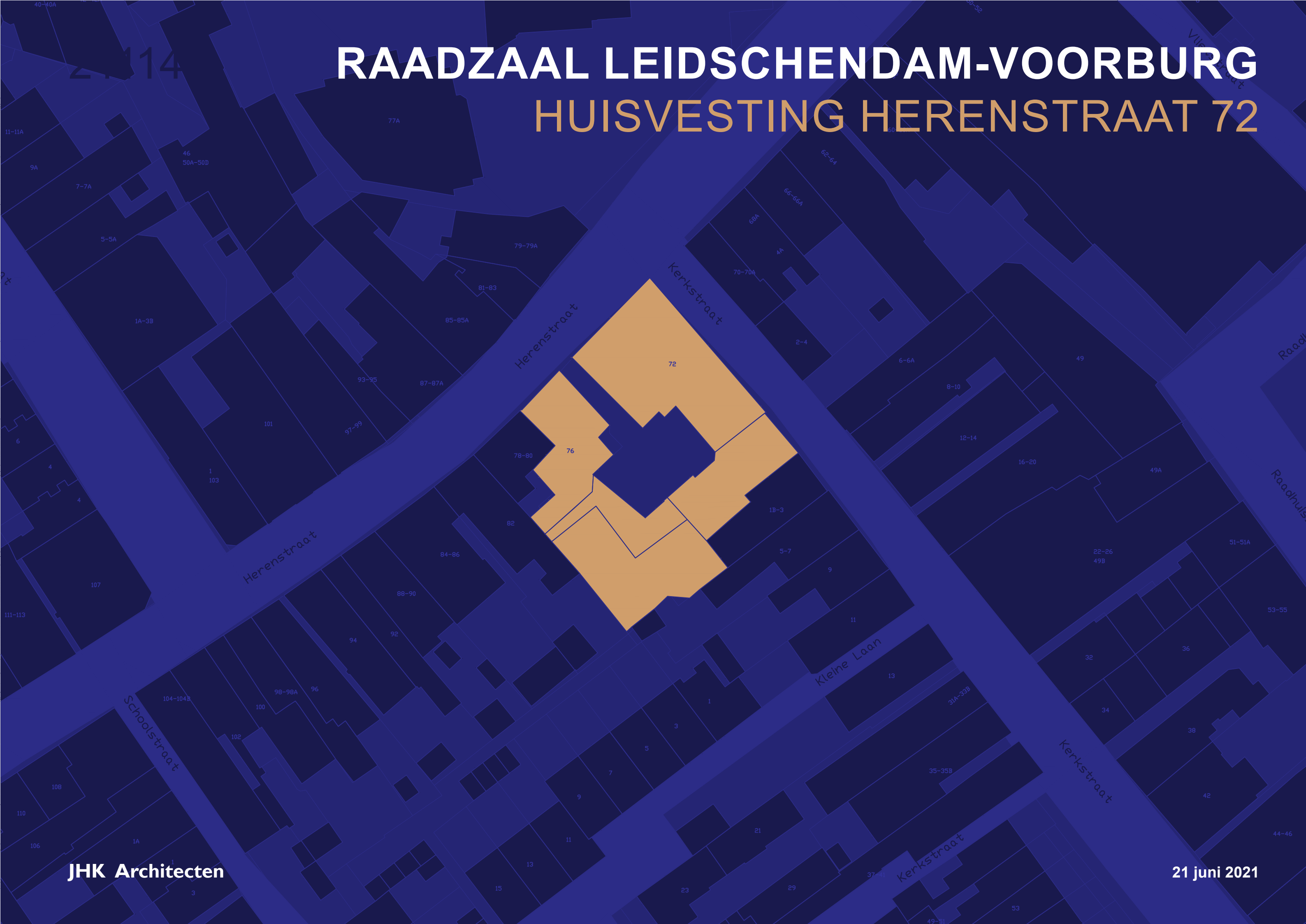


RAADZAAL LEIDSCHENDAM-VOORBURG

HUISVESTING HERENSTRAAT 72



INHOUDSOPGAVE

3 INLEIDING

4 GEBOUWANALYSE

- 5 SITUATIE
- 6 LUCHTFOTO
- 7 BESTEMMINGSPAN
- 10 BRUTO VLOEROPPERVLAK
- 11 FUNCTIONEEL NUTTIG OPPERVLAKE
- 12 PEILMATEN
- 13 INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID
- 14 BRANDVEILIGHEID EN VLUCHTEN
- 15 TOILETRUIMTEN
- 16 MONUMENTALE WAARDEN
- 17 MOGELIJKHEDEN SLOOP EN NIEUWBOUW

18 PROGRAMMA VAN EISEN

- 19 ONTVANGEN PVE RAAD EN GRIFFIE
- 21 RELATIESCHEMA RAAD EN GRIFFIE
- 22 ONTVANGEN PVE MUSEA
- 23 RELATIESCHEMA MUSEA
- 24 SAMENVATTING RUIMTEBEHOEFTE
- 25 GEVOLGEN PANDEMIE

29 BOUWSTENEN

- 32 B — BESTAANDE SITUATIE
- 33 1 — UITBREIDING RAADZAAL
- 35 2 — EXTRA VERDIEPING
- 37 3 — KELDER
- 39 4 — OVERKAPPING

42 SCENARIO'S

- 43 MOGELIJKHEDEN
- 44 A1 — RAAD EN GRIFFIE
- 45 A2 — RAAD EN GRIFFIE + OVERKAPPING
- 46 B1 — MET MUSEA
- 47 B2 — MET MUSEA + OVERKAPPING

48 CONCLUSIE

49 BIJLAGEN

- 50 PLATTEGRONDEN BESTAAND

INLEIDING

Opgave

Van de gemeente Leidschendam-Voorburg heeft JHK Architecten de vraag ontvangen voor het verrichten van de volgende werkzaamheden:

1. Het actualiseren van het gehele bestaande Programma van Eisen (PvE);
2. Het opstellen van een nieuw PvE met noodzakelijke aanpassingen in geval van een pandemie;
3. Het uitvoeren van een haalbaarheidsstudie met vier verschillende scenario's:
 - 3.1. Herenstraat 72 voor alleen raad en griffie;
 - 3.2. Herenstraat 72 voor alleen raad en griffie conform eisen van een pandemie;
 - 3.3. Herenstraat 72 mét musea (Huygens Hofwijck, Museum Swaensteyn en ArtiBrak)
 - 3.4. Herenstraat 72 mét musea (Huygens Hofwijck, Museum Swaensteyn en ArtiBrak) conform eisen van een pandemie.

Aanleiding voor deze uitvraag is de wens van de gemeenteraad om tot een optimalere huisvesting te komen. Het huidige onderkomen is verouderd en voldoet niet meer aan de huidige eisen en wensen.

Uitgangspunten

Voor de inhoudelijke samenstelling van dit eindproduct hebben wij de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- de online aanbestedingsleidraad en bijbehorende bijlagen, gepubliceerd op 9 februari 2021;
- het locatiebezoek op 12 februari 2021 met een schouw van het gebouwencomplex;
- de aanvullende tekeningen in dwg-formaat, ontvangen op 12 februari 2021;
- de 1e Nota van Inlichtingen, gepubliceerd op 19 februari 2021;
- het rapport 'Raadsfuncties Gemeente Leidschendam-Voorburg' door Akroconsult,

- gepubliceerd op 2 mei 2017;
- de uitkomsten van de diverse werkgroepoverleggen, gevoerd op 1 april, 9 april en 3 juni 2021;
 - het Programma van Eisen van Museum Swaensteyn en Huygens Hofwijck, ontvangen op 17 mei 2021.

Leeswijzer

Het eindproduct is opgebouwd uit enkele hoofdstukken:

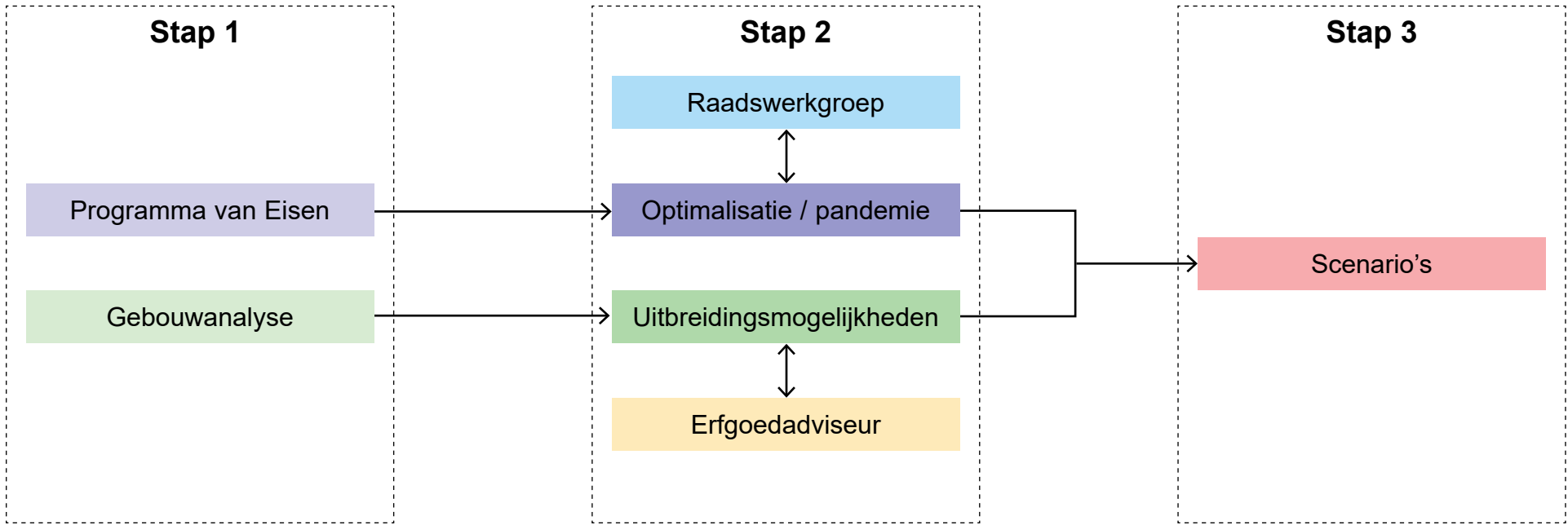
1. Gebouwanalyse;
2. Programma van Eisen;
3. Bouwstenen;
4. Scenario's.

Allereerst worden de stedenbouwkundige randvoorwaarden vanuit het bestemmingsplan, de welstandsnota en de monumentenverordening in kaart gebracht. Dit wordt gevolgd door een onderzoek naar het aanwezige bruto en netto vloeroppervlak, de verschillende verdiepingshoogten per pand, de integrale toegankelijkheid, brandveiligheid en vluchten, monumentale waarden en mogelijkheden voor sloop en nieuwbouw.

In het tweede hoofdstuk wordt het Programma van Eisen van raad en griffie omschreven, inclusief de aanpassingen die in overleg met de raads werkgroep zijn doorgevoerd. Ook wordt het PvE van de musea besproken en hun ruimtebehoefte inzichtelijk gemaakt. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar te behalen synergievoordelen door gedeeld gebruik van bepaalde functies. Ten slotte wordt in kaart gebracht welke invloed een pandemie heeft op de ruimtelijke en technische eisen van het te huisvesten programma.

Hoofdstuk drie bestaat uit een verkenning van de mogelijkheden tot uitbreiding van het nuttig vloeroppervlak. Hierin worden een aantal bouwstenen gedefinieerd die gecombineerd kunnen worden ter inpassing van het ruimtelijk programma van eisen. Per bouwsteen worden de voor- en nadelen benoemd.

Het laatste hoofdstuk betreft de inpassing van het gevraagde programma op de locatie. Daarvoor is een aantal scenario's opgesteld. Per scenario wordt de haalbaarheid getoetst aan de hand van enkele criteria.



GEBOUWANALYSE

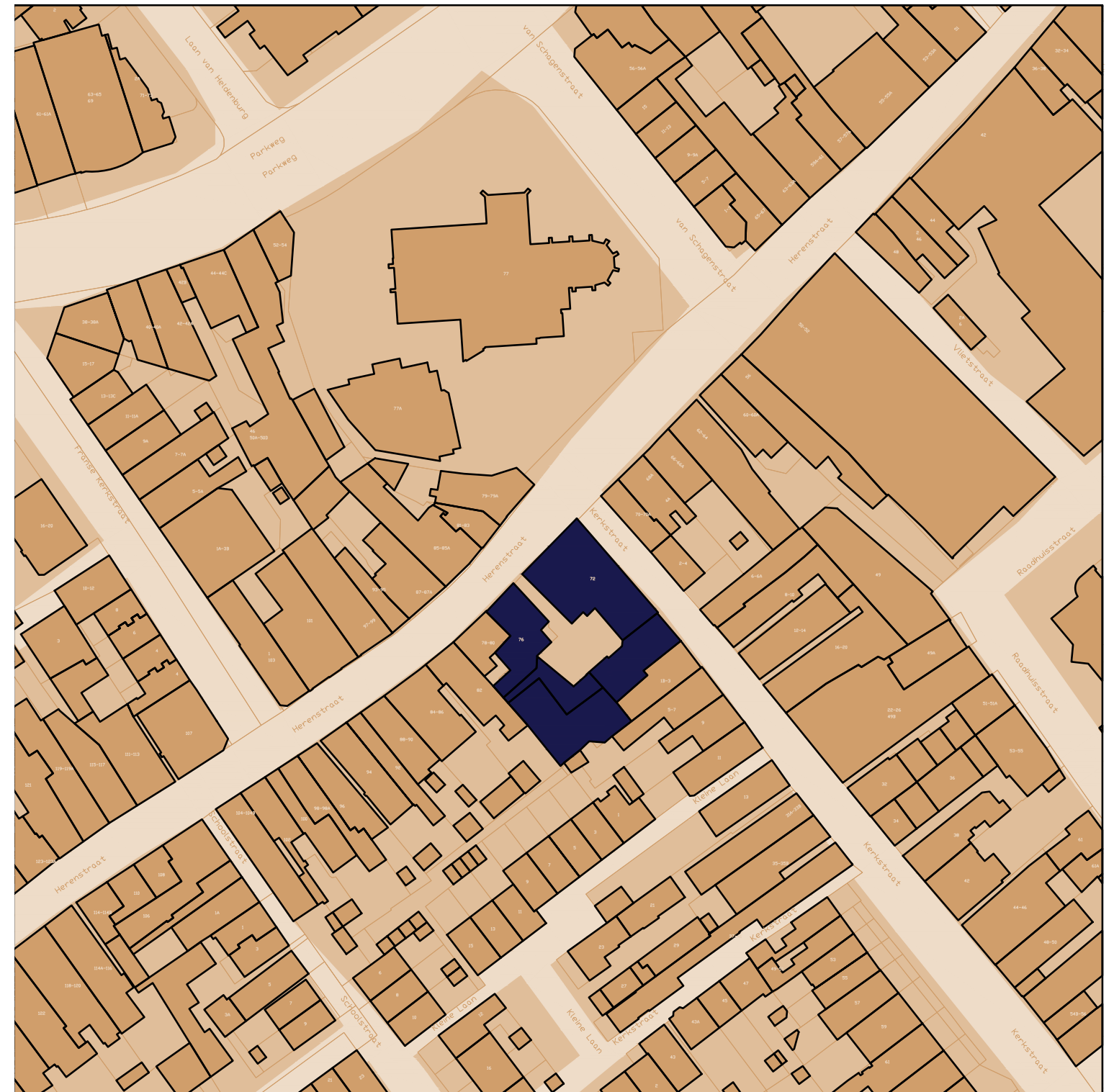
Het complex Herenstraat 72 is gelegen op een van de meest prominente plekken in de historische binnenstad van Voorburg.

De Herenstraat is aangelegd op een oude strandwal en vormt historisch gezien de belangrijkste ontsluiting van de stad. Er zijn behalve winkels en horeca veel rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aan gelegen. De Herenstraat, met name rondom de Oude Kerk en Herenstraat 72, vormt daarmee het kloppend hart van Voorburg.

Aan oostelijke zijde wordt het complex begrensd door de Kerkstraat, die de Oude Kerk met de Vliet verbindt. De bebouwing aan de Kerkstraat is iets kleinschaliger dan aan de Herenstraat.

De verkaveling is over het algemeen smal en diep. Bebouwing staat aan de straatzijde in de rooilijn. De Oude Kerk vormt hierop een mooie uitzondering.

De geschiedenis van Herenstraat 72, beter bekend als Huize Swaensteyn, is terug te voeren tot de 16e eeuw. Daarmee is het een van de oudste huizen in Voorburg.



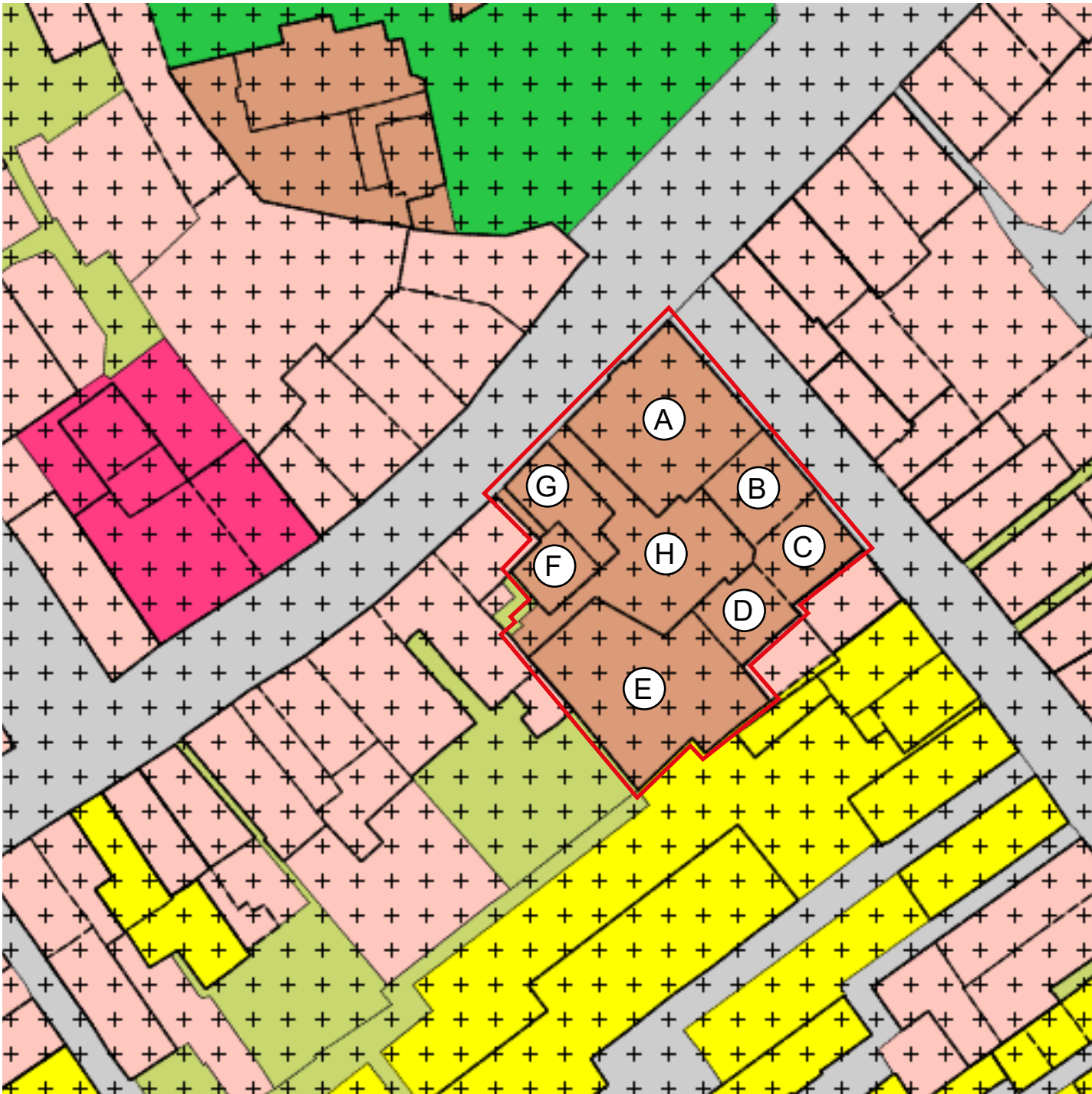
Situatietekening (schaal 1:1.000)





- 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)



Artikel 25 Waarde - Archeologie hoge verwachting

25.1 Bestemmingsomschrijving

25.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden hebben een hoge archeologische verwachtingswaarde en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de **bescherming en veiligstelling van archeologische waarden**.

25.1.2 Dubbelbestemming

Voor zover de in het eerste lid genoemde gronden tevens zijn aangewezen voor de bestemming Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht en/of Waarde - Cultuurhistorie is het bepaalde in artikel 25 en/of 27 primair van toepassing.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemeen

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming, zoals in artikel 25.1.1 bedoeld, uitsluitend voor archeologisch onderzoek bestemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter.

25.2.2 Samenvallende bestemmingen

Ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende regels - uitsluitend worden gebouwd, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen en:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning een **rapport heeft overgelegd van archeologisch onderzoek**, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op het rapport zoals onder a bedoeld, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning voorschriften te verbinden, gericht op:
 1. **het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;**
 2. **het doen van opgravingen;**
 3. **begeleiding van de activiteiten door een archeologische deskundige** die voldoet

aan de bij de vergunning te stellen kwalificaties.

25.2.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 25.2.2 onder a en b is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden niet dieper dan 30 cm komt te liggen en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

25.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

Artikel 26 Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd Stads- en Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en/of de versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden.

26.2 Bouwregels

Op de gronden met deze bestemming gelden de volgende regels:

- a. de uitwendige hoofdvorm van bestaande bouwwerken - bepaald door de goothoogte, de bouwhoogte, de kapvorm, de dakhelling, de voorgevelbreedte, de gevelindeling, de bestaande bouwmassa en de bestaande uiterlijke verschijningsvorm - dient gehandhaafd te worden;
- b. de voorgevel van hoofdgebouwen dient in de bestemmingsgrens en/of bouwgrens, die grenst aan het openbaar gebied of aan de weg, te worden gebouwd;
- c. de voorgevelbreedte van hoofdgebouwen mag ten hoogste gelijk zijn aan de perceelsbreedte;
- d. de goothoogte van hoofdgebouwen dient tenminste 75% van de aangegeven goothoogte te bedragen;
- e. per pand dient sprake te zijn van wisselende goot- en bouwhoogten;
- f. het is verboden hoofdgebouwen samen te voegen.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Uitwendige hoofdvorm

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 26.2 sub a, indien:

- a. het bouwwerk ten gevolge van een calamiteit geheel of gedeeltelijk teniet is gegaan;
- b. handhaving van de uitwendige hoofdvorm van het bestaande bouwwerk in redelijkheid niet kan worden gevergd en de onevenredig nadelige gevolgen niet door middel van financiële tegemoetkomingen en/of anderszins door de eigenaar en/of gebruiker kunnen worden opgeheven.

26.3.2 Samenvoeging hoofdgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 26.2, sub f met een maximum van twee hoofdgebouwen, indien het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud en/

of versterking van de aanwezige historische ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

26.3.3 Verstoorde gebieden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in artikel 26.2 mits bij verbouw of vervanging van reeds bestaande beeldverstorende panden en bij nieuwbouw in verstoorde gebieden de aanwezige historisch-ruimtelijke en/of cultuurhistorische waarden behouden en/of versterkt worden.

26.3.4 Advies gemeentelijke monumentencommissie

Alvorens een ontheffing als bedoeld in de artikelen 26.3.1, 26.3.2 en 26.3.3 te verlenen winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie, waarbij in ieder geval de volgende aspecten dienen te worden beoordeeld:

- a. de vraag of het bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en/of mede strekt tot behoud en/of versterking van het uitwendige karakter van het bouwwerk;
- b. de vraag of het bouwplan leidt of kan leiden tot aantasting van de aanwezige historisch-ruimtelijke - en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de vraag of het bouwplan op enige andere wijze leidt of kan leiden tot aantasting van het beschermd stads- en dorpsgezicht.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden en/of bouwwerken op een wijze of tot een doel ten gevolge waarvan de aanwezige ruimtelijk-historische - en/of cultuurhistorische waarden onevenredig worden aangetast.

26.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Met betrekking tot de gronden met deze bestemming is het bepaalde in artikel 34.1 van toepassing.

GEBOUWANALYSE

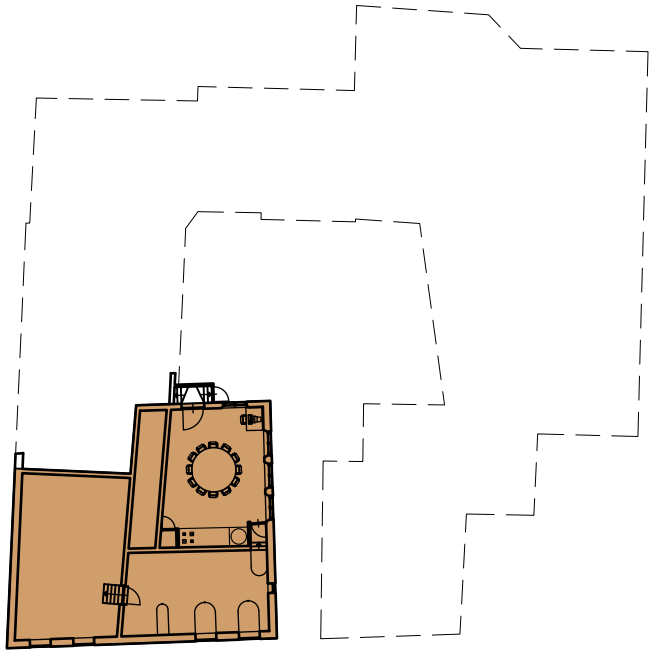
Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt ca. 1.500 m2, verdeeld over vier bouwlagen. Ongeveer de helft daarvan bevindt zich op de begane grond.

Het totale functioneel nuttig oppervlak (FNO) is circa 915 m2.

Daarmee komt de FNO/BVO verhouding uit op $915 / 1.500 = 0,61$. Een lagere waarde duidt op een overmaat aan verkeersruimten. Een hogere waarde betekent een efficiëntere indeling.

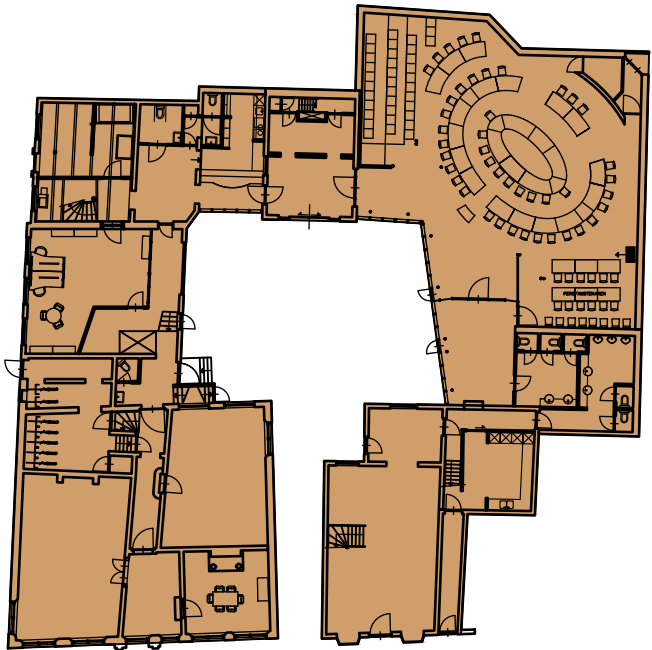
Gezien de complexe gebouwworm en de verschillende verdiepingshoogten zijn in de huidige situatie veel verkeersruimten benodigd om afstanden te overbruggen.

BRUTO VLOEROPPERVLAK



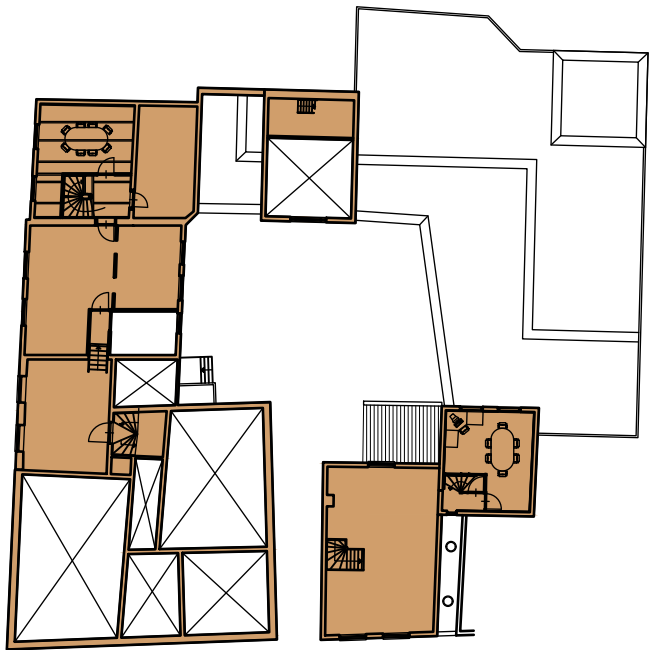
-1 kelder

155 m2



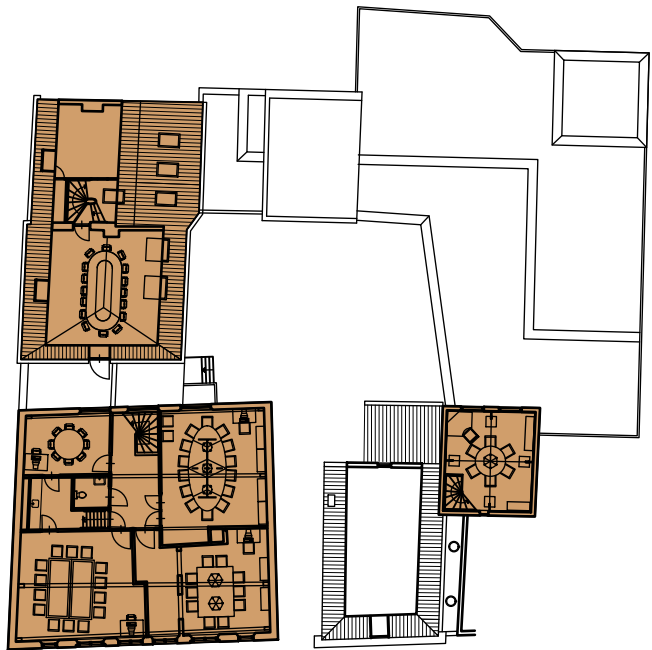
00 begane grond

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

GEBOUWANALYSE

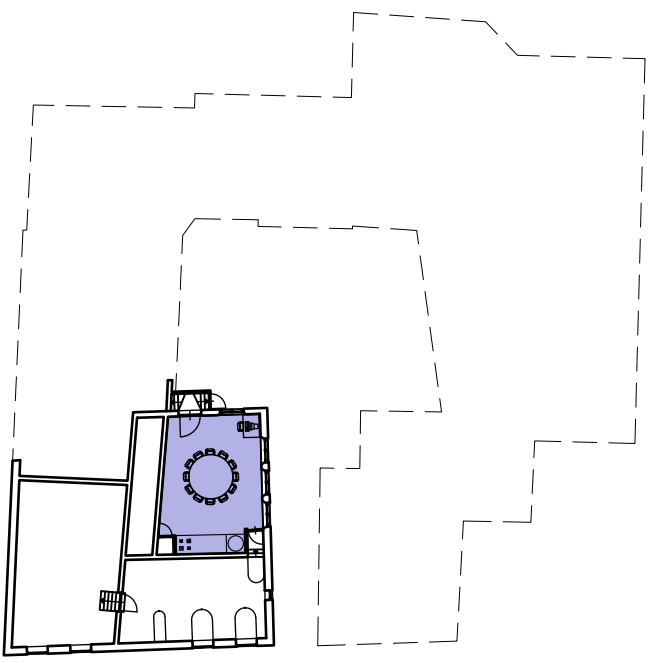
Het totale bruto vloeroppervlak (BVO) bedraagt ca. 1.500 m2, verdeeld over vier bouwlagen. Ongeveer de helft daarvan bevindt zich op de begane grond.

Het totale functioneel nuttig oppervlak (FNO) is circa 915 m2.

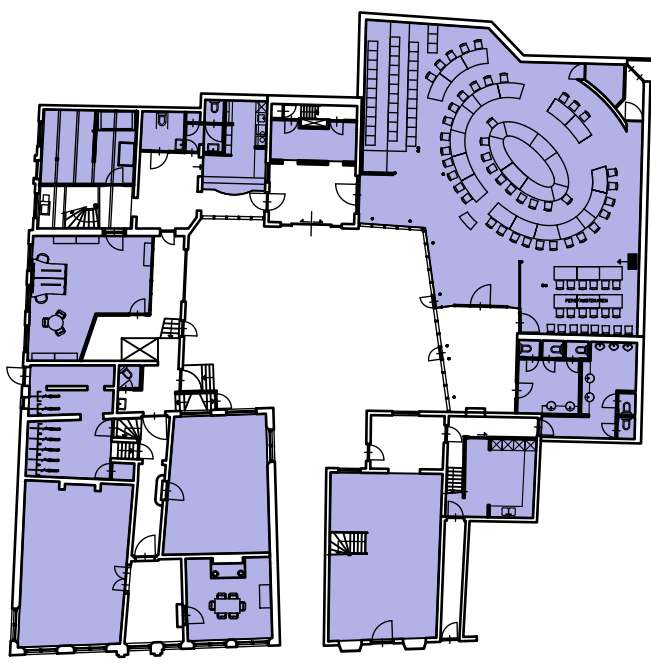
Daarmee komt de FNO/BVO verhouding uit op $915 / 1.500 = 0,61$. Een lagere waarde duidt op een overmaat aan verkeersruimten. Een hogere waarde betekent een efficiëntere indeling.

Gezien de complexe gebouwworm en de verschillende verdiepingshoogten zijn in de huidige situatie veel verkeersruimten benodigd om afstanden te overbruggen.

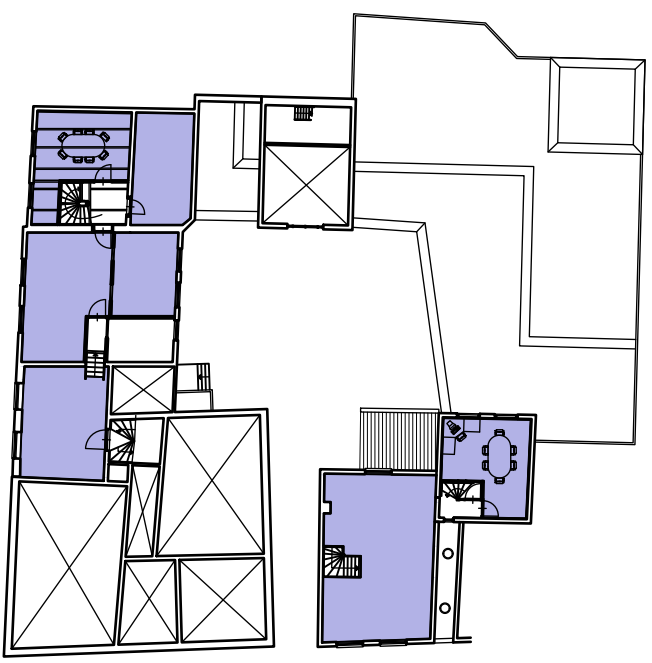
FUNCTIONEEL NUTTIG OPPERVLAKE



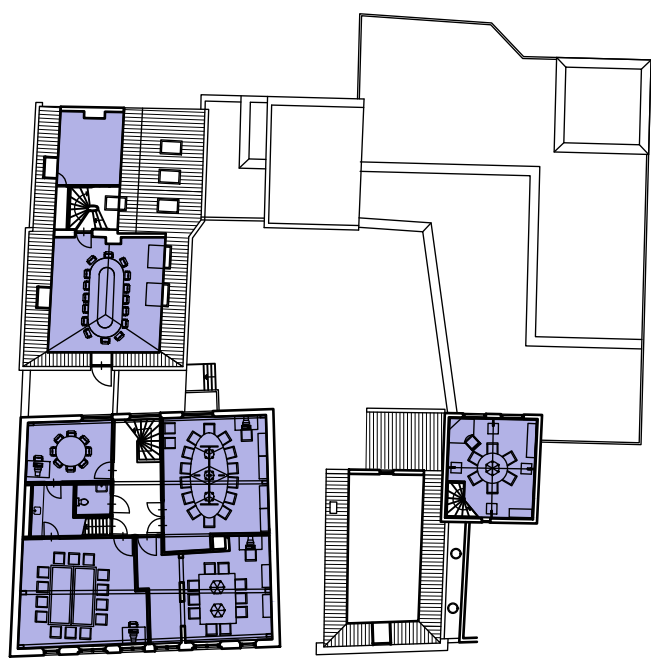
-1 kelder 35 m2



00 begane grond 505 m2



01 eerste verdieping 175 m2



02 tweede verdieping 200 m2

Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	
02 tweede verdieping	200 m²
01 eerste verdieping	175 m²
00 begane grond	505 m²
-1 kelder	35 m²
Totaal	915 m²

GEBOUWANALYSE

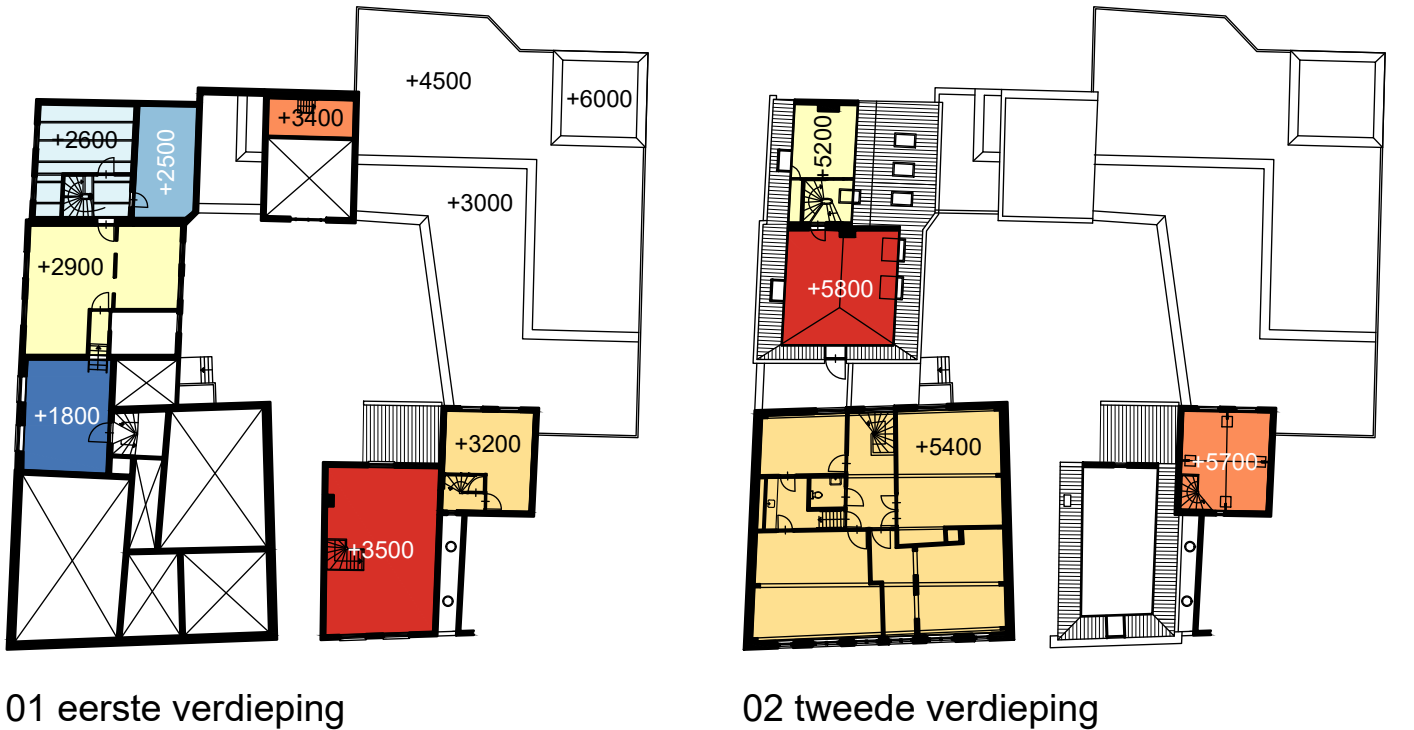
Het complex bestaat uit een reeks individuele panden uit verschillende perioden. De panden zijn in een later stadium met elkaar verbonden op begane grondniveau en deels op de verdiepingen.

Er zijn veel verschillende vloerniveau's aanwezig in de gebouwen. Deze niveau's zijn visueel weergegeven in de plattegronden rechts.

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, waardoor het maken van (integraal toegankelijke) onderlinge verbindingen op de eerste en tweede verdieping slecht mogelijk is.

PEILMATEN



GEBOUWANALYSE

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.

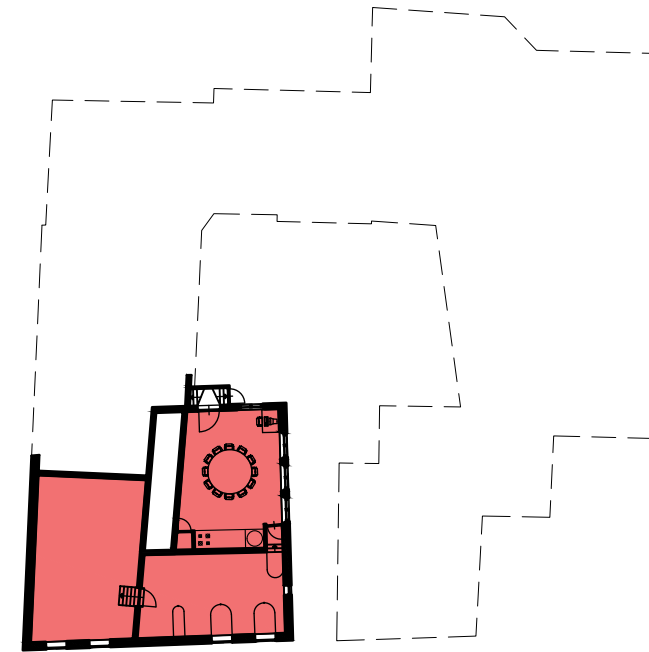


Trap en plateaulift tussen Kerkstraat 1 en Herenstraat 72.



Opstapje tussen raadzaal en voormalige bakkerij.

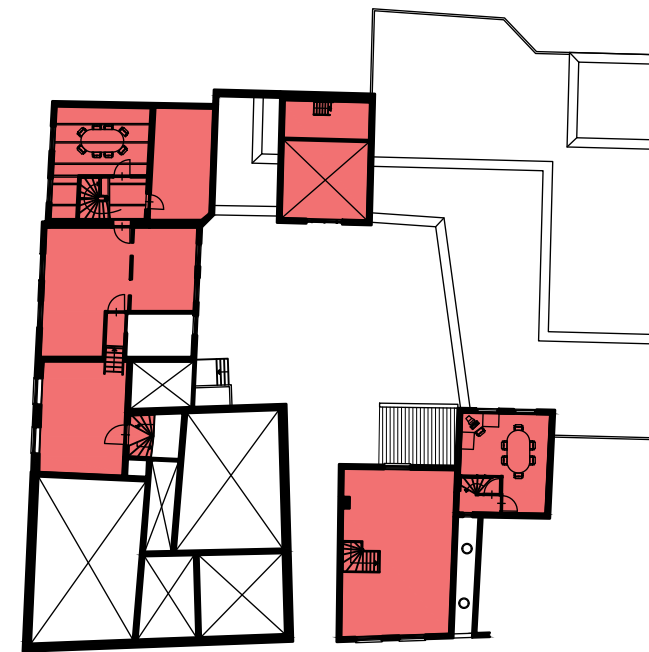
INTEGRALE TOEGANKELIJKHEID



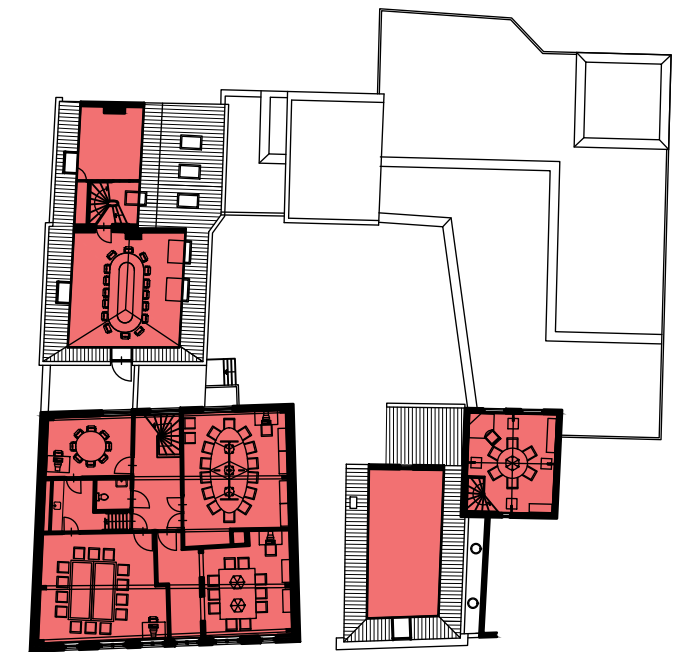
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

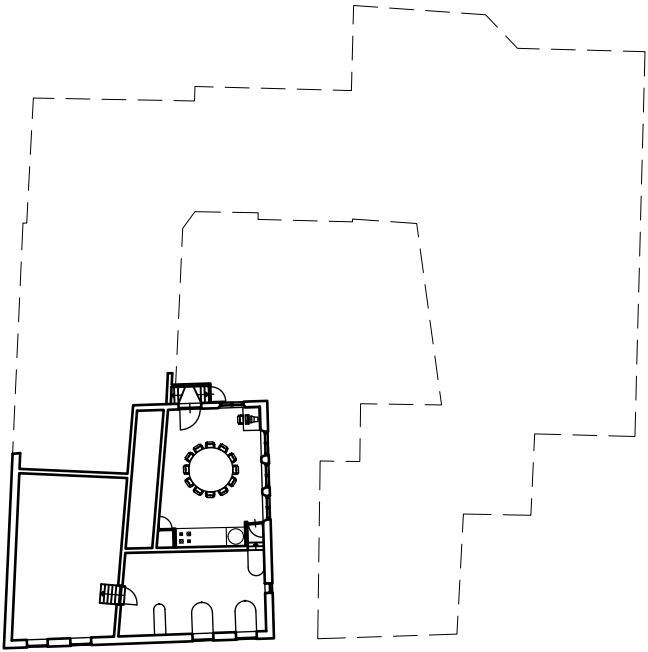
GEBOUWANALYSE

In de huidige situatie bevinden zich voldoende vluchtwegen op begane grondniveau. De binnenplaats vervult hierin een belangrijke rol. Daarom dient bij eventuele overkapping van de binnenplaats de vluchtveiligheid extra onderzocht te worden.

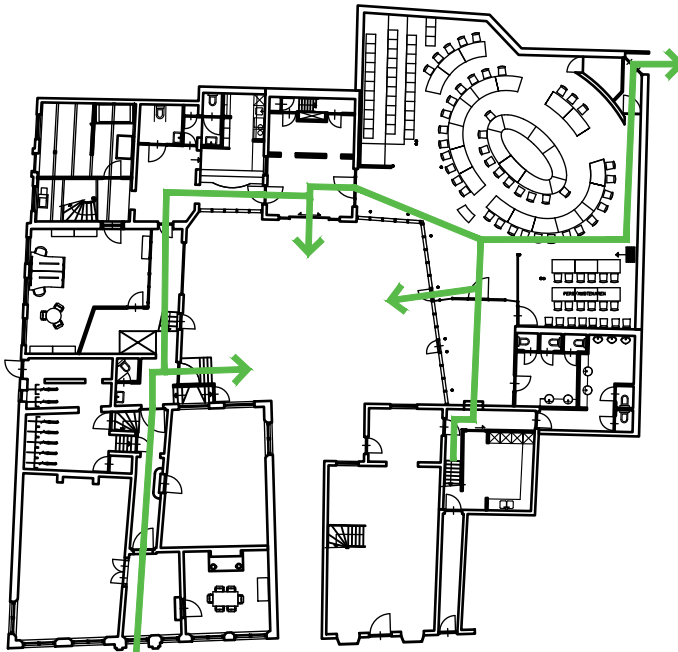
Gegevens met betrekking tot brandcompartimentering waren ten tijde van dit onderzoek niet voorhanden. In een vervolgtraject zal brandveiligheid daarom nader onderzocht moeten worden.



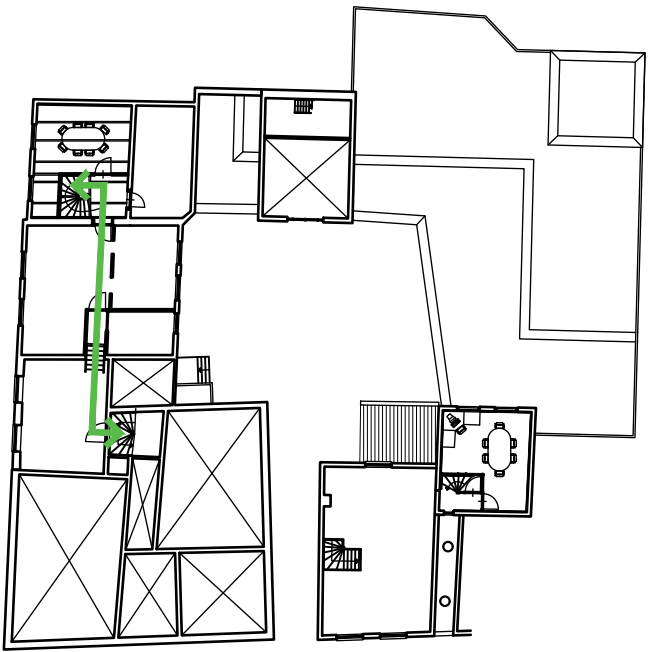
BRANDVEILIGHEID EN VLUCHTEN



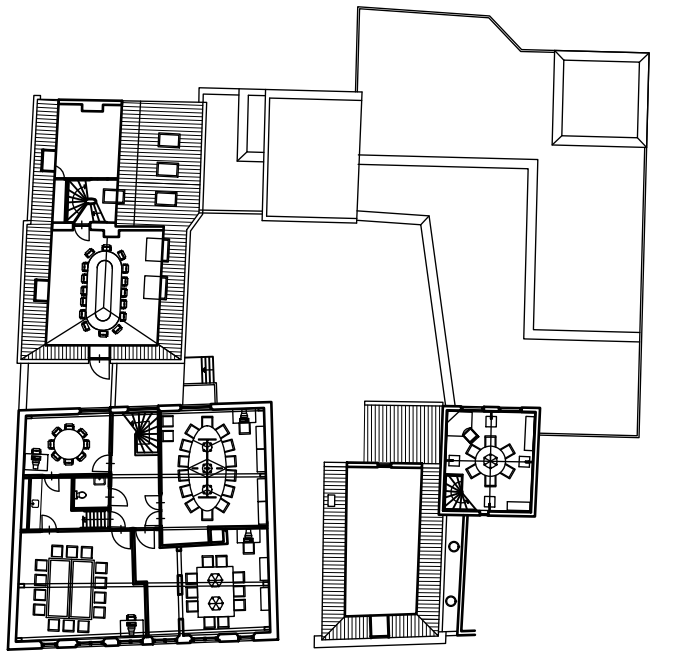
-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

GEBOUWANALYSE

In het gebouw is op dit moment het volgende aantal sanitaire ruimten aanwezig:

Kerkstraat 1A (begane grond)

- 1x miva-toilet
- 1x toilet
- 1x werkkast

Raadzaal (begane grond)

- 3x toilet dames
- 2x toilet heren
- 3x urinoir

Herenstraat 72 (begane grond)

- 1x toilet
- 1x werkkast

Herenstraat 72 (verdieping)

- 1x toilet

Totaal toiletten

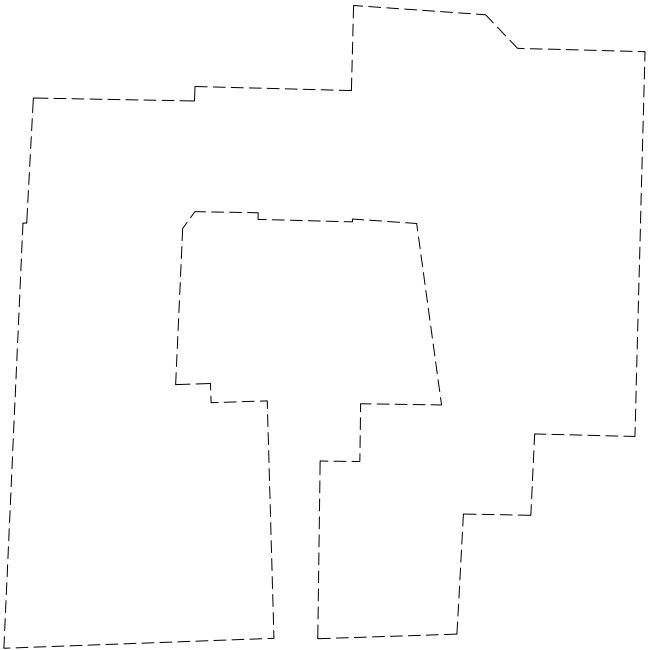
- **10x toilet (incl. 3x urinoir)**

Dit aantal voldoet ruimschoots aan de minimeisen vanuit het Bouwbesluit (2012). De diepte van de toiletruimten bij de raadzaal voldoet echter niet meer aan de huidige eisen van het Bouwbesluit ($d \geq 1,2\text{ m}$).

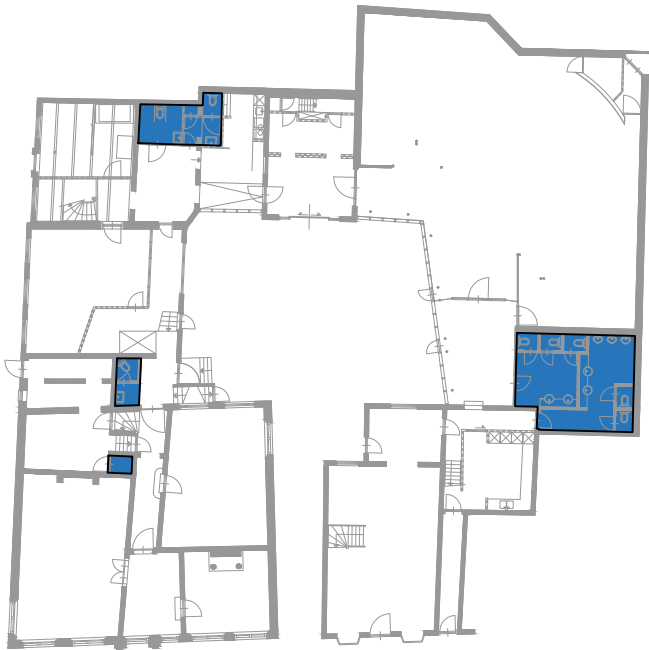
De raads werkgroep heeft aangegeven in de nieuwe situatie uit te willen gaan van genderneutrale toiletten.

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met piekbelastingen, bijvoorbeeld na raadsvergaderingen.

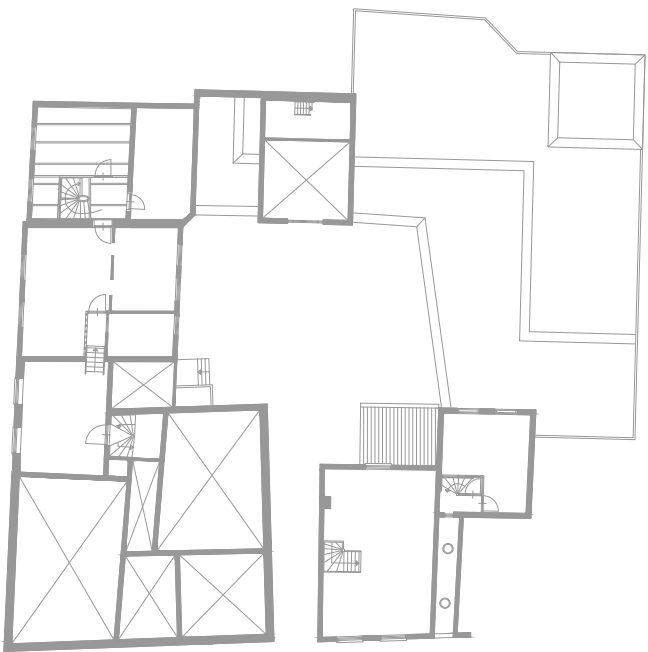
TOILETRUIMTEN



-1 kelder



00 begane grond



01 eerste verdieping



02 tweede verdieping

GEBOUWANALYSE

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

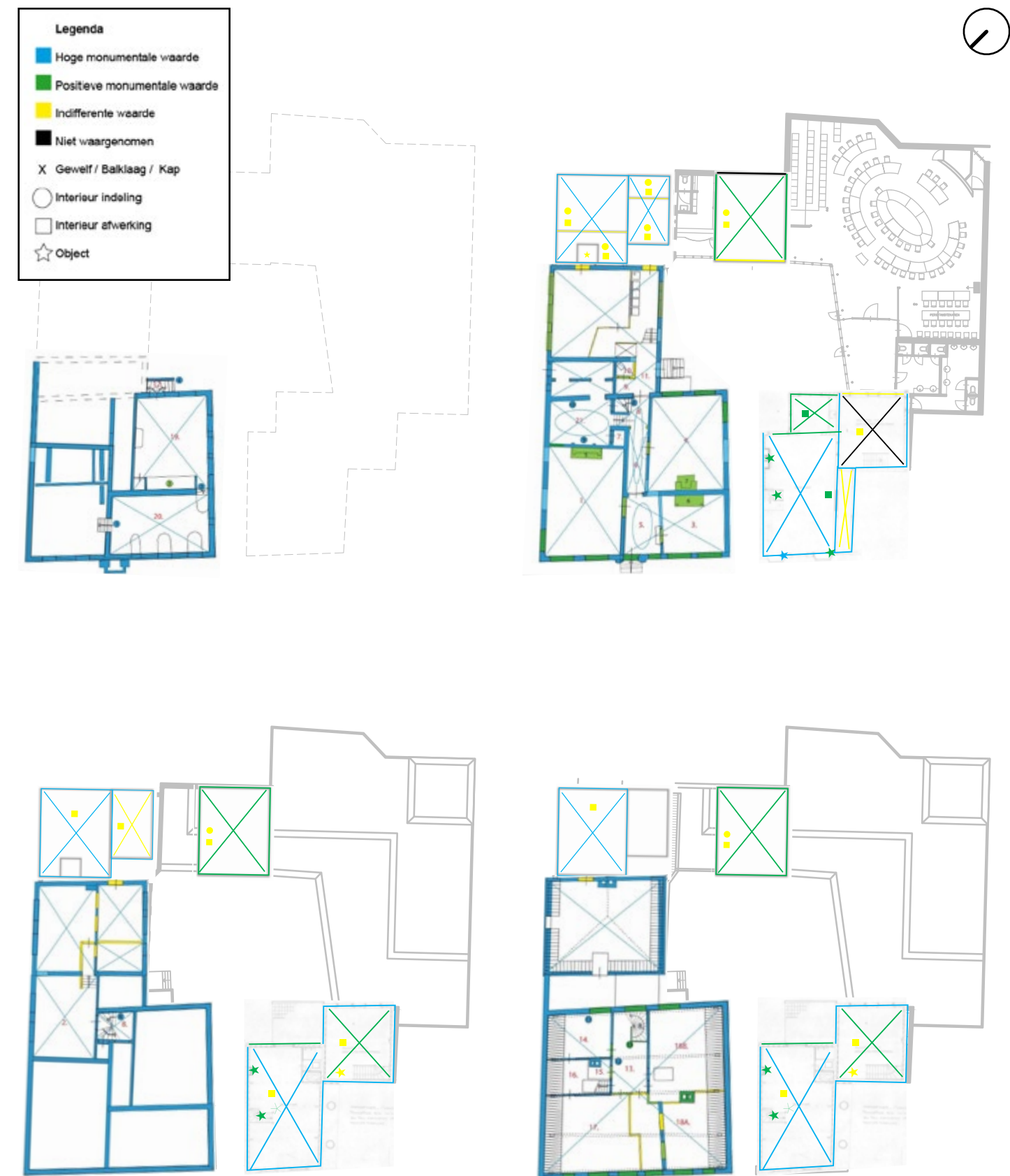
- van Schoonhoven, M. (2019). *Bouwhistorische Verkenning Huize Swaensteyn*.
- IDDS Archeologie en Bouwhistorie. (2020). *Bouwhistorische verkenningen met waardenstelling Herenstraat 76 en voormalige bakkerij / Kerkstraat 1A en voormalig koetshuis, Voorburg, Gemeente Leidschendam-Voorburg (ZH)*.

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 de plattegronden rechts zijn gebouwdelen die in aanmerking komen voor sloop rood gemarkeerd.

Het betreft uitsluitend ingrepen die sinds de jaren 80 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.

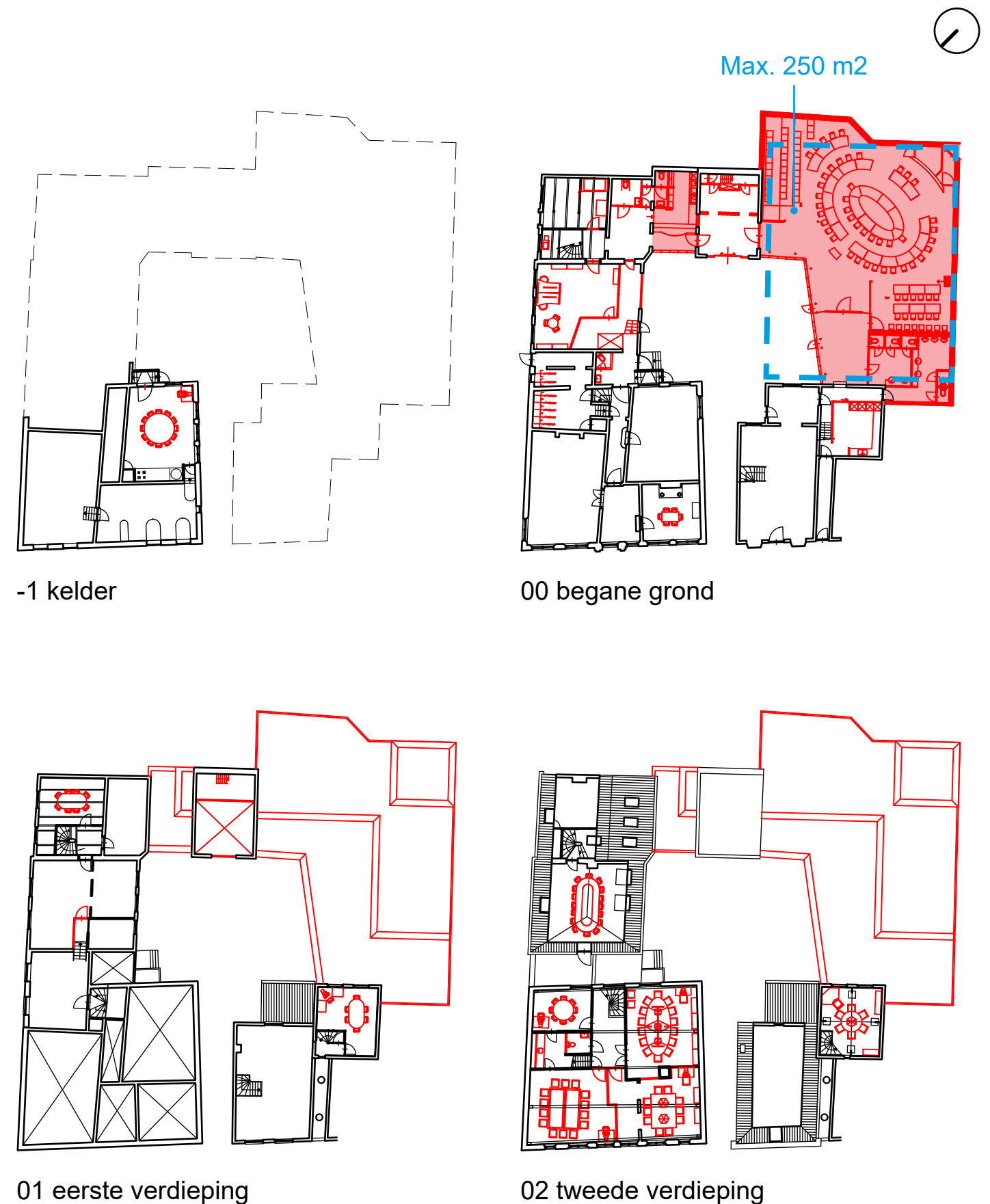
Uit oogpunt van duurzaamheid wordt aanbevolen om waar mogelijk bestaande gebouwdelen te hergebruiken. Alleen daar waar het de bruikbaarheid / functionaliteit van het complex in de weg staat zou sloop overwogen kunnen worden.

De huidige raadzaal is ca. 190 m² groot, inclusief publiekstribune en perstafels. De onregelmatige vorm belemmert een efficiënte en flexibele indeling van de ruimte. Bovendien wordt niet voldaan aan de ruimtebehoefte van 350 m² uit het Programma van Eisen.

Door de raadzaal iets groter te maken (ten koste van een deel van de binnenplaats en met sloop van de toiletgroep) kan een oppervlakte van ca. 250 m² gerealiseerd worden in een rechthoekige vorm. Deze uitbreiding past echter niet binnen het huidige bestemmingsplan.

De uitbreidingsmogelijkheden op de locatie worden verder besproken in het hoofdstuk "Bouwstenen" op pagina 29.

MOGELIJKHEDEN SLOOP EN NIEUWBOUW



PROGRAMMA VAN EISEN

PROGRAMMA VAN EISEN

ONTVANGEN PVE RAAD EN GRIFFIE

Ontvangen PvE (17-08-2020)

- 894 m2 FNO
- 1.258 m2 BVO*

Geactualiseerd PvE

- 1.006 m2 FNO (+112 m2)
- 1.408 m2 BVO* (+150 m2)

In enkele sessies met de raads werkgroep is het bestaande Programma van Eisen op enkele punten aangepast.

- Meer vergaderruimten nodig voor alle fracties, in verschillende groottes
- Stilte-/kolfruimte vereist (Arbo)
- Trouwzaal en bijbehorende functies (o.a. kleedruimte) handhaven
- Pantry bode

Daarnaast is ruimte gereserveerd voor randprogramma, waaronder:

- Printer / opslag kantoorartikelen
- Fietsenstalling / doucheruimte
- Werkkast
- Ontvangstbalie

In een vervolgtraject kan bovenstaand randprogramma verder worden uitgediept.

* 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.

Programma van Eisen 17-08-2020 Raadzaal en bijbehorende functies Gemeente Leidschendam-Voorburg										
functie	norm/m2	aantal	totaal m2 nvo	raadsleden	voorzitterstafel	griffie/bode	College	gem.secretaris	extra	Totaal
01 Raadzaal	7	50	350	35	3	2	5	1	4	50
02 Tribune	2	55	110							
	pers met tafel	4	5							
03 Opslag	24	1	24							
04 Regie	8	1	8							
05 Griffier	18	1	18							
06 Griffiemedewerkers	8	3	24							
07 Pantry			12							
08 Garderobe			12							
09 Toiletten H	2	4	8							
10 Toiletten D	2	4	8							
11 Toilet MIVA	5	1	5							
12 Foyer	150	1	150							
13 Vergaderruimten	30	4	120							
14 Opslag fracties	2	8	16							
15 Opslag Griffie	9	1	9							
Totaal Netto			894							
Verkeersruimte	15%	894	134							
Techniekruimte	50	1	50							
Installaties	10%	894	90							
Constructie	10%	894	90							
Totaal Bruto			1.258							

Ontvangen Programma van Eisen raad en griffie, d.d. 17-08-2020.

GEACTUALISEERD PVE RAAD EN GRIFFIE

- 894 m² FNO
- 1.258 m² BVO*

- 1.006 m2 FNO (+112 m2)
- 1.408 m2 BVO* (+150 m2)

- Meer vergaderruimten nodig voor alle fracties, in verschillende groottes
- Stille-/kolfruimte vereist (Arbo)
- Trouwzaal en bijbehorende functies (o.a. kleedruimte) handhaven
- Pantry bode

- Printer / opslag kantoorartikelen
- Fietsenstalling / doucheruimte
- Werkkast
- Ontvangstbalie

In een vervolgtraject kan bovenstaand randprogramma verder worden uitgediept.

Geactualiseerd Programma van Eisen raad en griffie.

* 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.

PROGRAMMA VAN EISEN

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

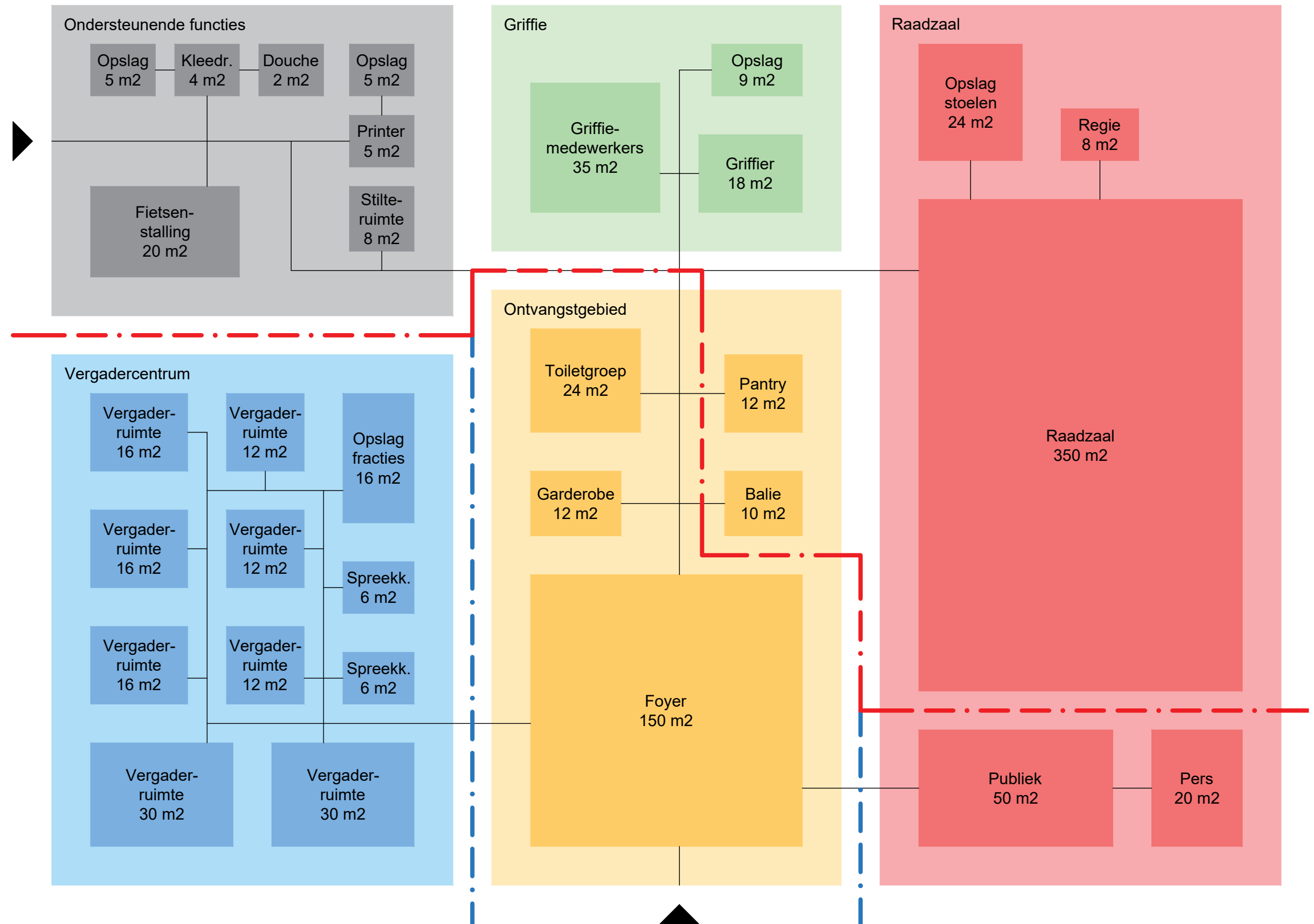
De ruimten uit de ruimtestaat zijn over vijf zones verdeeld:

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.

RELATIESCHEMA RAAD EN GRIFFIE



PROGRAMMA VAN EISEN

ONTVANGEN PVE MUSEA

Ontvangen PvE (17-05-2021)
Huize Swaensteyn als museum PvE5-2021.pdf

- 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.

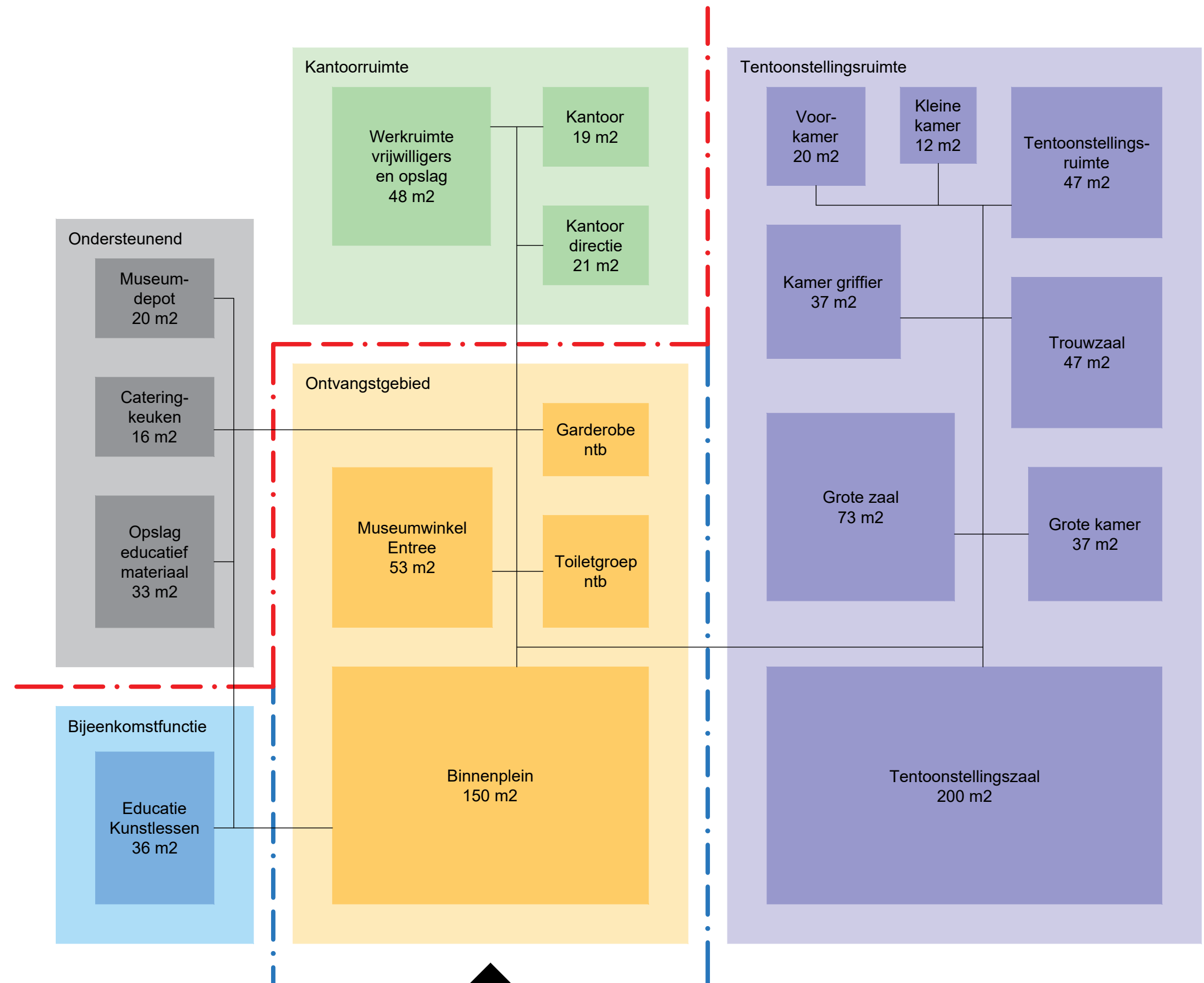
PROGRAMMA VAN EISEN

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. tentoonstellingsruimte;
3. kantoorruimte;
4. bijeenkomstfunctie;
5. ondersteunende functies.

De gekleurde stippellijnen geven de verschillende beveiligingsschillen weer. Het ontvangstgebied is publiek toegankelijk. Kantoorruimten en ondersteunende functies zijn alleen toegankelijk voor medewerkers. De educatieruimte en tentoonstellingsruimten zijn op gezette tijden toegankelijk voor (betalende) bezoekers.



RELATIESCHEMA MUSEA

PROGRAMMA VAN EISEN

SAMENVATTING RUIMTEBEHOEFTE



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			
Totaal FNO			277 m2			FNO / BVO*	0,7
						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.

Standardsituatie

De NEN (Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut) heeft voor kantoorwerkzaamheden normen opgesteld voor het minimaal benodigde vloeroppervlak (NEN 1824:2010).

In een standardsituatie gaat deze norm uit van de volgende minimumoppervlaktes:

- Overlegruimte 2 m2 per persoon
- Vergaderruimte 2 m2 per persoon
- Werkplek 6-7 m2 per persoon*

Pandemie

In het kader van de COVID-19 maatregelen heeft de NEN in 2020 een aanbeveling gedaan voor de oppervlakte en inrichting van diverse ruimten in een kantoorgebouw (NEN-spec 2:2020 versie 1.1 nl).

Deze aanbeveling hanteert een toeslag van 3 m2 per persoon voor het onderling houden van afstand. De NEN-spec gaat uit van de volgende oppervlaktes:

- Overlegruimte 5 m2 per persoon
- Vergaderruimte 5 m2 per persoon
- Werkplek 9-10 m2 per persoon*

Tevens wordt aanbevolen om niet met meer dan 30 personen in een vergaderruimte aanwezig te zijn. Gemeenteraden zijn volgens de richtlijnen van de Rijksoverheid echter uitgezonderd van deze beperking.

*afhankelijk van aanwezige kasten, ladeblokken en beeldschermen

Tabel 2 — Minimumoppervlakte van elementen

Element	Minimumoppervlakte
Medewerkers	— 7 m² voor een medewerker op enkele werkplek die rondom vrije ruimte heeft voor passerende mensen — 6 m² voor een medewerker op een werkplek grenzend aan een andere werkplek die niet in gebruik is of die is afgegrensd met scheidingswanden — 4 m² 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 m² voor een werkplek met separaat plat beeldscherm of laptop 1 m² voor een lees/schrijfvlak 2 m² voor een vlak voor uitleg van tekeningen of gelijkwaardig
Kasten	1 m² voor elke vrijstaande kast 0,5 m² voor elk (verrijdbaar) ladeblok
Vergaderruimte	5 m² 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 m² of meer per persoon, afhankelijk van de looproutes door de overlegruimte en vrije ruimte bij de toegang tot de overlegruimte

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

GEVOLGEN PANDEMIE — RAADZAAL

PROGRAMMA VAN EISEN

In geval van een pandemie zijn twee oplossingen denkbaar voor het vergaderprogramma. Ten eerste kan in het ontwerp rekening gehouden worden met de grotere oppervlaktenorm van 5 m2 per persoon in het geval van een pandemie (optie A). Om de grote vergaderruimten (16p) in te kunnen passen op de locatie is een extra verdieping bovenop de raadzaal nodig. Het ligt daarom meer voor de hand om gedurende een pandemie een lagere bezetting te hanteren en zoveel mogelijk digitaal te vergaderen (B).

Standardsituatie

NEN-norm minimaal 2 m2 pp

- Klein 6p 12 m2 x3 = 36 m2
- Middel 8p 16 m2 x3 = 48 m2
- Groot 16p 32 m2 x2 = 64 m2
- Spreekkamer 3p 6 m2 x2 = 12 m2
- Vergaderen totaal = 160 m2

Pandemie A

Grotere vergaderruimtes, NEN-spec minimaal 5 m2 pp

- Klein 6p 30 m2 x3 = 90 m2
- Middel 8p 40 m2 x3 = 120 m2
- Groot 16p 80 m2 x2 = 160 m2
- Spreekkamer 3p 15 m2 x2 = 30 m2
- Vergaderen totaal = 400 m2

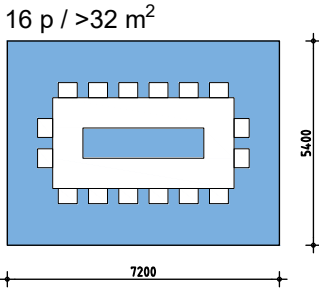
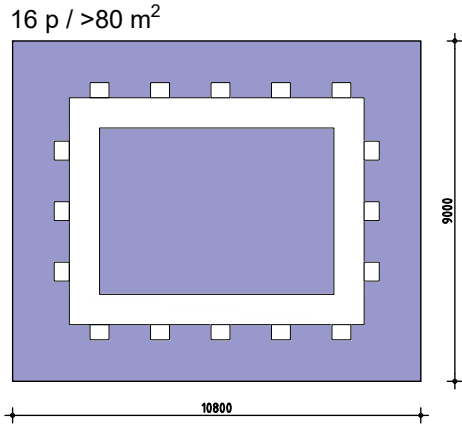
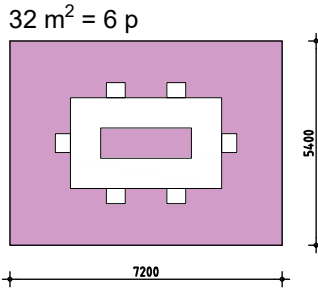
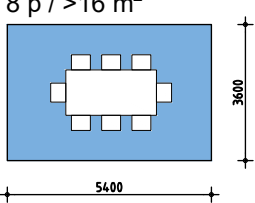
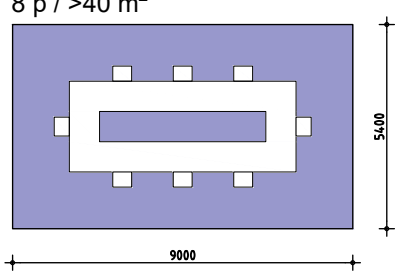
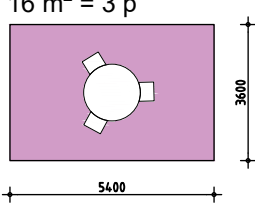
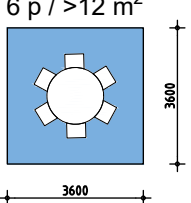
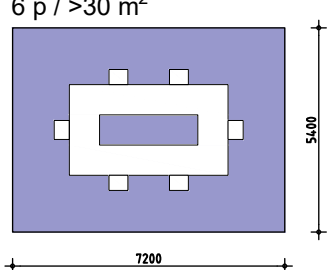
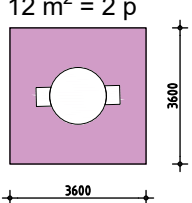
Pandemie B

Lagere bezetting, NEN-spec minimaal 5 m2 pp

- Klein 2p 12 m2 x3 = 36 m2
- Middel 3p 16 m2 x3 = 48 m2
- Groot 6p 32 m2 x2 = 64 m2
- Spreekkamer 1p* 6 m2 x2 = 12 m2
- Vergaderen totaal = 160 m2

* Spreekkamer te gebruiken als (concentratie)werkplek of belcel (inclusief videoconferencing).

GEVOLGEN PANDEMIE — VERGADEREN

Standardsituatie Norm 2 m2 pp	Pandemie A Grotere vergaderruimtes	Pandemie B Lagere bezetting
		
		
		
		

Raad en griffie

Om gedurende een pandemie veilig op anderhalve meter te kunnen werken en vergaderen is extra vloeroppervlak benodigd.

- Voor de raadzaal betekent het dat uitbreiding naar 250 m² noodzakelijk is. Er blijft in de raadzaal geen ruimte over voor pers of publiek. Daarnaast moet al het meubilair verplaatsbaar zijn om een opstelling met anderhalve meter afstand mogelijk te maken.
- Voor vergaderruimten betekent dit een toename van 250% in benodigd vloeroppervlak. Vanwege de beperkt beschikbare ruimte op de locatie, gecombineerd met de complexiteit van eventuele uitbreidingen, wordt daarom geadviseerd om de gevraagde vergaderruimten niet aan te passen aan een pandemiesituatie. In plaats daarvan zal gezocht moeten worden naar andere oplossingen, zoals lagere bezettingen en online vergaderen.
- Voor de werkomgeving van de griffie kan wel worden overwogen om rekening te houden met een pandemiesituatie, omdat de toename van het vloeroppervlak relatief beperkt blijft (+15 m²).

Musea

Voor de musea geldt dat een pandemiesituatie zal resulteren in een lagere doorstroomcapaciteit van de tentoonstellingsruimten. Het afgelopen jaar zijn door de Rijksoverheid bijvoorbeeld de volgende regels gehanteerd:

- In doorstroomlocaties mag er 1 bezoeker per 10 m² (of 5 m², afhankelijk van ernst situatie) op 1,5 meter aanwezig zijn.
- Met coronatoegangsbewijzen kan 100% van de reguliere capaciteit gebruikt worden. Bezoekers hoeven dan geen 1,5 meter afstand te houden.

In tentoonstellingsruimten wordt aanbevolen om waar mogelijk eenrichtingsverkeer in te stellen.

Voor de werkomgeving van museummedewerkers en directie kan op deze locatie rekening gehouden worden met een pandemiesituatie. Dat resulteert in ca. 30 m² extra benodigd vloeroppervlak.

De Museumvereniging heeft de richtlijnen van het RIVM vertaald naar het 'Museumprotocol voor veilig en verantwoord museumbezoek'.

Algemeen

In het algemeen geldt dat met name aandacht besteed dient te worden aan een gezond binnenklimaat.

Ventilatie moet minimaal voldoen aan het Bouwbesluit (2012) en dient 24 uur per dag aan te staan. Er dient geen recirculatie van binnenlucht plaats te vinden. Daarnaast wordt aanbevolen om verblijfsruimten te voorzien van te openen ramen (spuimogelijkheid).

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 (m.u.v. raadzaal)
- Thuiswerken / online vergaderen stimuleren

Logistiek

- Capaciteit liften en trappenhuisen 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

Interieur

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

Hygiëne

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

BOUWSTENEN

BOUWSTENEN

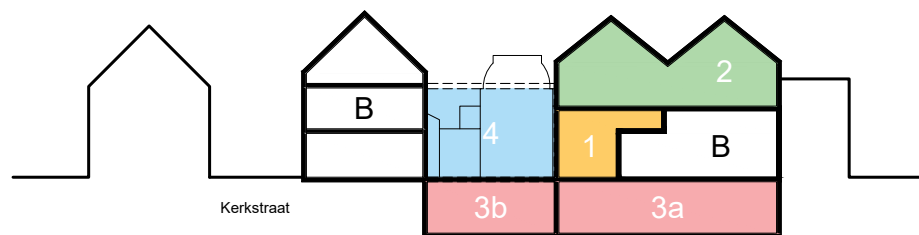
Voorafgaand aan het uitwerken van de scenario's zijn op hoofdlijnen de mogelijkheden voor uitbreiding onderzocht. In de huidige situatie is ca. 1.500 m² bruto vloeroppervlak beschikbaar.

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

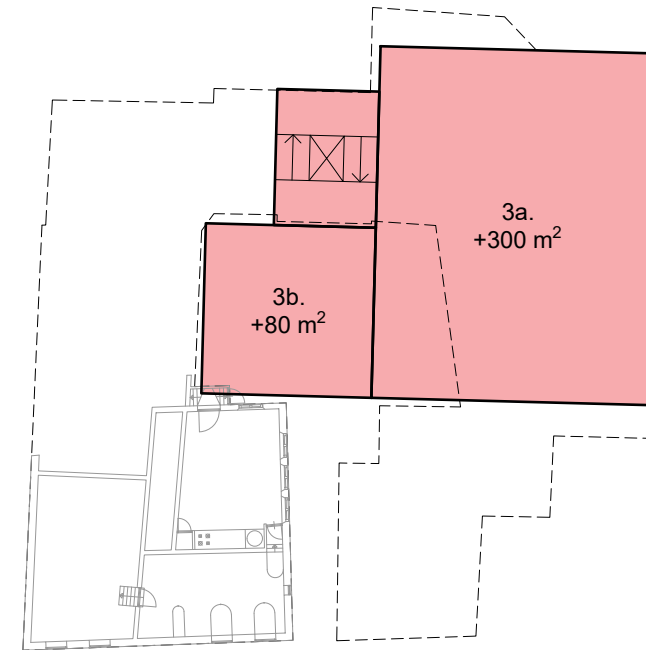
1. **Éénlaagse uitbreiding** van de raadzaal, waarbij een deel van de binnenplaats wordt bebouwd om een ruimere opzet van de raadzaal mogelijk te maken. Dit levert ca. 40 m² extra bruto vloeroppervlak op.
2. **Extra verdieping** op de raadzaal (en verbinding Kerkstraat 1A met koetshuis). Ook hier wordt een deel van de binnenplaats bebouwd. Dit levert ca. 300 m² extra bruto vloeroppervlak op. Er kan op de 1e verdieping een verbinding gemaakt worden tussen koetshuis en Kerkstraat 1A.
3. **Onderkelderen** van koetshuis, raadzaal (3a) en binnenplaats (3b). Dit levert maximaal 380 m² extra bruto vloeroppervlak op.
4. **Overkapping** van de binnenplaats. Dit levert ca. 80 m² extra bruto vloeroppervlak op. De overkapping fungeert tevens als verbinding tussen de verschillende gebouwen, hetgeen een positieve impact zou kunnen hebben op de FNO / BVO-verhouding.

In totaal kan op de locatie maximaal ca. 800 m² bruto vloeroppervlak toegevoegd worden, voor een totaal van ca. 2.300 m² BVO.

N.B.: bovenstaande oplossingen vallen allen buiten het vigerende bestemmingsplan.



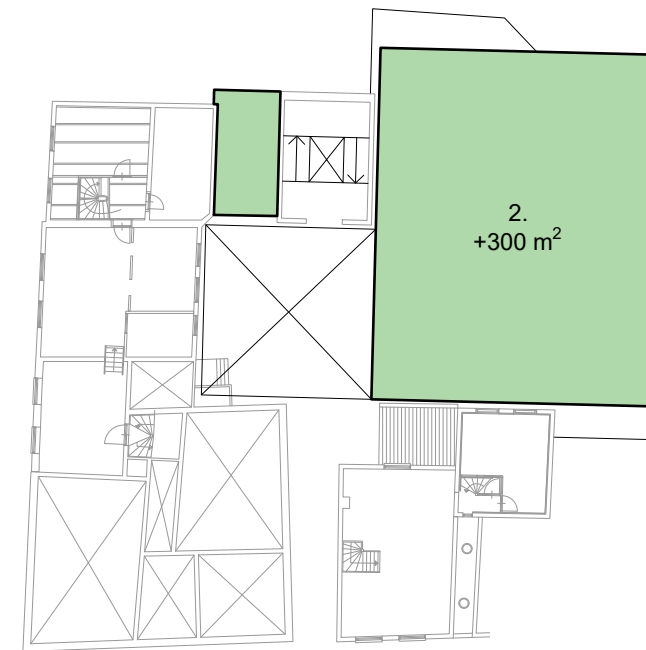
MOGELIJKHEDEN NIEUWBOUW



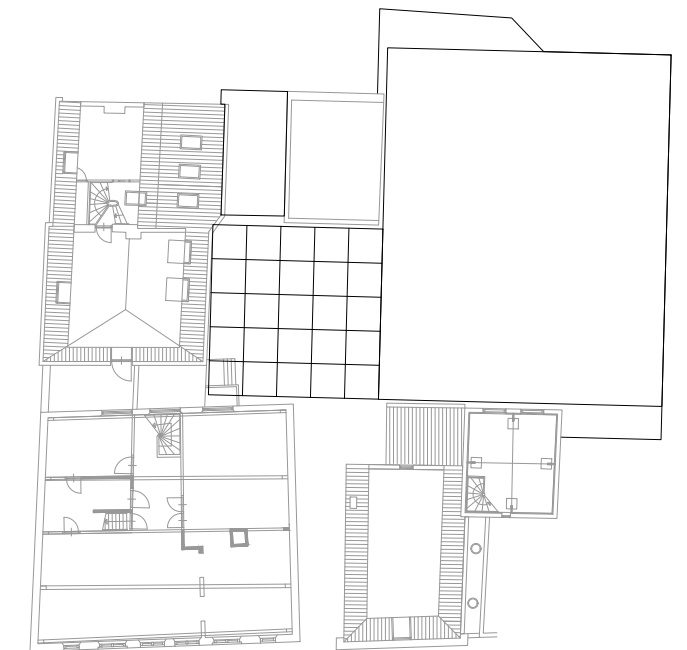
-1 kelder



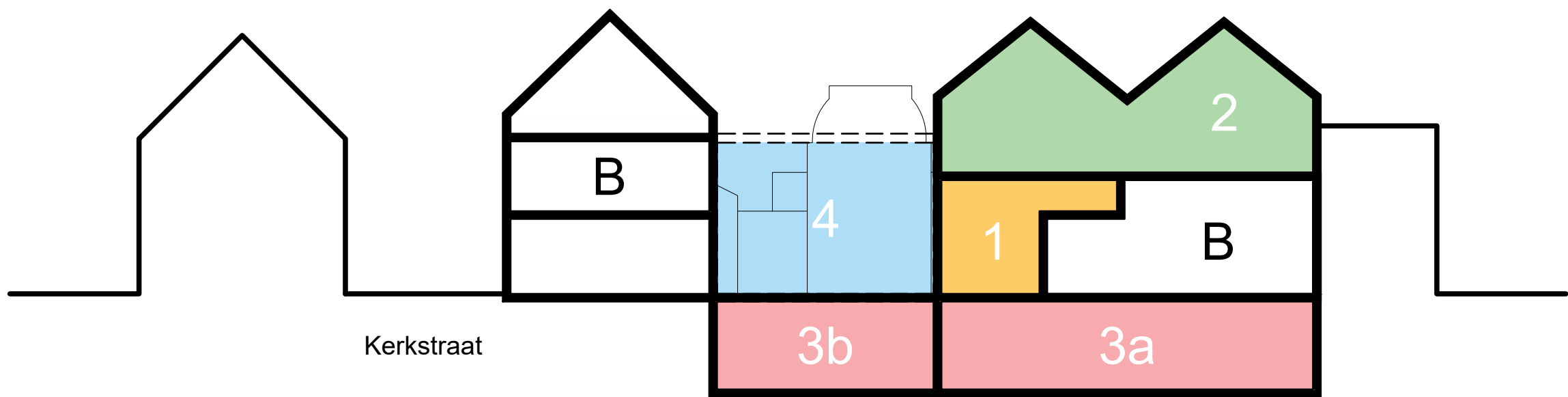
00 begane grond



01 eerste verdieping

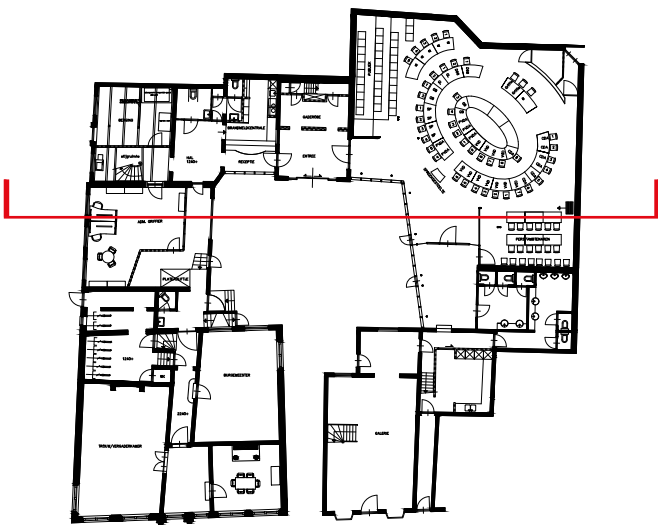


02 tweede verdieping



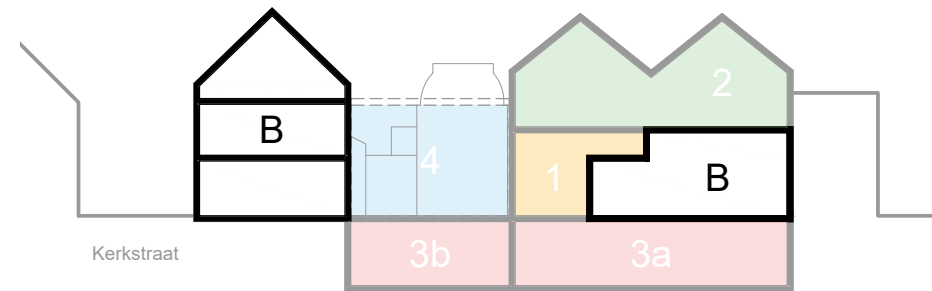
Overzicht uitbreiding bruto vloeroppervlak

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

In de meest minimale variant kan gekozen worden voor een verbouwing van de raadzaal binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Hierbij wordt aanbevolen de volledige dakconstructie te vervangen. De positie van de bestaande kolommen belemmert namelijk het maken van een goede indeling van de raadzaal.

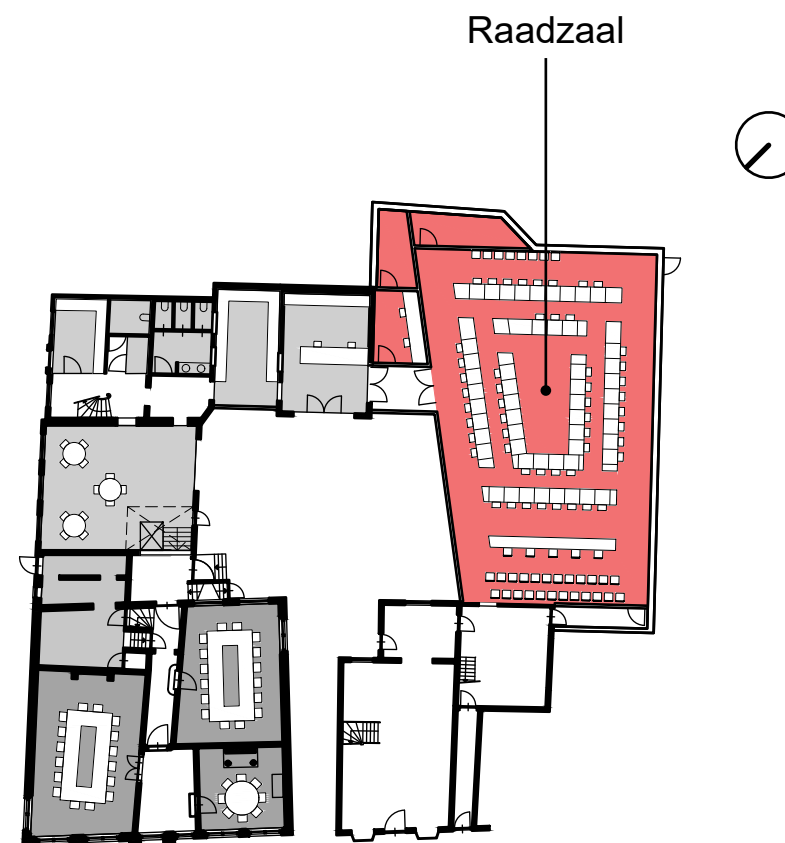


Pluspunten

- Binnen bestemmingsplangrenzen
- Lagere bouwkosten

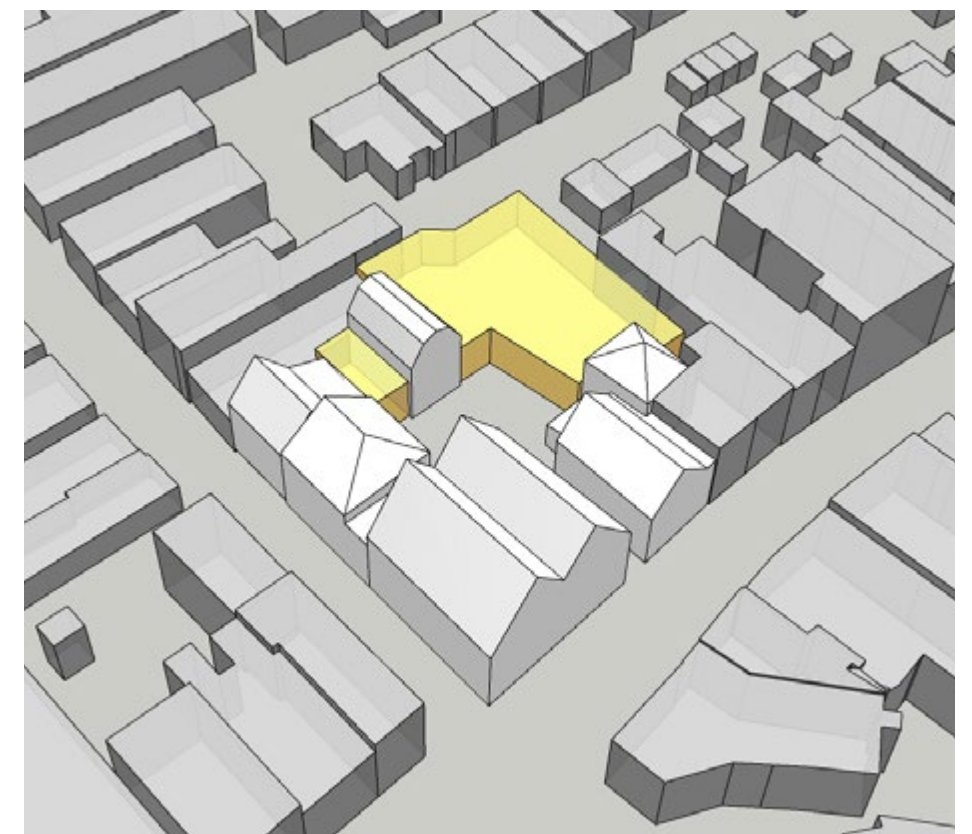
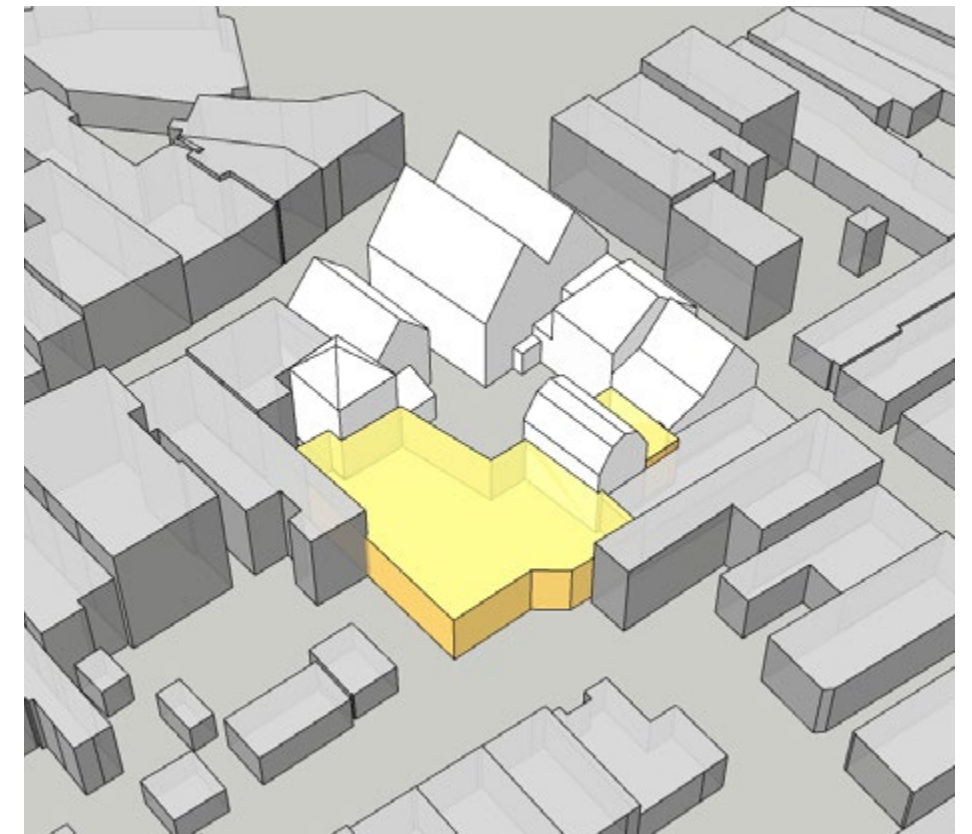
Minpunten

- Onregelmatige vorm
- Niet representatief
- Geen indelingsvrijheid raadzaal
- Geen optimaal zicht op spreker en elkaar
- Krappe opstelling, weinig loopruimte rondom
- 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

Om een kwalitatief hoogwaardige raadzaal te kunnen maken kan de raadzaal worden uitgebreid door een deel van de binnenplaats te bebouwen (40 m²). Dit maakt een rechthoekige zaal mogelijk van ca. 18 x 15 m. Dat levert veel indelingsvrijheid op en zorgt voor voldoende loopruimte rondom het meubilair.

In geval van een pandemie kan ook op anderhalve meter vergaderd worden (zonder publiek).

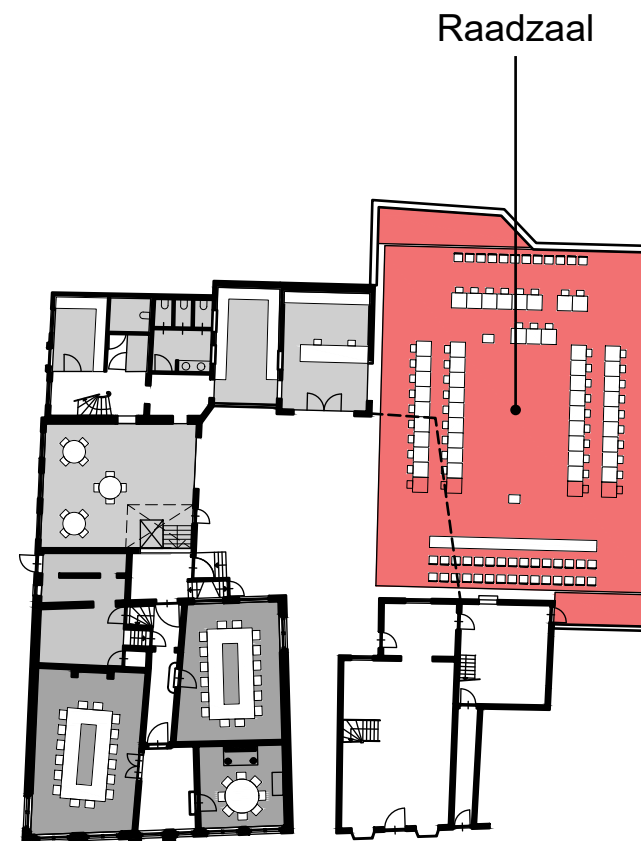
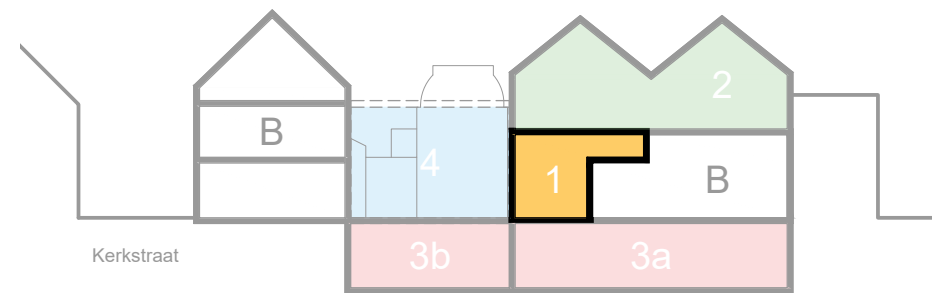
Deze uitbreiding overschrijdt de bouwgrenzen uit het bestemmingsplan. Aandachtspunt is de aansluiting van het nieuwe volume op de bestaande bouw (met name de lage aanbouw achter Herenstraat 76).

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

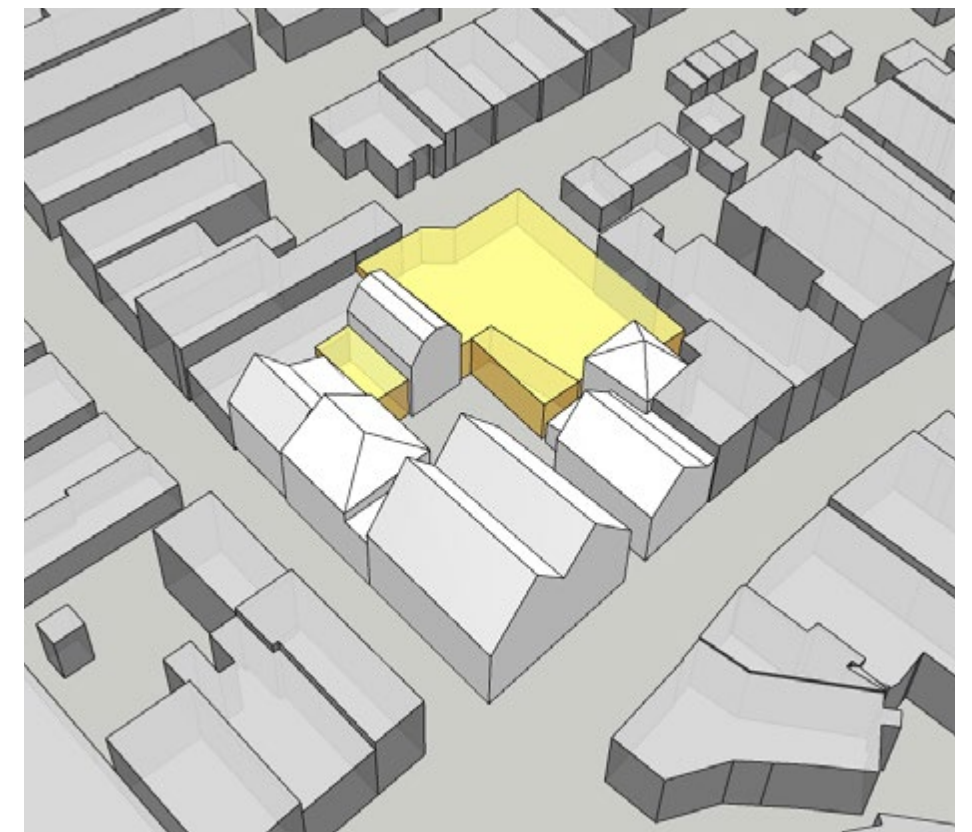
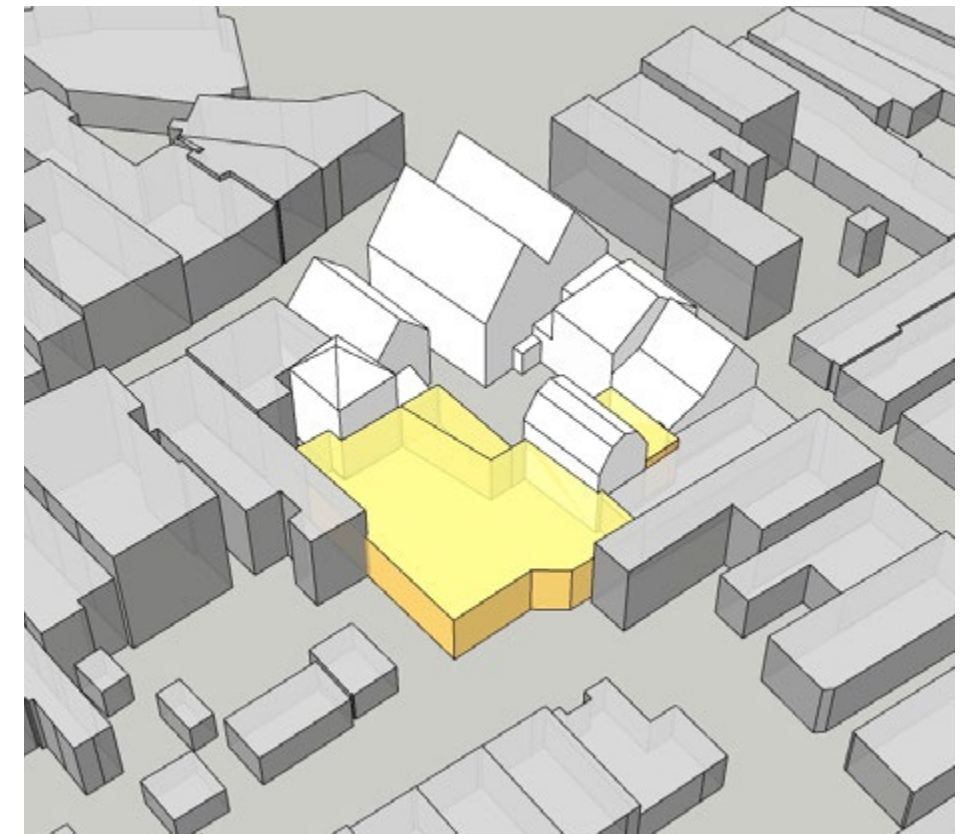
Minpunten

- 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.

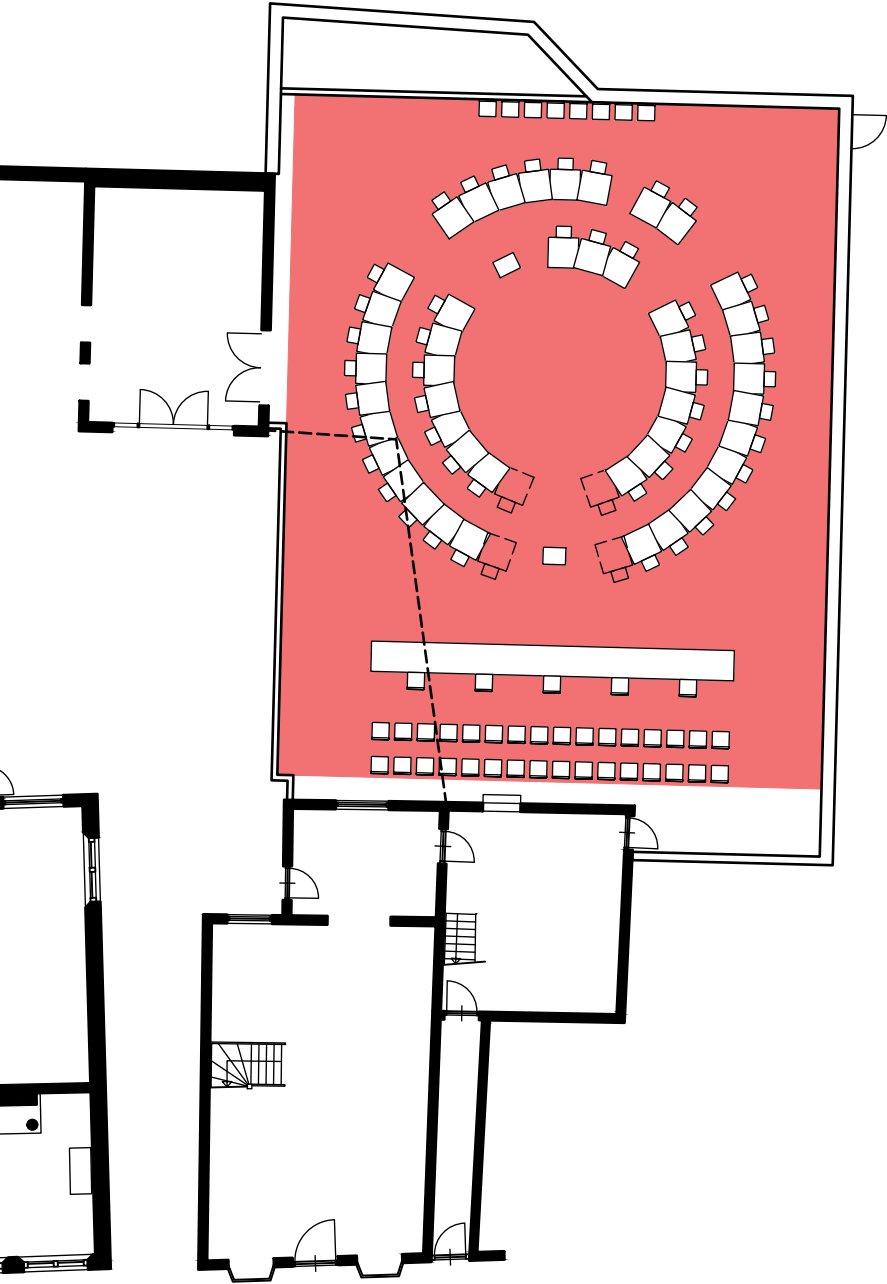
1 — UITBREIDING RAADZAAL



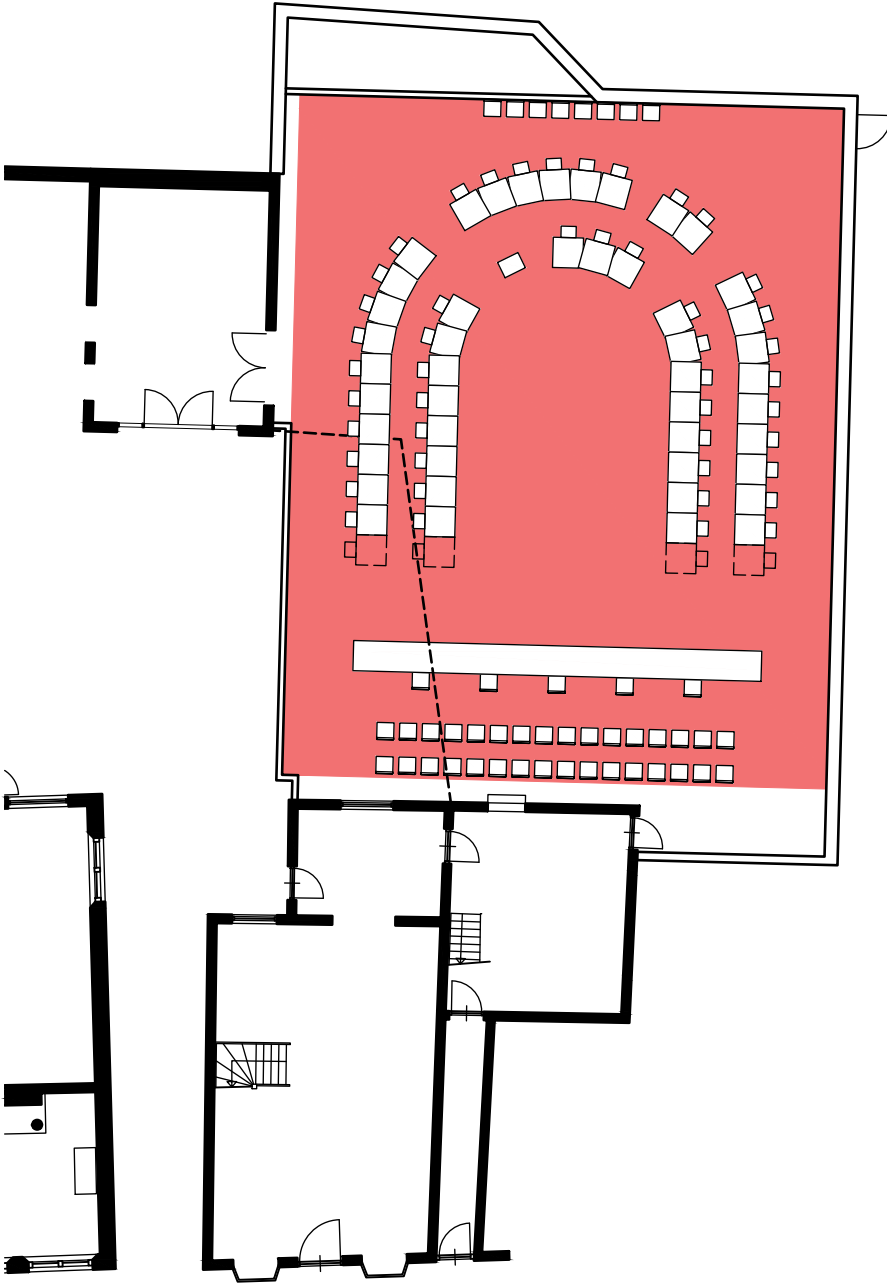
Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.



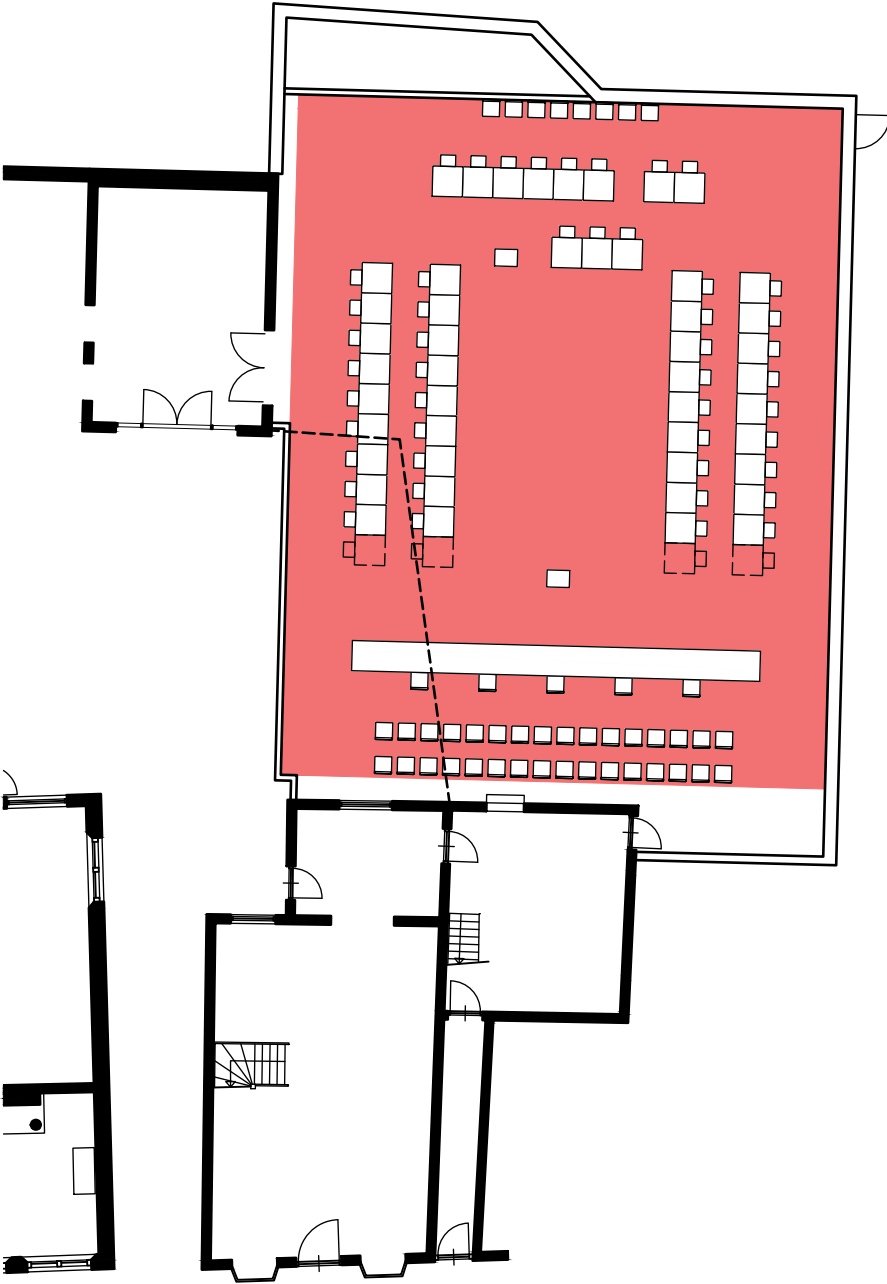
Rond



Hoefijzer



Rechthoek



BOUWSTENEN

Voor verdere uitbreiding van het vloeroppervlak kan een extra bouwlaag op de huidige raadzaal worden aangebracht. Daarbij kan op de 1e verdieping een koppeling gemaakt worden tussen Kerkstraat 1A en het Koetshuis (ca. 3 m + peil). Dit levert ca. 300 m² extra bruto vloeroppervlak op.

Deze uitbreiding overschrijdt de bouwgrenzen en maximale bouwhoogte (5 m) uit het bestemmingsplan. De optopping kan bovendien hinder opleveren voor belendende percelen (belemmering uitzicht en vermindering zonuren).

Deze hinder kan geminimaliseerd worden door de bouwhoogte zo veel mogelijk te beperken en door het maken van een hellend dak (zie afbeelding rechts).

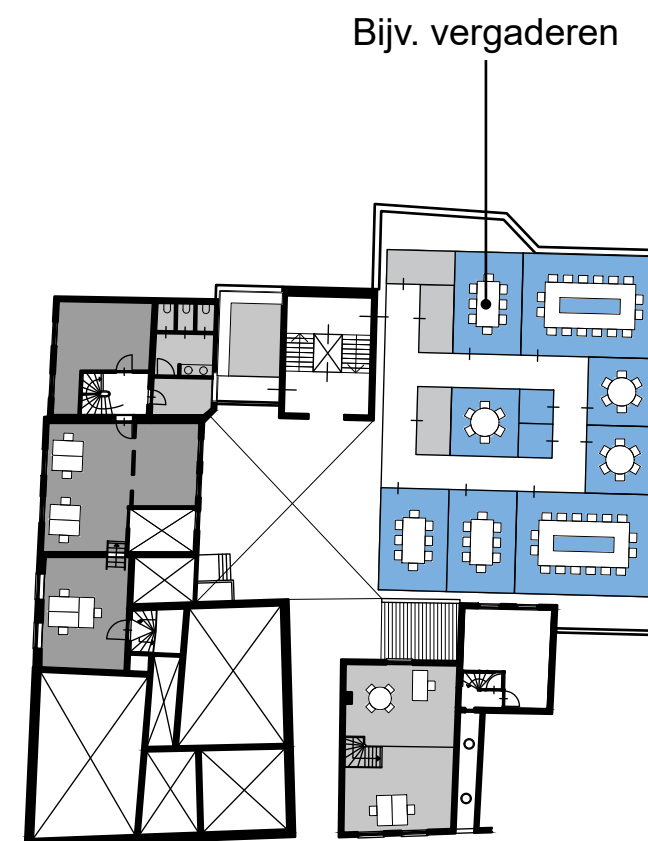
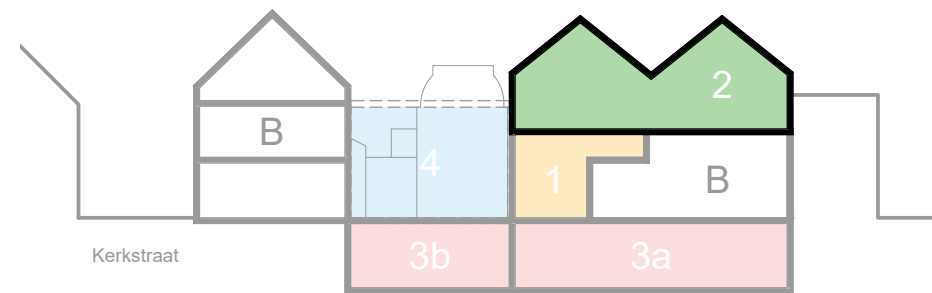
Op de eerste verdieping ontstaat een ruimte van ca. 250 m² die gebruikt zou kunnen worden als raadzaal, museumzaal of vergadercentrum. Ontsluiting van de kelderverdieping kan geschieden via een nieuw te realiseren trappenhuis en lift in het koetshuis.

Pluspunten

- Ruimte voor aanvullende functies
- Hoog comfortniveau haalbaar
- Flexibel in te delen, toekomstbestendig
- Mogelijkheid vergadergebied boven raadzaal
- Koppeling op 1e verdieping met Kerkstraat 1A

Minpunten

- Wijkt af van bestemmingsplan
- Mogelijke hinder voor omwonenden (uitzicht, zonuren in tuin) → schuine kap toepassen
- Deel binnenplaats wordt bebouwd (40 m²)
- Aansluiting op bestaande bouw lastiger
- Hogere bouwkosten
- Aantasting dakconstructie Kerkstraat 1A bij koppeling met koetshuis



Schematische doorsnede (boven) en plattegrond.

2 — EXTRA VERDIEPING



Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.



Enkele referentiebeelden van moderne kapconstructies. Met de klok mee: Bibliotheek De Boekenberg, Spijkenisse; Museum Kaap Skil, Oudeschild; Parochiezaal Kannikegården, Ribe (Denemarken); Kunstmuseum Ahrenshoop, Ostseebad Ahrenshoop (Duitsland).

BOUWSTENEN

Onder de huidige raadzaal (3a) en eventueel onder de binnenplaats kan een kelderverdieping worden gerealiseerd ter uitbreiding van het vloeroppervlak. Dit levert ca. $300 + 80 = 380$ m² BVO op.

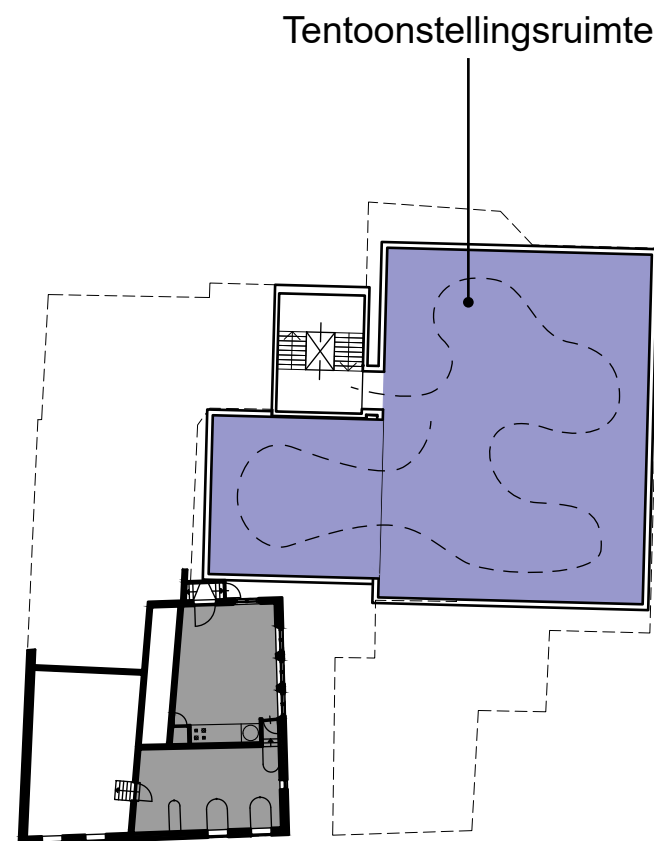
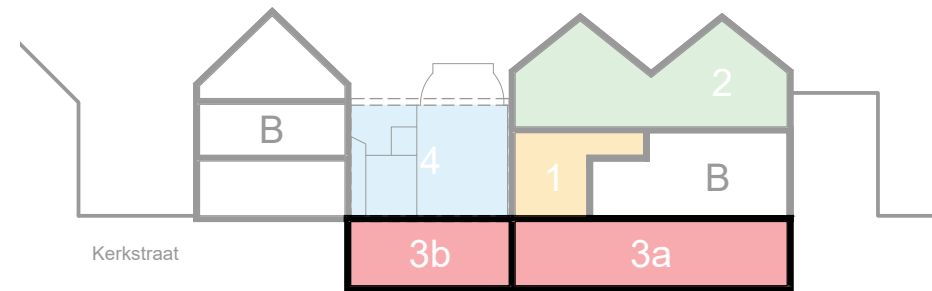
De ontstane ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als flexibel indeelbare tentoonstellingszaal voor de musea. Ontsluiting van de kelderverdieping zou kunnen geschieden via een nieuw te realiseren trappenhuis en lift in het koetshuis.

Pluspunten

- Veel extra vloeroppervlak te realiseren (tot 380 m²)
- Hoog comfortniveau haalbaar
- Flexibel in te delen, toekomstbestendig
- Ruimte voor aanvullende functies (museum)
- 'Onzichtbaar', eindresultaat heeft geen invloed op omwonenden en beschermd stadsgezicht.

Minpunten

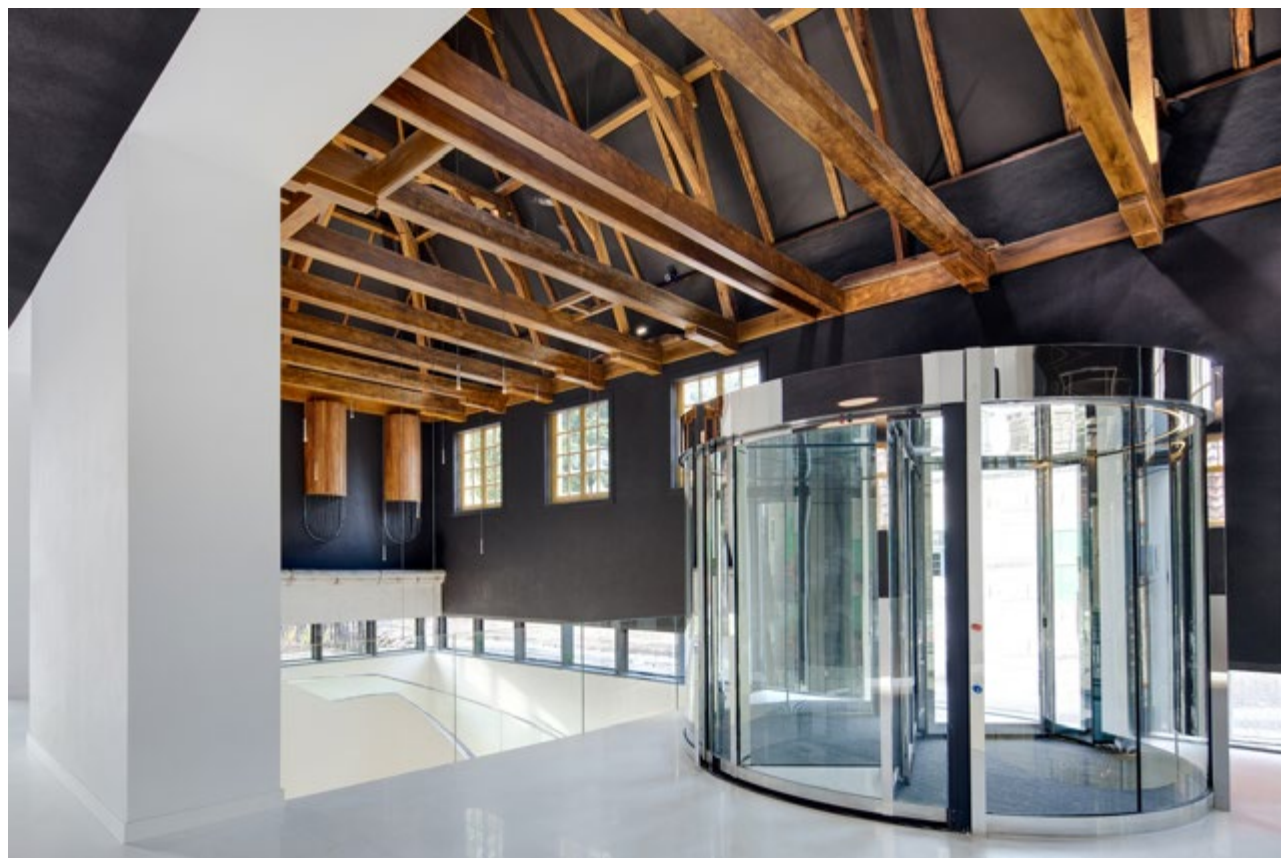
- Wijkt af van bestemmingsplan
- Hoge verwachtingen t.a.v. archeologie (kans op vertraging tijdens de bouw)
- Hogere bouwkosten
- Onderkelderen koetshuis technisch uitdagend
- Risico verzakkingen bestaande panden door bouwwerkzaamheden
- Risico voor museumstukken (ook bruikleen) i.v.m. kans op onder water lopen kelder



Schematische doorsnede (boven) en plattegrond kelder.



Impressie vanuit het zuiden (boven) en noorden.



Drents Museum, Assen

Mauritshuis, Den Haag

BOUWSTENEN

Om een royale entree te creëren voor zowel raad als musea kan overwogen worden om de binnenplaats te overkappen met een glazen dak. Hierdoor ontstaat een ontvangstruimte van ca. 80 m². Deze ruimte kan bovendien gebruikt worden als uitbreiding van de publiekstribune bij de raadzaal gedurende drukbezochte vergaderingen. Bijkomend voordeel aan deze ingreep is de mogelijk positieve impact op het energieverbruik, omdat minder geveloppervlak van de bestaande bouw in contact is met de buitenlucht. De overkapping fungeert hierbij als thermische buffer.

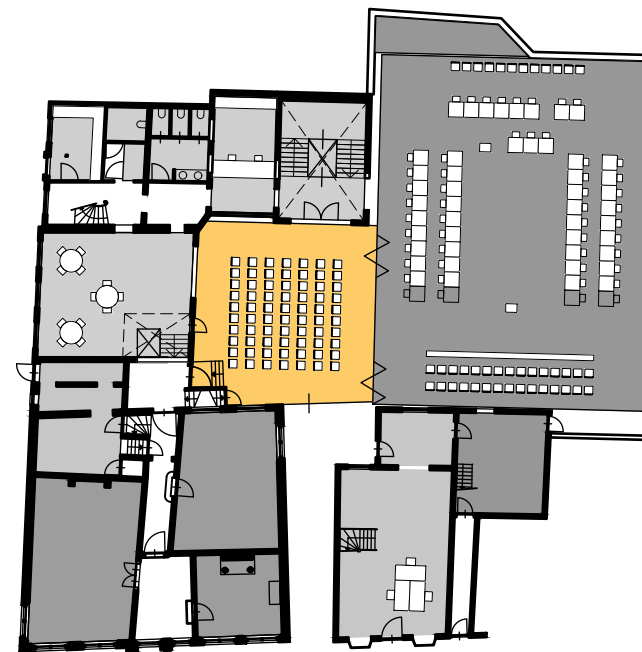
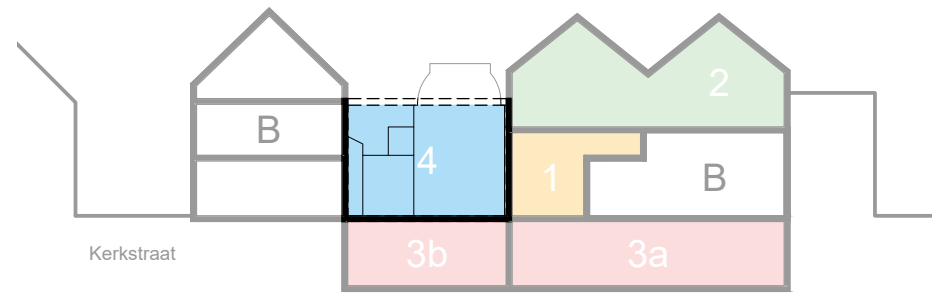
De overkapping wijkt daarentegen af van het bestemmingsplan, omdat de binnenplaats niet als bouwvlak is aangemerkt. Daarnaast wordt een cultuurhistorisch waardevolle openbare ruimte afgesloten van de rest van de binnenstad. De verspringende dak- en goothoogtes rondom bemoeilijken een nette aansluiting van het glasdak op de bestaande bouw.

Pluspunten

- Kwalitatief hoogwaardige ontmoetingsruimte
- Te gebruiken als uitbreiding publiekstribune tijdens raadsvergaderingen
- Mooie entree voor zowel raad als museum
- Kan positieve impact hebben op stookkosten vanwege betere verhouding tussen gebouwinhoud en geveloppervlak

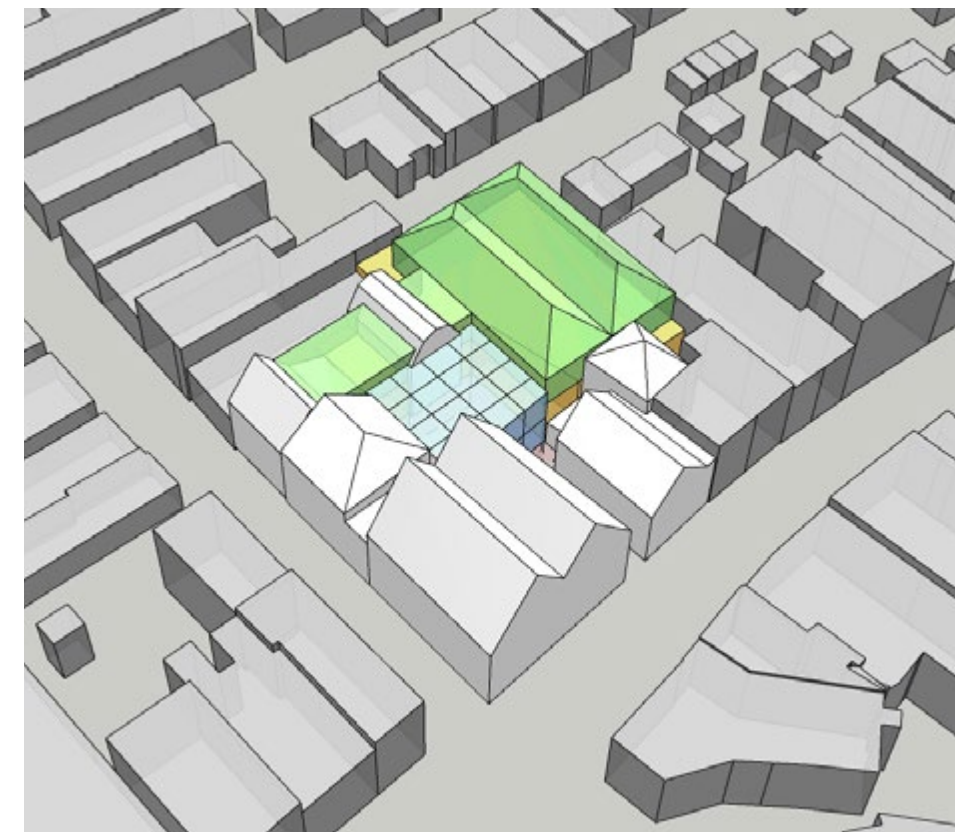
Minpunten

- Wijkt af van bestemmingsplan
- Aantasting van cultuurhistorisch waardevolle openbare ruimte
- Aansluiting op bestaande gevels en daken technisch uitdagend
- Mogelijk vluchtroutes herzien

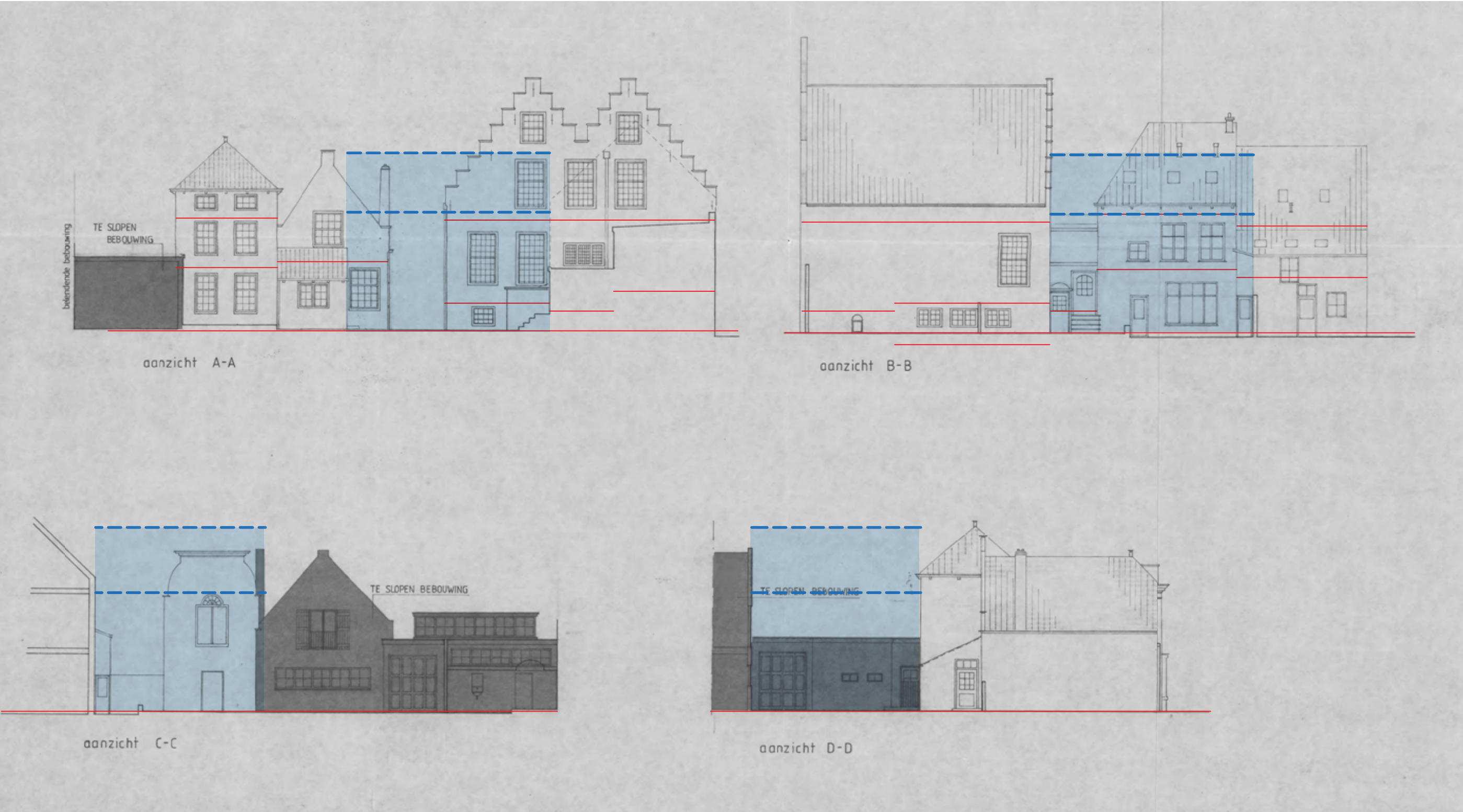


Schematische doorsnede (boven) en plattegrond.

4 — OVERKAPPING



Impressie vanuit het noorden (boven) en zuiden.



- Verdiepingshoogten
- - - Mogelijke positie atriumdak (6 of 9 meter hoog)



Kasteel Ruurlo (boven) en Natuurmuseum Fryslân, Leeuwarden

Museum de Lakenhal, Leiden (boven) en Stadhuis Wageningen

SCENARIO'S

SCENARIO'S

Om het gevraagde programma in te kunnen passen, kunnen combinaties gemaakt worden van bouwstenen uit het vorige hoofdstuk. Op deze pagina is een overzicht gegeven van de mogelijke combinaties die overeenkomen met de ruimtebehoefte vanuit raad, griffie en musea.

A. Raad en griffie

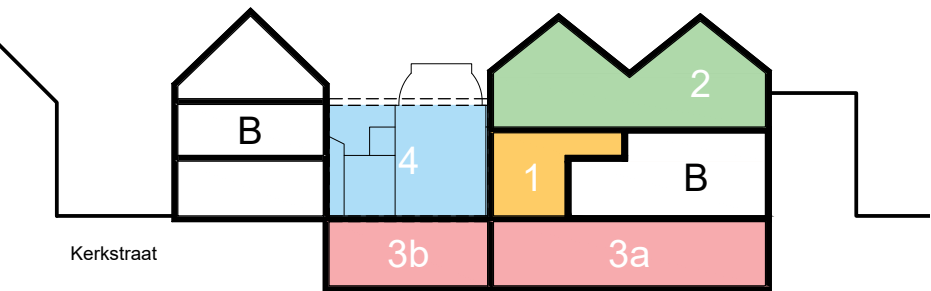
Het huidige vloeroppervlak (1.500 m2 BVO) is toereikend voor de ruimtevraag van de raad en griffie. Voor een scenario met alleen raad en griffie kan worden volstaan met een uitbreiding van de raadzaal (1). Optioneel kan de binnenplaats overkapt worden om een ruimer ontvangstgebied te creëren (4).

B. Met musea

Om voldoende vloeroppervlak te creëren voor het scenario met musea moet in ieder geval een extra verdieping (2) op en een kelder (3a) onder de huidige raadzaal worden gemaakt.

Daarmee wordt in totaal ca. 2.140 m2 BVO gecreëerd, hetgeen voldoende lijkt voor het inpassen van het gevraagde programma.

Optioneel kan de binnenplaats overkapt worden om een ruimer ontvangstgebied te creëren (4). Voor nog meer vloeroppervlak kan tevens de binnenplaats onderkelderd worden (3b), voor maximaal 2.300 m2 BVO.



MOGELIJKHEDEN

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

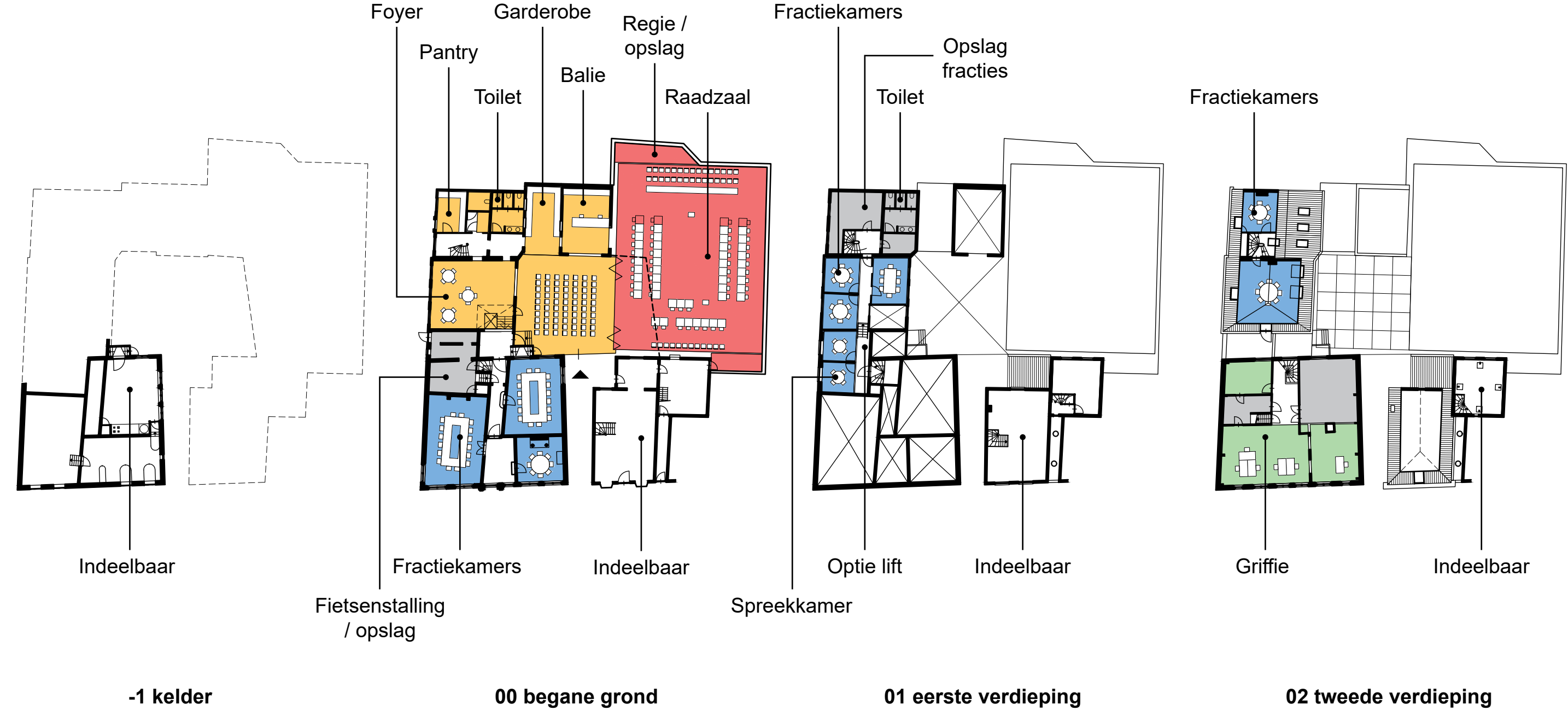
- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie



SCENARIO'S

A2 — RAAD EN GRIFFIE + OVERKAPPING

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie

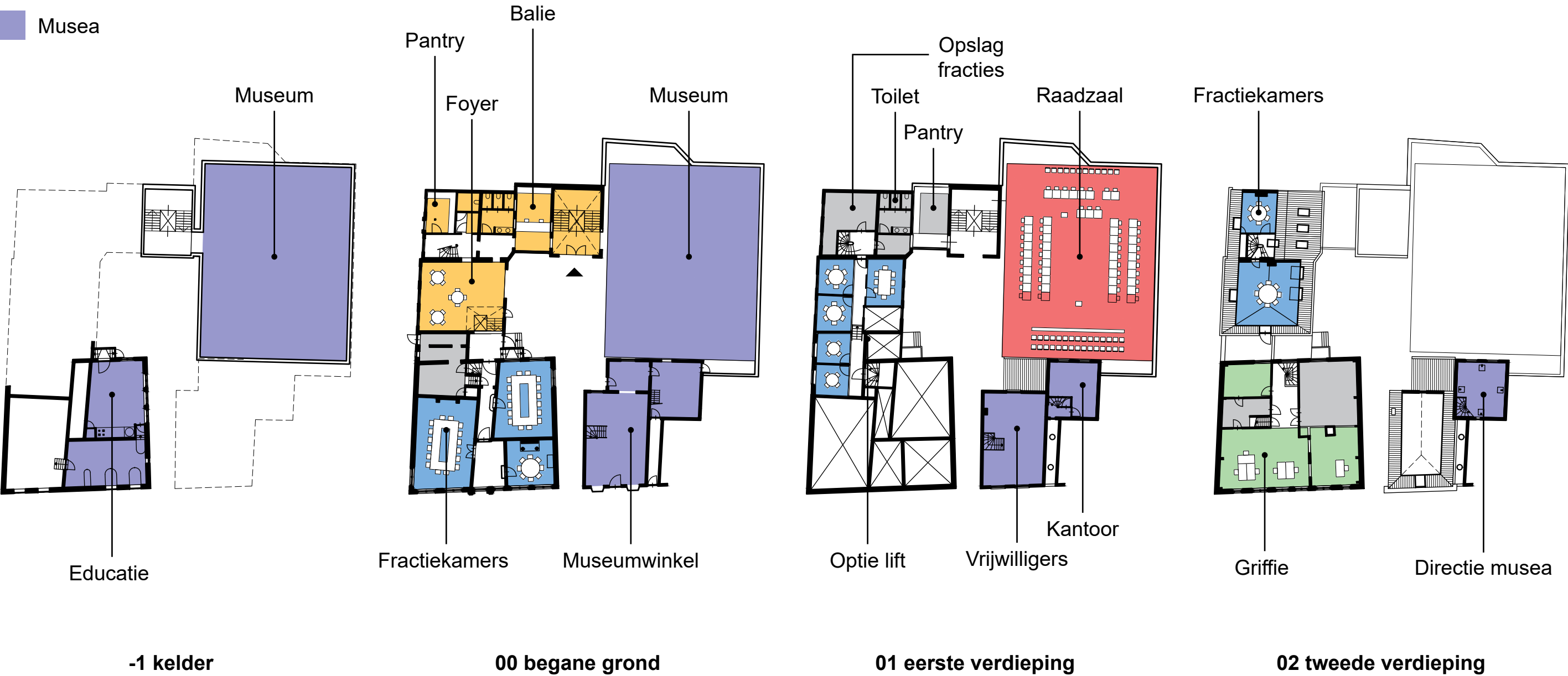


SCENARIO'S

B1 — MET MUSEA

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Musea

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

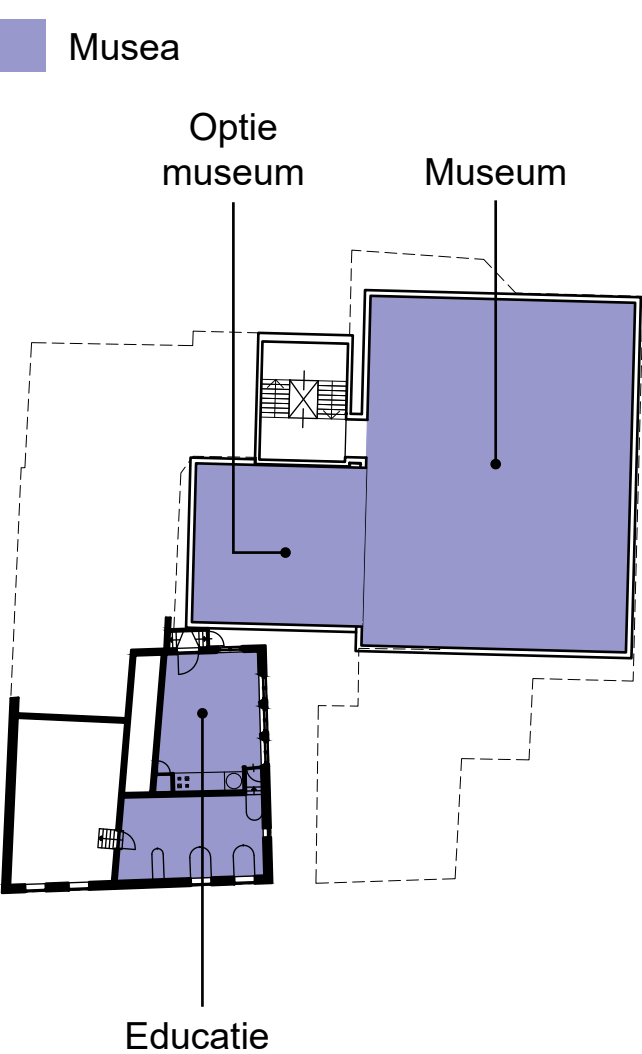


SCENARIO'S

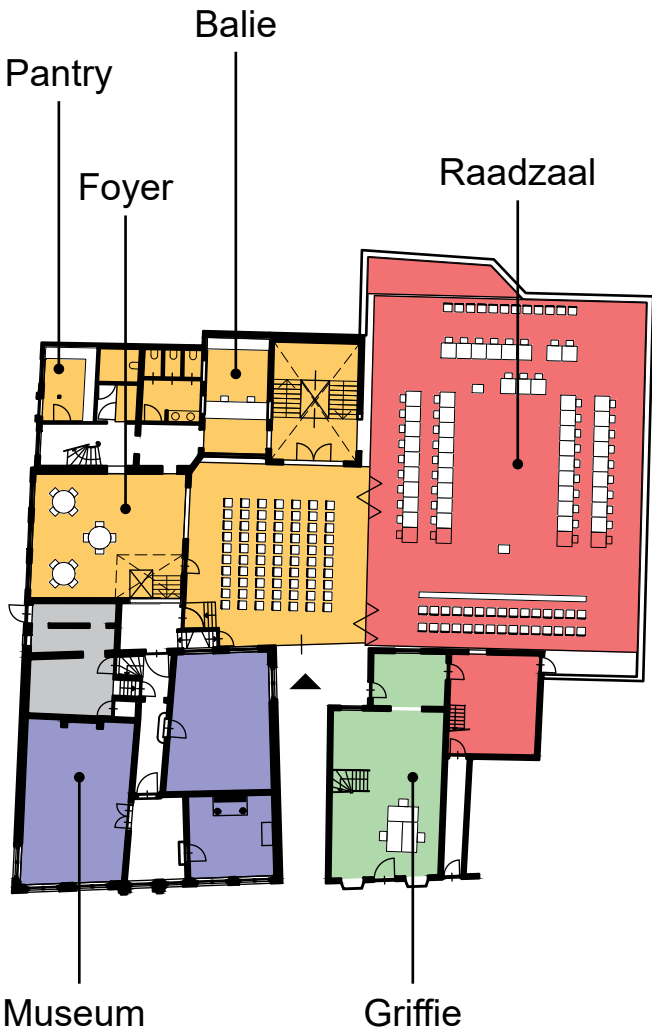
B2 — MET MUSEA + OVERKAPPING

- Ontvangstgebied
- Raadzaal
- Vergadergebied
- Griffie
- Musea

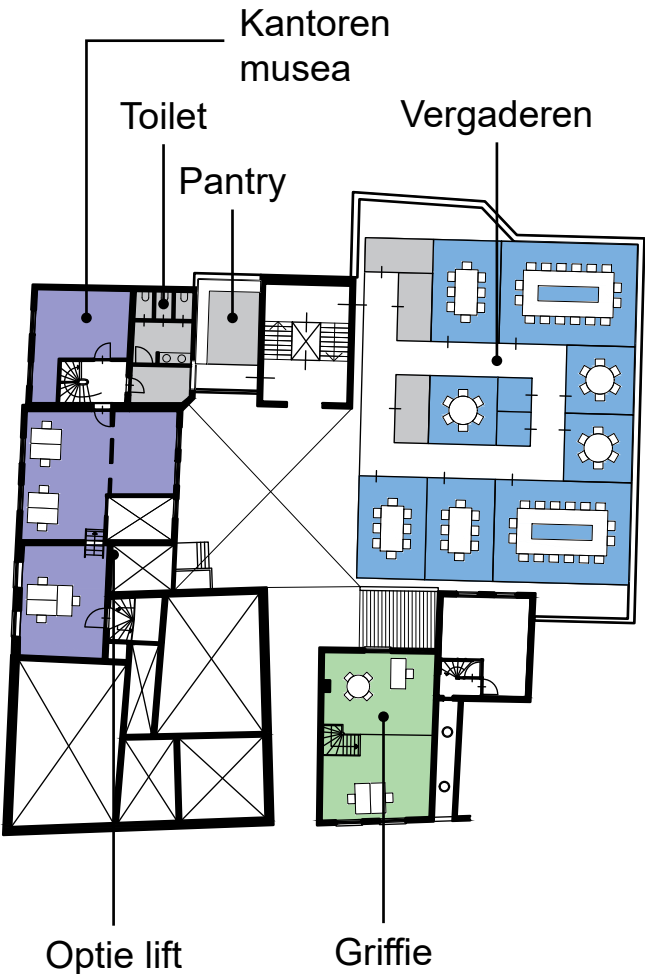
Gevraagd musea: 870 m2 FNO
Ingetekend: ca. 940 m2 FNO
Verschil: + 70 m2 FNO



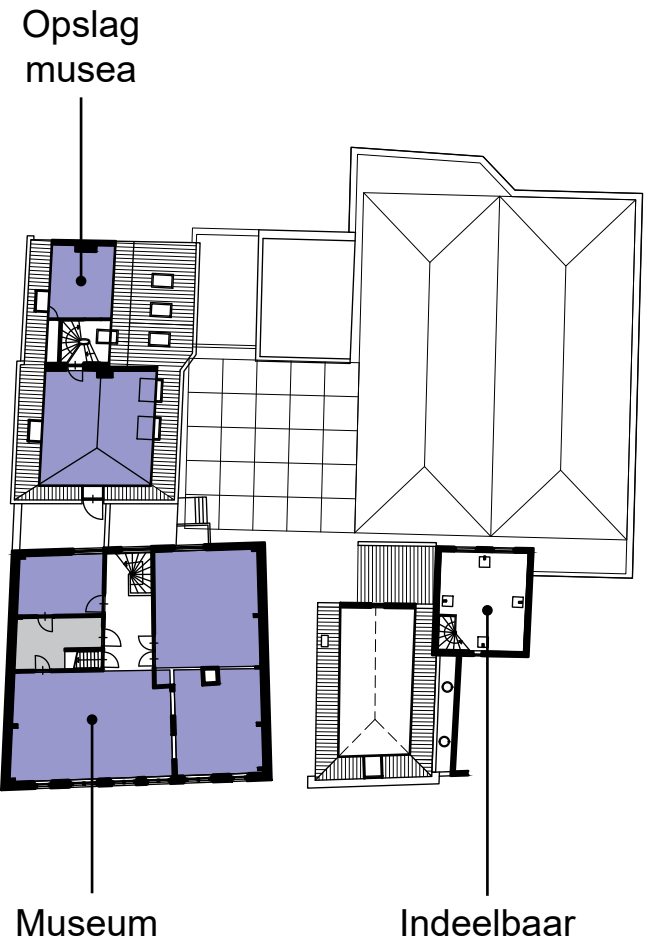
-1 kelder



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**

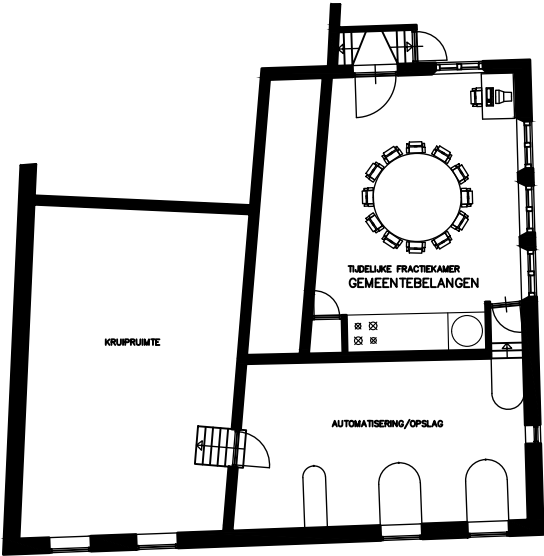
 - Uitbreiding raadzaal +40 m2
 - Overkapping binnenplaats +80 m2
 - Totaal 1.620 m2 BVO
- B1. Raad, griffie en musea**

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

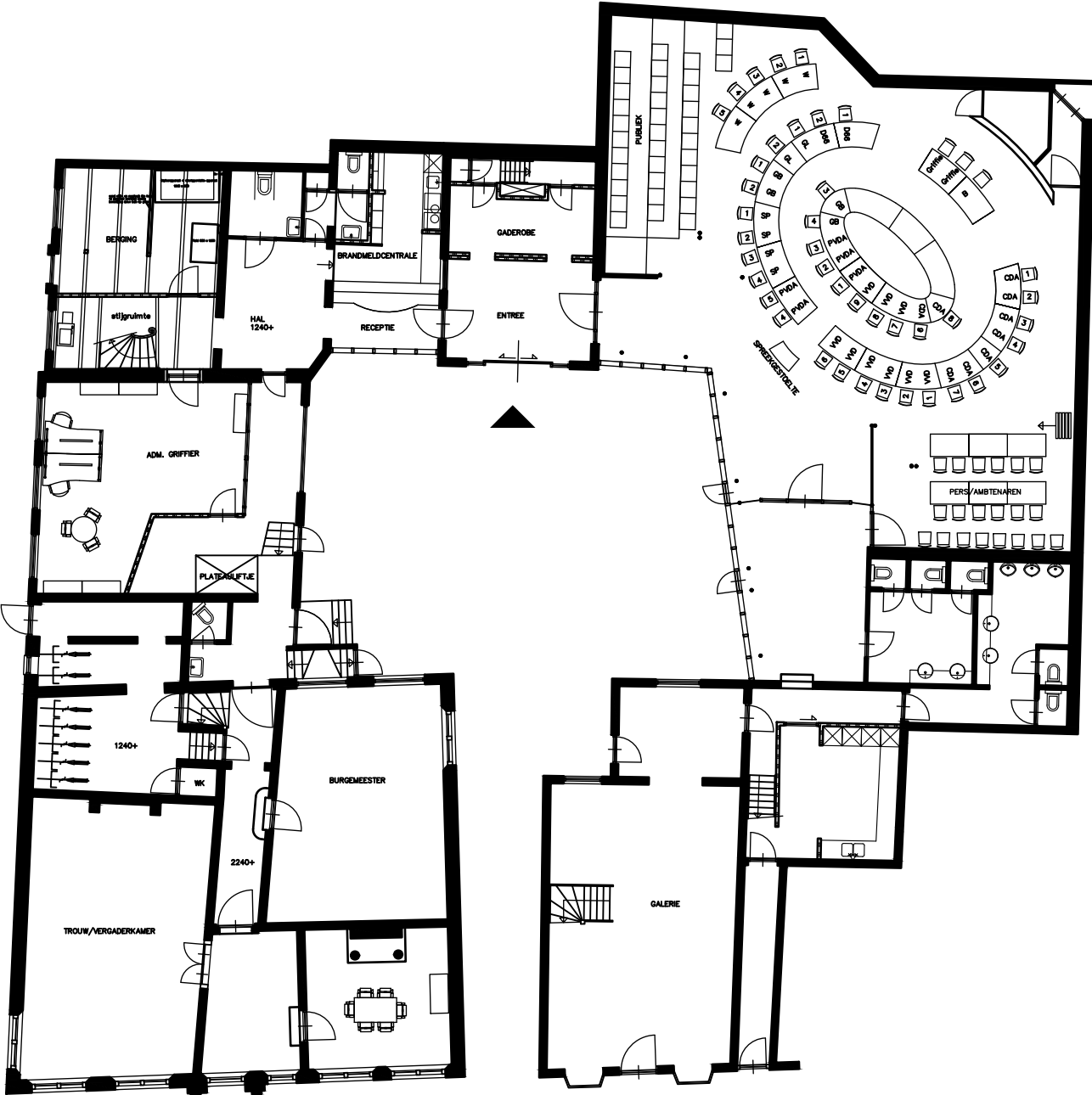
 - Uitbreiding raadzaal +40 m2
 - Extra verdieping +300 m2
 - Kelder +380 m2
 - Overkapping binnenplaats +80 m2
 - Totaal 2.300 m2 BVO

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	...	...	...	...

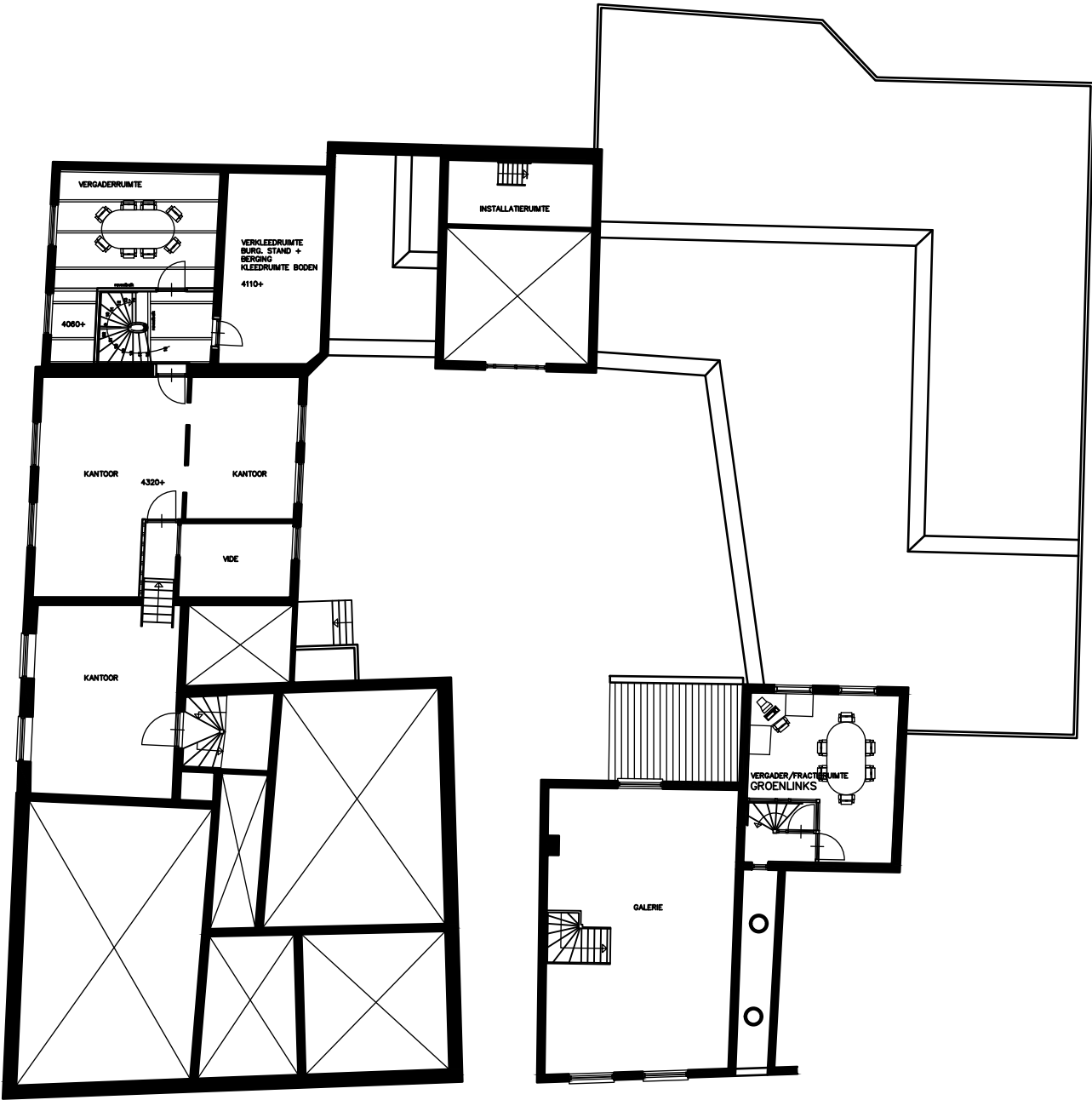
BIJLAGEN



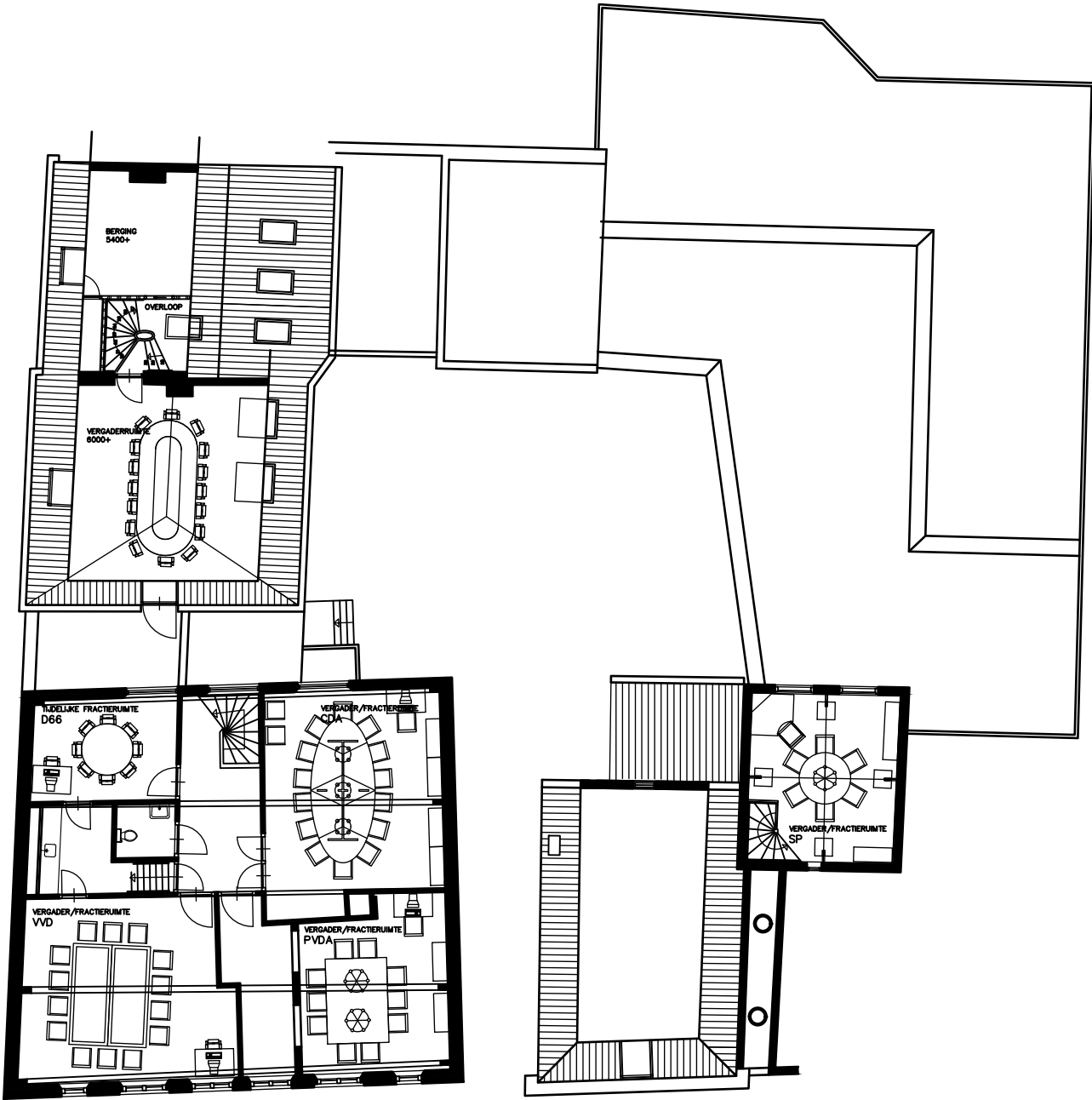
kelder



begane grond



1e verdieping



2e verdieping

COLOFON

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

21114
Raadzaal Leidschendam-Voorburg | Huisvesting Herenstraat 72
21 juni 2021
114p02ind004_eindproduct_20210628.indd