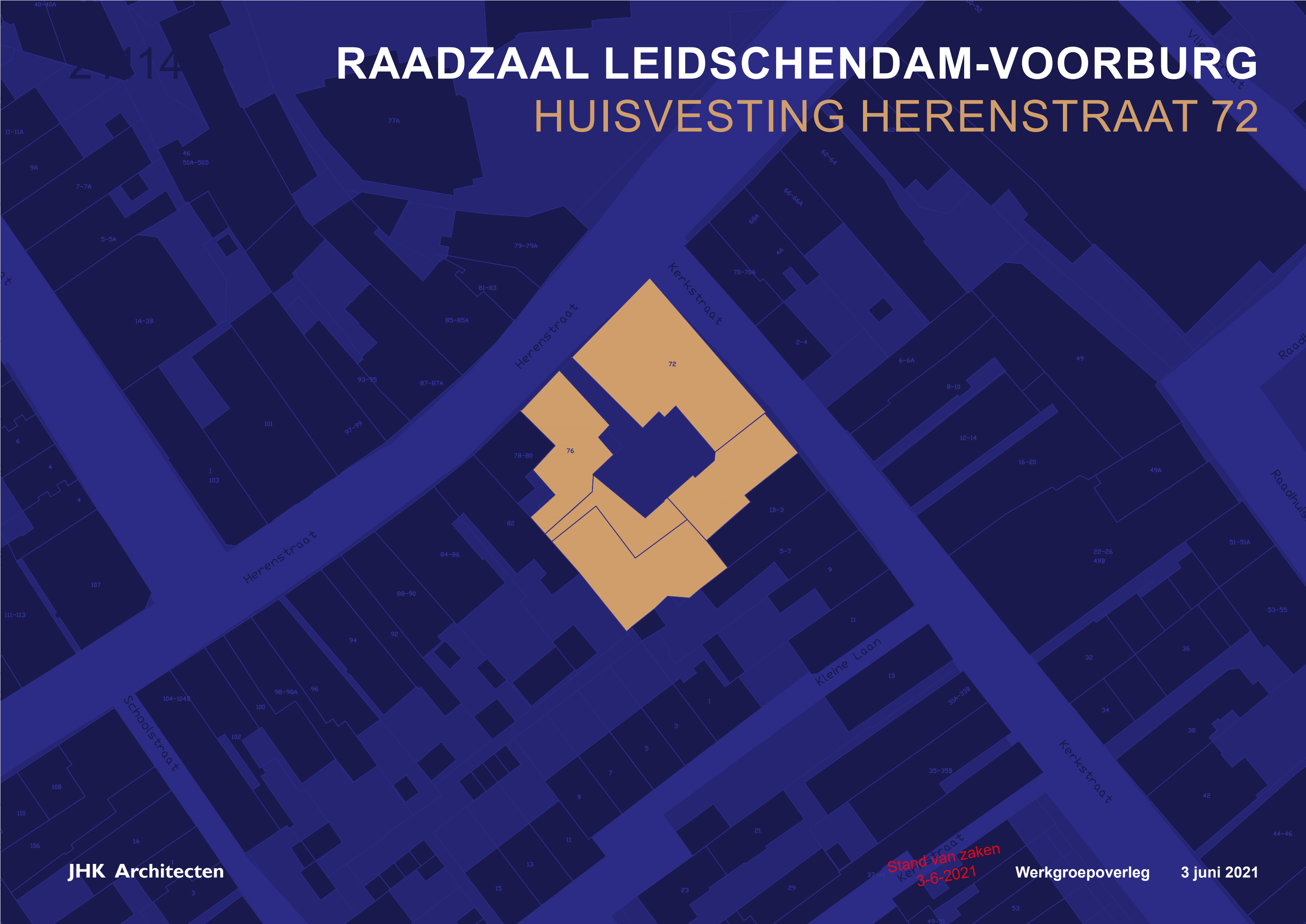


RAADZAAL LEIDSCHENDAM-VOORBURG

HUISVESTING HERENSTRAAT 72



INHOUD

1. Planning en proces
2. PvE / pandemie
3. Gebouw / locatie
4. Scenario's

PLANNING EN PROCES

PLANNING EN PROCES

STAPPENPLAN

		maart		april				mei				juni			
		12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
A	Programmadefinitie														
	Actualiseren PvE in overleg met opdrachtgever		W	W											
	Opstellen PvE conform eisen pandemie					W									
B	Gebouwanalyse														
C	Haalbaarheidsonderzoek														
	Scenario 1 - Aalleen raad en griffie														
	Scenario 2 - Alleen raad en griffie conform eisen pandemie														
	Scenario 3 - Met musea														
	Scenario 4 - Met musea conform eisen pandemie														
	Afstemmingsoverleg concept haalbaarheidsonderzoek									E	O	W			
	Toetsing scenario's														
	Afronding haalbaarheidsonderzoek														
D	Eindpresentatie														P
E	Oplevering														

W = werkgroepoverleg
 E = overleg erfgoedadviseur
 O = overleg opdrachtgever
 P = eindpresentatie

3	SAMENVATTING
4	INLEIDING
5	GEBOUWANALYSE
6	SITUATIE
7	BESTEMMINGSPLAN
8	BRUTO VLOEROPPERVLAK
9	FUNCTIONEEL NUTTIG OPPERVLAKE
10	PEILMATEN
11	TOEGANKELIJKHEID
12	BRANDVEILIGHEID EN VLUCHTEN
13	MONUMENTALE WAARDEN
14	MOGELIJKHEDEN SLOOP EN NIEUWBOUW
16	PROGRAMMA VAN EISEN
17	RUIMTESTAAT 17-08-2020
18	RAPPORTAGE AKROCONSULT 2017
19	GEACTUALISEERDE RUIMTESTAAT
20	RELATIESCHEMA
21	GEVOLGEN PANDEMIE
23	SCENARIO'S
24	SCENARIO 1
25	SCENARIO 2
26	SCENARIO 3
27	SCENARIO 4
28	CONCLUSIE
29	BEOORDELINGSMATRIX
30	ADVIES
29	BIJLAGEN

PROGRAMMA VAN EISEN

RUIMTEBEHOEFTE RAAD EN GRIFFIE

PROGRAMMA VAN EISEN

RUIMTEBEHOEFTE RAAD EN GRIFFIE

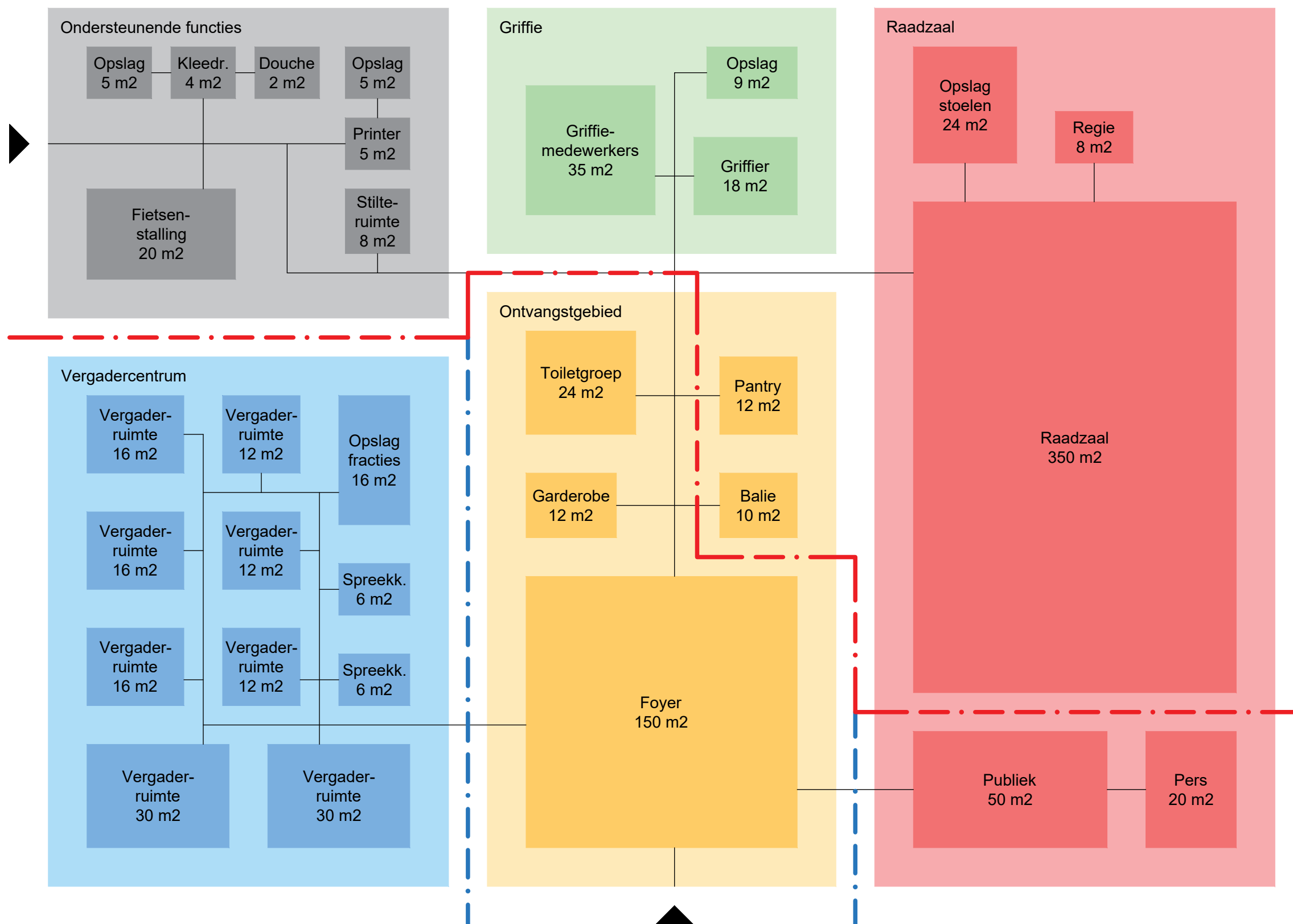
Om de ruimtelijke samenhang binnen het Programma van Eisen inzichtelijk te maken is een relatie-schema opgesteld.

De ruimten uit de ruimtestaat zijn over vijf zones verdeeld:

1. ontvangstgebied;
2. raadzaal;
3. vergadercentrum;
4. griffie;
5. ondersteunende functies.

De gekleurde stippellijnen geven de verschillende beveiligingsschillen weer. Het ontvangstgebied is publiek toegankelijk. Het vergadercentrum en de tribune van de raadzaal zijn alleen op bepaalde tijdstippen toegankelijk voor bezoekers. Griffie, raadzaal en ondersteunende functies zijn in principe niet publiek toegankelijk.

Het relatieschema laat zien dat het ontvangstgebied een belangrijke schakel vormt in het Programma van Eisen. Van hieruit dienen de overige zones eenvoudig bereikbaar te zijn.



PROGRAMMA VAN EISEN

Gevraagd oppervlak

• Raadzaal	50	x 7 m2	=	350 m2
• Publiek	25	x 2 m2	=	50 m2
• Pers	5	x 4 m2	=	20 m2
• Totaal			=	420 m2 FNO

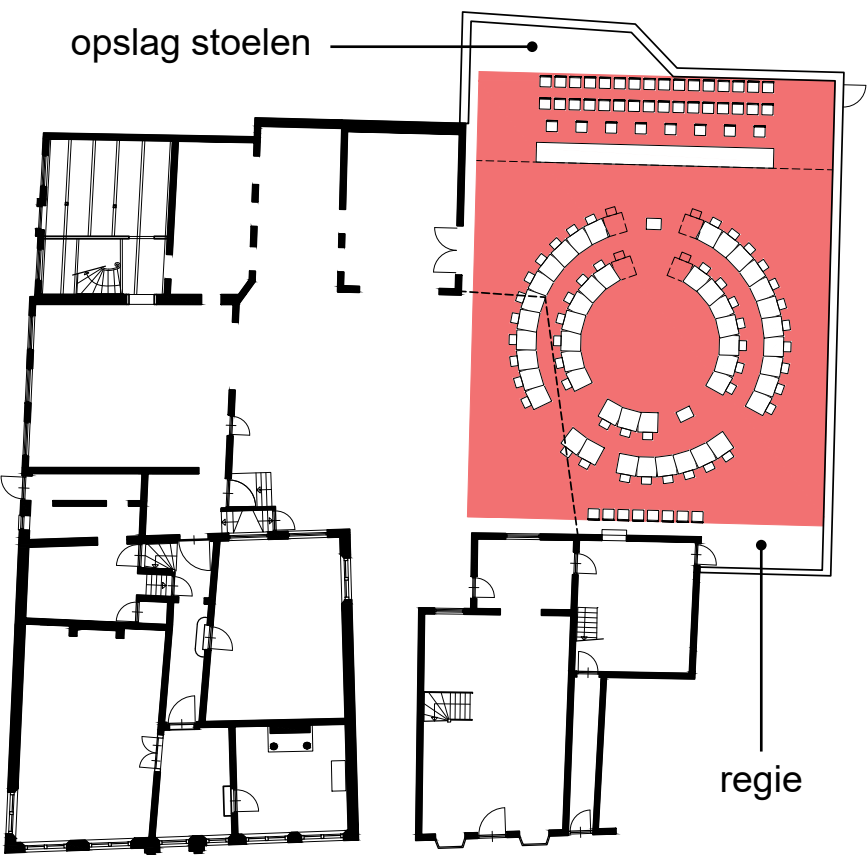
Beschikbaar oppervlak

• Buiten bestemmingsplan	ca.	250 m2
• Verschil met PvE	-	170 m2
• Binnen bestemmingsplan	ca.	200 m2
• Verschil met PvE	-	220 m2

Gehanteerde afmetingen

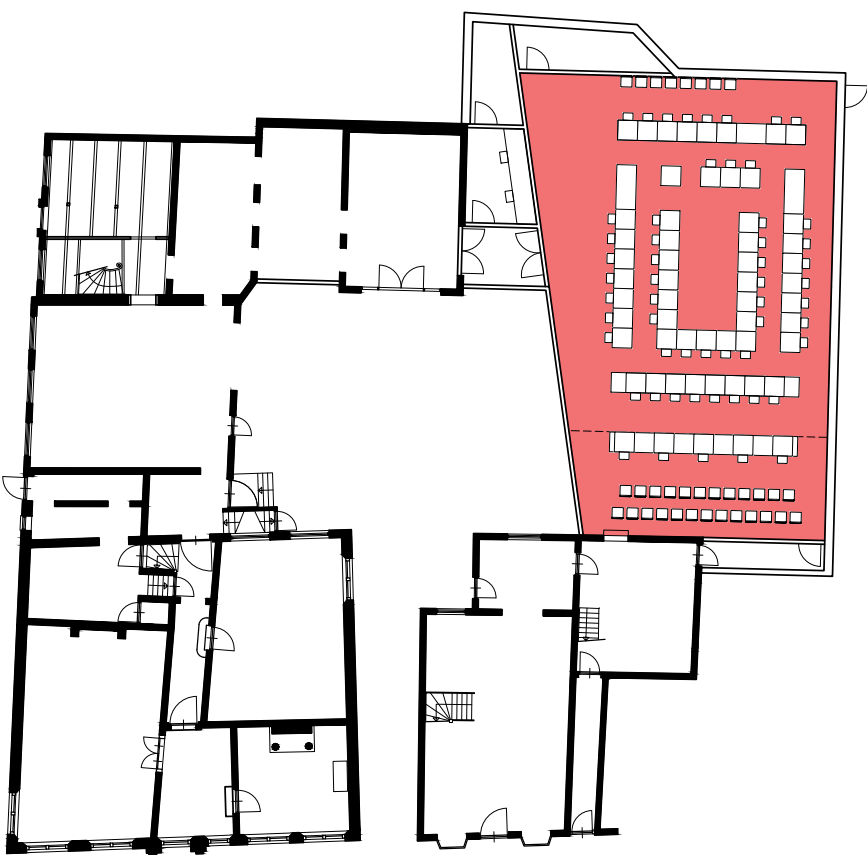
- Tafels raadsleden 80 x 80 cm
- Looppad tussen tafels 100 cm
- Publiek 60 x 90 cm per persoon

Buiten grenzen bestemmingsplan



- Vloeroppervlak raadzaal ca. 250 m2
- Ruimte over voor regie en opslag stoelen
- Voldoende loopruimte rondom
- Diverse mogelijkheden vergaderopstelling
- Goed zicht op spreker
- Groot genoeg om op anderhalve meter te vergaderen (zonder pers en publiek), mits verplaatsbaar meubilair
- Buiten grenzen bestemmingsplan

Binnen grenzen bestemmingsplan



- Vloeroppervlak raadzaal ca. 200 m2
- Ruimte over voor regie en opslag stoelen
- Beperkt loopruimte rondom
- Beperkte mogelijkheden vergaderopstelling
- Zicht op spreker niet optimaal
- Niet groot genoeg om op anderhalve meter te vergaderen
- Binnen grenzen bestemmingsplan

Gevraagde vergaderruimten

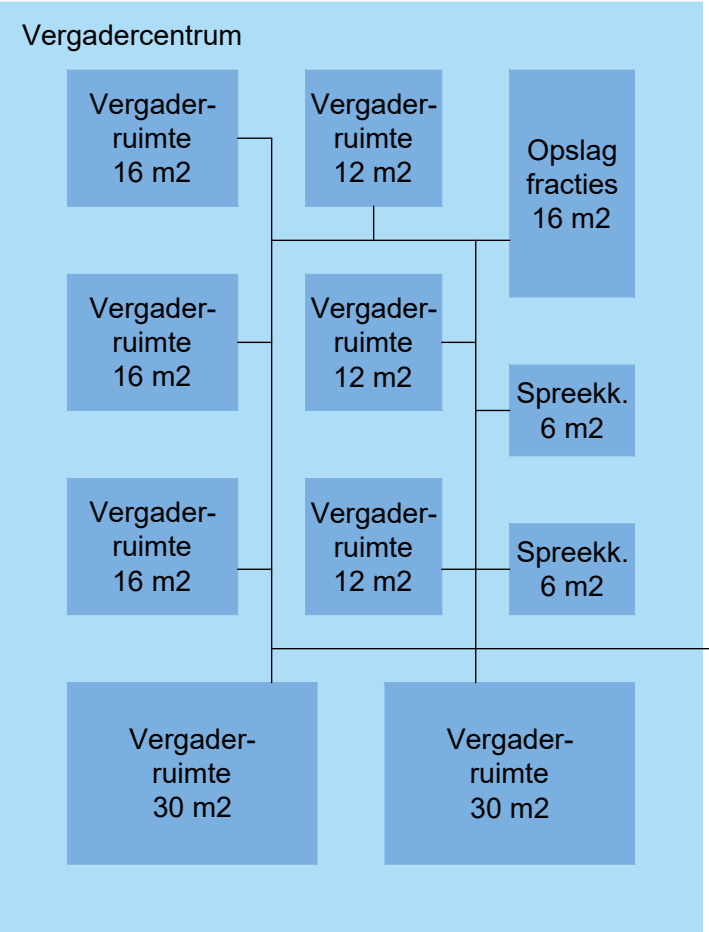
- 2x 15 personen à 30 m2 = 60 m2 (ook voor commissievergaderingen)
- 3x 8 personen à 16 m2 = 48 m2
- 3x 6 personen à 12 m2 = 36 m2
- 2x 2-3 personen à 6 m2 = 12 m2 (spreekkamer)
- Totaal = 156 m2 FNO

Huidige zetelverdeling

- VVD 8 zetels = 30 m2 (15 personen)
- GBLV 10 zetels = 30 m2 (15 personen)
- CDA 5 zetels = 16 m2 (8 personen)
- D66 4 zetels = 16 m2 (8 personen)
- Groenlinks 4 zetels = 16 m2 (8 personen)
- PvdA 3 zetels = 12 m2 (6 personen)
- CU-SGP 1 zetel = 12 m2 (6 personen)
- resterend = 12 m2 (6 personen)

Overige aandachtspunten

- Mogelijkheid verhuren vergaderruimten onderzoeken
- Voldoende faciliteiten videoconferencing (o.a. beeldvorming)



PROGRAMMA VAN EISEN

RUIMTEBEHOEFTE MUSEA

Ontvangen PvE (17-05-2021)

Huize Swaensteyn als museum PvE5-2021.pdf

- Museum Swaensteyn
- Huygens Hofwijck
- ArtiBrak

- 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.

[illegible]

Swaensteyn
MUSEUM

- dit mbt circulatie museumbezoek de meeste flexibiliteit geeft
- bij raadsvergaderingen de huidige hoofdingang gebruikt kan worden



Doorloop naar tentoonstellingszaal (023)

- Deze doorloop moet toegang geven naar de Toiletten voor museum & Raadzaal bezoekers

Deze ruimte kan kleiner dan als deze nu is, maar moet afsluitbaar zijn naar de tentoonstellingsruimte.



Het Swaentje wordt het museumingang. (008)

Dit biedt optimale mogelijkheden voor een combinatie van entree museum, winkel museum en de VVV.

<u>Eisen beveiliging:</u> <u>Eisen belichting:</u> <u>Eisen klimaat:</u>	Afzonderlijk af te sluiten rolgordijnen Topkoeling
---	---

Vloerooppervlakt: 53 m2



Keuken (010)

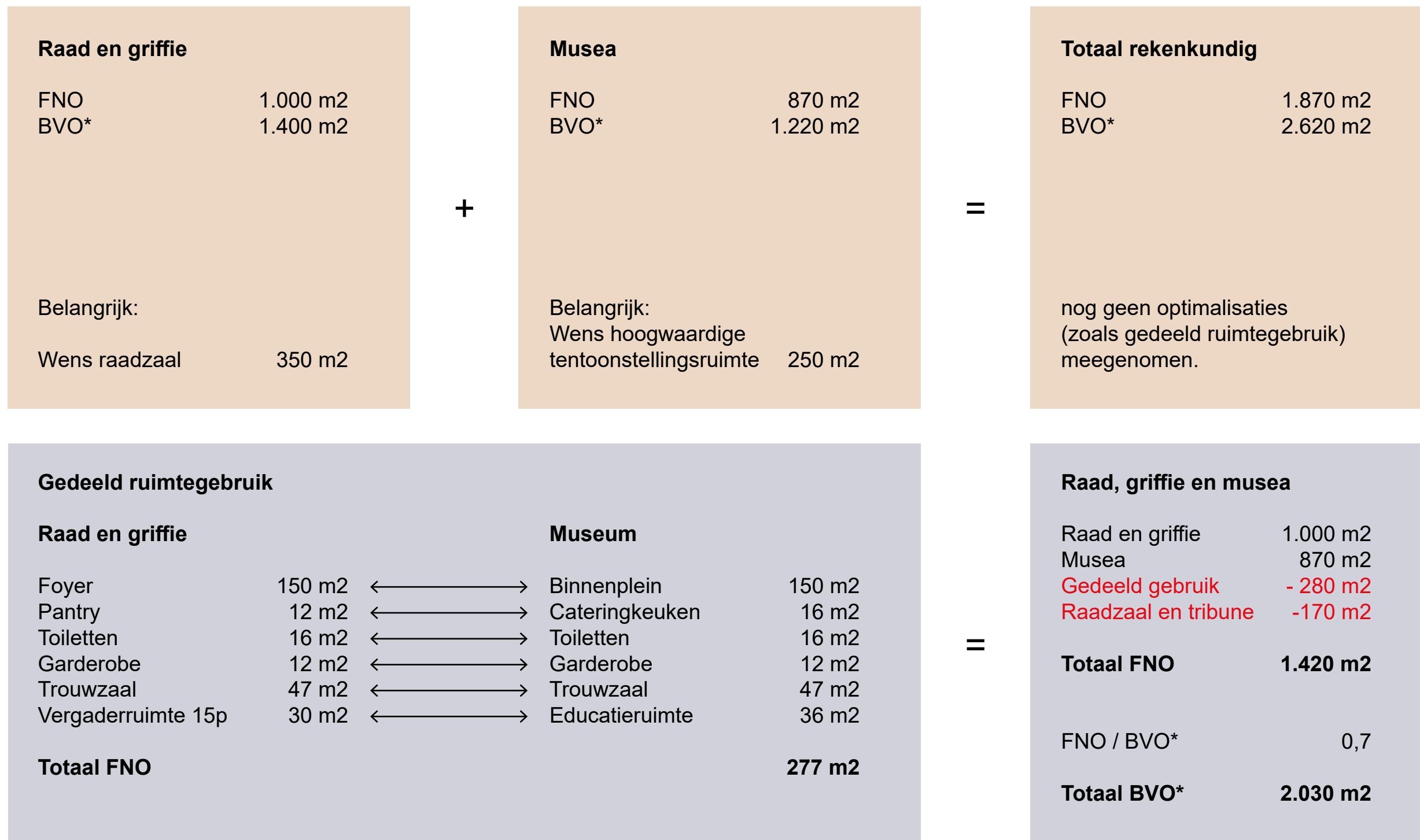
Een cateringkeuken

Net als Huygens' Hofwijck zal het museum in Huize Swaensteyn op termijn een substantieel deel van haar inkomsten kunnen halen uit de zakelijke markt. Hieronder vallen vergaderingen, huwelijken, groepsonvangsten en diners. De cateringkeuken vormt een goed fundament over die activiteiten. De cateraar kan deze gebruiken om maaltijden af te koken.

Ook beschikbaar voor gemeentelijke recepties en andere publieksbijeenkomsten.

PROGRAMMA VAN EISEN

SAMENVATTING RUIMTEBEHOEFTE



* 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.

Minimumoppervlakte standaard

Tabel 2 — Minimumoppervlakte van elementen

Element	Minimumoppervlakte
De medewerkers	4 m ² voor iedere werkplek die gewoonlijk langer dan 2 h per dag door een of meer medewerkers wordt gebruikt, inclusief ruimte voor een werkstoel en circulatie- en bewegingsruimte op de werkplek
De werktafel	1 m ² voor een werkplek met LCD/TFT-beeldscherm of laptop
	2 m ² voor een werkplek met CRT-beeldscherm
	1 m ² voor een lees/schrijfvlak
	2 m ² voor een vlak voor uitleg van tekeningen of gelijkwaardig
De kasten	1 m ² voor elke vrijstaande kast
	0,5 m ² voor elk (verrijdbaar) ladeblok
De vergaderruimte	2 m ² per persoon. Gebruik van audiovisuele middelen (opstelling van en zichtlijnen naar) kan extra vloeroppervlak noodzakelijk maken
De overlegruimte	1,5 m ² per persoon

7 m2
pp

2 m2 pp

Bron: NEN 1824:2010 nl ‘Ergonomie - Ergonomische eisen voor de oppervlakte van (werkplekken in) administratieve ruimtes en kantoren’

Gevolgen ruimtebeslag

- Vergaderruimten van 156 naar 390 m2 FNO (+234 m2)
- Werkomgeving griffie van 53 naar 68 m2 (+15 m2)
- Gangbreedte tweerichtingsverkeer 3,0 m (niet inpasbaar in bestaande gebouwen)
- Alternatief vergaderruimten: lagere bezetting (15 p > 6 p)
- Alternatief werkomgeving: lagere bezetting (5 p > 3 p)

Minimumoppervlakte pandemie

Tabel 2 — Minimumoppervlakte van elementen

Element	Minimumoppervlakte
Medewerkers	— 7 m ² voor een medewerker op enkele werkplek die rondom vrije ruimte heeft voor passerende mensen — 6 m ² voor een medewerker op een werkplek grenzend aan een andere werkplek die niet in gebruik is of die is afgegrensd met scheidingswanden — 4 m ² voor een medewerker op een werkplek indien er geen sprake is van een loopzone om de werkplek, en de werkplek is afgeschermd door scheidingswanden of omgeven is door lege werkplekken Deze ruimte is inclusief kantoorwerkstoel en circulatie- en bewegingsruimte op de werkplek
Werktafel	1 m ² voor een werkplek met separaat plat beeldscherm of laptop 1 m ² voor een lees/schrijfvlak 2 m ² voor een vlak voor uitleg van tekeningen of gelijkwaardig
Kasten	1 m ² voor elke vrijstaande kast 0,5 m ² voor elk (verrijdbaar) ladeblok
Vergaderruimte	5 m ² of meer per persoon, afhankelijk van de looproutes door de vergaderruimte en vrije ruimte bij de toegang tot de vergaderruimte Het maximum aantal personen in de vergaderruimte bedraagt 30, ook als deze vergadervoorziening ruimte heeft voor meer dan 30 personen.
Overlegruimte	5 m ² of meer per persoon, afhankelijk van de looproutes door de overlegruimte en vrije ruimte bij de toegang tot de overlegruimte

10 m2
pp

5 m2 pp
≤ 30 p

Bron: NEN-spec 2 ‘Ergonomie – Ergonomische eisen voor de oppervlakte en inrichting van kantoorwerkplekken in het kader van de COVID-19-maatregelen’

Ruimtebeslag

- Waar mogelijk 1,5 m afstand bewaren
- Werkpleknorm van 7 naar 10 m² per persoon
- Vergadernorm van 2 naar 5 m² per persoon
- Maximaal 30 personen per vergaderruimte (uitgezonderd raadsvergaderingen)
- Gangbreedte bij tweerichtingsverkeer 3,0 m
- Thuiswerken stimuleren, lagere bezetting

Logistiek

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

Binnenklimaat

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

Inrichting

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

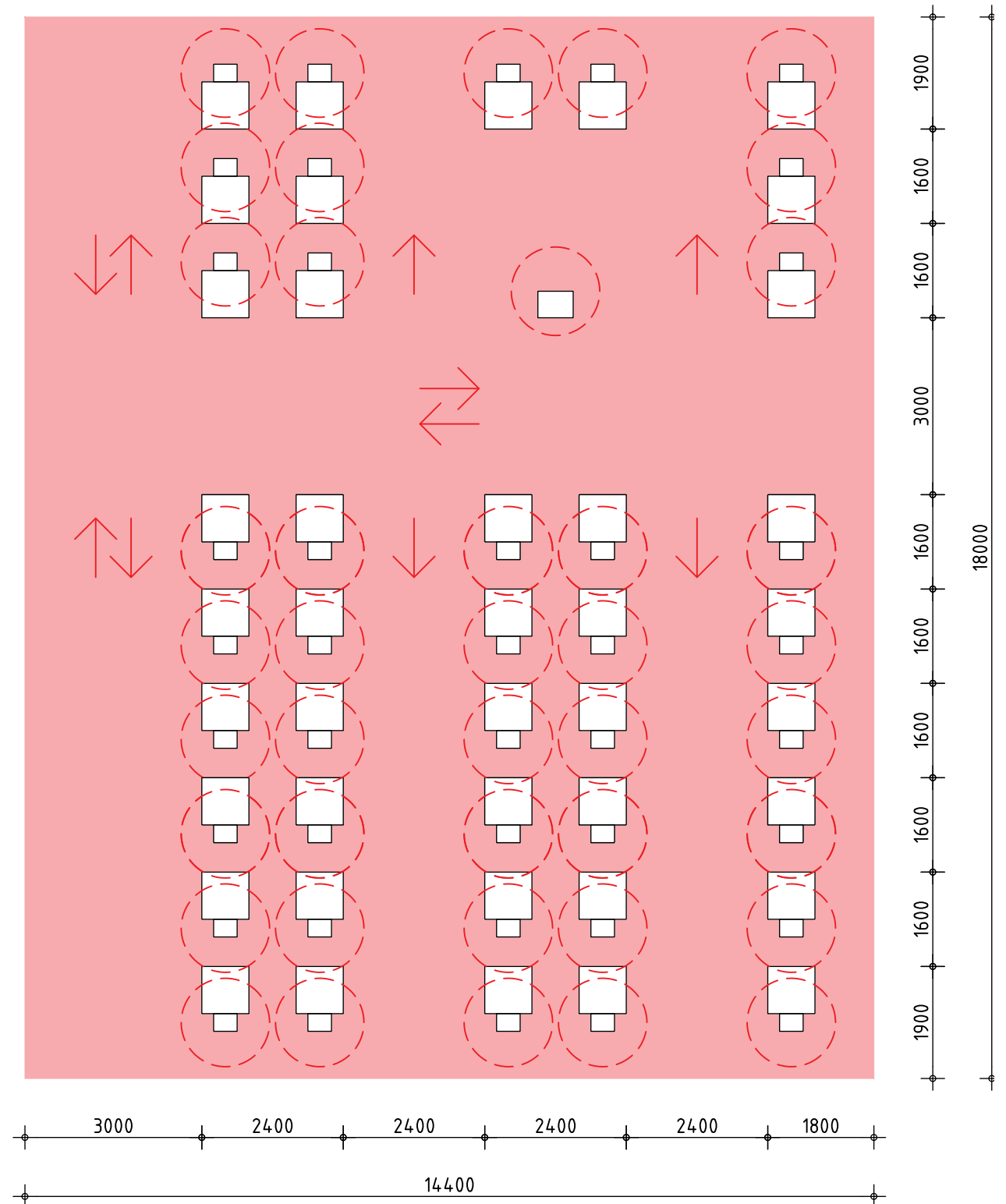
Hygiëne

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

ca. 250 m²

geen tribune

Let op: meer dan 30 personen in één (vergader)ruimte wordt niet geadviseerd door NEN, ongeacht zaalgrootte. Wel toegestaan voor Gemeenteraad volgens geldende coronamaatregelen Rijksoverheid.



PROGRAMMA VAN EISEN

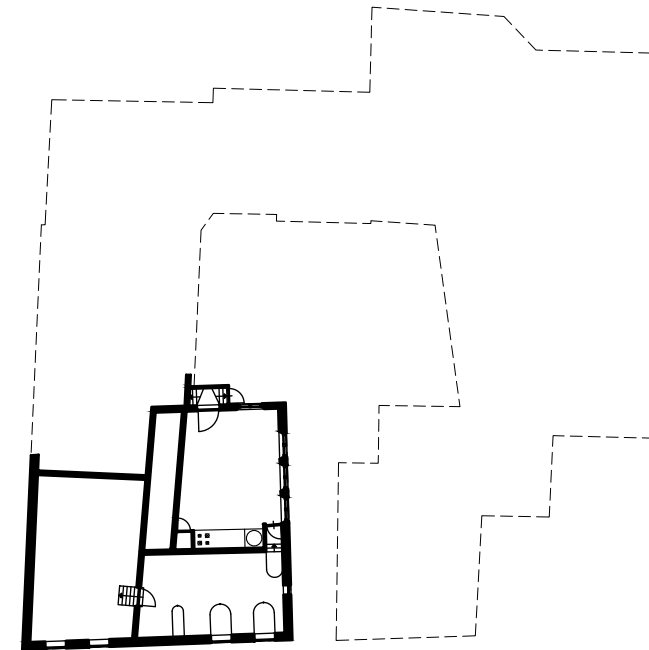
GEVOLGEN PANDEMIE

Knelpunten locatie

- Er is beperkt ruimte beschikbaar (1.500 m² BVO).
- Gedurende een pandemie op locatie vergaderen en werken vereist veel extra oppervlak (+250 m² FNO).
- Verkeersruimten in bestaande panden kunnen niet verbreed worden.
- In bestaande panden kan niet tot nauwelijks eenrichtingsverkeer worden ingevoerd, omdat er geen gesloten circuit is.

Conclusies

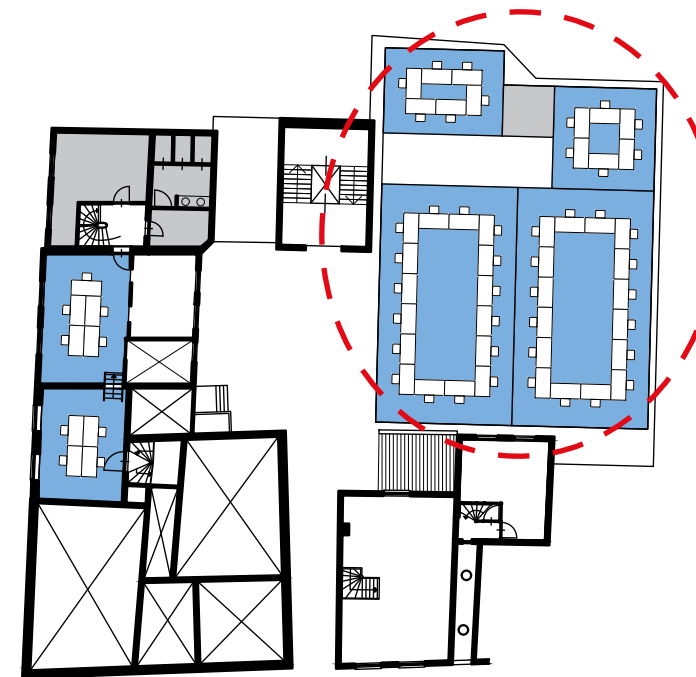
- Zoek oplossingen voor pandemie niet in bouwkundige of constructieve aanpassingen aan het gebouw.
- Werk in plaats daarvan met een lagere bezetting per ruimte.
- Zorg te allen tijde voor goede ventilatie en te openen ramen.



-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



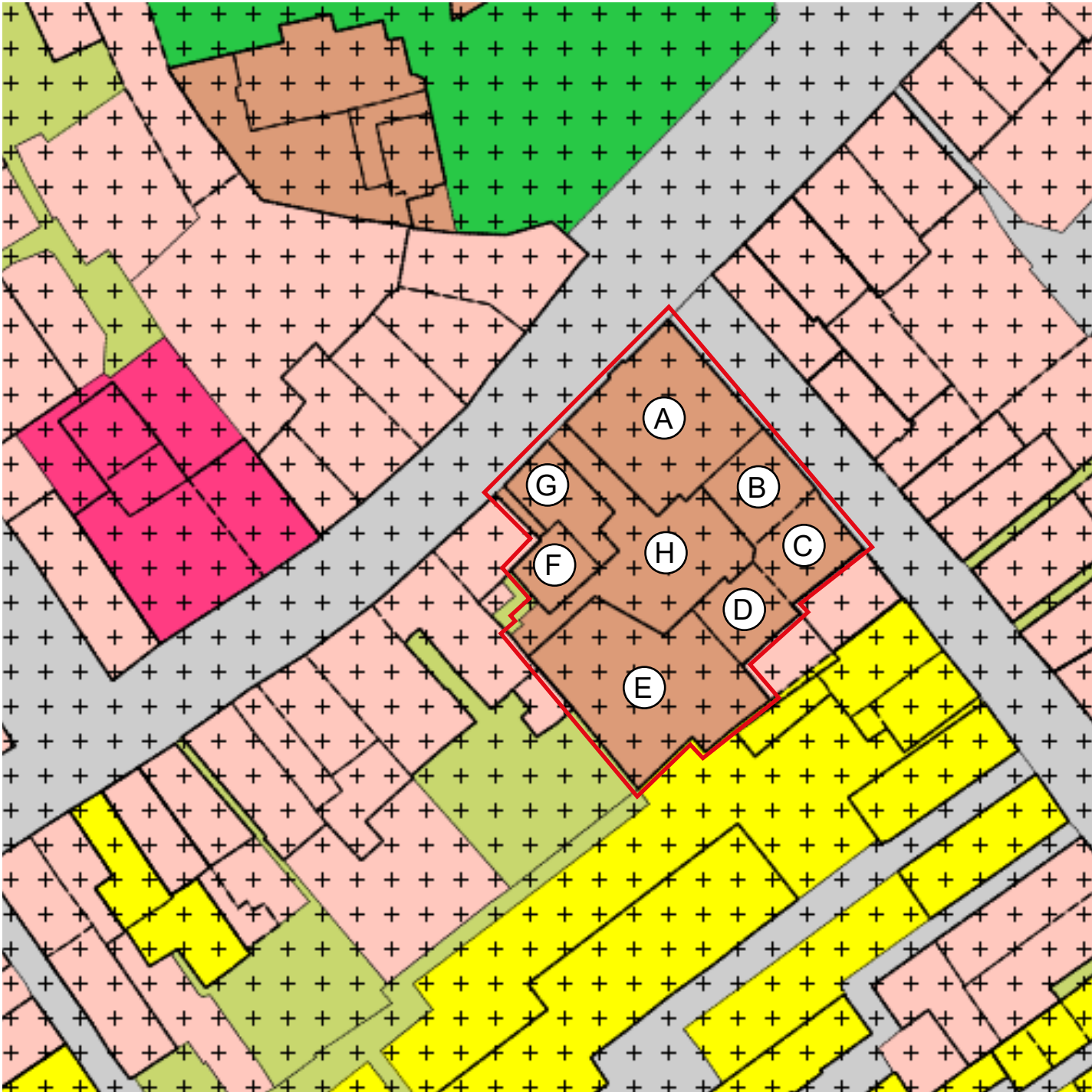
02 tweede verdieping

GEBOUW / LOCATIE

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)



LOCATIE

Gebied 01: Historisch Voorburg

Waardering

- Beschermd dorpsgezicht
- Bebouwing gevarieerd en toch een eenheid
- Perceelsgewijze bebouwing
- Ambachtelijke bouwwijze

Welstandsaspecten bouwwerk

- Bebouwing mag onderscheidend zijn, mits kwalitatief
- Ingetogenheid
- Volumeopbouw respecteert aanwezige onderscheid voorhuis, achterhuis, nevenbebouwing
- Zorgvuldige detaillering
- Hoogwaardige, duurzame materialen

Welstandsaspecten context

- Variatie in architectonische expressie is ruim
- Vooral kwaliteit op het perceel zelf belangrijk
- Wel aandacht voor verhouding tot historische weefsel

Beschermd dorpsgezicht

- Dorp is ontstaan rond Herenstraat (Heerweg)
- Aaneengesloten bebouwing
- In de Kerkstraat zijn structuur en karakteristieke bebouwing zeer goed bewaard gebleven
- Bijzonder karakter door ruimtelijke structuur en vele 'goede panden'.
- Bebouwingsgrenzen, bouwhoogtes, kapvormen, gevelindeling, materialen en kleuren zoveel mogelijk gelijk(waardig) aan huidige toestand
- Zo goed mogelijk recht doen aan karakteristiek

WELSTAND, BESCHERMD DORPSGEZICHT

Gebied 01: Historisch Voorburg

nummering volgens de kaarten op pag. 26 t/m 29



de (historische) structuur van Voorburg



Historische bebouwing:
perceelsgewijze bebouwing uit
verschillende tijden naast elkaar.

aspecten m.b.t. het gebouw op zichzelf... (architectonische expressiemiddelen)						en de omgeving (het ruimtelijke kader)					
individueelheid	ingetogenheid	volume-opbouw	geïntegreerde detaillering	textuur	materiaal	kleur	perceel	groepbeeld	straatbeeld	ruimtebeeld	weefsel
■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

zie pag 22/25 voor toelichting op de aspectenmatrix.

30 Welstandsnota Leidschendam-Voorburg

perceelsgewijze bebouwing

De grondslag van het dorp Voorburg is een oude strandwal ter weerszijden waarvan zich een veengebied ontwikkelde. De nederzetting groeide aanvankelijk langs drie lijnen. De middelste daarvan is tegenwoordig de ruggengraat van het historische dorpsbeeld: de reeks Westeinde, Herenstraat, Oosteinde. De twee andere lijnen bestonden uit boerderijreeksen op de overgang naar het veengebied. De zuidelijke lijn, langs de Vliet, ontwikkelde zich in de 17e en 18e eeuw tot een buitenplaatszone die vervolgens gedeeltelijk tot villaparken werd verkaveld. De noordelijke lijn, de omgeving van de huidige Parkweg, werd begin 20e eeuw een meer aaneengesloten woongebied. Het stramen van de buitenplaatsen vormt de grondtoon van de dorpsstructuur. De ruime opzet ervan is gedeeltelijk nog aanwezig.

Aan het lint zijn drie gebieden waar de bebouwing een dichtere structuur kreeg, gekoppeld aan dwarsverbindingen over de Vliet. Het Westeinde loopt uit op de Tolbrug en heeft hier de sfeer van een "Faubourg". Uit verschillende richtingen kwamen landwegen bijeen. Een boerderij en het buitenhuis Heeswijk maakten hier in 1960 plaats voor het Diaconessenhuis. Ruimtelijk is de overgang van een landschappelijke sfeer naar de aaneengesloten bebouwing van het Westeinde nog kenmerkend.

Tussen Herenstraat en de Kerkbrug ontwikkelde zich een compacte dorpsstructuur. Twee insteekhaventjes vanaf de Vliet zijn nog in de structuur herkenbaar. Het bredere straatprofiel in het zuidelijke deel van de Kerkstraat en de nieuwere bebouwing langs de oostzijde van de Schoolstraat worden erdoor verklaard. Aan het Oosteinde, ter hoogte van de Wijkerlaan en Wijkkerbrug, was het buurtschap Ligte-Turf, hoofdzakelijk gericht op de ontvening in de nabijgelegen Stompwijkse polders. De nog aanwezige eenvoudige bebouwing in dit deel van het dorpslint herinnert daaraan.

De architectonische uitwerking van de panden is overwegend gevarieerd en rijk. Fijn gedetailleerde elementen als houten raam- en deurlijsten, veel kleurige siermetselwerkpatronen en natuurstenen speklagen. Gevels worden beëindigd met siermetselwerk of fijn bewerkte houten daklijsten. Het kleur- en materiaalgebruik is traditioneel. Gevels zijn gemetseld in gele of rode baksteen of voorzien van in lichte tint gepleisterd stucwerk. Kozijnen hebben traditioneel Hollandse houten profileringen en zijn net als ramen, deuren, kozijnen en gevelijsten geschilderd in traditionele kleuren als gebroken wit of donkergroen. Daken zijn gedekt met rode of donkere keramische pannen of natuurleien.

waardering

De dorpskern van Voorburg is deels beschermd dorpsgezicht. De bebouwing is gevarieerd en vormt toch een eenheid. Wat de panden bindt is hun individualiteit. Een eigenheid die voor het grootste deel spontaan is ontstaan dankzij de perceelsgewijze bebouwing, de ambachtelijke bouwwijze en de loop der tijd. Verspreid over meerdere eeuwen zijn van diverse stijlperiodes visitekaartjes in de dorpsstructuur gerealiseerd. Het is als een mooie groepsfoto, waar mensen verschillend gekleed zijn, maar toch past het bij elkaar omdat het van ieder het netje pak is.

REGISTER VAN BESCHERMD STADS- EN DORPSGEZICHTEN
(art. 21 Monumentenwet)

TOELICHTING; bij de beschikking tot aanwijzing van een beschermd dorpsgezicht in

VOORBURG

Gemeente: Voorburg

Het beschermde dorpsgezicht omvat het op de bijgevoegde kaart (Rijksdienst voor de Monumentenzorg, tek. nr. 107) door een stippellijn omgrensd gebied.

Het dorp Voorburg behoort tot de oudst bewoonde gebieden langs de Hollandse kust. De z.g. oude duinen, de strandwallen, die de klei- en veengebieden beschermden tegen de invloeden van de zee, waren door hun gunstige ligging - lang voordat de huidige Noordzeekust werd gevormd - zeer geschikt voor bewoning. Over de vrij smalle meest oostelijk gelegen duinstreek liep een oude heerweg. Aan de heerweg ontstond het dorp, waarvan de naam in de 9de eeuw als "Foreburg" voorkomt op de goederenlijst van de Utrechtse St. Maartenskerk. De oude kern van het dorp wordt begrensd door de Parkweg en de Vliet; aan de oostzijde sluit het park Vreugd en Rust hierop aan. De Vliet was in de 14de eeuw een belangrijke vaarroute tussen de steden Delft en Leiden en is waarschijnlijk een overblijfsel van de door de Romeinen gegraven Fossa Cortulonia. Aan dit gedeelte van de Vliet zijn ten tijde van de Republiek vele buitenhuizen gesticht, zoals de huizen "In de wereldt is veel gewaar" (1793), "Middendorp" (18de eeuw) en "Vreugd en Rust" (1784), die nu deel uitmaken van het dorpscentrum. De eigenlijke kern van het dorp wordt gevormd door de bebouwing bij de in de jaren 1966-1968 gerestaureerde Nederlands Hervormde kerk, die eertijds gewijd was aan St. Maarten. Deze bebouwing strekt zich uit langs de Herenstraat, de oude Heerweg en, langs de Kerkstraat, die ter hoogte van de Nederlands Hervormde kerk de Herenstraat verbindt met de Vliet.

Schuin tegenover de kerk, op de hoek van de Kerkstraat, staat het huis "Swaen" of "Swaensteen", Herenstraat 72. In de rijke gevel bevindt zich een gevelsteen met de datering "1632". Het werd reeds vermeld in 1512 toen het in gebruik was als herberg en logement. In 1664 besloten schout en schepenen het te bestemmen tot recht- en ambachtshuis. Als zodanig bleef "Swaensteen" in gebruik tot 1883.

Voorts vinden we in de Herenstraat enige grote panden, zoals de panden genummerd 55/55a en 101 (beide uit de 18de eeuw). Voor het overige wordt het historisch stedenbouwkundig karakter bepaald door de aaneengesloten bebouwing, doorgaans met eenvoudige woonhuizen, waarvan de parterre voor het merendeel tot winkel is verbouwd. Onder de kleine panden neemt het 17de-eeuwse huis "Vossenburg", Herenstraat 51, een belangrijke plaats in.

De Kerkstraat vormt ter hoogte van de kerk en het huis "Swaensteen" de belangrijkste verbinding van de Herenstraat met de Vliet. In die verbindingsstraat, waaraan de haven lag (in het begin van deze eeuw gedempt), zijn de structuur en het karakter van de aanliggende bebouwing zeer goed bewaard gebleven. Het 17de-eeuwse pand café "De Baars", Kerkstraat 52/54, en de aangrenzende 18de-eeuwse huizen, waaronder de nummers 48/50, 44/46, 42 en 38/40, vormen een gave gevelwand. Ook aan de overzijde liggen

Behoort bij de beschikking van de Ministers
Staatssecretaris van Cultuur, Recreatie en Maatschappelijk Werk en de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van
22 november 1971
Afdeling: M.M.A./Mo

Overeenkomstig het oorspronkelijke,
de secretaris van de Monumentenraad,
Nr.: 161.811

324398 - 6

Stand van zaken
3-6-2021

Werkgroeptoverleg | 3 juni 2021 | 18

GEBOUWANALYSE

Nevenstaande plattegronden tonen een overzicht van de aanwezige monumentale waarden in het complex. De tekeningen zijn samengevoegd uit twee bouwhistorische verkenningen:

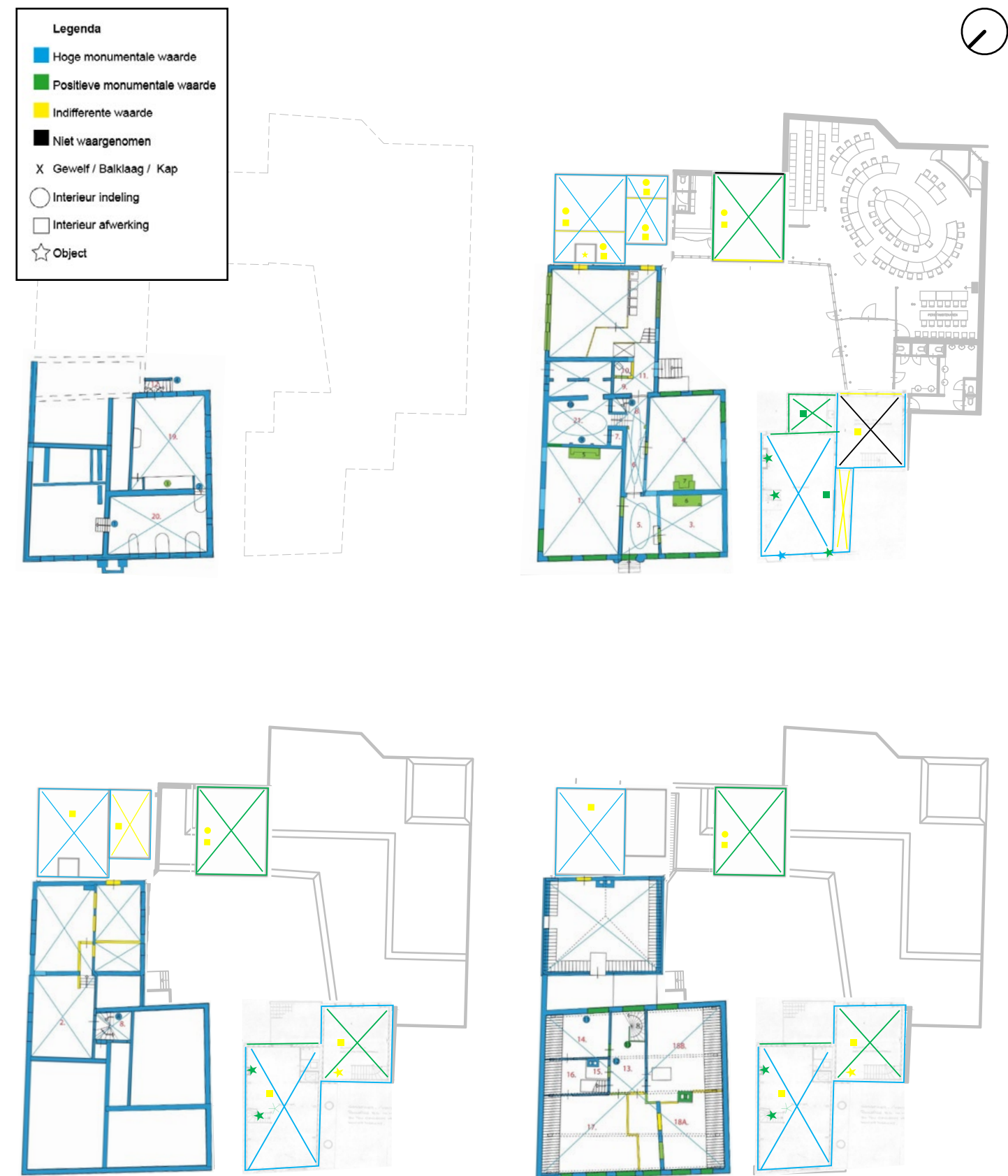
- van Schoonhoven, M. (2019). *Bouwhistorische Verkenning Huize Swaensteyn*.
- IDDS Archeologie en Bouwhistorie. (2020). *Bouwhistorische verkenningen met waardenstelling Herenstraat 76 en voormalige bakkerij / Kerkstraat 1A en voormalig koetshuis, Voorburg, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH)*.

Onderstaand een beknopte samenvatting van beide waardenstellingen:

- **Herenstraat 72** is sinds 1967 een rijksmonument en is van grote waarde als beeldbepalend pand in het beschermd stadsgezicht. De hoge waarde geldt voor zowel het exterieur als het interieur.
- De constructie (gevels, balklagen en kap) van rijksmonument **Kerkstraat 1** is van hoge monumentale waarde. Dat geldt niet voor de latere toevoeging van scheidingswanden en plateaulift.
- De architectuur- en bouwhistorische waarde van rijksmonument **Kerkstraat 1A** is hoog. De in 1985 doorgevoerde wijzigingen hebben daarentegen een indifferente waarde.
- De architectuur- en gebruikshistorische waarde van het **koetshuis** is hoog, ondanks de recente ingrepen.
- De bouwhistorische waarde van de voormalige **bakkerij** is hoog (kapconstructie en exterieur).
- Ook **Herenstraat 76** is een rijksmonument. Voorgevel, uitstalkast, kelder en draagconstructie worden hoog gewaardeerd.
- Stedenbouwkundig is de open, gedeelde **binnenplaats** een waardevolle structuur die inzicht geeft in de ontwikkeling van de percelen aan de Herenstraat. Interessant en waardevol is ook het gegeven dat het al sinds de vroegst bekende bouwtijd van Herenstraat 72-74 een open erf is.

De hoge monumentale waarde van het complex begrenst de mogelijkheden voor eventuele sloop en nieuwbouw. Alleen de ingrepen uit de jaren 80 en 90 zouden gesloopt kunnen worden zonder de monumentale waarde aan te tasten.

MONUMENTALE WAARDEN



GEBOUWANALYSE

In nevenstaande plattegronden zijn gebouwdelen die in aanmerking komen voor sloop rood gemarkeerd.

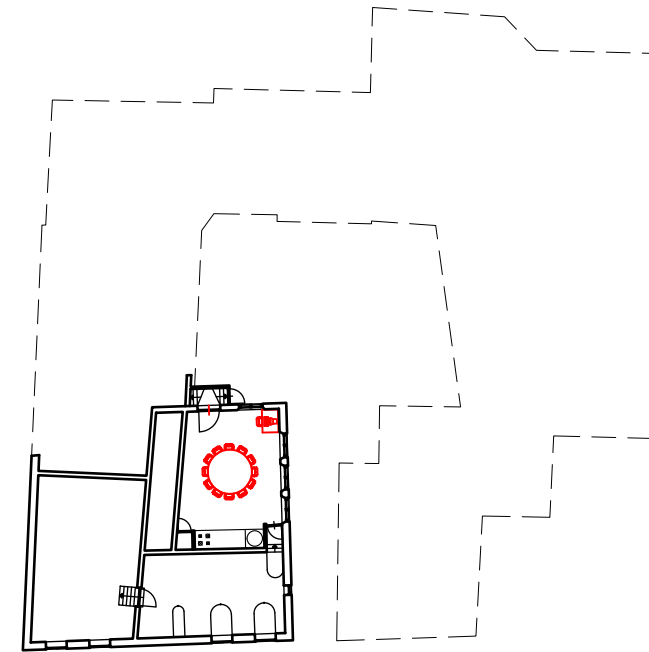
Het betreft uitsluitend ingrepen die sinds de jaren tachtig zijn doorgevoerd. Deze ingrepen hebben een indifferente monumentale waarde en zijn niet van hoge (architectonische) kwaliteit. Bovendien wordt de huidige raadzaal door gebruikers niet als representatief ervaren.

De overige gebouwdelen hebben een hoge of positieve monumentale waarde en komen daarom niet direct in aanmerking voor sloop.

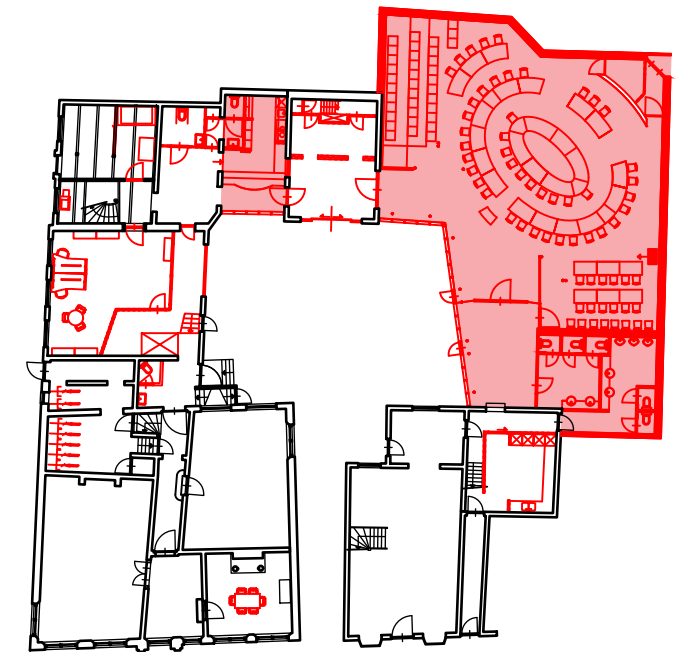
Uit oogpunt van duurzaamheid wordt aanbevolen om waar mogelijk bestaande gebouwdelen te hergebruiken. Alleen daar waar het de bruikbaarheid / functionaliteit van het complex in de weg staat zou sloop overwogen kunnen worden.

Op de volgende pagina's zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van het vloeroppervlak omschreven.

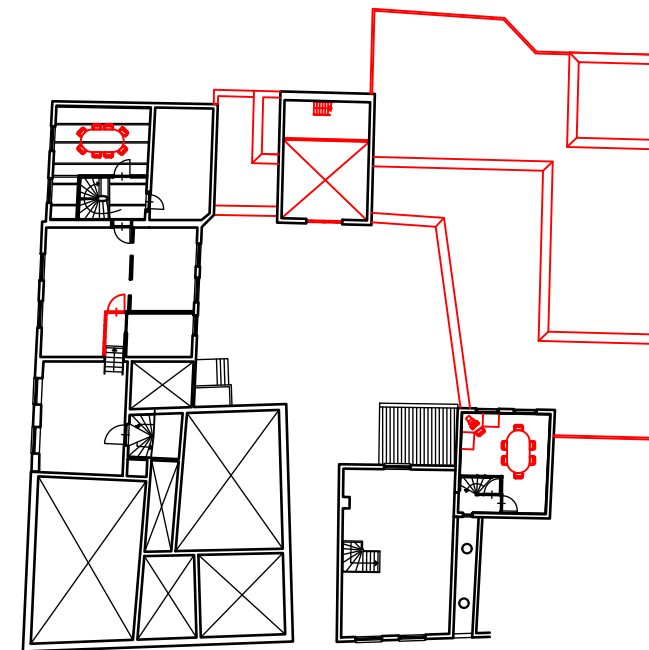
MOGELIJKHEDEN SLOOP EN NIEUWBOUW



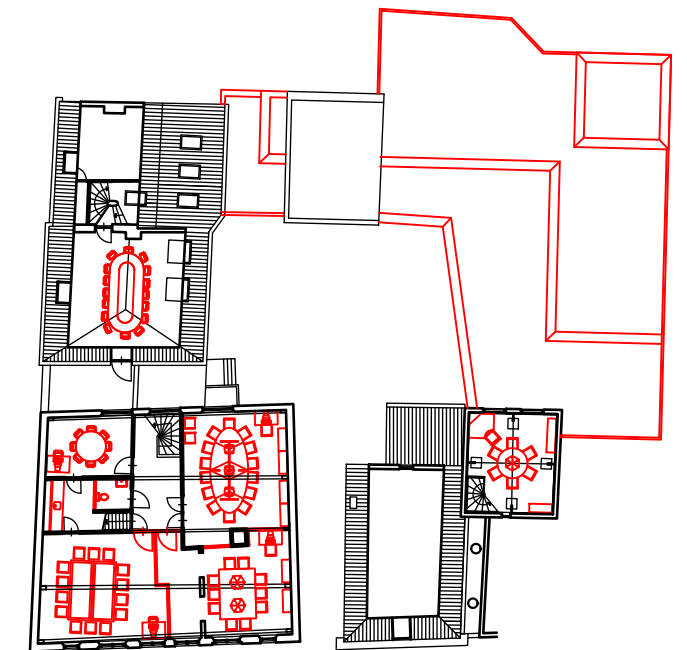
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



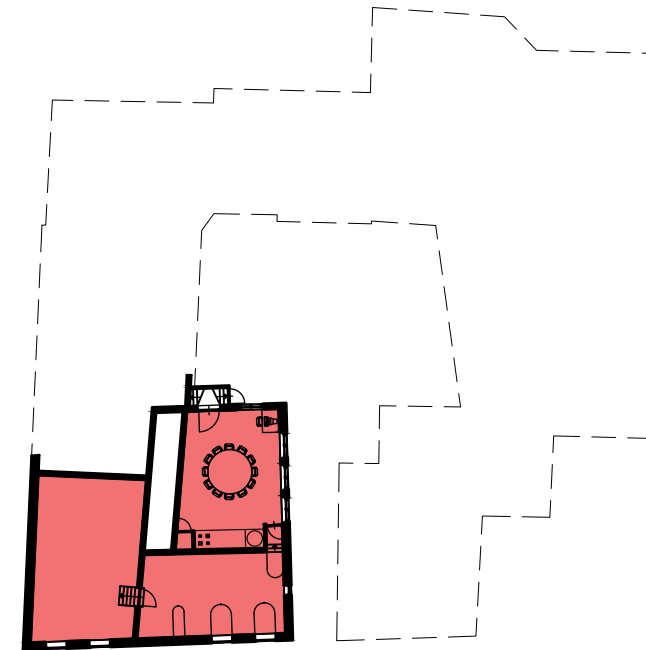
02 tweede verdieping



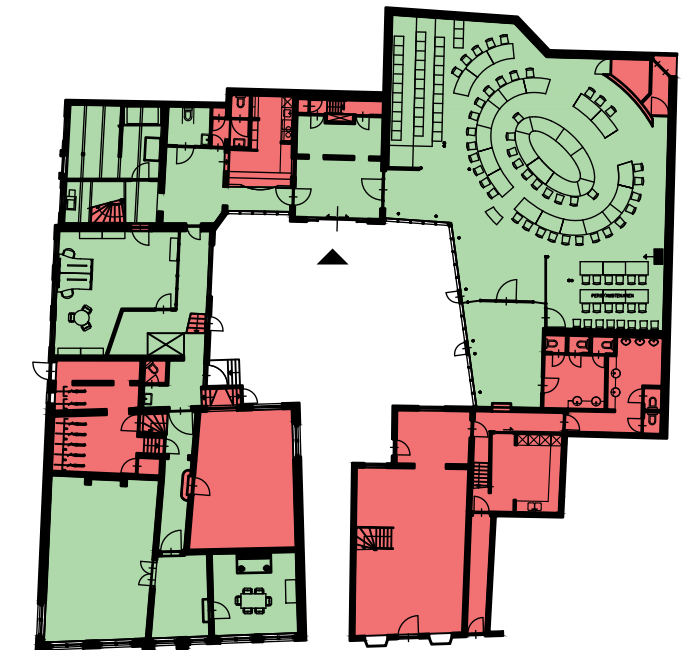
De integrale toegankelijkheid van het ensemble is in de huidige situatie beperkt.

In nevenstaande plattegronden is in groen aangegeven welke ruimten fysiek toegankelijk zijn voor bijvoorbeeld mensen in een rolstoel. Het betreft grofweg 30% van het totale vloeroppervlak. Dat heeft een aantal oorzaken:

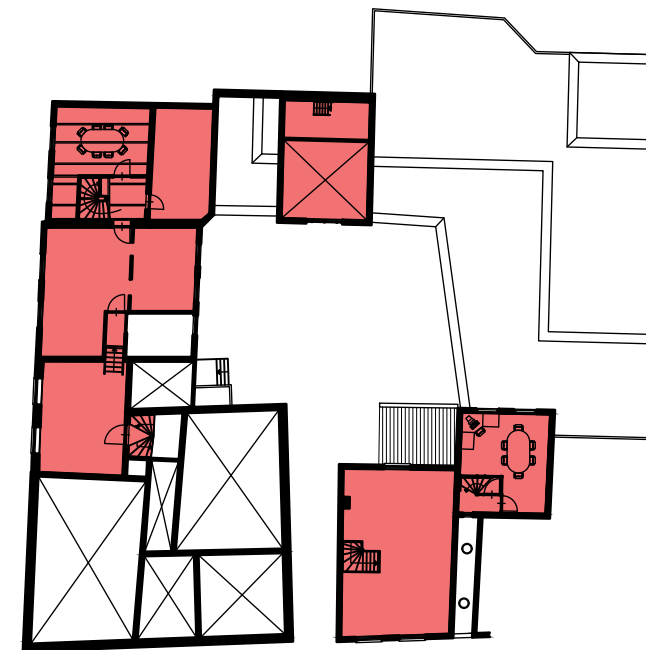
- Er zijn veel verschillende vloerniveau's in de gebouwen. De begane grondvloeren van Herenstraat 72 en 76 liggen niet op hetzelfde niveau als de begane grondvloeren van Kerkstraat 1, 1A, het koetshuis en de raadzaal. Bovendien zijn de verdiepingshoogten per pand verschillend.
- Er zijn geen liften aanwezig in het complex (met uitzondering van de plateaulift tussen Kerkstraat 1 met Herenstraat 72).
- Het terrein loopt schuin af vanuit de Herenstraat richting de Vliet in het zuidoosten. De begane grond van Herenstraat 76 is zodoende wel integraal toegankelijk vanaf de straatzijde, maar vanuit de raadzaal moet een hoogteverschil van ca. 30 cm overbrugd worden.



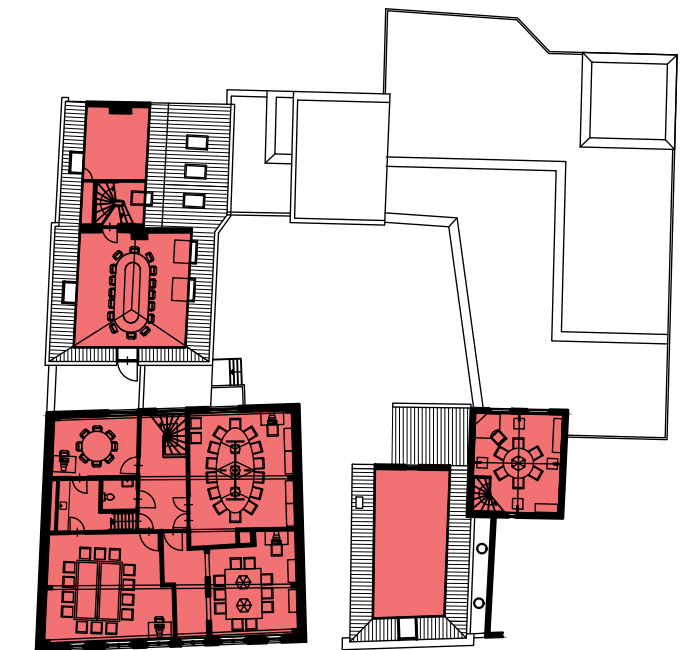
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping

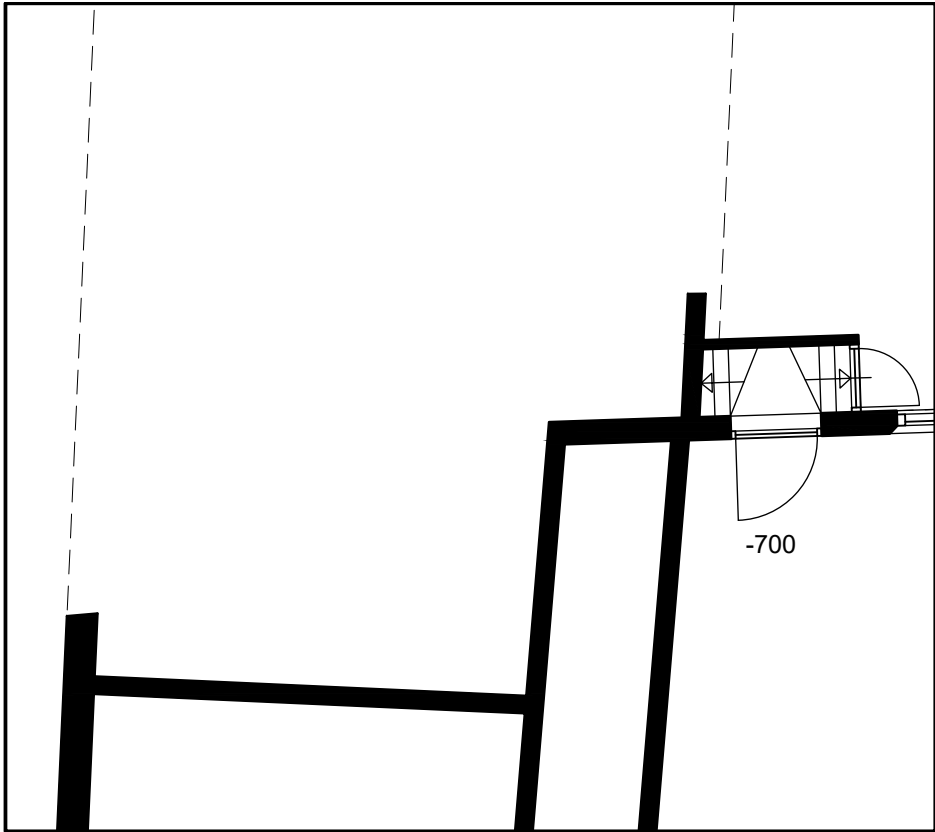


02 tweede verdieping

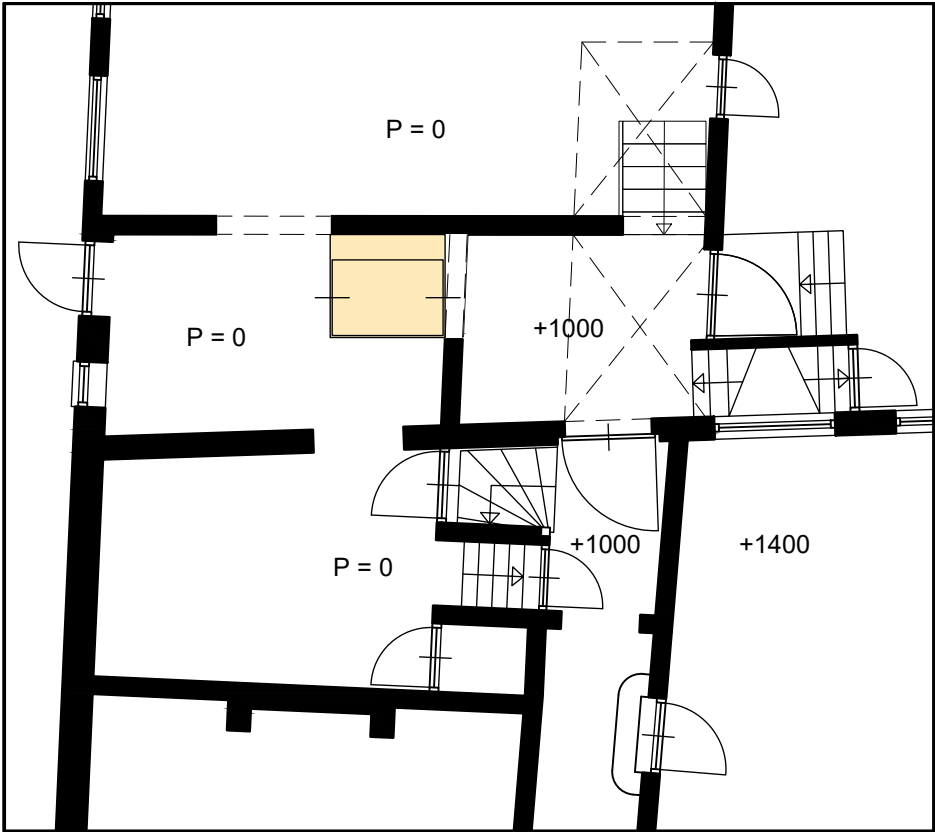


Om de integrale toegankelijkheid van het complex te verbeteren kan een nieuwe lift worden toegevoegd tussen Herenstraat 72 (Swaensteyn) en Kerkstraat 1. Ten opzichte van de huidige situatie wordt daarmee ca. 215 m2 FNO extra toegankelijk gemaakt. Dat is een toename van 150%.

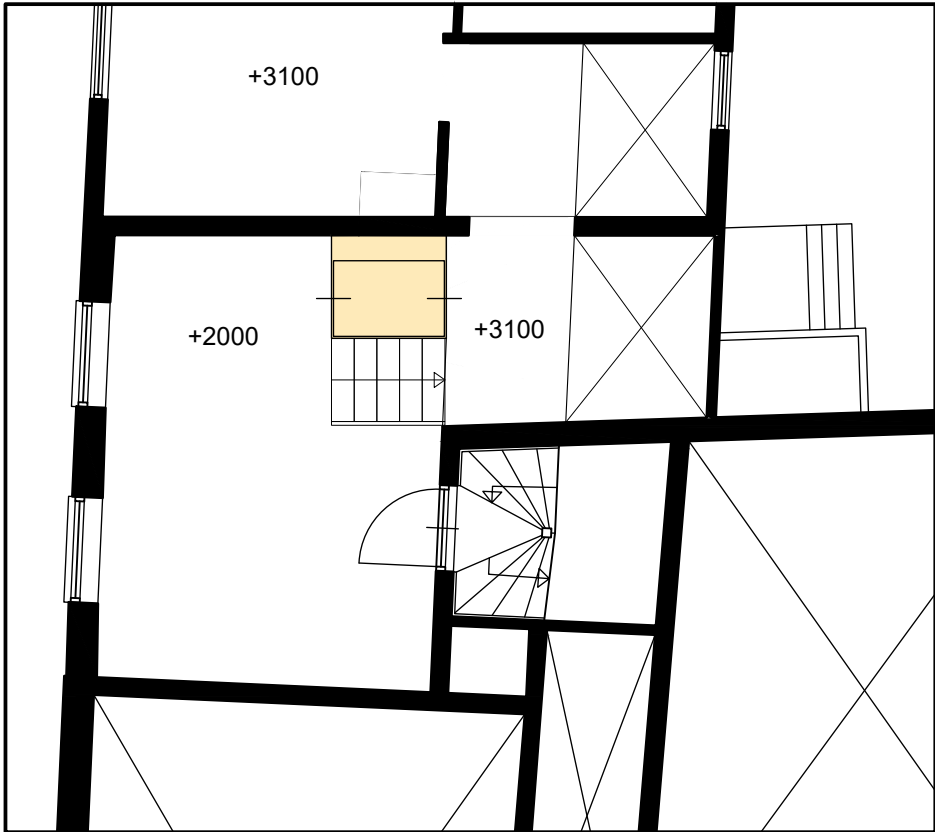
Het is echter de vraag of de behaalde winst in verhouding staat tot de bouwkundige en financiële impact van deze ingreep.



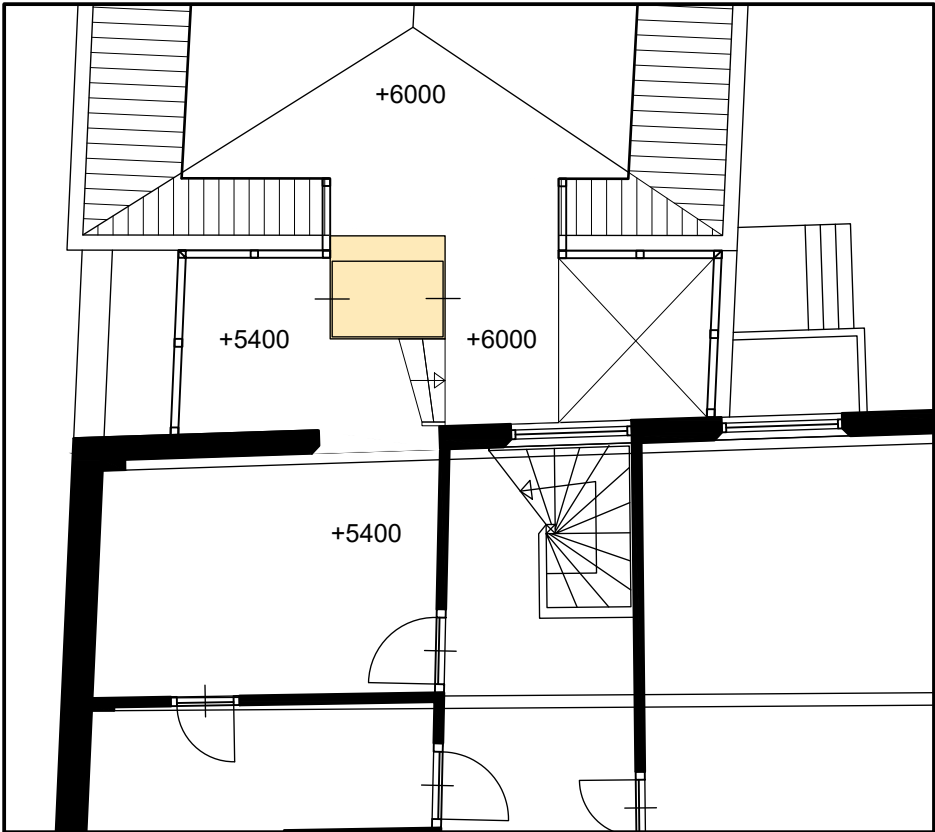
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

SCENARIO'S

SCENARIO'S

Voorafgaand aan het uitwerken van de scenario's zijn op hoofdlijnen de mogelijkheden voor uitbreiding onderzocht. In de huidige situatie is ca. 1.500 m² bruto vloeroppervlak beschikbaar.

Voor het realiseren van extra vloeroppervlak zijn grofweg de volgende oplossingen denkbaar:

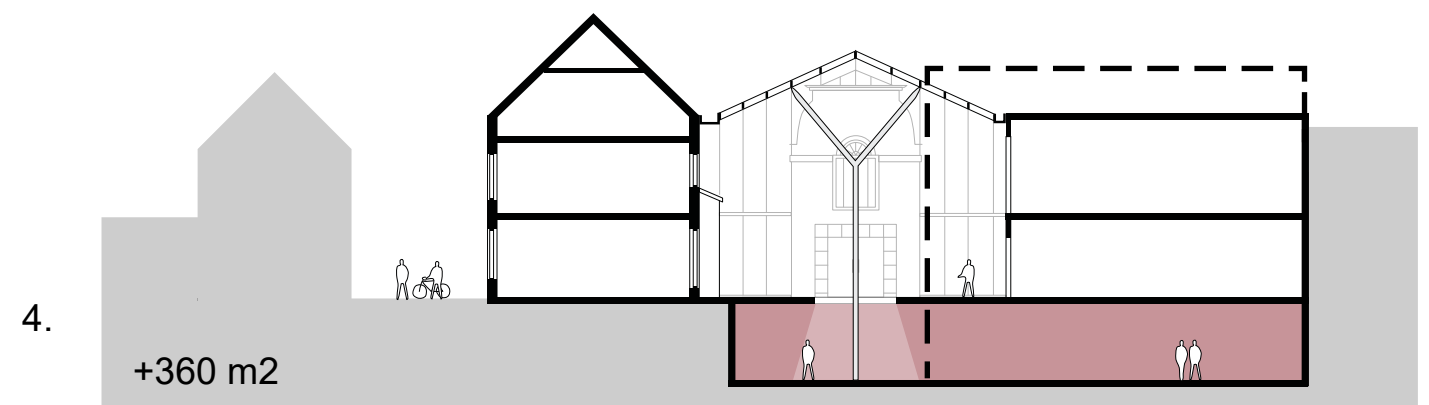
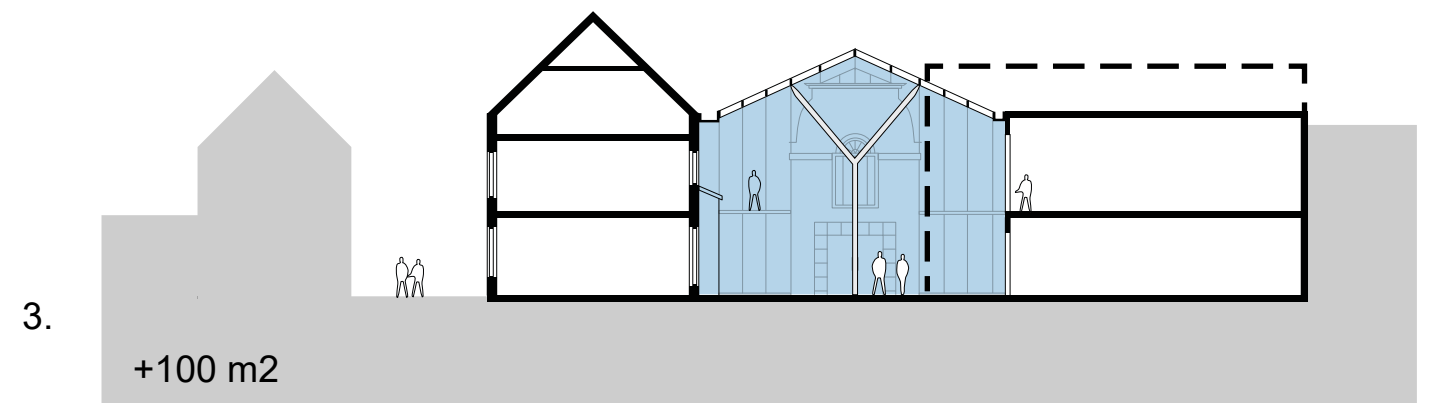
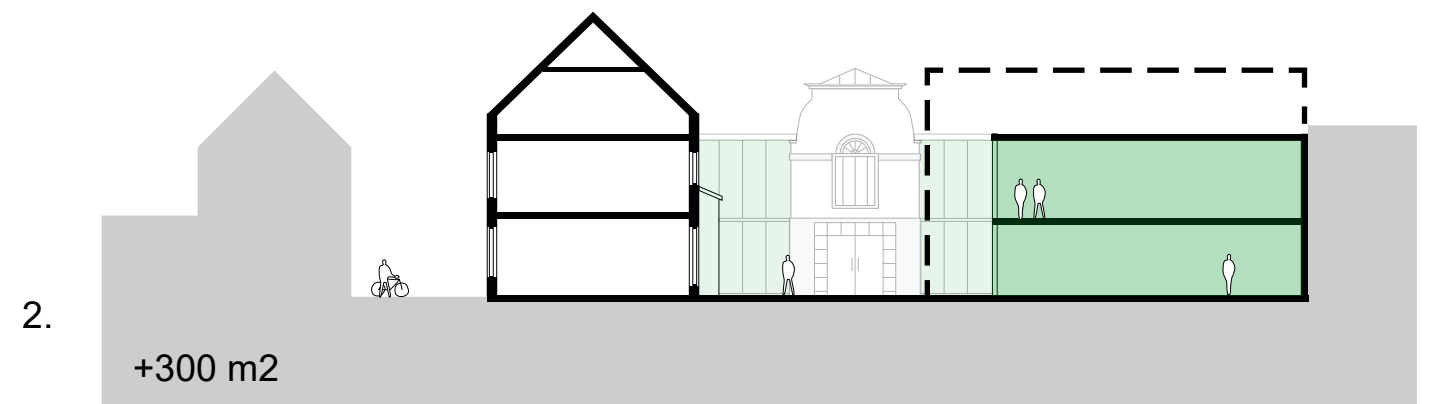
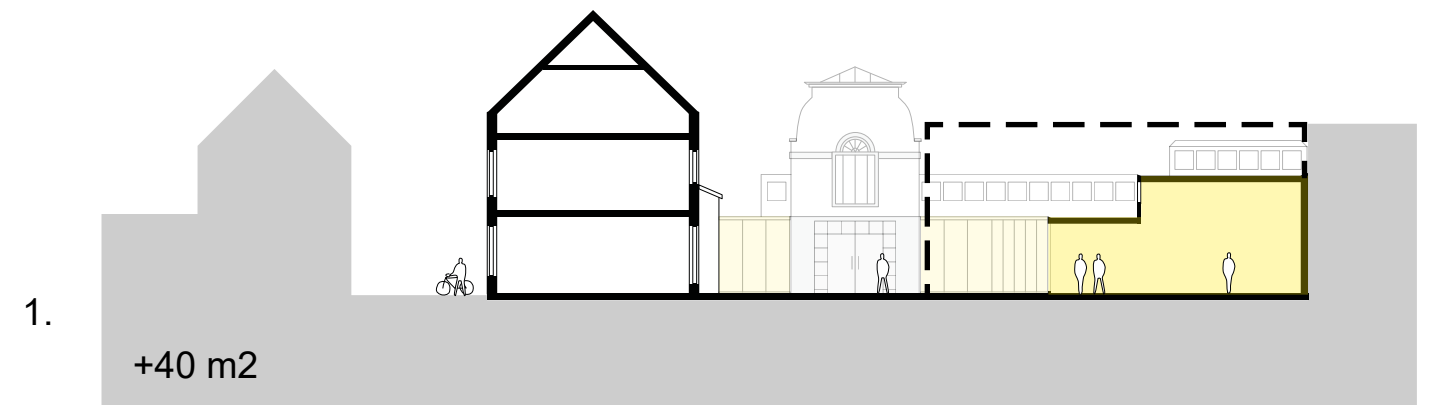
1. **Éénlaagse verbouwing** van de raadzaal, waarbij een deel van de binnenplaats wordt bebouwd om een ruimere opzet van de raadzaal mogelijk te maken. Dit levert ca. 40 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.540 m² BVO.
2. **Tweelaagse nieuwbouw** van de raadzaal (inclusief tussenlid Kerkstraat 1A en koetshuis). Ook hier wordt een deel van de binnenplaats bebouwd. Dit levert ca. 340 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.840 m² BVO.
3. **Tweelaagse nieuwbouw met overkapping** van de binnenplaats. Dit levert ca. 440 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.940 m² BVO. De overkapping fungeert tevens als verbinding tussen de verschillende gebouwen, hetgeen een positieve impact zou kunnen hebben op de FNO / BVO-verhouding.
4. **Tweelaagse nieuwbouw, overkapping en kelder**. Dit levert maximaal 800 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 2.300 m² BVO.

Bovenstaande oplossingen vallen allen buiten het vigerende bestemmingsplan. In het geval van uitbreiding zal dus een wijzingsprocedure doorlopen moeten worden.

Raad + griffie
(> 1.400 m² BVO)

Raad + griffie
+ musea
(> 2.000 m² BVO)

UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN



+800 m² BVO

Stand van zaken
3-6-2021

SCENARIO'S

Voorafgaand aan het uitwerken van de scenario's zijn op hoofdlijnen de mogelijkheden voor uitbreiding onderzocht. In de huidige situatie is ca. 1.500 m² bruto vloeroppervlak beschikbaar.

Voor het realiseren van extra vloeroppervlak zijn grofweg de volgende oplossingen denkbaar:

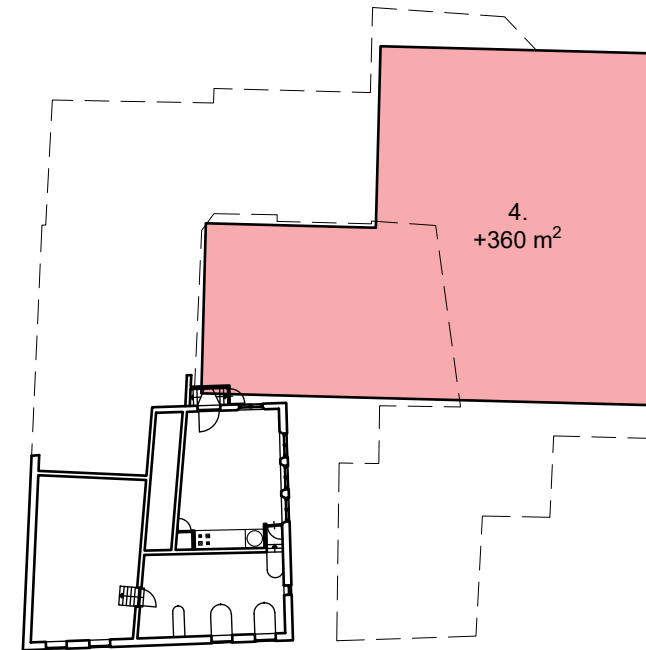
1. **Éénlaagse verbouwing** van de raadzaal, waarbij een deel van de binnenplaats wordt bebouwd om een ruimere opzet van de raadzaal mogelijk te maken. Dit levert ca. 40 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.540 m² BVO.
2. **Tweelaagse nieuwbouw** van de raadzaal (inclusief tussenlid Kerkstraat 1A en koetshuis). Ook hier wordt een deel van de binnenplaats bebouwd. Dit levert ca. 340 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.840 m² BVO.
3. **Tweelaagse nieuwbouw met overkapping** van de binnenplaats. Dit levert ca. 440 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.940 m² BVO. De overkapping fungeert tevens als verbinding tussen de verschillende gebouwen, hetgeen een positieve impact zou kunnen hebben op de FNO / BVO-verhouding.
4. **Tweelaagse nieuwbouw, overkapping en kelder.** Dit levert maximaal 800 m² extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 2.300 m² BVO.

Bovenstaande oplossingen vallen allen buiten het vigerende bestemmingsplan. In het geval van uitbreiding zal dus een wijzingsprocedure doorlopen moeten worden.

Raad + griffie
(> 1.400 m² BVO)

Raad + griffie
+ musea
(> 2.000 m² BVO)

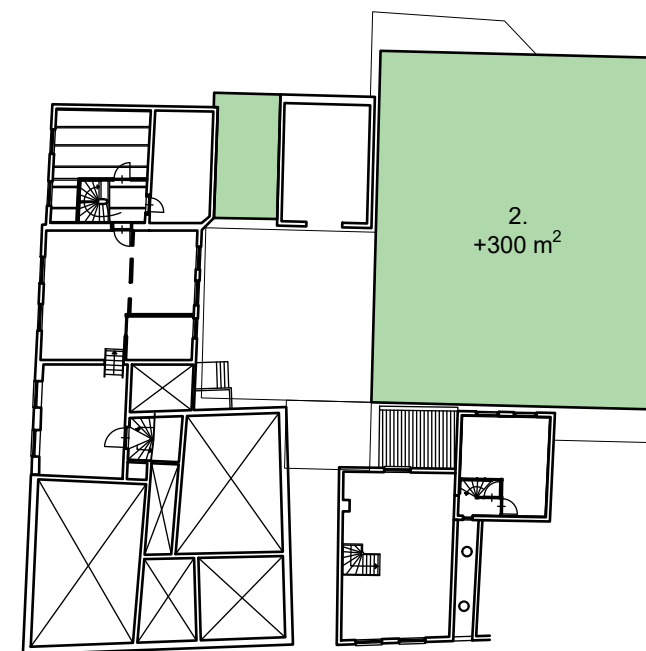
UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN



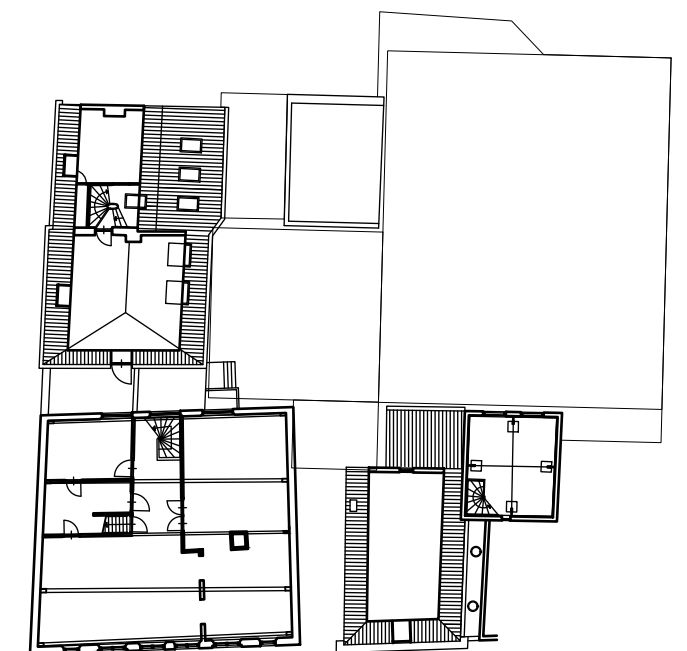
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping

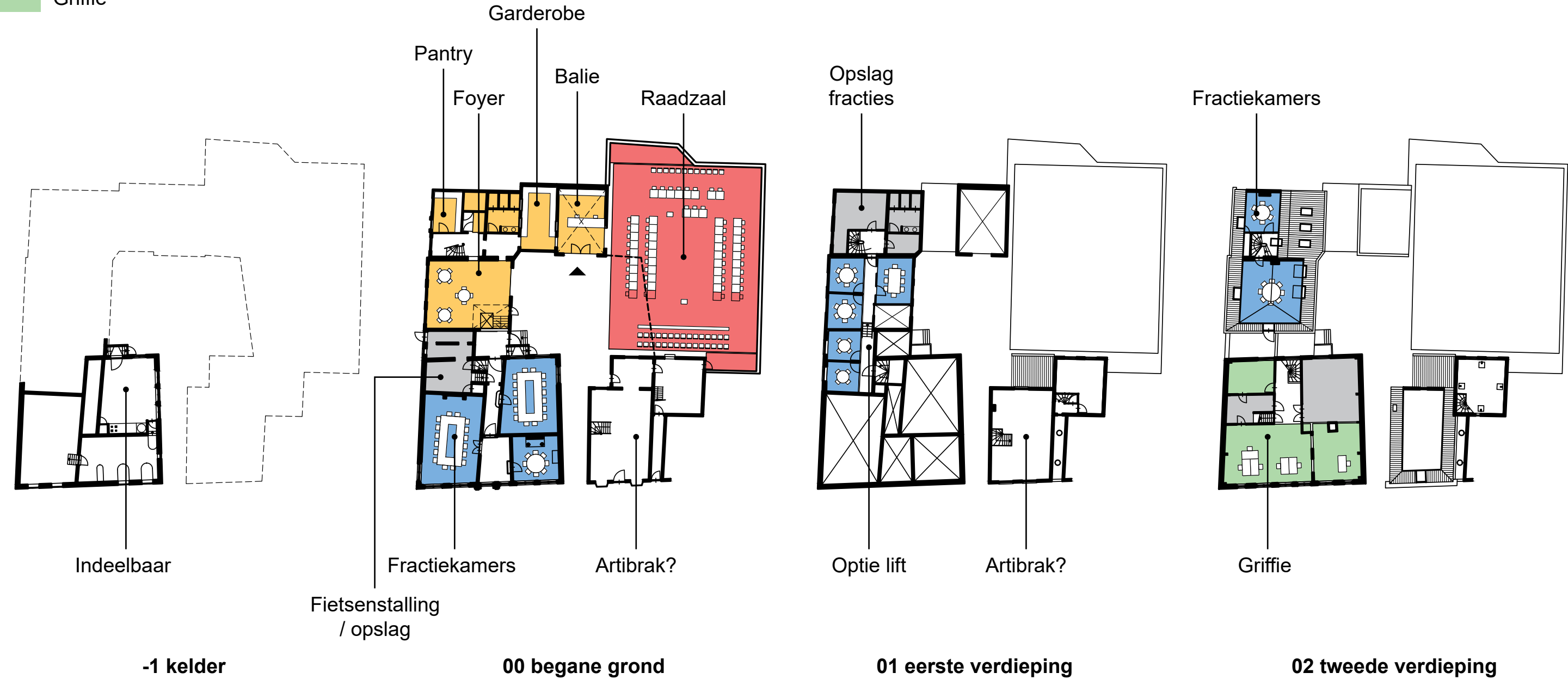


02 tweede verdieping

SCENARIO'S

1 — ÉÉNLAAGSE VERBOUWING

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie



Scenario 1

- Éénlaagse verbouwing van de raadzaal.
- Deel binnenplaats bebouwen om ruimere opzet raadzaal mogelijk te maken.
- Ca. 40 m² extra bruto vloeroppervlak.
- Totaal van 1.540 m² BVO.

Gevraagd raad + griffie

- FNO 1.000 m²
- BVO* 1.400 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 functioneel nuttig oppervlak te halen.

Aandachtspunten

- Buiten grenzen bestemmingsplan indien ruimere raadzaal gewenst is.



Scenario 2

- Tweelaagse nieuwbouw t.p.v. de raadzaal.
- Deel binnenplaats bebouwen om ruimere opzet raadzaal mogelijk te maken.
- Ca. 340 m² extra bruto vloeroppervlak.
- Totaal 1.840 m² BVO.

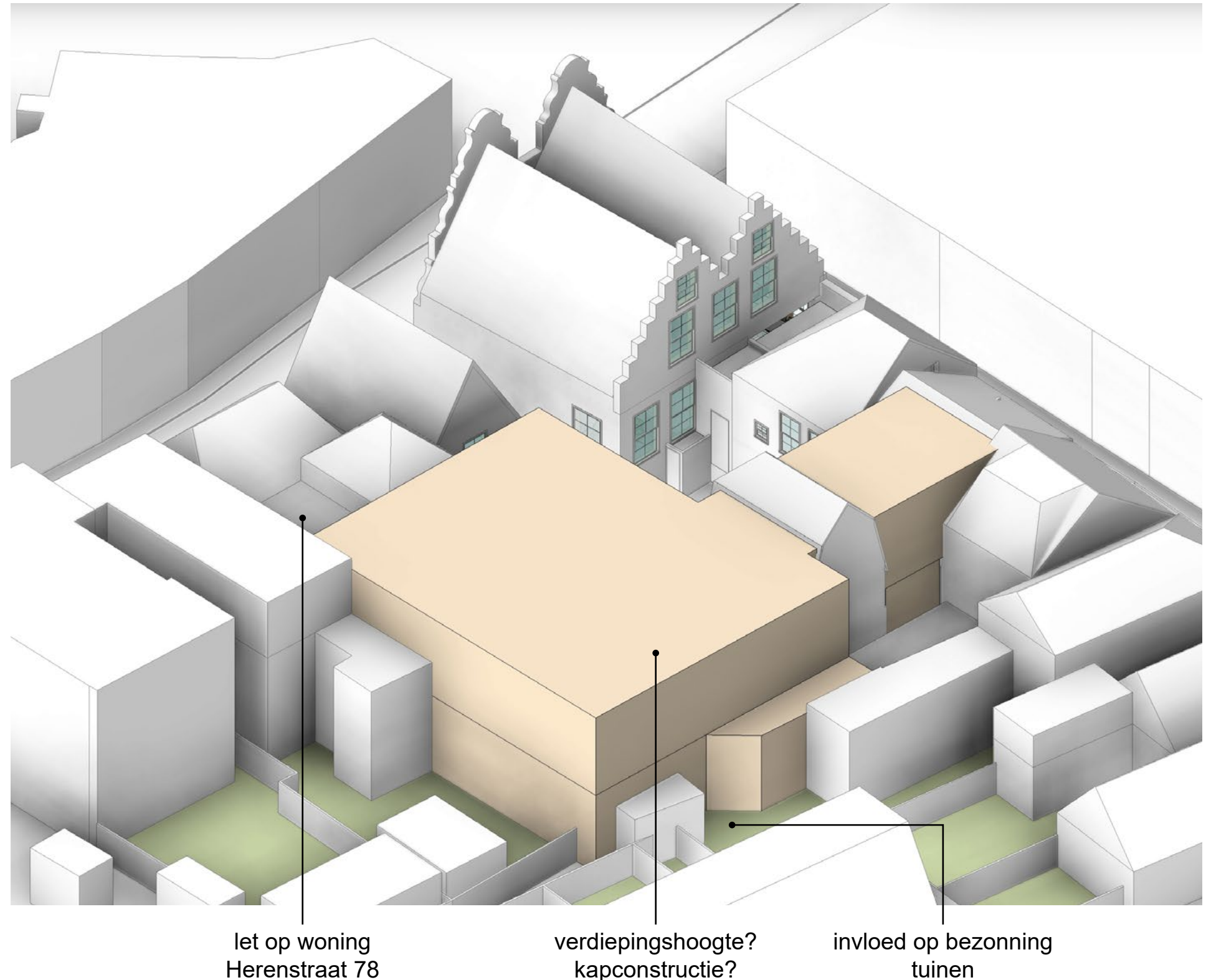
Gevraagd raad + griffie

- FNO 1.000 m²
- BVO* 1.400 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 functioneel nuttig oppervlak te halen.

Aandachtspunten

- Buiten grenzen bestemmingsplan
- Impact op uitzicht en bezonning aangrenzende percelen (Herenstraat 78-86 en Kerkstraat 3-9)
- Inpassing in historische stedelijk weefsel





'traditionele' gebouwworm met eigentijdse materialen en verfijnde detaillering



let op woning Herenstraat 78

verdiepingshoogte? kapconstructie?

invloed op bezonning tuinen

Scenario 3

- Tweelaagse nieuwbouw met overkapping binnenplaats.
- Ca. 440 m² extra bruto vloeroppervlak
- Totaal 1.940 m² BVO.
- Overkapping fungeert als verbinding tussen verschillende gebouwen, hetgeen een positieve impact zou kunnen hebben op de FNO/BVO-verhouding.

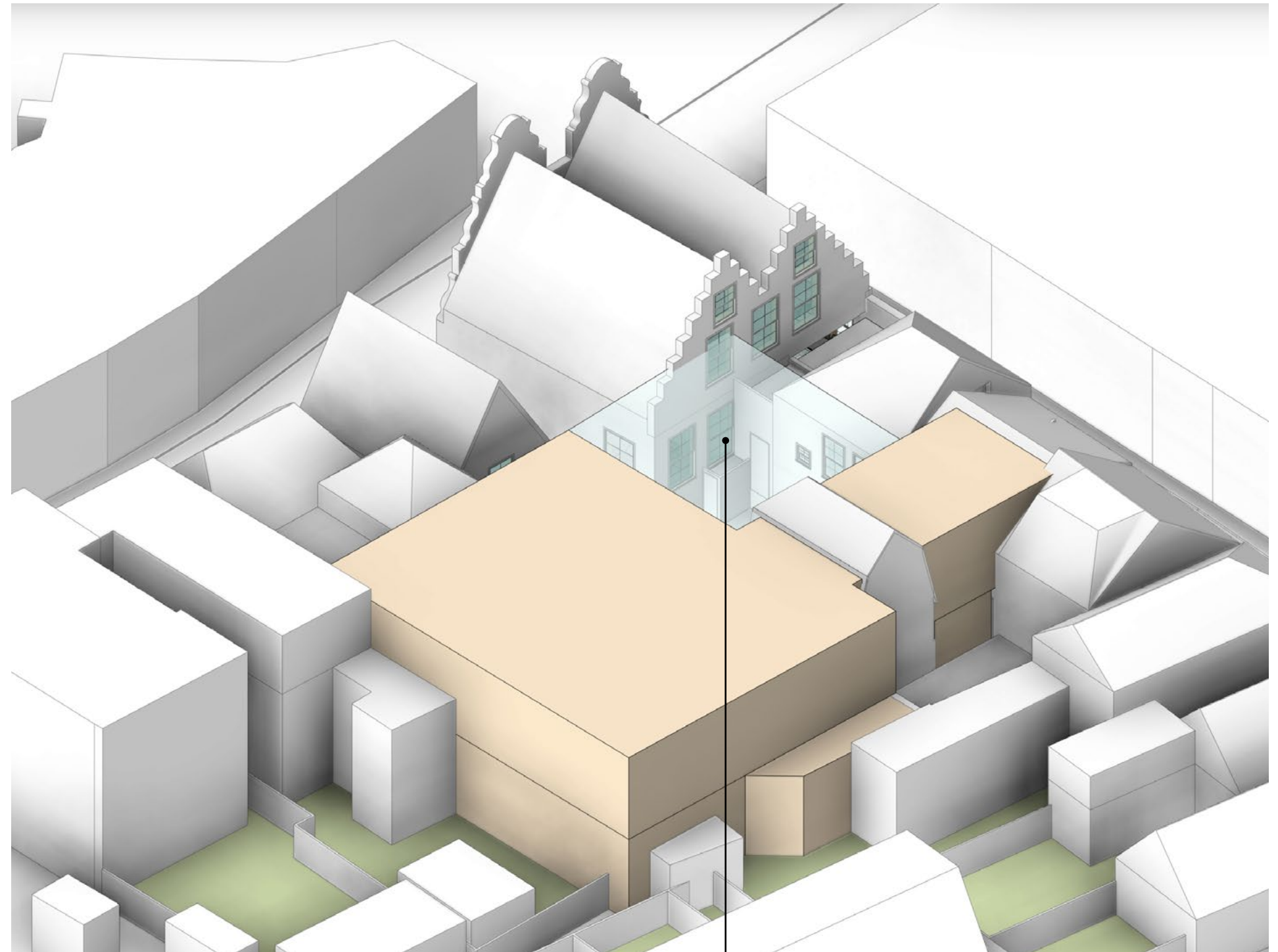
Gevraagd raad + griffie + musea

- FNO 1.420 m²
- 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 functioneel nuttig oppervlak te halen.

Aandachtspunten

- Buiten grenzen bestemmingsplan
- Impact op uitzicht en bezonning aangrenzende percelen (Herenstraat 78-86 en Kerkstraat 3-9)
- Inpassing in historische stedelijk weefsel
- **Aansluiting atriumdak op bestaande bouw**



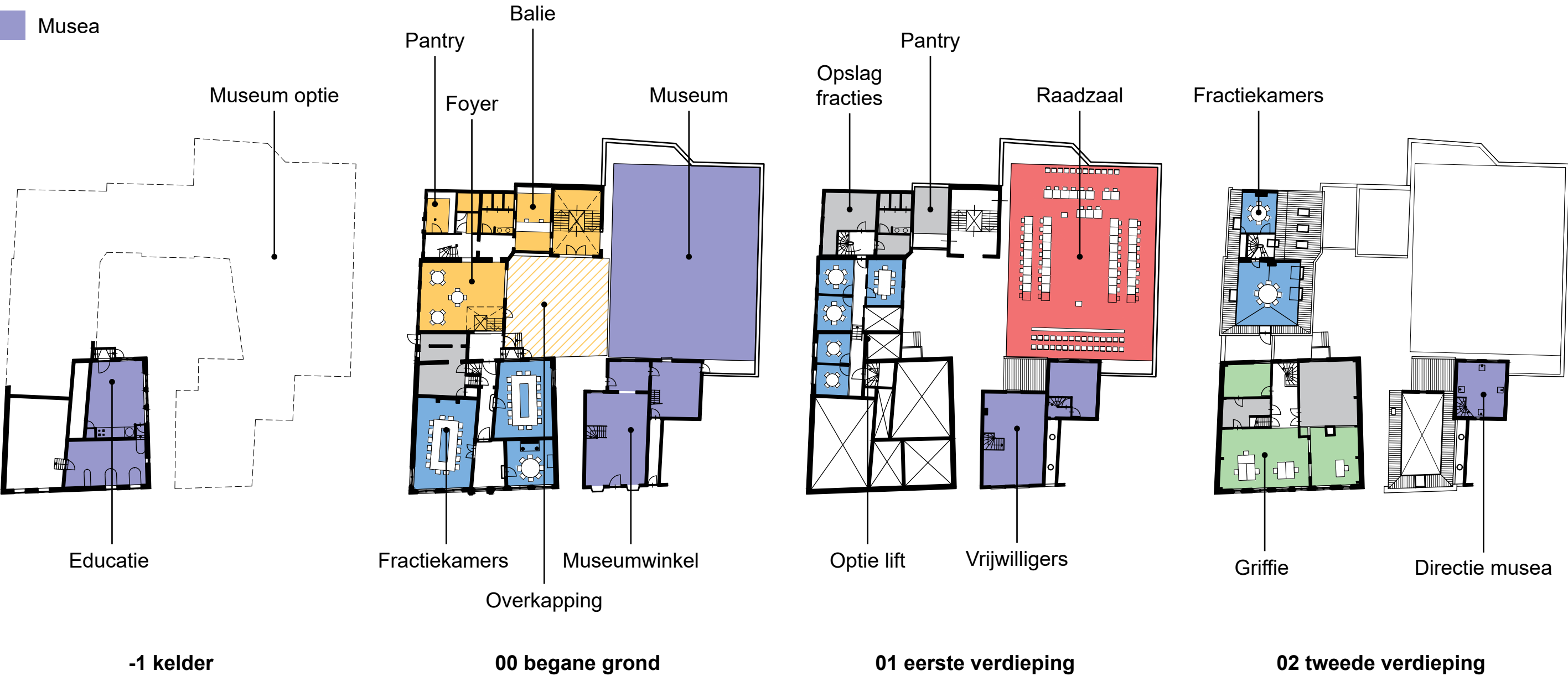
hoogte atriumdak n.t.b.
+ aansluitdetails

SCENARIO'S

3 — OVERKAPPING

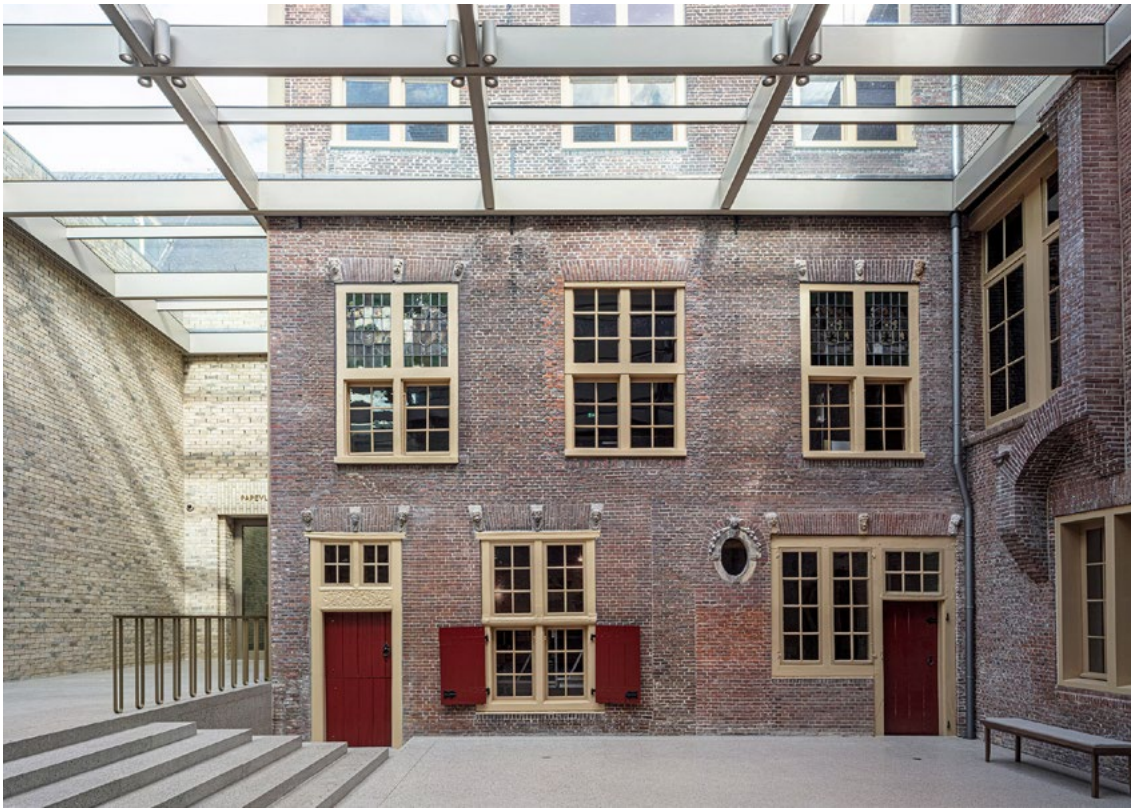
- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Musea

Gevraagd musea: 870 m2 FNO
Ingetekend: ca. 650 m2 FNO
Verschil: - 220 m2 FNO



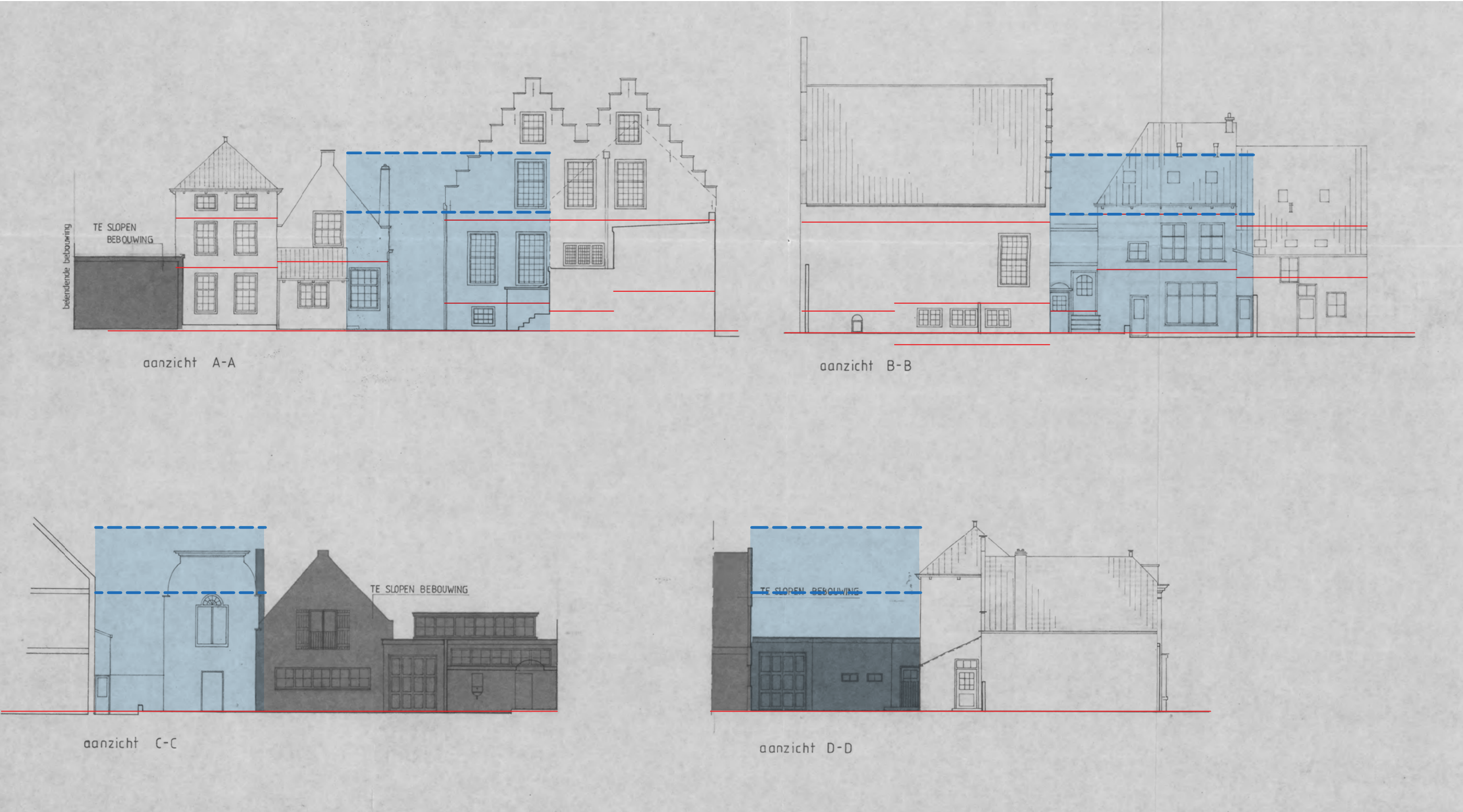
SCENARIO'S

3 — OVERKAPPING



Museum de Lakenhal, Leiden

Museum MORE, Kasteel Ruurlo



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



Scenario 4

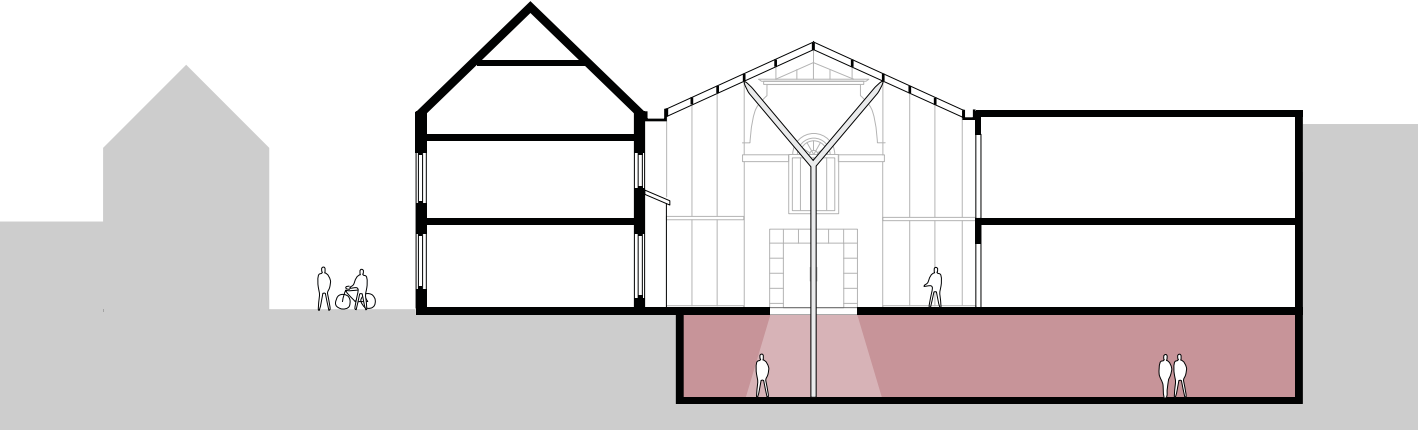
- Tweelaagse nieuwbouw, kelder (en overkapping).
- Maximaal 800 m2 extra bruto vloeroppervlak.
- Totaal 2.300 m2 BVO (2.200 m2 zonder overkapping)

Gevraagd raad + griffie + musea

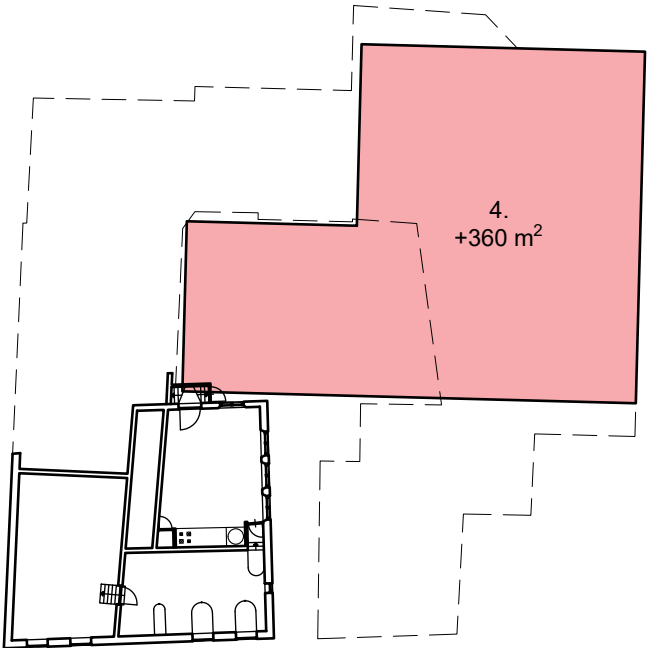
- FNO 1.420 m2
- BVO theoretisch 2.030 m2

Aandachtspunten

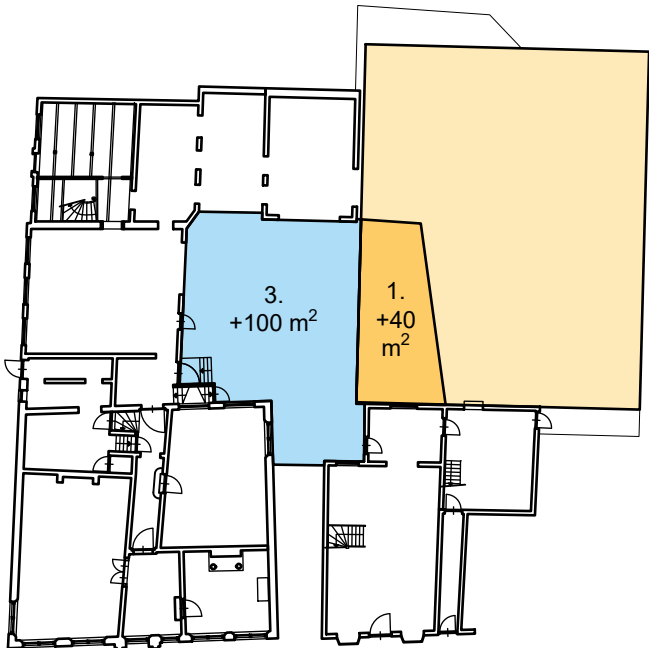
- Buiten grenzen bestemmingsplan
- Impact op uitzicht en bezonning aangrenzende percelen (Herenstraat 78-86 en Kerkstraat 3-9)
- Inpassing in historische stedelijk weefsel
- Hoge bouwkosten
- Gebied met hoge verwachtingen t.a.v. archeologie



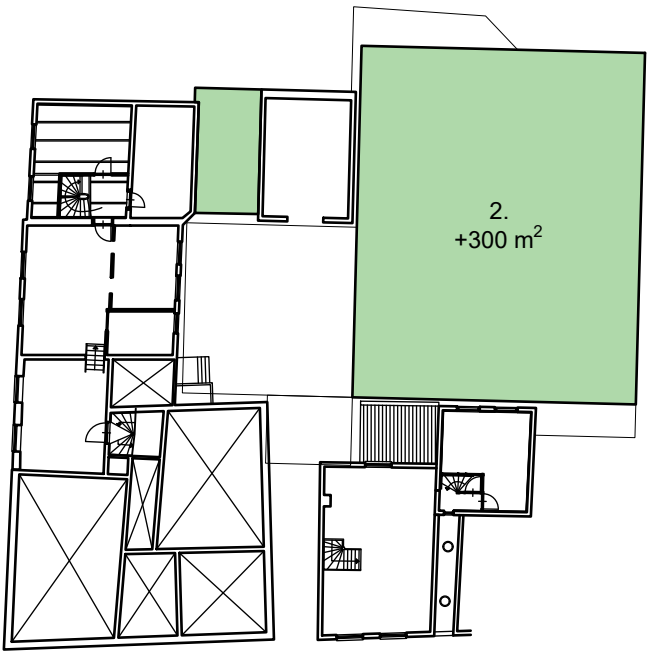
Principeddoorsnede



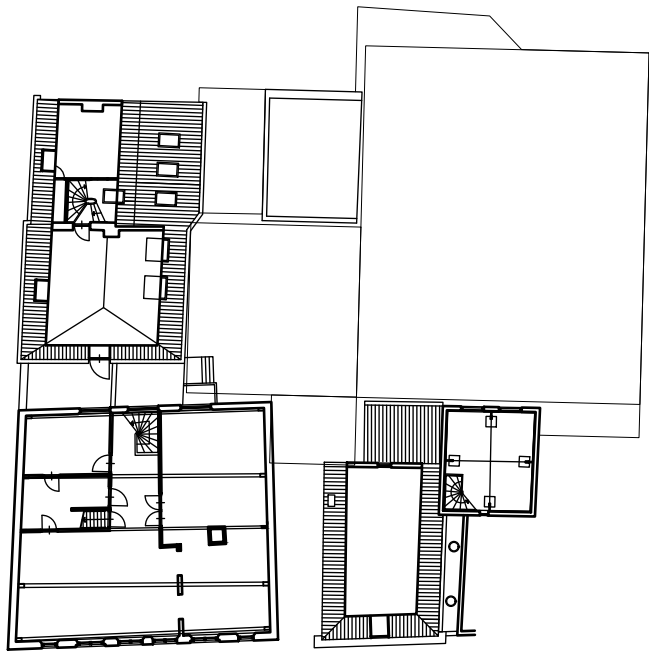
-1 kelder



00 begane grond



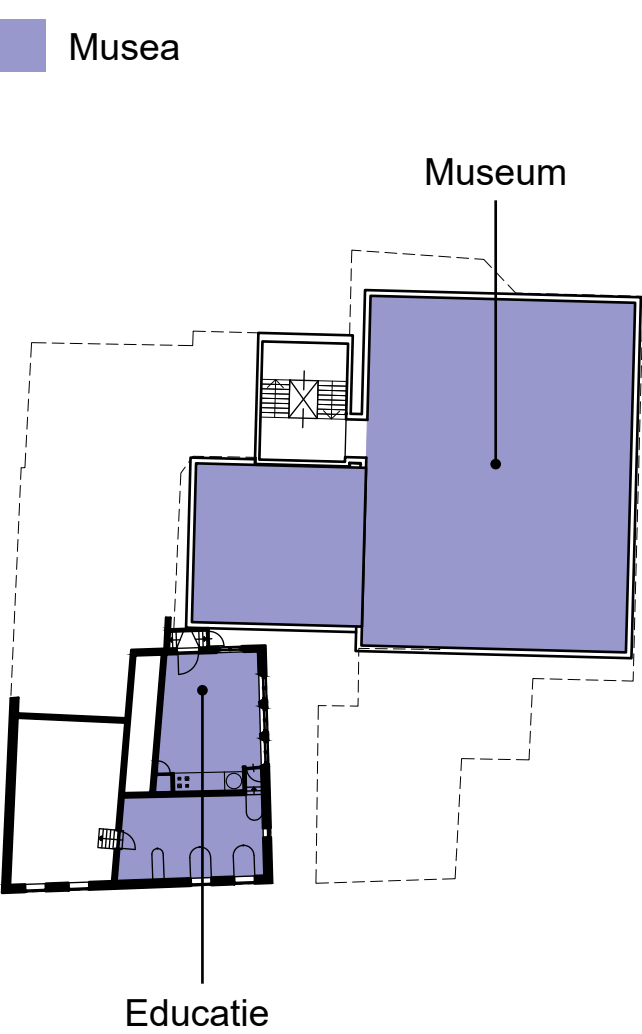
01 eerste verdieping



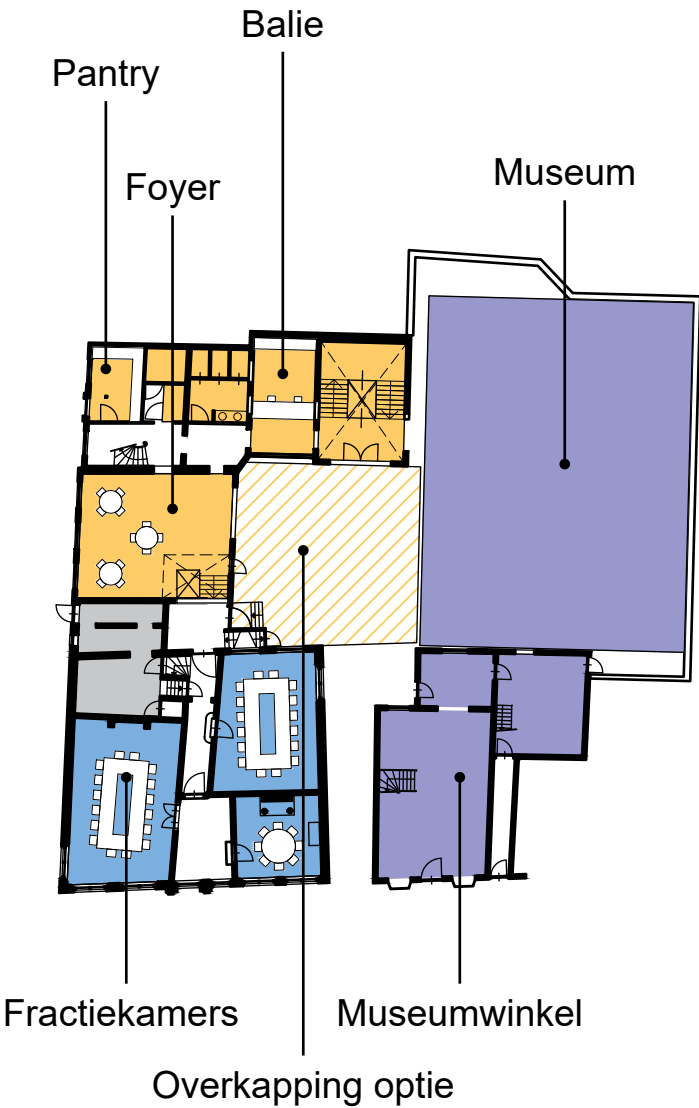
02 tweede verdieping

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Musea

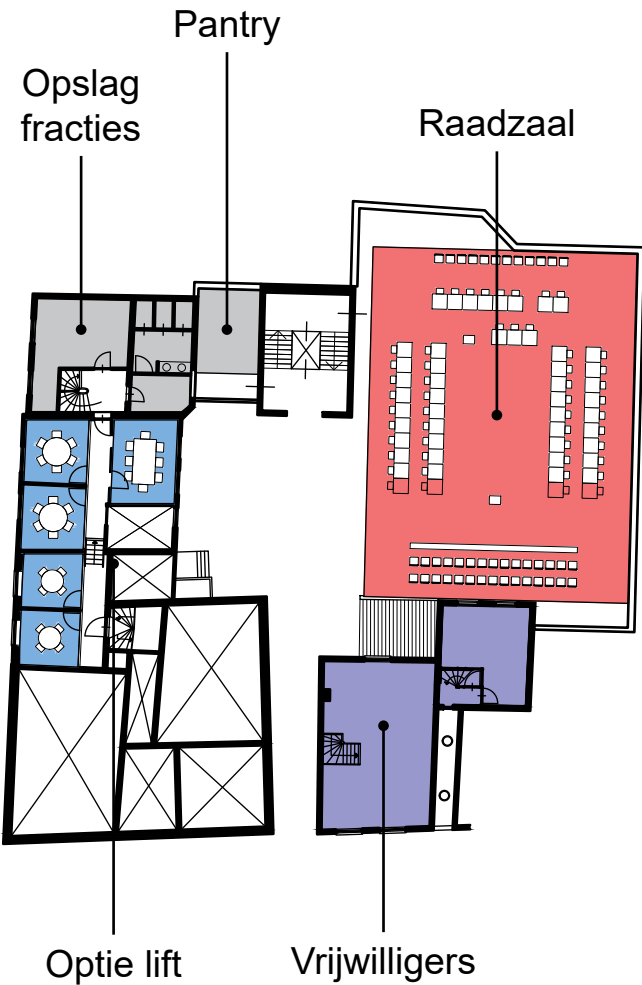
Gevraagd musea: 870 m2 FNO
Ingetekend: ca. 850 m2 FNO (excl. overkapping)
Verschil: - 20 m2 FNO



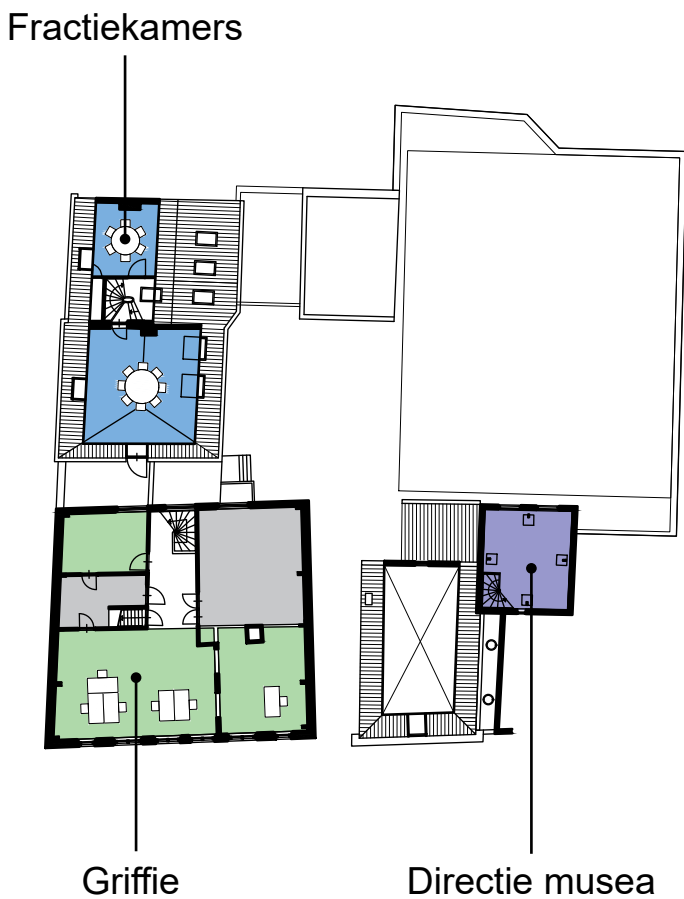
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping



Drents Museum, Assen



Mauritshuis, Den Haag

Scenario's

- 1. **Éénlaagse verbouwing** van de raadzaal, waarbij een deel van de binnenplaats wordt bebouwd om een ruimere opzet van de raadzaal mogelijk te maken. Dit levert ca. 40 m2 extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.540 m2 BVO.
- 2. **Tweelaagse nieuwbouw** van de raadzaal (inclusief tussenlid Kerkstraat 1A en koetshuis). Ook hier wordt een deel van de binnenplaats bebouwd. Dit levert ca. 340 m2 extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.840 m2 BVO.
- 3. **Tweelaagse nieuwbouw met overkapping** van de binnenplaats. Dit levert ca. 440 m2 extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 1.950 m2 BVO. De overkapping fungeert tevens als verbinding tussen de verschillende gebouwen, hetgeen een positieve impact zou kunnen hebben op de FNO / BVO-verhouding.
- 4. **Tweelaagse nieuwbouw, overkapping en kelder**. Dit levert maximaal 800 m2 extra bruto vloeroppervlak op, voor een totaal van 2.300 m2 BVO.

Scenario	1	2	3	4
<i>Onderdeel</i>				
Gebruikswaarde (functionaliteit, comfort, veiligheid)	-	+ -	+	++
Toekomstwaarde (adaptief vermogen, duurzaamheid)	-	+ -	+	+
Belevingswaarde (representativiteit, ruimtelijkheid)	+ -	+ -	+	+
Bouwkosten	€	€ €	€ € €	€ € € €
Binnen bestemmingsplan	optie	nee	nee	nee
Welstand en monumenten	+	+ -	-	-
Omwonenden	+	-	-	-
Bruto vloeroppervlak (m2)	1.540	1.840	1.940	2.300
Totaal	+	-	-	+ -

COLOFON

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

21114
Raadzaal Leidschendam-Voorburg | Huisvesting Herenstraat 72
3 juni 2021
114p02ind007_werkgroep_20210603.indd