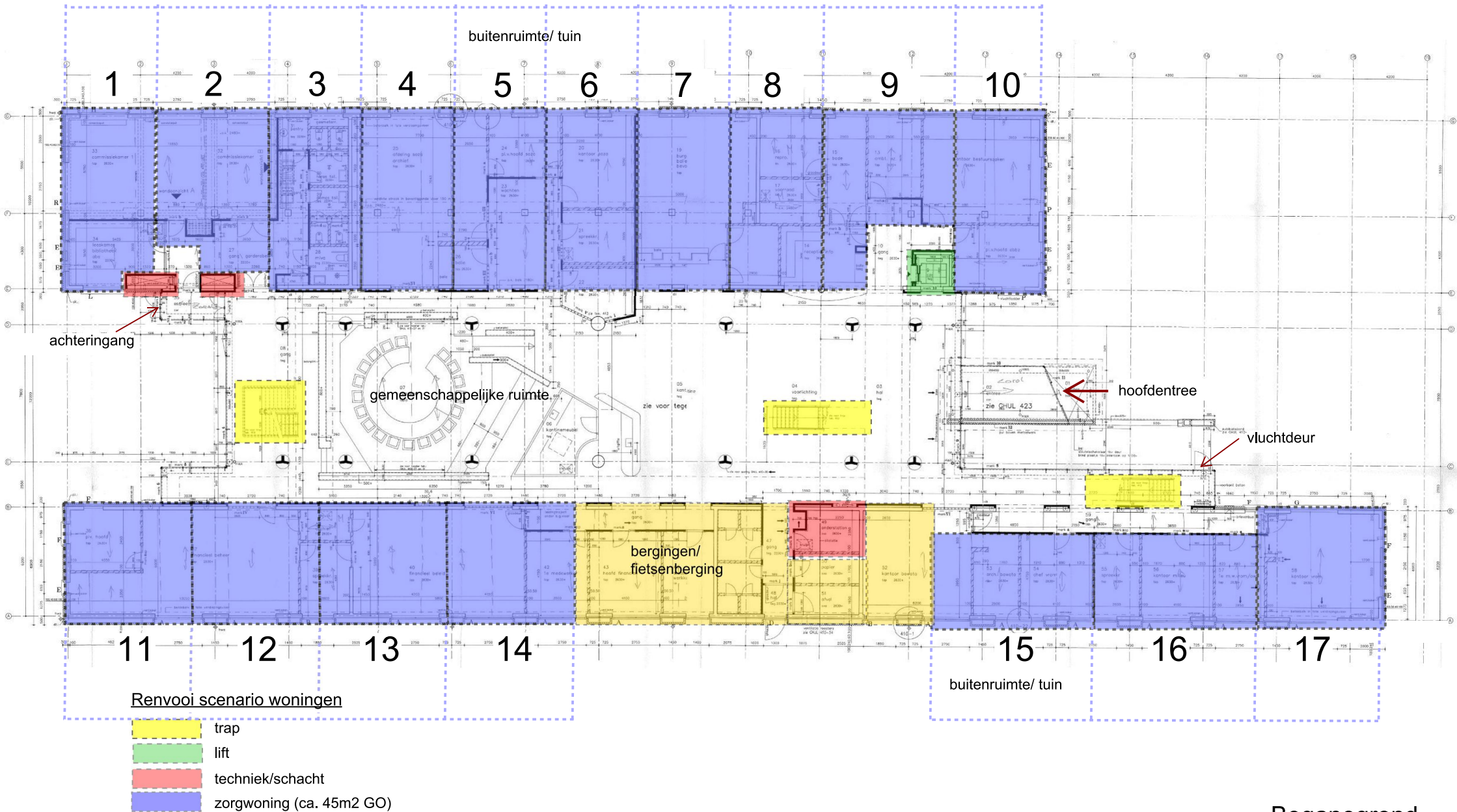
Doorsnede seniorenwoningen



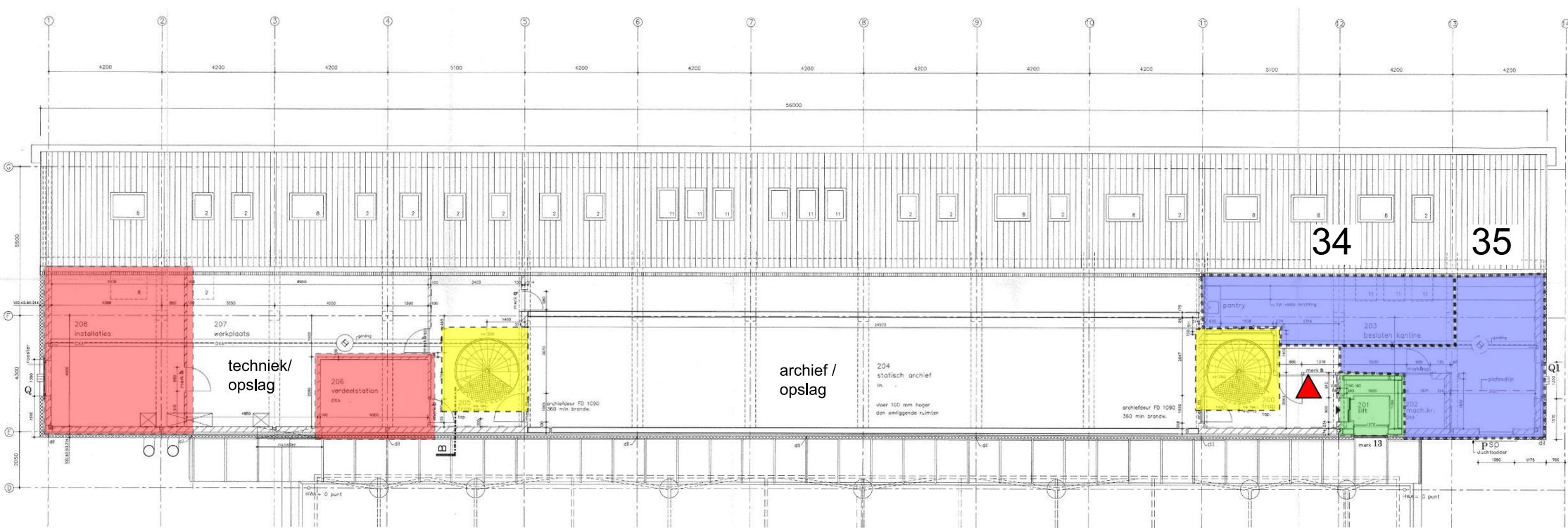
Bijlage 9

scenario zorgwoningen

Scenario zorgwoningen

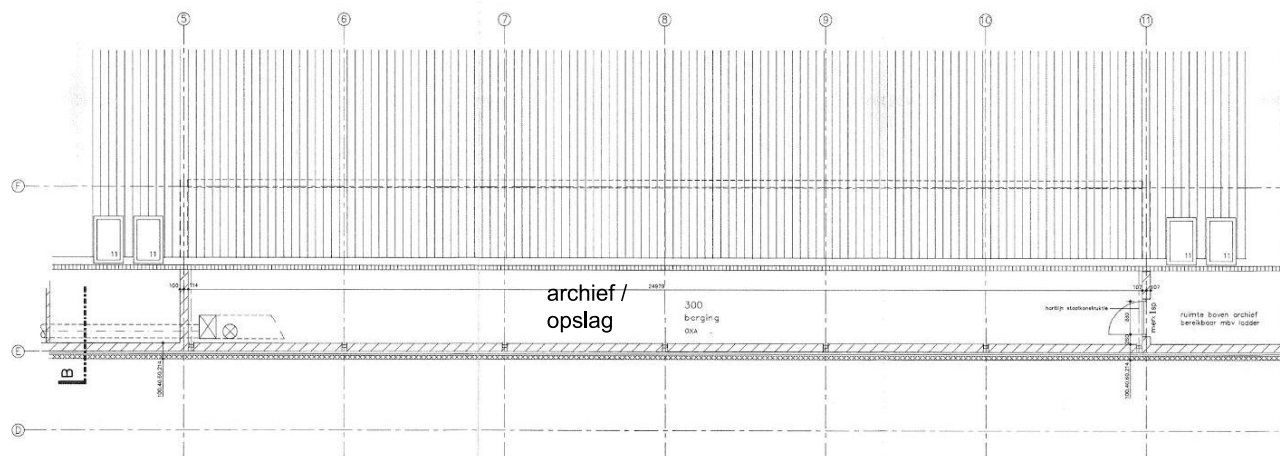


Beganeground



Renvooi scenario woningen

- trap
- lift
- techniek/schacht
- zorgwoning (ca. 45m2 GO)



2e en 3e verdieping

**“Het samenbrengen
van dromen, inspiratie
en kennis leidt tot
innovaties”**

**Voor onze opdrachtgevers
werken wij vanuit een integrale
benadering. Daarbij wordt
zowel de strategische,
creatieve als praktische kant
van projecten optimaal in
balans gebracht. Goede
communicatie is daarbij de
essentiële succesfactor.**

Strategisch

advies
stedenbouw

bd

architectuur
interieur

Creatief

bouwkunde
beheer & onderhoud

Praktisch



bd architectuur

BD Architectuur

Landjuweel 20
3905 PG Veenendaal
t: 0318 – 50 28 18
m: 06 2053 5757
info@bdarchitectuur.nl

www.bdarchitectuur.nl

