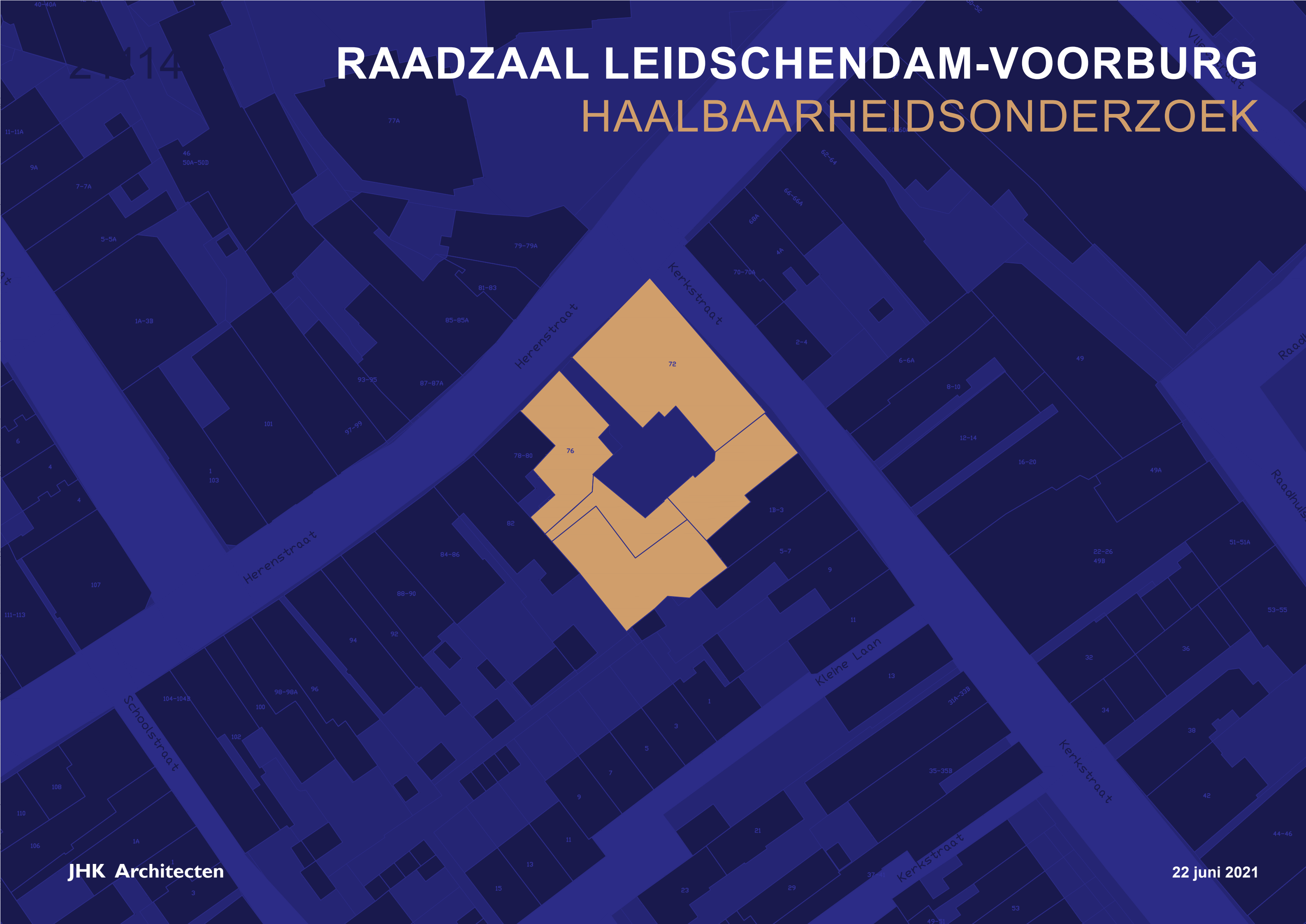


RAADZAAL LEIDSCHENDAM-VOORBURG

HAALBAARHEIDSONDERZOEK



OPGAVE

- Wens raad: optimalere huisvesting
- Eventueel in combinatie met musea
- Actualiseren PvE raad en griffie (i.s.m. raadswerkgroep)
- Gevolgen pandemie voor PvE
- Haalbaarheidsonderzoek 4 scenario's:
 - Alleen raad en griffie
 - Alleen raad en griffie + pandemie
 - Met musea
 - Met musea + pandemie
- Locatie Herenstraat 72 (Huize Swaensteyn)

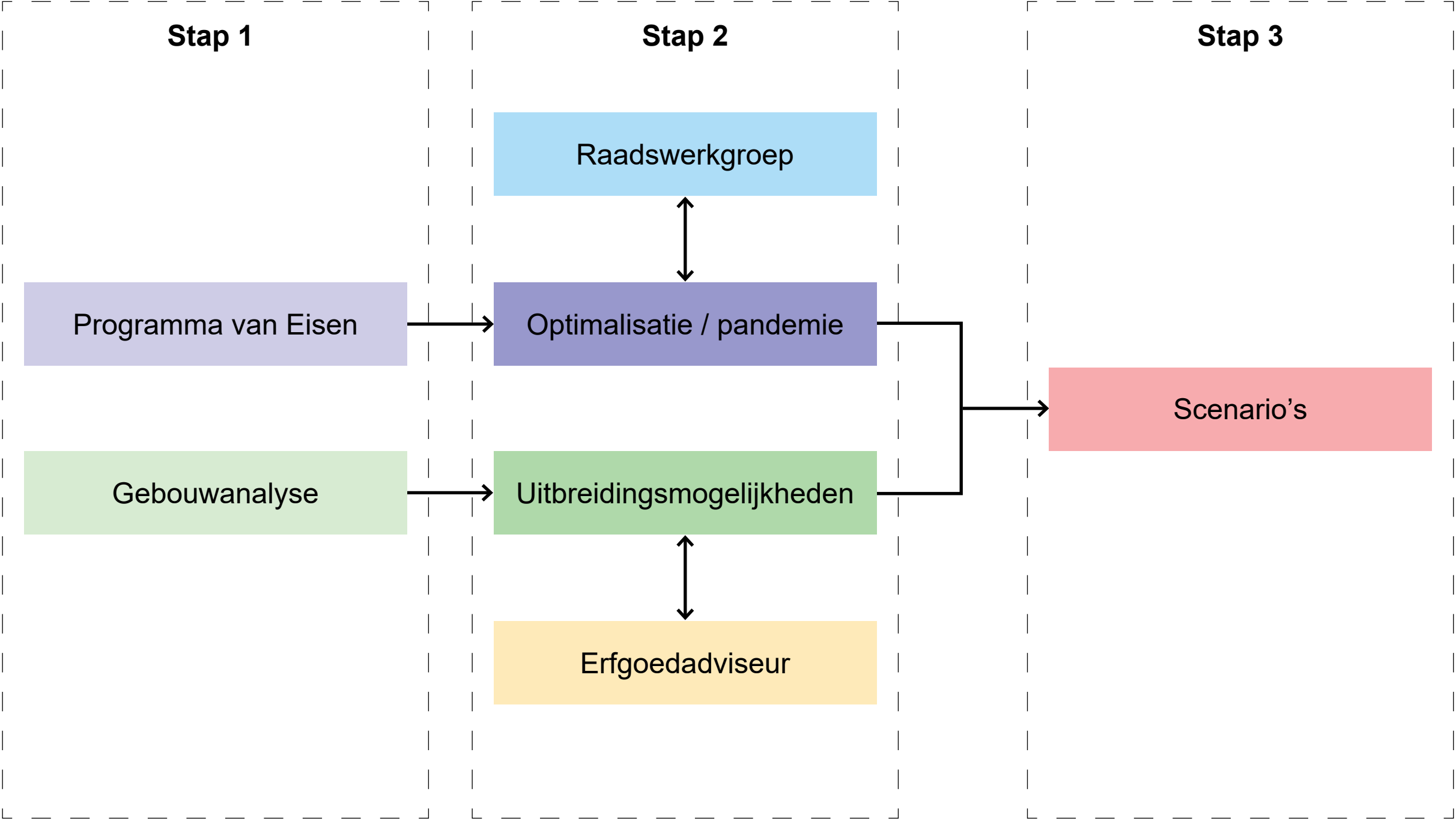


AANLEIDING

- Raadzaal krap en niet representatief
- Vorm en constructie raadzaal belemmeren flexibele indeling
- Vergaderruimten verspreid over verschillende verdiepingen en bouwdelen
- Binnenklimaat voldoet niet aan huidige eisen (isolatie, ventilatie)
- Beperkte integrale toegankelijkheid



WERKWIJZE

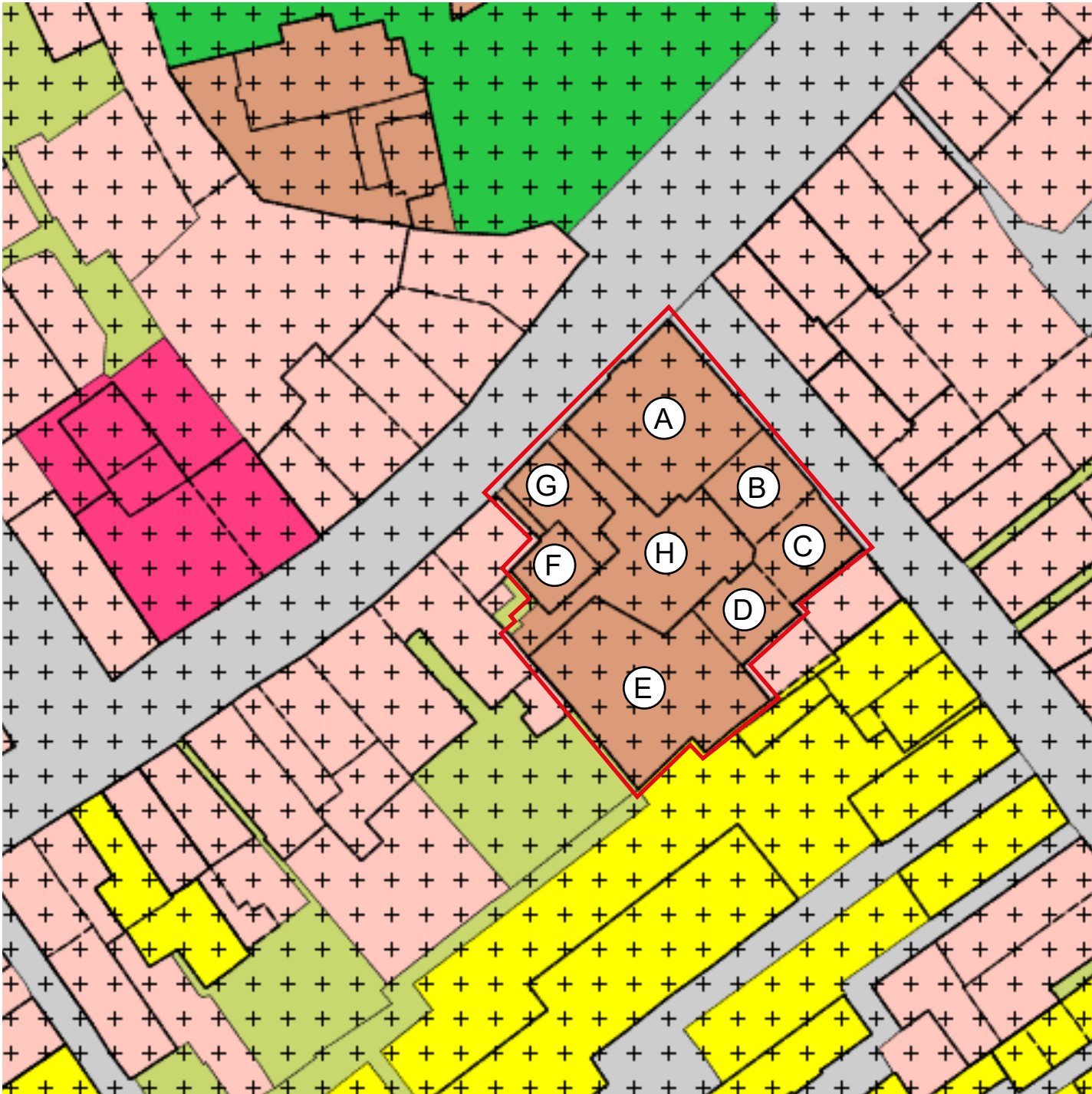


GEBOUWANALYSE



- Algemene informatie**
- Enkelbestemming:
Maatschappelijk
 - Dubbelbestemming:
Waarde - Archeologie hoge verwachting
 - Dubbelbestemming:
Waarde - Beschermd stads- en dorpsgezicht

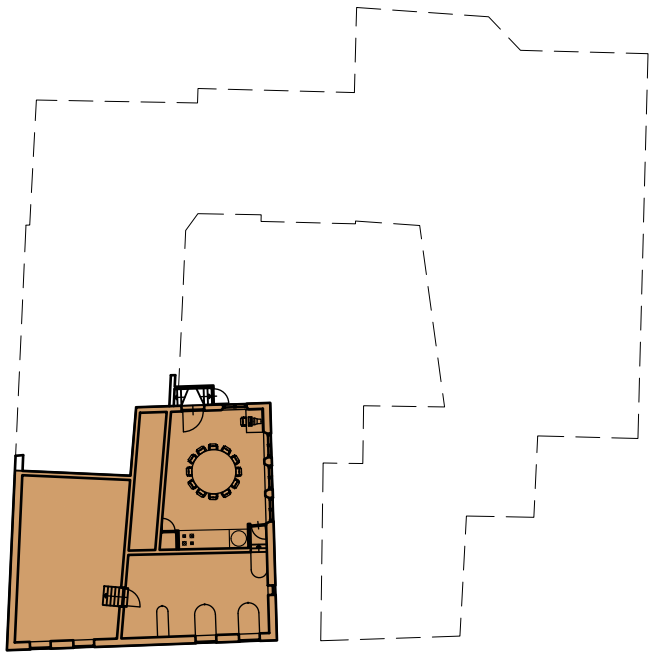
		maximum bouwhoogte (m)	maximum goothoogte (m)
A	Herenstraat 72	12,5	6,5
B	Kerkstraat 1	11,0	6,5
C	Kerkstraat 1A	10,0	5,5
D	Koetshuis	9,0	6,0
E	Raadzaal	5,0	-
F	Bakkerij	8,5	7,0
G	Herenstraat 76	8,5	5,5
H	Binnenplaats	-	-



Fragment uit de bestemmingsplankaart Oude Dorpskern Voorburg
(onherroepelijk vastgesteld 2011-09-13)

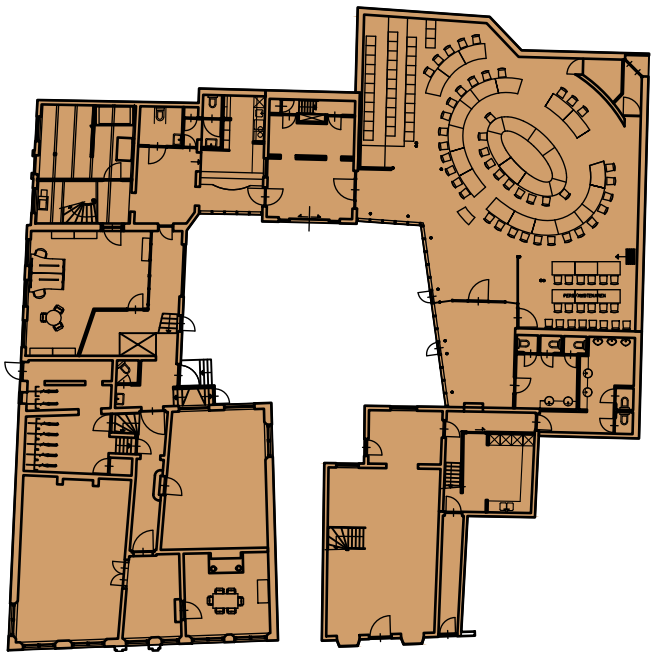


- 1.500 m2 BVO
- 915 m2 FNO
- FNO/BVO-verhouding 0,61



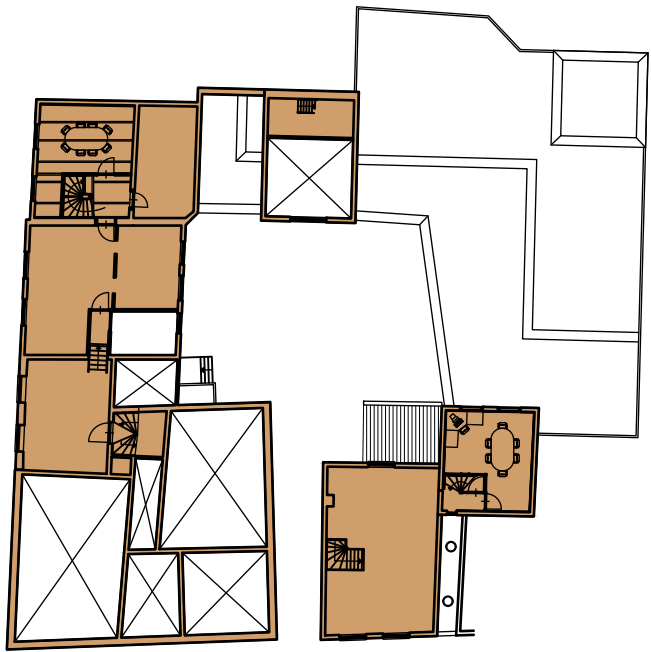
-1 kelder

155 m2



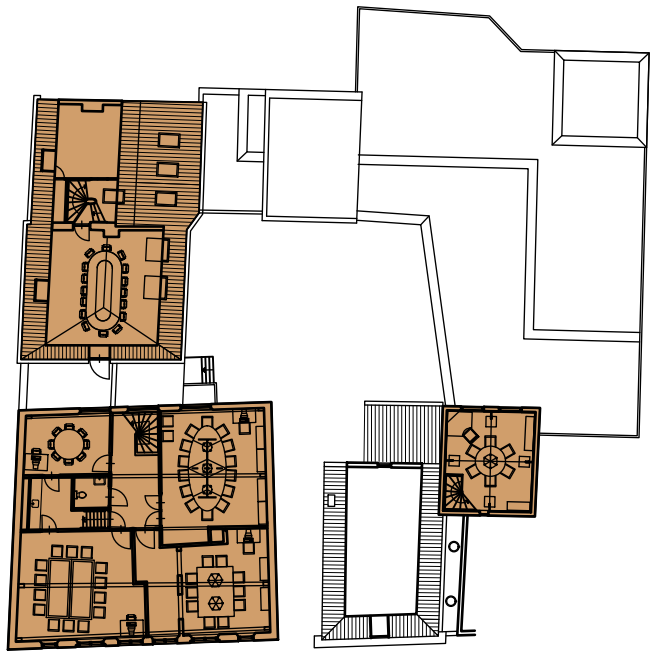
00 begane grond

750 m2



01 eerste verdieping

275 m2

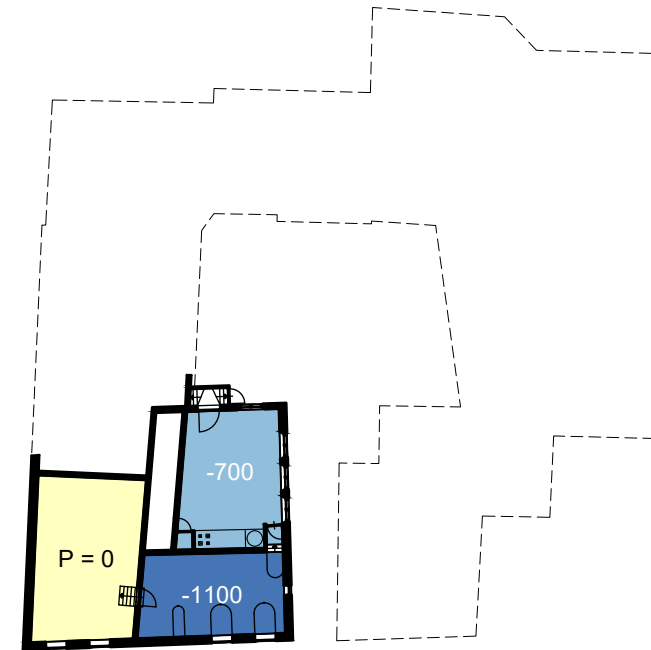


02 tweede verdieping

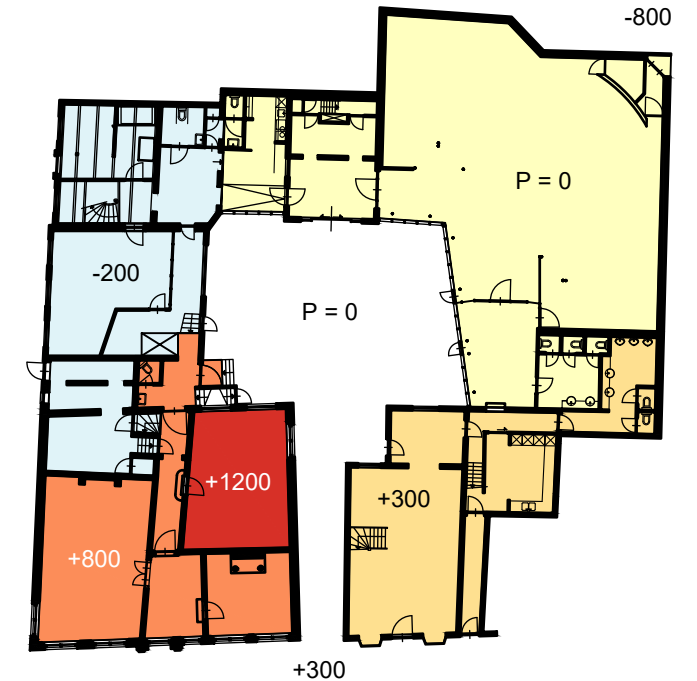
320 m2

Bruto vloeroppervlak (BVO)	
02 tweede verdieping	320 m²
01 eerste verdieping	275 m²
00 begane grond	750 m²
-1 kelder	155 m²
Totaal	1.500 m²

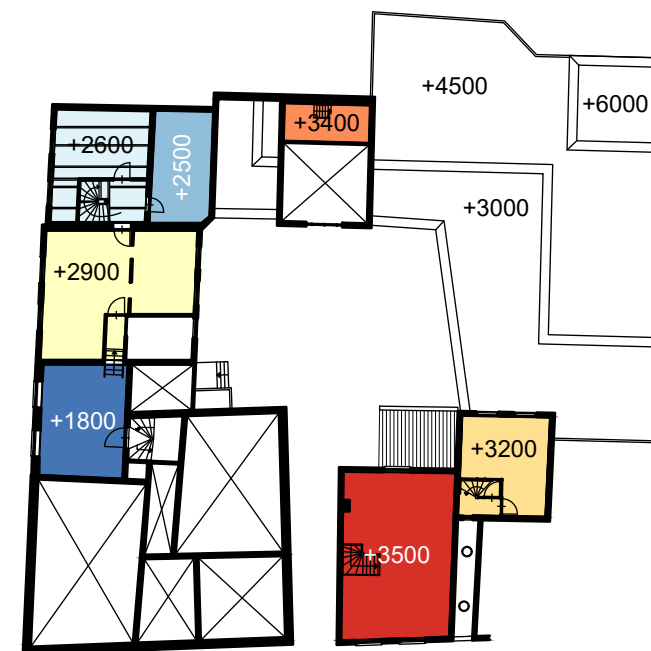
- Bouwdelen uit verschillende perioden
- Verschillende verdiepingshoogten
- Verschillende vloerniveaus, ook op de begane grond
- Terrein loopt schuin af van Herenstraat richting Vliet (meer dan een meter hoogteverschil tussen voor- en achterzijde)



-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



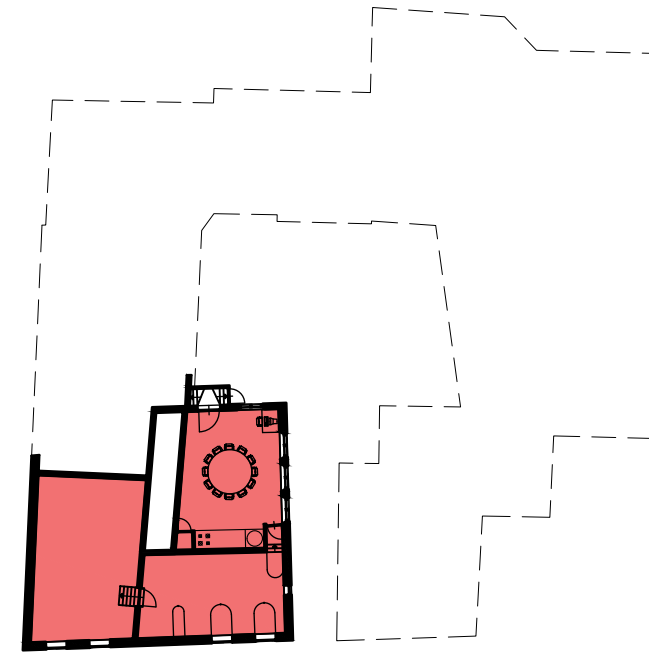
02 tweede verdieping

GEBOUWANALYSE

- Integrale toegankelijkheid is beperkt (ca. 30% van het totale vloeroppervlak)
- Verschillende vloerniveaus
- Geen liften (m.u.v. plateaulift tussen Kerkstraat 1 met Herenstraat 72)



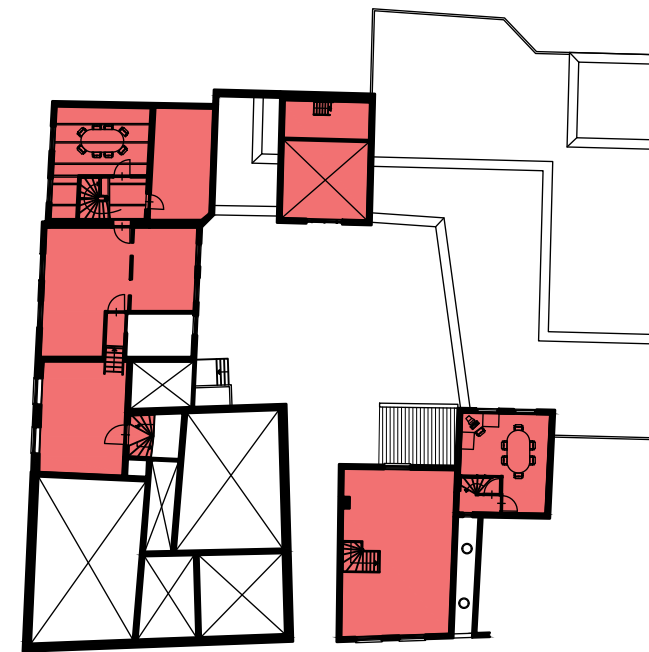
INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID



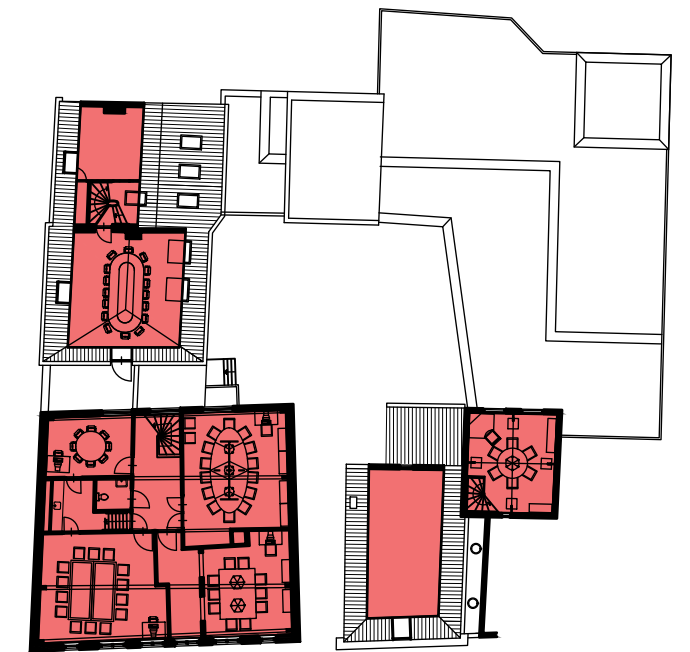
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

GEBOUWANALYSE

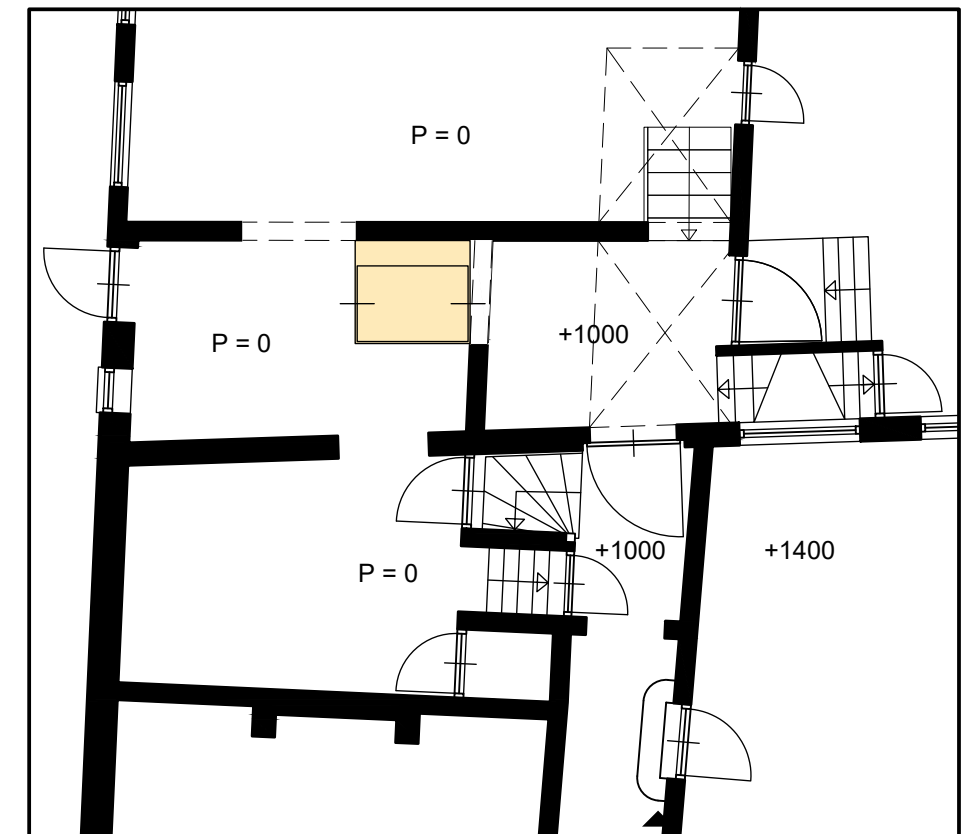
- Nieuwe lift + trap tussen Herenstraat 72 en Kerkstraat 1 is mogelijk
- Ca. 200 m2 extra integraal toegankelijk
- Gaat ten koste van nuttig vloeroppervlak
- Grote impact op rijksmonument (gevels, kapconstructies)



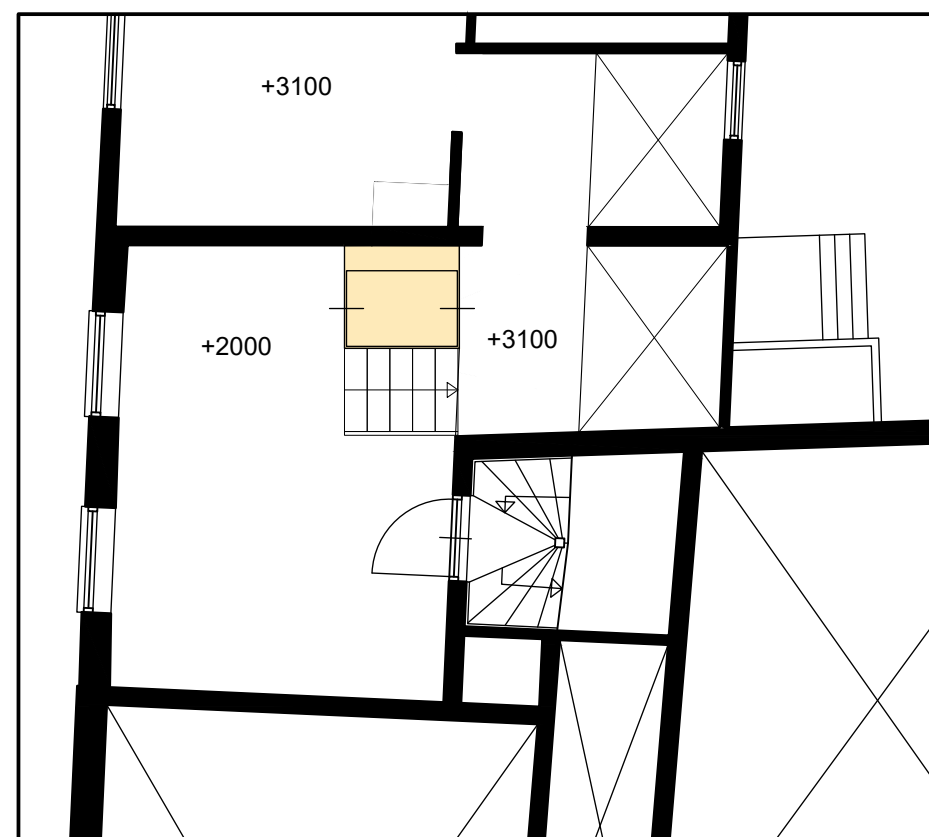
Conclusie

Concentreer ruimtes die integraal toegankelijk moeten zijn zo veel mogelijk op de begane grond en/of in nieuwbouw t.p.v. huidige raadzaal

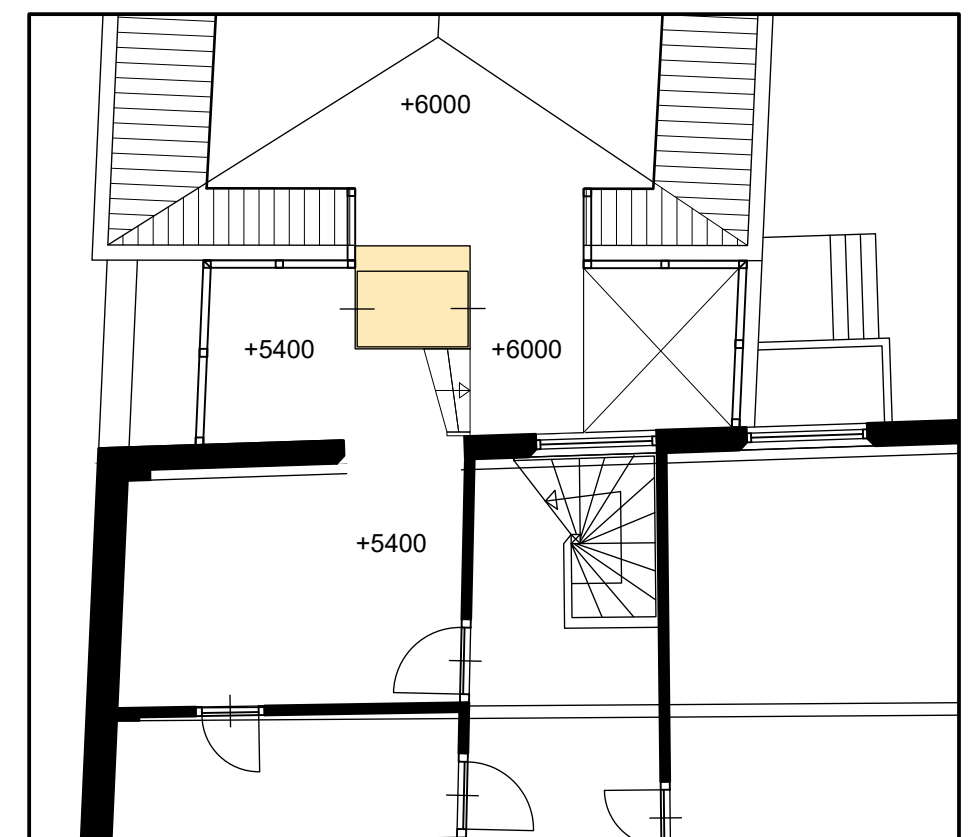
INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID



00 begane grond



01 eerste verdieping

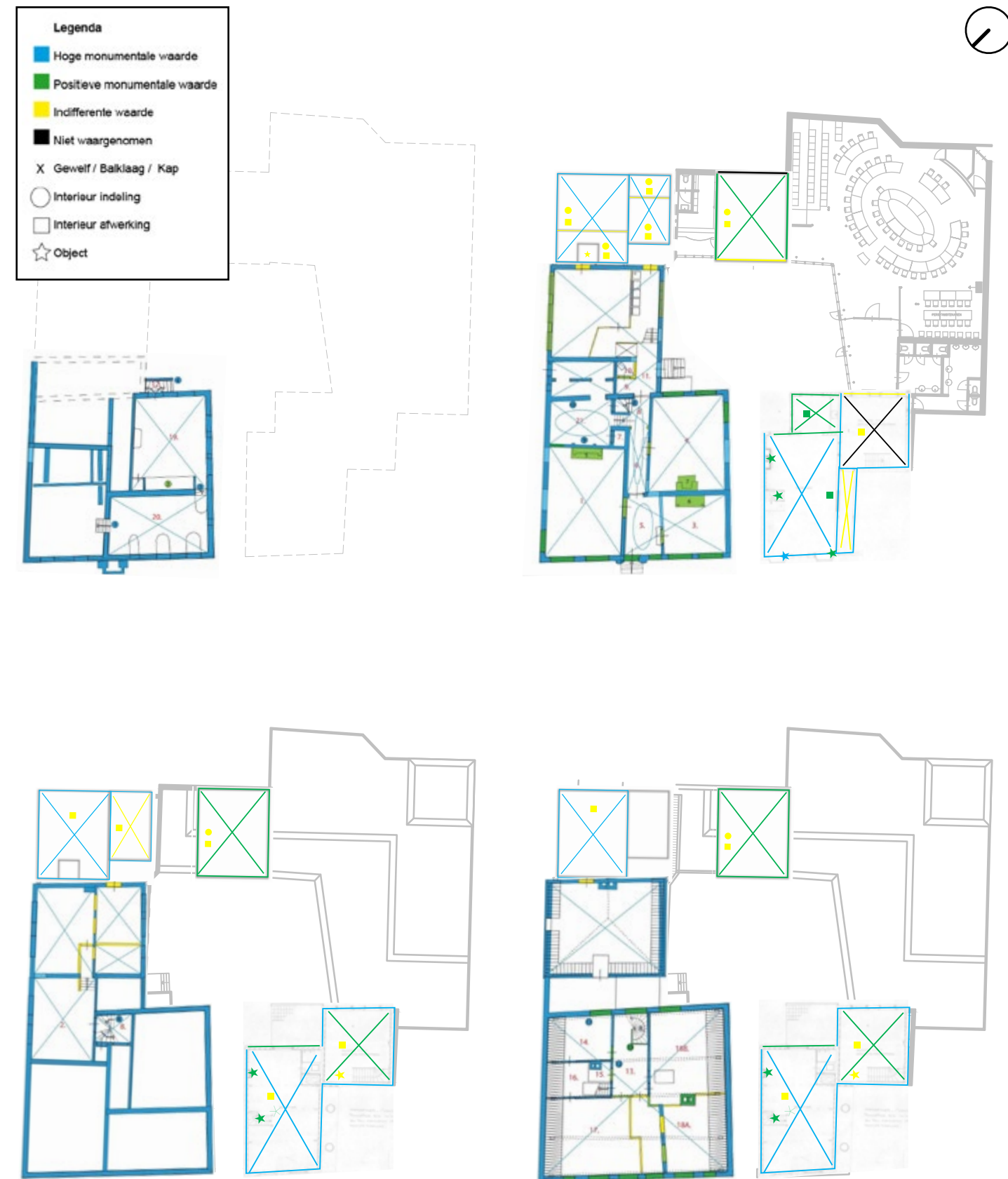


02 tweede verdieping

GEBOUWANALYSE

- **Herenstraat 72**
 - Rijksmonument
 - Van grote waarde als beeldbepalend pand in stadsgezicht
 - Zowel exterieur als interieur hoge monumentale waarde
- **Kerkstraat 1**
 - Rijksmonument
 - Constructie (gevels, balklagen en kap) hoge waarde
- **Kerkstraat 1A**
 - Rijksmonument
 - Constructie hoge waarde
- **Koetshuis**
 - Positieve waarde, ondanks recente ingrepen
 - Beeldbepalend in binnenplaats
- **Bakkerij**
 - Rijksmonument
 - Hoge waarde (kapconstructie en exterieur)
- **Herenstraat 76**
 - Rijksmonument.
 - Voorgevel, uitstalkast, kelder en draagconstructie hoge waarde
- **Binnenplaats (!)**
 - Stedenbouwkundig waardevolle structuur
 - Geeft in de ontwikkeling van de percelen aan de Herenstraat

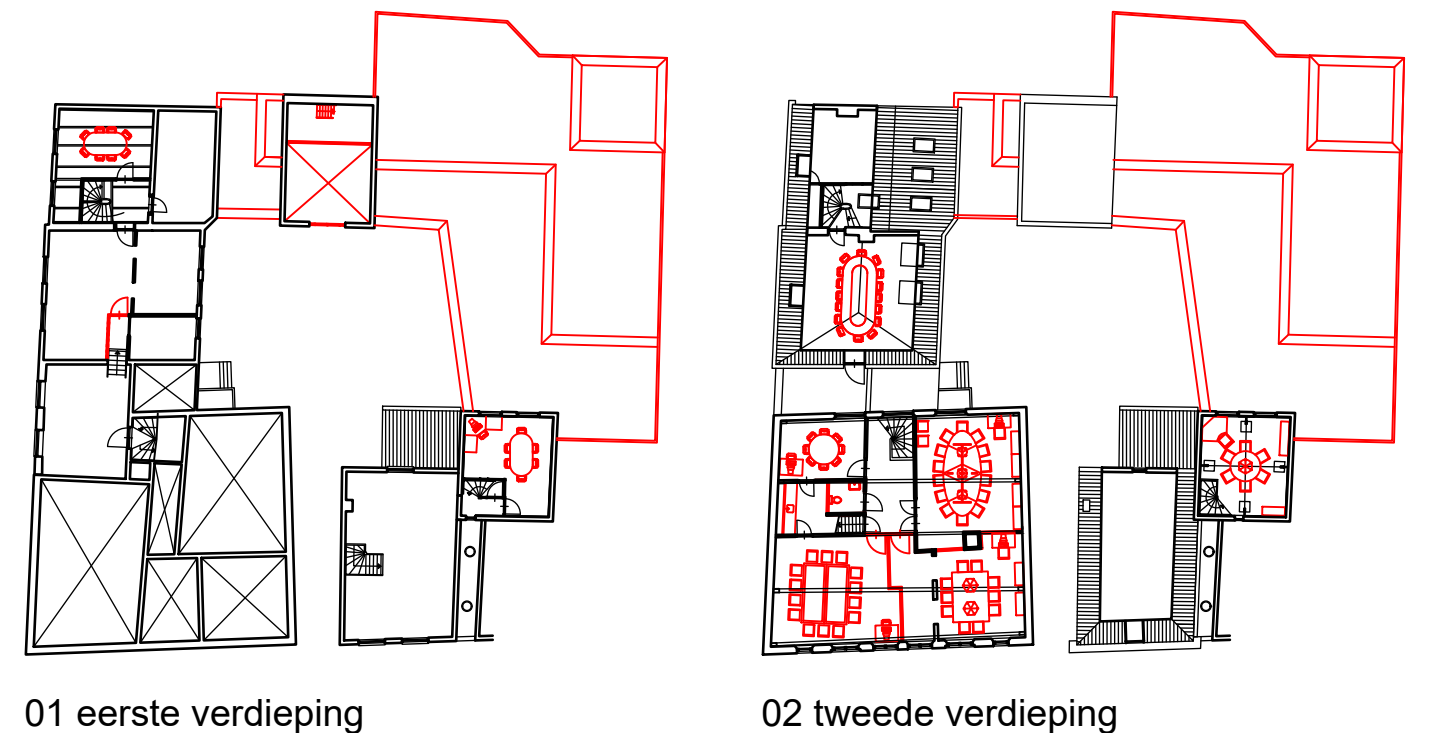
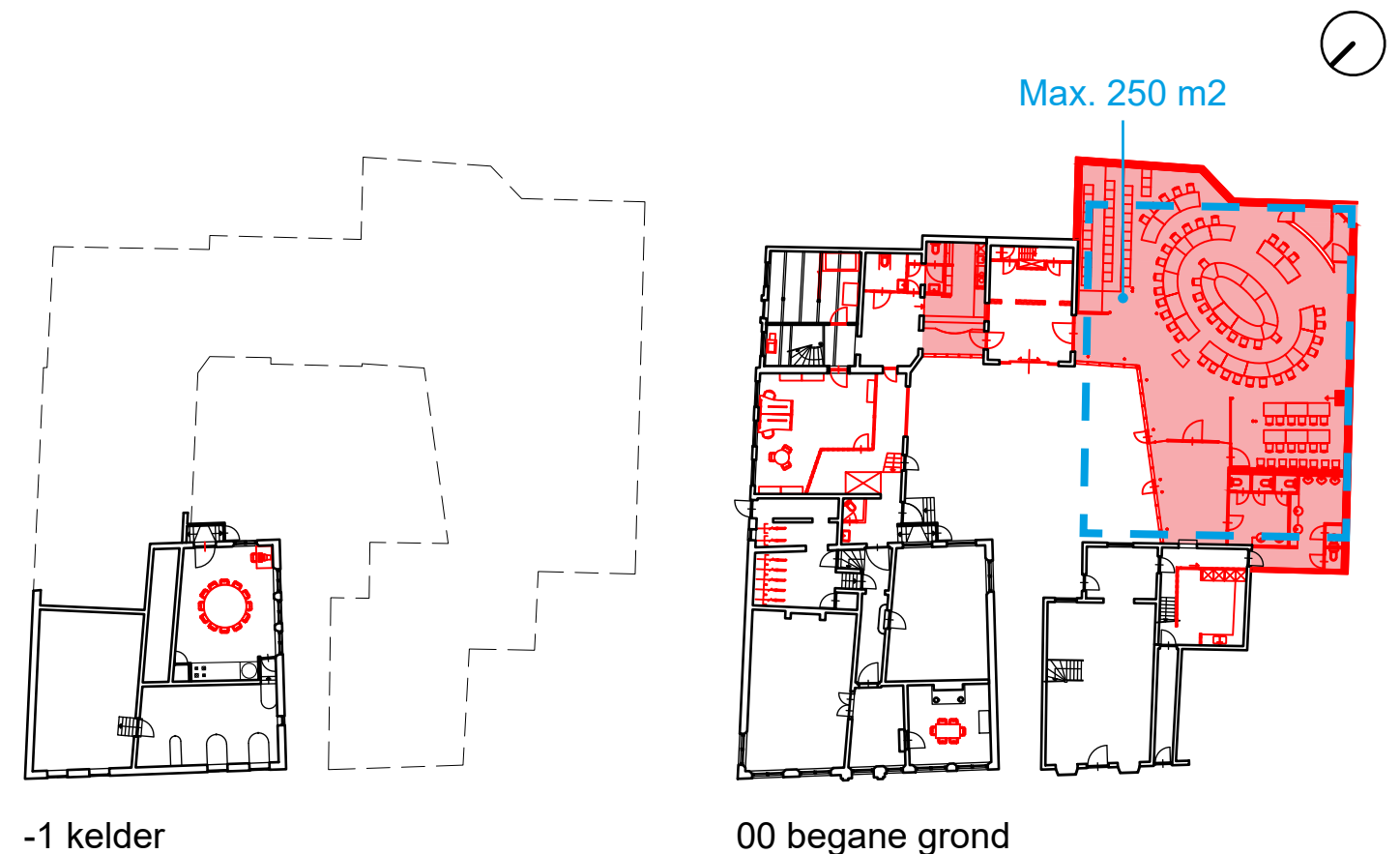
MONUMENTALE WAARDEN



GEBOUWANALYSE

- Met name ingrepen vanaf jaren 80 (indifferente monumentale waarde)
- Huidige raadzaal ca. 190 m² groot, inclusief publiekstribune en perstafels
- Onregelmatige vorm + draagconstructie belemmert efficiënte en flexibele indeling
- Oppervlakte van ca. 250 m² haalbaar (buiten bestemmingsplan) t.p.v. raadzaal

MOGELIJKHEDEN SLOOP EN NIEUWBOUW



PROGRAMMA VAN EISEN

PROGRAMMA VAN EISEN

Geactualiseerd PvE

- 1.006 m² FNO
- 1.408 m² BVO*

Raadzaal

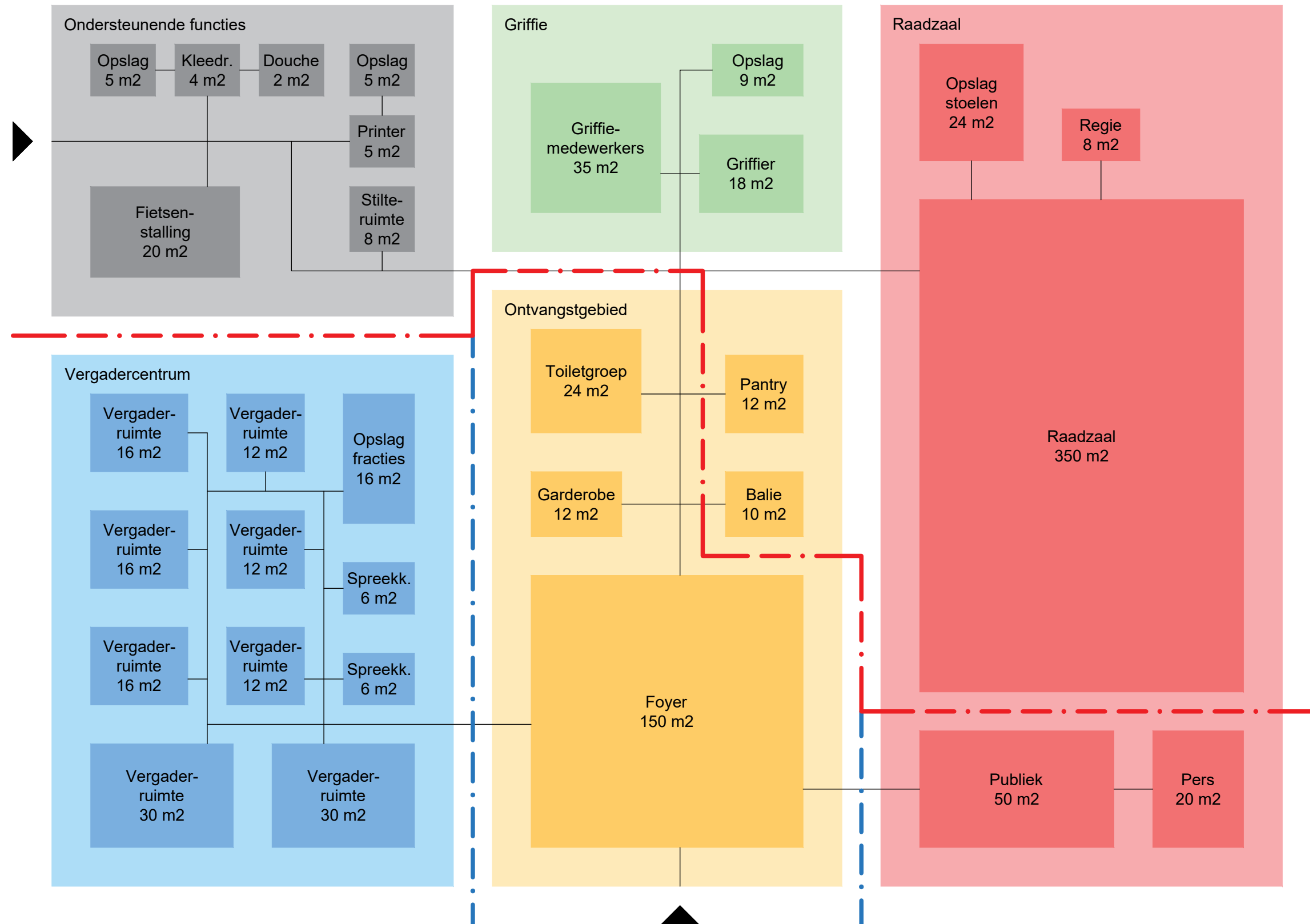
- 50 vergaderplekken
- 25 publiek
- 5 pers

Vergaderen

- 2x overlegruimte 16p
- 3x overlegruimte 8p
- 3x overlegruimte 6p
- 2x spreekkamer 3p

* De gehanteerde FNO/BVO verhouding is theoretisch. Naar verwachting levert inpassing in de bestaande situatie een ongunstiger verhouding op. Er zal dus meer bruto vloeroppervlak benodigd zijn om het gevraagde nuttig oppervlak te halen.

RUIMTEBEHOEFTE RAAD EN GRIFFIE



PROGRAMMA VAN EISEN

Musea

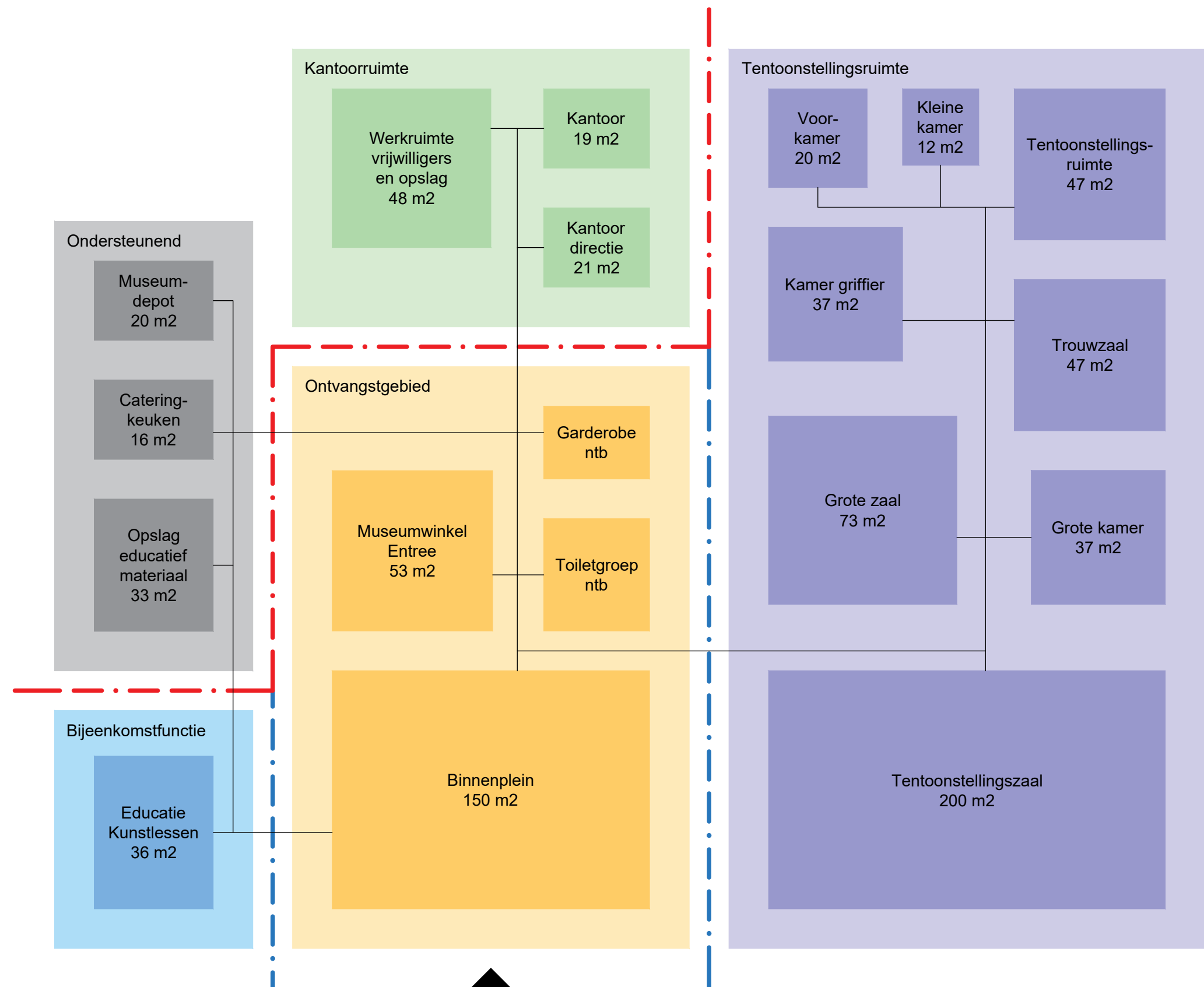
- Museum Swaensteyn
- Huygens Hofwijck
- ArtiBrak

Geschatte ruimtebehoefte

- 869 m2 FNO
- 1.223 m2 BVO*

* De gehanteerde FNO/BVO verhouding is theoretisch. Naar verwachting levert inpassing in de bestaande situatie een ongunstiger verhouding op. Er zal dus meer bruto vloeroppervlak benodigd zijn om het gevraagde nuttig oppervlak te halen.

RUIMTEBEHOEFTE MUSEA



Raad en griffie FNO 1.000 m2 BVO* 1.400 m2 Belangrijk: Wens raadzaal 350 m2	+	Musea FNO 870 m2 BVO* 1.220 m2 Belangrijk: Wens hoogwaardige tentoonstellingsruimte 250 m2	=	Totaal rekenkundig FNO 1.870 m2 BVO* 2.620 m2 N.B. nog geen optimalisaties (zoals gedeeld ruimtegebruik) meegenomen.
--	---	--	---	--

Gedeeld ruimtegebruik						Raad, griffie en musea	
Raad en griffie				Museum			
Foyer	150 m2	←————→	Binnenplein	150 m2		Raad en griffie	1.000 m2
Pantry	12 m2	←————→	Cateringkeuken	16 m2		Musea	870 m2
Toiletten	16 m2	←————→	Toiletten	16 m2		Gedeeld gebruik	- 280 m2
Garderobe	12 m2	←————→	Garderobe	12 m2		Raadzaal en tribune	-170 m2
Trouwzaal	47 m2	←————→	Trouwzaal	47 m2		Totaal FNO	1.420 m2
Vergaderruimte 15p	30 m2	←————→	Educatieruimte	36 m2		 FNO / BVO*	 0,7
Totaal FNO				277 m2	=	Totaal BVO*	2.030 m2

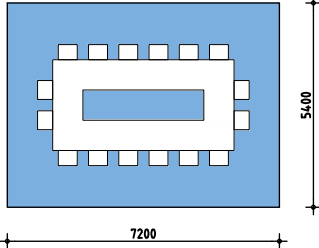
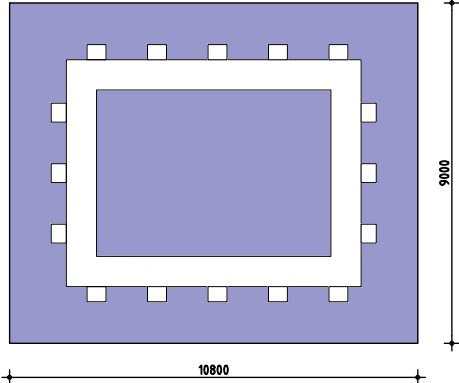
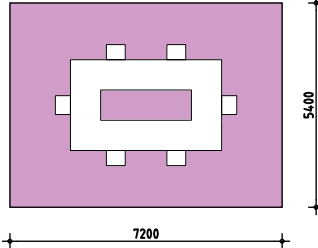
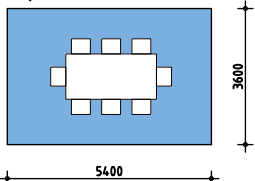
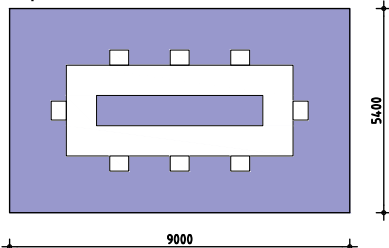
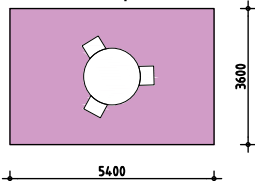
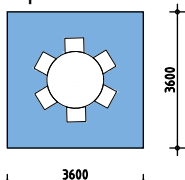
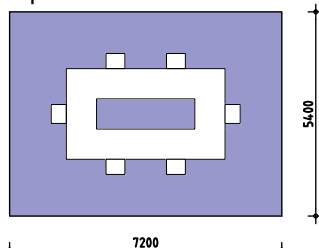
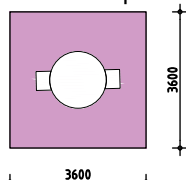
* De gehanteerde FNO/BVO verhouding is theoretisch. Naar verwachting levert inpassing in de bestaande situatie een ongunstiger verhouding op. Er zal dus meer bruto vloeroppervlak benodigd zijn om het gevraagde nuttig oppervlak te halen.

Ruimtelijke consequenties pandemie

- NEN 1824: oppervlakte van werkplekken
- COVID-19: handreiking NEN-spec 2 (aanbevelingen, geen verplichting)
- Vergaderen van 2 naar 5 m2 per persoon
- Werkplek van 7 naar 10 m2 per persoon
- Verkeersruimten breder

Vergaderen

- Oppervlak van 160 m2 naar 400 m2
- Toename 250%
- Alleen mogelijk door extra verdieping op raadzaal

Standardsituatie 2 m2 pp	Pandemie A 5 m2 pp Grotere vergaderruimtes	Pandemie B 5 m2 pp Lagere bezetting
16 p / >32 m² 	16 p / >80 m² 	32 m² = 6 p 
8 p / >16 m² 	8 p / >40 m² 	16 m² = 3 p 
6 p / >12 m² 	6 p / >30 m² 	12 m² = 2 p 
	✗	✓

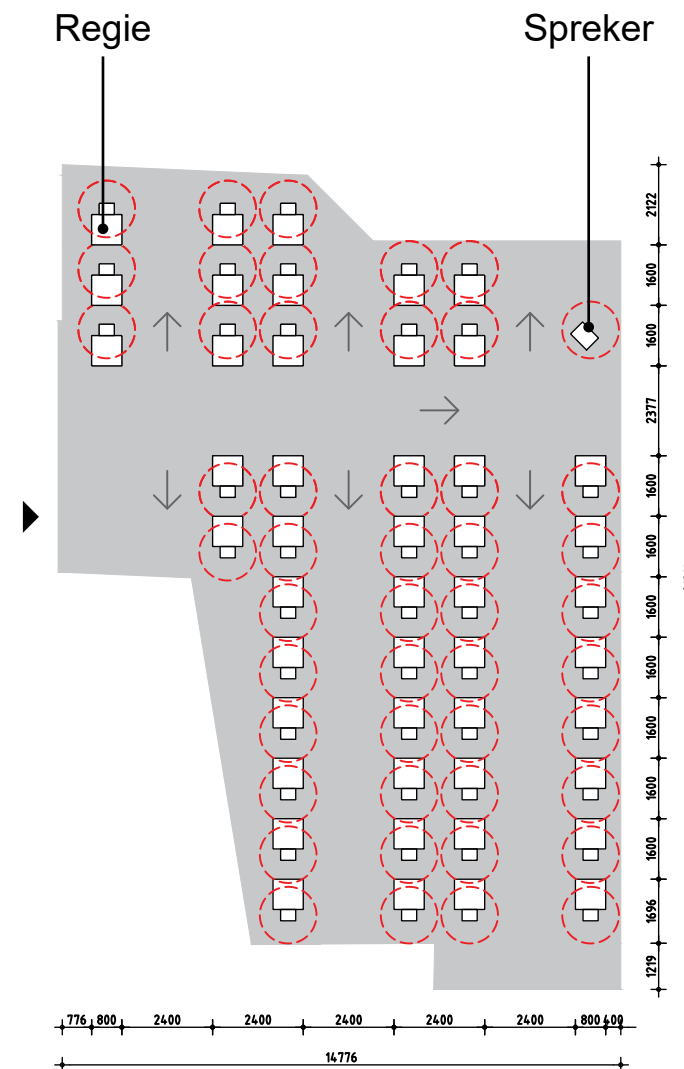
PROGRAMMA VAN EISEN

Ruimtelijke consequenties pandemie

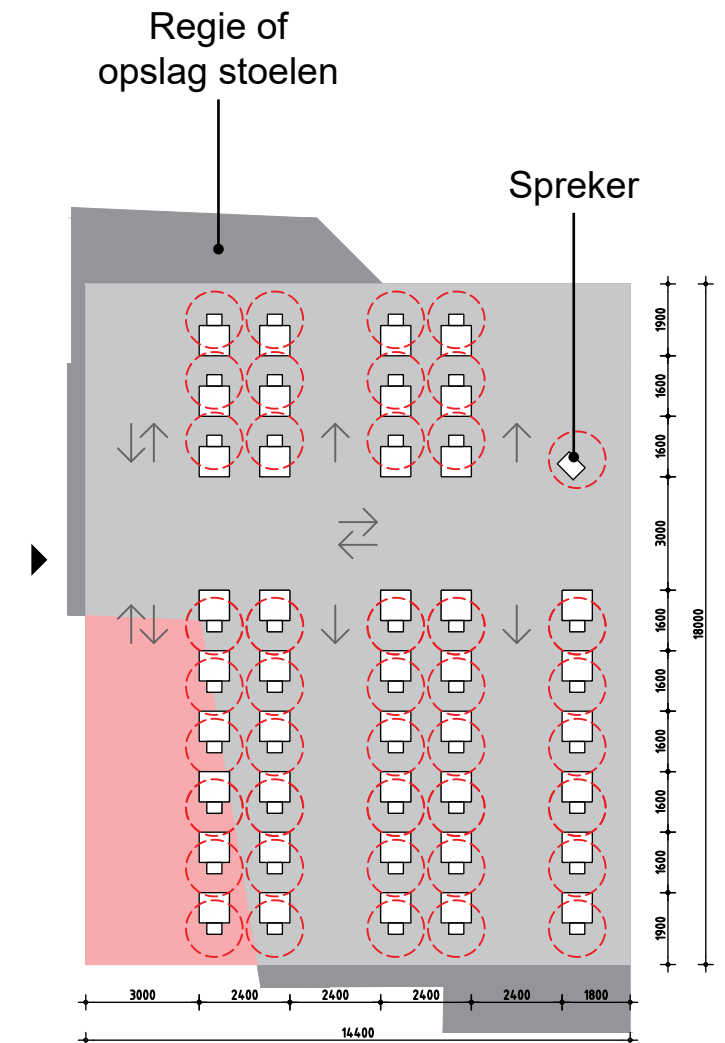
- NEN 1824: oppervlakte van werkplekken
- COVID-19: handreiking NEN-spec 2 (aanbevelingen, geen verplichting)
- Vergaderen van 2 naar 5 m² per persoon
- Werkplek van 7 naar 10 m² per persoon
- Verkeersruimten breder

Raadzaal

- Vergaderen op 1,5 meter mogelijk
- Zonder pers en publiek
- Uitbreiden raadzaal (rechts) biedt meer flexibiliteit



GEVOLGEN PANDEMIE



Ruimtebeslag

- Waar mogelijk 1,5 m afstand bewaren
- Werkpleknorm van 7 naar 10 m² per persoon
- Maximaal 30 personen per vergaderruimte (m.u.v. raadzaal)
- Lagere bezetting / thuiswerken

Binnenklimaat

- Te openen ramen
- Verhoogde ventilatiecapaciteit (minimaal cf. Bouwbesluit)
- Geen recirculatie van binnenlucht
- 24 uur per dag ventileren

Hygiëne

- Desinfectiemiddelen binnen handbereik
- Regelmatig desinfecteren contactoppervlaktes
- Eigen muis en toetsenbord (draadloos)
- Dragen mondkapje waar geen afstand mogelijk is

Logistiek

- Gangbreedte 3,0 m bij tweerichtingsverkeer
- Eenrichtingsverkeer instellen waar mogelijk
- Binnenkomst en vertrek zoveel mogelijk spreiden

Interieur

- Tussenschotten waar geen afstand mogelijk is
- Markeringen op vloer om looproutes en 1,5 m aan te geven
- Faciliteren videobellen (e-conferenceruimtes, belcellen)

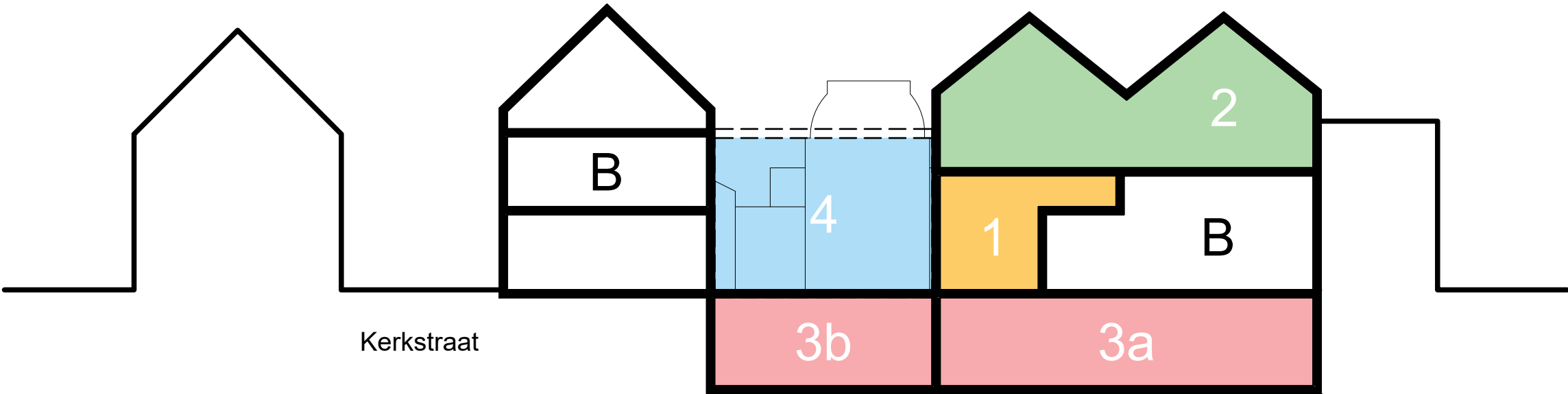
Beperkingen locatie

- Grotere vergaderruimten (5 m² pp) moeilijk inpasbaar
- Gangbreedte onvoldoende voor tweerichtingsverkeer
- Eenrichtingsverkeer slecht mogelijk (geen gesloten circuit / lus te maken)

Conclusie

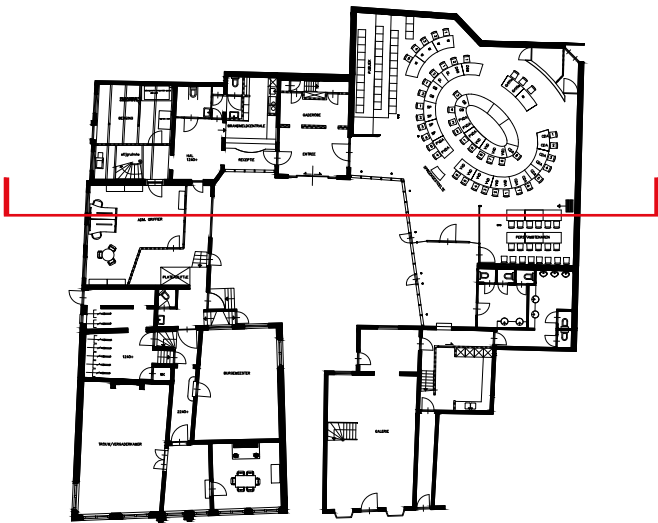
- Geen bouwkundige aanpassingen t.b.v. pandemie. Zoek oplossingen in ventilatie, opstelling meubilair, organisatorisch, etc.

BOUWSTENEN



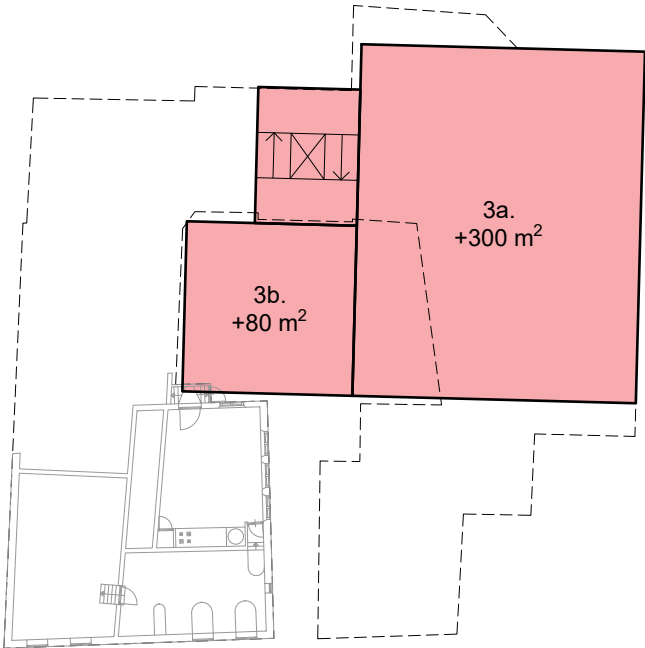
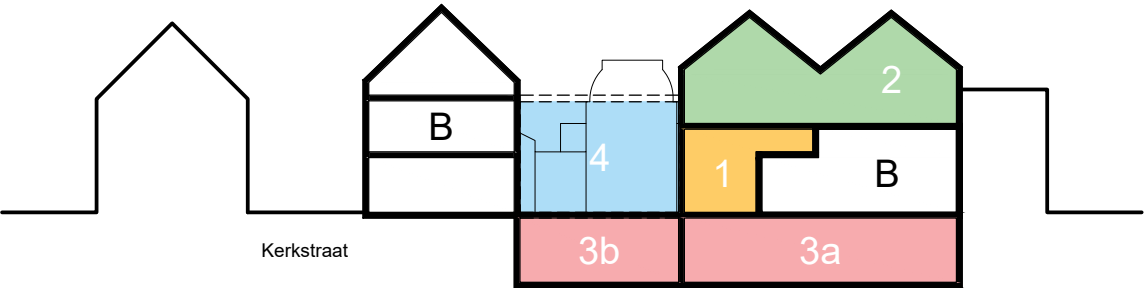
Overzicht uitbreiding bruto vloeroppervlak

B.	Bestaande situatie	1.500 m2 BVO
1.	Uitbreiding raadzaal	+ 40 m2
2.	Tweelaagse nieuwbouw	+ 300 m2
3a.	Onderkelderen raadzaal	+ 300 m2
3b.	Onderkelderen binnenplaats	+ 80 m2
4.	Overkapping binnenplaats	+ 80 m2
Subtotaal 1 t/m 4		+ 800 m2
Totaal		2.300 m2 BVO



BOUWSTENEN

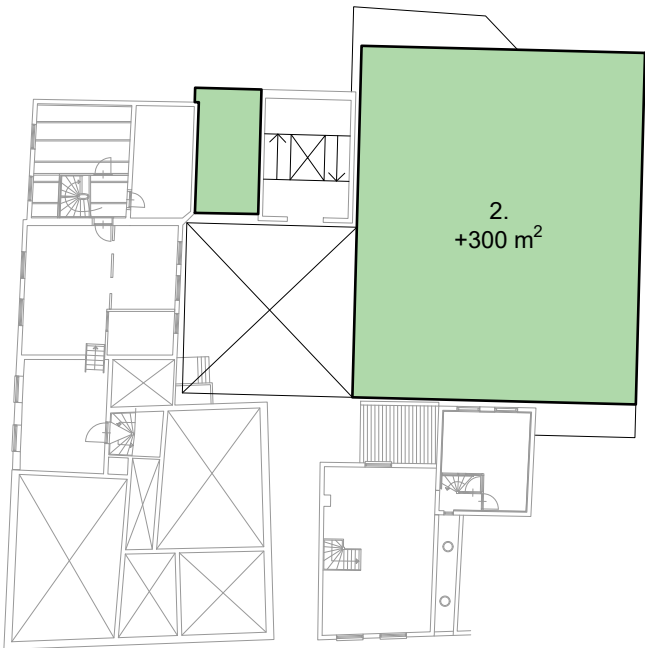
UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN



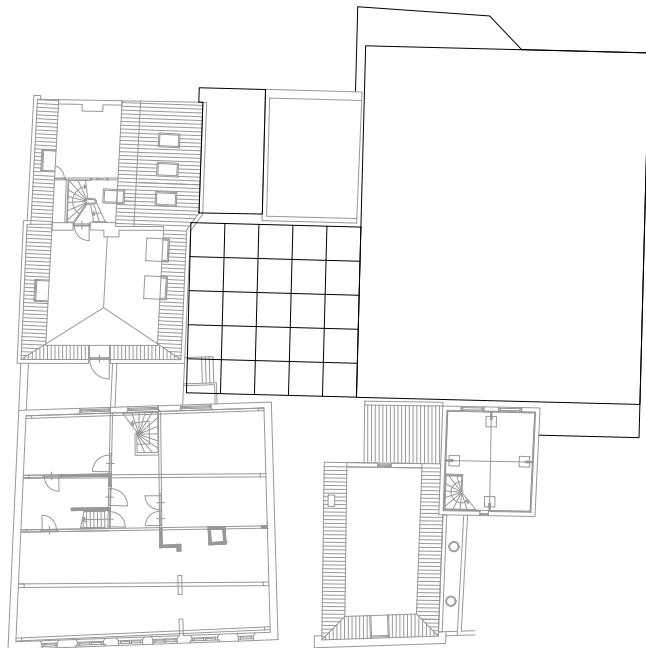
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

Overzicht uitbreiding bruto vloeroppervlak

B.	Bestaande situatie	1.500 m2 BVO
1.	Uitbreiding raadzaal	+ 40 m2
2.	Tweelaagse nieuwbouw	+ 300 m2
3a.	Onderkelderen raadzaal	+ 300 m2
3b.	Onderkelderen binnenplaats	+ 80 m2
4.	Overkapping binnenplaats	+ 80 m2
Subtotaal 1 t/m 4		+ 800 m2
Totaal		2.300 m2 BVO

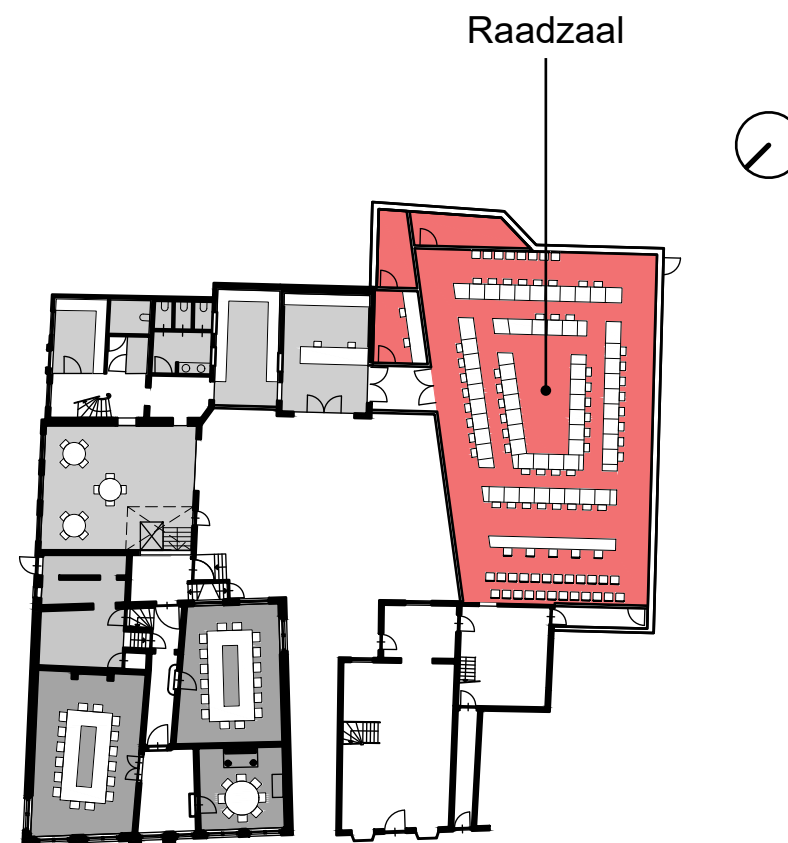
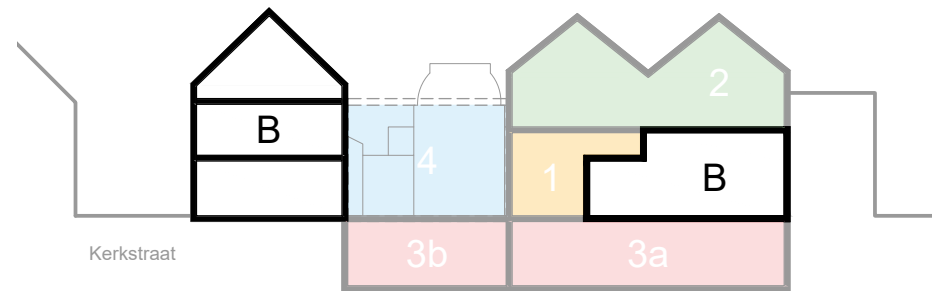
BOUWSTENEN

Pluspunten

- Binnen bestemmingsplangrenzen
- Lagere bouwkosten

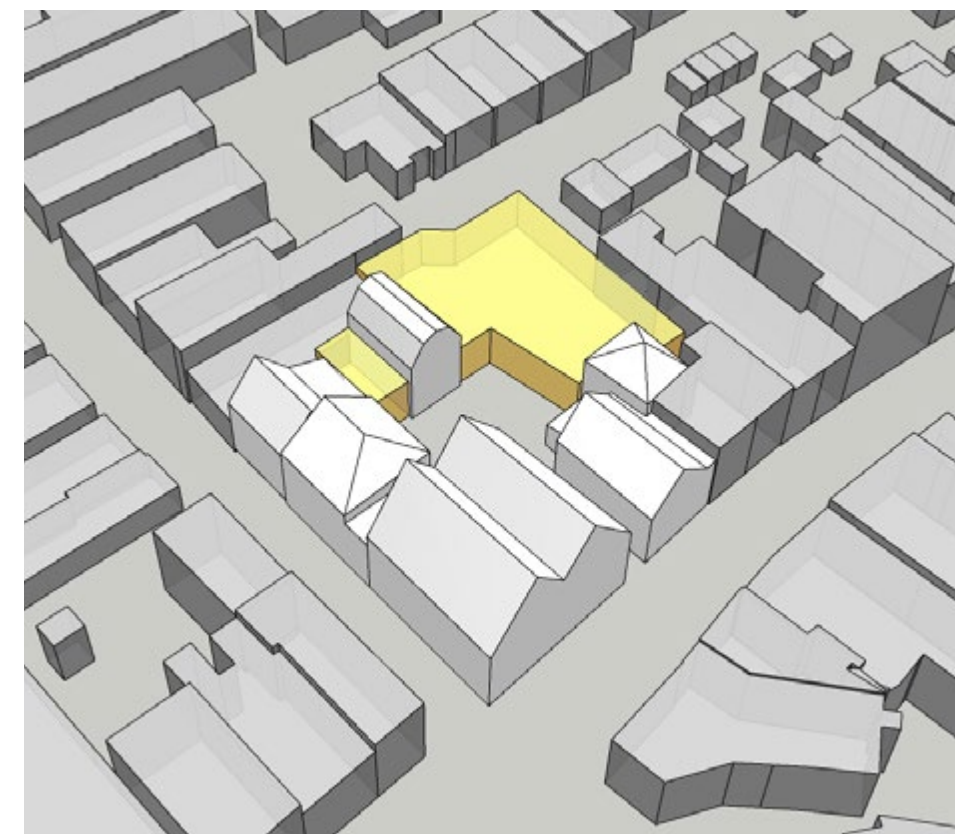
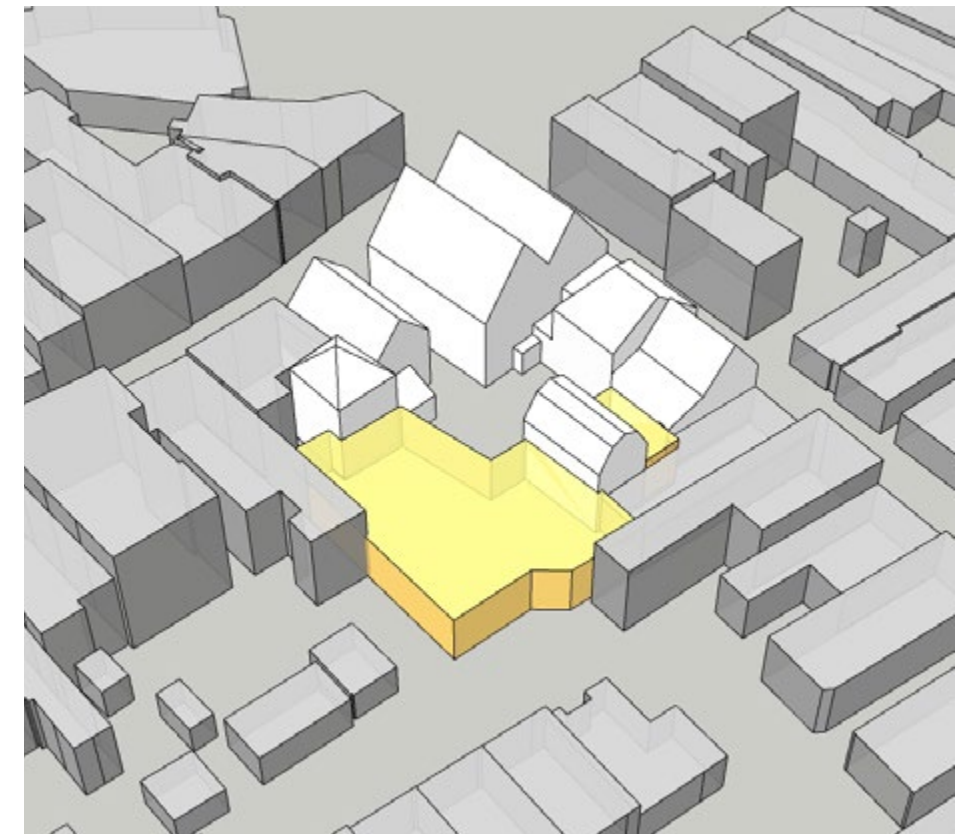
Minpunten

- Onregelmatige vorm
- Geen indelingsvrijheid raadzaal
- Krappe opstelling; weinig loopruimte rondom
- Geen optimaal zicht op spreker
- Vergaderen op anderhalve meter lastig
- Beperkt ruimte over voor regiekamer en opslag stoelen



Schematische doorsnede (boven) en plattegrond.

B — BESTAANDE SITUATIE



Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.

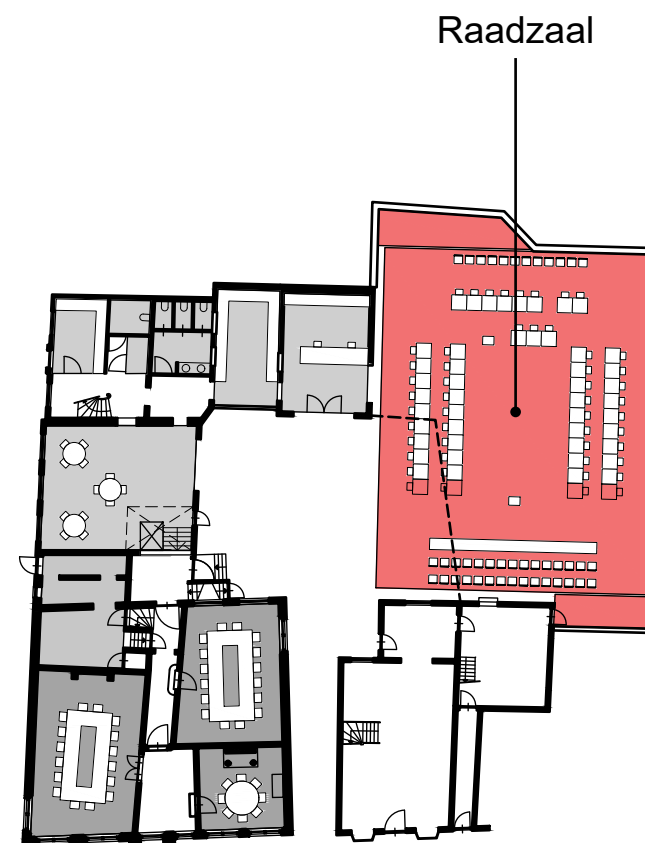
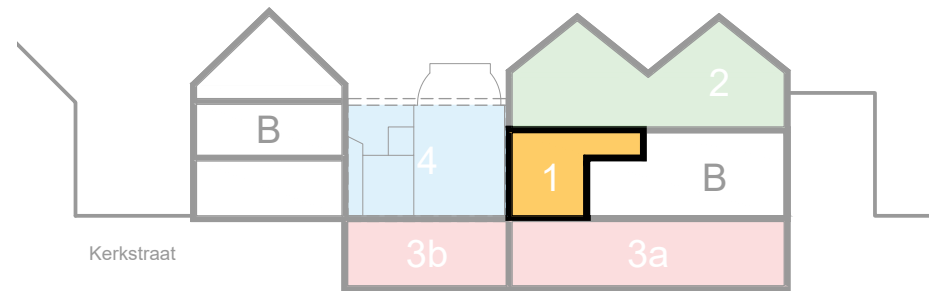
BOUWSTENEN

Pluspunten

- Representatieve ruimte (rechthoekige vorm mogelijk)
- Indelingsvrijheid raadzaal (opstelling cirkel, hoefijzer of rechthoek mogelijk)
- Ruime opstelling met voldoende loopruimte rondom
- Vergaderen op anderhalve meter goed mogelijk
- Ruimte over voor regiekamer en opslag stoelen

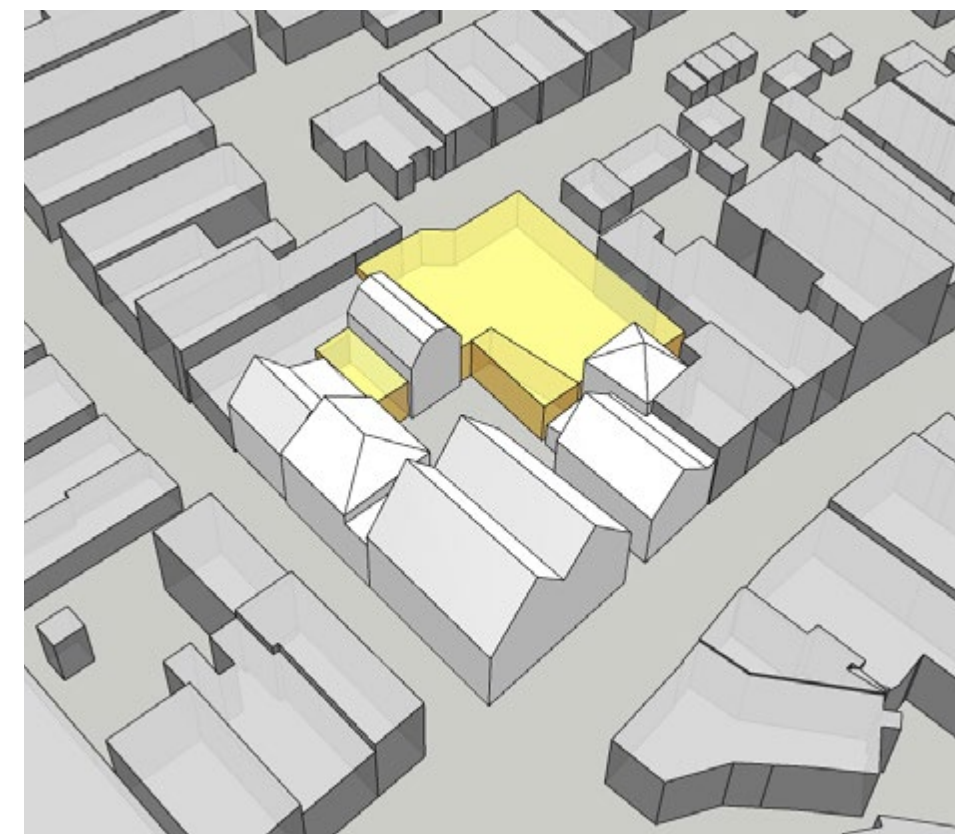
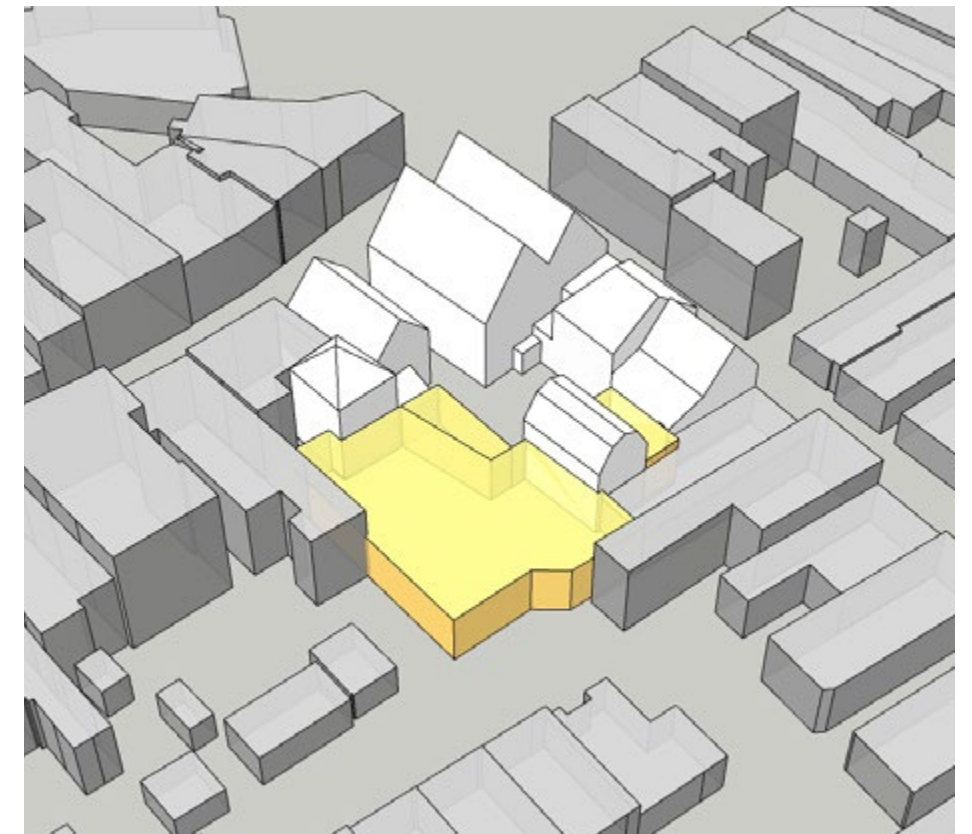
Minpunten

- Wijkt af van bestemmingsplan
- Deel binnenplaats wordt bebouwd (40 m²)
- Aansluiting op bestaande bouw lastiger (aanbouw achter Herenstraat 76)
- Hogere bouwkosten (uitgangspunt is volledige nieuwbouw)



Schematische doorsnede (boven) en plattegrond.

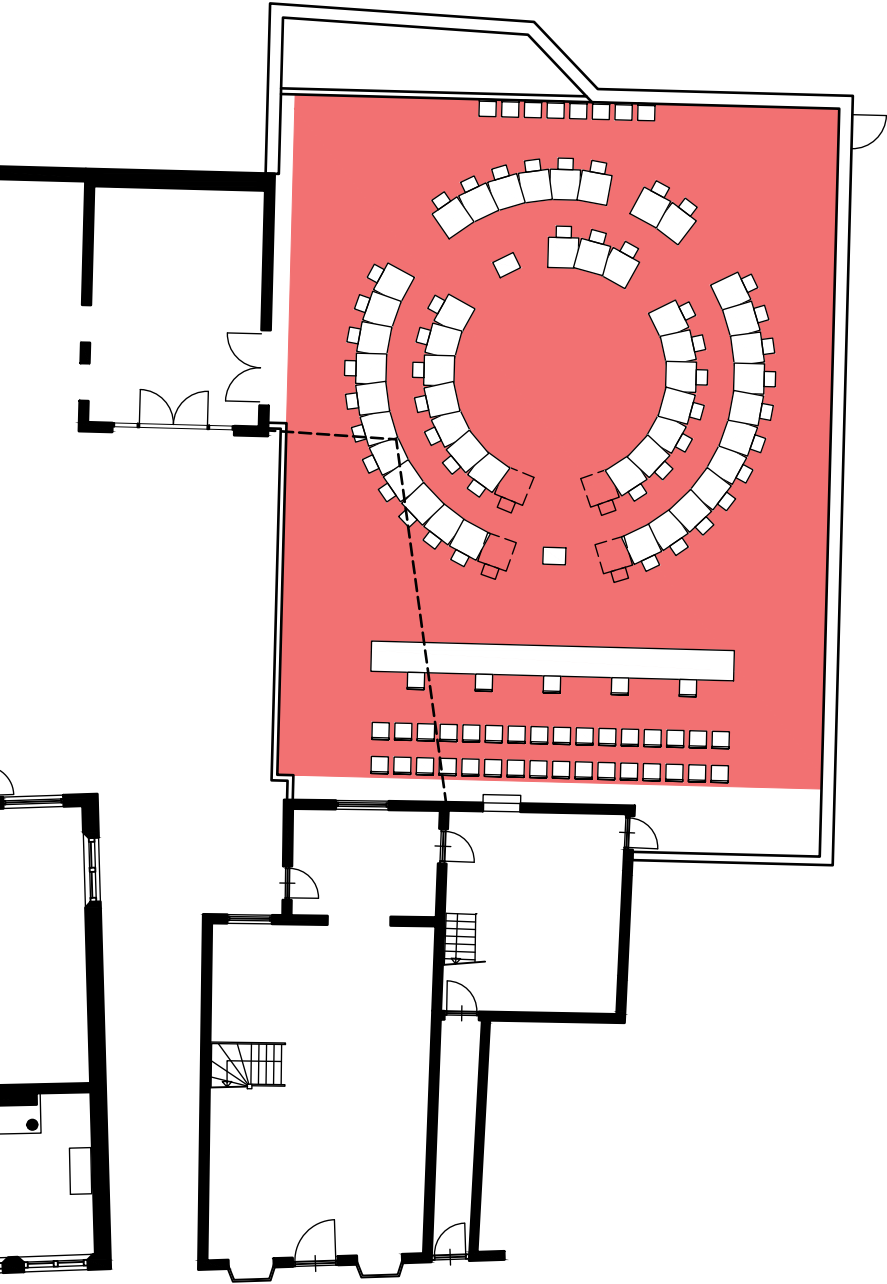
1 — UITBREIDING RAADZAAL



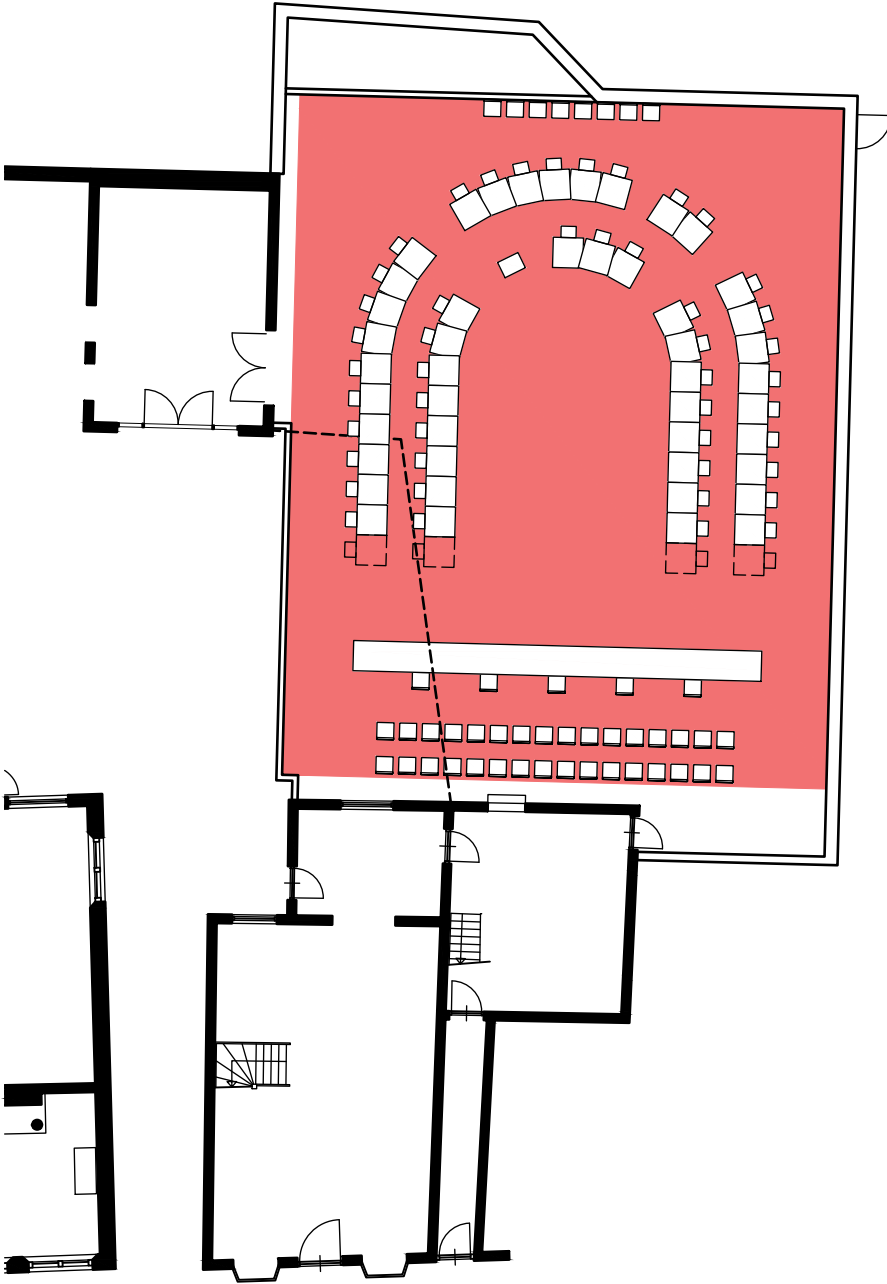
Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.



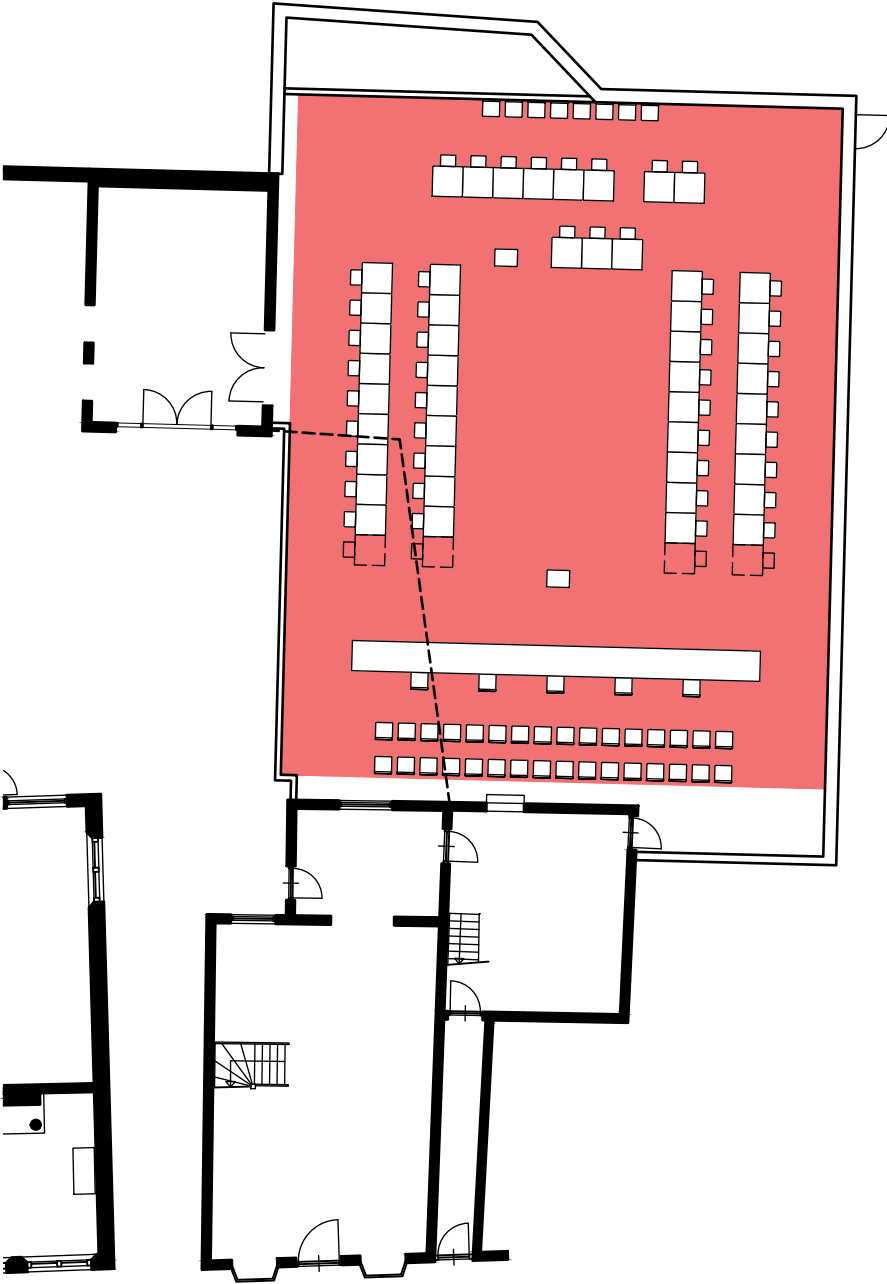
Rond



Hoefijzer



Rechthoek



BOUWSTENEN

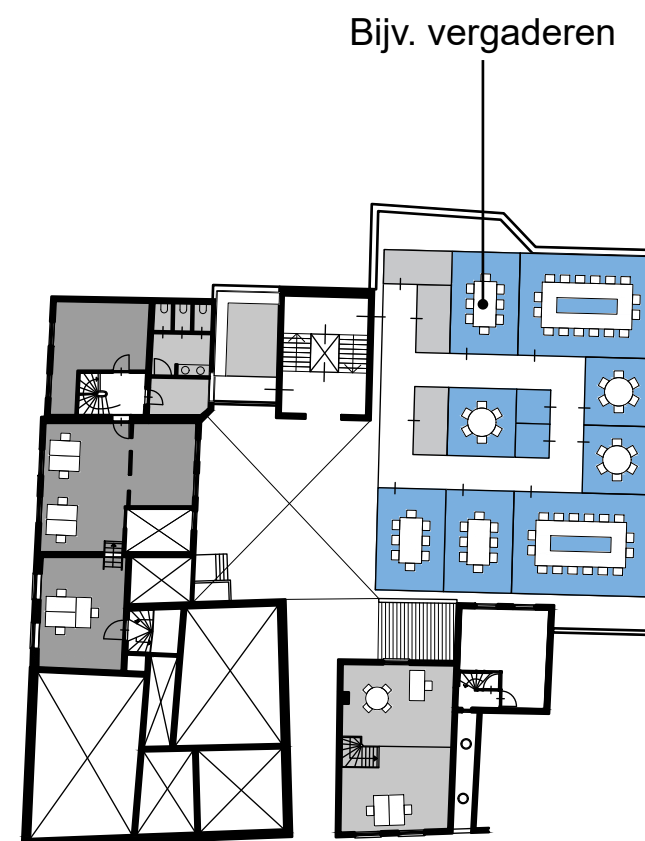
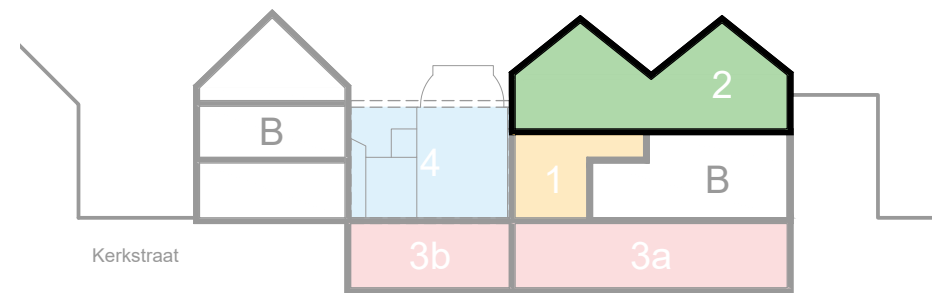
Pluspunten

- Ruimte voor aanvullende functies
- Flexibel indeelbaar/aanpasbaar
- Integraal toegankelijk te maken
- Mogelijkheid vergadergebied boven raadzaal
- Koppeling op 1e verdieping met Kerkstraat 1A

Minpunten

- Wijkt af van bestemmingsplan
- Mogelijke gevolgen voor omwonenden (uitzicht, zonuren in tuin)
- Deel binnenplaats wordt bebouwd (40 m²)
- Aansluiting op bestaande bouw lastiger (m.n. Herenstraat 76)
- Aantasting dakconstructie Kerkstraat 1A

Beperken gevolgen voor omwonenden door toepassen schuin dak



Schematische doorsnede (boven) en plattegrond.

2 — EXTRA VERDIEPING



Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.



BOUWSTENEN

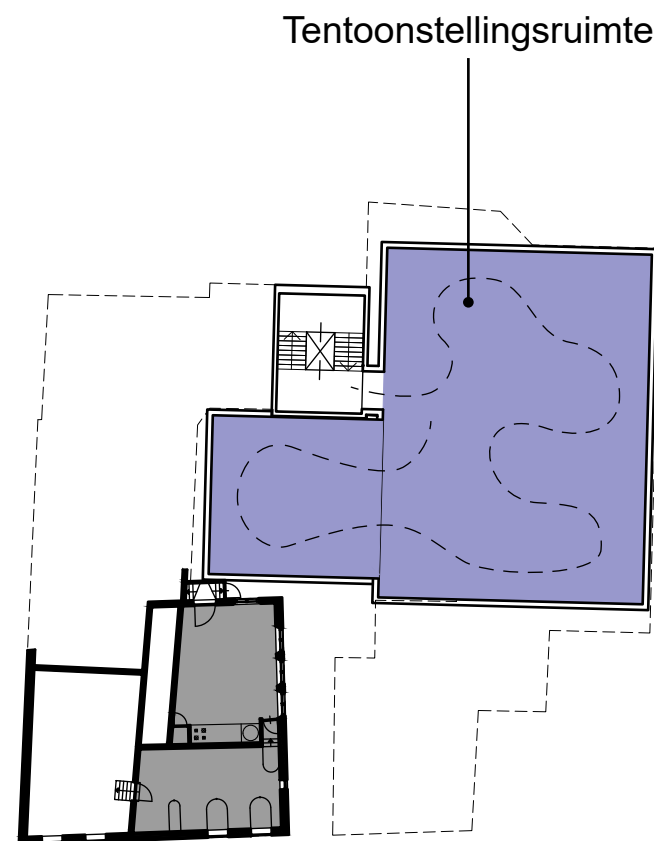
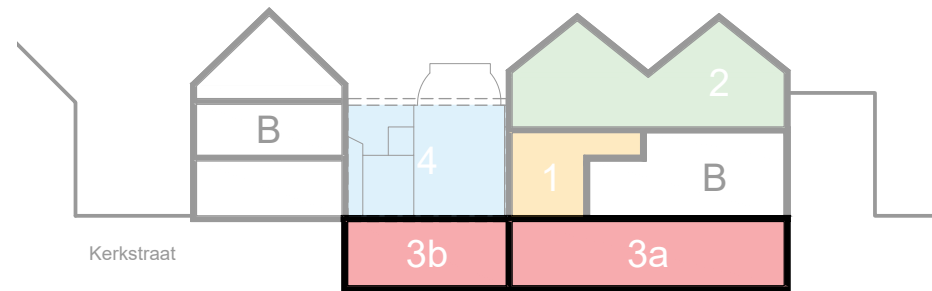
3 — KELDER

Pluspunten

- Veel extra vloeroppervlak te realiseren (380 m²)
- Ruimte voor aanvullende functies (museum)
- 'Onzichtbaar', eindresultaat heeft geen invloed op omwonenden en beschermd stadsgezicht.

Minpunten

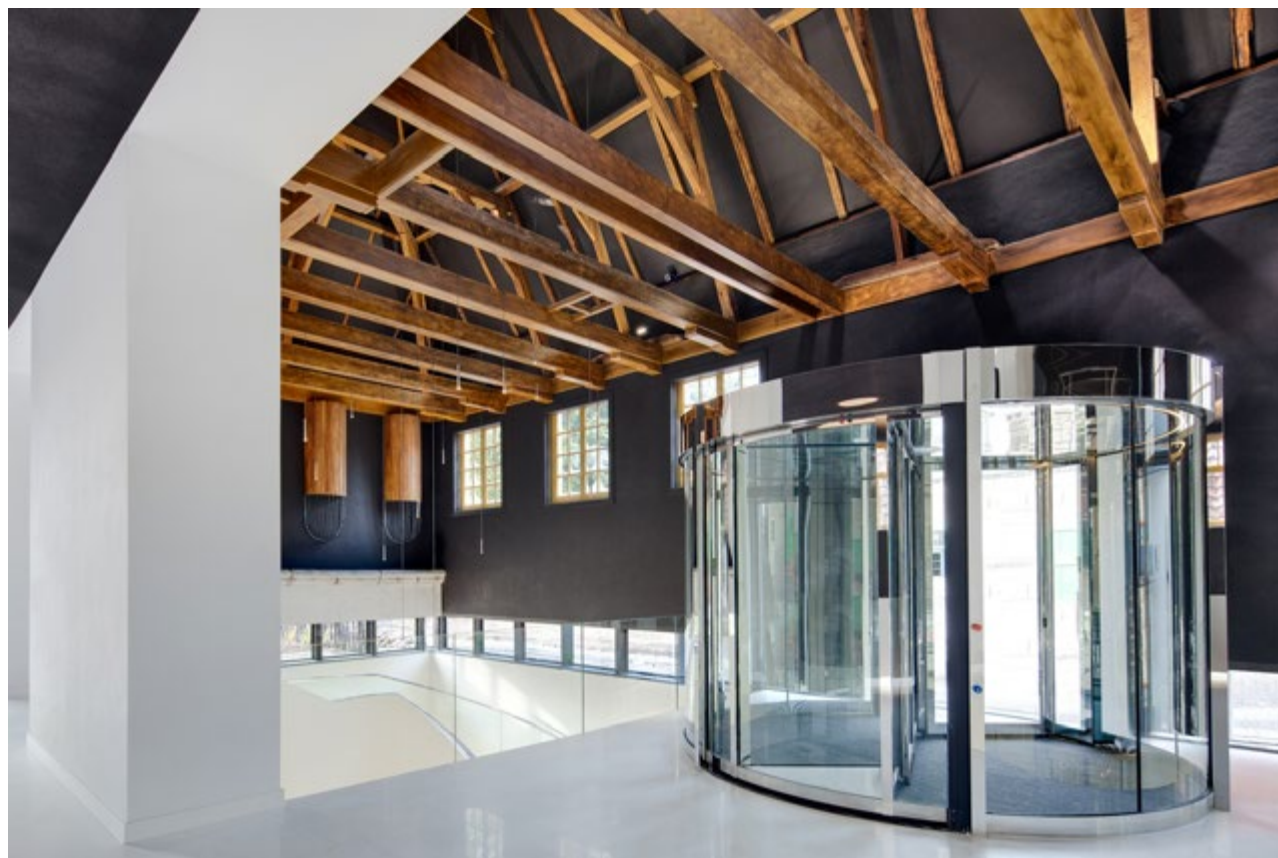
- Wijkt af van bestemmingsplan (bij uitbreiding raadzaal)
- Hoge verwachtingen t.a.v. archeologie (kans op vertraging tijdens de bouw)
- Hogere bouwkosten ondergronds
- Onderkelderen koetshuis technisch uitdagend
- Uitvoeringsrisico's (verzakkingen)



Schematische doorsnede (boven) en plattegrond kelder.



Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.



Drents Museum, Assen



Mauritshuis, Den Haag

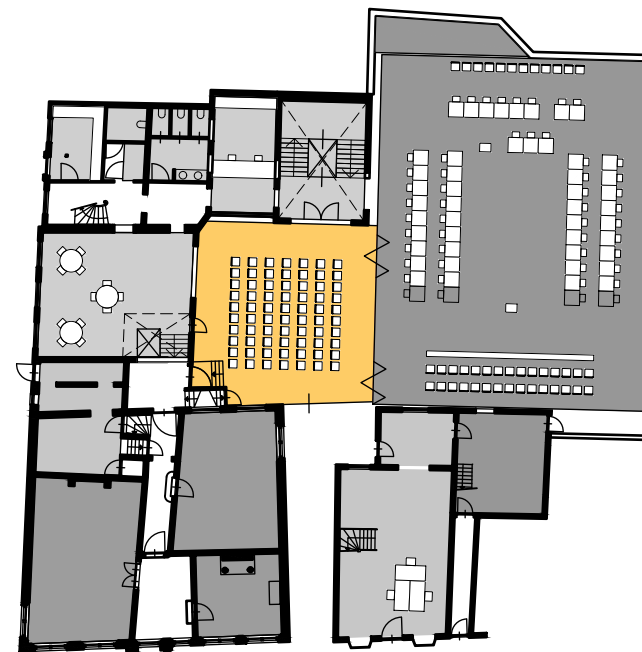
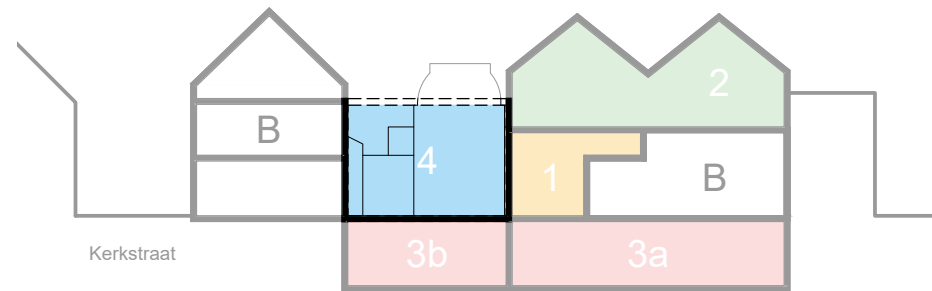
BOUWSTENEN

Pluspunten

- Kwalitatief hoogwaardige ontmoetingsruimte
- Te gebruiken als uitbreiding publiekstribune tijdens raadsvergaderingen
- Mooie entree voor zowel raad als museum
- Kan gunstige invloed hebben op stookkosten (minder gevelopp.)

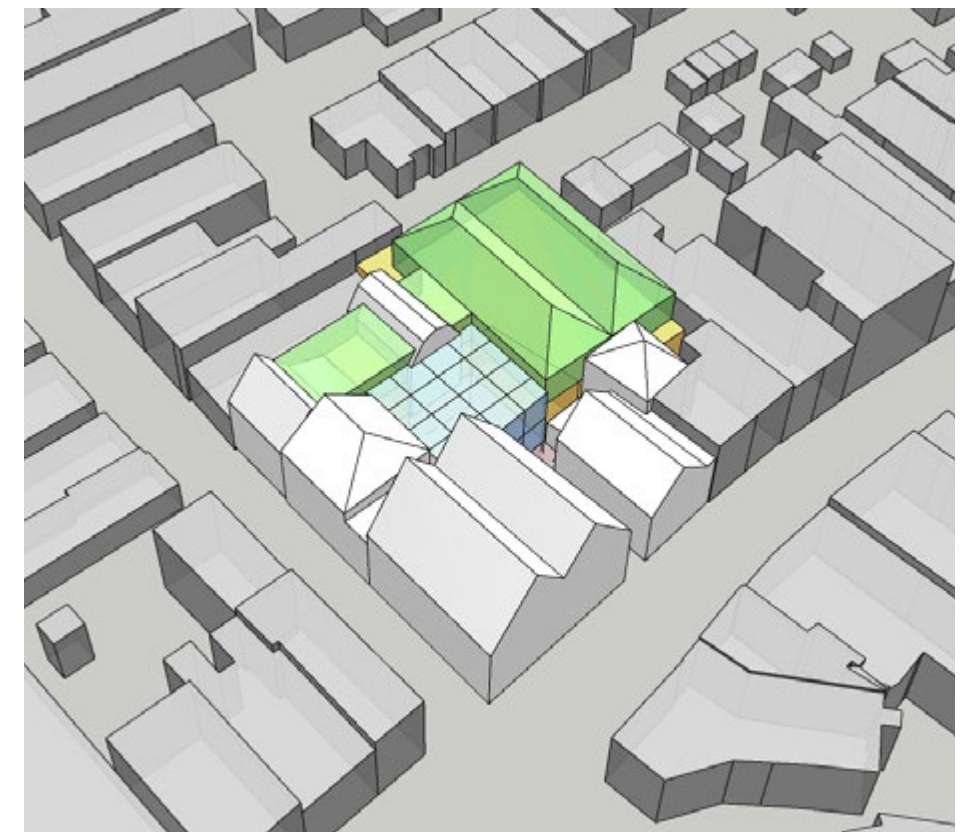
Minpunten

- Wijkt af van bestemmingsplan
- Aantasting van historisch / stedenbouwkundig waardevolle openbare ruimte
- Aansluiting op bestaande gevels en daken lastig i.v.m. verspringende daken en goothoogtes
- Geen ruimte voor fietsenstalling

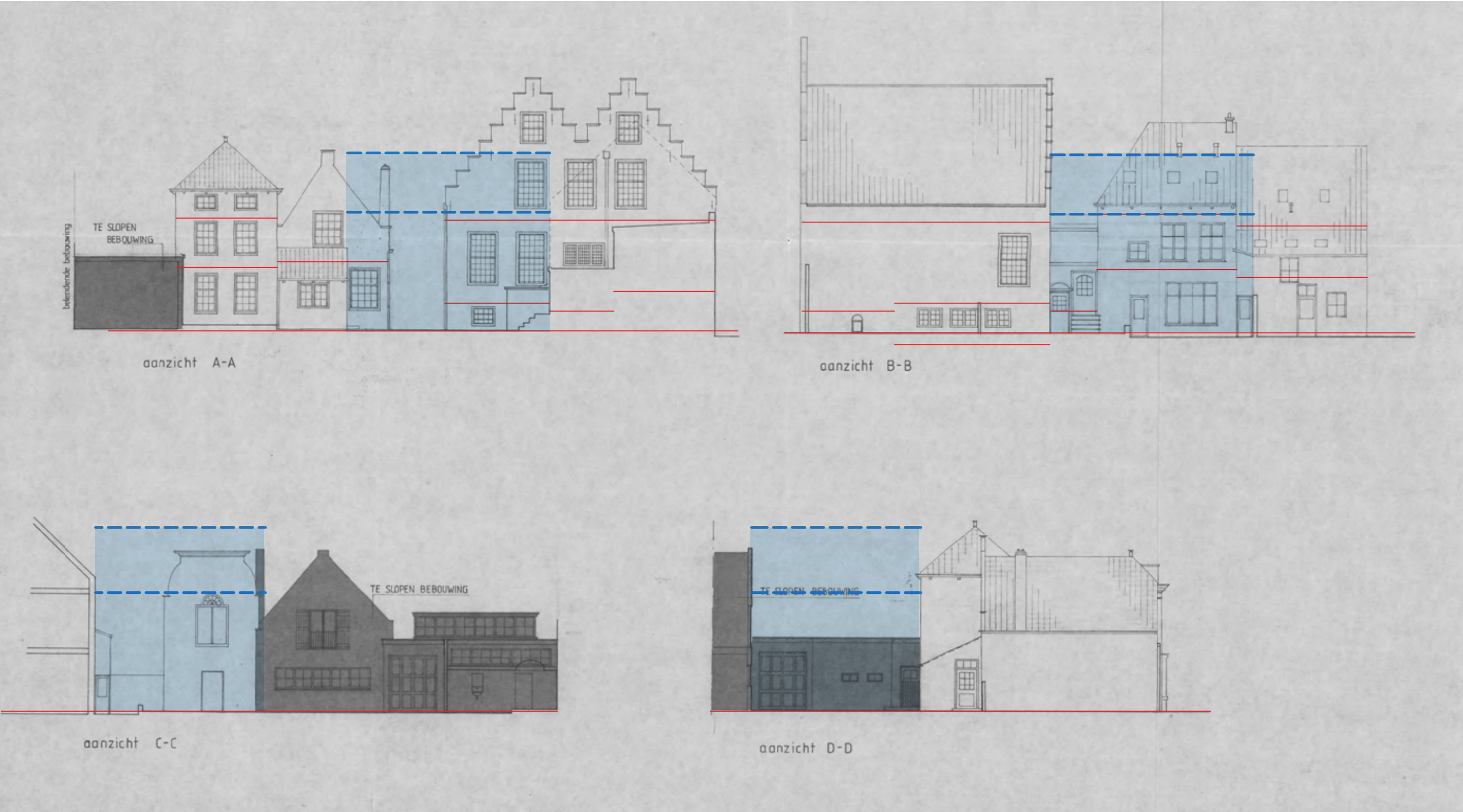


Schematische doorsnede (boven) en plattegrond.

4 — OVERKAPPING



Impressie vanuit het noorden (boven) en zuiden.



- Verdiepingshoogten
- - - Atriumdak (6 of 9 meter hoog)



Kasteel Ruurlo (boven) en Natuurmuseum Fryslân, Leeuwarden

Museum de Lakenhal, Leiden (boven) en Stadhuis Wageningen

SCENARIO'S

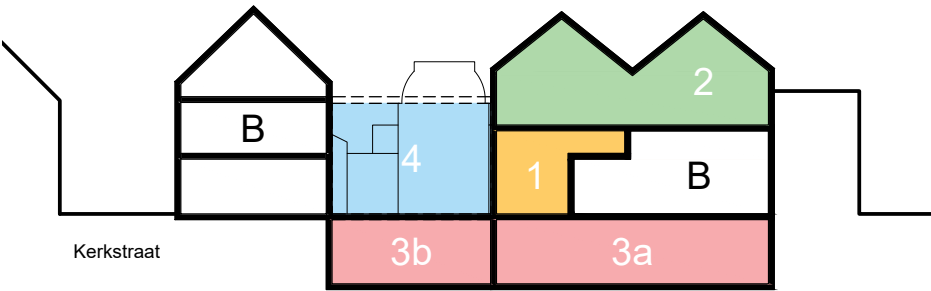
Welke bouwstenen zijn benodigd om het gevraagde programma in te passen?

A. Raad en griffie

- 1. Uitbreiding van de raadzaal (1)
- 2. Optioneel overkapping (4)

B. Raad, griffie en musea

- 1. In ieder geval extra verdieping (2) en kelder (3a), 2.140 m2 BVO
- 2. Optioneel overkapping (4) en onderkelderen binnenplaats (3b)



PROGRAMMA VAN EISEN

Raad en griffie

- FNO 1.000 m2
- BVO* 1.400 m2

Raad, griffie en musea

- FNO 1.420 m2
- BVO* 2.030 m2

* FNO / BVO-verhouding 0,7

BOUWSTENEN

- | | |
|--------------------------------|----------|
| Bestaand | 1.500 m2 |
| 1. Uitbreiding raadzaal | +40 m2 |
| 2. Extra verdieping | +300 m2 |
| 3a. Onderkelderen raadzaal | +300 m2 |
| 3b. Onderkelderen binnenplaats | +80 m2 |
| 4. Overkappen binnenplaats | +80 m2 |
| Totaal BVO | 2.300 m2 |

SCENARIO'S

A. Bouwstenen raad en griffie

- | | |
|--------------------|----------|
| 1. Bouwsteen 1 | 1.540 m2 |
| 2. Bouwsteen 1 + 4 | 1.620 m2 |

B. Bouwstenen raad, griffie en musea

- | | |
|----------------------------------|----------|
| 1. Bouwsteen 1 + 2 + 3a | 2.140 m2 |
| 2. Bouwsteen 1 + 2 + 3a + 3b + 4 | 2.300 m2 |

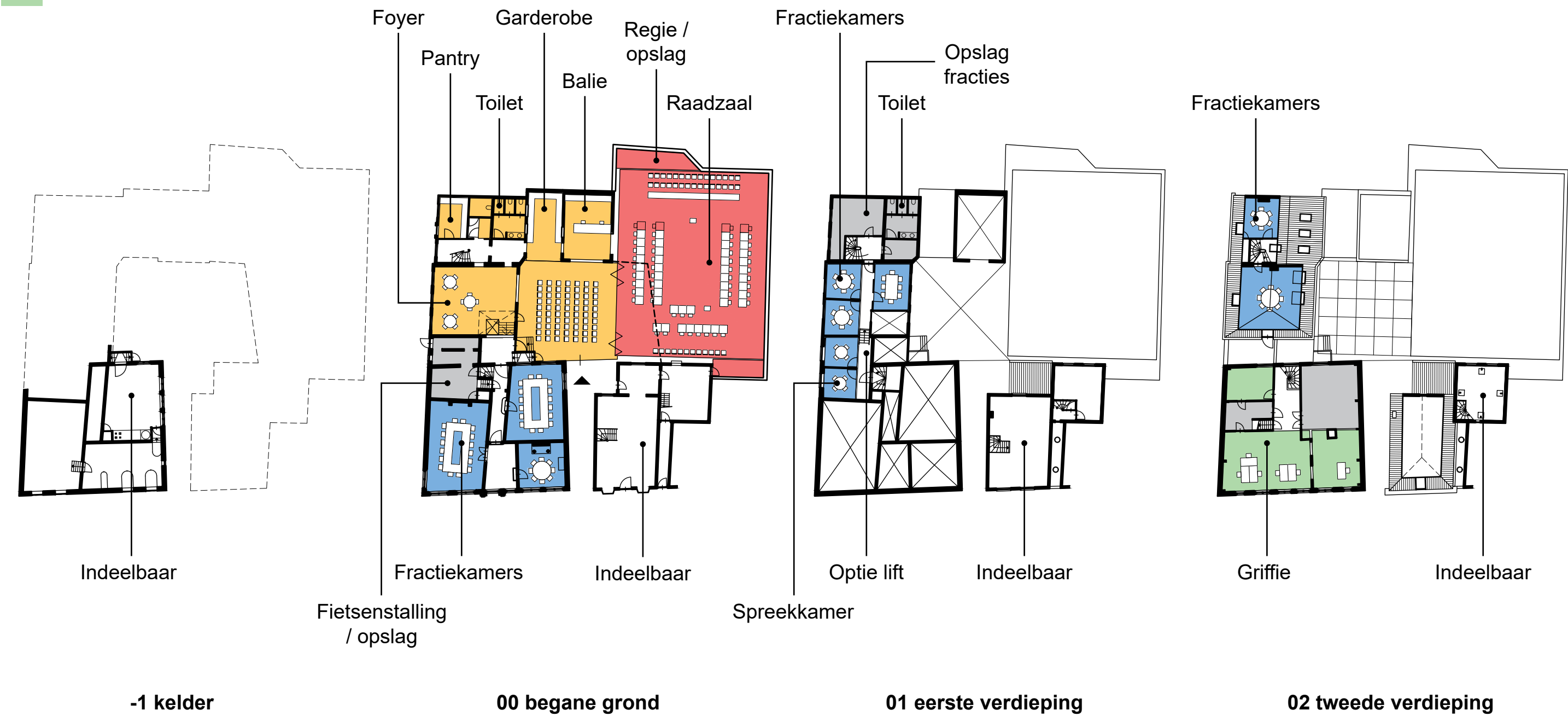
- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie



SCENARIO'S

A2 — RAAD EN GRIFFIE + OVERKAPPING

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie

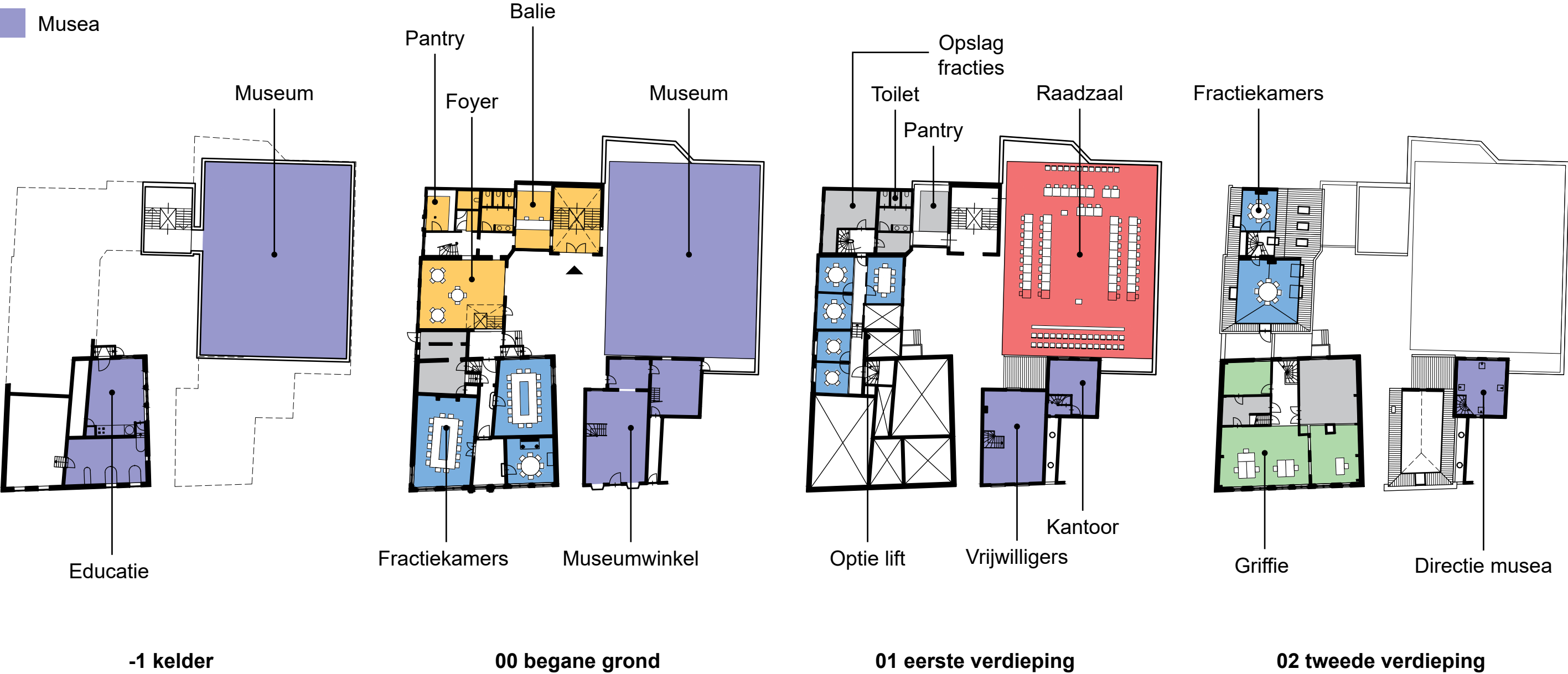


SCENARIO'S

B1 — MET MUSEA

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Musea

Gevraagd musea: 870 m2 FNO
Ingetekend: ca. 840 m2 FNO
Verschil: - 30 m2 FNO

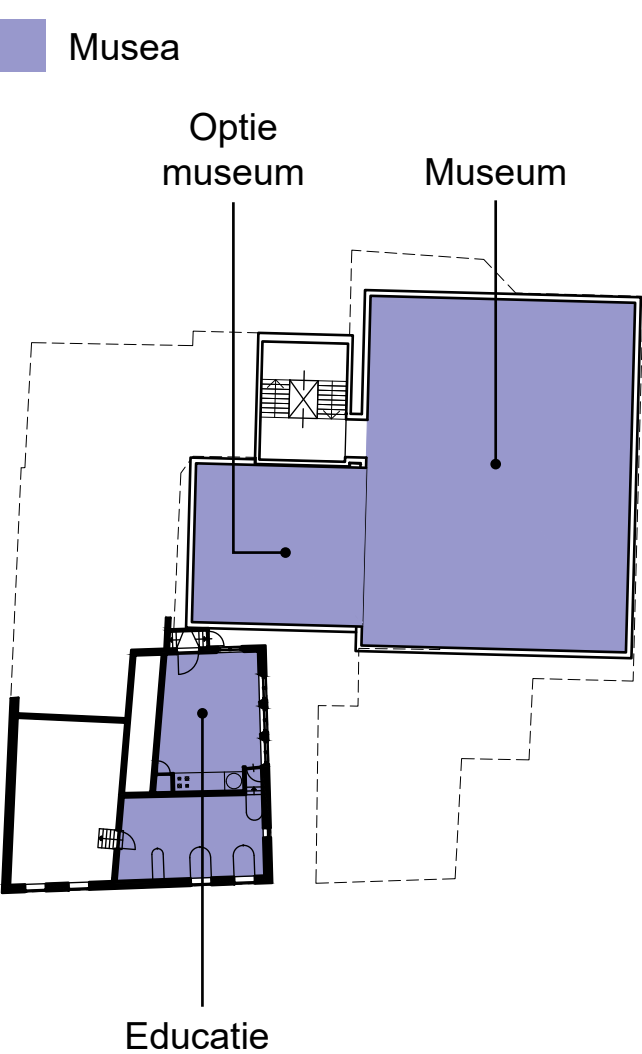


SCENARIO'S

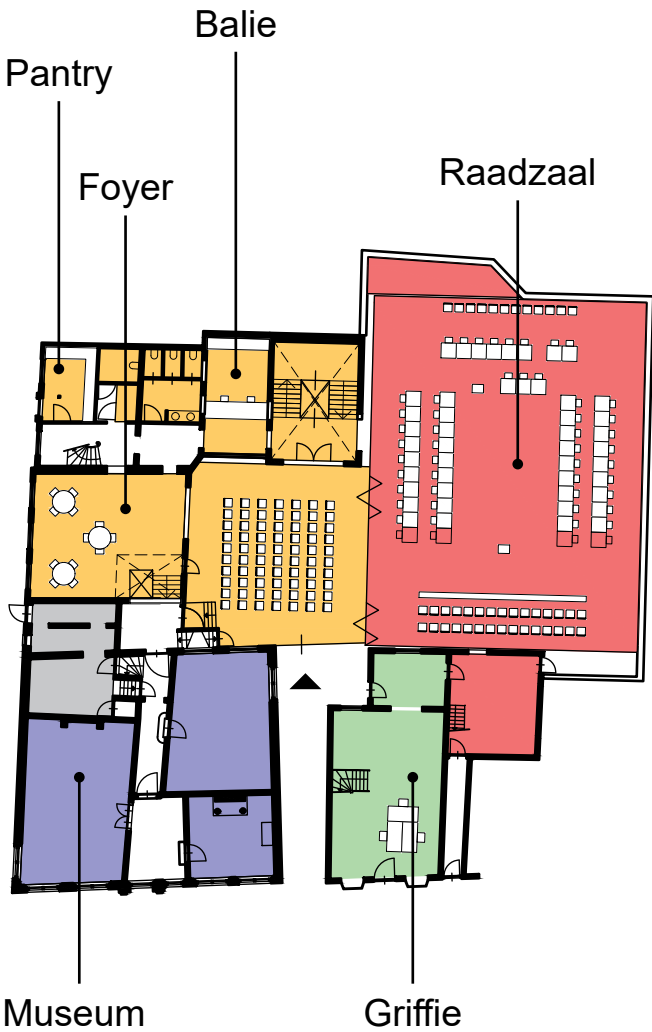
B2 — MET MUSEA + OVERKAPPING

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Musea

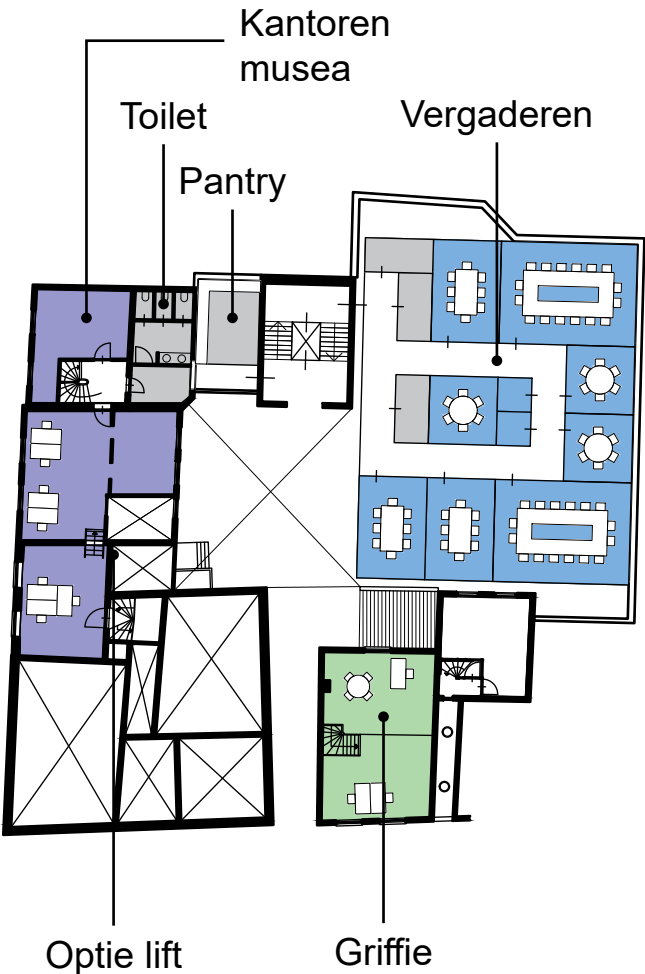
Gevraagd musea: 870 m2 FNO
Ingetekend: ca. 940 m2 FNO
Verschil: + 70 m2 FNO



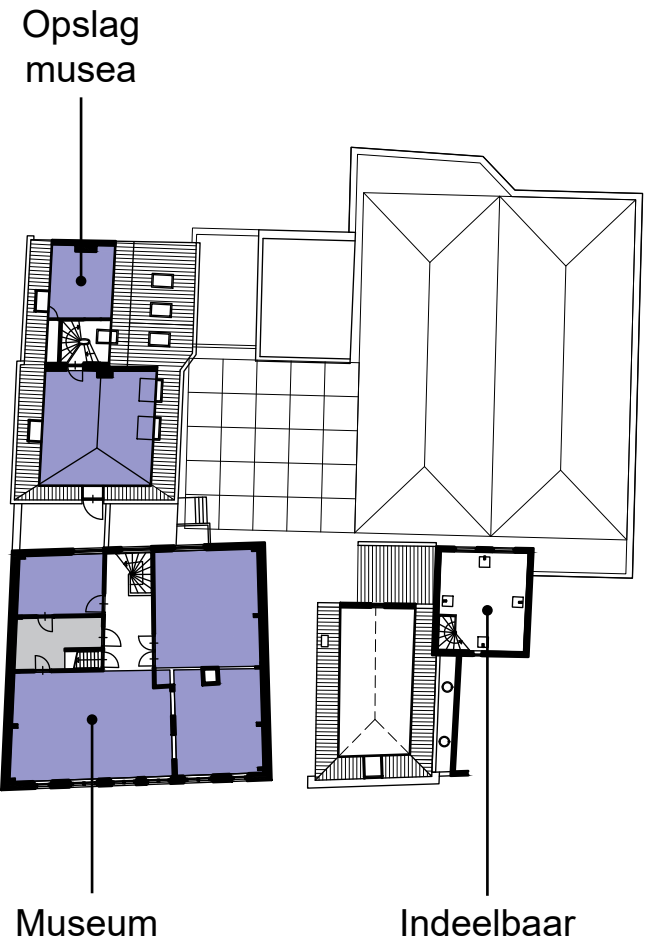
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

Scenario's

- A1. Raad en griffie**

 - Uitbreiding raadzaal +40 m2
 - Totaal 1.540 m2 BVO
- A2. Raad en griffie met overkapping**

 - Uitbreiding raadzaal +40 m2
 - Overkapping binnenplaats +80 m2
 - Totaal 1.620 m2 BVO
- B1. Raad, griffie en musea**

 - Uitbreiding raadzaal +40 m2
 - Extra verdieping +300 m2
 - Kelder +300 m2
 - Totaal 2.140 m2 BVO
- B2. Raad, griffie en musea met overkapping**

 - Uitbreiding raadzaal +40 m2
 - Extra verdieping +300 m2
 - Kelder +380 m2
 - Overkapping binnenplaats +80 m2
 - Totaal 2.300 m2 BVO

Scenario	A1	A2	B1	B2
	Raad en griffie	Raad en griffie met overkapping	Raad, griffie en musea	Raad, griffie en musea met overkapping
Bruto vloeroppervlak (m2)	1.540	1.620	2.140	2.300
Bouw- en advieskosten (verhouding)	100%	120%	180%	200%
Binnen bestemmingsplanregels	optie	nee	nee	nee
Gebruikswaarde (functionaliteit, comfort, veiligheid)	-	+ -	+	+ +
Toekomstwaarde (adaptief vermogen, duurzaamheid)	-	+ -	+	+ +
Belevingswaarde (representativiteit, ruimtelijkheid)	+ -	+	+	+ +
Welstand, erfgoed en monumenten	+	-	+ -	-
Omwonenden (uitzicht, bezonning)	+ +	+ +	-	-
Uitvoeringsrisico's	+	+ -	-	- -
...				
Totaalscore	...	...	...	...

JHK Architecten
Nijverheidsweg 16
3534 AM Utrecht
030-2964060
www.jhk.nl

21114
Raadzaal Leidschendam-Voorburg | Haalbaarheidsonderzoek
22 juni 2021
114p02ind009_presentatie_20210622.indd