Vernieuwbouw Gemeentehuis Voorst

Fasedocument Voorontwerp

Werknummer: 18090
Datum: **20-12-2019**
Status: **Definitief vastgesteld**

Vastgesteld door Stuurgroep
d.d. 19 december 2019

gemeente voorst

DE TWEE SNOEKEN

INHOUD FASEDOCUMENT

1. UITGANGSPUNTEN VANUIT SCHETSONTWERP
- 1.1 LANDSCHAPSVISIE SO
- 1.2 GEBOUWINDELING SO
- 1.3 GEBOUWCONCEPT SO

2. PROCES VOORONTWERP
- 2.1 DIENSTVERLENINGSCONCEPT GEMEENTE VOORST, NIEUWE STIJL
- 2.2 KNIP- EN PLAKSESSIES
- 2.3 ONDERZOEK MATERIALISERING

3. ONTWERP VOORONTWERP
- 3.1 GEBOUWINDELING VO
- 3.2 ONTWERP GEVELS VO
- 3.3 LANDSCHAPSVISIE VO
- 3.4 VISUALISATIES
- 3.5 CONCEPTUELE UITGANGPUNTEN INTERIEUR

4. TECHNIEK
- 4.1 BRANDVEILIGHEID
- 4.2 CONSTRUCTIE
- 4.3 BOUWFYSICA
- 4.4 INSTALLATIES

5. GELD, RISICO, ORGANISATIE, TIJD, INFORMATIE, KWALITEIT

6. CONCLUSIE, ADVIES & VERVOLG

PROJECTMANAGEMENT
- AFWIJKINGEN VAN PVE
- FINANCIEEN
- PLANNING
- RISICO
- AANBESTEDING

1. UITGANGSPUNTEN VANUIT SCHETSONTWERP

1.1

LANDSCHAPSVISIE SO

1.2

GEBOUWINDELING SO

1.3

GEBOUWCONCEPT SO

1.1 LANDSCHAPSVISIE SO

Ontwerp juni 2019

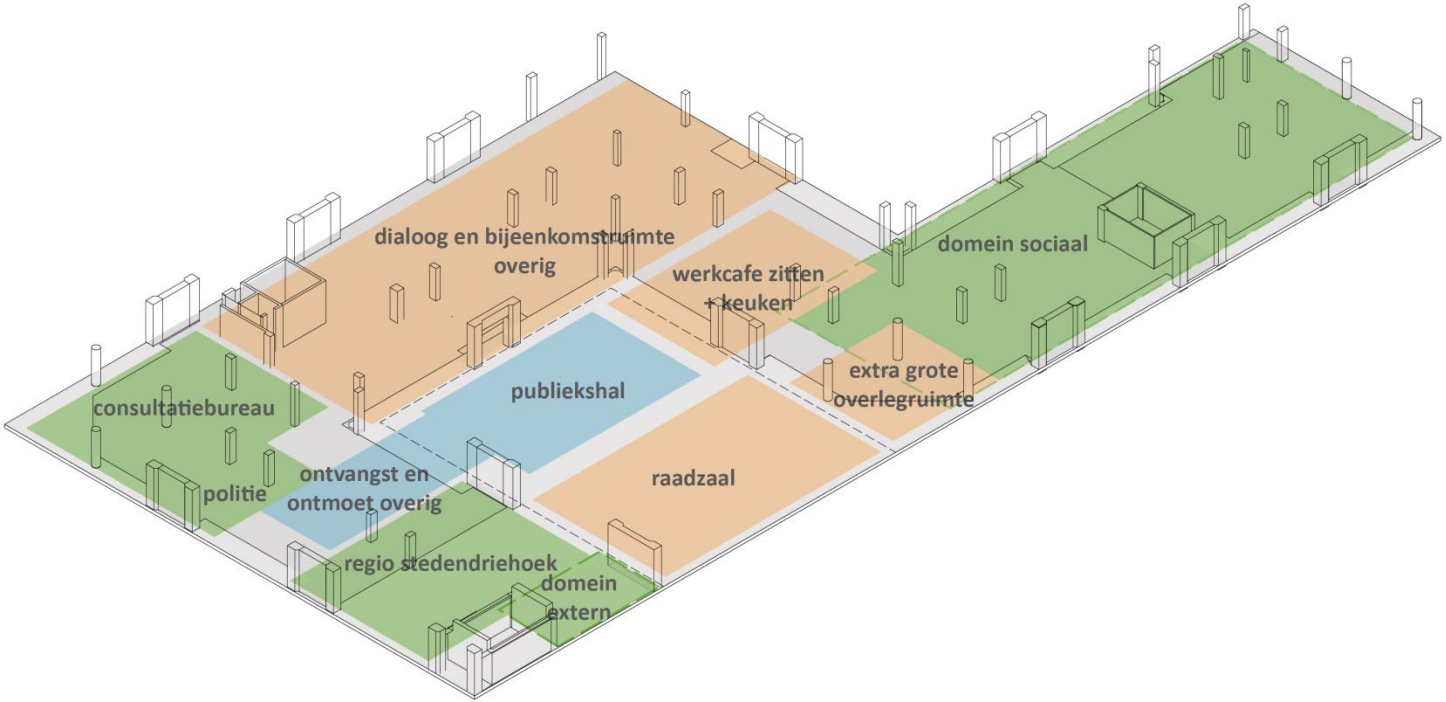
1.1 LANDSCHAPSVISIE SO

Ontwerp augustus 2019

1.1 LANDSCHAPSVISIE SO

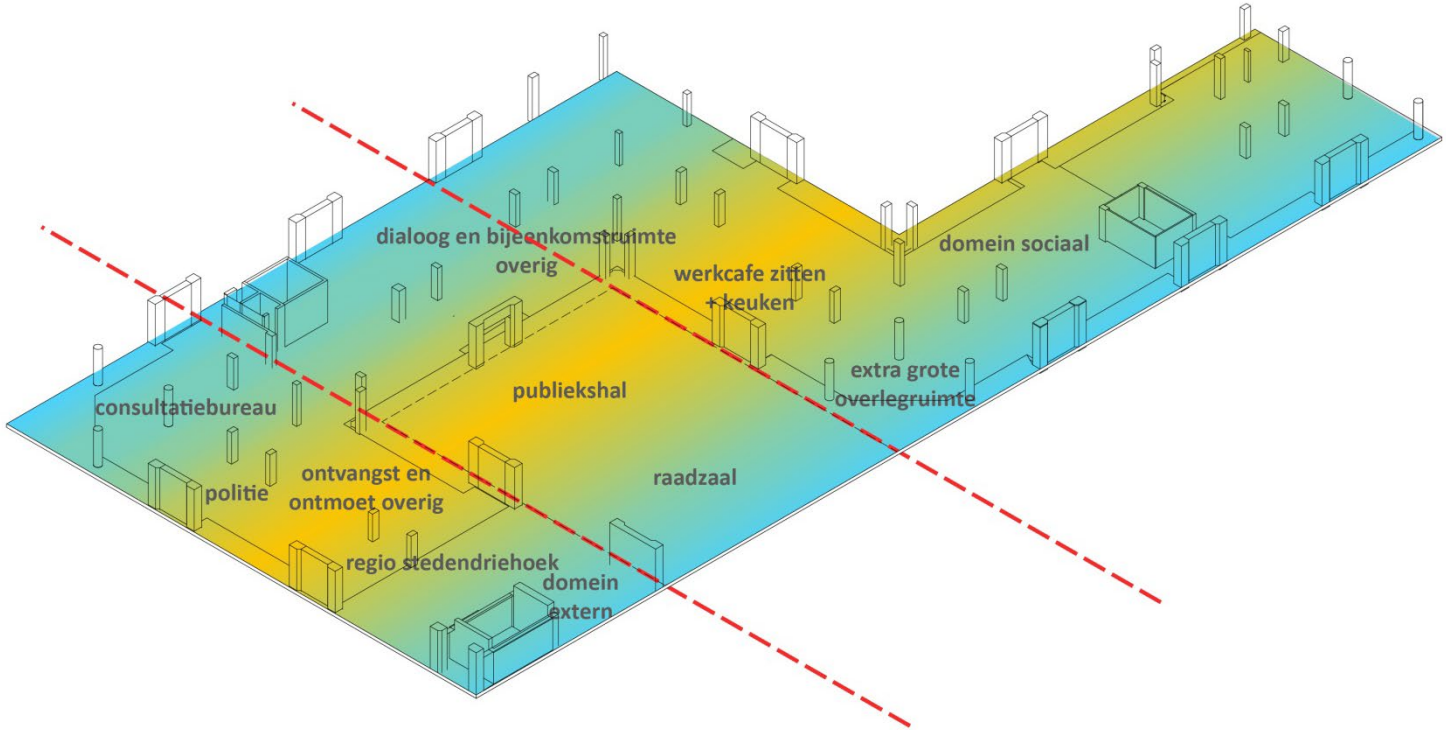
1.2 GEBOUWINDELING SO

VARIANT 1
Indeling Begane grond



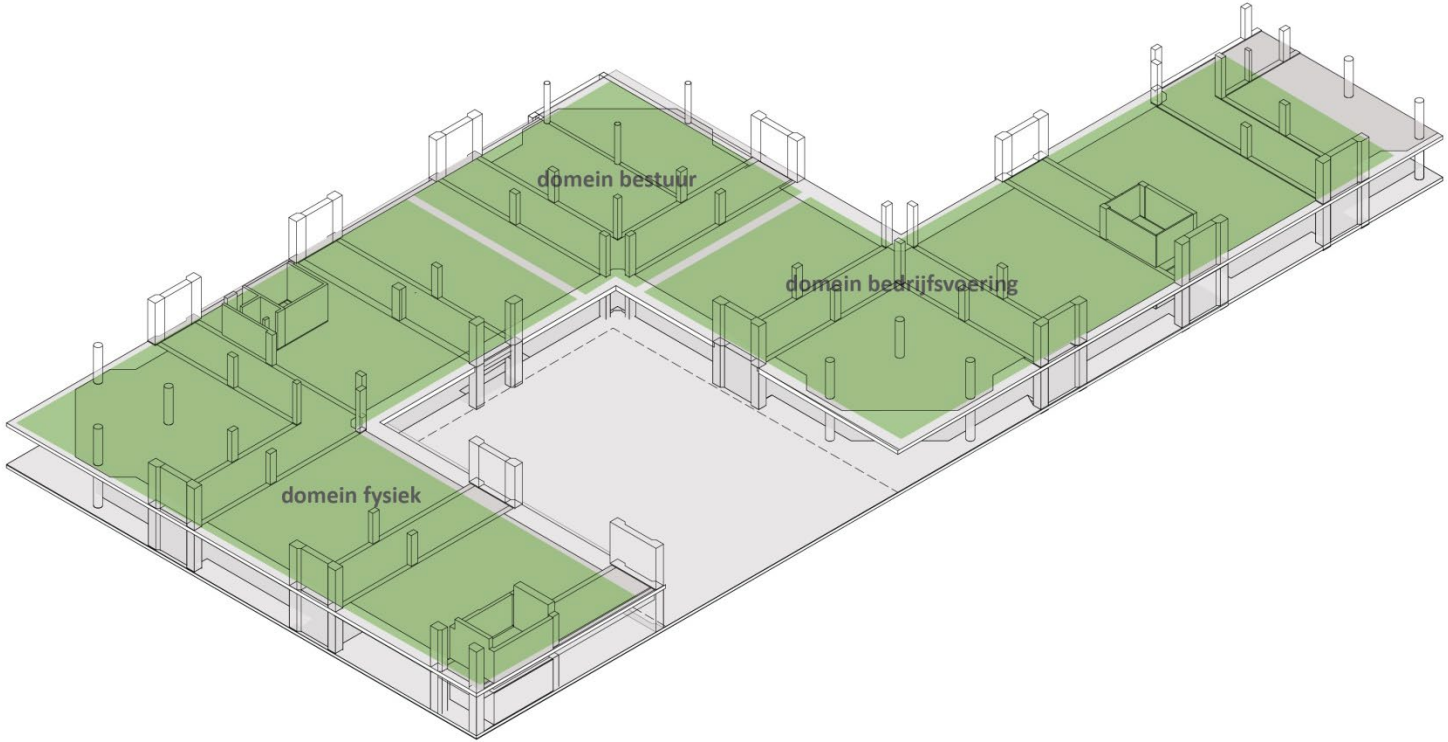
1.2 GEBOUWINDELING SO

VARIANT 1
Indeling Begane grond



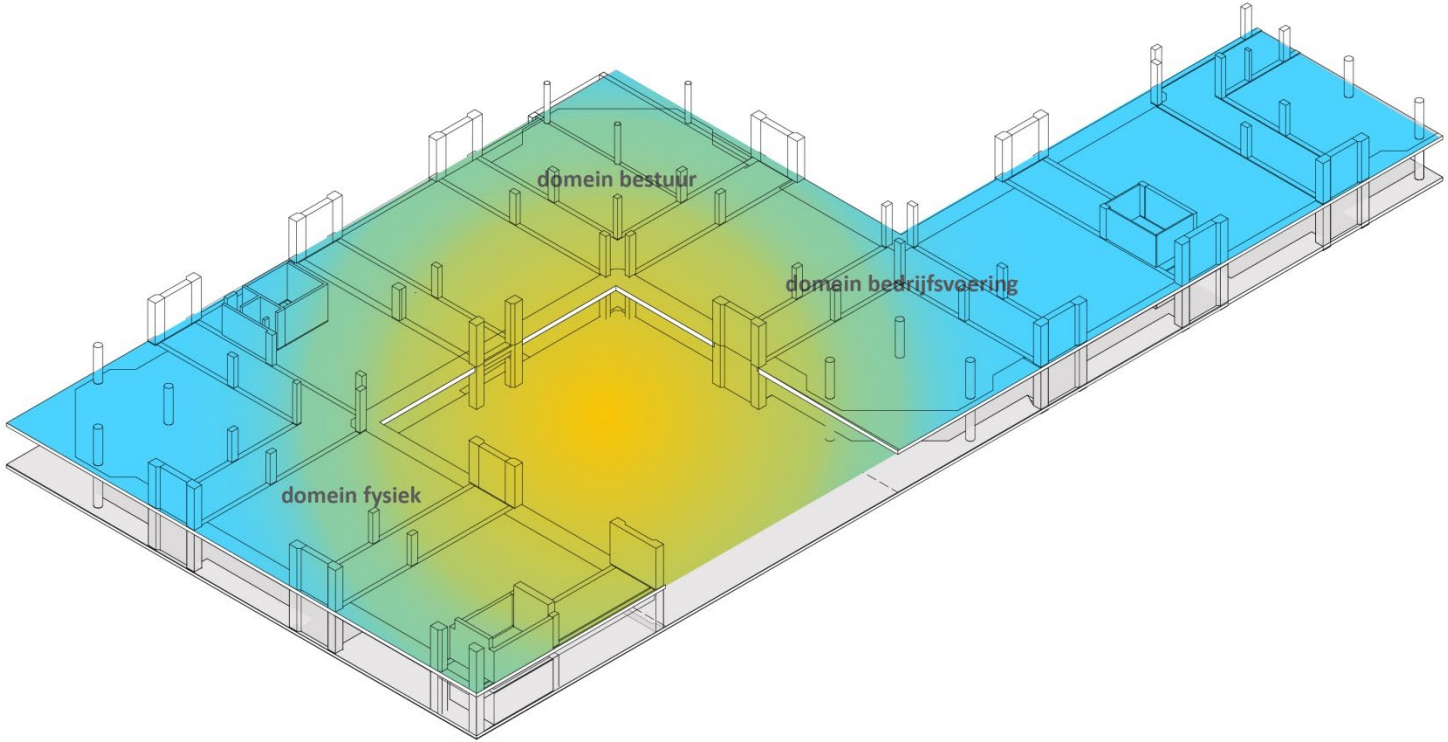
1.2 GEBOUWINDELING SO

VARIANT 1
Indeling 1e Verdieping



1.2 GEBOUWINDELING SO

VARIANT 1
Indeling 1e Verdieping



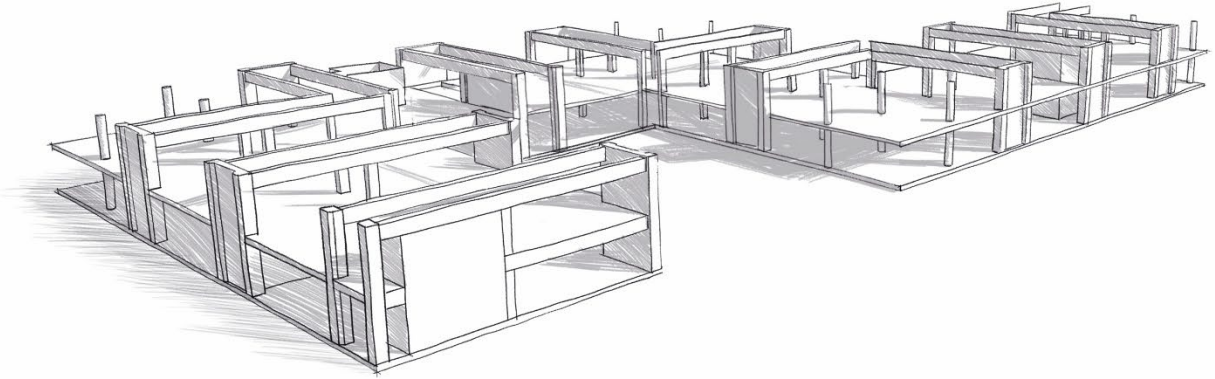
1.3 GEBOUWCONCEPT SO

BESTAAND GEBOUW

- Broekbakema maakte een heldere constructieve structuur

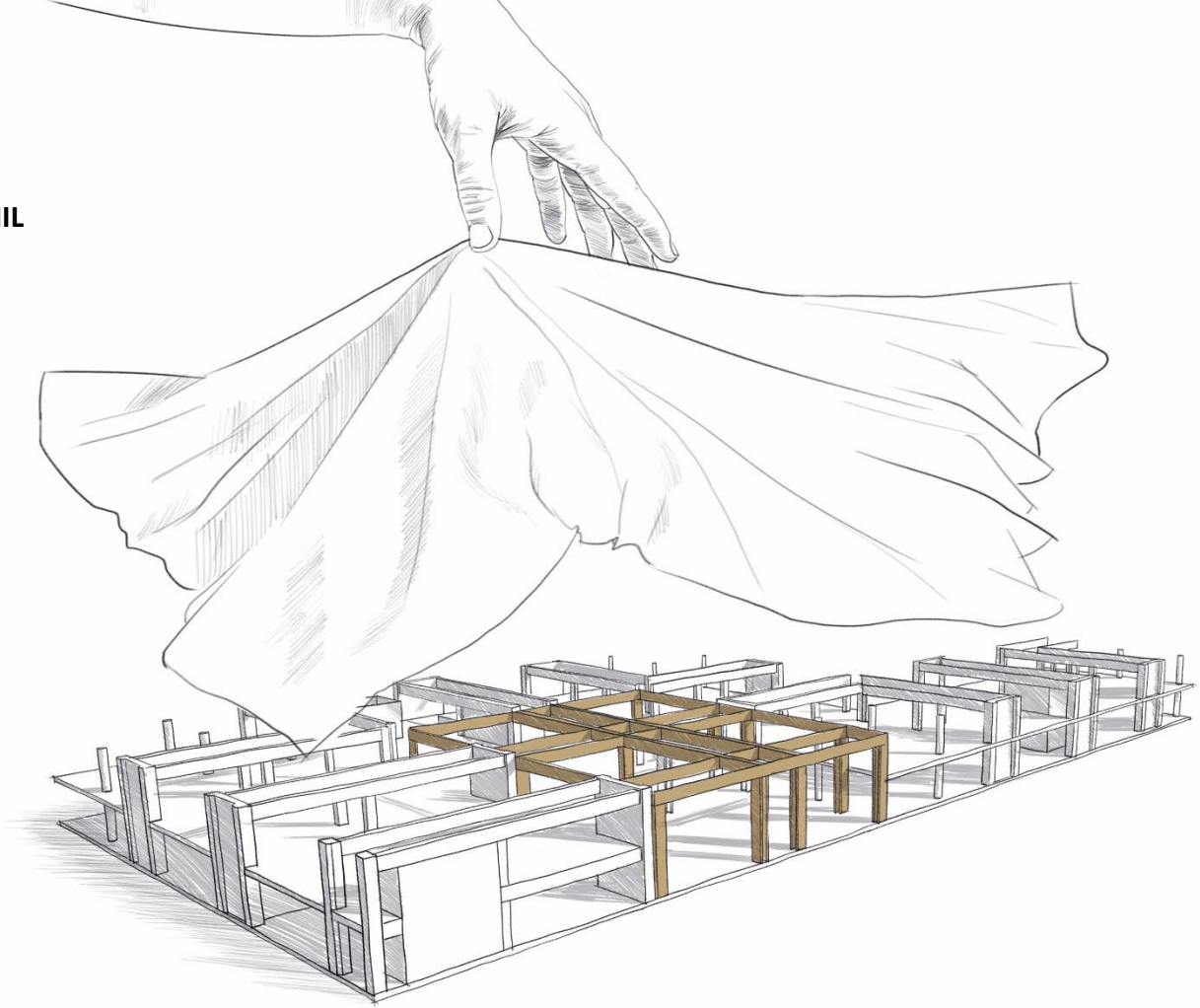
1.3 GEBOUWCONCEPT SO

SPREKENDE CONSTRUCTIEVE STRUCTUUR



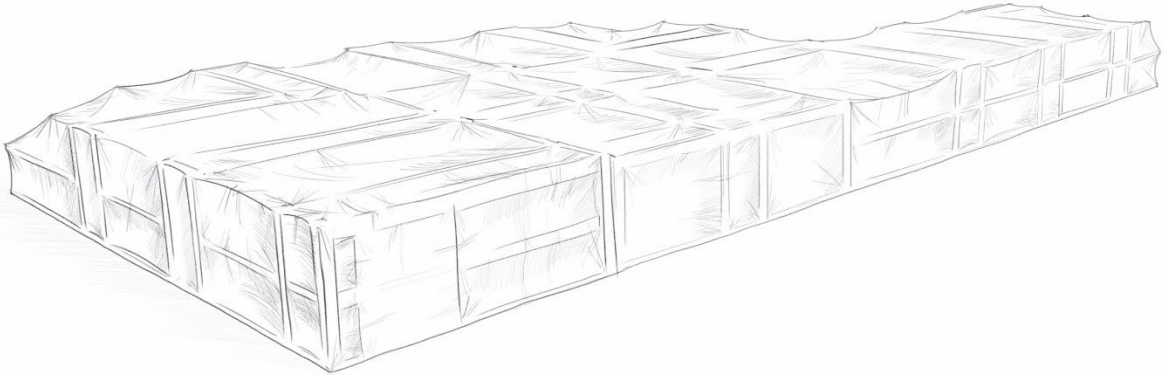
1.3 GEBOUWCONCEPT SO

EEN NIEUWE GOEDE THERMISCHE SCHIL



1.3 GEBOUWCONCEPT SO

EEN POËTISCHE MANIFESTATIE VAN DE CONSTRUCTIE



2. PROCES VOORONTWERP

2.1

DIENSTVERLENINGS-
CONCEPT GEMEENTE
VOORST, NIEUWE STIJL

2.2

KNIP- EN PLAKSESSIES

2.3

ONDERZOEK
MATERIALISERING

2.1 DIENSTVERLENINGSCONCEPT GEMEENTE VOORST, NIEUWE STIJL

Het MT heeft een opdracht in de organisatie uitgezet om te onderzoeken of en op welke wijze een nieuw dienstverleningsconcept gestalte kan krijgen. Omdat deze vraag samenloopt met de revitalisering en verduurzaming van het gemeentehuis, is het een uitgelezen kans om te beoordelen of dit samen op kan gaan.

Het MT heeft, om op deze vragen antwoorden te krijgen, een werkgroep ingesteld.

WISSELS

Werkgroep

- de werkgroep heeft rechtstreeks geadviseerd aan het MT;
- Heeft gekeken of er kansen lagen die direct in het nieuwe ontwerp van het gemeentehuis kunnen worden meegenomen. Win-win dus.

MT

- In de metafoor van meerdere sporen, wissels en samen op dat ene spoor verder, heeft het MT, na de adviezen gelezen en overwogen te hebben, de volgende <u>besluiten</u> genomen:

BESLUITEN MT

<u>Wissel 1:</u> In het nieuwe gemeentehuis ontvangt een gastvrouw/gastheer de bezoekers en begeleidt/helpt de bezoekers in de ontvangstzone. Om dit professioneel en op een gastvrije wijze te kunnen doen wordt de ontvangstzone hierop ontworpen/ingericht.

<u>Wissel 2:</u> Bezoekers die op afspraak in het gemeentehuis komen, worden door de medewerkers zelf opgehaald en naar de gewenste spreekplek/ruimte/vergaderruimte begeleid. Hierin wordt een werkwijze gezocht waarbij vaste frequente bezoekers/contacten zich wel melden bij de gastvrouw/gastheer. De medewerker haalt zelf zoveel mogelijk zijn/haar eigen bezoekers op. De gastheer/gastvrouw nodigt mensen uit in/op de daarvoor ingerichte wachtplekken te wachten. Deze publieksruimten/vergaderruimten en wachtruimten worden nader ontworpen.

2.1 DIENSTVERLENINGSCONCEPT GEMEENTE VOORST, NIEUWE STIJL

BESLUITEN MT

Wissel 3: Bezoekers komen alleen in de publieksruimtes/begane grond en niet in de werkruimtes (verdieping). Er zijn ruim voldoende spreekplekken/overlegruimtes/vergader-ruimtes in de publiekszone op de begane grond. Dit ruimtebeslag is meegenomen in het ontwerp.

Wissel 4: (Interne) recepties/bijeenkomsten (e.d.) vinden niet meer plaats in de hal. Hiervoor zijn diverse ruimtes ontworpen elders in het gebouw.

Wissel 5: Spreekkamers/spreekplekken zijn uitnodigend en open, waarbij er op voorhand duidelijkheid moet zijn dat deze voldoende privacy, zowel in zicht als geluid, hebben. Eén spreekkamer wordt als 'beveiligde' spreekkamer ingericht. De interieurarchitect zal hiervoor in samenwerken met medewerkers voorstellen doen.

Wissel 6: Er komt één Frontoffice, waarbij KCC en de ontvangst(spreek)plekken in de directe nabijheid van elkaar worden gepositioneerd en er een fysieke verbinding ontstaat en een directe werkrelatie kan worden onderhouden. De spreekplekken worden ingericht als werkplekken om bij de vrije inloopuren voldoende efficiëntie per m2 bvo te kunnen realiseren. Met de positionering van KCC en spreekplekken wordt rekeningen gehouden in het ontwerp.

Wissel 7: Er wordt geen mid-office gerealiseerd. Er is een publieksdomein (begane grond) en er is een werkdomein (verdieping). Publiekscontacten vinden plaats op de begane grond. Hierdoor kan uitvoering gegeven worden aan het principe van Stilte-, Ruis- en Rumoerzones in het werkdomein. In het ontwerp neemt de architect voorzieningen op die het niet mogelijk maken om als gast/bezoeker in de werkzone te komen.

2.1 DIENSTVERLENINGSCONCEPT GEMEENTE VOORST, NIEUWE STIJL

In dit stadium gaat het erom duidelijkheid te geven over de koers die het MT voorstaat

BESLUITEN MT

Naast bovenstaande besluiten zijn er nog enkele besluiten genomen die betrekking hebben op de locatie van de BHV, infozuil(en), beveiligingsmaatregelen etc..

De genoemde besluiten vragen (soms) een nadere uitwerking.

In het verdere traject zullen nog principiële keuze gemaakt moeten worden. Hierbij kan gedacht worden aan openingstijden gemeentehuis, uitwerking KCC i.v.m. bezetting en kosten, Frontoffice/KCC als zelfstandige organisatorische entiteit of niet, website, telefonie, keuzemenu etc. Hiervoor zijn de gevolgen nu nog niet inzichtelijk en komt de werkgroep Dienstverlening met nadere voorstellen. Daarna neemt het MT ook daarin de besluiten.

2.2 KNIP- EN PLAKSESSIES

24 en 30 Oktober 2019 hebben ambassadeurs uit elke vakgroep gezamenlijk 8 collages gemaakt.

Het resultaat gebruiken we als inspiratie voor het interieurconcept.

De collages geven inzicht in de gewenste look en feel in de toekomstige werkzones.

2.2 KNIP- EN PLAKSESSIES

IDENTITEIT

robuust | no nonsens | beplanting |transparant
natuurlijke materialen | puur | veel licht

ONTVANGST & ONTMOETEN

licht | eerlijk & robuust | ruim | natuurlijke materialen | prikkelarm | groen | organische vormen | akoestiek

DIALOOG EN BIJEENKOMST

inspirerend | balans open / dicht overleg |
natuurlijke materialen | hout & groen |
informeel | verschillende (aanland)plekken

WERKZONE

huiskamers meer prikkels | open ruimte | licht
| praktisch | diversiteit aan werkplekken |
natuurlijke materialen | beplanting | informeel

2.2 KNIP- EN PLAKSESSIES

PUBLIEKSHAL

robuust | no nonsens | groen | privacy
natuurlijke materialen | puur | veel licht

WERKZONE - RUMOER

mogelijkheden kort overleg | huiskamers | veel planten | tribunetrap | beschrijfbare vlakken | huiselijk | grote tafels | harde vloer + karpetten

WERKZONE - RUIS

open werkplekken, niet te grote groep bij elkaar | variatie aan werk- en overlegplekken | natuurlijke materialen

WERKZONE - RUST

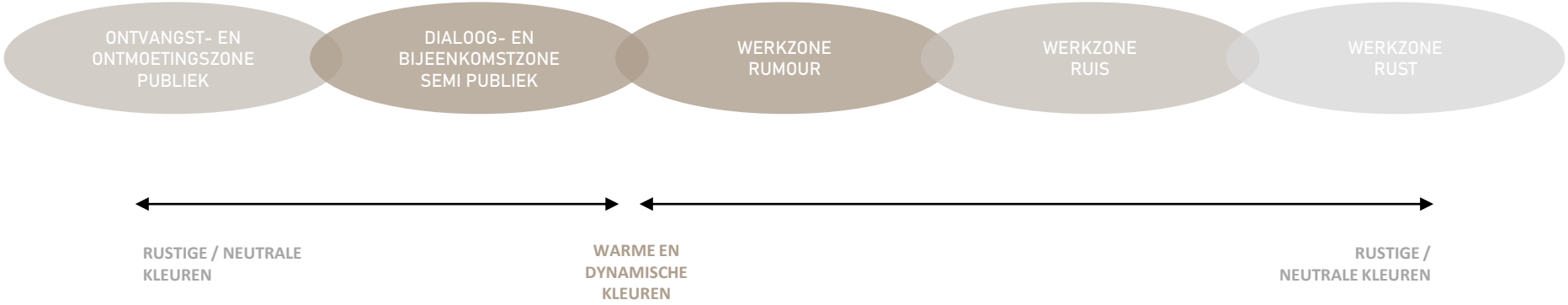
verschillende texturen | hoeft niet saai te zijn | ronde vormen | basispallet | geen afleiding in kleur | licht | uitzicht (op natuur)

2.2 KNIP- EN PLAKSESSIES

2.2 KNIP- EN PLAKSESSIES

Verloop van dynamiek naar rust

Het dynamisch hoogtepunt in sfeer ligt bij de dialoog- en bijeenkomstzone en het rumour-gedeelte van de werkzone. De ontvangst- en ontmoetingszone is weliswaar dynamisch in gebruik, maar dit hoeft niet versterkt te worden in de vormgeving van de ruimte. Dit gebied -net als de rustigere werkgebieden- is liever prikkelarm dan prikkelrijk.



2.3 ONDERZOEK MATERIALISERING

TEKSTEN UIT: *'RUIMTELIJKE KWALITEIT HERONTWIKKELING GEMEENTEHUIS VOORST'*

- Een aantrekkelijk gemeentehuis dat midden in de samenleving staat.
Het gemeentehuis is de plek waar we ons als burgers, bestuurders en ambtenaren van de gemeente Voorst met elkaar verbonden voelen en waar we samen trots op kunnen zijn. Van buiten en van binnen komt het gemeentehuis over als een aantrekkelijk en uniek gebouw, dat de krachtige sociale samenhang in onze gemeente toont.

Uniek en herkenbaar, niet zomaar een kantoor; dat is het gemeentehuis van Voorst!

Duurzaamheid
- inspirerend richting de (Voorster) samenleving, gezond om in te werken

- Materialen en kleuren bewust gekozen; vertellen verhaal.

"Puur" materiaalgebruik: beton, hout, travertin, gewassen beton, schoon metselwerk.

2.3 ONDERZOEK MATERIALISERING

Negenoord
RAMMED EARTH *(STAMPLEEM)*

2.3 ONDERZOEK MATERIALISERING

2.3 ONDERZOEK MATERIALISERING

2.3 ONDERZOEK MATERIALISERING

Afwegingsfactoren	Stampleem	Kalkhennep	Toelichting
Esthetische kwaliteit	++	++	
Toepassing	++	++	
Maakbaarheid	+/-	+	
Brandwerendheid	++	++	
Thermische isolatie	--	++	
Geluidsisolatie	++	++	
Zelfdragend	++	--	HSB nodig bij kalkhennep
Bestand tegen regen	-	-	Bescherming moet worden aangebracht
Droogtijd	-	+/-	
Leverancier	+	++	Aantal, vestigingsplaats
Weinig CO2 uitstoot	+	++	Ligt aan de stabiliteit van de stamplemen muur
Duurzaamheid	++	++	
Levensduur	++	++	60 – 100 jaar afhankelijk van stabilteit en bescherming tegen weersinvloeden, Kalkhennep ruim 100 jaar
Kosten	-	+/-	

3. ONTWERP VOORONTWERP

3.1

GEBOUWINDELING VO

3.2

ONTWERP GEVELS VO

3.3

LANDSCHAPSVISIE VO

3.4

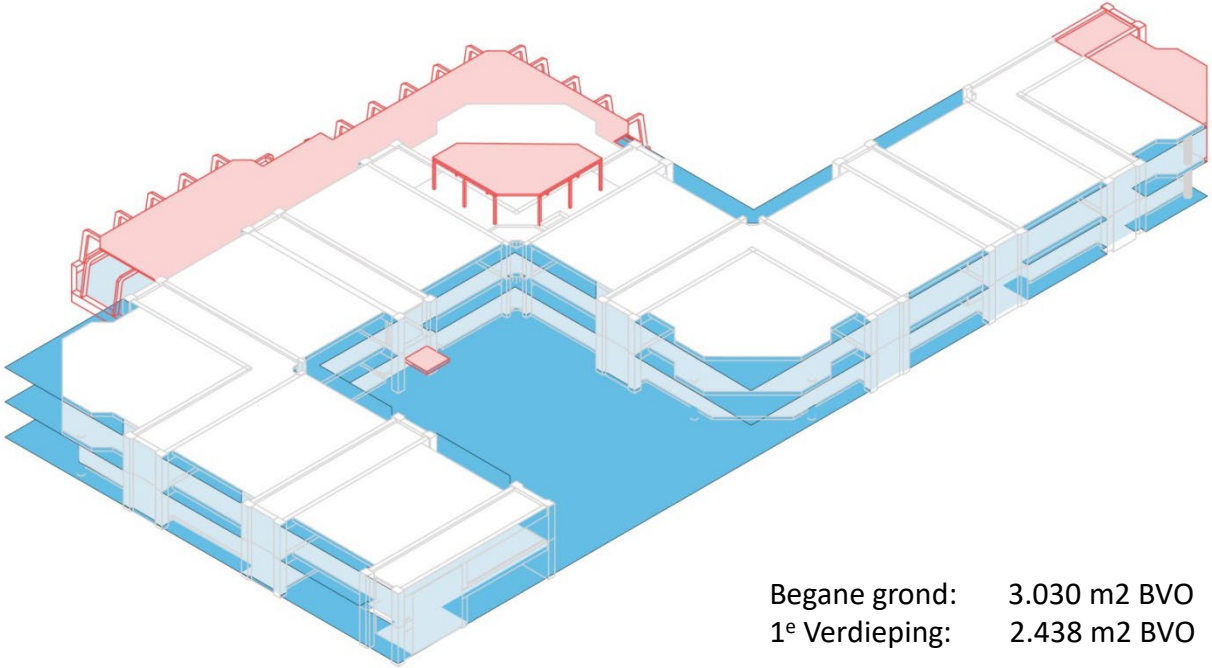
VISUALISATIES

3.5

CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN INTERIEUR

3.1 GEBOUWINDELING VO

- Slopen niet-compacte onderdelen
- + 1 klein stukje gebouw om precies op gevraagde m2 te komen

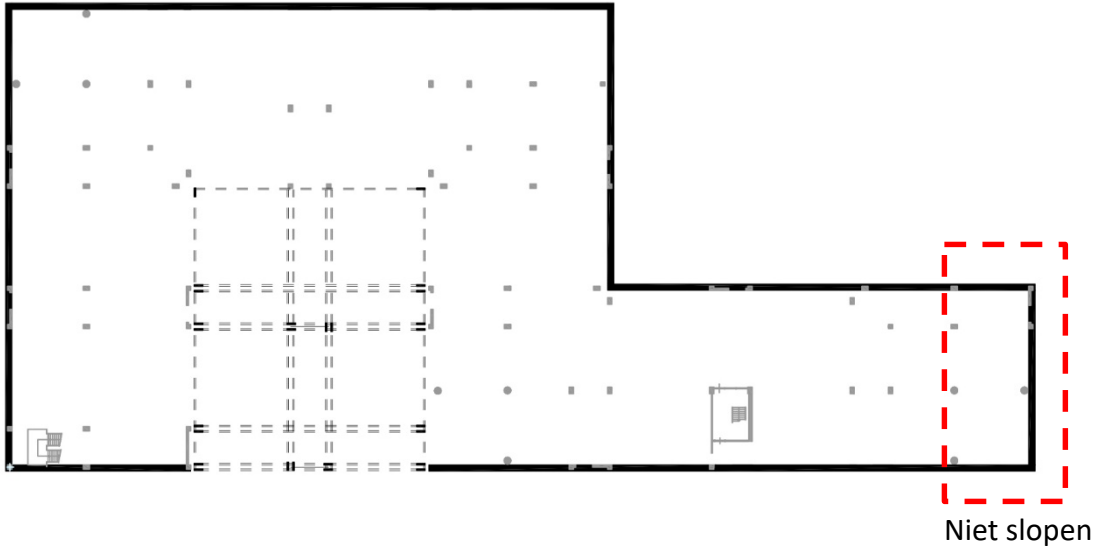


Begane grond:	3.030 m2 BVO
1e Verdieping:	2.438 m2 BVO
Totaal Variant 1:	**5.468 m2 BVO**
PVE:	5.468 m2 BVO

3.1 GEBOUWINDELING VO

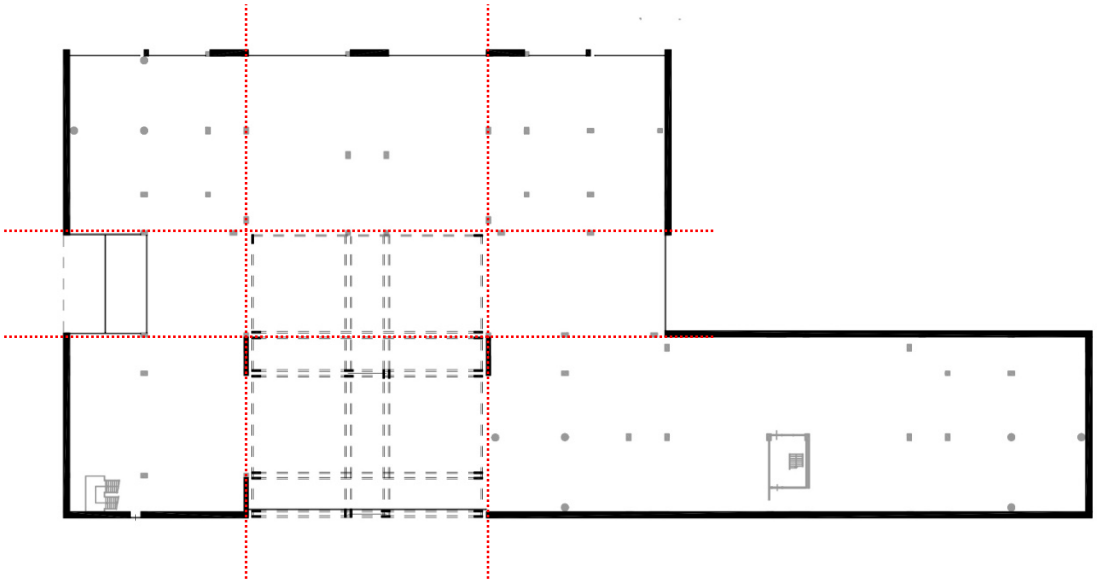
3.1 GEBOUWINDELING VO

INDELING
HANDHAVEN HOOFDVORM
BESTAANDE GEBOUW



3.1 GEBOUWINDELING VO

BEGANE GROND
GEVELOPENINGEN



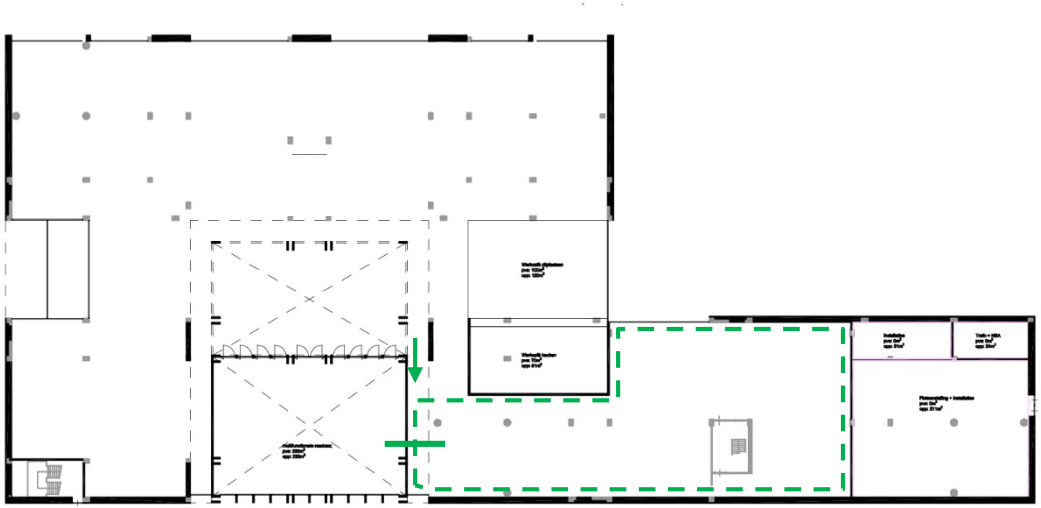
3.1 GEBOUWINDELING VO

BEGANE GROND
Aanpassingen in zuid-oostvleugel

Ruimte te klein voor één werkdomein

Ruimte wel groot genoeg voor bestuur

Voordelen bestuur op bg:
- Bestuur goed bereikbaar
- Maar ook veilig
- Anti-chambre

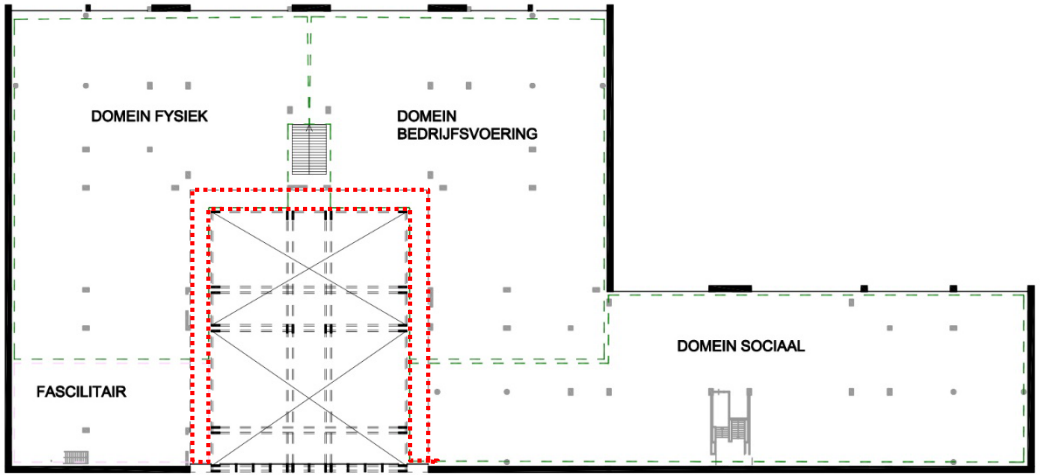


3.1 GEBOUWINDELING VO

1E VERDIEPING

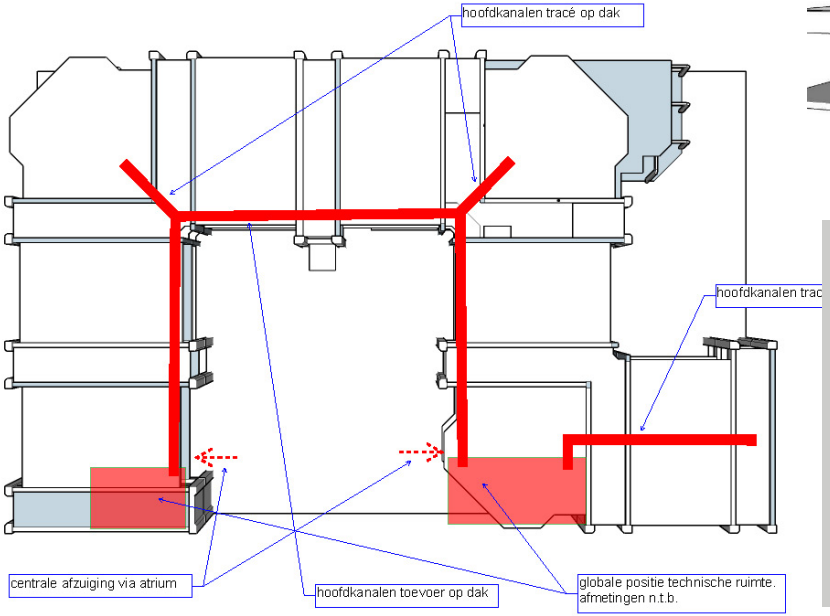
Voordelen 3 werkdomeinen op de verdieping:

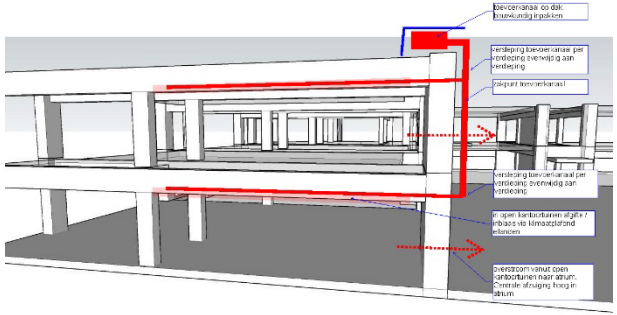
- Optimale flexibiliteit
- Optimale samenwerking
- Geen bezoek naar de verdieping

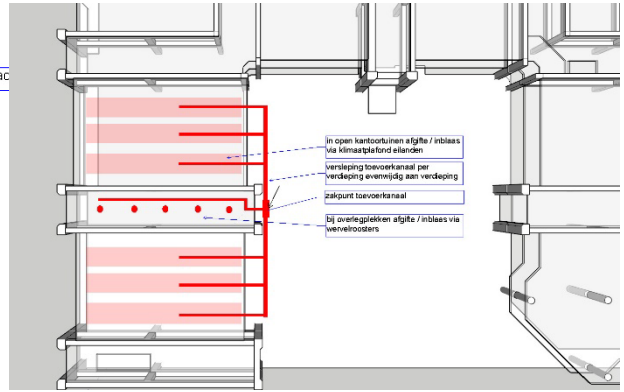


3.1 GEBOUWINDELING VO

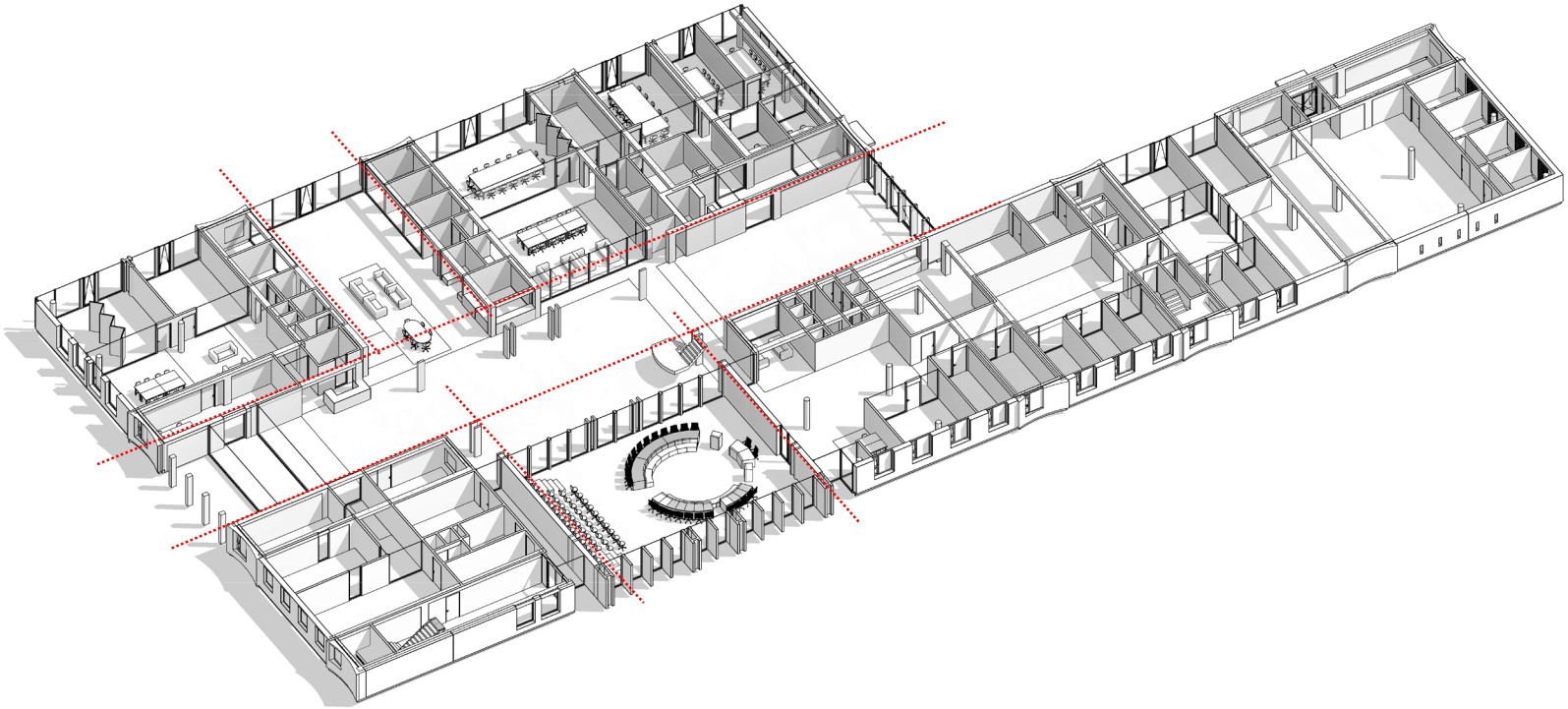
POSITIE INSTALLATIES



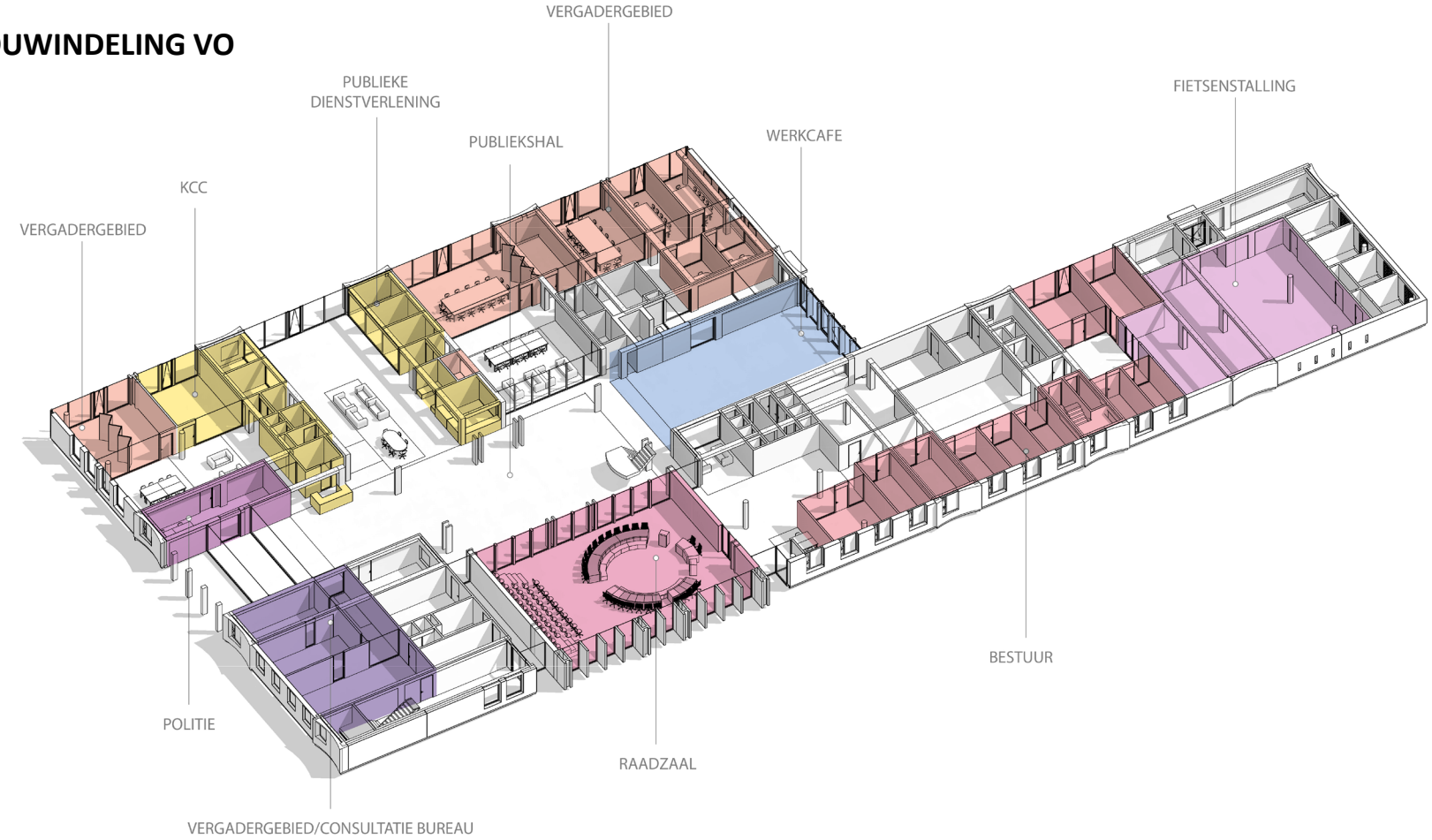




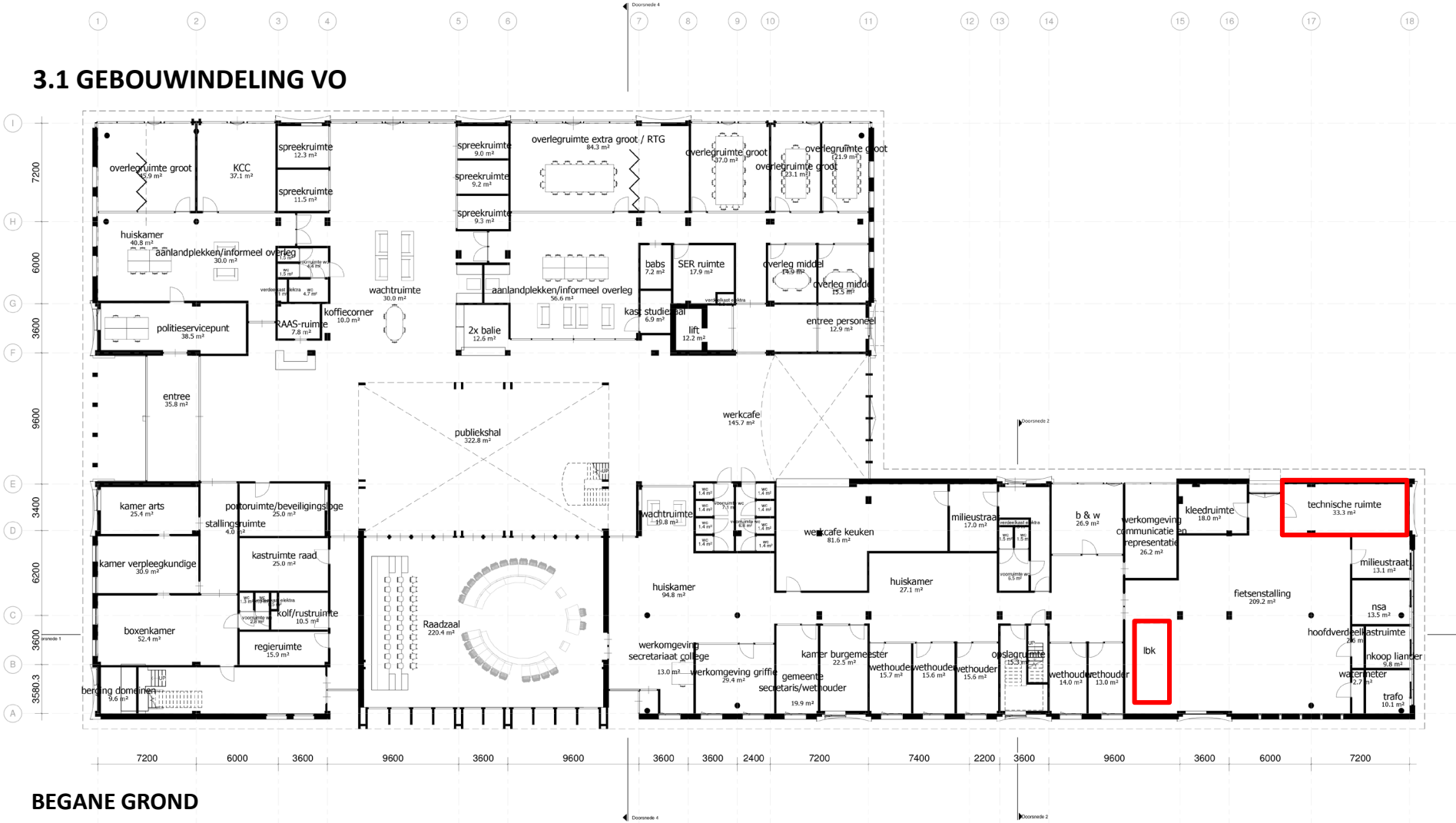
3.1 GEBOUWINDELING VO



3.1 GEBOUWINDELING VO

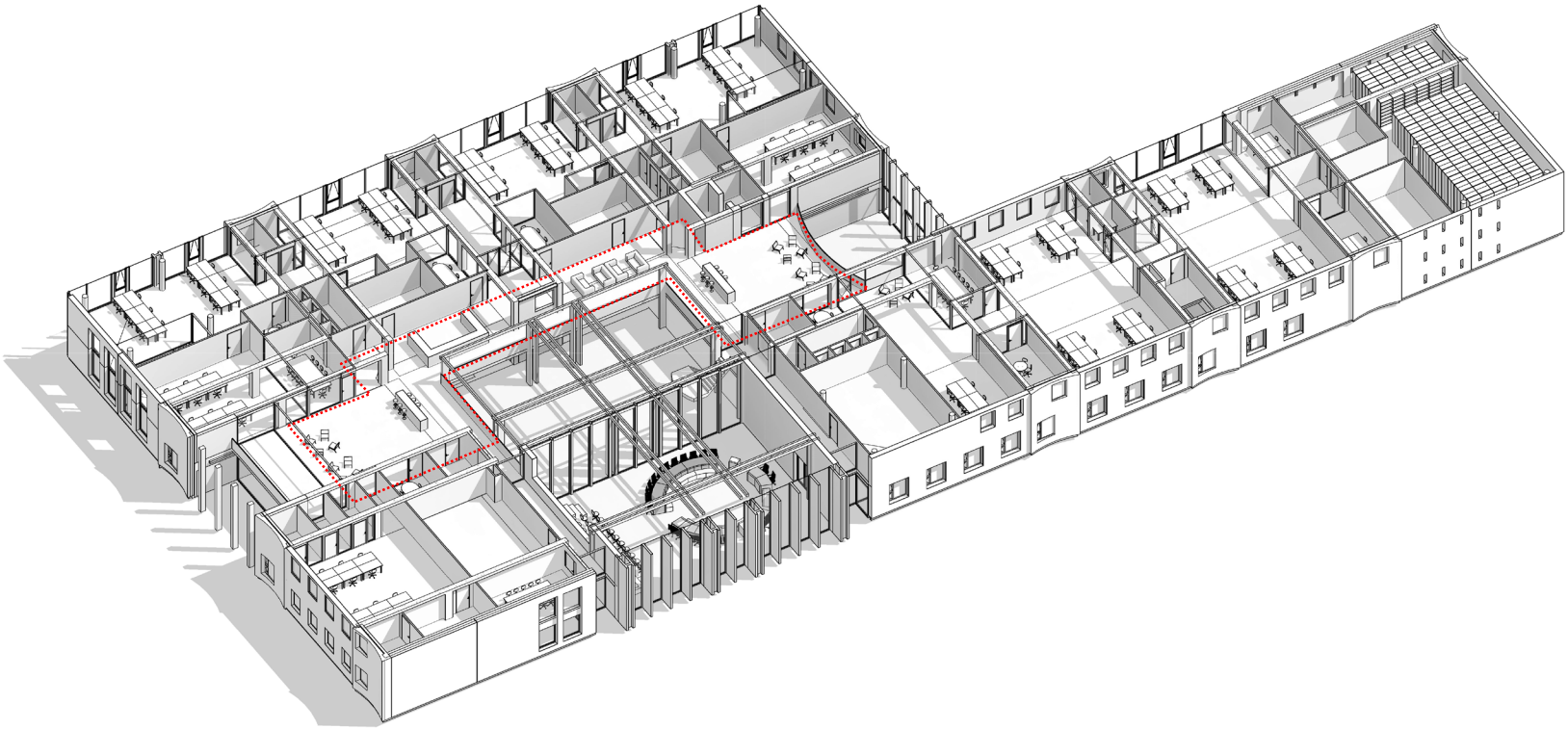


3.1 GEBOUWINDELING VO

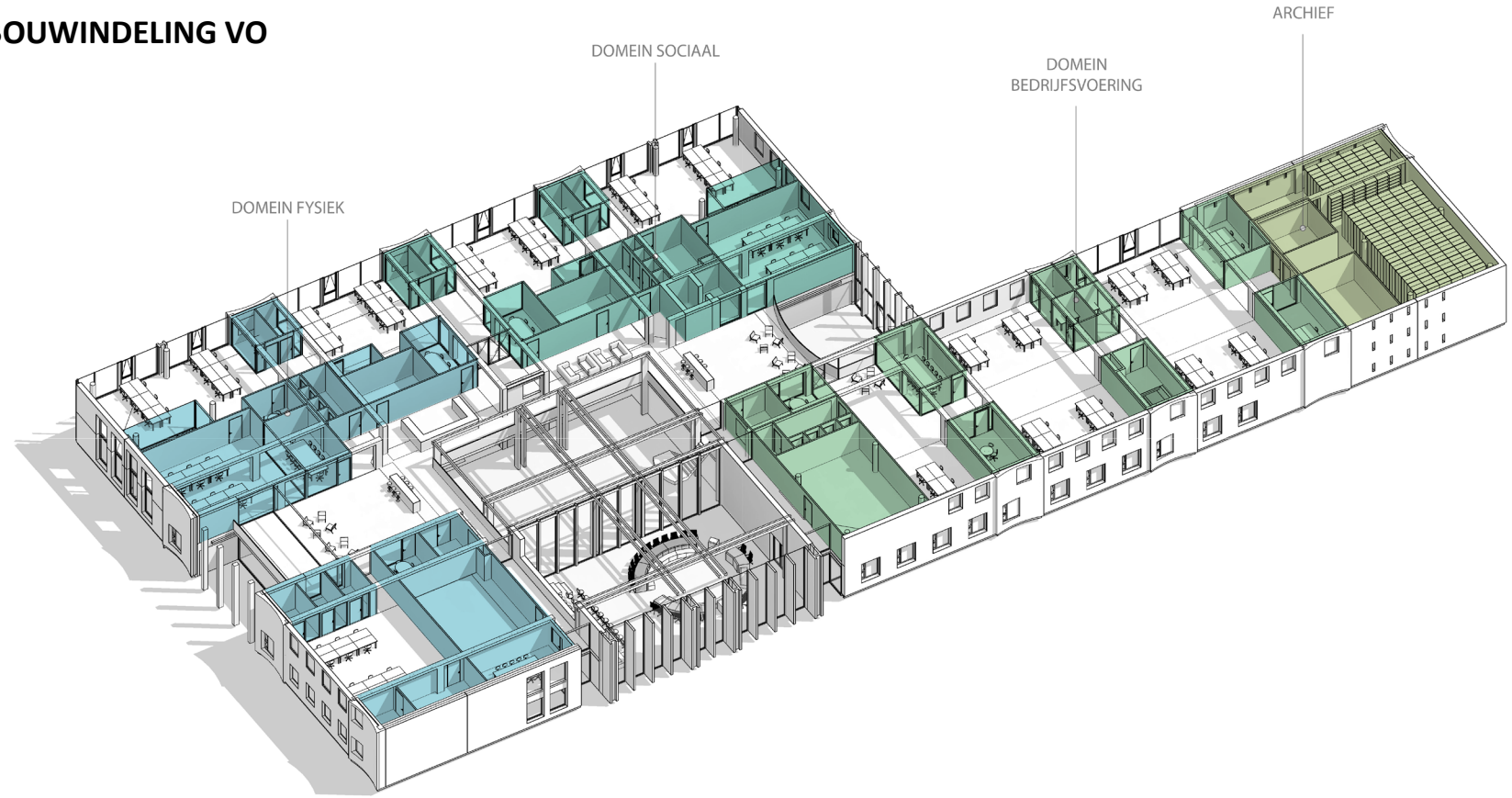


BEGANE GROND

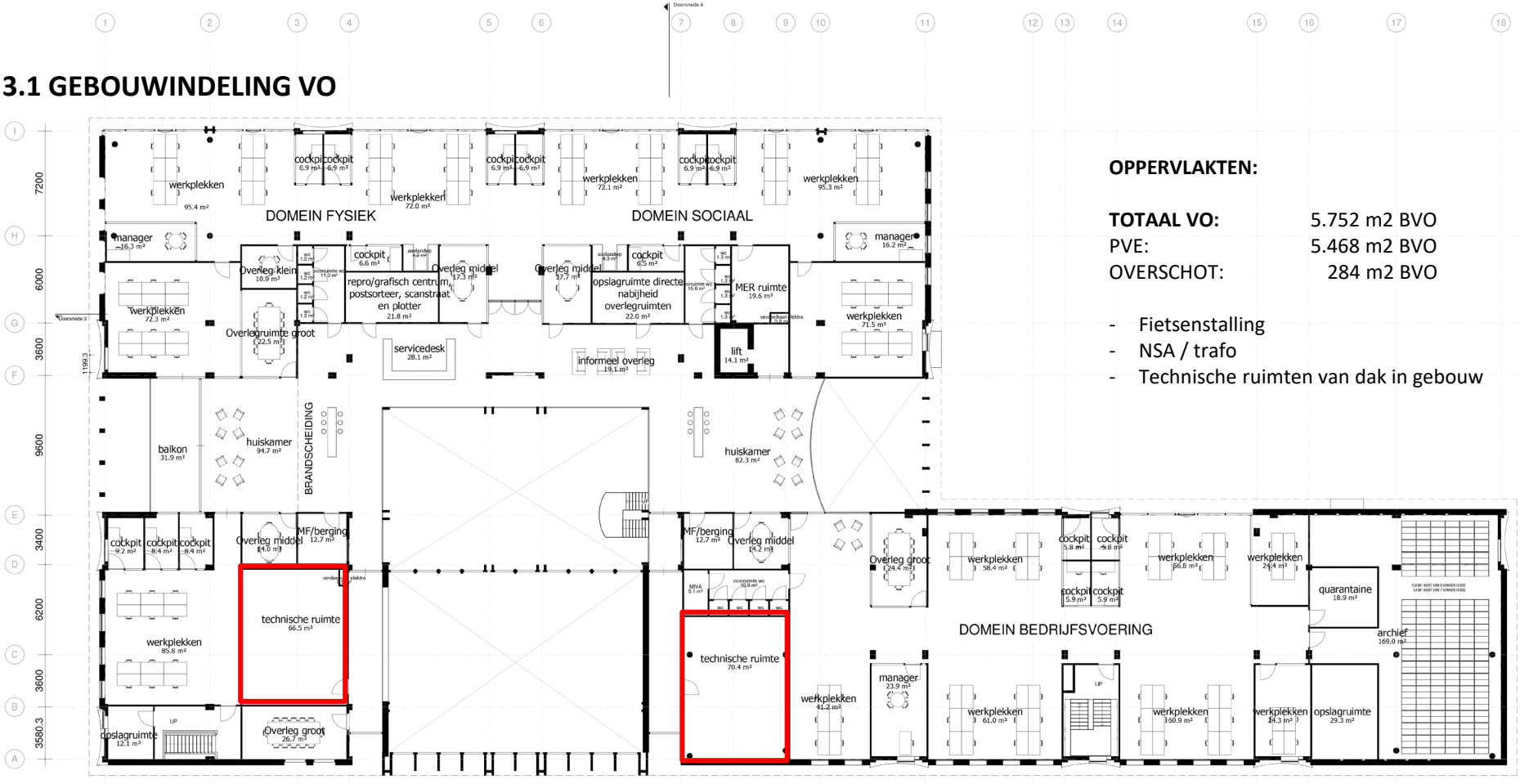
3.1 GEBOUWINDELING VO



3.1 GEBOUWINDELING VO



3.1 GEBOUWINDELING VO



OPPERVLAKTEN:

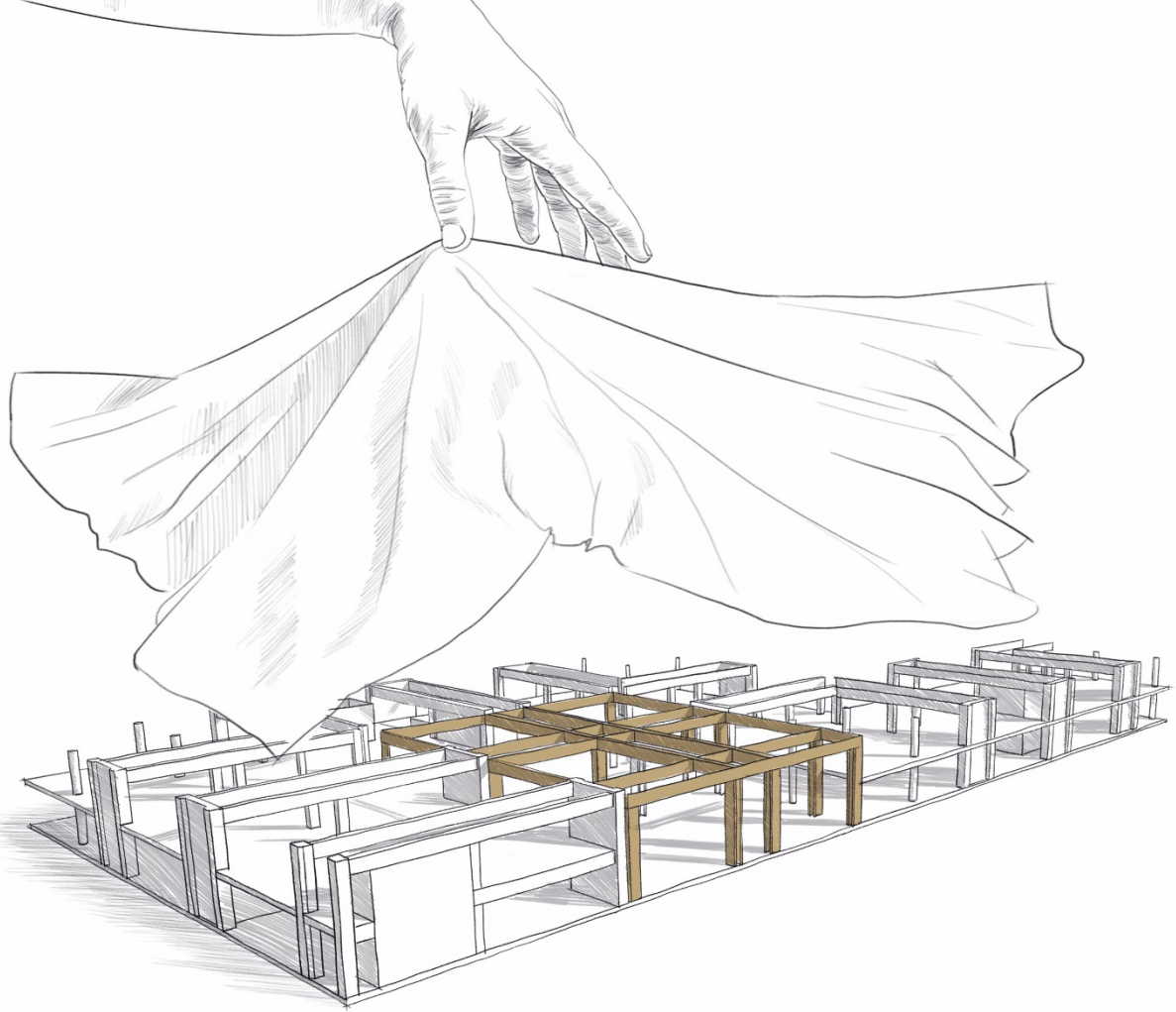
TOTAAL VO:	5.752 m2 BVO
PVE:	5.468 m2 BVO
OVERSCHOT:	284 m2 BVO

- Fietsenstalling
- NSA / trafo
- Technische ruimten van dak in gebouw

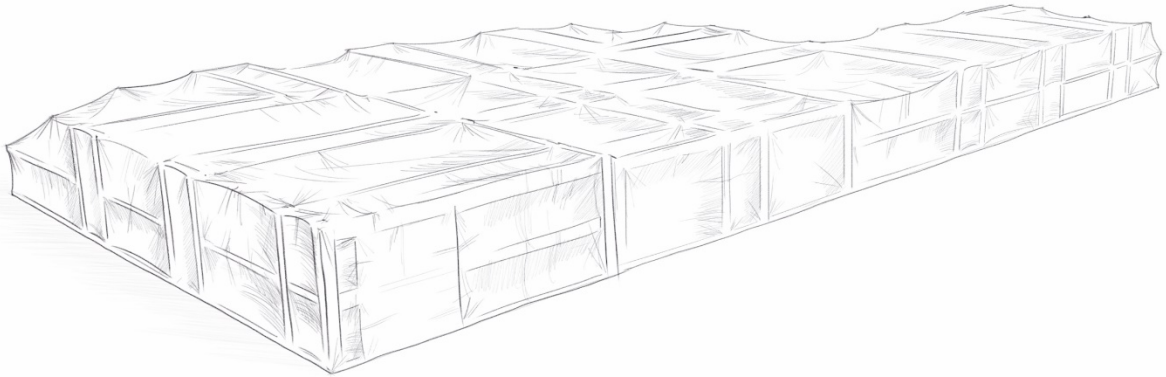
1e VERDIEPING

3.2 ONTWERP GEVELS VO

EEN NIEUWE GOEDE THERMISCHE SCHIL



EEN POËTISCHE MANIFESTATIE VAN DE CONSTRUCTIE

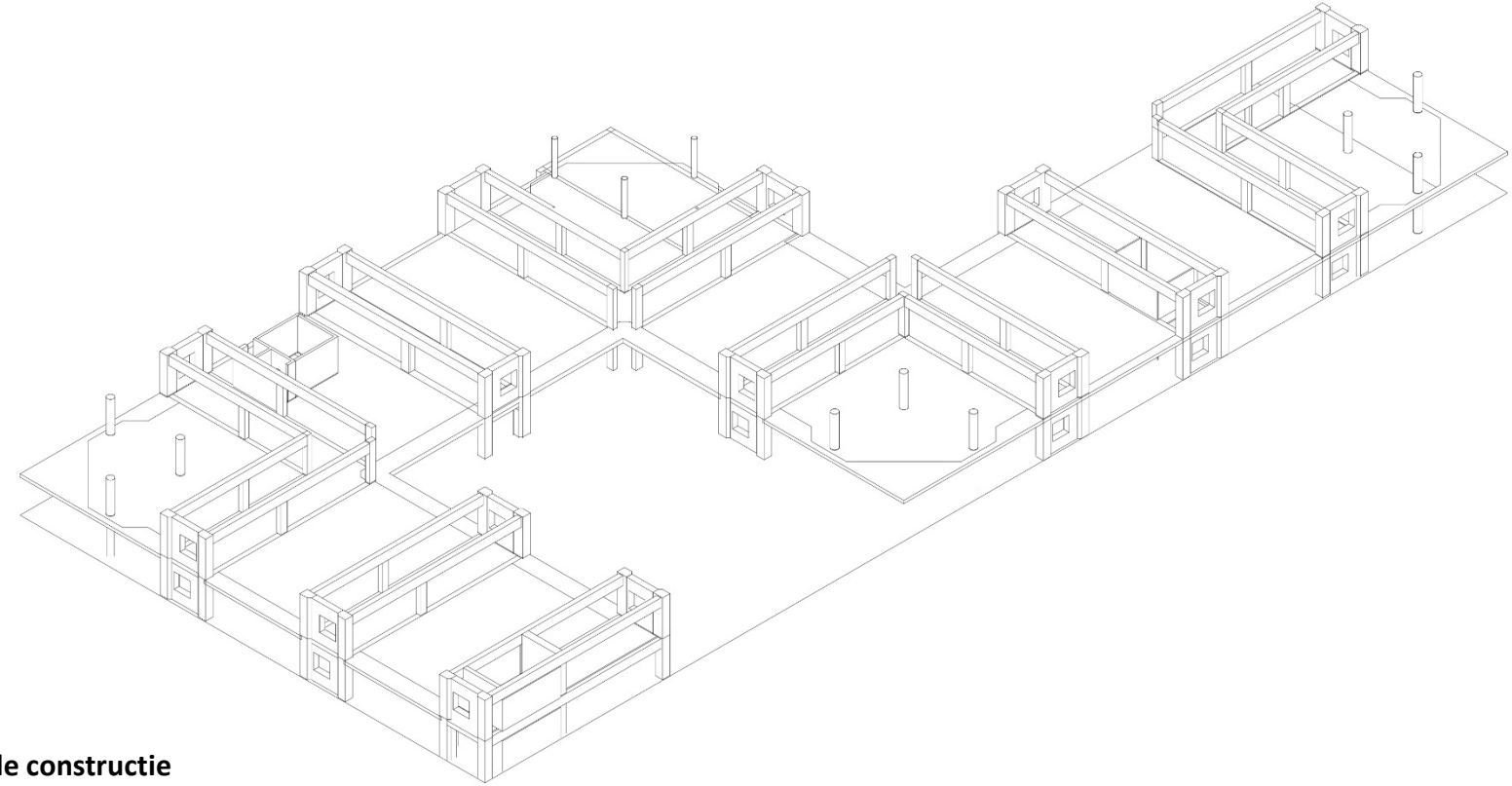


KALKHENNEP

3.2 ONTWERP GEVELS VO

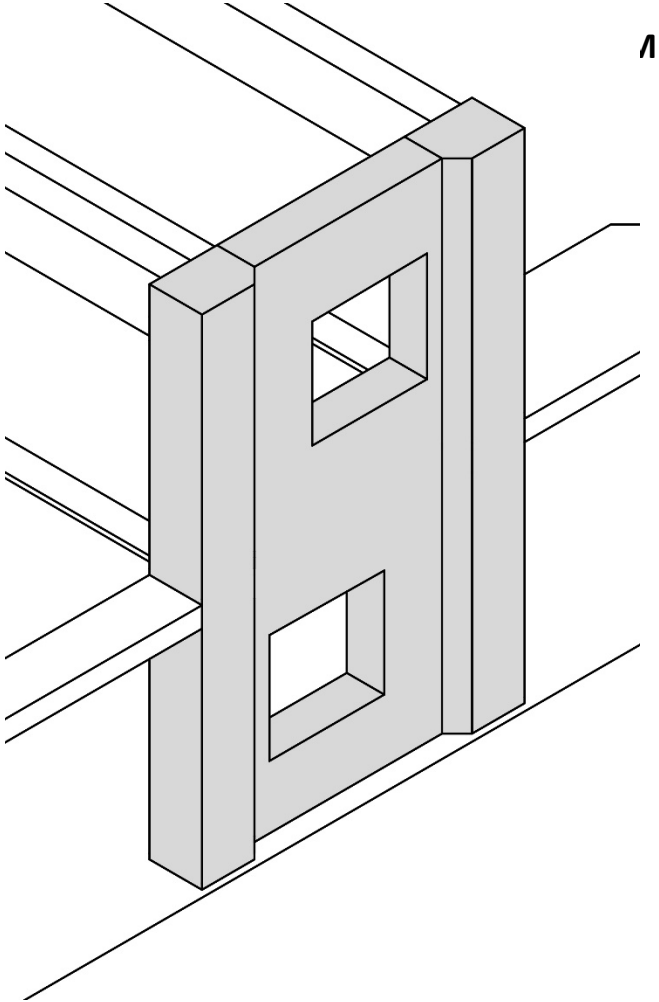
COBBENHAGENGEBOUW JOS. BEDAUX

3.2 ONTWERP GEVELS VO



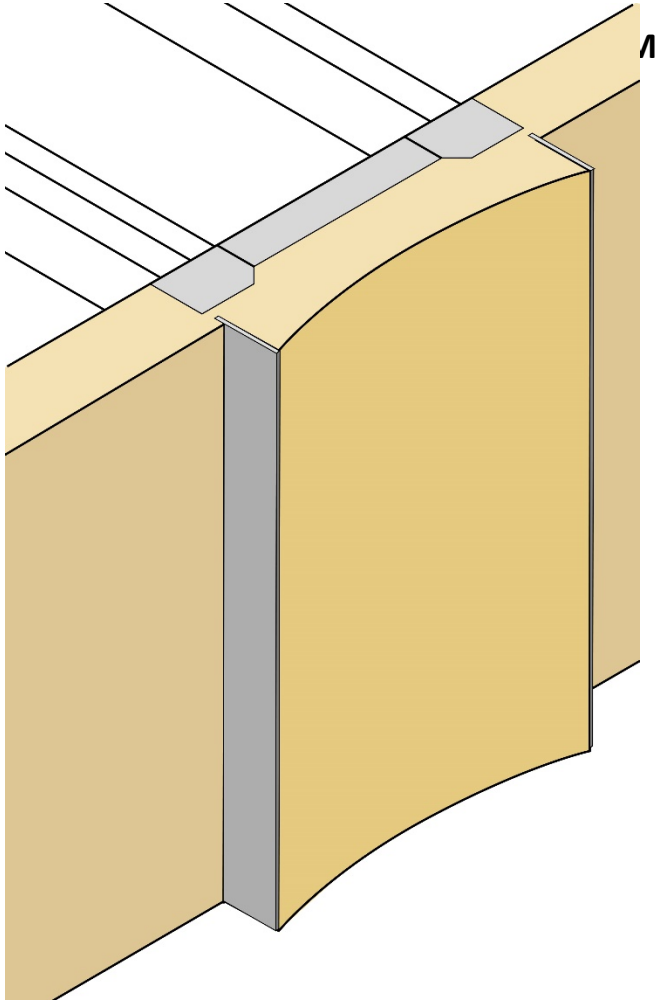
Bestaande constructie
met aangestorte vloeren

3.2 ONTWERP GEVELS VO



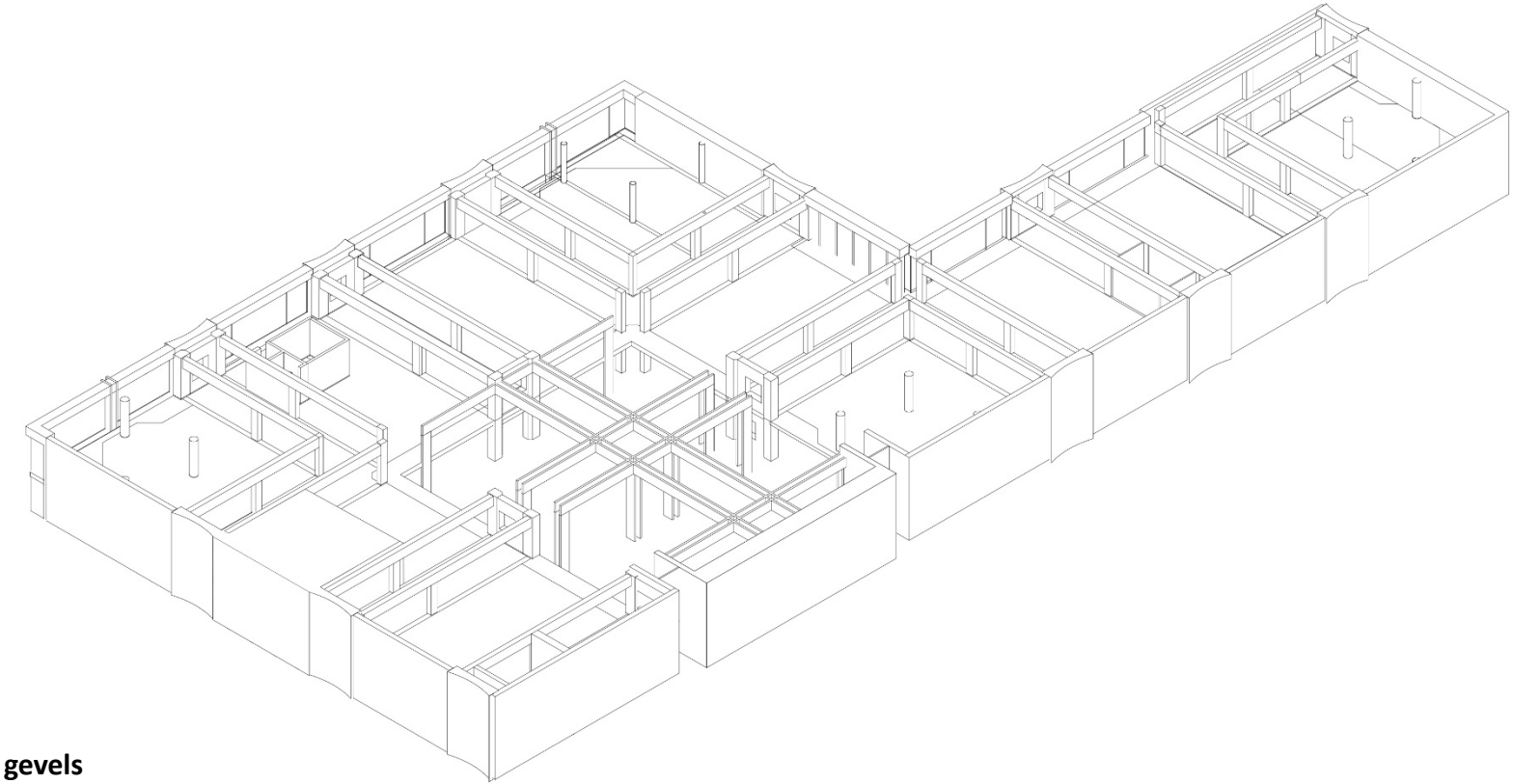
Stabiliteitswand
Bestaande constructie

3.2 ONTWERP GEVELS VO



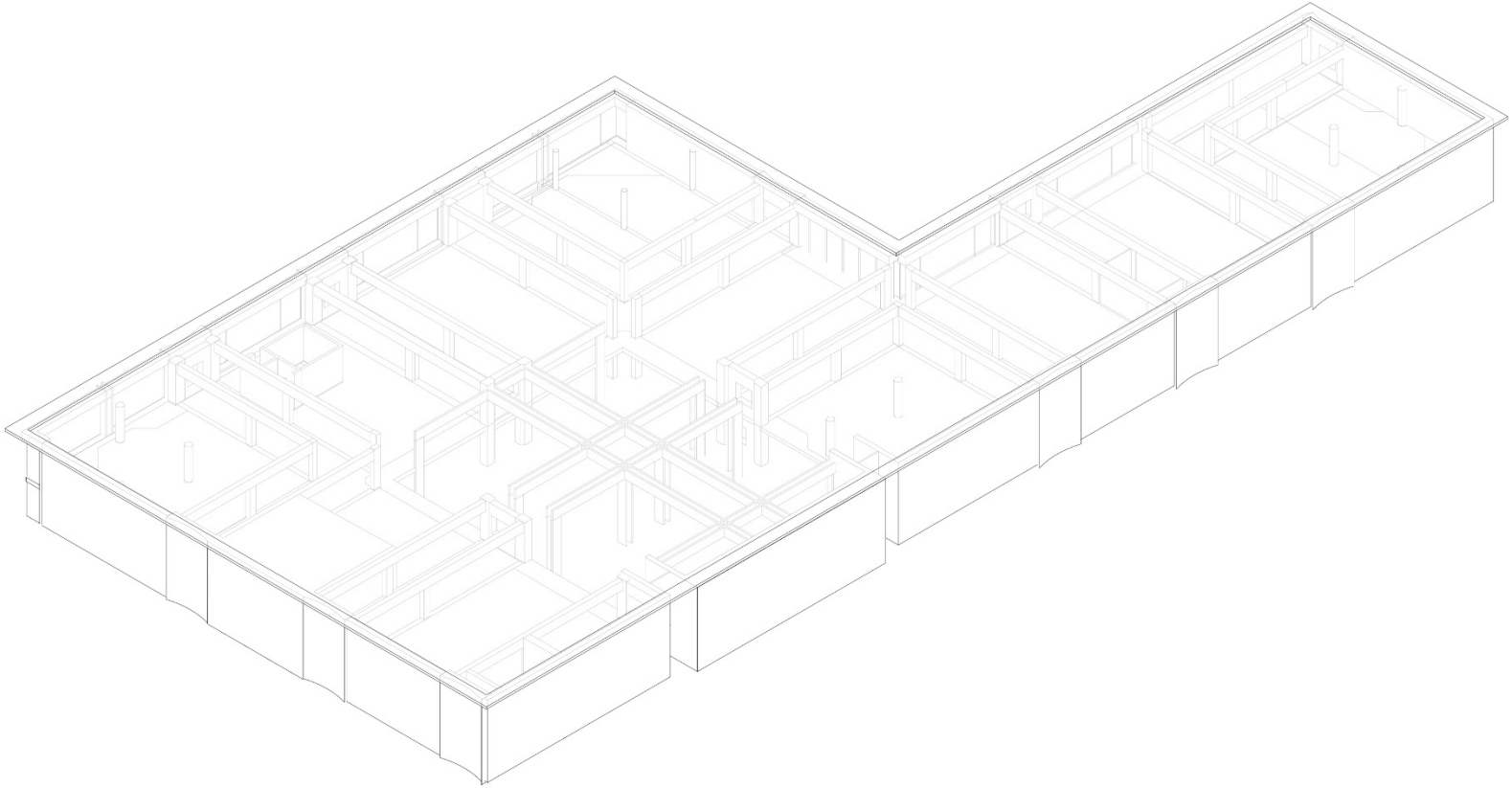
Stabiliteitswand met kalkhennep
Met nieuwe vorm buitenschil + strip

3.2 ONTWERP GEVELS VO



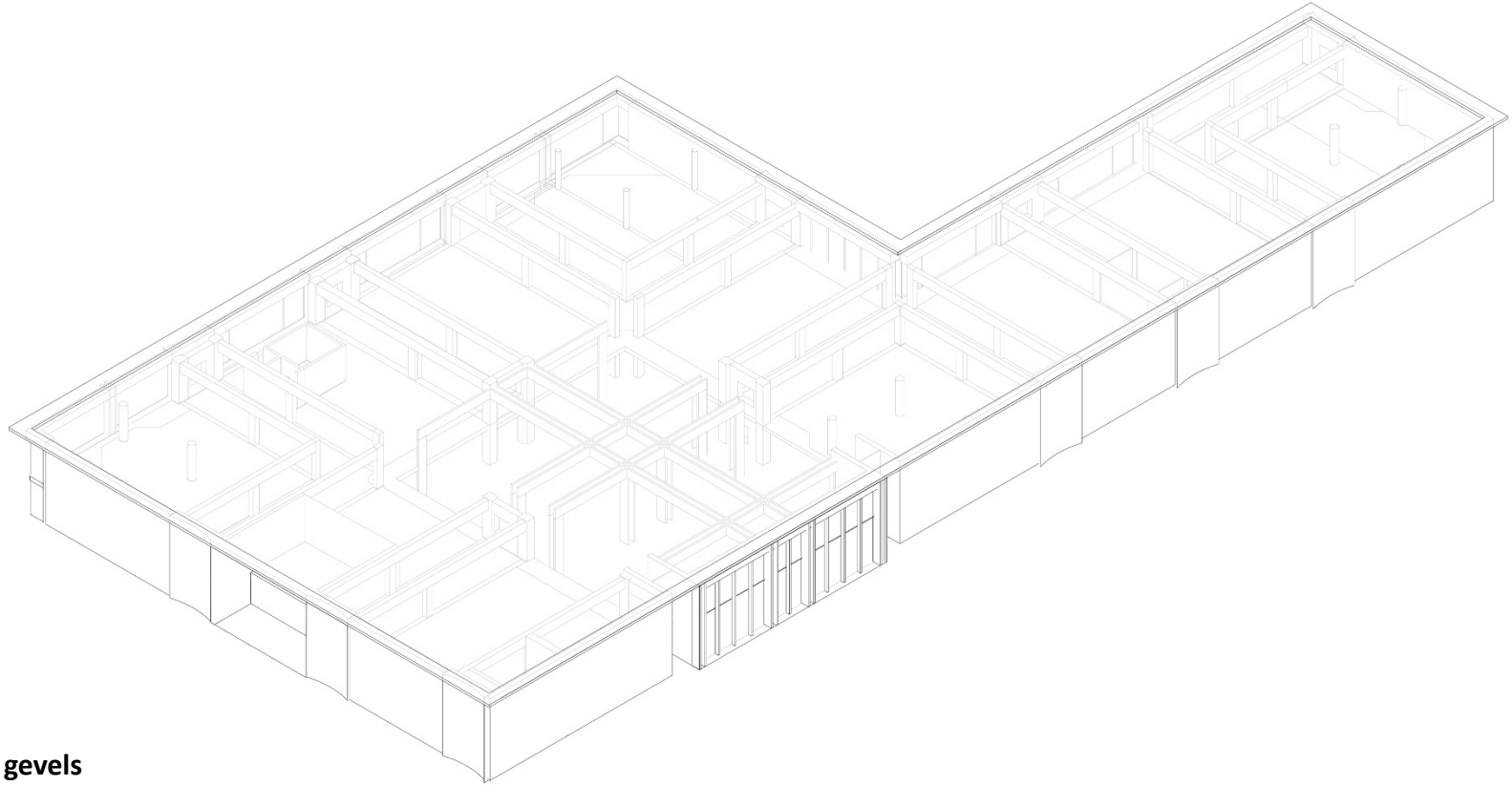
Nieuwe gevels
met stabiliteitswanden

3.2 ONTWERP GEVELS VO



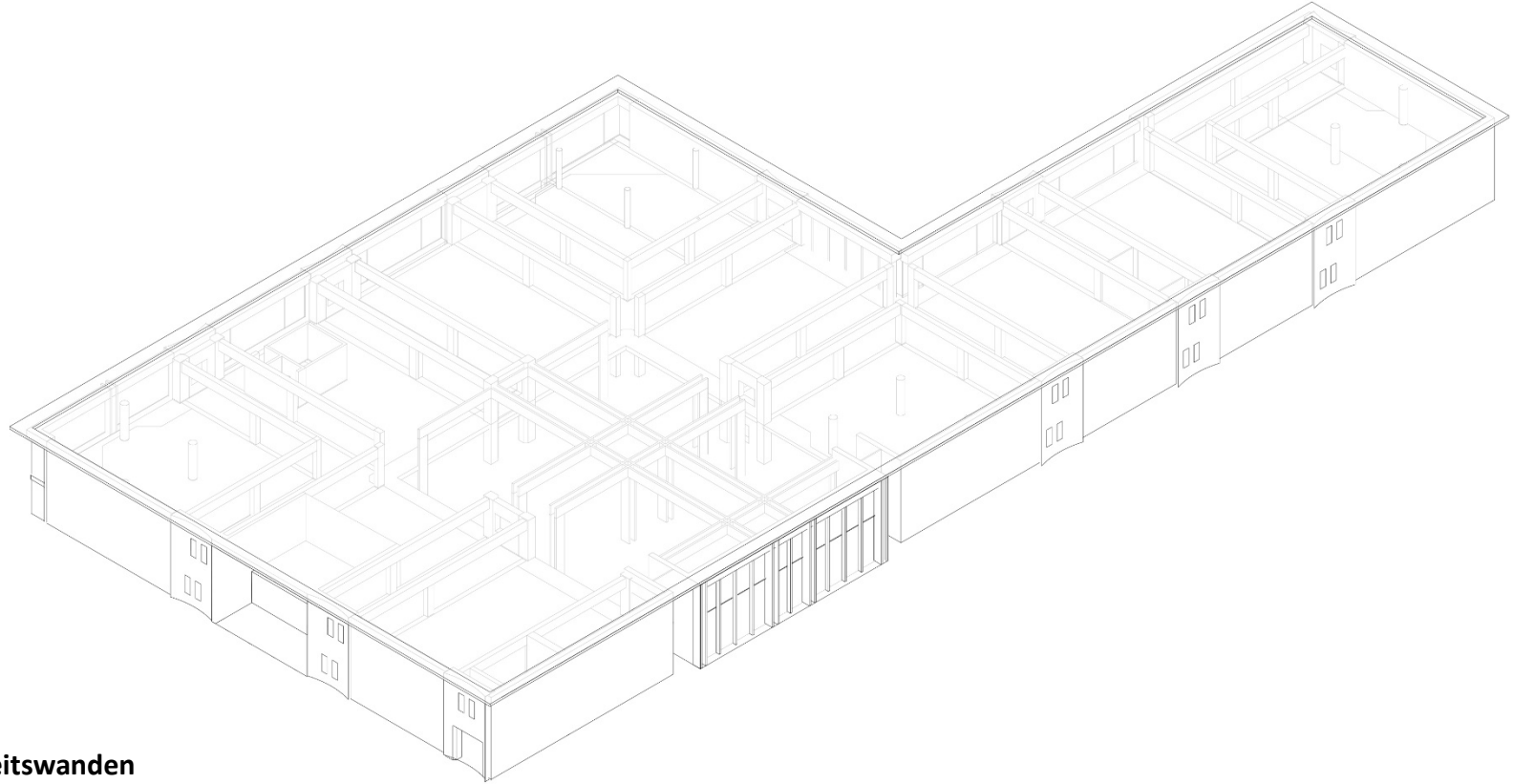
luifel
700mm overstek

3.2 ONTWERP GEVELS VO



Nieuwe gevels
met raadzaal

3.2 ONTWERP GEVELS VO

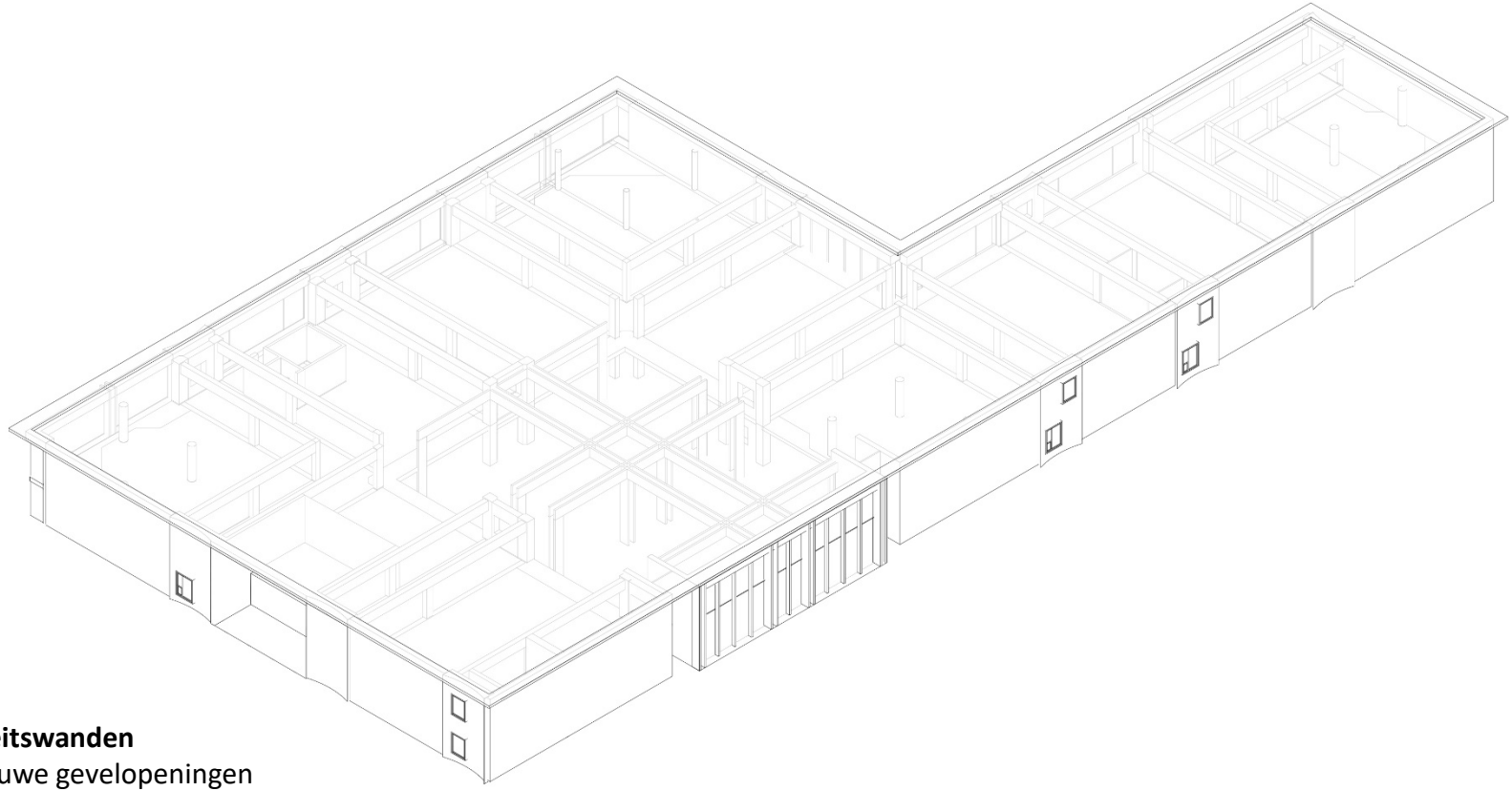


stabiliteitswanden
Met bestaande gevelopeningen

3.2 ONTWERP GEVELS VO

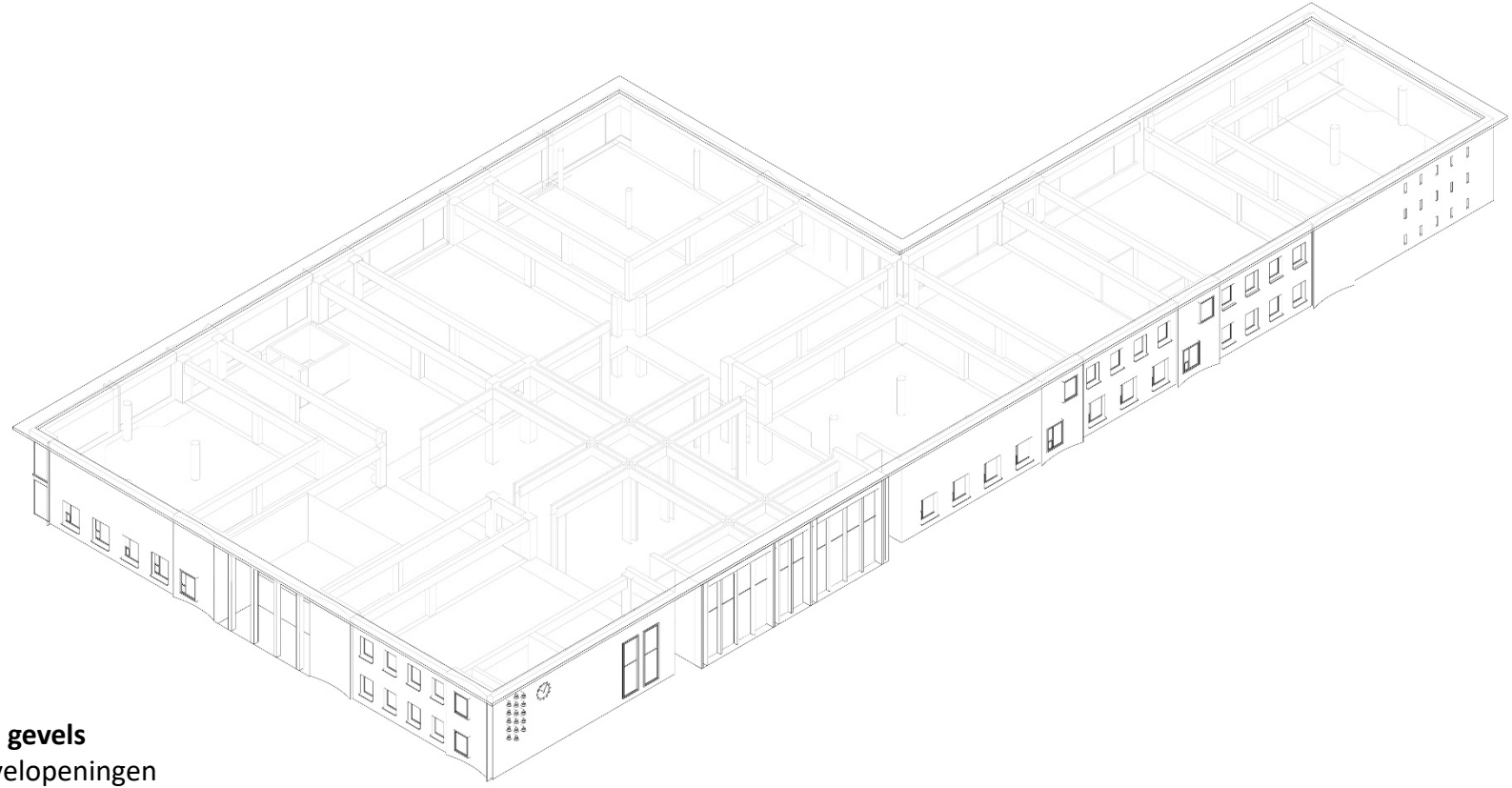
Bestaande gevel
Met bestaande gevelopeningen in stabiliteitswand

3.2 ONTWERP GEVELS VO



stabiliteitswanden
Met nieuwe gevelopeningen

3.2 ONTWERP GEVELS VO



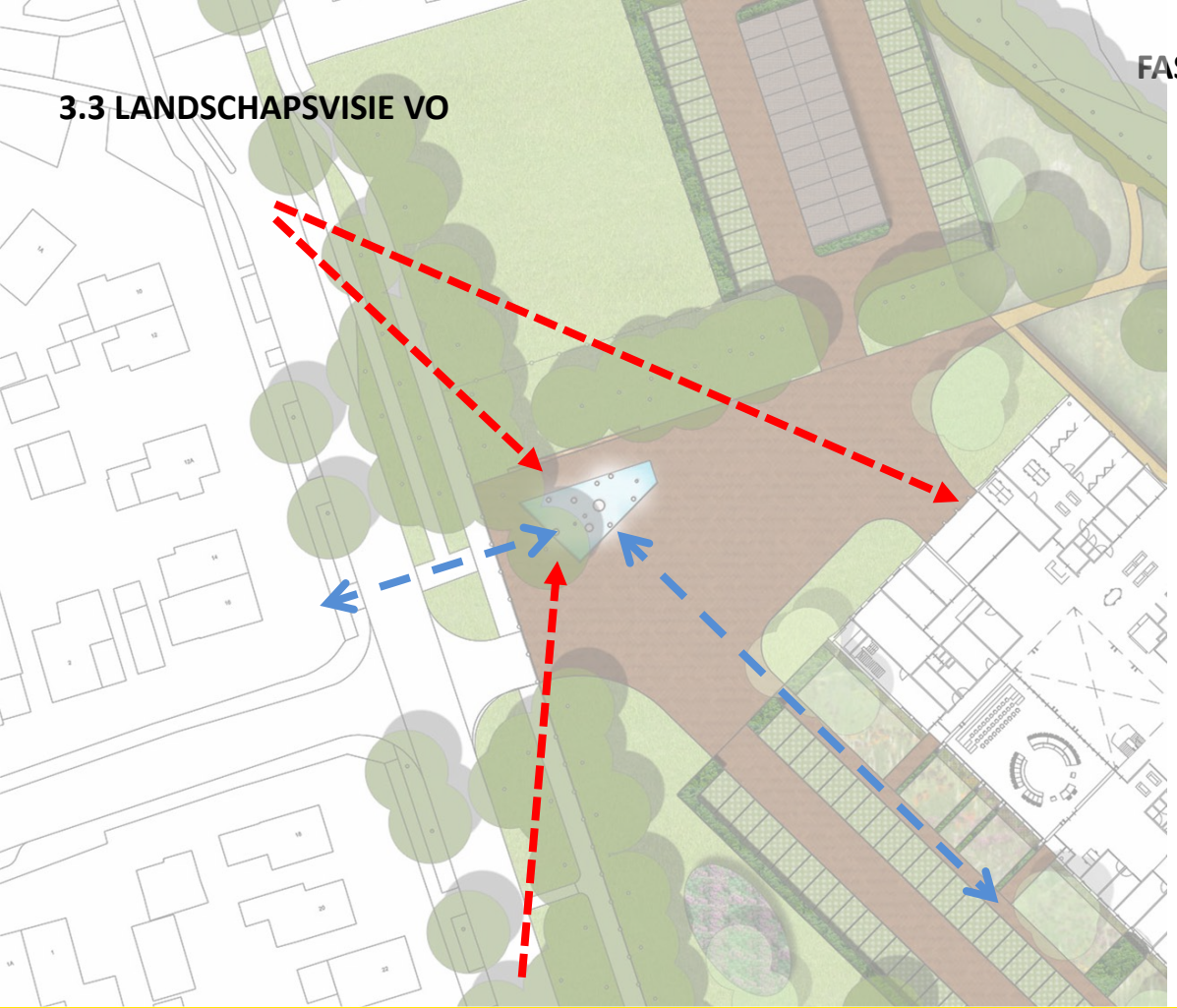
Nieuwe gevels
met gevelopeningen

3.3 LANDSCHAPSVISIE VO

Voorlopig ontwerp gemeentehuis

Inpassing overkapping zonnepanelen ?
Smal pad onderhoud gevel/glazen wassen
Entree ‘bezoekers vriendelijk’, minder hard en zakelijk in het landschapsontwerp
Zichtbaarheid en entrees Raadszaal
Relatie constructieve expressie met aansluitend landschapsontwerp
pad onderhoud gevel/glazen wassen/afval/trafo

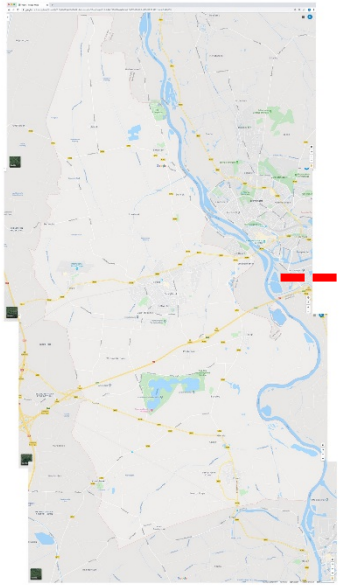
3.3 LANDSCHAPSVISIE VO



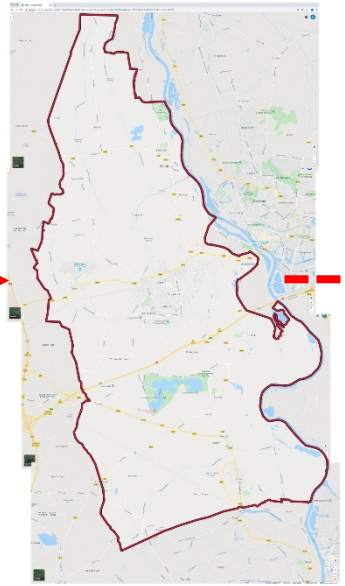
Zicht op fontein vanaf de Iordensweg, Vooraankondiging van publieke ruimte

Zicht op fontein vanaf de looproutes

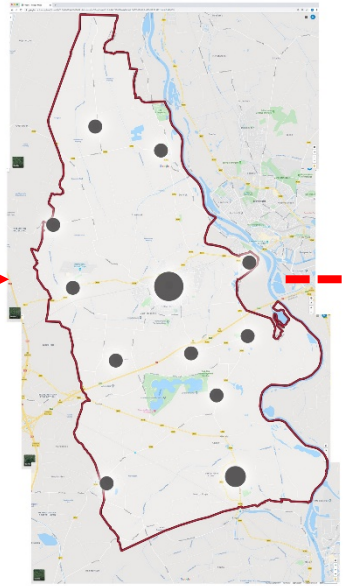
Topografie gemeente Voorst



Begrenzing gemeente Voorst



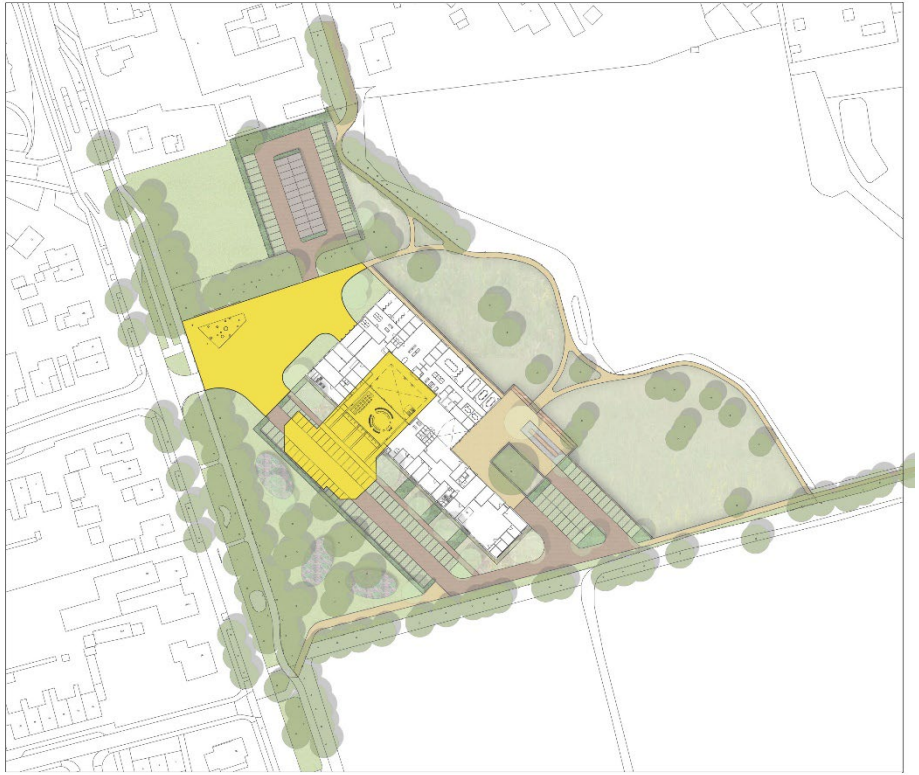
12 kernen gemeente Voorst



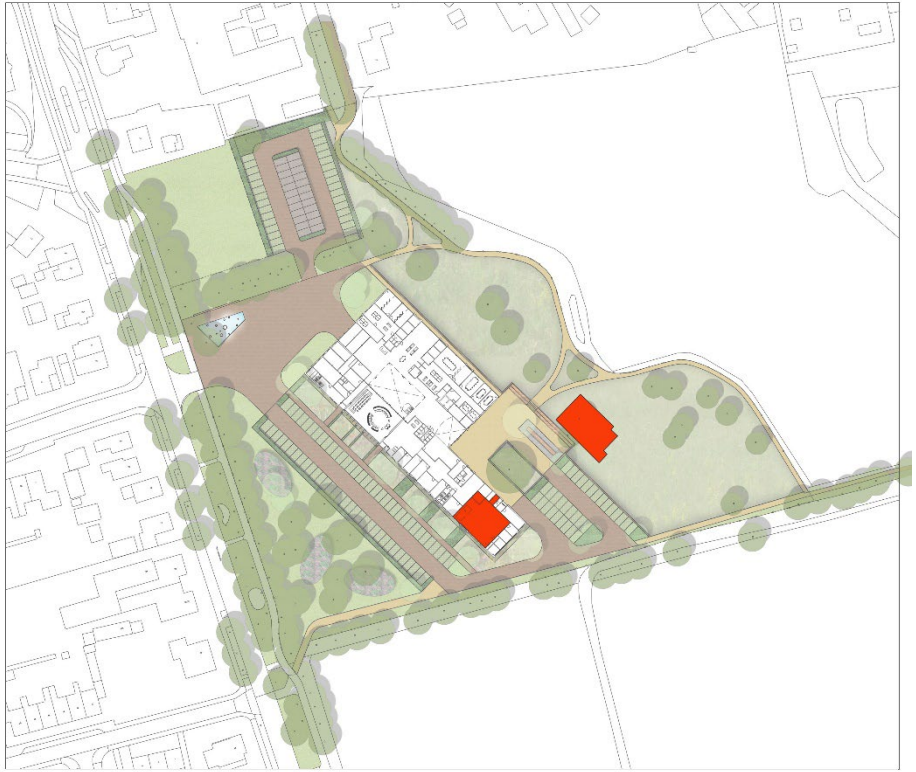
12 fonteinen op het plein; Huis van de gemeente = Plein van de gemeente

Spelen
Koelen
Adresseren
Verbinden
Educatie

3.3 LANDSCHAPSVISIE VO



Vergelijk pleinruimtes: bestaand vs nieuw



Vergelijk fietsparkeren: bestaand vs nieuw

FASEDOCUMENT VO GEMEENTEHUIS VOORST

DE TWEE SNOEKEN

Ontwerp december 2019

3.4 VISUALISATIES

3.4 VISUALISATIES

3.4 VISUALISATIES

3.4 VISUALISATIES

3.4 VISUALISATIES

3.4 VISUALISATIES

3.5 CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN INTERIEUR

HET VOORSTER LANDSCHAP ALS INSPIRATIE

Het gebied van de Veluwe tot de IJssel waarin de gemeente Voorst ligt vormt een bijzonder mooi geheel aan natuurlijke en cultuurlandschappen uniek in Nederland. Hoewel het gebied één geheel vormt zijn er toch verschillende landschappen te herkennen. Zo zijn de gebieden langs de oevers van de IJssel totaal anders dan de heuvels van de Veluwe.

Voor het interieurconcept willen we het verloop van landschap aan het verloop van dynamiek en sfeer in het gebouw koppelen.

De komende periode duiken we dieper in de verschillende type landschappen en koppelen we aan elke werkzone een type landschap.

We hebben een eerste aanzet gedaan in de volgende paar slides.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Brochure
Van Veluwe tot IJsselvallei:
- Verschillende landschapseenheden
- Waardevolle landschapselementen
- Herkenbaar landschap en streekeigen beplanting
Losbladige informatiebladen
Meer informatie
Streekeigen erf en algemene aanbevelingen
Colofon

Voorwoord

Het gebied van de Veluwe tot de IJssel vormt een bijzonder mooi geheel aan natuurlijke en cultuurlandschappen, uniek in Nederland. Daarom vinden wij, als wethouders van de gemeenten Epe, Heerde en Voorst, dat deze landschappen behouden moeten blijven. En u bent dat vast met ons eens.

Hoewel het gebied één geheel vormt, zijn er toch verschillende landschappen in te herkennen. Zo zijn de gebieden langs de oevers van de IJssel totaal anders dan de heuvels van de Veluwe. En tussen deze twee uitersten in ons gebied zijn vele andere landschapseenheden te vinden. Juist deze afwisseling geeft dit gebied zo'n mooi karakter.

Het behoud van dit landschap is een zaak van ons allen. Dat kunnen wij als overheid niet alleen. Wij hebben daarbij uw hulp en inzet nodig. De plaats waar u woont maakt onderdeel uit van dit landschap. Hoe richt u uw erf in? Past dit in de landschapseenheid waarbinnen u woont? Dat zijn belangrijke vragen wanneer u aan de slag gaat op uw erf. In deze brochure kunt u inspiratie opdoen om uw erf en omgeving zodanig in te richten, dat dit past in het landschap waarin u woont.

Wij hopen en verwachten dat u met deze brochure voldoende inspiratie krijgt om met de inrichting van uw erf het unieke landschap waarin wij wonen kunnen behouden en mooier te maken. Want dat is toch in ons aller belang!

De portefeuillehouders natuur en landschap,

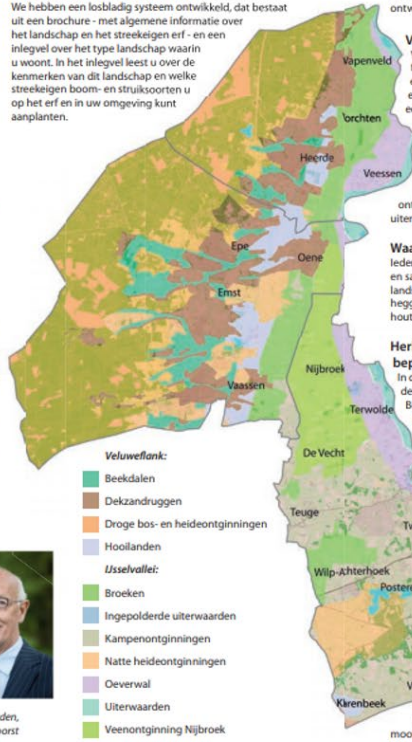
Joop van Nuijs, gemeente Epe

Herman van der Stege, gemeente Heerde

Jan van Muyden, gemeente Voorst

Brochure

Om een mooi en aantrekkelijk landschap te bewaren en te versterken hebben de gemeenten Heerde, Epe en Voorst in 2009 een gezamenlijk landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld 'Van Veluwe Tot IJssel'. Samen met de bewoners kunnen we een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het landschap. In deze brochure leest u hoe u dat kunt doen. We hebben een losbladig systeem ontwikkeld, dat bestaat uit een brochure - met algemene informatie over het landschap en het streekeigen erf - en een inlegvel over het type landschap waarin u woont. In het inlegvel leest u over de kenmerken van dit landschap en welke streekeigen boom- en struiksoorten u op het erf en in uw omgeving kunt aanplanten.



Van Veluwe tot IJsselvallei

Het landschap van de Veluwe tot de IJssel is één van de aantrekkelijkste landschappen van Nederland.
Er zijn uitgestrekte bossen en heiden, een prachtig cultuurlandschap met kastelen, karakteristieke boerderijen, talloze landgoederen en een schilderachtig rivierenlandschap met uiterwaarden en een dijk. Maar het landschap verandert voortdurend door bewoners en gebruikers en door nieuwe ontwikkelingen.

Verschillende landschapseenheden

Van west naar oost onderscheiden we de Veluweflank en de IJsselvallei, een landschap dat van hoog en droog overgaat naar vlak en nat. De Veluweflank en de IJsselvallei bestaan uit verschillende landschapseenheden die in het verleden zijn ontstaan op basis van verschillen in bodem, waterhuishouding en landgebruik. We onderscheiden de volgende elf landschapseenheden:
beekdalen, broeken, dekzandruggen en oude bouwlanden, droge bos- en heideontginningen, hooilanden, ingepolderde uiterwaarden, kampenontginningen, natte heideontginningen, de oeverwal, uiterwaarden en veenontginning Nijbroek.

Waardevolle landschapselementen

Iedere landschapseenheid heeft zijn eigen identiteit en samenhang en heeft karakteristieke en waardevolle landschapselementen, zoals gevlochten meidoornhagen, heggen, elzensingels, knotbomen, boomgaarden, houtwallen en (sprengen) beken.

Herkenbaar landschap en streekeigen beplanting

In de afgelopen tientallen jaren is het onderscheid tussen de verschillende landschapseenheden sterk afgenomen. Bekijk in onderstaande kaartjes de veranderingen in een typisch heidelandschap door de jaren heen. Het karakter van een landschap is verdwenen. De heide is verdwenen.
We willen daarom werken aan een aantrekkelijk en herkenbaar landschap waarin mensen leven, werken en recreëren. Het gaat niet alleen om behoud van wat er vroeger is geweest, maar ook om het inpassen van nieuwe ontwikkelingen. Dat vergt creativiteit. Het landschap en haar historie zijn daarbij een bron van inspiratie. We willen de karakteristieke kenmerken van het landschap ontwikkelen. Daarbij hoort ook het inpassen van erven in het omringende landschap met behulp van streekeigen beplanting. Een goede overgang van uw erf naar het landschap maakt uw leefomgeving aantrekkelijker. Mensen uit de buurtschappen, de dorpen, de stad en ook recreanten genieten van mooie wandel- en fietsroutes die niet alleen door het boerenland gaan maar ook landschappen met elkaar verbinden. Ook allerlei dieren profiteren van een aantrekkelijk landschap.

Landschap rond 1900

Landschap rond 1930

Huidige situatie

Losbladig systeem

Deze informatiemap geeft suggesties om erven en hun omgeving in te passen in het landschap met behulp van streekeigen beplanting. Van elke landschapseenheid (behalve uiterwaarden en ingepolderde uiterwaarden omdat daar weinig mensen wonen) is een inlegvel gemaakt. U ontvangt het inlegvel over de landschapseenheid waarin u woont. U leest welke streekeigen boom- en struiksoorten bij dit landschap hoort en waar op het erf en in het landschap u ze kunt planten.

Meer informatie

Bent u geinteresseerd in andere landschapseenheden? Op de website van uw gemeente kunt u alle inlegvellen van de elf landschapseenheden downloaden. Wilt u praktische tips voor de aanleg en beheer van verschillende landschapselementen, bezoek dan de website van Stichting Landschapsbeheer Gelderland: www.landschapsbeheergelderland.nl. U kunt hier informatiebladen downloaden over de volgende landschapselementen: elzensingel, geriefhoutbosje, hoogstamboomgaard, houtsingel, knip- en scheerheg, knotbomen, leibomen, poel, solitaire bomen en bomengroep en struweelhaag.

Een mooi landschap maken we samen. Als bewoner of gebruiker van het buitengebied speelt u daarbij een grote rol. Doet u mee?

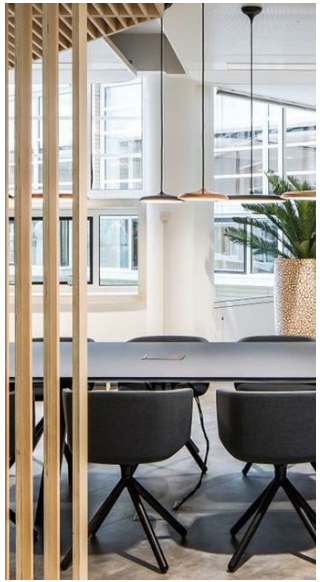
3.5 CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN INTERIEUR

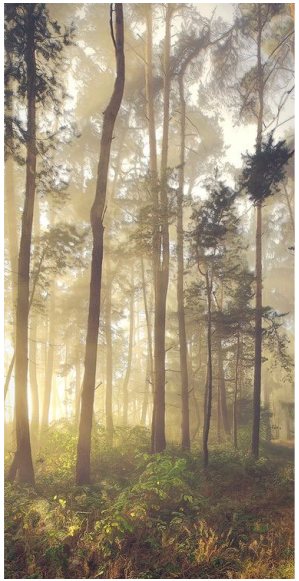
ONTVANGST & ONTMOETEN | UITERWAARDEN

overzichtelijk | stroming/routing van mensen | prikkelarm

3.5 CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN INTERIEUR

DIALOOG & BIJEENKOMST | ELZENBROEKBOS

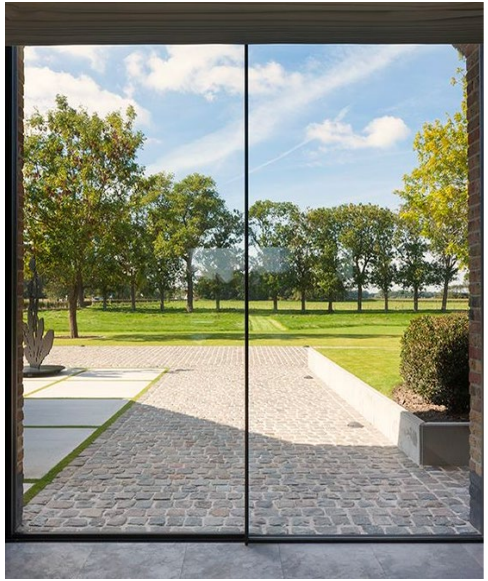




beschutting | overgangsgebied | lichtval | structuur & ritme

3.5 CONCEPTUELE UITGANGSPUNTEN INTERIEUR

WERKCAFÉ | KAMPENONTGINNINGEN



verschillende texturen | grasland / bebouwing | hoogte verschillen | uitzicht

4. TECHNIEK

4.1

4.1 BRANDVEILIGHEID

4.2

4.2 CONSTRUCTIE

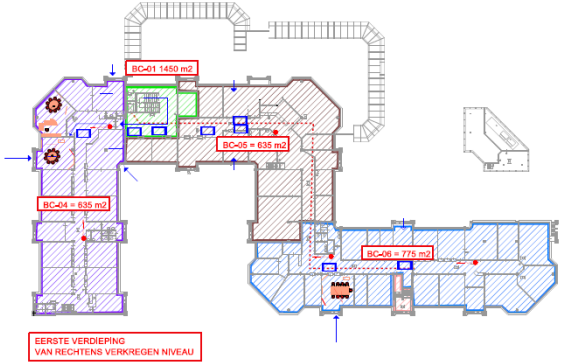
4.3

4.3 BOUWFYSICA

4.4

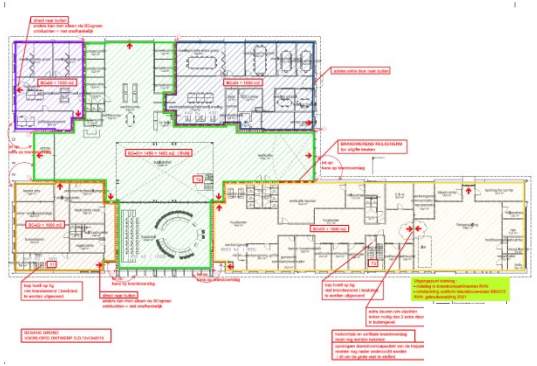
4.4 INSTALLATIES

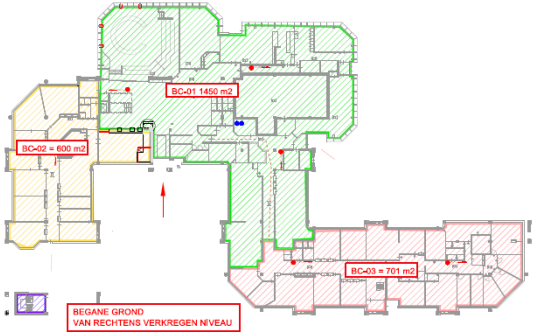
BRANDVEILIGHEID



BESTAAND

BESTAANDE BRANDCOMPARTIMENT < 1450 M2
VAN RECHTENS VERKREGEN NIVEAU

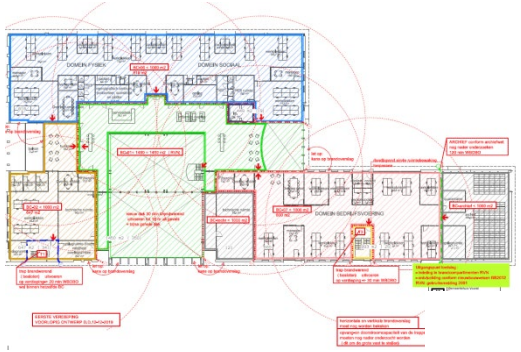




VOORLOPIG ONTWERP

COMPARTIMENT CENTRALE HAL < 1450 M2
OVERIGE CONFORM NIEUWBOUW EIS < 1000 M2

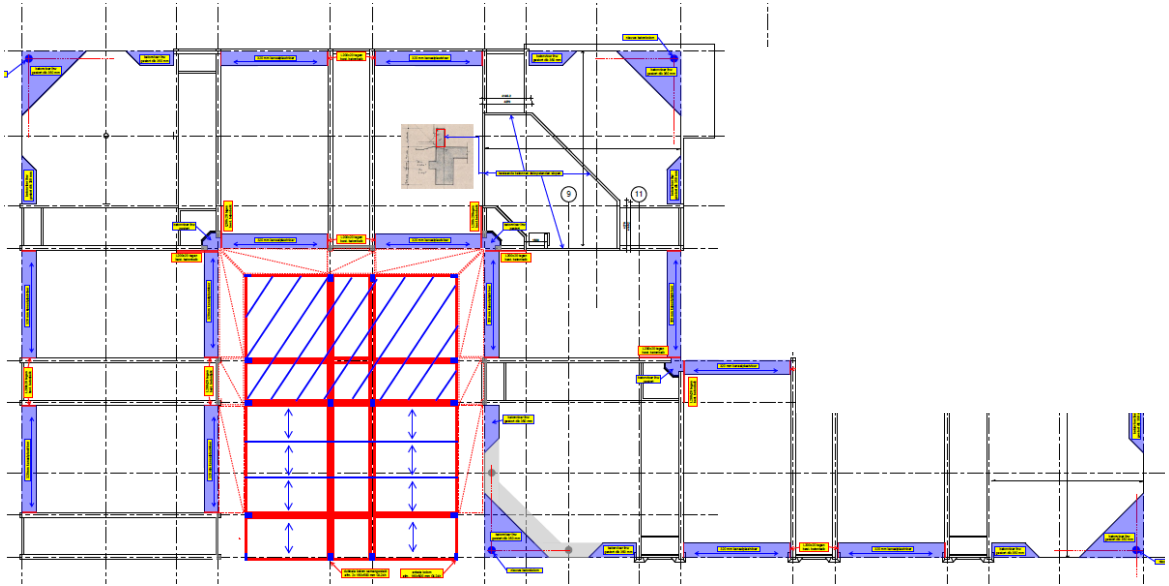
ALLE OVERIGE EISEN CONFORM NIEUWBOUW
NIVEAU

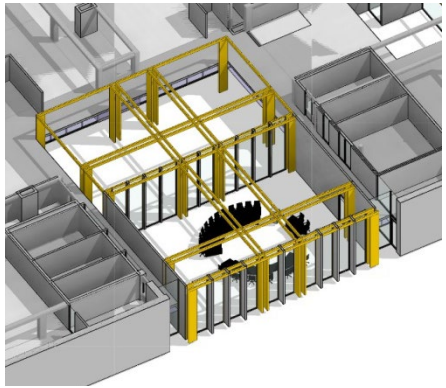


BESTAAND

NIEUW

CONSTRUCTIE





BESTAANDE CONSTRUCTIE HANDHAVEN
PATIO MIDDELS HOUTCONSTRUCTIE
KANTRECHTEN GEBOUW MET KANAALPLAAT
FUNDERING MET 94 STUKS BUISPALEN 8.5 MTR LANG

BESTAANDE CONSTRUCTIE

- MINIMUM BELASTING VOOR KANTOORGEBOUW BEDROEG 2,5 kN/m2 -> NIEUWBOUW EIS IS 3,0 kN/m2
- ER ZIJN GEEN BEREKENING OM DIT TE VERIFIEREN

NIEUWE CONSTRUCTIE

- BESTAANDE CONSTRUCTIE HANDHAVEN, GEEN AANLEIDING OM TE TWIJFELEN AAN DRAAGKRACHT
- NIEUWE CONSTRUCTIE
  - BASIS WORDT UITGEVOERD 3,0 kN/m2
  - RAADZAAL / PUBLIEKSHAL 5,0 Kn/m2
  - ARCHIEF 12,0 kN/m2

BOUWFYSICA

UITGANGSPUNTEN

ENERGIE NEUTRAAL INCLUSIEF GEBRUIKERS DEEL (EPC = 0,0)
BEVOCHTIGING

VOORLOPG ONTWERP

ENERGIE NEUTRAAL INCLUSIEF GEBRUIKERS DEEL (EPC = -0,003)

- GEBRUIKERSDEEL AANNAME 89.000 kWh — Let op, discipline gebruikers EN INKOOP

	gerealiseerd	eis
- GOED ISOLEREN		
- BESTAAND DAK	Rc = 5,2	6,0
- GEVEL	Rc = 6,0	4,5
- NIEUWE VLOER	Rc = 6,0	4,5

- ZONNEPANELEN
  - BESTAANDE ZONNEPANELEN BLIJVEN LIGGEN — 400
    - (NOG) GEEN EIGENDOM GEMEENTE
    - IN 2025 OVERNEMEN VOOR 20.000 EURO
  - NIEUWE ZONNEPANELEN TOEVOEGEN — 160 (PV + PVT)

VOLGENS OPDRACHT NIET KLIMAAT NEUTRAAL BIJ OPLEVERING, PAS IN 2025
PRAKTISCH EN ECONOMISCH ADVIES OM BESTAANDE PANELEN TE LATEN LIGGEN EN OVERNEMEN IN 2025

INSTALLATIES

UITGANGSPUNTEN

ENERGIEZUINIGE EN GASLOZE OPWEKKING
KWALITATIEF HOOGWAARDIG BINNENKLIMAAT
FLEXIBILITEIT EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

VOORLOPIG ONTWERP

ENERGIEZUINIGE OPWEKKING 3 VARIANTEN
- WKO IN DE BODEM
- WKO MET BODEMLUSSEN
- IJSVERWARMING

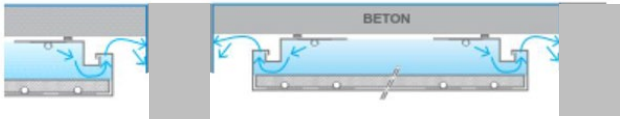
-> ADVIES OM WKO TE GAAN TOEPASSEN

opwekking warmte *opwekking koude*	*gasketel* *nvt*	*warmtepomp* *bodemlussen*	*warmtepomp* *WKO in de bodem*	*SolarEIS* *Ijsbuffer*
Investering W		€ 1.800.800	€ 1.845.700	€ 2.516.500
Investering E		€ 1.651.800	€ 1.568.900	€ 1.558.900
Investering totaal		€ 3.452.600	€ 3.414.600	€ 4.075.400
Onderhoud W		€ 692.500	€ 706.400	€ 811.100
Onderhoud E		€ 1.031.400	€ 1.010.500	€ 1.010.500
totaal 25 jr		€ 1.723.900	€ 1.716.900	€ 1.821.600
Gasverbruik / jr	€37.500			
Elektraverbruik	100.000	201.000 kWh	173.000 kWh	158.000 kWh
Energiekosten 25 jr	€1.387.500	€ 329.000	€ 285.000	€ 255.000
Delta tov Gas		€ 1.058.500	€ 1.102.500	€ 1.132.500
TCO 25 jaar		€ 5.505.500	€ 5.416.500	€ 6.152.000
TCO per jaar		€ 220.220	€ 216.660	€ 246.080
m2 PV panelen		705	650	590
benodigde dakopp		1410	1300	1180
CO2 uitstoot (kg/jr)	159.400	79.000	68.000	62.000
Delta tov gas		80.400	91.400	97.400
invloed MPG		€ 0,24 / m2	€ 0,23 / m2	€ 0,23 / m2
Voordelen		+ +	+ + +	+
Nadelen		- -	-	- -
Totale weging	nvt	o	+ +	-

INSTALLATIES

UITGANGSPUNTEN

ENERGIEZUINIGE EN GASLOZE OPWEKKING
KWALITATIEF HOOGWAARDIG BINNENKLIMAAT
FLEXIBILITEIT EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID



VOORLOPIG ONTWERP

KWALITATIEF HOOGWAARDIG BINNENKLIMAAT

- VERWARMEN EN KOELEN MIDDELS KLIMAATPLAFOND

- VENTILATIE GESTUURD OP CO2

- BEVOCHTIGING VOLGENS PVE GEVRAAGD
    - RISICO LEGIONELLA -> VEEL ONDERHOUD
    - HOGE ENERGIEKOSTEN
    - VREEMDE EIS BIJ EEN MODERN GEBOUW (RIJKSOVERHEID EIS DIT NIET)
    - GEBOUWSCHIL IS DAMP OPEN COMBINATIE MET KLIMAATPLAFONDS
        - KLACHTEN WORDEN NIET VERWACHT
        - COMPENSATIE DOOR TOEPASSING VAN VEEL BINNENGROEN

-> ADVIES TE TEAM OM BEVOCHTIGING TE LATEN VERVALLEN

INSTALLATIES

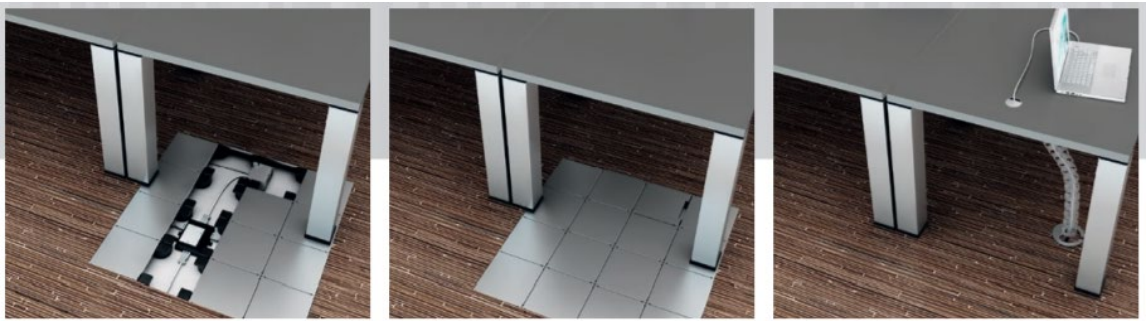
UITGANGSPUNTEN

ENERGIEZUINIGE EN GASLOZE OPWEKKING
KWALITATIEF HOOGWAARDIG BINNENKLIMAAT
FLEXIBILITEIT EN TOEKOMSTBESTENDIGHEID

VOORLOPIG ONTWERP

FLEXIBEL EN TOEKOMSTBESTENDIG

- BEKABELING VIA DE VLOER
- KABELWEGEN 20% RESERVE VOOR TOEKOMSTIGE UITBREIDING



5. GROTICK

5.1. FINANCIEEL

OPMERKINGEN

- ER ZIJN KNOPPEN OM AAN TE DRAAIEN
- MARKT ONTWIKKELD ZICH GUNSTIG

NADER UIT TE WERKEN

	BESCHIKBAAR	KOSTEN
- TERREIN	500.000	1.200.000
- VAST MEUBILAIR	360 .000	NTB
- BIJZONDER LOS MEUBIALIR	335.000	NTB
- WERKPLEK MEUBILAIR	NTB	
- ICT HARDWARE / TELEFONIE	NTB	
- AV VERGADEREN / RAADZAAL	NTB	
- KLANTGELEIDING KCC	NTB	

-> FINANCIEEL OP KOERS (SCHERP AAN DE WIND)

Sloop	door wie	datum	netto	overslagen	totaal	
Bouwkundig	begroting DTS	27-11-2019	€ 577.595	4%	€ 600.699	
E-installatie (incl. bouwaansluiting)	begroting HVM	25-11-2019	€ 35.000	4%	€ 36.400	
W-installatie (incl. bouwaansluiting)	begroting HVM	25-11-2019	€ 10.000	4%	€ 10.400	
					totaal sloop	**€ 647.499**

Gebouw	door wie	datum	netto	overslagen	totaal	
Bouwkundig	begroting DTS	27-11-2019	€ 4.084.086	21%	€ 4.941.744	
E-installatie	begroting HVM	28-11-2019	€ 1.285.500	6%	€ 1.362.630	
W-installatie	begroting HVM	28-11-2019	€ 2.809.500	6%	€ 2.978.070	
Nadere detaillering/planontwikkeling				4%	€ 389.863	
					totaal gebouw	**€ 9.672.307**

Overige zaken	door wie	datum	netto	overslagen	totaal	
nutsaansluitingen	inschatting	28-11-2019	€ 30.000	0%	€ 30.000	
overname zonnepanelen over ca 5 jaar	inschatting	28-11-2019	€ 20.000	0%	€ 20.000	
geluidsinstallatie (volgens pve)	inschatting	28-11-2019	€ 35.000	0%	€ 35.000	
					totaal gebouw ex btw	**€ 85.000**

Totaal sloop + gebouw + overig ex btw	**€ 10.404.806**
Budget sloop + gebouw ex btw	**€ 10.388.987**
saldo ex btw	**€ -15.818** -0,2%

5.2. RISICOANALYSE & BEHEERSING

RISICOANALYSE & BEHEERSING

TIJDENS DE ONTWERPTEAMVERGADERINGEN WORDT REGULIER AANDACHT BESTEED AAN RISICO'S.
VOLGENDE RISICO'S ZIJN BENOEMD TIJDENS VOORLOPIG ONTWERP FASE:

1. PRIJSPEIL (TAAKSTELLENDE) BUDGET PRIJSPEIL 2019 / UITVOERING MEDIO 2020/2021 / BOUWMARKT ONTWIKKELING

2. INTERN DRAAGVLAK

3. ROEKEN EN VLEERMUIZEN

BEHEERSINGSMAATREGELEN EN CONCLUSIES:

1. BOUWKOSTEN SLUITEN AAN BIJ HET BESCHIKBARE TAAKSTELLENDE BUDGET.
    - VERVOLG FASE VERDER STUREN DEZE TAAKSTELLING.
    - OPKNIPPEN AANBESTEDING WAARDOOR TUSSEN TIJDSE TOETSMOMENTEN ER KOMEN
    - HUIDIGE MARKT ONTWIKKELD ZICH GUNSTIG

2. EXTRA BEGELEIDING INGEZET OP DIENSTVERLENING EN MENTALE SPOOR

3. ROEKEN VERPLAATSING IN GANG GEZET / MAATREGELEN VLEERMUIZEN ZIJN BEHEERSBAAR

5.3. ORGANISATIE PROCES

AANBESTEDINGEN

- CIRCULAIRE SLOOP
- GEBOUW

AANBESTEDING CIRCULAIRE SLOOP

- MAXIMAAL HERGEBRUIK
    - DAKBEDEKKING HANDHAVEN
    - PV PANELEN HANDHAVE
    - HOUTEN LATTEN PLAFONDS
    - METSELWERK VERMALEN TOT PUIN FUNDATIE TERREIN
    - TRAVERTIN VLOER VERWERKEN IN NIEUWE VLOER

    -> ER WORDT NOG EEN OOGSTKAAR GEMAAKT VOOR CIRCULAIR HERGEBRUIK

- MEERVOUDIG ONDERHANDSE AANBESTEDING
    - REGIONALE SLOOPAANNEMERS
    - HUISAANNEMER VOOR AANPASSING BOUWKUNDIG EN INSTALLATIES
    - KETENPARK LOKAAL

- PLANNING
    - JANUARI BESTEK
    - FEBRUARI PRIJSVORMING
    - MAART OPDRACHT
    - MEI – JUN 2020

5.3. ORGANISATIE PROCES

AANBESTEDINGEN

- CIRCULAIRE SLOOP
- GEBOUW

AANBESTEDING GEBOUW

- EU AANBESTEDING BOUW
  - PERCEEL 1 = BOUWKUNDIG
  - PERCEEL 2 = INSTALLATIES

- 20% VAN BOUWSOM UIT EU AANBESTEDING DOOR LOKAAL / REGIONAAL MIDDELS MEERVOUDIG ONDERHANDS

- PLANNING
  - SELECTIEFASE MEI-JUN 2020
  - GUNNINGSFASE JUL-SEP 2020
  - OPDRACHTVERSTREKKING OKT 2020

-> AANBESTEDINGSSTRATEGIE WORDT OPGESTELD IN JANUARI

5.4. PLANNING

AFRONDING VOORLOPIG ONTWERP

- PRESENTATIE AAN COLLEGE	17-12-2019	(informeren)
- PRESENTATIE EN GOEDKEURING STUURGROEP	19-12-2019	(besluitvorming)
- PRESENTATIE PERSONEEL	16-01-2019	(informeren)
- PRESENTATIE RAAD	03-03 2019	(informeren)
- START FASE DEFINITIEF ONTWERP		JAN 2020

PLANNING VERVOLG

- DEFINITIEF ONTWERP	JAN 2020	- MEI 2020
- VERHUIZING NAAR TIJDELIJKE LOCATIE	2 MAART 2020	
- CIRCULAIRE SLOOP	APR 2020	- JUN 2020
- BOUWVOORBEREIDING	MEI 2020	- JUN 2020
- AANBESTEDING BOUW	MEI 2020	- OKT 2020
- UITVOERING BOUW	OKT 2020	- DEC 2021
- INHUIZEN / INGEBRUIKNAME	JAN 2021	- MRT 2021

-> WEL LOPEN OP SCHEMA

5.5. KWALITEIT

VERGELIJKING GEMAAKT:

TRADTIONEEL HOUTSKELETBOUW BINNENBLAD MET METSELWERK

DUURZAAM HOUTSKELETBOUW BINNENBLAD MET KALKHENNEP

BOUWFYSICA

VERGELIJKING OP:

METSELWERK	KALKHENNEP	
-	-	MAAKBAARHEID / SPECIALISME IN RELATIE TOT AANBESTEDING
-	?	ONDERHOUD / VERVUILING / VERKLEURING
-	-	BOUWKOSTEN / PRIJS PER M2 / TCO
-	-	VERWERKINGSTIJD / PLANNING / RELATIE MET ANDERE BOUWDELEN
-	-	BOUWFYSISCH / GEZOND GEBOUW
-	-	LOKALE BORGING
-	?	MOCK UP MAKEN / BEZOEK REFERENTIES

BOUWFYSICA

LOKAAL PRODUCEREN KALKHENNEP GEVEL

- NODIG CIRCA 15 HA LANDBOUW GROND -> BESCHIKBAAR?
    - BIOLOGISCHE TEELT, GEEN CHEMISCHE GEWASBESCHERMING
    - WERKT ALS BODEM VERBETERAAR
    - SNELGROEIEND

6. CONCLUSIE, ADVIES & VERVOLG

6 CONCLUSIE, ADVIES & VERVOLG

CONCLUSIE

BIJ DE AFRONDING VAN HET VO KIJKEN WE TERUG OP EEN INTENSIEF TRAJECT WAARIN VEEL ZAKEN TIJDENS DE ONTWERPTEAM OVERLEGGEN ZIJN BESPROKEN. CONSTRUCTIEVE SAMENWERKING HEEFT HIERIN ALTIJD VOOROP GESTAAN. HET RESULTAAT IS EEN UITGEBALANCEERD EN GEDRAGEN VOORLOPIG ONTWERP DAT OP EEN INTEGRALE WIJZE TOT STAND IS GEKOMEN. HET UITEINDELIJKE PRODUCT SLUIT AAN BIJ HET PROGRAMMA VAN EISEN EN DE AFSPRAKEN UIT DE VERSCHILLENDE ONTWERPTEAMBESPREKINGEN.

ADVIES TE-TEAM

VOORLOPIG ONTWERP GOEDKEUREN

OPSTARTEN DEFINTIEF ONTWERP

BIJZONDERE VERVOLGACTIES:

- IN JANUARI 2020 KEUZE MAKEN VOOR GEVEL MATERIAAL (KALKHENNEP OF METSELWERK)
- AANPASSEN GEVELONTWERP ENTREE EN GEVEL AAN DE H.W. IORDESWEG OP AANDACHTSPUNTEN VANUIT COLLEGE EN WELSTAND (VRIENDELIJKER, MINDER FORMEEL, MENSEN MOETEN ZICH WELKOM VOELEN).
- AANBESTEDING MEERVOUDIG ONDERHANDS CIRCULAIRE SLOOP
- INZICHTELIJK MAKEN VAN OVERIGE KOSTEN ZOALS LOS MEUBILAIR, AV RAADZAAL, ETC
- DEKKING ZOEKEN VOOR AANVULLENDE INVESTERING TERREIN
- AANBESTEDINGSSTRATEGIE BEPALEN VOOR MAXIMALE LOKALE BORGING
- VOORBEREIDING DO FASE DOCUMENT DIE DOOR STUURGROEP MET VOORHANG PROCEDURE AAN DE RAAD WORDT VOORGELEGD.

Vernieuwbouw Gemeentehuis Voorst

Fasedocument Voorontwerp

Werknummer: 18090
Datum: **20-12-2019**
Status: **Definitief vastgesteld**

Vastgesteld door Stuurgroep
d.d. 19 december 2019.

gemeente voorst

DE TWEE SNOEKEN