

Notitie

Aan
projectbureau Hergebruik Gebouwen

Datum
28 oktober 2014

T.a.v.
Deelnemers

Referentie
GZ

Van
Guus Zeillemaker

Project
P20130302

Betreft
Stadhuis Almelo transformatiestudie

Pagina
1/5

1. Inleiding

In haar studie voor een herontwikkeling van het Stadhuis Almelo heeft Invisor een analyse gemaakt voor de meest kansrijke hergebruikmogelijkheden.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er zeer kansrijke mogelijkheden zijn voor ouderenhuisvesting en –zorg, zo ook voor horeca bestemmingen. Wellness en sport zijn kansrijk, cultuur, recreatie en onderwijs mogelijk en wonen beperkt mogelijk.

Met deze kennis is gezocht naar gebruikers.

Om de mogelijkheden van het gebouw beter in beeld te krijgen is er aanvullend gestart met het bestuderen van de constructieve eigenschappen. De hoofddraagconstructie is in beeld gebracht door een 3D model te maken van alle dragende delen in het gebouw.

Een paar kenmerkende eigenschappen kwamen hierbij naar voren:

- 1/ er zijn geen vloerbalken toegepast anders dan langs de gevels en rondom de trapgaten;
- 2/ stabiliteit in de langsrichting van het gebouw wordt verkregen uit de liftkernen, installatieschachten en de betonwanden van de natte cellen;
- 3/ ander gebruik geeft een lagere nuttige belasting voor de berekening van de constructie; hierdoor kunnen in de betonwanden en -vloeren sparings zonder voorzieningen worden aangebracht. (bijvoorbeeld een deurmaatsparing in de wanden en een liftsparring in de vloeren)

Opmerkelijk is dat de constructie van het gebouw sterk de hoofdkenmerken van de architectuur in zich heeft.

De huidige w-installaties voor warmte- en koude-opwekking in dit gebouw zijn niet bruikbaar voor de geplande verwarming en koeling met behulp van aardwarmte. Het huidige ventilatiesysteem is evenmin bruikbaar.

Nieuwe hoogwaardige warmtewisselaars zullen de verwarming en koeling van de lucht verzorgen.

Voor het behoud van de hoofddraagconstructie, is er voor gekozen om een zwevende vloer aan te brengen. De ruimte tussen de constructieve en zwevende vloer herbergt de gehele infrastructuur van de installaties. Bestaande schachten zijn in dit ontwerp opgenomen.

Deze aanpak maakt het gebouw optimaal flexibel voor al het voorgestelde en toekomstige gebruik. Alle toegevoegde wanden zijn demontabel en relatief eenvoudig verplaatsbaar.

Voor een minimaal energiegebruik is een isolatiepakket ontworpen dat de huidige architectuur niet aantast.

De vliesgevels, die niet dragend zijn, worden vervangen (i.v.m. regelgeving e.d.), echter het huidig ontwerp blijft behouden.

De ontsluitingen vanaf het maaiveld zijn voor het nieuwe gebruik volledig ingezet.

De door Oud ontworpen vijvers maken het gebouw minder toegankelijk, en vormen zelfs voor sommige ontsluitingen een hinderlijke barrière. De discussie binnen Hergebruik Gebouwen hierover is nog niet voldoende afgerond om hierin definitief stelling te kunnen nemen voor onze oplossing.

2. Gepland nieuw gebruik

Het nieuwe gebruik zoals tot op dit moment is bepaald, is opgenomen in het 'Bidbook Breeid' In hoofdzaak is een volgende opdeling te onderscheiden van boven naar beneden in het gebouw:

- Wonen (7e verdieping zelf in te delen, 6^e t/m 3^e verdiepingen gereed ontwerp / boven huurgrens)
- Zorg wonen (2^e en 1^e verdiepingen / onder huurgrens)
- Werken (begane grond / eigentijdse kantoor units)
- Vergaderen (souterrain – hoogbouw) onderdeel van Werken
- Hof 88 theater (2^e en 1^e verdieping - laagbouw) + buitentheater
- Horeca (begane grond + terras - laagbouw)
- Indigo expositie (souterrain - laagbouw)
- Filmhuis (souterrain – hoogbouw)

3. Vergelijking cultuurhistorische waardestelling & transformatiestudie Oversticht augustus 2014 met het geplande nieuwe gebruik.

In haar studie heeft het Oversticht de monumentale waarde in drie categorieën onderverdeeld: hoge, positieve en indifferente monumentwaarde. Vervolgens is er een transformatietabel opgesteld die kleine, ruimere en ruime bandbreedte aangeeft.

In de conclusie stellen de samenstellers van het rapport dat het Stadhuis Almelo in aanmerking komt als gemeentelijk monument.

Aan de volgende onderdelen wordt een hoge waarde toegekend:

- a/ Het betoncasco
- b/ Het ensemble van drie verschillende bouwdelen
- c/ De natuursteen kopse gevels
- d/ Gevelindeling en gevelbehandeling van de raadszaal
- e/ De vliesgevels van glas en aluminium
- f/ Het interieur van de raadszaal (voor zover oorspronkelijk)

- g/ Het interieur (de ruimte van) de burgerzaal
- h/ Enkele interieurelementen, waaronder de afwerking van de bestuurslaag (houten wanden, inbouwkasten, meubilair)
- i/ Kunstuitingen zoals de twee vogels van Aart van den IJssel

Per verdieping, van de zevende naar de beganegrond, zal een vergelijk worden weergegeven tussen het rapport en het gepland nieuwe gebruik. De buitengevel zal afzonderlijk worden behandeld.

Zevende verdieping

Geen opmerkingen

Zesde, vijfde, vierde, derde, tweede verdieping

De lichte scheidingswanden met een positieve monumentale waarde, die in de transformatieplattegrond als te veranderen/verwijderen aangegeven zijn, worden verwijderd

Eerste verdieping

Op de ontwerptekeningen van Oud heeft de raadszaal een ander uiterlijk dan nu aangegeven. Er staat een halfhoge binnen muur in de raadszaal, die later is toegevoegd, waaraan een hoge monumentale waarde is toegekend. Deze zal bij het geplande nieuwe gebruik niet behouden blijven.

Op de transformatieplattegrond staat aangegeven dat het interieur van de raadszaal behouden moet blijven. Ook hiervoor geldt dat het geen authentieke uitvoering is en dus niet behouden zal blijven bij het nieuwe gebruik.

Alle lichte scheidingswanden in het bestaande kantoorgedeelte zijn aangemerkt met een hoge monumentale waarde. In de transformatieplattegrond zijn alleen de wanden van de toegangsruimte en die van de burgermeesterkamers aangemerkt om te behouden. Deze zullen bij het geplande nieuwe gebruik niet behouden blijven.

Het podium in de burgerzaal wordt als monumentaal aangeduid, maar in de transformatietekening niet benoemd. Het podium zal worden gewijzigd in een vlakke vloer-uitvoering, rekening houdend met het programma van eisen van Hof 88.

Beganegrond

Hiervoor zullen we als bij de zesde enz. verdiepingen handelen, echter met de volgende uitzonderingen:

De omgang bij de laagbouw aan de west-noordzijde zal gedeeltelijk met glas dichtgezet worden om een decorstukken/kunststukken lift te plaatsen. Het stadhuis is een alzijdig gebouw, waar toch een plaats gekozen moet worden voor dit soort handelingen.

Door te kiezen voor een glazen uitvoering van de liftwanden, en de standplaats van de liftkooi in de kelder te kiezen zal de transparantie maximaal zijn in deze gekozen oplossing.

O.a. de huidige trouwzaal en wachtruimte zullen gebruikt gaan worden voor een horecafunctie; hiervoor is een buitenterras gepland aan de zuidwestzijde. Het idee is om op hoogte van het peil deze richting bibliotheek uit te breiden.

Aan de zuidoostzijde is een buitentheater gepland dat in de grond zal verzinken.

Wat de vijvers betreft verwijs ik naar de inleiding.

Buitengevel

Hierover is in de inleiding al veel aangegeven. Een belangrijk onderwerp is de huidige vliesgevel. Uit ons onderzoek blijkt dat deze gevel de afgelopen 25 jaar geen onderhoud heeft gekend en technisch in slechte staat verkeert.

Een belangrijke constatering is dat er geen brandoverslag in de huidige glazen borstwering is voorzien. Verder is de uitvoering met enkele beglazing niet te handhaven gezien de huidige eisen.

Uit onderzoek van een ervaren pui-leverancier is het volgende naar voren gekomen:

De draagconstructie van de pui moet uit stalen kokers bestaan, deze kunnen de maatvoering krijgen van de huidige aluminium uitvoering. De afwerking kan aluminiumkleurig worden.

De invulling van de pui zal in de borstwering uit een tweebledige geïsoleerde brandwerende beglazing bestaan, de overige geïsoleerde beglazing uit drie bladen.

De bevestiging van het glas zal ook met stalen klemconstructies worden uitgevoerd.

Afwerking aan de buitenzijde zal weer geheel in aluminium worden uitgevoerd net als de huidige detaillering.

Indeling van de gevels zal niet wijzigen, en uitgevoerd worden als het huidige ontwerp. Deze oplossing geeft een veilig gebouw en een vertrouwd gevelbeeld.

Met Harm Dethmers is o.a. deze aanpak besproken en goed bevonden met het strenge advies om de borstweringen nu in blijvend wit uit te voeren.

De natuursteen kopgevels zullen worden behouden, blijft nog wel het probleem van vallende platen aan de noordgevel.

Het metselwerk zal in ere worden hersteld door de voegen weer te restaureren volgens het ontwerp van Oud.

Een ander architectonisch belangrijk onderdeel van de vliesgevels zijn de kenmerkende blauwe zonwering. Deze zal ook behouden blijven, vanzelfsprekend wel in een nieuwe uitvoering.

De overdracht van de kunstuitingen van Aart van den IJssel zijn een voorwaarde voor de aankoop van het pand, en dus zal dit behouden blijven

Aanpassingen t.b.v. energievriendelijk gebruik zijn in eerste instantie terug te voeren naar de buitenhuid van het stadhuis.

De vliesgevels zijn al besproken. De overige gevels zijn gemetseld of voorzien van natuursteen, voor de betonconstructie geplaatst. Voor deze twee situaties worden o.a. aan de binnenzijde isolerende voorzieningen geplaatst.

Het dak wordt vernieuwd en hiermee is de weg vrij om de isolerende werking hiervan op een eenvoudige manier maximaal uit te voeren.

4. Resumerend

Vanaf de start van onze werkzaamheden zijn behoud van het gebouw en duurzaamheid van de oplossingen leidende principes voor nieuw gebruik van het stadhuis Almelo.

Nu noemen we haar 'Baken', de reden is het voormalig gebruik en natuurlijk de positionering stedenbouwkundig gezien.

Nu de hoofddraagconstructie van het gebouw zo sterk de hoofdkenmerken van de architectuur in zich heeft, wordt deze niet gewijzigd. De gevels blijven in vorm zoals ze ontworpen zijn. Het gebouw blijft ondanks ander gebruik geheel in stand.

Om de duurzaamheid van gebruik te waarborgen voor de komende 40 jaar, is gekozen voor demontabel en relatief eenvoudig verplaatsbare binnenwanden. Nu de infrastructuur van de installaties uit het zicht blijft maar toch toegankelijk in de vloer verwerkt wordt, blijft er een 'installatieschoon' gebouw over.

Wonen maakt in eerste instantie een groot deel uit van het nieuwe gebruik. Ten behoeve hiervan zal een oplossing gekozen moeten worden voor de verplichte bijbehorende buitenruimte. De principe-oplossing is om t.p.v. een inpandig balkon boven de borstwering geen glas te plaatsen. Bij wijziging van gebruik hoeft slechts glas geplaatst te worden om de vliesgevel weer in 'originele' staat te brengen.

De vergelijking cultuurhistorische waardestelling & transformatiestudie van het Oversticht met het geplande nieuwe gebruik (onderzoek projectbureau Hergebruik Gebouwen) levert maar weinig belangrijke verschillen van aanpak en/of inzicht op. Het nog te produceren ontwerp voor de nieuwe gebruikers is nog in ontwikkeling, uitgangspunt hierbij is dat Hergebruik Gebouwen eindverantwoordelijk blijft voor het totaalontwerp.

Hergebruik Gebouwen en met haar alle in te vullen rollen door deelnemende financiers, adviseurs, aannemers, leveranciers en overheden zal alles in het werk stellen om een haalbaar plan te maken. Het streven van haalbaarheid geldt behalve voor de economische ook voor het gebruik, het behoud en de duurzaamheid van het mooie gebouw 'Baken'.

Vriendelijke groet,

Guus Zeillemaker

Bijlage

Kansenanalyse voor herontwikkeling Stadhuis Almelo

3D beelden van de draagstructuur

Breed bidboek baken

Stadhuis Almelo cultuurhistorische waardestelling & transformatiestudie