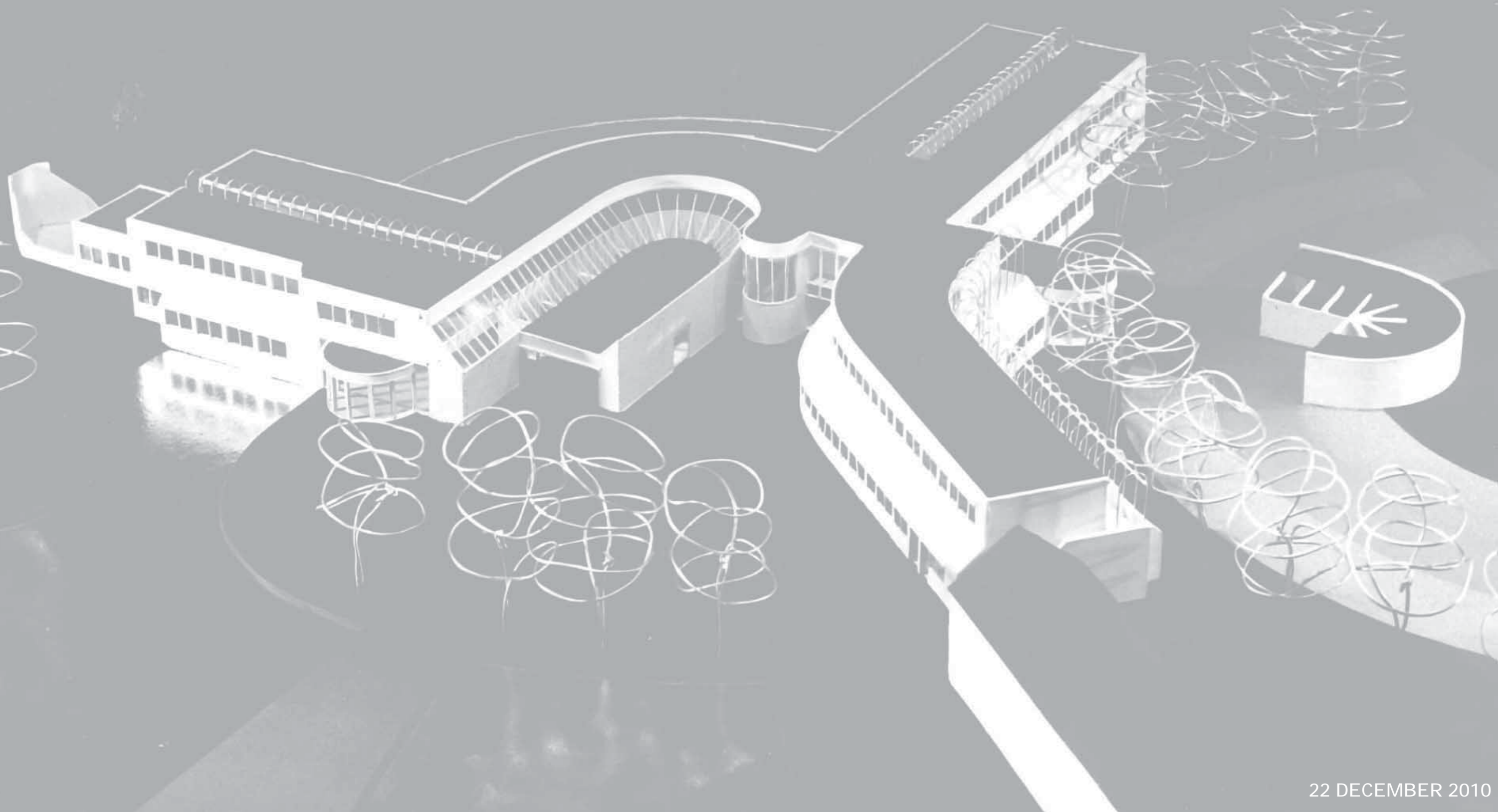


GEMEENTEHUIS TE BERGEN, ELKSHOVE 2.0

HAALBAARHEIDSONDERZOEK



COLOFON

DA AD

ENNO ZUIDEMA STEDEBOUW

- DAAD Architecten B.V.
Postbus 5
9410 AA Beilen
Tel. 0593 582450
fax 0593 582451
E-mail info@daad.nl
Website www.daad.nl
Contactpersoon: Rob Hendriks

Projectnummer: 1033

ZW Ingenieursbureau
Advies- en bouwkundige constructies

SW Adviesbureau VanderWeele
Installatietechniek en Bouwfysica

ruimkeerp

INHOUD

■ Op verzoek van de gemeente Bergen heeft DAAD architecten BV de mogelijkheden onderzocht om het gebouw Elkshove te Bergen te transformeren tot een nieuw bestuurlijk centrum dat op termijn eventueel uit te breiden is tot een volledig nieuw gemeentehuis. De gefaseerde opzet, de eventuele combinatie met andere functies zoals een brandweerkazerne, het parkeervraagstuk en de bouwkundige, installatietechnische en logistieke consequenties in het eindplan en de verschillende tussenstadia, hebben geleid tot een integraal onderzoek, waarbij architectuur en stedenbouw tegelijkertijd worden onderzocht.



- 4 LOCATIE
LUCHTFOTO
- 5 PROJECTTOELICHTING
- 6 ANALYSE EZ STEDENBOUW
BEBOUWINGSRICHTING
OMGEVING EN ZICHTBAARHEID
MAQUETTEFOTO'S
ROUTING
RANDVOORWAARDEN
STEDENBOUWKUNDIGE MODELLEN: FASE 1
FASE 2 BEHOUD WONINGEN
FASE 2 NIEUWBOUW WONINGEN
- 17 BOUWTECHNISCHE ANALYSE
ANALYSE EN PLAN VAN AANPAK
ARCHIEFTEKENINGEN PLATTEGRONDEN - POSITIES WAARNEMING
CONSTRUCTIEVE GEBOUWDOORSNEDE
BUITENGEVEL
BETONCONSTRUCTIE EN INSTALLATIES
DAKVENSTERS
BOUWFYSICA
ADVIES CONSTRUCTEUR, BOUWFYSICUS EN INSTALLATIEADVISEUR
- 25 FUNCTIONELE ANALYSE
HUIDIGE RUIMTEGEBRUIK
BESCHIKBARE RUIMTE
CONSTRUCTIEVE STRUCTUUR
RUIMTELIJKE KNELPUNTEN
- 29 PROGRAMMATISCHE ANALYSE
PROGRAMMA VAN EISEN BESTUURLIJK CENTRUM
PROGRAMMA VAN EISEN BRANDWEERKAZERNE
PROGRAMMA VAN EISEN EN BESCHIKBARE RUIMTE
- 32 MODELLENSTUDIE
TOELICHTING HERGEBRUIKMODELLEN
SCHEMA HERGEBRUIKMODELLEN
MODEL 1
MODEL 2
MODEL 3
FINANCIELE RAMING EN UITGANGSPUNTEN
- 50 CONCLUSIE



■ ELSKHOVE 2.0

Het gemeentehuis van Bergen, opgeleverd in 1980 naar een ontwerp van architect Cor Kalfsbeek, staat leeg en wacht op hergebruik of sloop. In 2000 heeft de gemeente het pand verlaten, op zoek naar een nieuw onderkomen voor de fusiegemeente Bergen/Schoorl/Egmond. Sindsdien wordt het niet meer als gemeentehuis gebruikt en hebben enkele functies, waaronder een school, er tijdelijk een plek gevonden. Op dit moment wordt het gebouw tijdelijk bewoond en wordt een deel voor kunstopslag gebruikt. In afwachting van de beoogde sloop van het gebouw is het onderhoud tot een minimum beperkt. Dit is duidelijk te constateren in de huidige toestand. Desondanks is het gebouw in structuur en hoofdpzets sterk, architectonisch bijzonder en technisch goed genoeg om op hergebruikmogelijkheden te worden onderzocht.

Op dit moment heeft de fusiegemeente Bergen geen centraal onderkomen. Het bestuurlijk centrum is tijdelijk ondergebracht op de eerste verdieping van het zwembad De Beek in Bergen, de ambtelijke organisatie heeft een tijdelijk onderkomen gevonden in een kantoorpand aan de Jan Ligthartweg 4 op een bedrijventerrein van Alkmaar. Het gebrek aan adequate, functionele en representatieve ruimte op één locatie, liefst centraal in de gemeente, heeft geleid tot heroverweging van de mogelijkheden van het gebouw en de locatie van het voormalige gemeentehuis Bergen, Elkshove.

Aan DAAD Architecten is gevraagd een onderzoek naar de hergebruikmogelijkheden van het bestaande pand en de locatie te doen. Uitgangspunt is het streven naar het uiteindelijk realiseren van een compleet multifunctioneel gemeentehuis op de locatie Elkshove. De fasering is eerst een bestuurlijk centrum (eventueel met brandweerkazerne) en later eventueel aangevuld met de "backoffice".

De vragen voor het onderzoek zijn:

1. Hoe ziet een totaal multifunctioneel gemeentehuis er uit op deze locatie (stedenbouwkundige totaalstudie)
2. Kan het bestaande gebouw Elkshove goed gebruikt en verbouwd worden (functioneel en financieel) tot een bestuurscentrum als 1e fase van een totaal gemeentehuis of is het voordeliger/beter om te slopen en de eerste fase ook nieuw te bouwen.
3. Hoe past een brandweerkazerne met bijbehorende ruimtes in deze scenario's?

Er doen zich twee mogelijke scenario's voor:

1. Het gebouw wordt gesloopt en op de locatie wordt een compleet nieuw multifunctioneel gemeentehuis gebouwd, eventueel met een brandweerkazerne, waarbij een fasering

in de vorm van een nieuw bestuurlijk centrum als eerste fase en een aangebouwde "backoffice" in een tweede fase mogelijk is.

2. Het gebouw wordt geschikt gemaakt als bestuurlijk centrum, eventueel met brandweerkazerne en op de locatie wordt hieraan op termijn het "backoffice" van het gemeentehuis toegevoegd.

Voor scenario 1 is een stedenbouwkundige verkenning van de locatie nodig, zijn de consequenties van de gefaseerde uitvoering in varianten onderzocht en financieel onderbouwd. Zonder een uitgewerkt plan te tekenen is, op basis van het voorliggende PVE, een globale kostenraming voor sloop en vervangende nieuwbouw gemaakt.

Ook voor scenario 2 is een stedenbouwkundige verkenning noodzakelijk, waarbij met name de potenties van het gebouw en de consequenties voor de gefaseerde uitvoering in beeld zijn gebracht.

Om tot een afgewogen keuze tussen voornoemde scenario's te komen is een onderzoek naar de bouwkundige, bouw fysieke en constructieve hergebruikmogelijkheden van het bestaande gebouw en de financiële consequenties op de korte en langere termijn nodig. Voorts ligt er voor beide scenario's de vraag van het onderbrengen van het programma voor de brandweerkazerne op deze locatie, al dan niet in of gekoppeld aan het gebouw van het voormalige gemeentehuis. In deze haalbaarheidstudie zijn verschillende mogelijkheden naast elkaar onderzocht en de consequenties in architectuur, techniek, fasering en kosten inzichtelijk gemaakt.

Om de afweging goed te kunnen maken is een beeld van de stedenbouwkundige mogelijkheden van de verschillende scenario's op de locatie inzichtelijk gemaakt door EZ Stedenbouw.

In dit boekwerk is verslag gedaan van de bouwtechnische staat van het gebouw. Middels een modellenstudie (bouwkundig, constructief, bouw fysiek en stedenbouwkundig) is onderzocht hoe in hoeverre het bestaande gebouw als basis kan dienen voor huisvesting van het genoemde programma. De modellen en principes om de modellen te realiseren zijn tussentijds overlegd met constructeur en bouw fysiek adviseur. Aan deze modellen is een globale kostenraming (bouwkundig en installatietechnisch) verbonden en is een aanzet gegeven tot enkele mogelijke aanpassingen in het interieur.

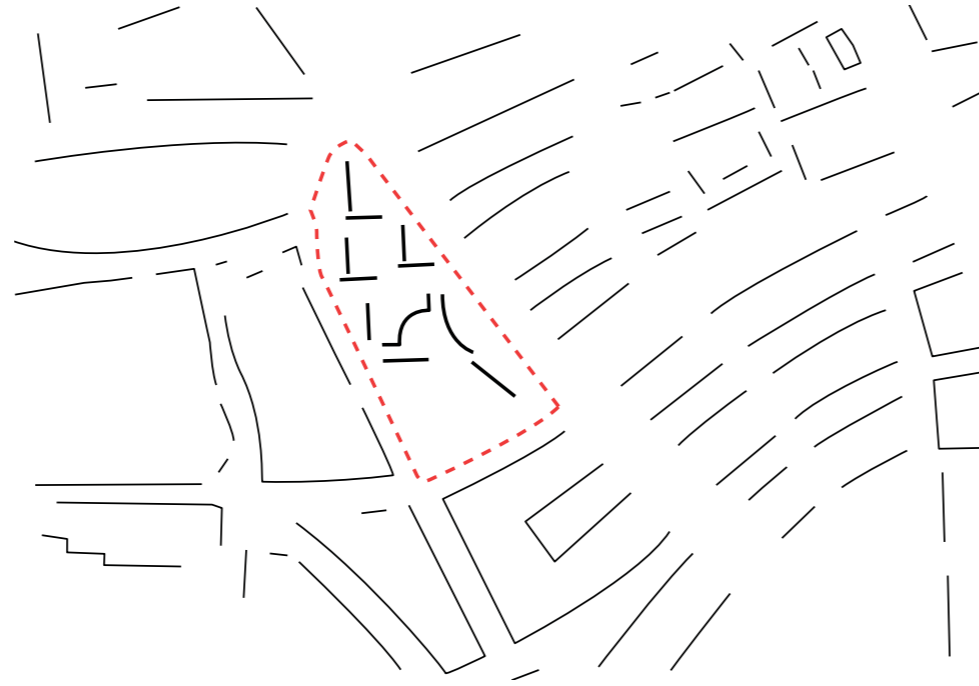
Dit boekwerk is tot stand gekomen in samenwerking met EZ Stedenbouw, ZW Ingenieursbureau, Adviesbureau VanDerWeele en Denkruij Interieurconcepten.



ANALYSE EZ STEDENBOUW BEBOUWINGSRICHTING

Analyse afwijkende richting

De bebouwing van Bergen in de omgeving van Elkshove bestaat voornamelijk uit losse woningen of twee-onder-een-kap-woningen die georiënteerd zijn op de straat. Een kleinschalig en groen straatbeeld en een stratenpatroon met lichte bochten erin. In dit patroon van straten en woningen bevinden zich enkele grotere vlakken waarin de bebouwing grootschaliger is. In het geval van Elkshove heeft de bebouwing een eigen, afwijkende richting t.o.v. de omgeving die het perceel zelf samenhang geeft. De bebouwing staat door deze richting nooit parallel aan de straat en aan de randen ontstaan groene ruimtes.



Afwijkende richting bebouwing



Locatie Elkshove in context

Groene karakter

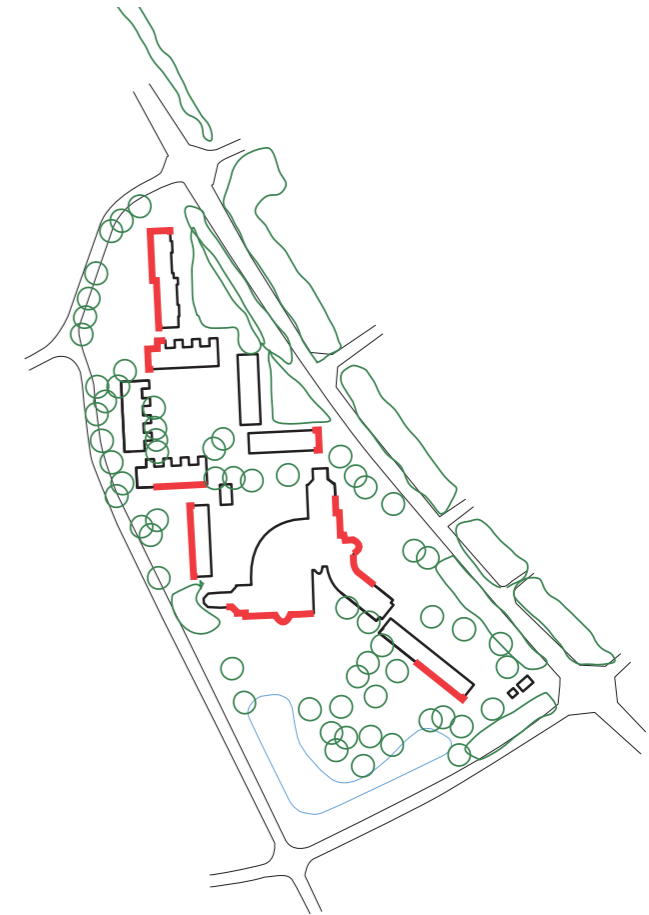
Een sterke kwaliteit van het perceel van Elkshove is de groene, parkachtige setting. De vijver aan de Prins Hendriklaan zorgt voor een ruime, open voorruimte voor het gemeentehuis. Over het hele terrein staan bomen en het maaiveld is groen ingericht, afgezien van de parkeer ruimte rondom het gemeentehuis. In de randen zijn routes voor voetgangers en fietsers. De binnenruimte van het kwadrant van rijtjeswoningen is ingericht als een collectieve groene ruimte. Elkshove is een van de weinige openbaar toegankelijke groene gebieden dichtbij het centrum van Bergen.

Hide & seek

Doordat bebouwing nooit parallel aan de weg staat en door de hoeveelheid groen op de locatie is er afwisselend wel of geen zicht op de bebouwing. Vanaf de weg levert dit een spel van hide & seek op. Deze afwisseling in zichtbaarheid is karakteristiek voor de locatie en geeft aanleiding tot het aanbrengen van accenten in de bebouwing.



Parkachtige karakter Elkshove



Hide & seek: afwisseling tussen zicht op groen en bebouwing



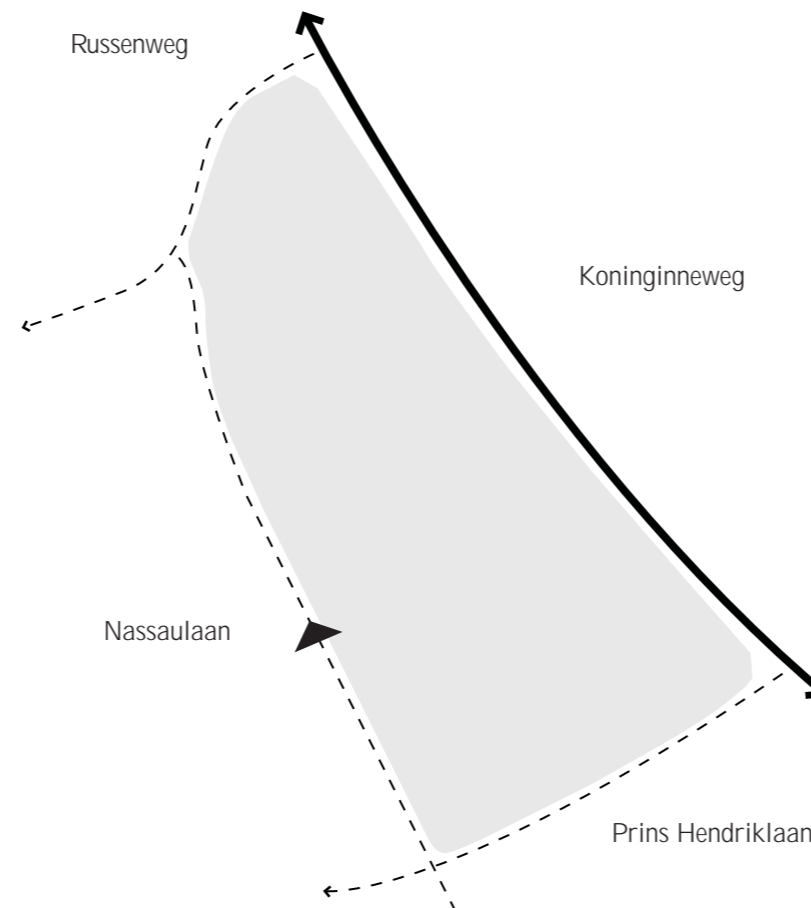
Plangebied gezien vanaf hoek Nassaulaan/Prins Hendriklaan



Plangebied gezien vanaf Russenweg

Routes

In Bergen komt een specifiek straatprofiel voor. Het wordt gekenmerkt door het vlakke profiel (geen hoogteverschillen), het gebruik van klinkers en de groene bermen met daaraan groene voortuinen. De straten die het perceel van Elkshove begrenzen verschillen van elkaar. De Russenlaan, Nassaulaan en Prins Hendriklaan zijn allen woonstraten met kleinschalige bebouwing, gericht op de openbare ruimte met het 'Bergense' profiel. Daarbij is de Nassaulaan de meest verkeersluwe straat doordat hier eenrichtingsverkeer is. De Prins Hendriklaan vormt de verbinding naar het centrum en de Russenweg is een verbindingsweg naar de noordelijke zijde van het centrum. De Koninginneweg is een gebiedsontsluitingsweg voor doorgaand verkeer en is daarmee van een andere orde dan de woonstraten. Het profiel van de weg is breder met daaromheen een groene, bomenrijke ruimte de weg de sfeer van een parkway geeft. Deze weg vormt de scheiding tussen verschillende woongebieden. Woningen zijn niet op deze weg georiënteerd. Het gemeentehuis vormt hier (als groter complex) een uitzondering op en heeft een adres aan de Koninginneweg.



Koninginneweg



Prins Hendriklaan



Nassaulaan

Inrichting openbare ruimte

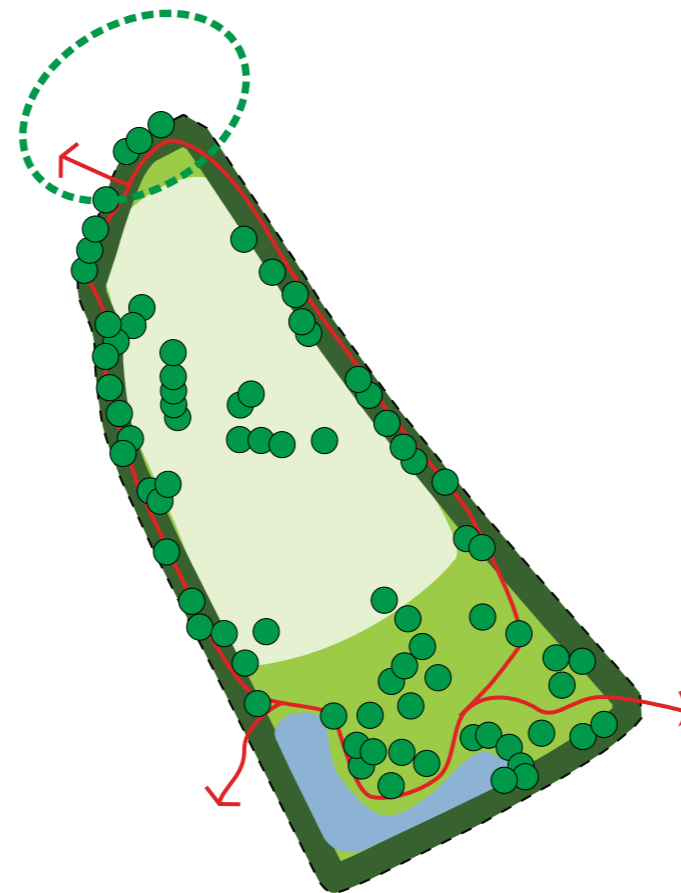
De locatie heeft een continue groene rand van minimaal 10 meter breed. Hierin is de ruimte voor routes voor voetgangers en fietsers (alleen aan de Koniginneweg). Hierdoor is het altijd mogelijk een rondje Elkshove te maken en door het groen de locatie te passeren over een samenhangend stelsel van wandelpaden.

Het groene karakter van de locatie wordt voor een groot deel bepaald door de aanwezige bomen. Deze dienen gehandhaafd te blijven.

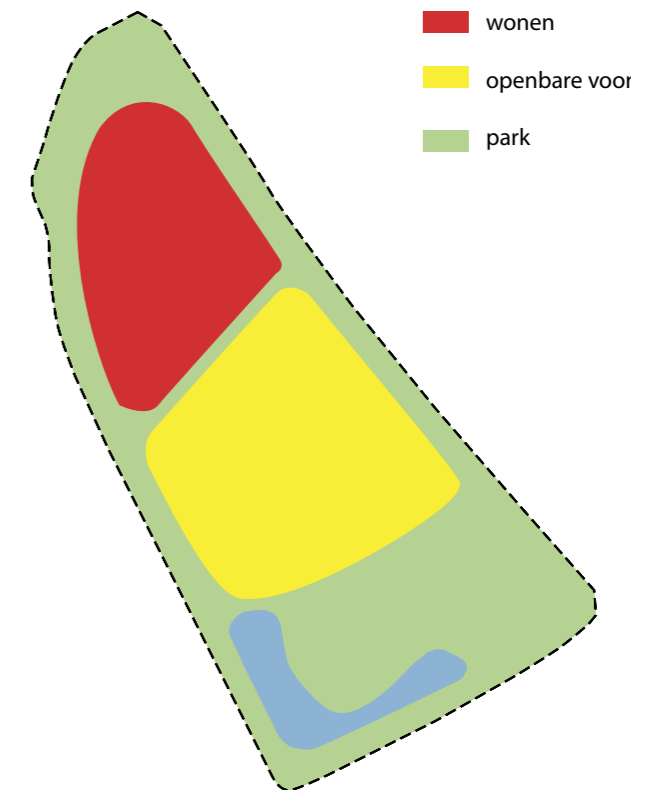
Aan de Russenweg grenst de locatie aan een open en groen gebied. De eventuele nieuwe invulling van locatie Elkshove moet op afstand blijven van de Russenweg zodat de voorruimte gehandhaafd blijft. Ook aan de Prins Hendriklaan bevindt zich een voorruimte waar de vijver onderdeel van is. Een bijzondere functie van gemeentehuis kan zich hieraan presenteren.

Functies

Het gebied kent drie verschillende zones. In de zones zijn drie primaire functies: wonen, openbare voorzieningen en park. Het park is overal op de locatie vertegenwoordigd maar met name in het noordelijk en zuidelijk gedeelte en in de randen.



randvoorwaarden openbare ruimte



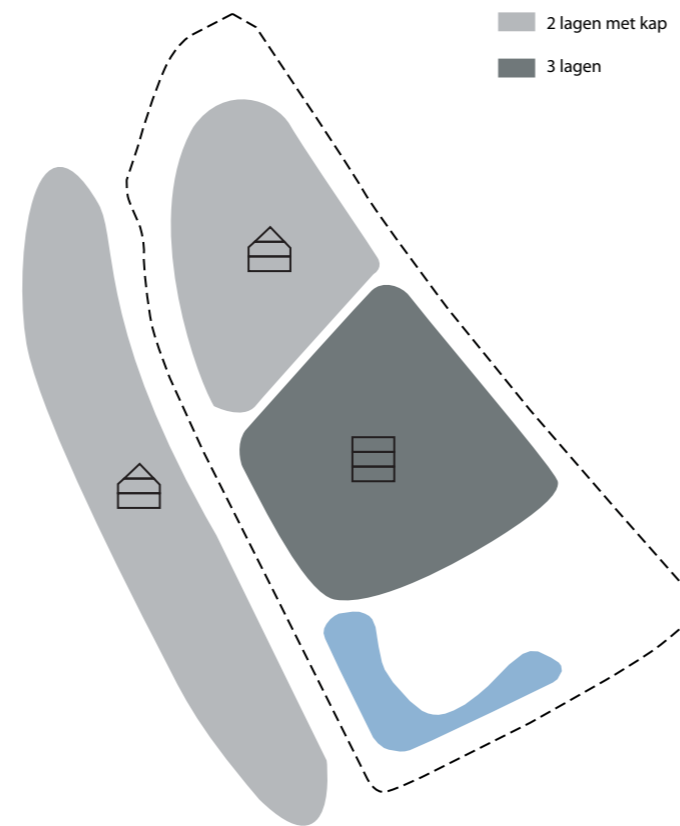
randvoorwaarden functies

Bouwhoogte

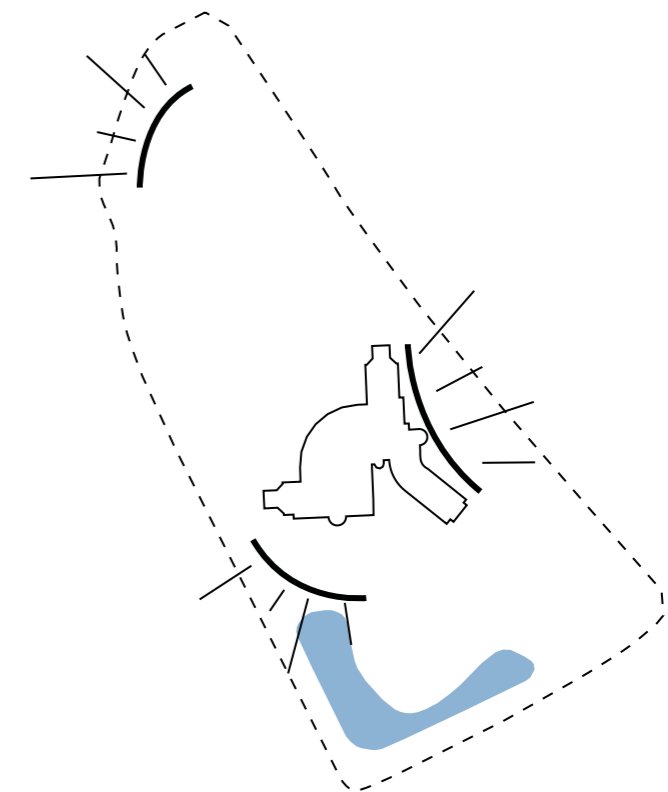
In de huidige situatie bestaat het gemeentehuis uit twee bouwlagen waarvan een deel voorzien is van een kap, net als de aangrenzende woningen. Uitzondering daarop zijn de twee rijen met portiekontsluiting, nabij het gemeentehuis, deze zijn twee lagen met een kap. De bebouwing in de woonstraten sluit aan op deze bouwhoogte van twee lagen, met meestal een kap. Daarnaast is in het noordelijke deel op de locatie een typologie van rijtjes van één laag met een kap. Voor de nieuwe bebouwing op de locatie geldt dat deze moet aansluiten op de omgeving. Voor het noordelijke gedeelte met woningen geldt een maximale bouwhoogte van twee lagen met een kap, voor het zuidelijke gedeelte geldt maximaal drie bouwlagen. Ook bij de ontwikkeling met woningen in het zuiden van het terrein zou een bouwhoogte van drie bouwlagen optimaal zijn.

Relatie omgeving

Om het 'hide & seek' karakter van de locatie te handhaven is het van belang dat het gebruik van de locatie op enkele plekken zichtbaar is vanuit de omgeving. Op de aangegeven punten is het belangrijk dat een verbinding wordt gemaakt met de omgeving en de ontwikkeling op de locatie zich kan presenteren. Het gaat om de voorruimtes aan de Russenweg en aan de Prins Hendriklaan en een entree aan de Koninginneweg. Daar heeft de bebouwing een accent.



randvoorwaarden bouwhoogte

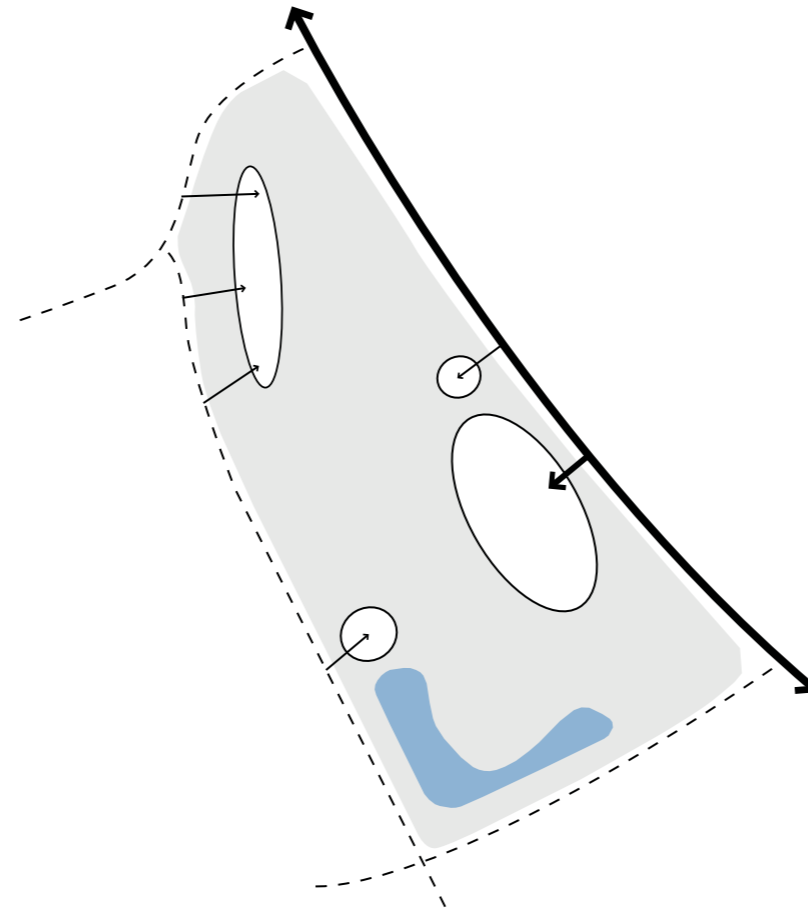


randvoorwaarden relatie omgeving

Ontsluiting en parkeren

Om te voorkomen dat bestemmingsverkeer voor gemeentehuis en brandweer gebruik gaat maken van de woonstraten is het van belang de entree van de parkeerruimte van deze functies aan de Koninginneweg te situeren. Slechts een beperkt aantal plaatsen zouden vanaf de Nassaulaan ontsloten kunnen worden.

Parkeren van de woningen op de locatie gebeurt op een terrein op de locatie zelf en gebeurt niet aan de straat. Zo wordt voorkomen dat de auto's het straatbeeld van de Nassaulaan domineren en het groene karakter aantasten.













randvoorwaarden ontsluiting en parkeren

Fase 1

Het gemeentehuis begint met ingebruikname van het huidige gebouw. Daarbij wordt op twee punten uitgebreid: ten behoeve van de brandweer en ten behoeve van een raadszaal. Uitzonderd van een rij van vier woningen ter plaatse van de brandweerausbreiding kunnen de woningen bestaande woningen aan de noordzijde behouden blijven in deze fase. Parkeerruimte op maaiveld blijft aan de Konin- ginneweg. Aan de Nassaulaan worden deze teruggebracht tot ca. 10 plaatsen bij de raadszaal. Ook bij de brandweer wordt ruimte genaakt om op maaiveld te parkeren. De rest van de locatie (met uitzondering van de locatie Bouw- fonds) wordt groen ingericht. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast.



-  contour maximaal te bebouwen oppervlak
-  mogelijke uitbreiding gemeentehuis, fase 1
-  bestaande woningen
-  bebouwing gesloopt
-  bestaande bomen
-  wandelroute
-  fietspad bestaand
-  ontsluiting autoverkeer
-  parkeerterrein
-  te behouden groene rand plangebied



ANALYSE EZ STEDENBOUW
FASE 2 BEHOUD WONINGEN

Fase 2 Behoud woningen

In de tweede fase wordt het gemeentehuis aan de noordzijde uitgebreid. Dit betekent dat de contour van het maximaal te bebouwen oppervlak aan deze zijde een invulling krijgt. Afhankelijk van welk model gekozen wordt voor de uitbreiding van het gemeentehuis zullen 22 tot 26 woningen behouden kunnen worden. Onder de nieuwbouw aan de noordzijde is ruimte voor ondergronds parkeren die ontsloten wordt vanaf de Koninginneweg. De parkeerplaatsen op het maaiveld blijven ook nog in gebruik.



-  contour maximaal te bebouwen oppervlak
-  uitbreiding gemeentehuis, fase 1
-  bestaande woningen
-  woningen gesloopt
-  bestaande bomen
-  wandelroute
-  fietspad bestaand
-  ontsluiting autoverkeer
-  parkeerterrein
-  te behouden groene rand plangebied




Fase 2 Nieuwbouw woningen

Wanneer in de eerste of tweede fase alle woningen gesloopt worden omdat ze niet meer voldoen aan huidige eisen is er de mogelijkheid om nieuwe woningen terug te bouwen. Om het parkachtige karakter van het gebied te behouden zullen het woningen zijn op compacte kavels in een groene omgeving. Hierbij is het mogelijk rijen te maken van vier woningen die georiënteerd zijn op de Nassaulaan, met dezelfde maat en schaal als van de bestaande bebouwing aan de overzijde van deze woonstraat. Hiervoor geldt dus ook de maximale bouwhoogte van twee lagen met een kap. Daarnaast zouden kwadrantwoningen geschikt kunnen zijn midden op de locatie. Deze bebouwingsvorm is alzijdig georiënteerd en past daarom goed in een parkachtige omgeving. Het is ook mogelijk appartementen op deze plek te maken. Daarbij kan een laag met vier appartementen met tuin op de begane grond gemaakt worden en daarboven een of twee verdiepingen met vier appartementen. Afhankelijk van welk model wordt gekozen voor de uitbreiding van het gemeentehuis varieert het aantal van de typologie van woningen die terug gebouwd kunnen worden. In elk model is het maximale aantal woningen 24. Bij model 1 kunnen 12 grondgebonden rijtjeswoningen gerealiseerd worden en 12 appartementen. Bij uitbreiding volgens model 2 en 3 is het mogelijk 16 grondgebonden rijtjeswoningen te maken en 8 appartementen. Wanneer meer woningen worden gemaakt neemt de parkeerdruk zodanig toe dat de parkachtige omgeving onder druk komt te staan. Parkeren gebeurt geconcentreerd op maaiveld, bereikbaar via inprickers vanaf de Nassaulaan. De parkeerplaatsen moeten landschappelijk worden ingepast en het park niet verstoren.



referentiebeelden landschappelijk ingepast parkeren

-  contour maximaal te bebouwen oppervlak
-  mogelijke uitbreiding gemeentehuis, fase 2
-  appartementen
-  grondgebonden woningen
-  bomen aangeplant
-  bestaande bomen
-  nieuw stelsel wandelpaden
-  fietspad bestaand
-  ontsluiting autoverkeer
-  parkeerterrein
-  te behouden groene rand plangebied



DOELSTELLING

In dit onderzoek is het gebouw beoordeeld op bruikbaarheid en toekomstige mate van flexibiliteit. Om dit inzichtelijk te maken is gekeken naar de bouw- c.q. installatietechnische en de functionele eigenschappen. Hiervoor is de locatie bezocht en op basis van visuele waarneming verslag gedaan. Daarnaast is gebruik gemaakt van de aanwezige archiefstukken van architect en constructeur. Ook is kennis genomen van het Technisch en Functioneel onderzoek zoals uitgevoerd in 2001 door Bouw Advies Groep en de inspectie van de installatietechniek zoals uitgevoerd in 2004 door De Berger Verwarmings Industrie BV.

HUIDIGE TECHNISCHE STAAT

Deze analyse is uitgesplitst in draagconstructie, bouwtechnische staat, bouw fysica en installaties middels fotoverslag en toelichting.

RUIMTELIJK

Het eind jaren zeventig door Cor Kalfsbeek ontworpen gebouw was een bijzonder huis voor de gemeente Bergen. Met zijn bijzondere vorm, complexe ruimtelijke structuur en voor die periode typisch materiaalgebruik kan het gezien worden als een totaalontwerp waarin burgers, bestuurders, ambtenaren en kunstenaars elkaar ontmoetten. In de kracht van dat ontwerp schuilt echter ook de zwakte van het gebouw. Alle samenstellende onderdelen zijn zo sterk op elkaar afgestemd dat het niet eenvoudig is het gebouw aan wijzigende omstandigheden, nieuwe gebruikseisen of technieken aan te passen. De specifiek vormgegeven ruimten, zowel de kantoren als de zalen, laten zich lastig vergroten, samenvoegen of van vorm veranderen. Bij het onderzoek naar hergebruiksmogelijkheden is het dan ook zaak de bestaande ruimten zoveel mogelijk in takt te laten ten behoeve van functies die er goed in passen en voor de programmaonderdelen die niet in de huidige ruimten passen in nieuw te bouwen.

FUNCTIONEEL

Het gebouw is zeer inventief en integraal ontworpen. Op allerlei niveaus is zichtbaar dat er is gezocht naar een ontwerp waarbij onderdelen meerdere functies vervullen. Ruimtes zijn specifiek vormgegeven en bepaald middels de bouwkundige draagstructuur. De knelpunten zijn als volgt te definiëren.

De hoofd- en dienstentree zijn smal en laag en daardoor onopvallend. De baliefunctie is bedrukt en donker, mede veroorzaakt door het sanitairblok. De centrale hal en gangen hebben weinig zichtrelatie met buiten. Ruimtege-

bruik is minder flexibel door de hoogteverschillen t.p.v. de centrale hal. De ruimte-indeling van de kantoorvleugels is weinig flexibel door de spefiek vormgegeven betonportaal en de dragende gangwanden. De westvleugel is bereikbaar via een lage gang met een nadrukkelijk aanwezige betonligger. De verdiepingen zijn door de betonliggers flexibel indeelbaar.

PLAN VAN AANPAK

Om het gebouw ruimtelijk op te waarderen is er voor gekozen de voormalige vergaderruimte aan de Koninginneweg te slopen om plaats te maken voor een nieuwe uitnodigende entree. Vanuit deze entree wordt de centrale hal bereikt. Om overzicht in deze ruimte te creëren dient het sanitairblok te worden gesloopt. Op het gebied van interieur zullen minimale ingrepen leiden tot een nieuwe frisse ruimtebeleving.

Om het gebouw te technisch laten voldoen aan minimale eisen zijn naar onze analyse de volgende ingrepen benodigd:

- Aanpak metselwerk

Optie A: Het staande metselwerk dient ter plaatse van de schuine gedeeltes (ontzet) te worden vervangen. Deels dient het metselwerk te worden gerenoveerd, waarbij te denken valt aan voegwerk, aansluitingen, muurafdekkers en loodslabbes. Het schuine metselwerk en isolatie dient te worden verwijderd en de gevel zal hier worden voorzien van nieuwe isolatie en gevelbekleding, nader te ontwerpen.

Optie B: Vanuit een efficiëntie / kostenbesparing beschouwen we de metselwerkschil als ware het een bouwkundig binnenblad. Daartegen wordt een nieuwe geïsoleerde gevel geplaatst. Een eerste verkenning door bouw fysisch en constructeur geeft aan dat dit een realistische oplossing is.

- De daklichten dienen om reden van comfort te worden verwijderd en hiervoor zal een nieuwe oplossing worden ontworpen waarbij wel daglicht kan worden binnengehaald zonder dat er sprake is van overmatige opwarming.

- De kozijnen in de kantoorvleugels dienen te worden geschilderd en waar nodig voorzien van nieuw dubbel glas.

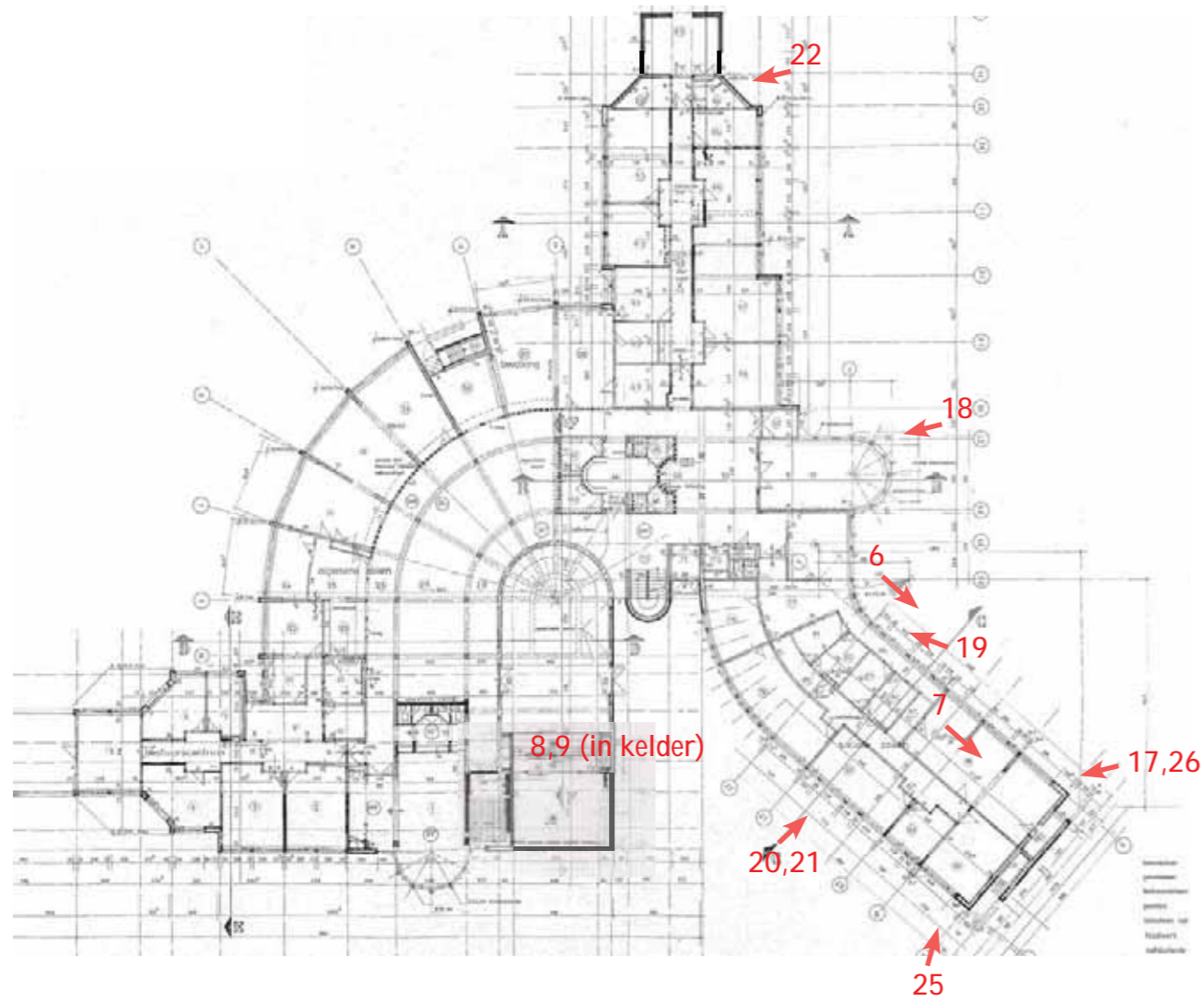
- De dakisolatie en -bedekking zal moeten worden vervangen.

Op deze wijze is een significant gedeelte van de bouwkundige en bouwfysische schil vervangen. Door de bouw fysisch zal moeten worden beoordeeld wat een goede balans is in de mate van isolatie van nieuwe onderdelen in verhouding tot de bestaande fragmenten.

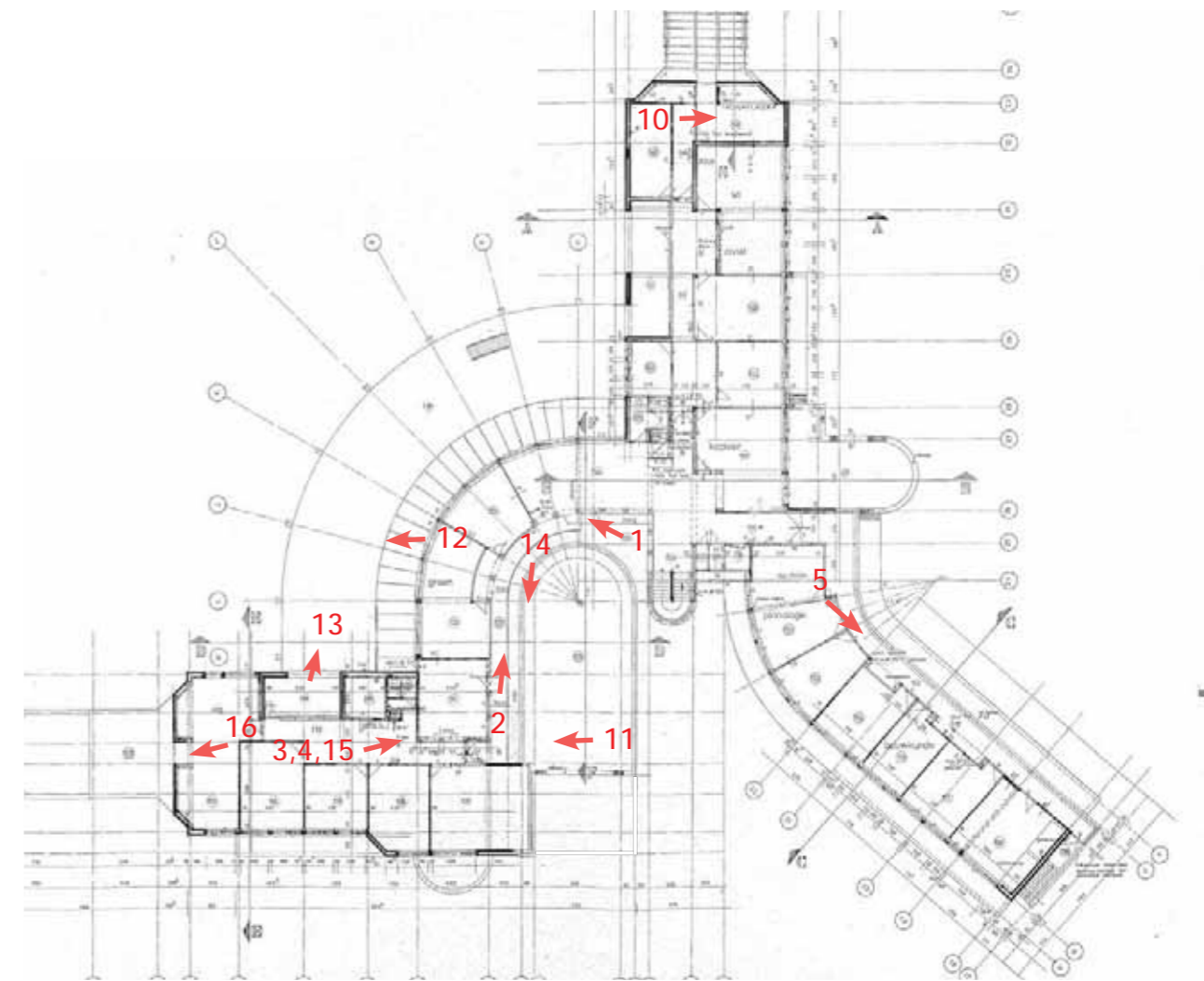
- Installaties vervangen op onderdelen, daar waar nodig conform advies installatieadviseur.

- De aansluiting oud en nieuw verdient aandacht, ook waar het een goede balans betreft tussen oude en nieuwe bouwfysische eigenschappen.





Begane grond



1e verdieping

- De bouwtechnische staat van het gebouw. Zowel het staande als het schuine gevelmetselwerk ziet er slecht uit. Er is onder andere sprake van slecht voegwerk, vlekkerigheid, ontzetting, vorstschade en lekkage. De dakbedekking wordt beschouwd als afgeschreven. Er is geen asbestonderzoek gedaan.



foto 19
De staat van het schuine metselwerk is slecht. Op enkele plaatsen is begroeiing aanwezig.



foto 20,21
Ter plaatse van metselwerkdilataties en penanten komt lekwater achter het metselwerk vandaan, hetgeen betekent dat de schil lek is. Huidige metselwerk is verstevigd met r.v.s. ankers tegen 'wegschuiven'. Er is tevens sprake van vorstschade van het metselwerk.



foto 22
Ter plaatse van de aansluiting uitbreiding noordvleugel zijn zowel binnen als buiten vochtproblemen.



foto 23,24
Betonlateien en lekorpels zijn op meerdere plaatsen ontzet.



foto 25,26
Op de kopse zijdes van het schuine metselwerkgedeelte is de gevel ontzet en komt los van het overige metselwerk.



BOUWTECHNISCHE ANALYSE DAKVENSTERS

- De bouwtechnische staat van het gebouw.
Het betonskelet vertoont op enkele plaatsen bij opleggingen scheurvorming, maar dat is niet van structurele aard. Dragend metselwerk is op enkele plaatsen t.p.v. de verdieping gescheurd als gevolg van thermische spanning. De kozijnen t.p.v. de kantoorvleugels zijn in redelijke staat. De daklichten vertonen glasschade en de folies zijn afgeschreven.



foto 11
Op een aantal plaatsen zijn glasruiten t.p.v. daklichten gescheurd / gebroken.



foto 12
Afwatering daklichten is aandachtspunt.



foto 13
Begroeiing platte daken leidt tot beschadiging dakbedekking en lekkage.



foto 14,15,16,17
Aan de buiten- of binnenzijde is zonwerende folie aangebracht welke erg is beschadigd en afgeschreven.



foto 15



foto 16



foto 17



foto 18
Detailtering verdiepingshoge glaspuien: bij glasschade dient pui te worden gedemonteerd.

foto 5,6,7

- De draagconstructie.

Deze kenmerkt zich in de zuidelijke kantoorvleugel als volgt. De dakvloeren dragen op dwarsgeplaatste metselwerk schijven. De verdiepingvloer draagt op wanden in de langsrichting (gangwanden) in combinatie met enkele dwarschijven en aan weerszijden een randligger d.m.v. een schuine plaat met prefab randligger in de gevel die steunt op betonpenanten. De schuingeplaatste betonplaat is aan de buitenzijde voorzien van metselwerk. Ter plaatse van de overgang naar de gevel ligt het metselwerk op een prefab rand waar het metselwerk is voorzien van r.v.s. draadankers tegen afschuiving.

De draagconstructie van het middengedeelte bestaat uit een skelet van betonkolommen, penanten en liggers die t.p.v. de grote hal uitwaaiëren vanuit het middelpunt. Dit skelet is voortgezet boven de raadszaal waar een betonvloer vrij van de wanden is opgelegd met rondom daklichten.

- Bouwfysica.

Uit de bouwkundige details valt af te leiden dat alle betonlateien boven de kozijnen in principe een koudebrug vormen. Het schuine metselwerk is minimaal geïsoleerd en de aanwezige isolatie zal waarschijnlijk geen isolatiewaarde hebben vanwege de vochtproblemen uit het verleden. Bouwfysisch bureau VanderWeele is eerder betrokken geweest bij dit project en is benaderd om een visie te geven op de bouwfysische eigenschappen van het gebouw.

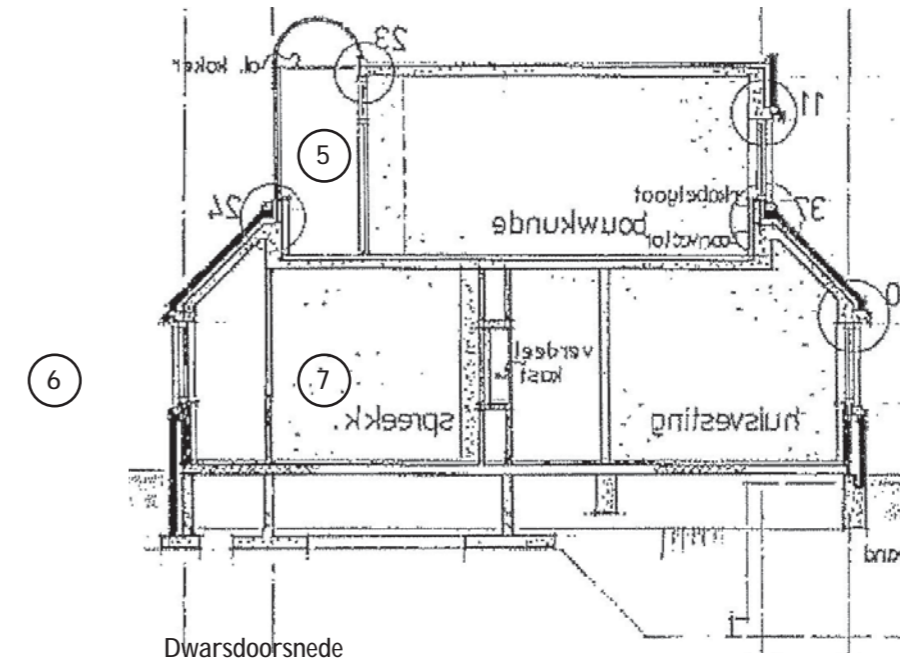


foto 6
Aanzicht buitengevel



foto 7
Binnenaanzicht kantoor begane grond



foto 5
Gang verdieping



foto 1
Scheurvorming t.p.v. oplegging betonligger.



foto 2
Positie betonligger te laag t.p.v. gangzone verdieping.



foto 3,4
Diverse (thermische) scheurvorming in wanden t.p.v. verdieping.
Mogelijke oorzaak: spanningsverschil tussen beton en onderliggende metselwerk ten gevolge van temperatuurverschillen onder de lichstraat.

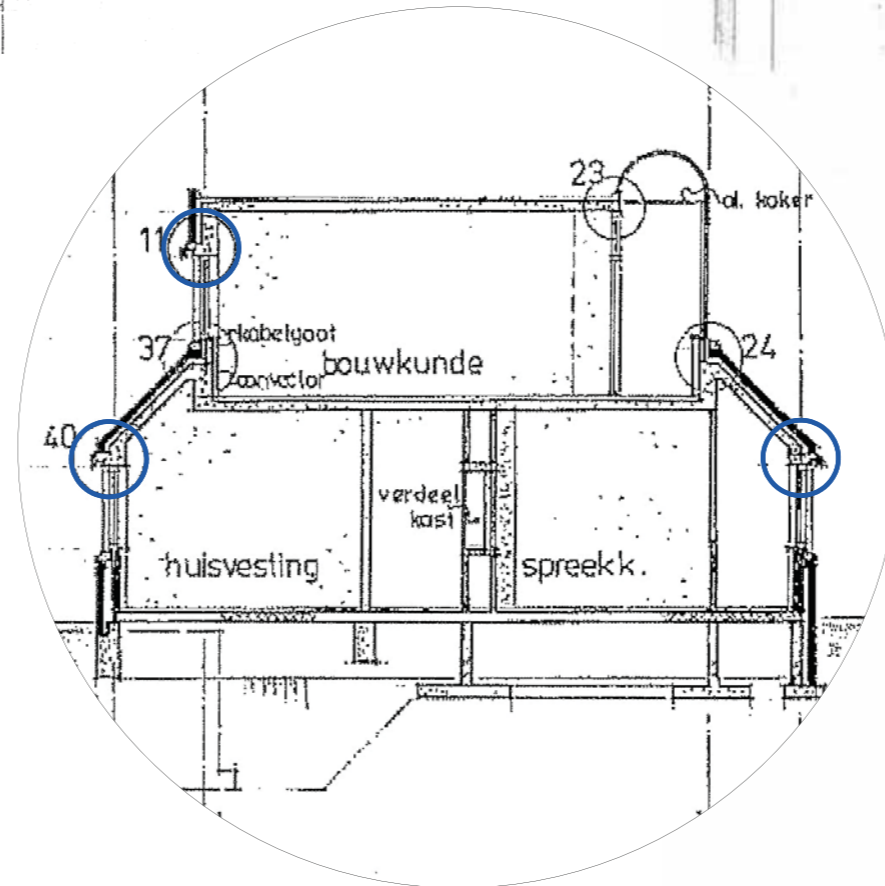
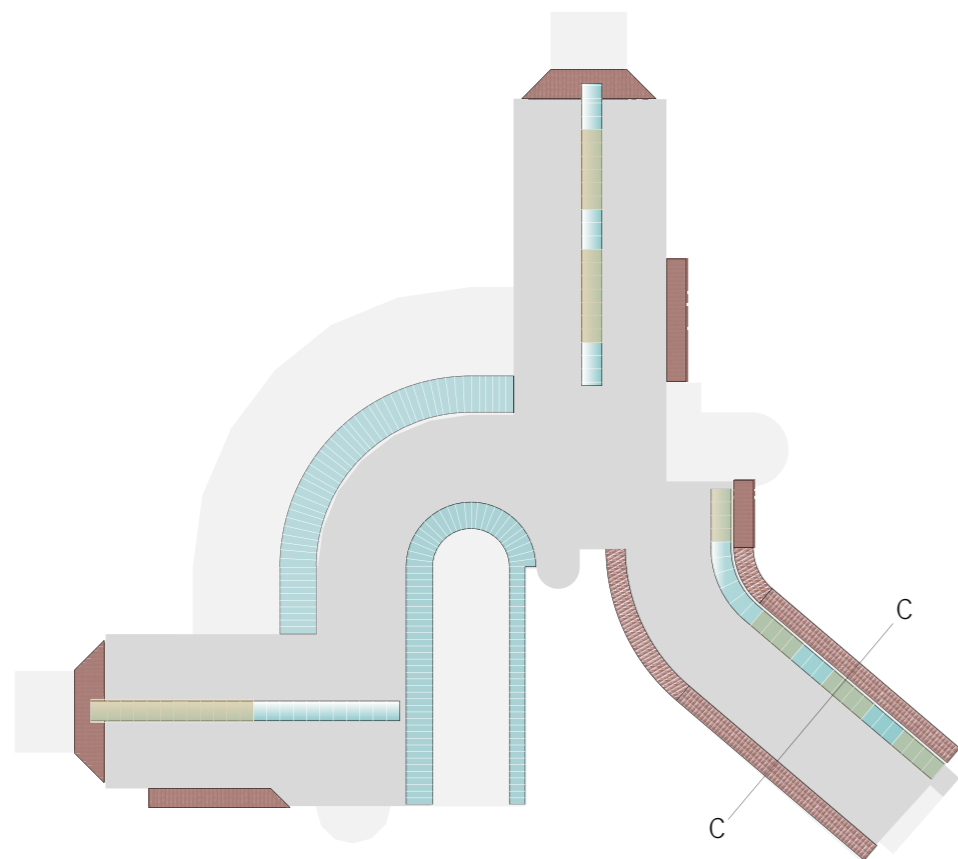
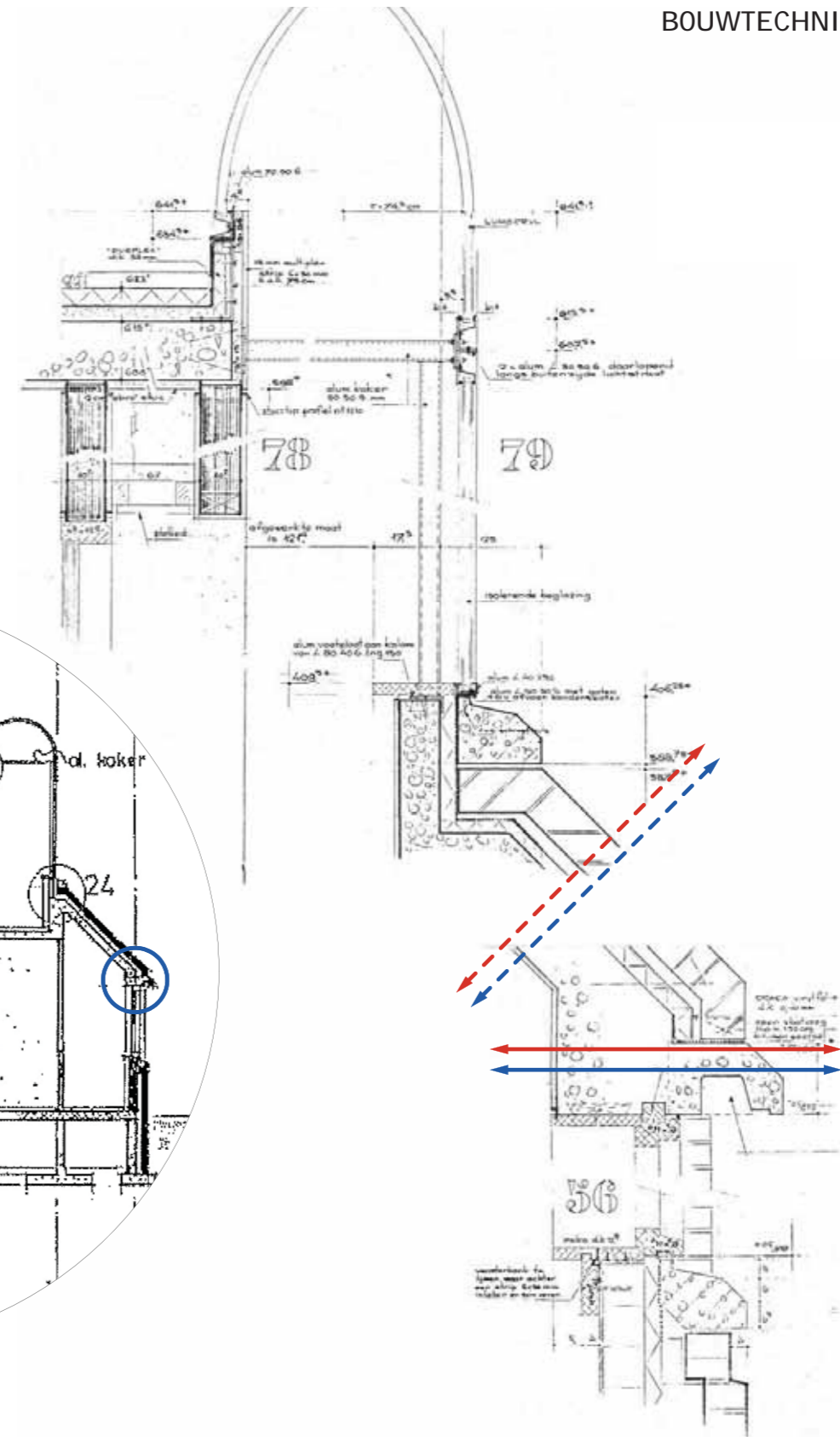
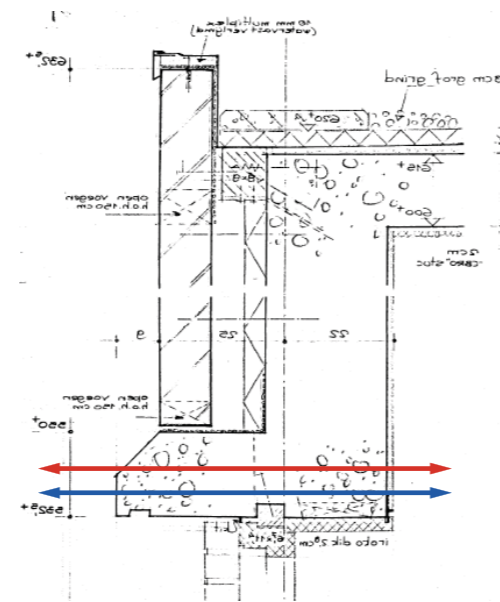


foto 8
Dompelpomp houdt de kelder droog. Een defecte pomp heeft in het verleden geleid tot waterschade in de kelder.



foto 9,10
- Installatietechniek.
De luchtbehandeling is gepositioneerd in de kelder onder de raadszaal. De CV installatie is verouderd. De positie van deze verwarmingsinstallatie is decentraal, namelijk de 1e verdieping van de noordvleugel. Voor details over de huidige staat verwijzen we naar het rapport van BVI.





Dakaanzicht
- lichtstraten met deels zonwerende folies
- schuin metselwerk

Dwarsdoorsnede
- koudebruggen: elke betonlatei loopt van binnen naar buiten zonder thermische onderbreking: zowel koude- als warmteverlies met condensatie aan binnenzijde; schimmelvorming etc.
- schuin metselwerk: minimaal geïsoleerd en hoe is vochtthuishouding geregeld?

Conclusie haalbaarheidsstudie constructie:

Aan de hand van de beschikbare constructie tekeningen (zie bijlage) is te concluderen:

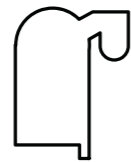
1. In het algemeen is de bestaande constructie van het gebouw op veel plekken niet doorgestapeld, waardoor de aanpassing c.q. uitbreiding niet zonder extra voorziening in de constructie te realiseren is.
2. Alle wanden op de begane grond en verdieping zijn vloerdragend waardoor het maken van de sparingen in wanden zijn beperkt tot een breedte van een deuropening zonder toepassing van extra voorzieningen.
3. Het doorbreken van de randligger t.p.v. verdieping kantoorvleugels, als er een gangzone aan de buitenzijde van het gebouw wordt toegevoegd, kan zonder extra voorzieningen alleen waar de randbalk volledig door onderliggende wand ondersteund wordt. Bij alle andere plekken zullen er bij elke doorbraak twee nieuw kolommen en extra voorziening in fundering toegepast moeten worden.
4. Bij verticale uitbreiding dient er rekening mee gehouden worden dat:
 - De huidige dakvloer niet voldoet en er een nieuwe zwevende vloer toegepast dient te worden.
 - De constructie en bouwkundige afwerking van uitbreiding dienen van licht materiaal zijn (staal- c.q. houtconstructie).
 - Er zullen, vooral, bij kantoorvleugels extra kolommen en nieuwe palen toegepast moeten worden.
 - In het algemeen bestaat de kans dat het bestaande draagvermogen van de palen overschreden wordt, waardoor extra palen toegepast moeten worden.
 - Bij raadzaal, die op staal gefundeerd is, zal de verticale uitbreiding zittingsverschil veroorzaken t.o.v. van de rest die op palen gefundeerd is. In dat geval zal het door de grondmechanisch adviseur beoordeeld dient te worden en gekeken worden of de bestaande constructie dit zittingsverschil kan opnemen en of er extra voorzieningen nodig zijn.
5. Horizontale uitbreiding met nieuwe constructie is altijd mogelijk.

ZW INGENIEURSBUREAU, 11 november 2010

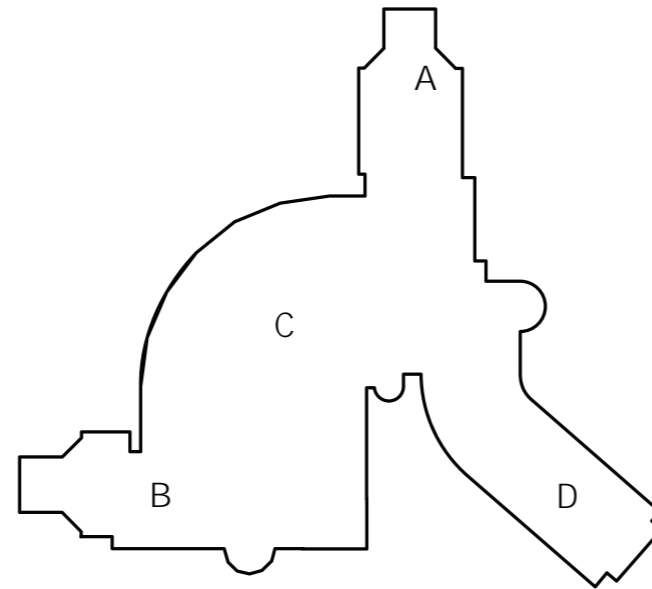
Conclusie haalbaarheidsstudie bouwfysica:

1. Bouwfysica
 - Door aan de buitenzijde te isoleren of aanbouw te plegen worden alle nu zwakke gevelplekken geelimineerd.
 - Er dient wel nagedacht te worden over nu zeer vochtige plekken -zoals de metselsteen daken- zodat alvorens inpakken hiervan de benodigde droging kan plaatsvinden.
 - Geveldelen waar niet nageisoleerd kan worden ivm beeld; dan alleen glaskwaliteit fors verhogen.
 - Geen isolatie aan binnenzijde gaan aanbrengen.
2. Installaties
 - De energie opwekking prima vanuit een (decentraal) punt geschieden.
 - Het is mogelijk om in de bestaande bouw energie zuinig en duurzaam warmte-koude te benutten.
 - Door een nieuwe gevelschil in dit gebouwdeel zal de warmte vraag fors dalen.
 - Als dit gecombineerd wordt met low energie luchtbehandelings-systemen zijn er zeker goede energie zuinige mogelijkheden te realiseren.
3. Duurzame maatregelen
 - Zowel de bestaande als de nieuwbouw is in de modellen uitstekend geïsoleerd, waardoor prima gebruik kan worden gemaakt van energiebesparende energiemaatregelen zoals lage temperatuur verwarming en hoge temperatuur koeling met warmtepompen.

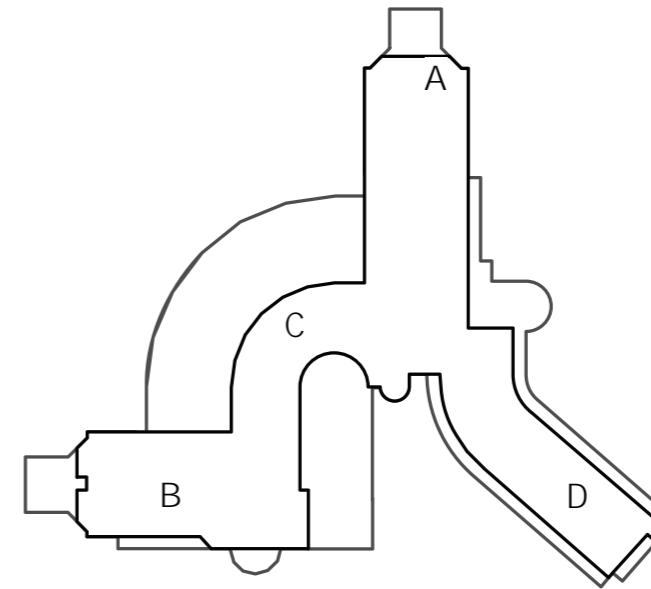
ADVIESBUREAU VANDERWEELE, 15 november 2010



140 m2 BVO

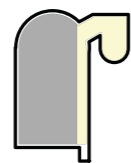


1860 m2 BVO

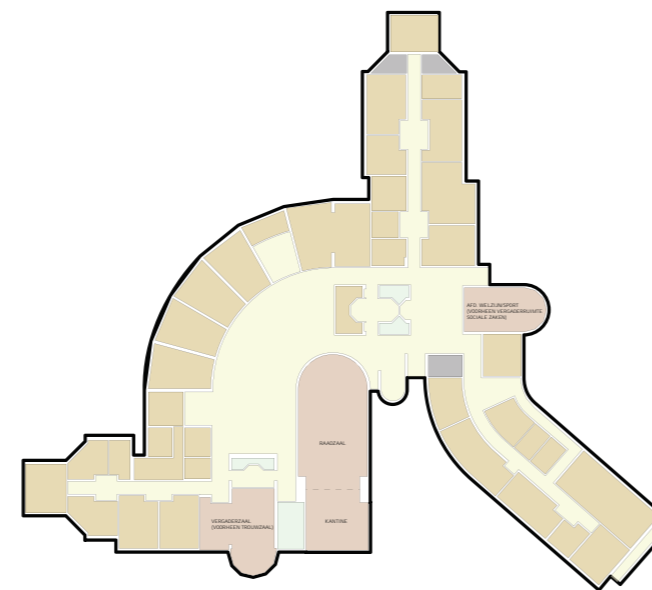


1130 m2 BVO

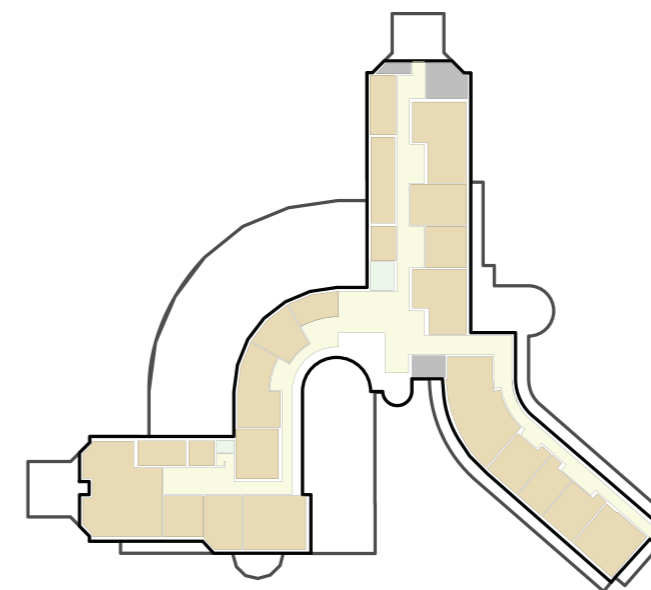
totaal BVO: 3130 m2



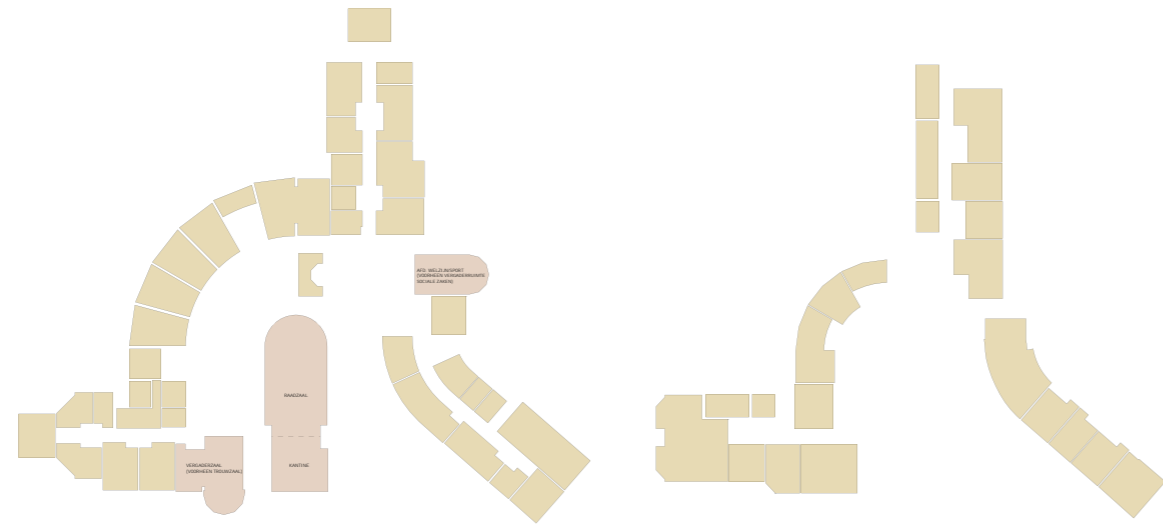
Kelder



Begane Grond



1e verdieping



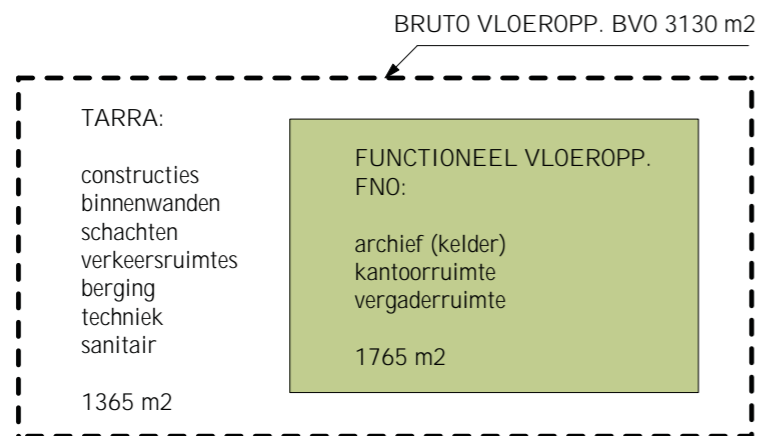
Kantoorruimte: $780 + 640 = 1420$ m² netto
 Vergaderruimte: 255 m² netto
 Archiefruimte: 90 m² netto

Totaal FNO: 1765 m²

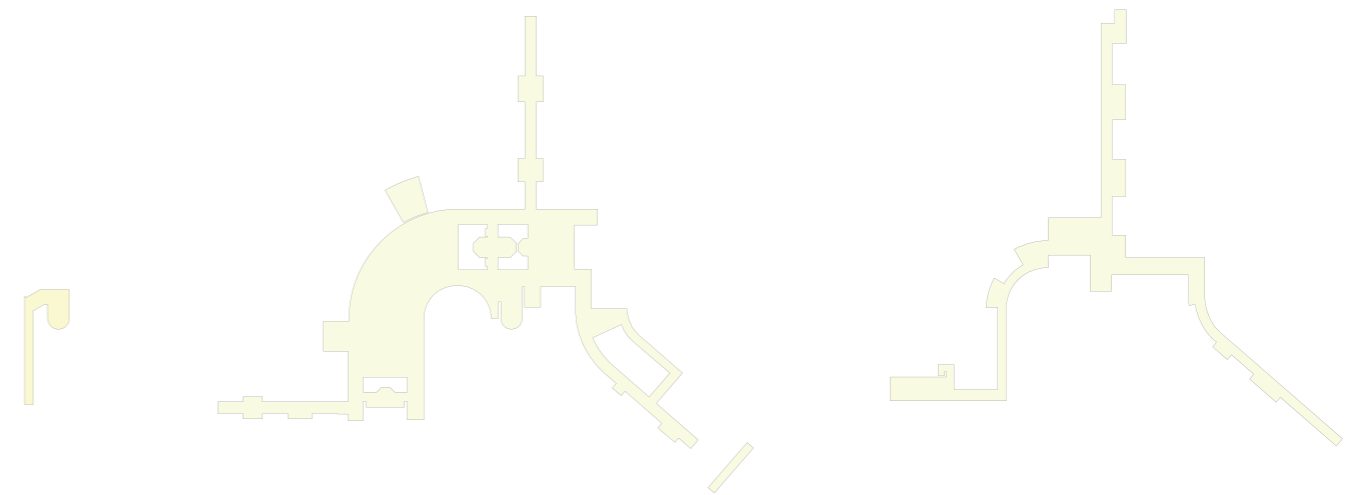


Berging / techniek: $89 + 20 + 29 = 138$ m² netto
 Sanitair: $30 + 11 = 41$ m² netto

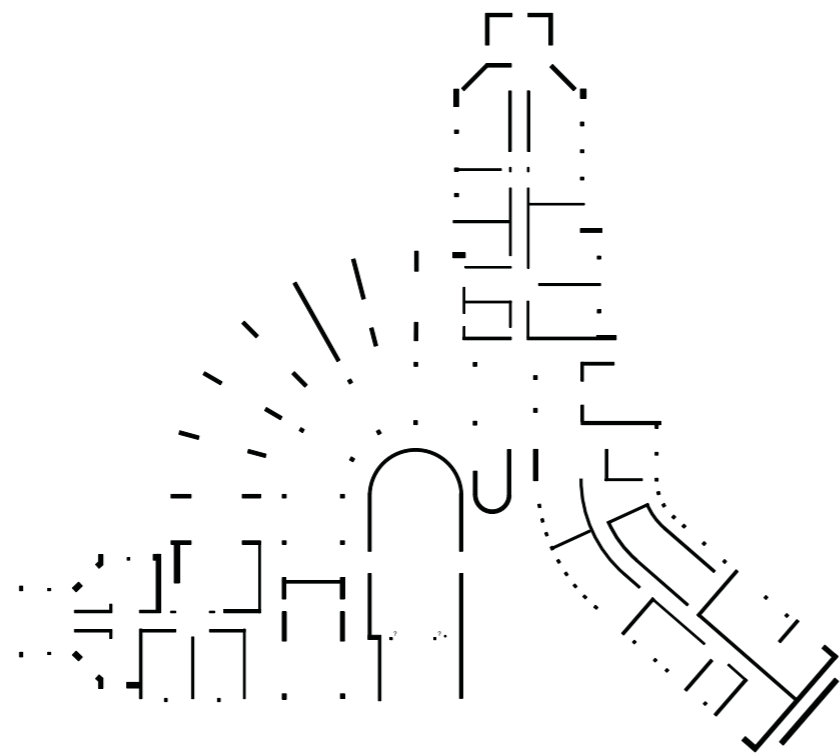
Totaal: 179 m²



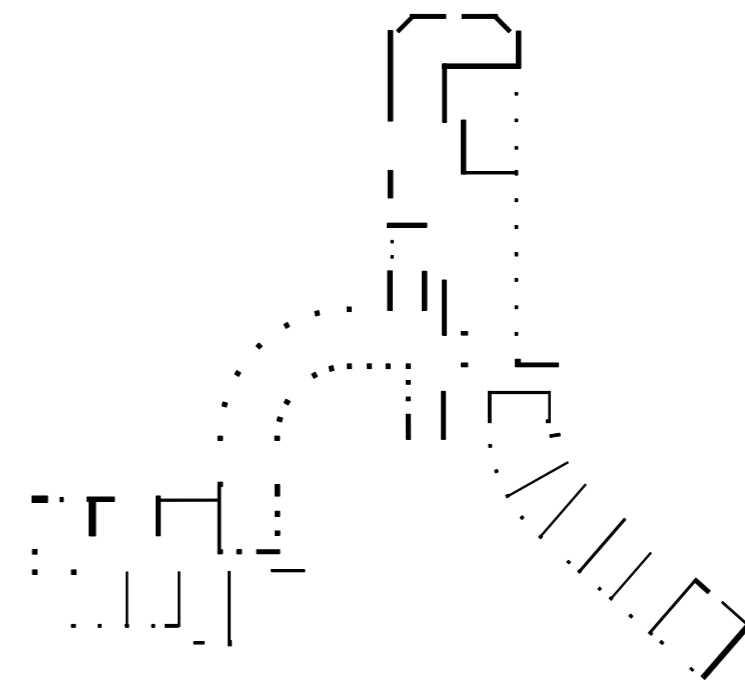
BRUTO/NETTO VERHOUDING = BVO/FNO = 1,77



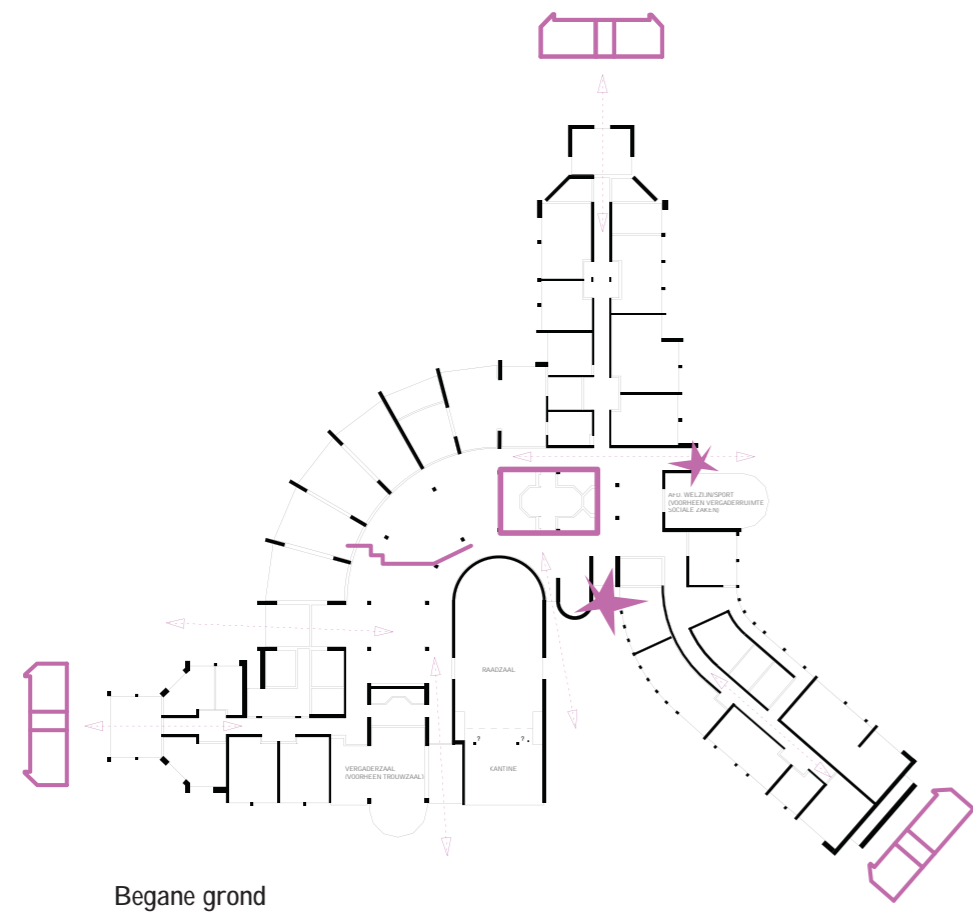
Verkeersruimte: $30 + 545 + 240 = 815$ m² netto



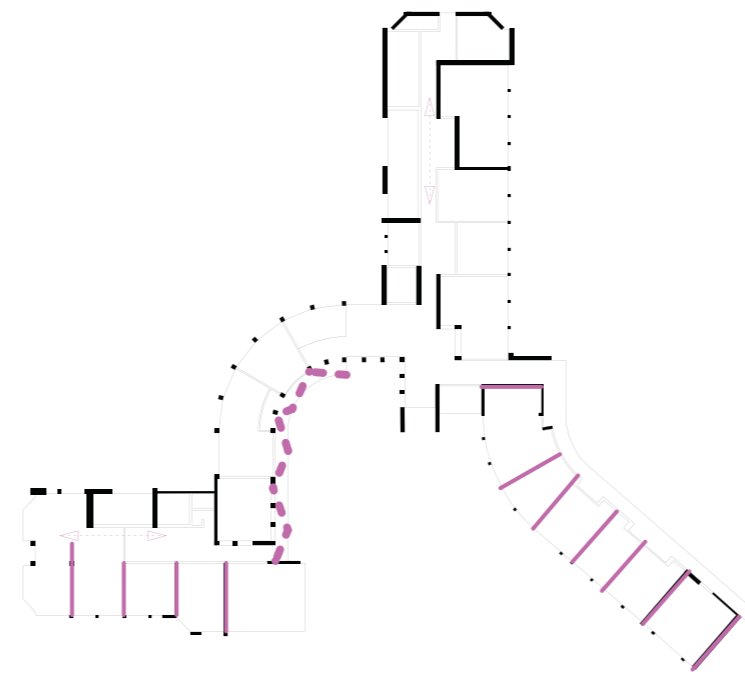
Begane grond



1e verdieping










Begane grond



1e verdieping

RENVOOI:

VI

-  BEPERKTE OF GEEN ZICHTRELATIE MET BUITEN
-  ONOPVALLENDE EN SMALLE ENTREES
-  DOOR SANITAIR BLOK DESORIENTATIE IN GROTE HAL
-  RUIMTEGEBRUIK IN CENTRALE HAL MINDER FLEXIBEL DOOR HOOGTEVERSCHIL MIDDELS TRAPTREDES EN HELLINGBANEN
-  RUIMTEINDELING KANTOORVLEUGELS WEINIG FLEXIBEL DOOR SPECIFIEK VORMGEGEVEN BETONPORTAAL EN DRAGENDE GANGWAND(-EN)
-  SMALLE GANG MET LAGE BETONNEN LIGGERS
-  T.P.V. VERDIEPING LIJKEN DE SCHEIDINGSWANDEN DRAGEND

■ Concept Programma van Eisen Bestuurlijk Centrum (fase 1):

Oppervlakteindicatie: Ruimte:

- Buitenruimte, parkeergelegenheid:
- Het gebouw zal een representatieve uitstraling moeten hebben
 - Er moet voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving aanwezig zijn (schatting ca. 30 plaatsen)
 - Het gebouw moet goed bereikbaar zijn voor gebruikers en publiek
- 50 m2 Entree:
- Bij de entree moet een ontvangstbalie aanwezig zijn
 - Voldoende toiletten e.d.
- 200 m2 Centrale hal:
- In de centrale hal moet voldoende ruimte zijn voor ontvangsten, tentoonstellingen e.d.
 - De centrale hal moet een representatieve uitstraling hebben
 - Internetcorner met informatie
 - Leestafel met stoelen
- 225 m2 Raadszaal:
- De raadszaal moet voldoende afmetingen hebben voor het houden van raadsvergaderingen in een praktische opstelling
 - Voldoende ruimte voor publiek.
 - De raadszaal moet multifunctioneel zijn (ook te gebruiken voor filmvoorstellingen, presentaties etc.)
- 50 + 40 m2 Vergaderzalen:
- Er moeten twee (van alle faciliteiten voorziene) vergaderzalen aanwezig zijn voor het houden van raadscommissievergaderingen met publiek
- 120 m2 (3x15 + 3x25 m2) Fractiekamers:
- Er moeten 6 fractiekamers van voldoende afmetingen aanwezig zijn
 - Tafel, stoelen, wasbak, pantry, kastruimte, computer(s)
 - De fractiekamers moeten ook buiten de normale openingstijden te gebruiken zijn.
- 50 m2 (5x10 m2) Werkkamers:
- Er moeten ca. 5 flexibele werkplekken aanwezig zijn
 - Bureau, computer, kastruimte
- Faciliteiten:
- 20 m2 Keuken:
- Er moet een eenvoudige keukenvoorziening zijn (Spoelen, afwasmachine, koeling, bereiden eenvoudige maaltijden)
- 20 m2 Bar:
- Er moet een ruimte zijn waar men elkaar informeel kan treffen
 - Uitschenken drankjes, presenteren hapjes etc.
- 50 m2 Archief:
- Beperkte archiefruimte voor fracties.

825 m2
445 m2 Omslag > BVO (1,54)
=====

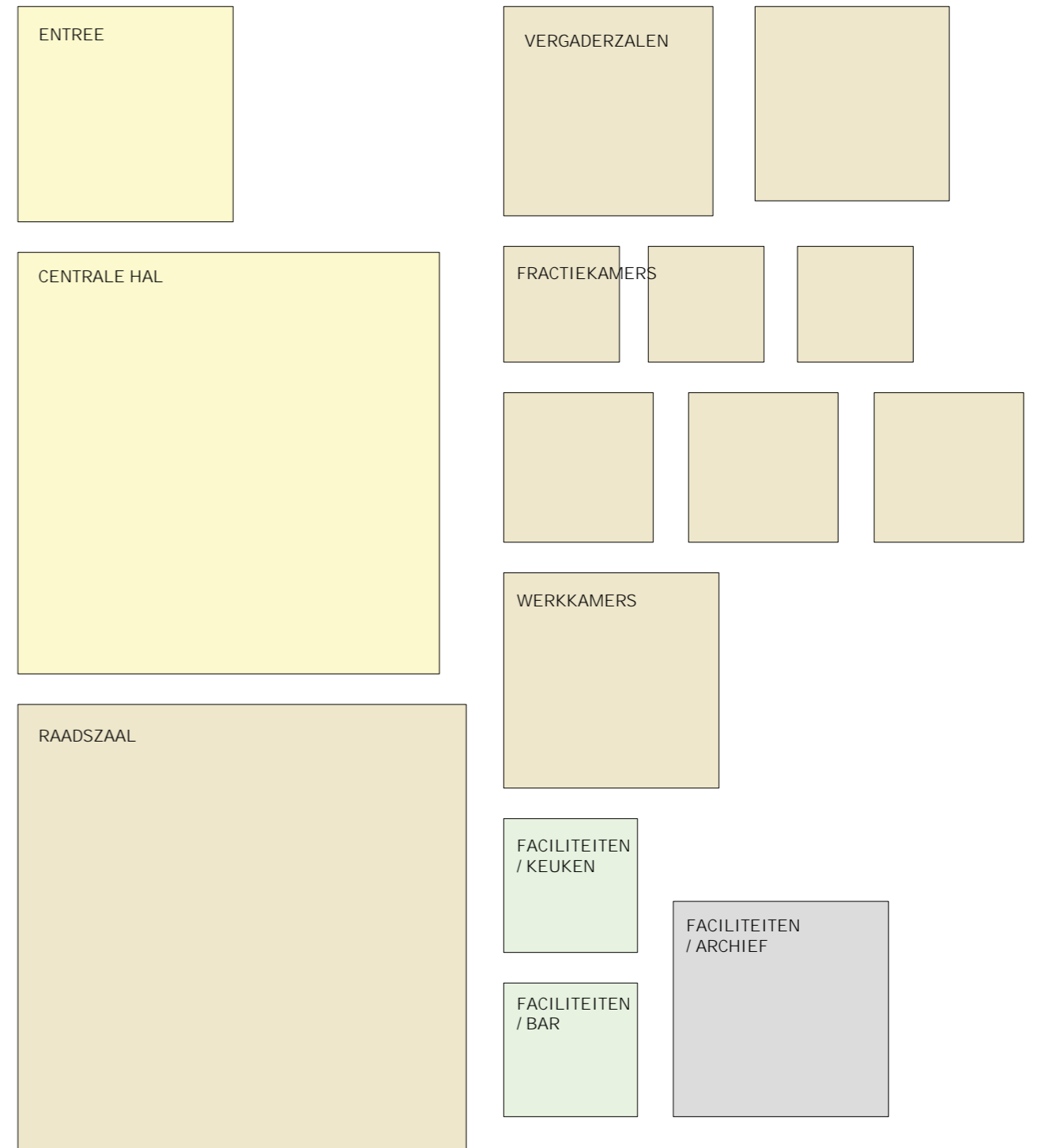
1270 m2 Totaal BVO fase I

■ Programma van Eisen Dienstverlening (fase 2):

5600 m2 indicatie BVO

■ Totaal fase 1 en 2:

7000 m2 BVO



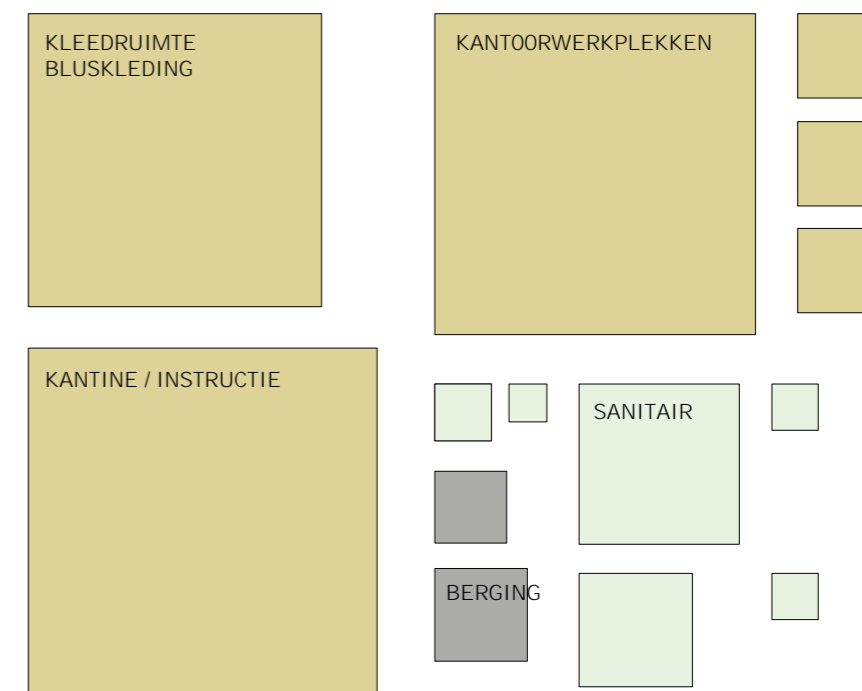
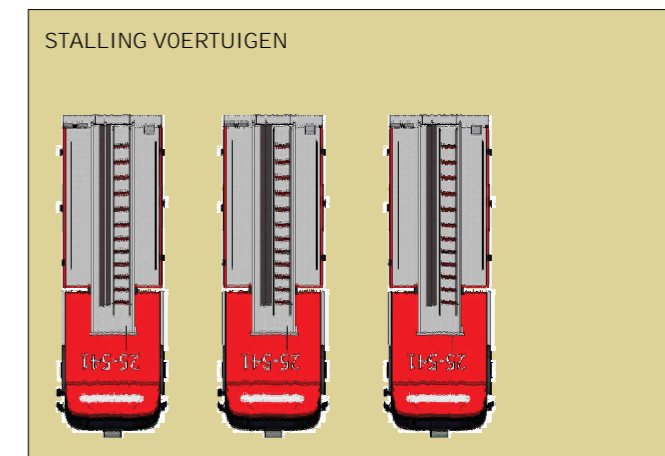
▪ Concept oppervlakte berekening brandweerkazerne

bouwdeel 1

	aantal	lengte	breedte	oppervlak m2	bgg	verd	opmerkingen
blusvoertuig 1	1	10	4,5	45 m2	45	nee	2 uitrukdeuren naast elkaar
blusvoertuig 2	1	10	4,5	45 m2	45	nee	
Autoladder	1	12	4,5	54 m2	26		
manschappenvoertuig	1	6	4	24 m2	24	nee	
extra ruimte			0,5				ruimte aan muurzijde naast voertuig
			sub totaal	168 m2			
ontwerpverlies	4%			6,72 m2 *			
terra oppervlak	5%			8,4 m2 *			
			subtotaal bruto opp	183,12 M2			

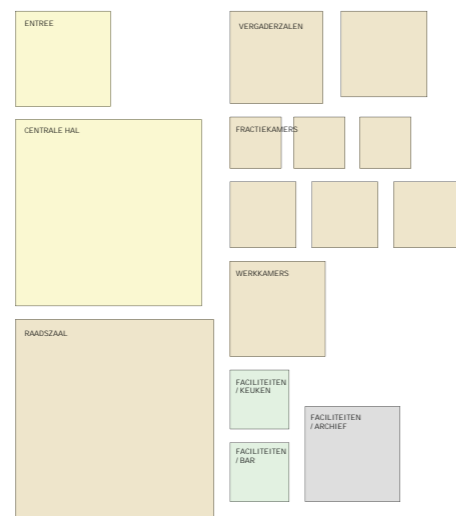
bouwdeel 2

	aantal	lengte	breedte	oppervlak m2	bgg	verd	opmerkingen
kleedruimte bluskleiding	40	1,5	1	60 m2	60	nee	achter de voertuigen in dezelfde ruimte als de voertuiger
Kantine /instructie	1			85 m2			
Kantoorwerkplekken	8			72			
stortdouche	1	1,5	1,5	2,25 m2	2,25	nee	afspoelen bluskleiding
laarzenschrobmachine	1	1	1	1 m2	1	nee	
schoonmaakkast	1	1,5	2,5	3,75 m2			
berging oefenmateriaal	1	2	3	6 m2			
bevelvoerders kantoor	1			5 m2			
1e lijns onderhoud	1			5 m2			door personeel van unit
magazijn wisselruimte	1			5 m2			
douche heren	2			18 m2			voor de douche ruimte wastroggen voor het handen wass
toilet heren	1			1,5 m2			wandcloset
douche dames	1			9 m2			
toilet dames	1			1,5 m2			wandcloset
vuile instructieruimte	1						
			sub totaal	275 m2			
ontwerpverlies	4%			11 m2			
terra oppervlak	10%			27,5 m2			
			subtotaal	313,5 m2			
verkeersruimte	20%			62,7 m2			
			subtotaal bruto opp	376,2 m2			
			TOTAAL	559,32 m2			

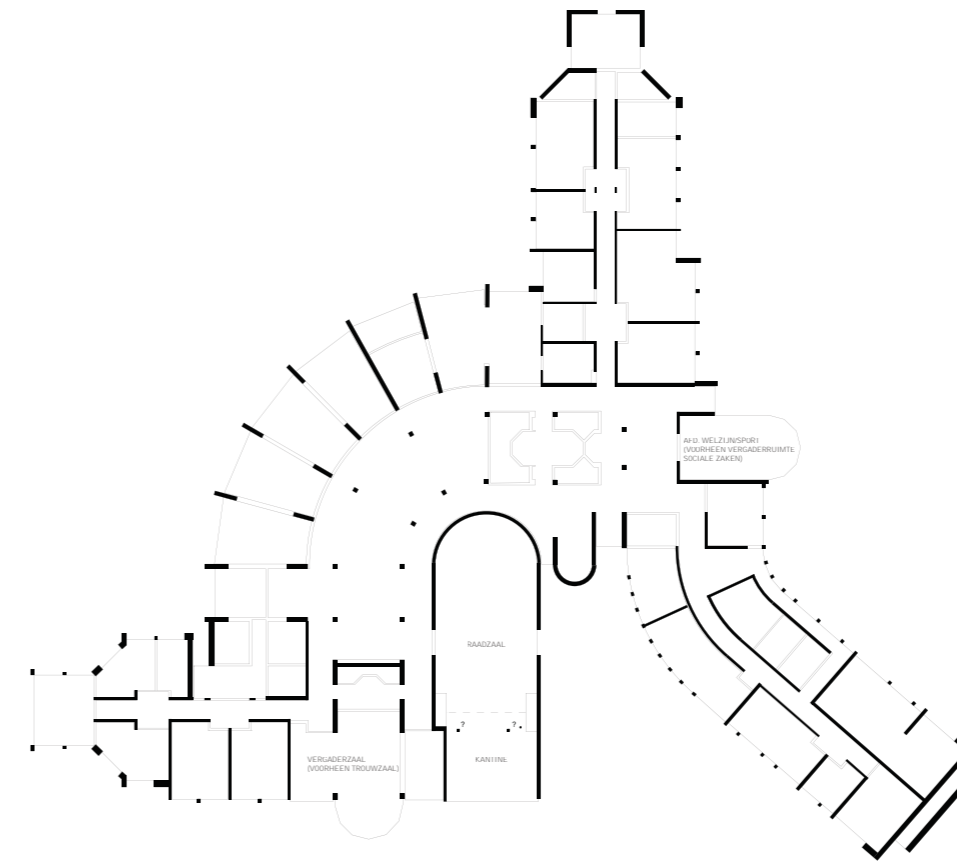


bron: projectbureau huisvesting, concept pve brandweerkazerne te bergend.d. 11.01.2004, gew. 10.10.2008 en 11.10.2010

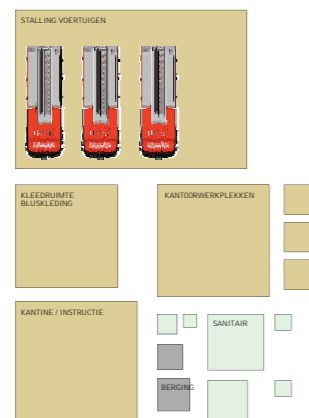
* correctie ivm foutieve berekening



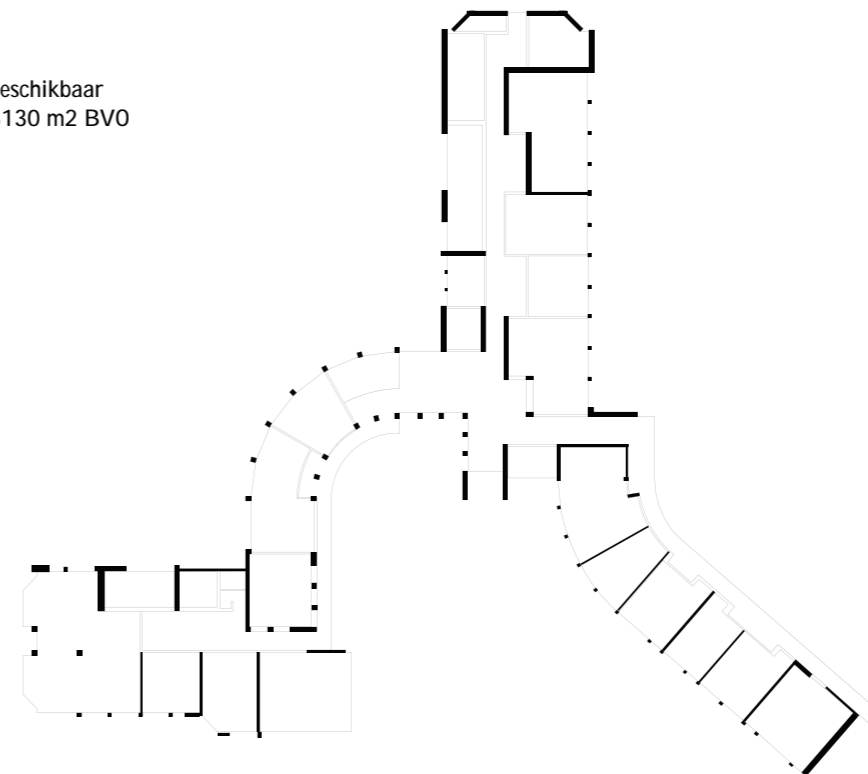
fase 1 bestuurlijk centrum
 1270 m2 BVO



beschikbaar
 3130 m2 BVO



brandweer
 560 m2 BVO



UITGANGSPUNTEN

Het feit dat het gebouw integraal is ontworpen betekent voor mogelijke herbruikbaarheid dat naar pragmatische oplossingen zal moeten worden gezocht op het moment dat een nieuwe functie andere eisen stelt aan het gebouw. We hebben de mogelijke manieren van hergebruik onderzocht in een drietal modellen. Voor alle modellen gelden een aantal spelregels c.q. uitgangspunten:

- De voorgestelde modellen dienen niet gelezen te worden als ontwerp maar als een telmodel waarbij het toe te voegen oppervlakte en volume inzichtelijk is gemaakt.
- We waarderen de aanwezige kwaliteiten in het gebouw en kiezen voor een pragmatische benadering ten aanzien van hergebruik met als motto 'best of both worlds'; we gebruiken deze kwaliteiten en waarderen dat op met nieuwe ingrepen.
- We willen middels minimale ingegrepen een maximale 'exposure' realiseren.
- De aangeboden uitbreidingsopties bieden zo min mogelijk overlast voor het in gebruik zijnde gedeelte van het gebouw.
- We stellen dat verticale uitbreiding in principe geen optie is als de daaronder liggende vleugels in gebruik zijn. Hierbij speelt ook een rol dat een aantal functies van het bestuurlijk centrum overdag niet of minder intensief in gebruik zijn.
- Extra uitbreidingen van het gebouw in fase I dienen als voorinvestering te worden beschouwd voor huisvesting van fase II. Op die manier kan een groot deel van fase II van het gemeentehuis ondergebracht worden in de bestaande bouw. Ook zal bouwvolume toegevoegd worden om het volledig gevraagde programma te huisvesten.
- Binnen de modellen is gezocht naar duidelijk verschillende uitgangspunten. Model 1 gaat bijvoorbeeld uit van een minimale aanpak in fase I terwijl in model 3 wordt gekozen voor het maximaal benutten van het casco waarbij fase I en II gelijktijdig kunnen worden gerealiseerd.
- Bij alle modellen is in fase II sprake van een ondergrondse parkeeroplossing hetgeen het groene karakter van de plek verstrekt.

DRIE HERGEBRUIKMODELLEN

Het gebouw voorziet voor een groot deel in de ruimtebehoefte van het bestuurlijk centrum (Fase I) en de brandweer. Uitzondering vormen de raadszaal en de brandweer-voertuigenstalling. Deze ruimtes worden in alle modellen toegevoegd aan het gebouw. De overmaat in het bestaande gebouw kan worden verhuurd aan gerelateerde functies als gezondheidszorg of een bibliotheek. De vraag is wat er vanuit bouwtechnisch oogpunt binnen redelijke grenzen minimaal benodigd is om het gebouw te laten voldoen aan hedendaagse comforteisen voor een werkbaar utiliteitsgebouw. Hierop is een passend antwoord gegeven in hoofdstuk bouwtechnische analyse onder 'plan van aanpak'. De architectonische uitwerking hiervan is per model uitgelegd in deze modellenstudie onder 'toepassing ontwerpmethoden'.

model 1: CONSERVEREN



Met dit model wordt het bestaande gebouw van een nieuwe schil voorzien waarmee het opgewaardeerd wordt en voldoet aan de eisen die we anno 2011 aan een dergelijk pand stellen. De verbouw is betrekkelijk eenvoudig en kan binnen een kort tijdsbestek en tegen een redelijk budget worden uitgevoerd. Er vinden geen grote ingrepen in de gebouwstructuur plaats. Het gebouw gaat uit van een concrete inpassing van een bestuurlijk centrum voor de gemeente Bergen en een brandweerkazerne met daarnaast verhuurbare ruimte voor programma dat goed past in een gemeentelijk complex, te denken valt aan gezondheidszorg of een bibliotheek. De uitbreiding bestaat uit een raadszaal georiënteerd aan het water en een voertuigenstalling aan de Koninginneweg. Dit model is in de tweede fase uitbreidbaar tot een volwaardig gemeentehuis. De beperkte ingrepen van fase I resulteren in een grotere uitbreiding in fase 2. Er is veel contact van binnen naar buiten, georiënteerd op de groene omgeving. De ingreep middels nieuwe kantoorvleugels levert stedenbouwkundig een minder eenduidig beeld op.

model 2: OPTIMALISEREN



In dit model is ervoor gekozen de benodigde aanpassingen in de schil van het gebouw te benutten om het volume te vergroten en daarmee de ruimten en de bruto/netto-verhouding te optimaliseren. Een van de bestaande vleugels wordt in fase 1 gesloopt. Er is gekozen voor een strategische uitbreiding vóór het bestaande gebouw aan de Koninginneweg. Daarnaast wordt een raadszaal gerealiseerd op de 1e verdieping, georiënteerd aan het water, en een voertuigenstalling aan de Koninginneweg. De nieuwe kantoorvleugel biedt het gebouw een aantal interessante nieuwe kwaliteiten. Het volume levert een efficiëntere indeling van de bestaande kantoren doordat een verkeersruimte aan de buitenzijde wordt toegevoegd met de mogelijkheid voor een nieuw installatietracé. Daarnaast wordt extra kantoorruimte toegevoegd hetgeen per saldo een gunstig effect heeft op de bruto-netto oppervlakte verhouding van het gehele gebouw. Deze 'overmaat' in het gebouw kan worden verhuurd aan bij het gemeentehuis passende functies. Het meest zichtbaar vanaf de openbare weg is een nieuwe gevel en een voorname en ruime entree. In dit model kiezen we voor sloop van de zuidvleugel. Deze vleugel is constructief als star aan te merken en biedt de minste flexibiliteit naar de toekomst. De taps toelopende doorsnede resulteert erin dat deze vleugel relatief weinig oppervlakte heeft ten opzichte van een nieuwbouw vleugel. Dit model is in de tweede fase uitbreidbaar tot een volwaardig gemeentehuis. De aangeboden uitbreidingsopties bieden zo min mogelijk overlast voor het in gebruik zijnde gedeelte van het gebouw. Aan de noord-westzijde denken we aan een cirkelvormige uitbreiding die een patio c.q. omsloten tuin biedt tussen het bestaande gebouw en de nieuwbouw. Stedenbouwkundig levert deze ingreep een compact en eenduidig beeld op.

model 3: MAXIMALISEREN



In dit model wordt het volledige bestaande gebouw van een ruime, nieuwe 'jas' voorzien. Zowel in de gevelzone als op het dak vinden uitbreidingen plaats die het gebouw opwaarderen en uitbreiden. Dit model zal pas kunnen worden gerealiseerd nadat de beslissing is gevallen dat ook fase II op deze locatie gaat worden uitgevoerd. Het gaat uit van een gelijktijdige realisatie van fase 1 en 2 van het gemeentehuis in combinatie met huisvesting van de brandweer. Hierbij wordt aan en op het bestaande gebouw gebouwd, gebruik makend van de bestaande constructie. Voor het opbouwen van nieuwe verdiepingen zijn constructieve aanpassingen nodig. Dit model biedt stedenbouwkundig in één keer een zeer compacte oplossing op de locatie waarbij de meeste van de bestaande woningen kunnen worden behouden. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er in mindere mate sprake van hoogteaccenten doordat het gehele volume uit 3 bouwlagen bestaat.

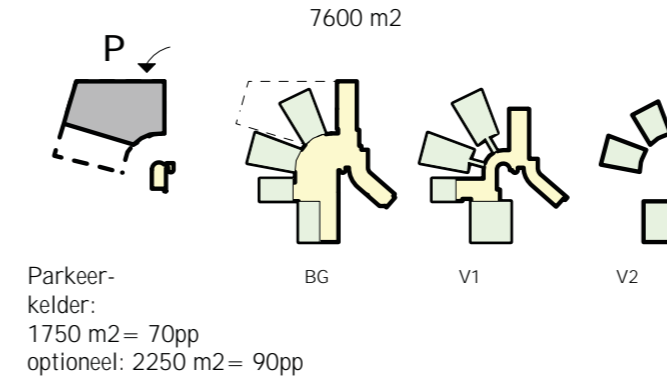
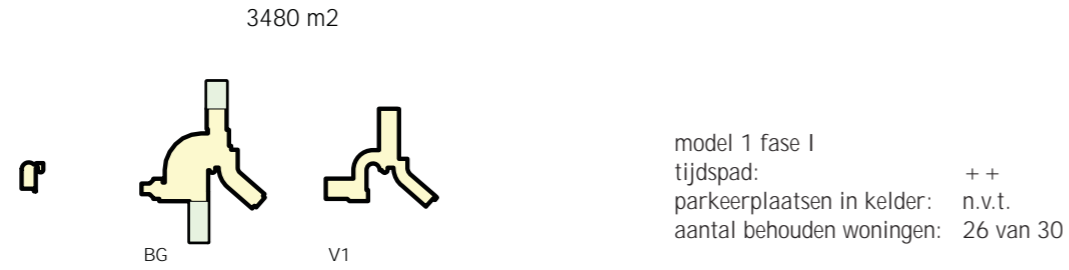
HUISVESTING FASE I + BRANDWEER
minimaal benodigde ruimte in de nieuwe situatie:
1270 m² + 560 m² = 1830 m²

- in alle modellen is sprake van extra verhuurbare ruimte

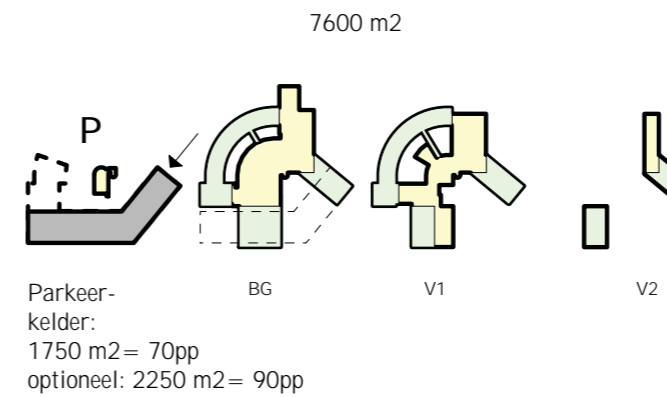
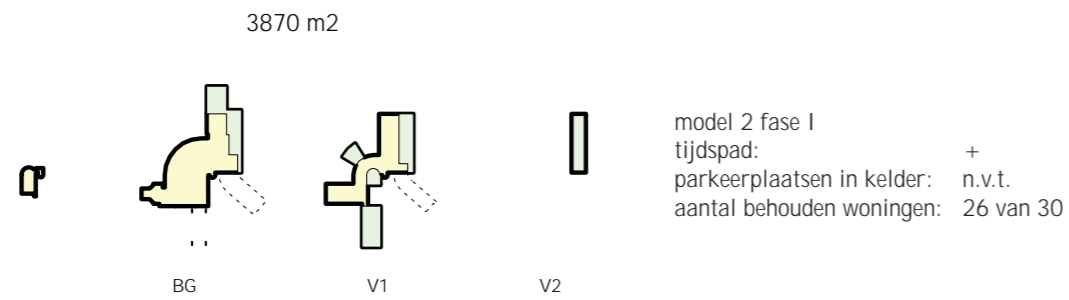
HUISVESTING FASE II
minimaal aanvullend benodigde ruimte in nieuwe situatie:
5600 m²

- hierin wordt deels voorzien door gebruik te maken van overmaat in fase I
- alle modellen hebben een oppervlakte 7600 m² BVO

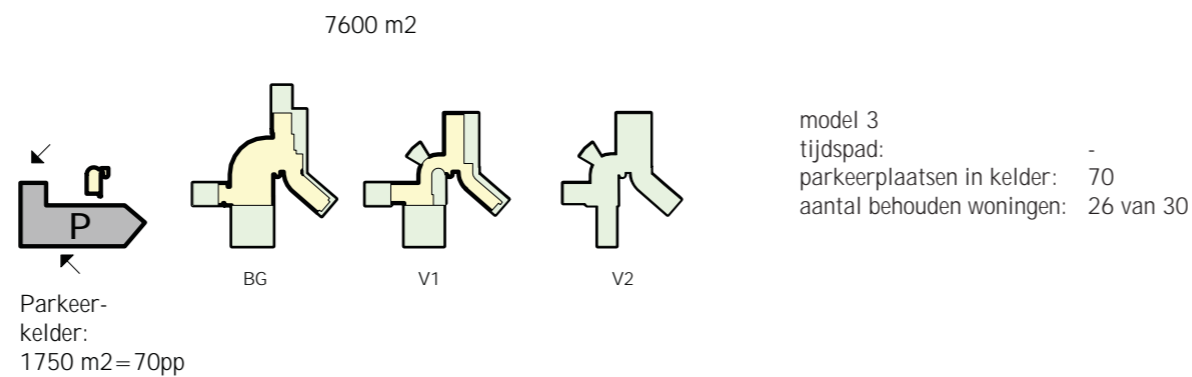
MODEL 1





MODEL 2



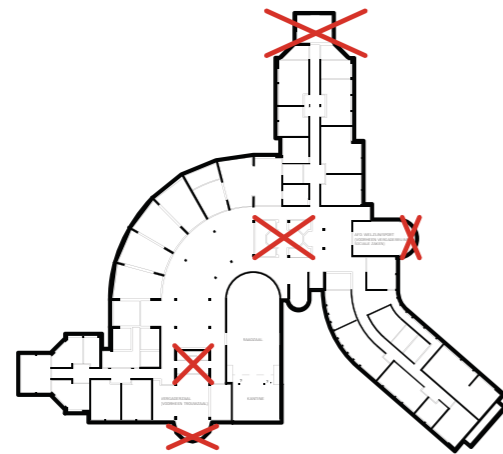
MODEL 3



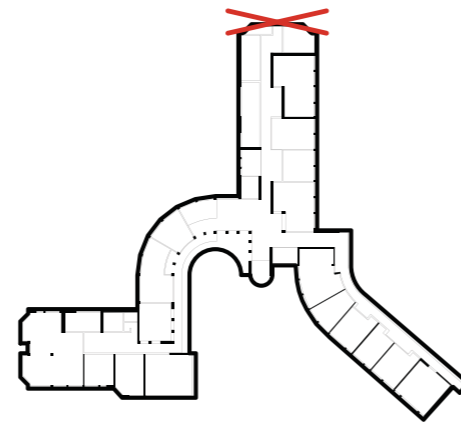
 In fase I of II aanwezige bebouwing
 In fase I of II toegevoegde bebouwing



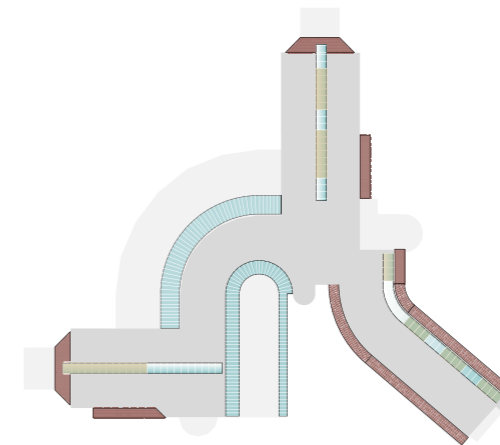
kelder



begane grond - sloopplan



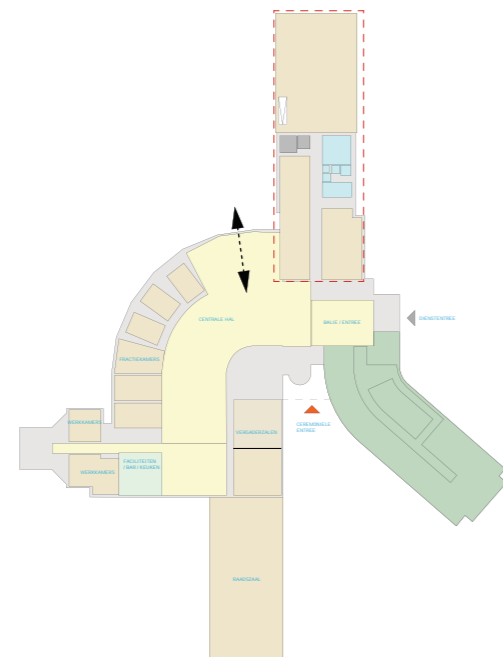
1e verdieping - sloopplan



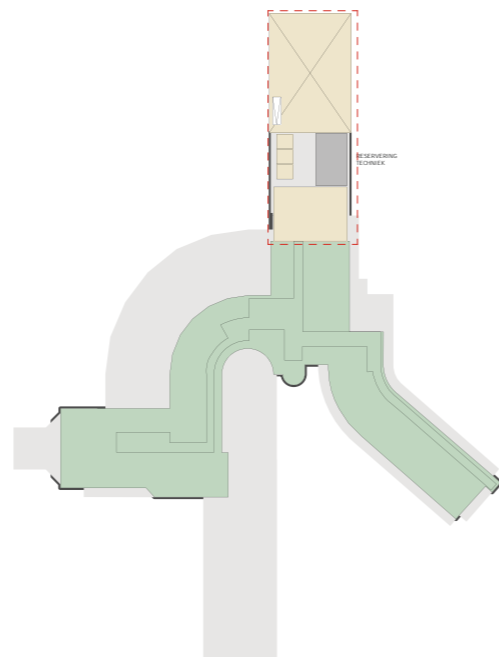
dak - renovatieplan
 - daklichten vervangen door compacte lichthappers, noord-oost georiënteerd
 - metselwerk al dan niet verwijderen
 - 'green zone'



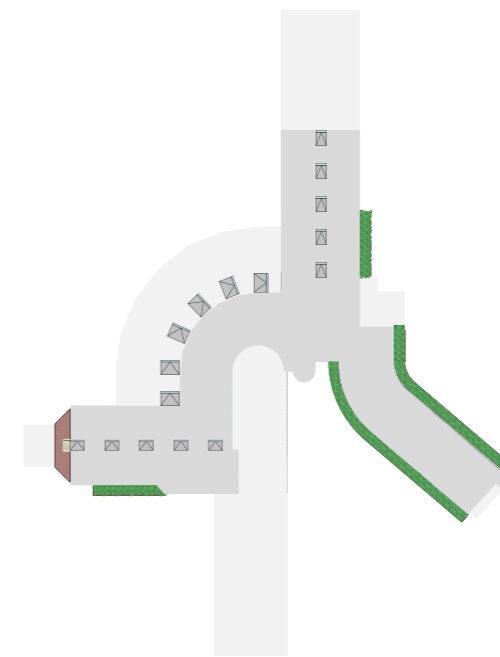
kelder - nieuw



begane grond - nieuw



1e verdieping - nieuw



2e verdieping - nieuw

fase 1

BRUTO VLOEROPP. BVO 3455 m²

TARRA: constructies binnenwanden schachten verkeersruimtes berging techniek sanitair	FUNCTIONEEL VLOEROPP. FNO: archief (kelder) kantoorruimte vergader ruimte 1765 + 415 m ² = 2180 m ²
---	--

BRUTO/NETTO VERHOUDING = BVO/FNO = 1,58

PROGRAMMA BINNEN BESTAAND GEBOUW:

- FASE I BESTUURLIJK CENTRUM: 1320 m²
- BRANDWEERKAZERNE: 375 m²
- VERHUURBARE RUIMTE BG + VERD: 350 + 925 = 1275 m²

PROGRAMMA IN NIEUWBOUW:

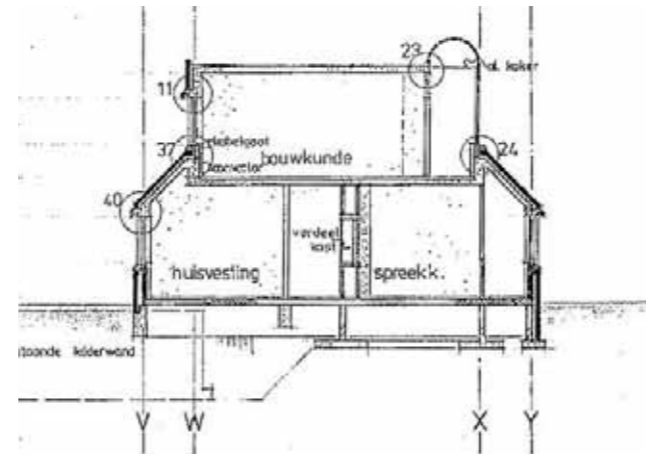
- RAADSZAAL: 250 m²
- BRANDWEERVOERTUIGEN / GARAGE: 210 m²

Alle oppervlaktes zijn BVO.

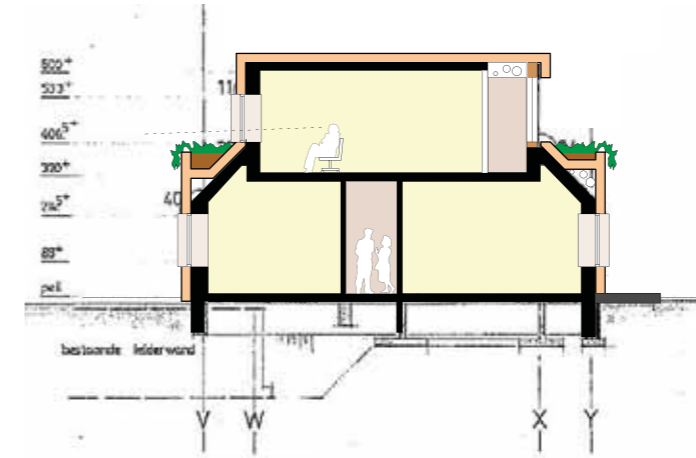
Algemeen:

Gebouw voorzien van nieuwe huid zijnde isolatie en gevelafwerking door de bestaande gevel te gebruiken als binnenblad.

Ter plaatse van het schuine metselwerk een 'green zone' creëren langs binnengebied middels plantenbak of sedumdak. De huidige dakvensters deels verwijderen en vervangen door lichthappers (noorderlicht).



huidige doorsnede



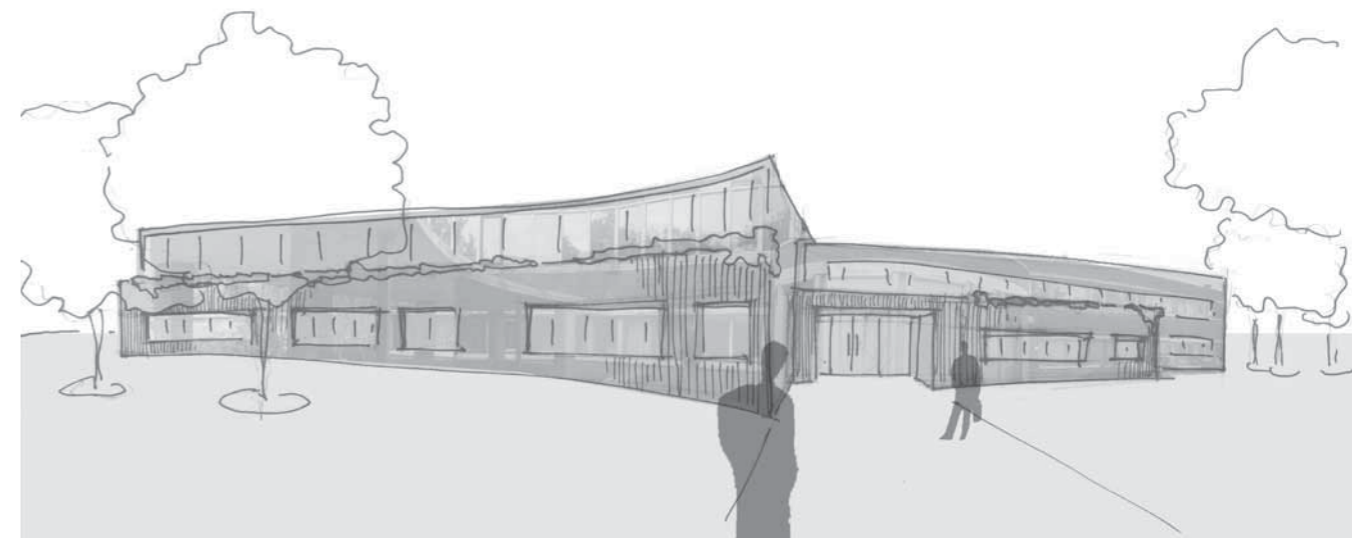
nieuwe doorsnede



vervangen huidige daklichten door incidentele lichthappers



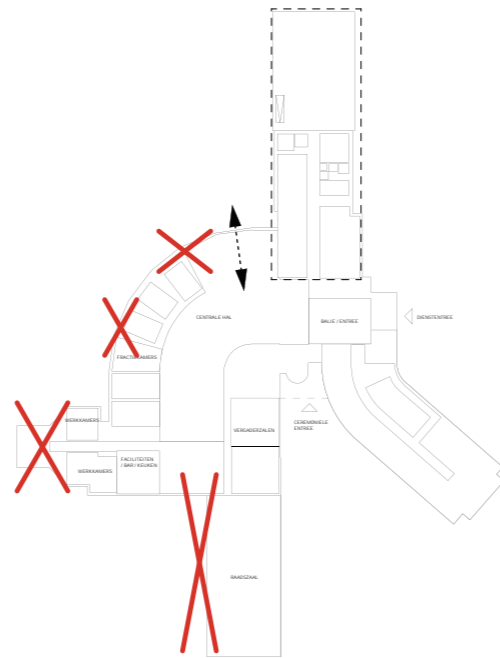
zicht vanaf parkeerplaats koninginneweg



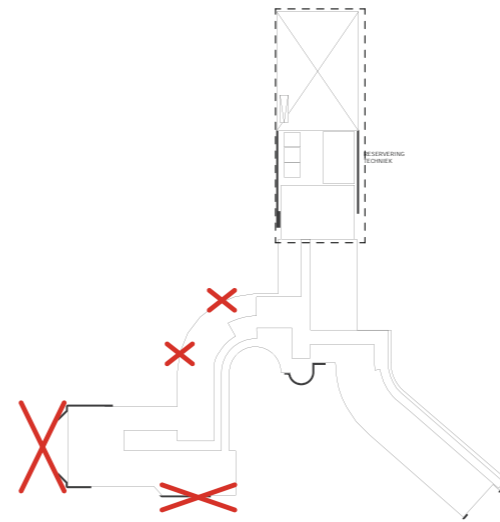
impessie gevelprincipe model 1



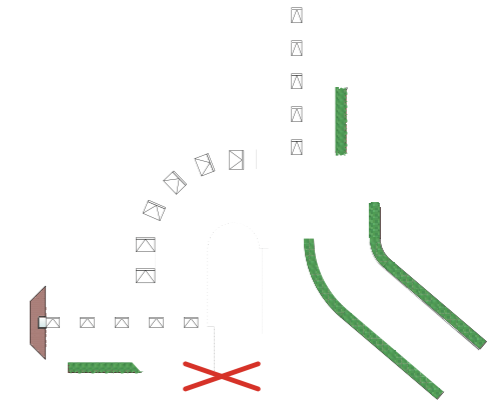
kelder



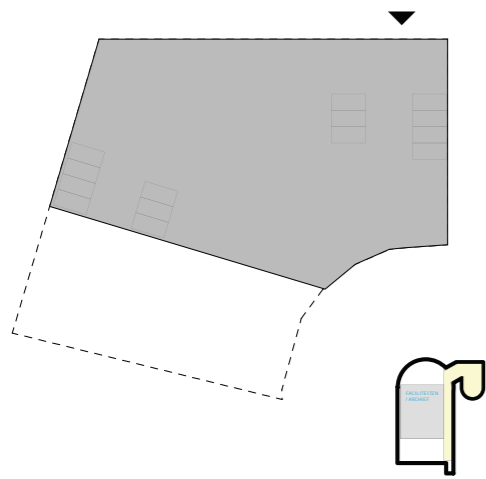
begane grond - sloopplan



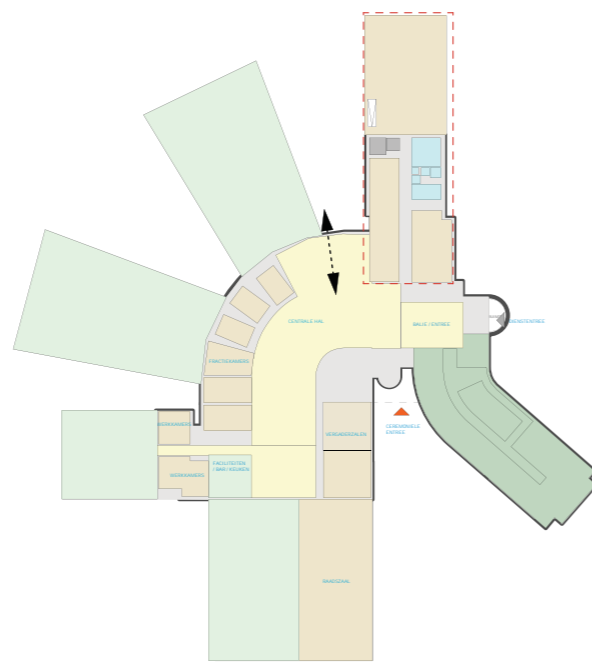
1e verdieping - sloopplan



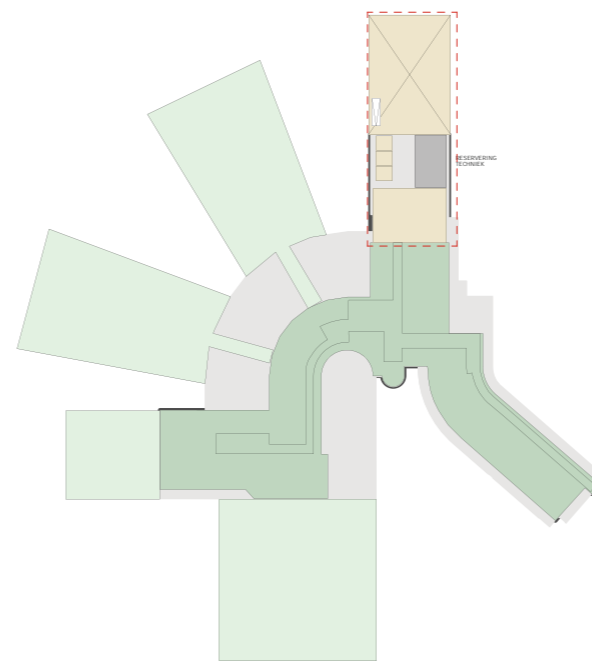
dak - sloopplan



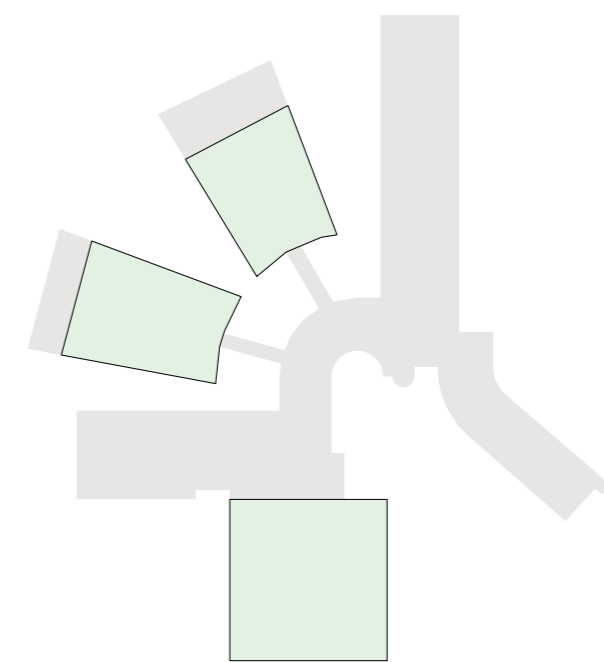
kelder - nieuw



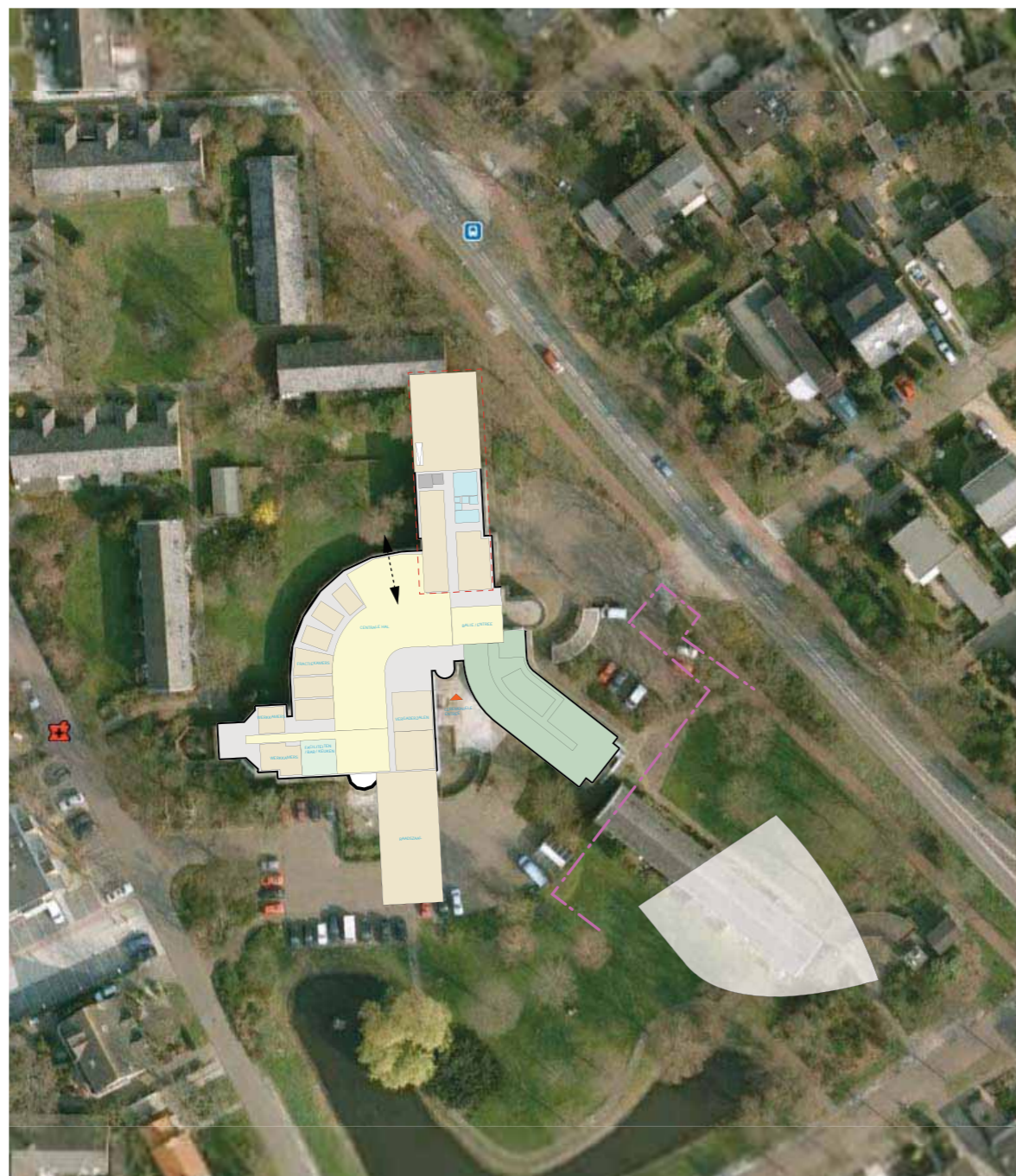
begane grond - nieuw



1e verdieping - nieuw



2e verdieping - nieuw



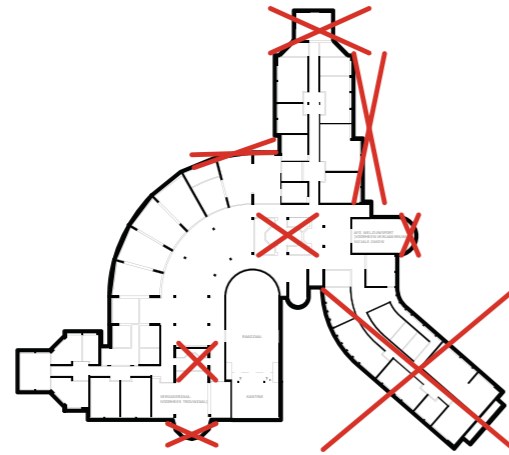
fase 1 + brandweer



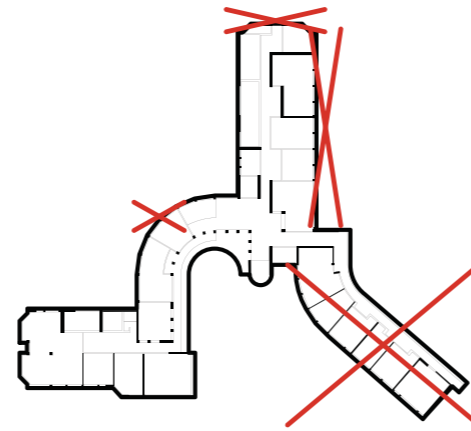
fase 2



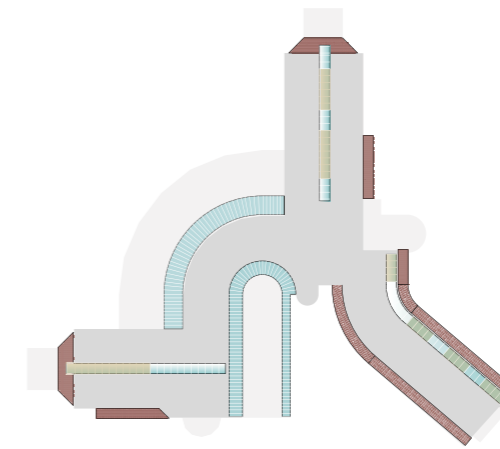
kelder



begane grond - sloopplan



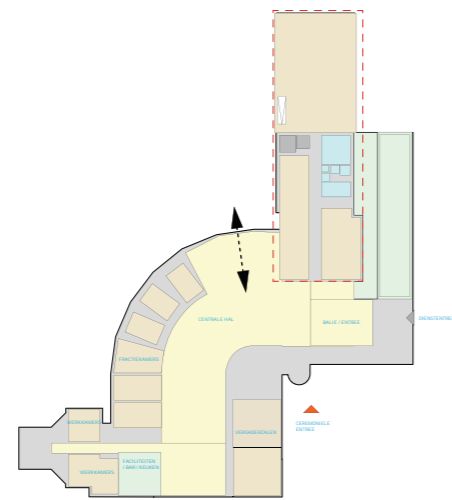
1e verdieping - sloopplan



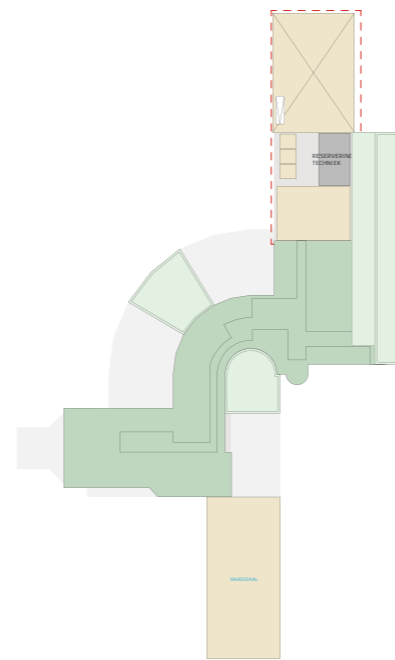
dak - renovatieplan
 - daklichten vervangen door compacte lichthappers, noord-oost georiënteerd
 - metselwerk al dan niet verwijderen
 - 'green zone'



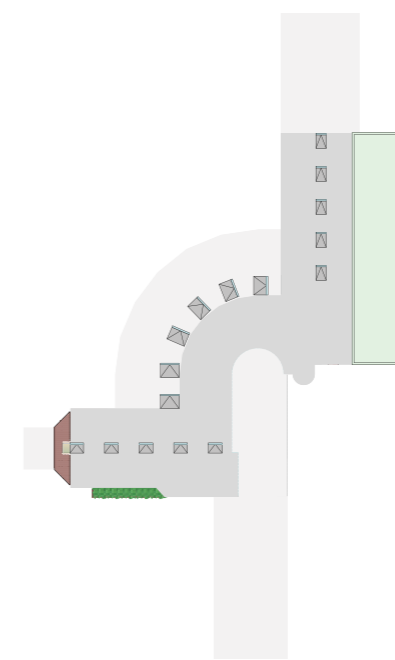
kelder - nieuw



begane grond - nieuw



1e verdieping - nieuw



2e verdieping - nieuw

fase 1

BRUTO VLOEROPP. BVO 3575 m²

TARRA: constructies binnenwanden schachten verkeersruimtes berging techniek sanitair	FUNCTIONEEL VLOEROPP. FNO: archief (kelder) kantoorruimte vergader ruimte 2180-370+325 = 2460 m ²
---	---

BRUTO/NETTO VERHOUDING = BVO/FNO = 1,45

PROGRAMMA BINNEN BESTAAND GEBOUW:

- FASE I BESTUURLIJK CENTRUM: 1320 m²
- BRANDWEERKAZERNE: 375 m²
- OVERIGE RUIMTE OP VERDIEPING: 700 m²

PROGRAMMA IN NIEUWBOUW:

- RAADSZAAL: 250 m²
- BRANDWEERVOERTUIGEN / GARAGE: 210 m²
- EXTRA RUIMTE: BG + 1eVERD + 2eVERD: 230 + 410 + 280 = 920 m²

Alle oppervlaktes zijn BVO.

Algemeen:

Gebouw voorzien van nieuwe huid zijnde isolatie en gevelafwerking door de bestaande gevel te gebruiken als binnenblad.

Ter plaatse van het schuine metselwerk een 'green zone' creëren langs binnengebied middels plantenbak of sedumdak. De positie van de nieuwe gevel is flexibel; het is ook mogelijk om ruimtes toe te voegen aan het gebouw; de huidige gevel is eenvoudig te doorbreken door de borstwering plaatselijk te verwijderen.

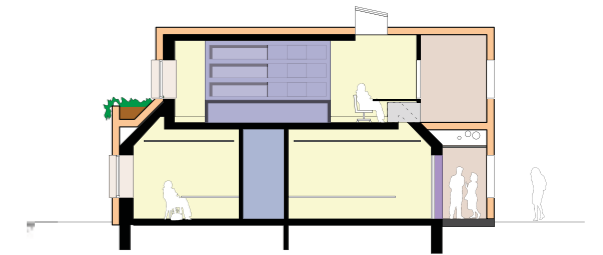
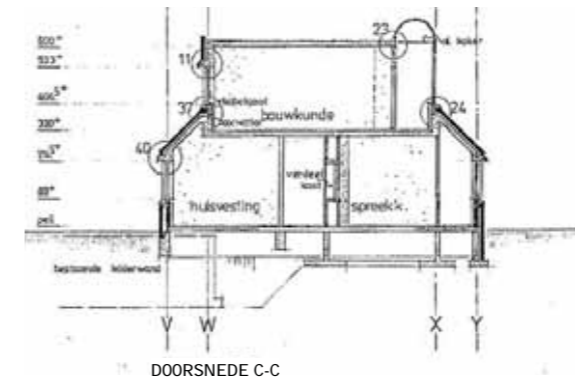
De huidige dakvensters deels verwijderen en vervangen door lichthappers (noorderlicht).

Begane grond:

Nieuwe gang toevoegen aan buitenzijde gebouw. Vergroten en herindelen van de kantoorvertrekken: constructieve wand op strategische plekken te doorbreken

1e verdieping:

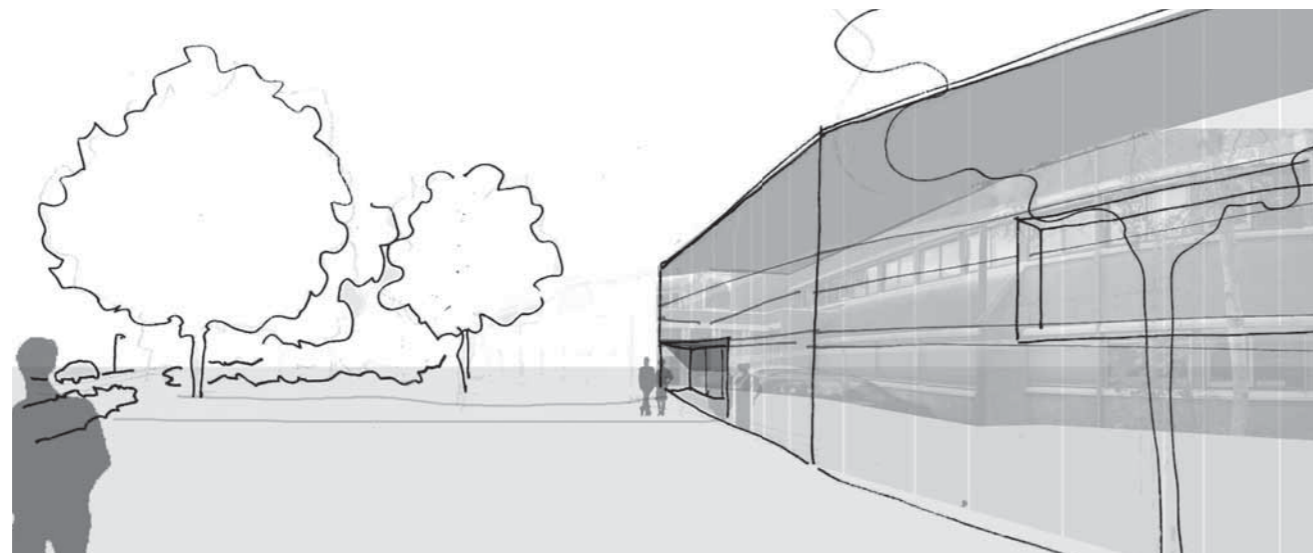
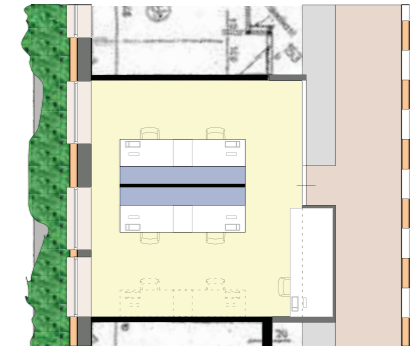
Verbreding kantoren door huidige gang te betrekken. Nissen te gebruiken als informele overlegplekken in de brede gangzone of als bureau in kantoorvertrekken: doorbreken van constructie t.p.v. toegang kantoren



zicht vanaf parkeerplaats koninginneweg



FRAGMENT VERDIEPING

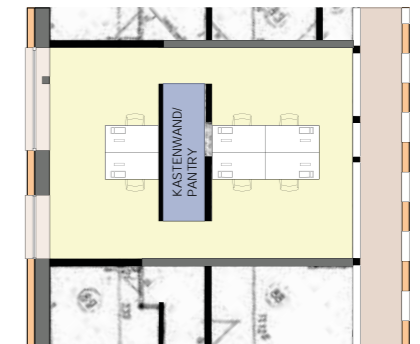


impressie gevelprincipe

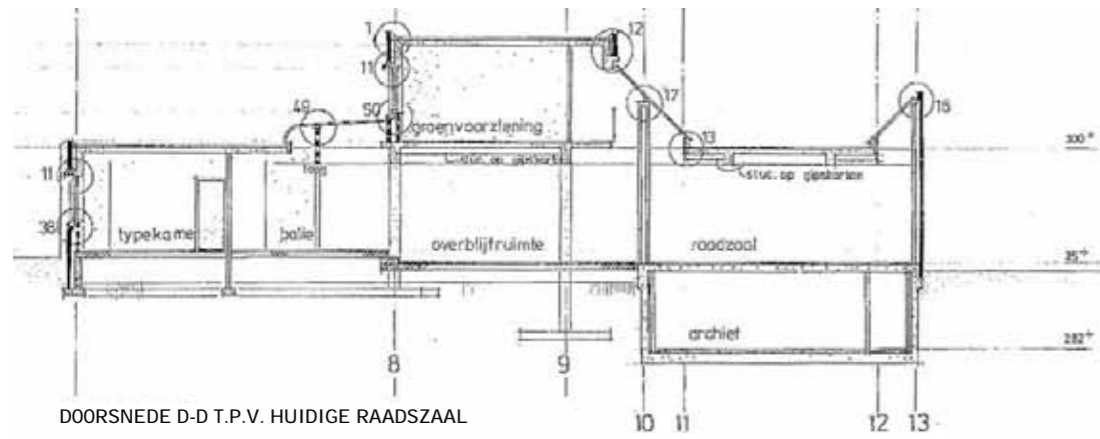


FRAGMENT BEGANE GROND

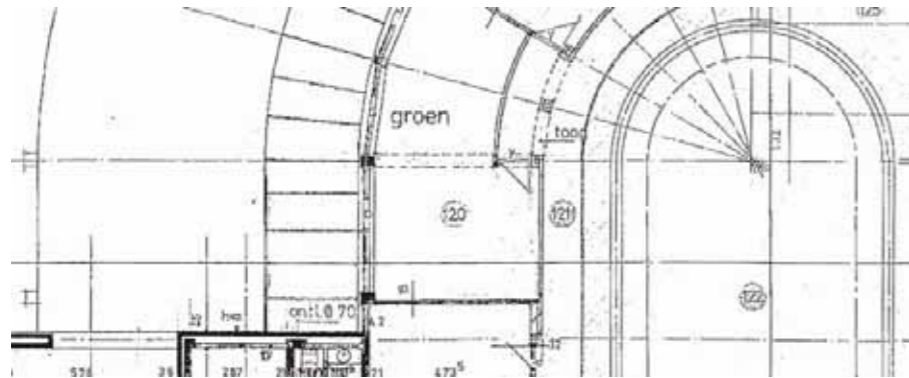
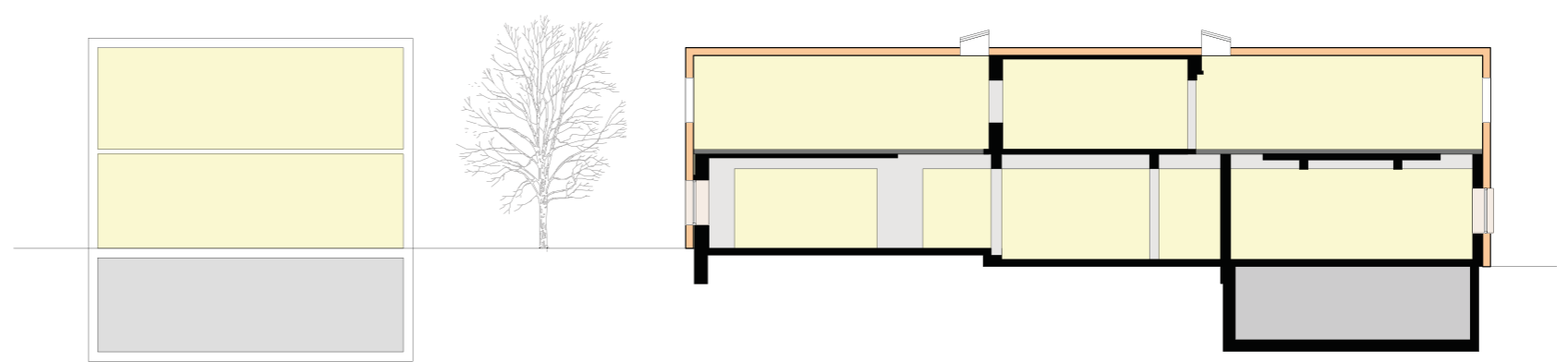
huidige plattegronden en doorsnede



nieuwe optionele indeling



DOORSNEDE D-D T.P.V. HUIDIGE RAADZAAAL



FRAGMENT VERDIEPING



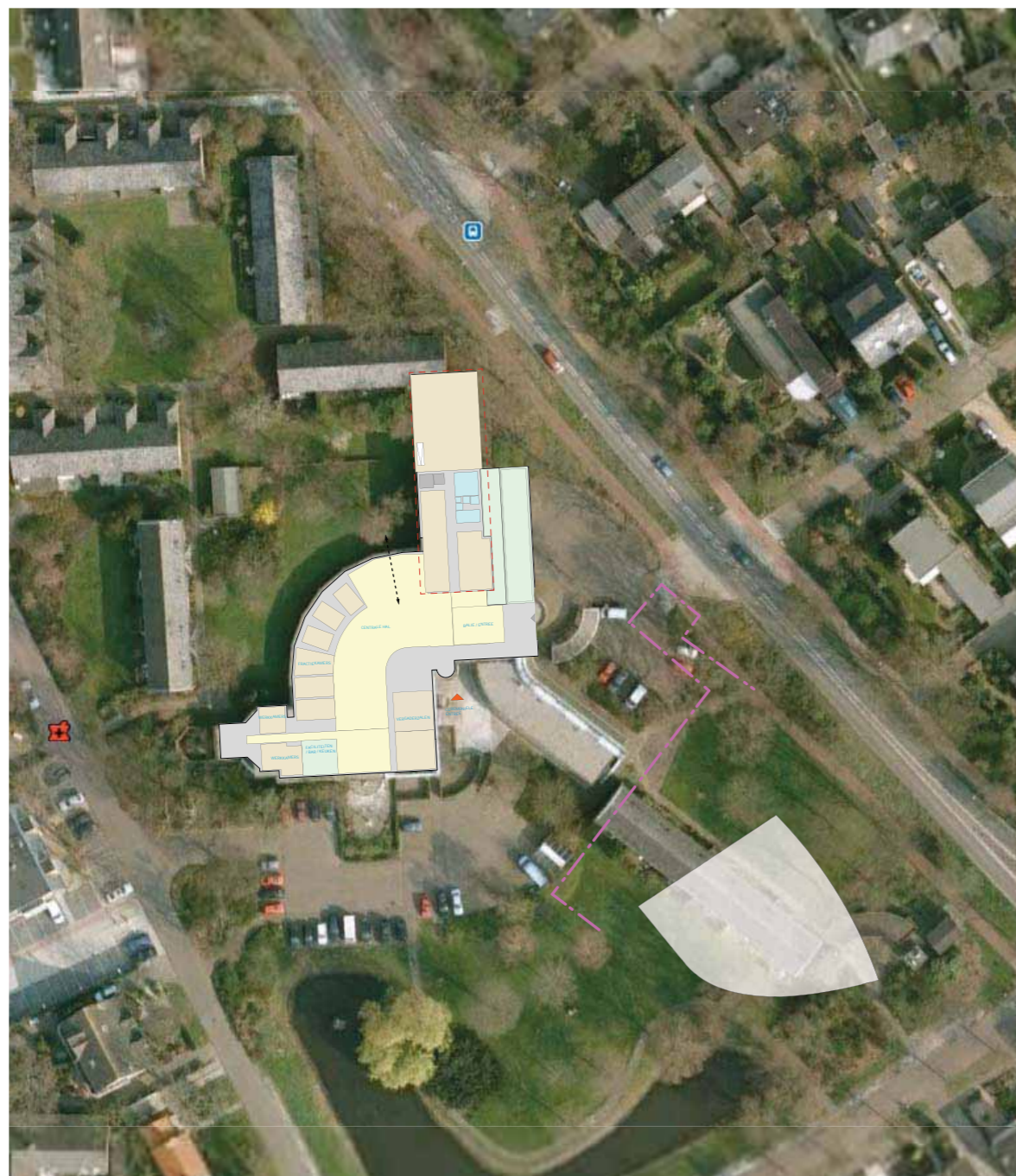
FRAGMENT BEGANE GROND T.P.V. HUIDIGE RAADZAAAL

huidige plattegronden en doorsnede

nieuwe optionele indeling



impressie mogelijke nieuwe interieursfeer in de centrale hal



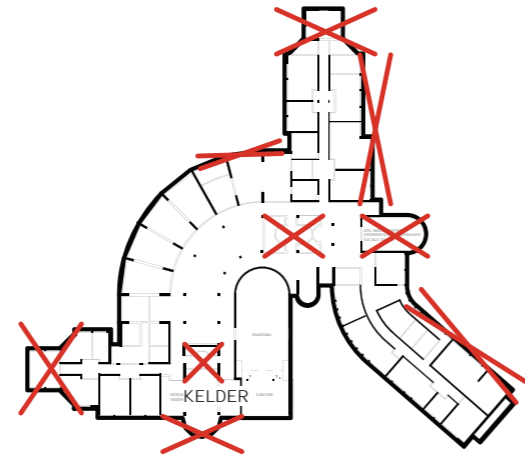
fase 1 + brandweer



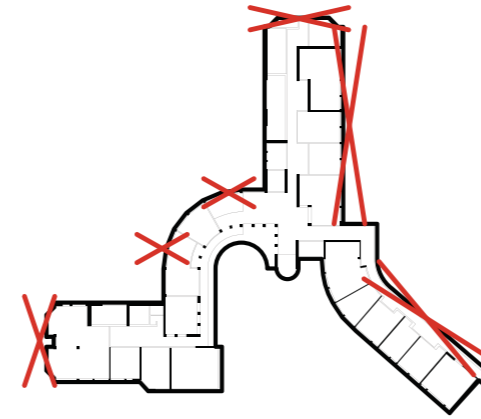
fase 2



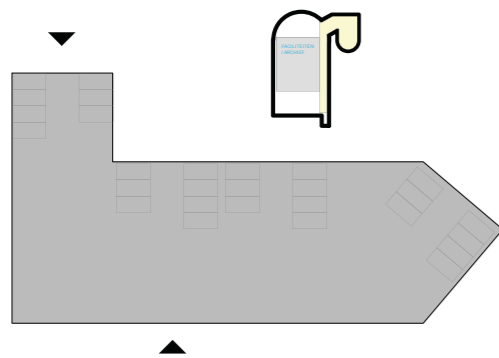
kelder



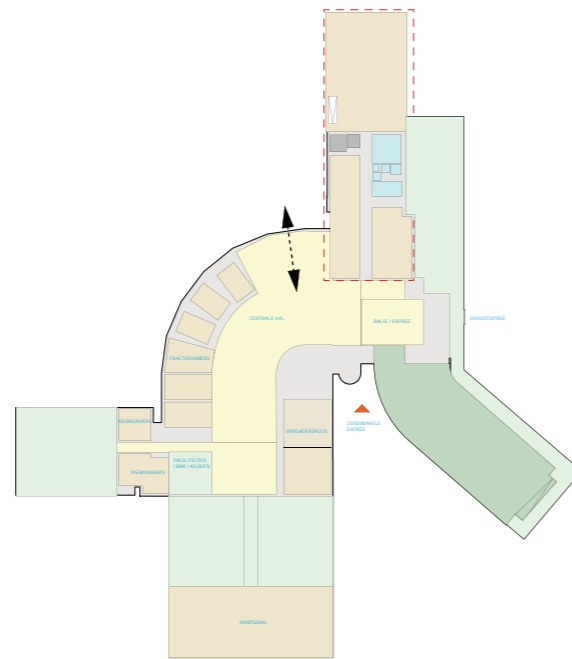
begane grond - sloopplan



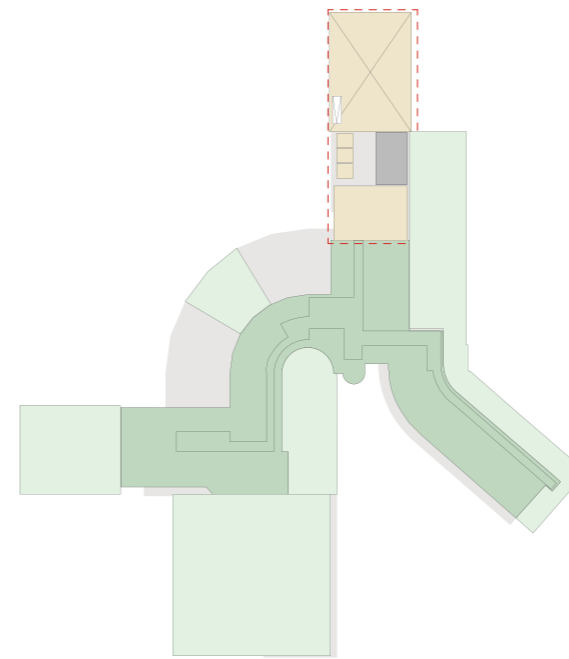
1e verdieping - sloopplan



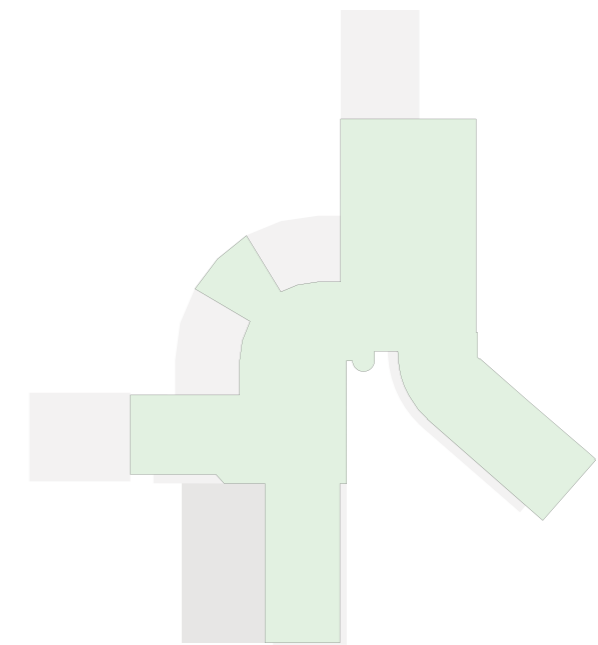
kelder - nieuw



begane grond - nieuw



1e verdieping - nieuw



2e verdieping - nieuw

Algemeen:

Gebouw voorzien van nieuwe huid zijnde isolatie en gevelafwerking door de bestaande gevel te gebruiken als binnenblad.
 De huidige dakvensters deels verwijderen en vervangen door lichthappers (noorderlicht)

Begane grond:

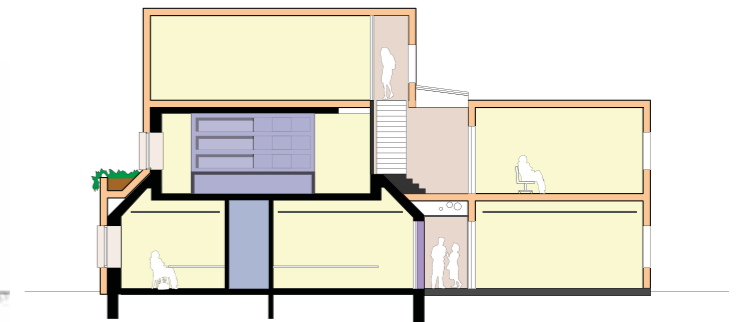
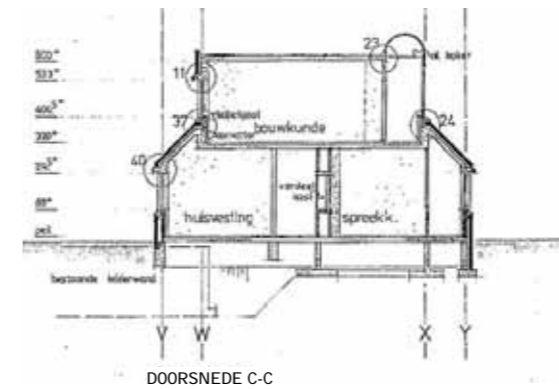
Nieuwe gang met kantoorvertrekken toevoegen aan buitenzijde gebouw.
 Vergroten en herindelen van de kantoorvertrekken: constructieve wand op strategische plekken te doorbreken

1e verdieping:

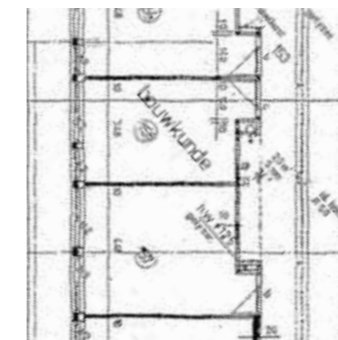
Toevoegen van vertrekken op het huidige dakvlak.
 Bijzonder vergader- of kantine vertrek met zicht op groen binnengebied.
 Toevoegen ruimte op voormalige raadszaal; logistiek wellicht interessant voor technische installaties.
 Aandachtspunten: draagkracht betonvloer en -skelet, geluid, aan/afvoer techniek, leidingtracé

2e verdieping:

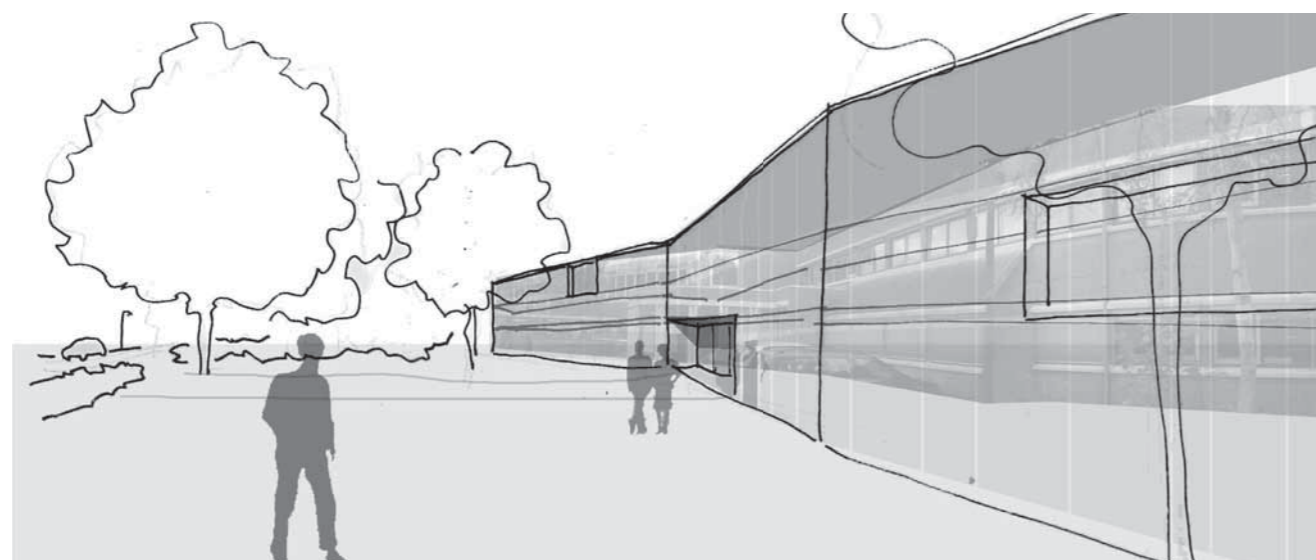
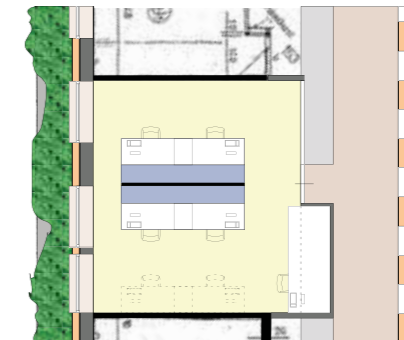
Toevoegen van een nieuwe kantoorlaag.
 Aandachtspunt: constructieve maatregelen ivm draagkracht betonvloer en -fundering.



zicht vanaf koninginneweg



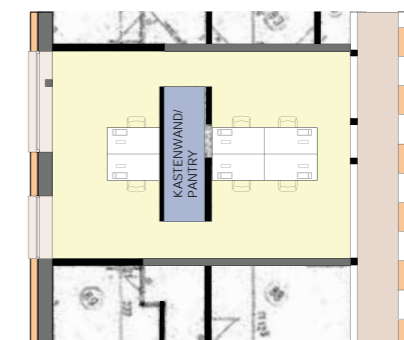
FRAGMENT VERDIEPING



impressie gevelprincipe



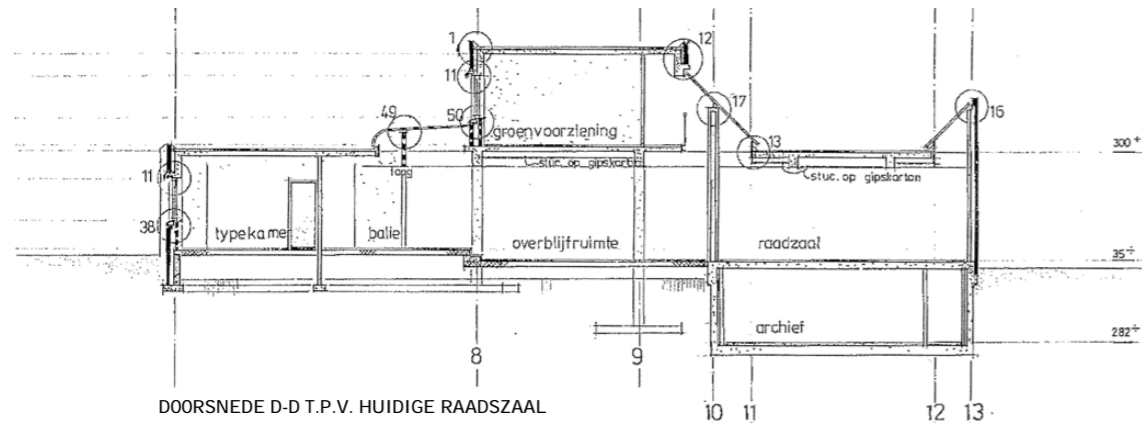
FRAGMENT BEGANE GROND



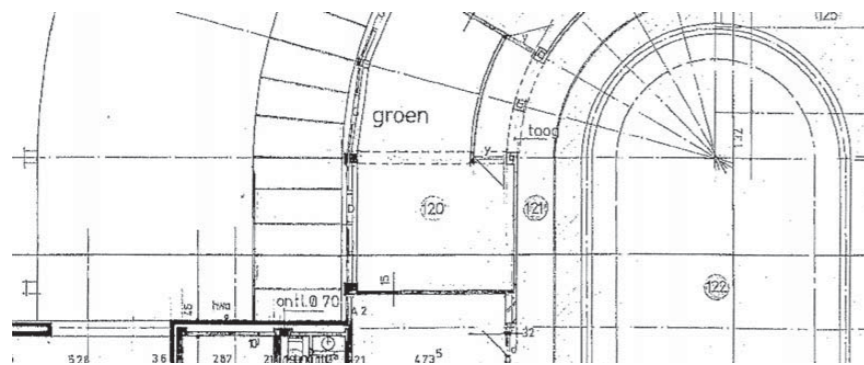
nieuwe optionele indeling

huidige plattegronden en doorsnede

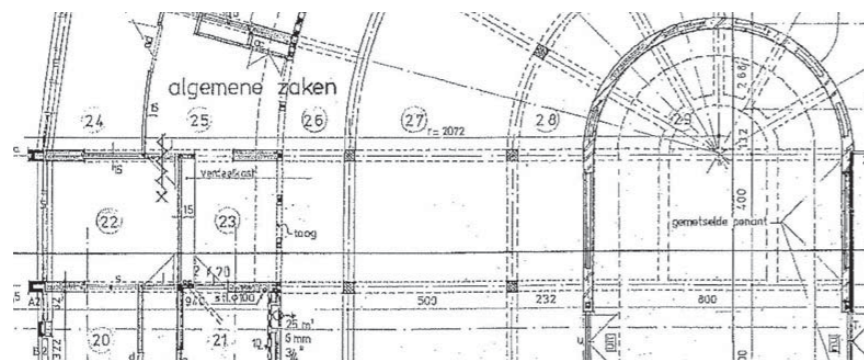
MODELLENSTUDIE
 MODEL 3: TOEPASSING ONTWERPMIDDELEN



DOORSNEDE D-D T.P.V. HUIDIGE RAADSZAAL

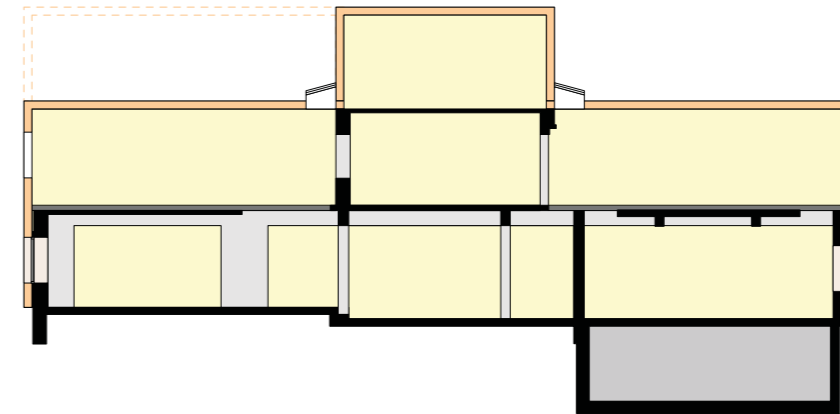


FRAGMENT VERDIEPING

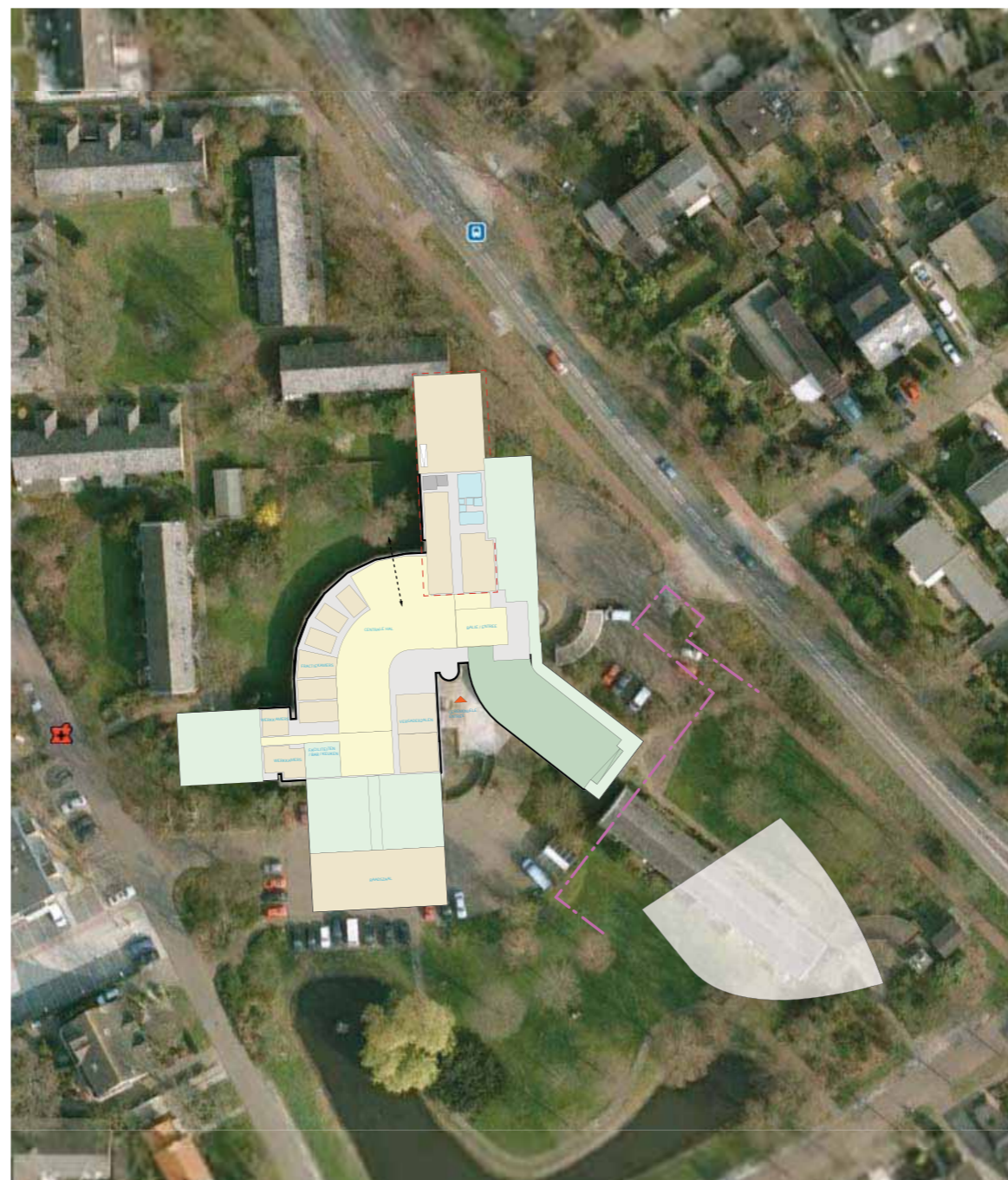


FRAGMENT BEGANE GROND T.P.V. HUIDIGE RAADSZAAL

huidige plattegronden en doorsnede



nieuwe optionele doorsnede en daklichten



fase 1 + brandweer + fase 2

MODELLENSTUDIE
FINANCIELE RAMING EN UITGANGSPUNTEN

UITGANGSPUNTEN RAMING

Bestaande bouw

- * noodzakelijke sloopwerken tbv aansluiting op nieuwbouw
- * sloopwerken tbv aanpassing nieuwe indeling
- * aanhelingen wanden+vloeren ter plaatse van sloopwerken
- * hsb-geïsoleerde buitenschil:
 - afgeschoord op bestaande buitengevel
 - gefundeerd op stalen L-lijn bevestigd aan bestaande funderingsbalk
 - wrc- buitenbekleding
- * vervangen van isolerende beglazing
- * schilderwerk bestaande buitenkozijnen
- * dakbedekking vervangen
- * sedum-dak: daar waar dit in ontwerp is aangegeven
- * e+w installaties:
 - aanpassen aan nieuwe ruimte-indeling
 - zoveel mogelijk intact houden
 - waar noodzakelijk nieuwe leiding tracé opgenomen
 - bestaande luchtkanalen vervangen door nieuwe kanalen
 - in werking stellen van bestaande installaties
 - nieuwe cv ketels en aansluiten op bestaande leiding-tracé
 - vernieuwen/aanpassen data

Nieuwbouw

- * paalfundering
- * traditionele bouw
- * Isolatie vloer+wand+dak: Rc=4
- * standaard houten buiten- en binnenkozijnen
- * stompe deuren
- * wandafwerking behangklaar
- * systeemplafond waar nodig
- * standaard wand- en vloertegels in natte ruimtes
- * schilderwerken
- * standaard sanitair
- * standaard installaties

Nieuwbouw op bestaande bouw

- * Zie conclusie haalbaarheidsstudie constructeur

Exclusief:

- * verwervingskosten terrein + opstallen
- * eventuele grond- en asbestsanering
- * bouwrijp maken terrein nieuwbouw
- * balie entree
- * keuken inrichting
- * meubilair en inrichting
- * vloer- en wandafwerkingen
- * specialisatie akoustische voorzieningen
- * voorzieningen extra brandweereisen aan bestaand gebouw
- * saus- en schilderwerk bestaande binnenwanden en binnenkozijnen
- * sauswerk/spackwerk bestaande plafonds
- * infrastructuur rondom gebouw
- * WKO installatie
- * lonen en prijsstijgingen vanaf 1 januari 2011
- * kosten adviseur constructies
- * kosten E + W adviseur
- * legeskosten welstand/bouwaanvraag
- * architecten honorarium
- * aansluitkosten nutsbedrijven

Duurzame energiemaatregelen:

Alle modellen zijn, conform advies installatieadviseur, uitermate geschikt voor het toepassen van duurzame energiemaatregelen. In nevenstaande raming is deze Deze extra investering is niet opgenomen in deze raming. Hier-voor kan een bedrag van ca. 200.000 euro excl. BTW. per model worden aangehouden.

Beilen, 22-12-2010

DAAD Architecten BV

ljp

Model 1

Fase 1: bestuurlijk centrum		€	2.259.160	
Fase 1: brandweerkazerne		€	827.522	
Fase 2		€	10.104.458	
totalen	9350 m2	€ 1.411	€ 13.191.140	Excl. BTW
honorarium/e+w-adviseur/constructeur/legeskosten	20%		€ 2.638.228	
totaal			€ 15.829.368	Excl. BTW

kelder bestaand	140 m2		
bestaande bouw	2470 m2		
integratie brandweer in bestaande gebouw	440 m2		
nieuwbouw, incl. raadzaal en brandweer	4550 m2	7600	
parkeerkelder	1750 m2		

Model 2

Fase 1		€	4.540.102	
Fase 2		€	9.300.458	
totalen	9350 m2	€ 1.480	€ 13.840.560	Excl. BTW
honorarium/e+w-adviseur/constructeur/legeskosten	20%		€ 2.768.112	
totaal			€ 16.608.672	Excl. BTW

kelder bestaand	140 m2		
bestaande bouw	2350 m2		
nieuwbouw, incl. raadzaal en brandweer	5110 m2	7600	
parkeerkelder	1750 m2		

Model 3

honorarium/e+w-adviseur/constructeur/legeskosten	20%		€ 2.506.237	
totaal			€ 15.037.423	Excl. BTW

kelder bestaand	140 m2		
bestaande bouw	2290 m2		
integratie brandweer in bestaande gebouw	440 m2		
nieuwbouw, incl. raadzaal en brandweer	4730 m2	7600	
nieuwbouw kelder	1750 m2		

Model 4

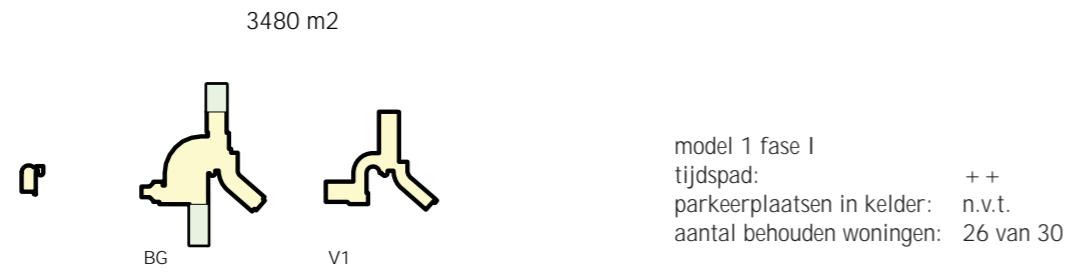
Fase 1: parkeerkelder	1750 m2		€ 1.830.698	
Fase 2: bestuurlijk centrum	7040 m2		€ 11.737.391	
Fase 3: brandweerkazerne	560 m2		€ 1.098.419	
totalen	9350 m2	€ 1.569	€ 14.666.509	Excl. BTW
honorarium/e+w-adviseur/constructeur/legeskosten	20%		€ 2.933.302	
totaal nieuwbouw			€ 17.599.810	Excl. BTW
sloop bestaand pand	1 pst		€ 274.605	
totaal nieuwbouw + sloopkosten bestaand pand			€ 17.874.415	Excl. BTW

sloop bestaand gebouw	1 pst		
brandweer kazerne	560 m2		
nieuwbouw bestuurlijk centrum	7040 m2		
parkeer kelder	1750 m2		

HUISVESTING FASE I + BRANDWEER
minimaal benodigde ruimte in de nieuwe situatie:
1270 m² + 560 m² = 1830 m²

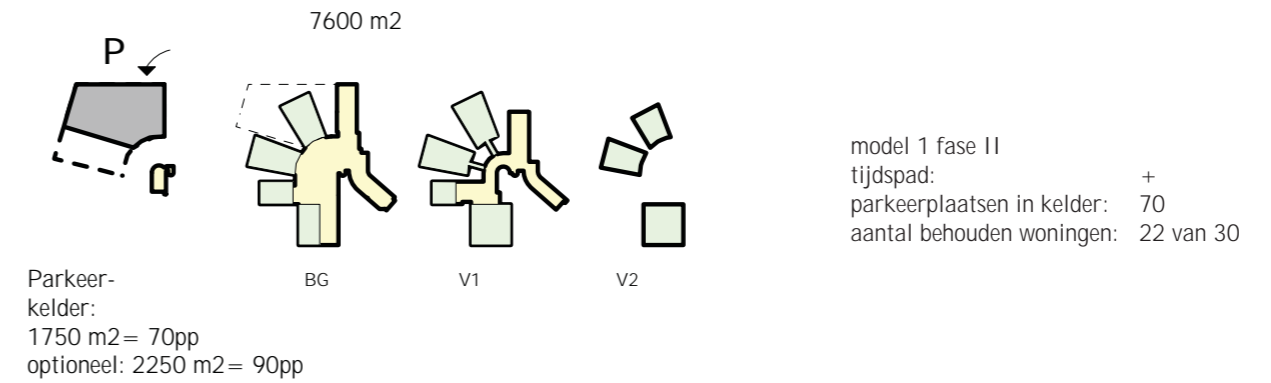
- in alle modellen is sprake van extra verhuurbare ruimte

MODEL 1

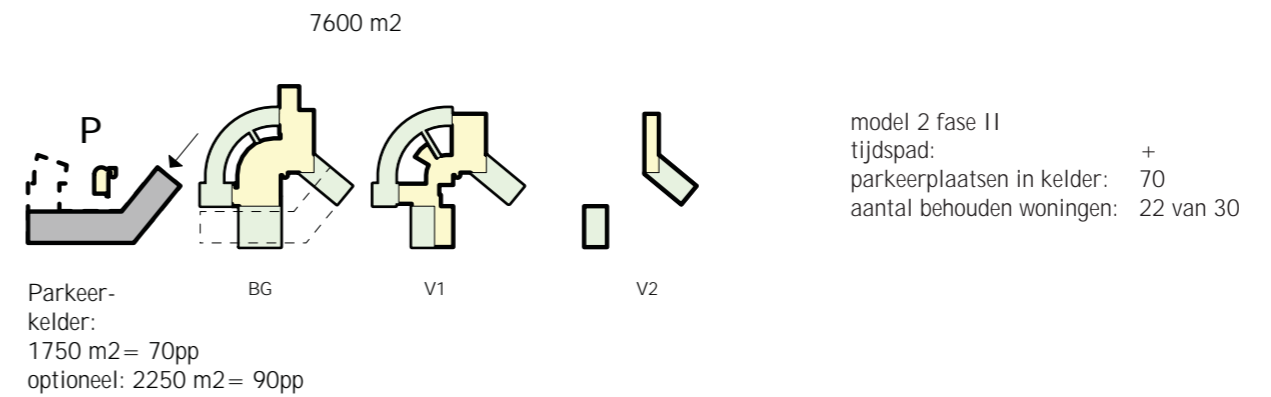
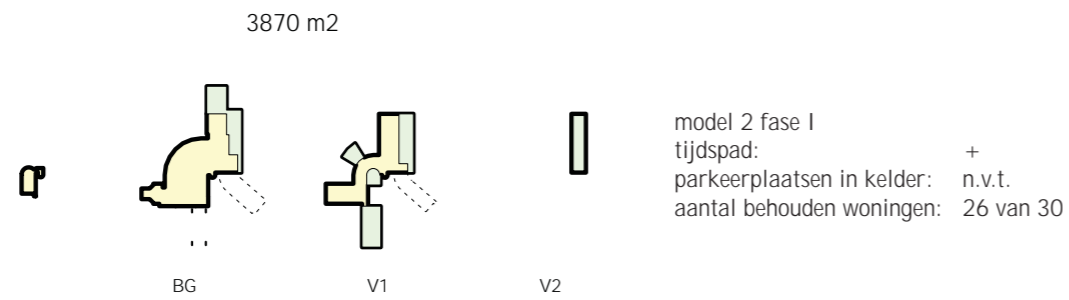


HUISVESTING FASE II
minimaal aanvullend benodigde ruimte in nieuwe situatie:
5600 m²

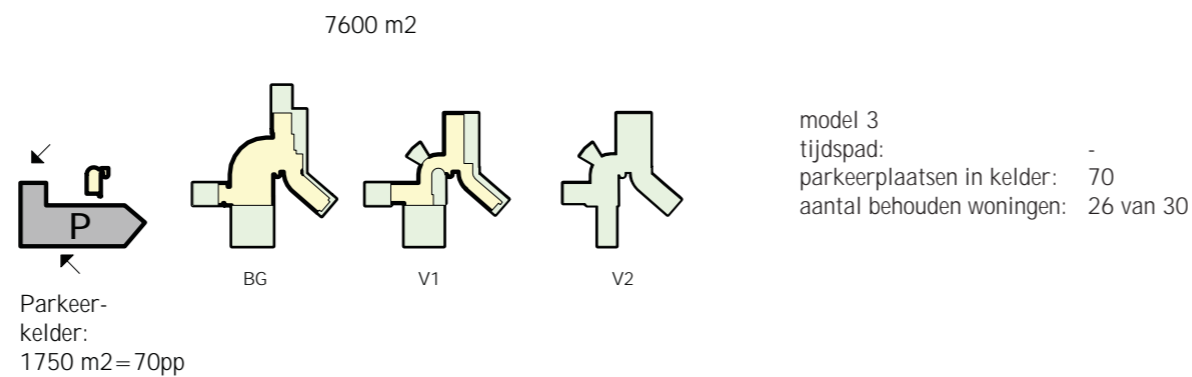
- hierin wordt deels voorzien door gebruik te maken van overmaat in fase I
- alle modellen hebben een oppervlakte 7600 m² BVO



MODEL 2



MODEL 3



In fase I of II aanwezige bebouwing
 In fase I of II toegevoegde bebouwing

CONCLUSIE

In zijn huidige conditie voldoet het gebouw Elkshove niet aan de eisen die aan een eigentijds gemeentehuis gesteld worden. Het is installatietechnisch en bouwfysisch gedateerd en in zijn architectuur als een maatpak ontworpen als zetel voor de toenmalige bestuurders en ambtenaren (en de kunst van Bergen!). De jaren van leegstand en voorgenomen sloop hebben het gebouw ook zeker geen goed gedaan. De problemen die zich met name in de bijzondere schil van het gebouw voordeden zijn eerder aangepakt met respect voor de architectuur, maar zijn geen fundamentele oplossingen gebleken. Tegelijkertijd kan gezegd worden dat de architectuur nog steeds zeer krachtig is, dat het gebouw en de locatie een bijzondere eenheid vormen en dat het ondanks jarenlange 'verwaarlozing' nog staat als een huis. De bouwtechnische problemen zijn niet groter geworden, de conditie van de constructie is goed te noemen en de ruimtelijkheid van het gebouw wekt nog steeds bewondering op. In deze tijd waarin duurzaamheid een grote rol speelt is het dan ook niet meer dan logisch dat de hergebruikmogelijkheden van het gebouw nog eens goed zijn onderzocht. We concluderen dat enkele forse ingrepen aan het gebouw absoluut nodig zijn om het binnenklimaat goed te krijgen en verdere bouwtechnische schade te voorkomen. Dit betreft onder andere het verwijderen van de daglichtstraten (te vervangen door dichte betondaken) en de het schuine gevel-/dakmetselwerk. In de principevoorstellen die in de verschillende modellen zijn gedaan is onderzocht in hoeverre deze ingrepen ook kunnen bijdragen aan een nieuw beeld, een nieuw horizontaal leidingtracé en/of een nieuwe constructie ten behoeve van verticale uitbreiding. Naast deze aanpassingen die in elk geval nodig zijn, zijn er verschillende opties in modellen onderzocht (CONSERVEREN, OPTIMALISEREN, MAXIMALISEREN).

Het bestuurlijk Centrum blijkt, met uitzondering van de raadzaal, goed te passen binnen de contouren van het huidige gebouw. In alle onderzochte modellen is hier dan ook vanuit gegaan. Er blijft daarbij voldoende ruimte over om ook de brandweerkazerne een plek in het gebouw te geven (met uitzondering van de garage). En er is dan nog ruimte over die eventueel aan derden zou kunnen worden verhuurd, gesloopt of gereserveerd voor de toekomst wanneer wellicht het ambtelijk apparaat (back office) ook op deze locatie een plek vindt. Met de nieuwbouw van de transparante raadzaal aan de zijde van de vijver (en de garage voor de brandweer aan de Koninginneweg) wordt de kans aangegrepen om het gebouw een eigentijds gezicht te geven. Het gebruik als bestuurlijk centrum staat een eventuele latere uitbreiding met de back office niet in de weg. Integendeel, de aanpassingen in de hal ter plaatse van entrees en verbinding met de nieuwe raadzaal maken de hal ook geschikt voor een toekomstige invulling (en

uitbreiding) met burgerfuncties, balies, etc. Met andere partijen in het pand is het gebouw op elk moment van de dag levendig en nuttig gebruikt. De bruto/netto-verhouding is in alle onderzochte modellen al in fase 1 verbeterd en opzichte van de huidige. De grootste verbetering die nodig is aan het complex is die aan de gevel. Het voordeel van een rigoureuze ingreep in de schil van het gebouw is dat daarmee geconcentreerd een belangrijke slag kan worden gemaakt die de bouwfysische condities (comfort, duurzaamheid) van het gebouw betreft, de bouwtechnische staat verbetert en het aanzicht verandert. De constructie van de nieuwe schil, die zo mogelijk op enige afstand van de huidige gevel staat, kan worden voorbereid op een eventuele uitbreiding in de hoogte (tot 3 bouwlagen) in fase II.

De drie onderzochte modellen in deze studie zijn geen voorstellen die 1 op 1 zouden kunnen worden uitgevoerd. Het zijn nog geen ontwerpen, eerder ruimtelijk verbeelde consequenties van drie verschillende denkrichtingen met verschillende consequenties in bouwkundige en financiële zin.

In het model CONSERVEREN is onderzocht hoe met een nieuwe gevel, strak rond de huidige contour van het gebouw getrokken, de condities kunnen worden verbeterd. De schuine gevels (of gemetselde daken) worden vervangen door een bloembak langs het gehele gebouw. In fase II zou er in dit model niet meer op of aan het huidige complex gebouwd worden, maar ertegenaan in nieuwbouw. De overlast van de bouw is dan beperkt. Oud en nieuw vormen dan samen een geheel. Ondanks een groot ruimtebeslag is de verhouding tussen gebouw en omgeving nog steeds goed te noemen. De volumes zijn relatief laag (2 bouwlagen) met enkele hoogteaccenten (3 bouwlagen). Onder de nieuwbouw zou een verdiepte parkeervoorziening kunnen worden aangelegd, ontsloten vanaf de Koninginneweg (noordzijde). Afhankelijk van de omvang van het definitieve programma zal er een passend ontwerp voor de nieuwbouw gemaakt moeten worden waarbij de huidige woningen ten noorden van het gemeentehuis niet allen behouden kunnen blijven.

In het tweede model (OPTIMALISEREN) vinden er meer zwaardere ingrepen in de eerste fase (bestuurlijk centrum) plaats dan in model CONSERVEREN. De noordelijke A-vleugel wordt hier van een nieuwe gevel voorzien die op een zodanige afstand van de huidige staat dat er een nieuw volume ontstaat waarin nieuwe gang- en kantoorruimte zijn opgenomen (over 3 bouwlagen). De huidige gang en kantoorvertrekken kunnen worden samengevoegd en daarmee beter benut. De zuidelijke D-vleugel wordt in fase 1 gesloopt. Hieraan hoeven dan ook geen aanpassin-

gen te worden uitgevoerd. Met deze sloop komt ruimte vrij om bij de (eventuele) bouw van fase II een nieuwe kantoorvleugel toe te voegen (eveneens in 3 bouwlagen) en een verdiepte parkeervoorziening tot onder de nieuwe raadzaal te ontsluiten vanaf de Koninginneweg (zuidzijde). De benodigde nieuwbouw voor fase II zou in de vorm van een nieuwe 'jaarring' aan het complex kunnen worden toegevoegd, waarmee een binnentuin ontstaat.

Het derde onderzochte model (MAXIMALISEREN) toont de mogelijke consequenties van een transformatie van het complex die pas begint wanneer duidelijk is dat ook fase II (back office) hier een plek moet gaan vinden. Er wordt slechts één keer gebouwd. Wanneer dit het geval zou zijn kunnen we het nieuwe programma maximaal inzetten om het bestaande gebouw te verbeteren. Het levert een compact volume op (in 3 bouwlagen) waarbij het bestaande gebouw van een ruime 'jas' is voorzien. Nagenoeg de gehele huidige buitengevel komt hier binnen te staan en zou ook als zodanig zichtbaar kunnen blijven. Met een nieuwe buitencontour en gevel krijgt het geheel een totaal vernieuwd aanzicht. De verdiepte parkeervoorziening kan vanaf de Koninginneweg (noordzijde) ontsloten worden en/of eventueel vanaf de zuidzijde over de huidige woningbouwlocatie. Groot nadeel van dit model is de tijd.

Hoewel de verleiding soms groot was hebben we ons zoals gezegd, met uitzondering van enkele schetsen op de gevels en het interieur, nog niet met ontwerpen bezig gehouden. Met name rond de nieuwe raadzaal was dat soms lastig, omdat daarmee een belangrijk nieuw gezicht aan het complex zou kunnen worden gegeven. En mogelijkheden om bijvoorbeeld eerst een raadzaal op pootjes te bouwen en daar eventueel later kantoren onder te plaatsen soms wat geforceerd overkwamen. Toch hebben we, om de vergelijking tussen de modellen helder te houden, vooralsnog afgezien van al te veel ontwerpwerk om tot de meest optimale variant te komen. Tussen de oogharen door zien we die echter wel ontstaan. Het grote voordeel van model 3 is dat alles in één keer wordt aangepakt, maar dat zal lastig zijn in verband met de besluitvorming over fase II. En ondertussen is de nood hoog om op korte termijn een representatiever onderkomen voor het bestuurlijk centrum te hebben. Ergens tussen de modellen 1 en 2 lijkt een goede kans te liggen om op een efficiënte manier het nieuwe programma te benutten om het bestaande complex tot een comfortabel, eigentijds, transparant gemeentehuis te transformeren; ELKSHOVE 2.0.

**DA
AD**