Onderzoek ten behoeve van uitbreiding huisvesting personeel Team Onderhoud gemeente Roerdalen naar ca. 60 fte's. Te realiseren op de huidige locatie aan de Kastanjelaan 12 te Melick.





Trippaardstraat 25
6017 AM Thorn
BOUW ADVIES BURO BOS

Door de uitbreiding van het personeelsbestand van het Team Onderhoud van 25 naar bijna 60 fte's is het noodzakelijk om de voorzieningen voor het gebruik van de kantine, de wasgelegenheid en de garderoberuimte aanzienlijk uit te breiden. Ook de stallingen uitbreiding voor het voertuigen- en machine areaal van het team dient onderzocht te worden . Verder krijgt ook het vergroten van de fietsenstalling en het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen voor de medewerkers aandacht. De gewenste uitbreidingen van de diverse voorzieningen komt onder andere neer op het volgende:

- De kantine : van ca. 54 m2 vergroten naar ca. 130 m2.
- De wasgelegenheid en de garderoberuimte vergroten van ca. 51 m2 naar ca. 120 m2
- Uitbreiding van de opslagmogelijkheden voor nieuw te vormen groen onderhouds teams. Deze uitbreiding kan gerealiseerd worden aan de achterzijde van de bestaande loods. Hierbij zal een gedeelte in het talud geplaatst worden.
- Extra overdekte stalling realiseren voor 8 bedrijfsvoertuigen op het binnenterrein.
- Extra overdekte stalling realiseren voor uitbreiding machine areaal
- Parkeergelegenheid voor het personeel
- Uitbreiding fietsenstalling.

De te realiseren huisvesting draagt bij aan de volledige integratie van de vanuit Westrom gedetacheerde medewerkers in het Team Onderhoud. De forse uitbreiding van het huidige personeelsbestand vergt meer ruimte en een andere invulling van de huidige opzet. Dit vertaald zich in de volgende opsomming:

- meer ruimte voor het stallen van machines en materieel.
- Meer deugdelijke en afsluitbare ruimte voor de berging van klein mechanisch gereedschap, handgereedschap, kleding en dergelijke
- meer ruimte en/of mogelijkheden voor personeelsvoorzieningen zoals douchegelegenheid, kleedruimten, een grotere kantine / lunchruimte en overlegruimte
- Op het binnenterrein ter plaatse van de huidigen op stallingen een uitbreiding realiseren voor het stallen van 8 bedrijfsvoertuigen tijdens de nachten en weekends.
- Minimaal 12 extra parkeerplaatsen en uitbreiding fietsenstalling voor de medewerkers.

Als uitgangspunt voor de uitbreiding van huisvesting wordt genomen de huidige locatie, Kastanjelaan 12 te Melick. Op zich een begrijpelijke keuze omdat de gewenste uitbreiding op deze locatie het meest eenvoudig te realiseren is en eerdere investeringen niet of nauwelijks verloren gaan.
Om een en ander te kunnen realiseren dient de beschikbare ruimten efficiënt te worden ingericht. De huidige locatie is zeer beperkt van grootte ten aanzien van stallingen en opslag van materialen en er zijn derhalve goede voorbereidingen noodzakelijk. Door te kiezen voor aanpassing van de gebouwen op de huidige locatie is de bedrijfsvoering redelijk tot goed in stand te houden en zijn de kosten relatief laag ten opzichte van de keuze voor een andere locatie elders binnen de gemeente Roerdalen.

Onderstaand worden 3 opties uitgewerkt. De feitelijke beperkingen zijn de grootte van het huidige terrein en de reeds aanwezige opstallen. De beschikbare ruimten en opstallen dienen derhalve efficiënt (her)gebruikt te worden.
Gemeente Roerdalen hecht veel waarde aan de gezamenlijke huisvesting van álle buitendienstmedewerkers op één locatie. Gezien dit belang en de kosten die hiermee gemoeid zijn, is het belangrijk om de haalbaarheid te onderzoeken of de opstallen op de huidige locatie voor de komende decennia geschikt te maken zijn voor de taken van het Team Onderhoud. In dit onderzoek zal ook het pand Kastanjelaan 10 worden betrokken. Dit is een gemeentelijk pand, gelegen naast de huidige gemeenteloods, dat wordt gebruikt voor activiteiten van jeugdvereniging Jong Nederland. Derhalve is ook de optie om het gebouw en de ruimte van Jong Nederland te integreren in deze plannen opgenomen.

De volgende drie opties worden uitgewerkt:

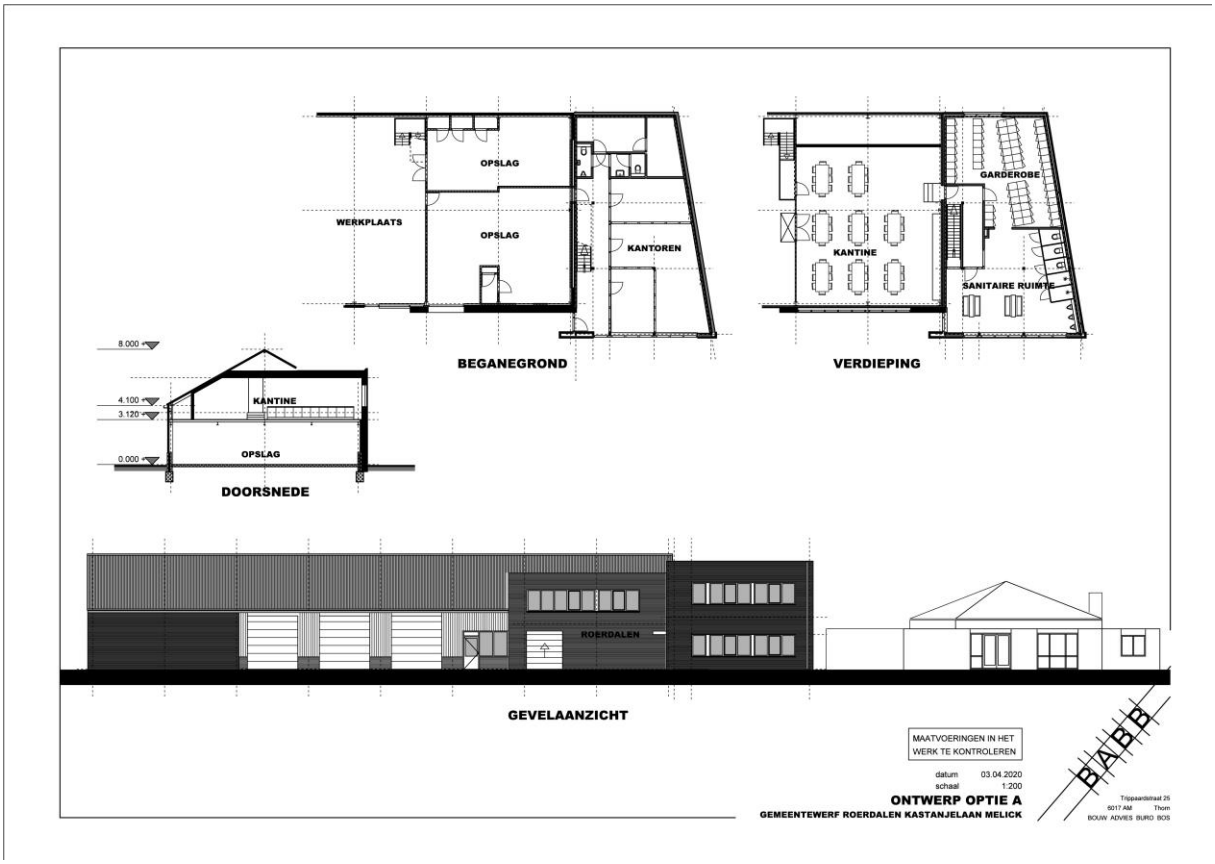
A. **Kantine realiseren in opslagruimte op de verdieping van de bestaande loods**

B. **Dubbel functiegebruik kantine/recreatieruimte Jong Nederland en Team Onderhoud in bestaand gebouw van Jong Nederland.**
   Belangrijk hierbij is dat het gebruik van de diverse ruimten, in het pand van Jong Nederland, tussen de medewerkers buitendienst en Jong Nederland goed op elkaar wordt afgestemd.

C. **Nieuwbouw Jong Nederland begane grond en kantine gemeentewerken Roerdalen op verdieping pand Jong Nederland**
   Belangrijk hierbij is dat de nieuwe huisvesting van Jong Nederland op voldoende draagvlak kan rekenen van de politiek, buitendienst en Jong Nederland.

OPTIE A.

Kantine op verdieping bestaande loods



Wat moet er gebeuren:

- bestaande wasgelegenheid uitbreiden op verdieping kantine gedeelte.
- bestaande garderobekasten en kleedruimte uitbreiden op verdieping kantine gedeelte.
- aanpassen voorgevel bestaande loods ten behoeve esthetica, daglicht en ventilatie kantine.
- onderzoek naar bouwkundige en technische staat van de bestaande loods en ter plaatse van de nieuwe kantine. Met name onderzoeken wat de constructieve draagkracht is van de bestaande verdiepingsvloer.
- onderzoek aanpassingen en uitbreidingen van de bestaande E en W installaties.
- vervangende ruimte voor opslag materieel.
- stallingsruimte uitbreiding wagen- en machine park
- uitbreiding parkeergelegenheid en fietsenstalling ten behoeve van het personeel.
- aanvraag omgevingsvergunningen.

Nadelen:

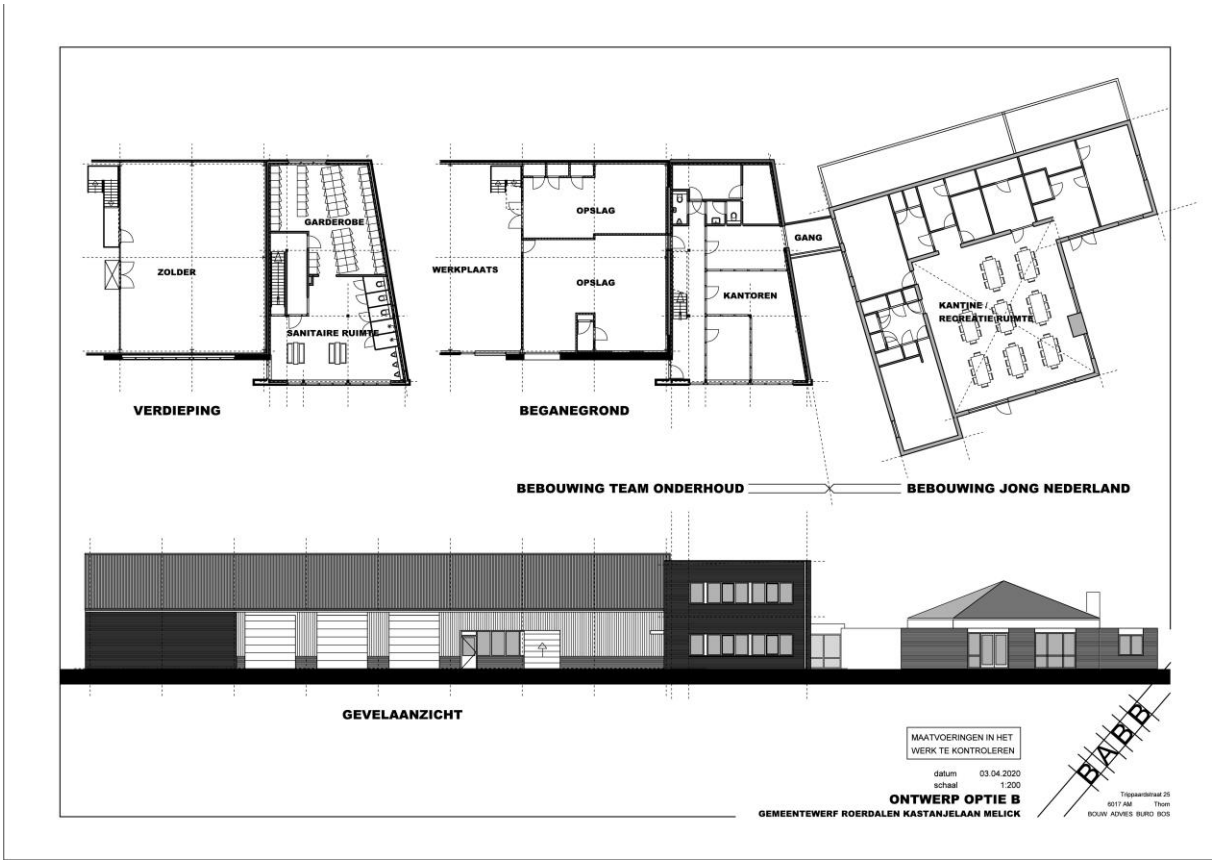
- kostbare opslagruimte voor materialen en andere benodigdheden gaat voor de buitendienst verloren vanwege het verdwijnen van de ruimte. Onderzocht moet worden of deze mogelijk aan de achterzijde van het pand gecompenseerd kan worden
- de draagkracht van de verdiepingsvloeren dient te worden aangepast en versterkt. Een en ander conform het Bouwbesluit.
- Brandwerende konstrukties maken in verdiepingsvloer en scheidingswand kantine/werkplaats
- buitenschil dient thermisch aangepast te worden (wanden en dak).

Voordelen:

- eenvoudige omgevingsvergunningstraject.
- grootste deel kan inpandig geregeld worden zonder ernstige overlast voor bestaand kantoor. De continuïteit van de kantoorwerkzaamheden blijft grotendeels gewaarborgd
- weinig overlast en obstakels voor de dagelijkse gang van zaken op het buitenterrein.
- De interne verbouwingen en aanpassingen zijn relatief goedkoper dan de optie B en de optie C.
- uitbreiding W en E installaties is vrij eenvoudig uit te voeren.

OPTIE B.

Dubbel functie-gebruik van recreatie ruimte/kantine in het pand van Jong Nederland



Wat moet er gebeuren:

- bestaande wasgelegenheid uitbreiden op verdieping kantine gedeelte.
- bestaande garderobekasten en kleedruimte uitbreiden op verdieping kantine gedeelte.
- aanbouw verbindingsgang tussen het kantoorgedeelte van de gemeentewerken Roerdalen en het gebouw van Jong Nederland.
- aanpassingen kantoren begane grond voor toegang naar verbindingsgang. De spreekkamer komt hierbij te vervallen.
- Grootschalige en ingrijpende renovaties aan bouwkundige onderdelen, zoals thermische isolaties van daken en spouwmuren, isolerende beglazingen. Tevens dienen diverse aspekten ten aanzien van brandveiligheid aangepast te worden.
- Uitbreiding en of aanpassingen van de ruimten ten behoeve van Jong Nederland. Het huidige knutsellokaal komt hierbij te vervallen.
- aanpassingen E en W installaties.
- onderzoek naar bouwkundige, technische onderdelen en de E en W installaties en de algemene staat van het gebouw van Jong Nederland.
- Dubbel functie van de bestaande keukenblok van Jong Nederland aanpassen of nieuw keukenblok plaatsen in ruimte nabij doorgang.
- stallingsruimte uitbreiding wagenpark.
- uitbreiding parkeergelegenheid en fietsenstalling ten behoeve van het personeel.
- aanvraag omgevingsvergunningen.

Nadelen:

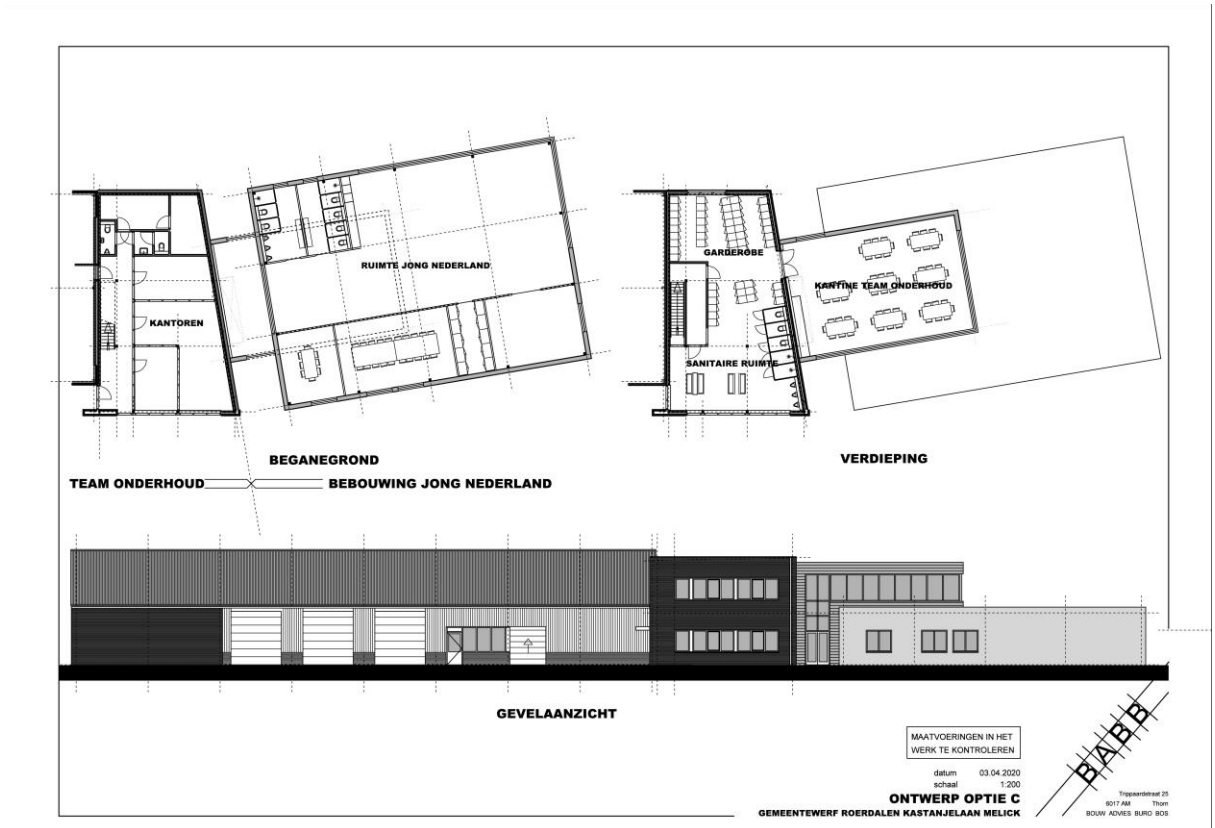
- 2 ruimtes gaan verloren, namelijk de spreekkamer in het kantoorgedeelte van de gemeentewerken en het handenarbeidlokaal bij Jong Nederland.
- De gedateerde en onlogische indeling van de ruimten van Jong Nederland blijft gehandhaafd.
- onlogische routing: moeilijk te verkopen dat personeel buitendienst van de eerste verdieping (garderobe/wasruimte) naar de begane grond Jong Nederland moet (kantine).
- het gebouw van Jong Nederland is niet gelijktijdig te gebruiken voor de buitendienstmedewerkers en Jong Nederland. De gezamenlijke ruimte/kantine eigent zich niet voor kantine en recreatie- en knutseldoeleinden gelijktijdig (bv. tijdens vakanties).
- is niet wenselijk om gemeentemedewerkers te laten verblijven in een ruimte die eigenlijk is ingericht voor kinderen.
- energie- en onderhoudskosten blijven zeer hoog. Met name ten aanzien van het gebouw van Jong Nederland.
- wie is verantwoordelijk waarvoor, denk aan het beheer van het gebouw, verdeling van de kosten als energie, onderhoud, schoonmaken, etc.
- een relatief zeer hoge investering voor renovatie en aanpassingen in relatie tot de ruimte die men ervoor terugkrijgt (100 m2 kantine).

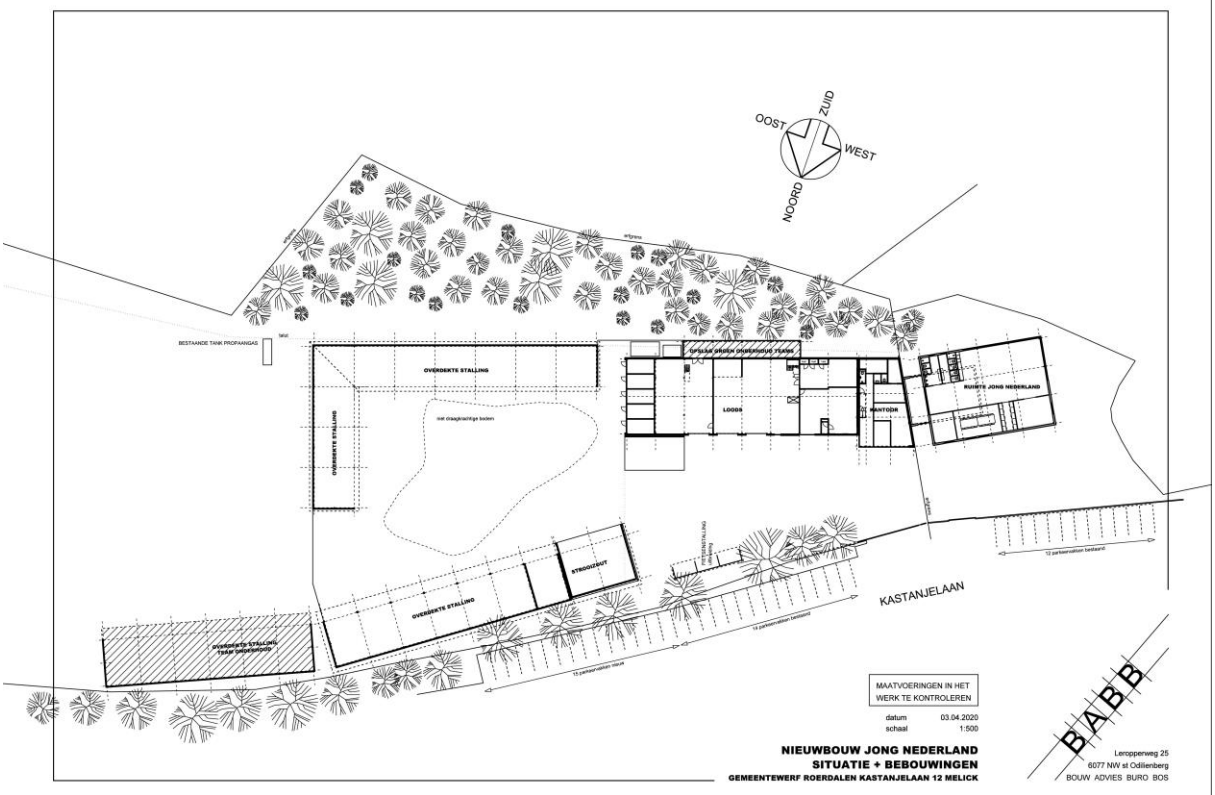
Voordelen:

- het gebouw van Jong Nederland dient grootschalig gerenoveerd te worden om aan de huidige eisen te voldoen zodat het pand weer langdurig gebruikt kan worden door de beide gebruikers.

Optie C.

Nieuwbouw Jong Nederland inclusief kantine gemeentewerken Roerdalen op locatie Jong Nederland





Wat moet er gebeuren:

- bestaande wasgelegenheid uitbreiden op verdieping kantine gedeelte
- bestaande garderobekasten en kleedruimte uitbreiden op verdieping kantine gedeelte.
- stallingsruimte uitbreiding wagenpark.
- uitbreiding parkeergelegenheid en fietsenstalling voor het personeel.
- aanvraag omgevingsvergunningen.

Nadelen:

- hogere kosten voor nieuwbouw ten opzichte van optie A en optie B.
- tijdens nieuwbouw is het gebouw van Jong Nederland niet beschikbaar voor gebruik, tussentijds uitwijken naar andere locatie (dit is deels te ondervangen door deze verbouwing in de winterperiode te plannen).

Voordelen:

- nieuw gebouw realiseren is op termijn goedkoper dan het handhaven, aanpassen en renoveren bestaande ruimten gemeentewerken en bestaande locatie Jong Nederland.
- de mogelijkheid bestaat om de nieuwbouw duurzaam te bouwen (energieneutraal / CO2 neutraal).
- het bestaande kantoorgedeelte is eventueel ook te koppelen aan de energie neutrale voorzieningen van het nieuwe gedeelte.
- het totale aanzichten van de beide gebouwen ondergaan een esthetische verbetering.
- men kan vanwege de nieuwbouw veel beter inspelen op de eisen die heden ten dage worden gesteld aan verblijfsgebieden personeel.
- de nieuwbouw Jong Nederland (begane grond) is naar eigen inzicht flexibel indeelbaar.
- huidige garderobe en wasruimten gemeentepersoneel krijgen een facelift.
- een nieuw gebouw kan bijdragen aan de sociale cohesie tussen gemeentemedewerkers en de SW-medewerkers .
- huisvesting voor Jong Nederland wordt geoptimaliseerd en gemoderniseerd en is daarmee weer voor jaren gegarandeerd. Het huidige 40 jaar oude pand van Jong Nederland komt daarmee te vervallen en kan men besparen op toekomstige onderhouds- en energiekosten die gaan toenemen indien men kiest voor het behoud van dit pand.
- nieuw gebouw is altijd te hergebruiken door gemeenten of derden aan wie de gemeente het verhuurd, dit in tegenstelling tot het oude gebouw van Jong Nederland dat zich niet eigent voor een andere invulling.

Vergelijk bouwkundige kosten per optie.

De uitbreiding van de overdekte stalling voor voertuigen en materieel wordt in het vergelijk niet mee opgenomen. Deze wordt apart in de opsomming opgenomen. Dit geldt ook voor de voorzieningen als parkeren en fietsenstalling.
De kosten voor bovenstaande voorzieningen zijn voor alle opties het zelfde.
De kosten voor het herinrichten van het voorterrein van Jong Nederland in optie C wordt meegenomen in de opsomming van optie C.

De kosten worden in procenten weer gegeven ten opzichte van optie A. De exacte kosten zijn nog niet op te geven omdat er nog veel onduidelijk is en nog moet worden uitgewerkt middels onderzoeken door deskundigen en middels schetsen en tekeningen.

Optie A

Kosten voorbereidingen en vergunningen	8%
Bouwkundige aanpassingen	67%
E en W aanpassingen	15%
Inrichtingen keukenblok, sanitair, garderobelasten, etc	10%
TOTAAL	100%

Optie B

Kosten voorbereidingen en vergunningen	15%
Bouwkundige aanpassingen kantoor gemeente	7%
Bouwkundige aanpassingen en renovaties gebouw Jong Nederland (*)	225%
E en W aanpassingen	45%
Inrichtingen keukenblok, sanitair, garderobelasten, etc	15%
TOTAAL	307%

(*) De bouwkundige aanpassingen en renovaties aan het gebouw zijn alleen wat noodzakelijk is voor het functioneren van de beide gebruikersgroepen. Hierbij is niet meegenomen de eventuele aanpassingen in verband met de onlogische indelingen van de ruimten. Ten aanzien van de buitenzijde zijn alleen de noodzakelijke zaken meegenomen, zoals schilderwerk kozijnen, voegwerk metselwerk, reparatie dakbedekkingen en boeiboorden.

Optie C

Kosten voorbereidingen en vergunningen	15%
Bouwkundige aanpassingen kantoor gemeente	7%
Nieuwbouw op locatie Jong Nederland (incl. sloop Jong Nederland)	275%
Inrichtingen keukenblok, sanitair, garderobelasten, etc. (**)	25%
TOTAAL	322%

(**) Hierin is mee opgenomen het keukenblok en sanitair voor Jong Nederland op de begane grond.

Vergelijk exploitatie kosten per optie

De kosten worden in procenten weer gegeven ten opzichte van optie A. De exacte kosten elektra, water en gas zijn nog niet op te geven.

Optie A

Elektra	45%
Water	5%
Gas (propaan)	50%
TOTAAL	100%

Optie B

		gemeente	Jong Nederland
Elektra	80%	50%	30%
Water	10%	7%	3%
Gas (propaan)	130%	55%	75%
TOTAAL	220%	112%	108%

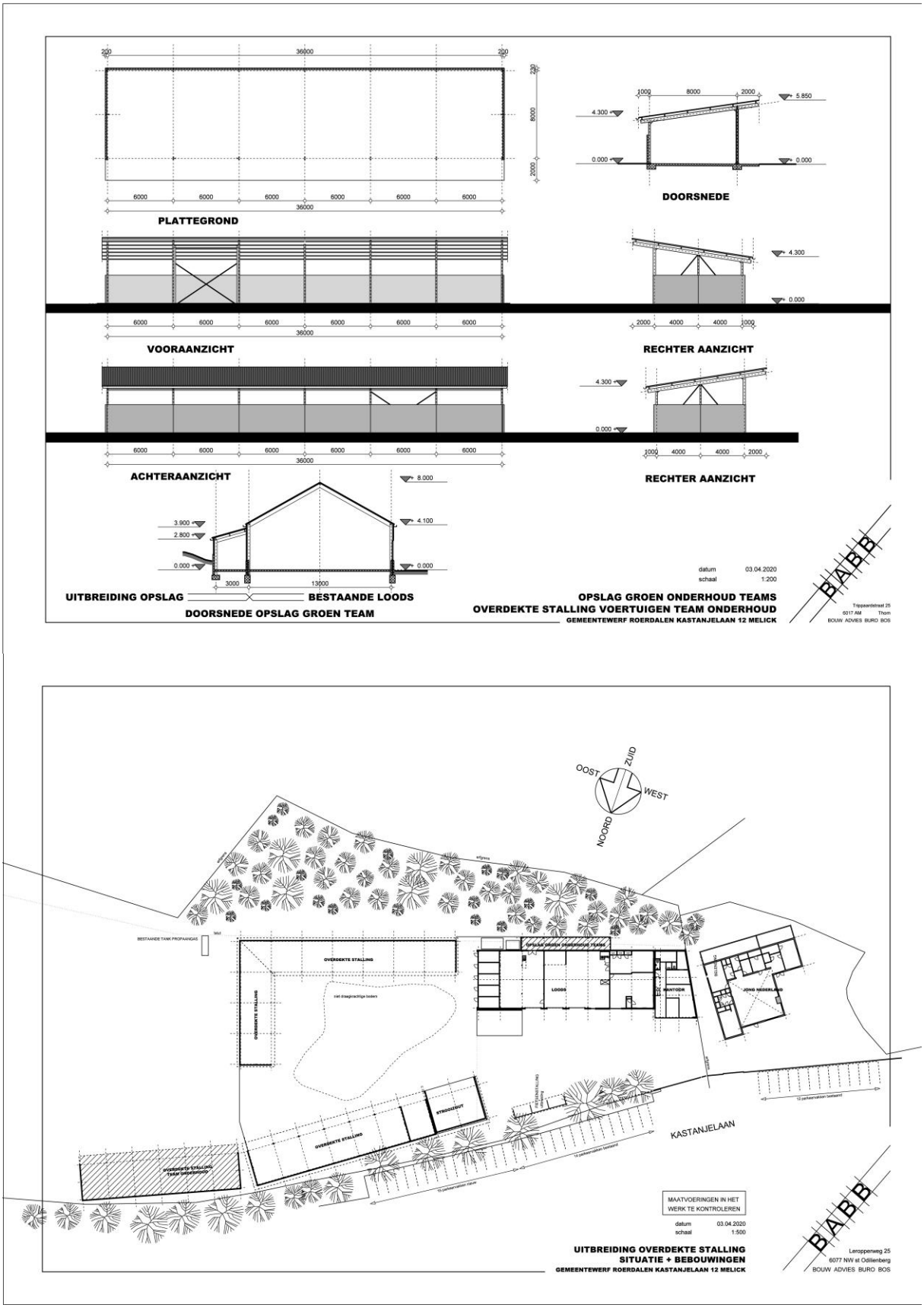
Optie C

		gemeente	Jong Nederland
Elektra	80%	50%	30%
Water	10%	7%	3%
Gas (propaan)	80%	40%	40%
TOTAAL	170%	97%	73%

Uit het bovenstaande vergelijk blijkt dat de energiekosten van optie B aanzienlijk zijn ondanks de grootschalige bouwkundige aanpassingen. Dit komt ondermeer door de onlogische indelingen van de ruimten en het hoge plafond in de nieuwe “kantine”. Het gehele gebouw dient alle werkdagen op temperatuur gehouden te worden.
Bij optie C kunnen beide functies afzonderlijk worden verwarmd, hetgeen betekent dat de ruimte van Jong Nederland alleen bij gebruik op temperatuur gebracht moet worden.

Bij optie C is het mogelijk om gebruik te gaan maken van duurzame opwekking van stroom en warm water voor beide locaties. Het kantoor- en wasgedeelte van de gemeente kan dan gekoppeld worden aan de installatie van de nieuwbouw. In het bovenstaand vergelijk is hiermee nog geen rekening gehouden.

Overdekte stalling voertuigen en materieel en opslag groen onderhouds team



Overdekte stalling voertuigen en materieel

Wat moet er gebeuren:

- Extra overdekte stalling realiseren voor 8 bedrijfsvoertuigen op het binnenterrein.
- Extra overdekte stalling realiseren voor uitbreiding machine areaal

Voordelen:

- De bedrijfsvoertuigen en het machine areaal kunnen droog en op een vaste ondergrond gestald worden.

Nadelen:

- Het achterterrein dient opnieuw heringericht te worden. De kleine opslagloods dient afgebroken te worden en kan eventueel elders weer opgebouwd worden.
- tijdens de bouw van de overdekte stalling zal het achterterrein minder goed bereikbaar zijn (opslag materiaal en groenafval)

Kosten overdekte stalling 36.00 x 10.00 m

In 2014 is een nagenoeg zelfde overdekte stalling gebouwd.
Prijsindexering mee gerekend komt de stalling op 80.000,00 € excl. btw.

opslag groen onderhouds team

Wat moet er gebeuren:

- Aan de achterzijde van de bestaande loods een aanbouw plaatsen van 3.00m diep en 20.00 m breed.
- Deel van het talud ontgraven en opvangen door middel van betonpanelen van de aanbouw.
- Verplaatsen olietank aan achterzijde.

Voordelen:

- Opslagruimte voor klein materieel en materiaal voor groen onderhouds team.

Nadelen:

- Lastige bouwlokatie aan de achterzijde van de loods en in het talud
- Smalle opslagruimte in verhouding met lengte

Kosten opslag groen onderhouds team 3.00 x 20.00 m

Kosten 30.000,00 € excl. btw.

Geschatte kosten bijkomende zaken

Verplaatsen kleine opslagloods (eigen beheer)	7.000,00 € excl. btw.
Uitbreiding fietsenstalling met ca 15 fietsen	10.000,00 € excl. btw.
Bestratingen eigen terrein voor de overdekte stalling	25.000,00 € excl. btw.
Inrichten parkeerplaatsen aan de Kastanjelaan incl. infiltratie	30.000,00 € excl. btw.
TOTAAL	72.000,00 € excl. btw.

Voor het herinrichten van het terrein van Jong Nederland	15.000,00 € excl. btw.

Bijlage

Ontwerp optie A	datum 03.04.2020	schaal 1:200
Ontwerp optie B	datum 03.04.2020	schaal 1:200
Ontwerp optie C	datum 03.04.2020	schaal 1:200
Situatie nieuwbouw Jong Nederland	datum 03.03.2020	schaal 1:500
Overdekte stallingen voertuigen	datum 03.04.2020	schaal 1:200
Situatie overdekte stallingen voertuigen	datum 03.04.2020	schaal 1:500

BABB
Trippaardstraat 25
6017 AM Thorn
BOUW ADVIES BURO BOS