

Mogelijkheden en haalbaarheden Leybron Riel



HSB ARCHITECTEN
BISSCHOP ZWIJSENSTRAAT 95
5021KA TILBURG
www.hsharchitecten.nl

Inleiding en onderzoeksvraag

Op 19-12-2011 is aan HSH architecten de opdracht verstrekt een haalbaarheidsonderzoek te verrichten naar de mogelijkheden om de bruikbaarheid van het bestaande gebouw “de Leybron” aan het Dorpsplein 19 te Riel te verbeteren.

De concrete onderzoeksvraag is drieledig en luidt als volgt:

- A. Welke mogelijkheden zijn er om de functionaliteit van het gebouw te verbeteren
- B. Welke mogelijkheden zijn er om voor het gebouw een uitbreiding te realiseren waarbij het gebouw een meer open uitstraling krijgt,
- C. Welke mogelijkheden zijn er om een ruimte voor 60-80 personen te realiseren.

Om deze vragen in samenhang te kunnen beantwoorden is een analyse gemaakt van :

1. Het dorpsplein en de positie van het gebouw
2. De uitstraling van het gebouw.
3. Knelpunten van het bestaande gebouw
4. Mogelijkheden van het bestaande gebouw
5. De mogelijke positie van een zaal van ongeveer 100m² in of bij het gebouw
6. Overige voorstellen voor verbeteringen aan het gebouw.

1. Het Dorpsplein en de positie van de Leybron

Het dorpsplein is eigenlijk een cul de sac, een doodlopende straat, aan de Kerkstraat, de hoofdweg van het lintdorp Riel. De zijdelings langs de weg gelegen ligging van het Dorpsplein wordt versterkt door de vorm van het plein. Het plein is te karakteriseren als een prisma waarvan de smalste zijde naar de opening aan de Kerkstraat is gelegen.



De beleving van het Dorpsplein vanaf de doorgaande Kerkstraat wordt door de oriëntatie van deze prismavorm sterk beperkt. “Je bent er voorbij voordat je er erg in hebt”.

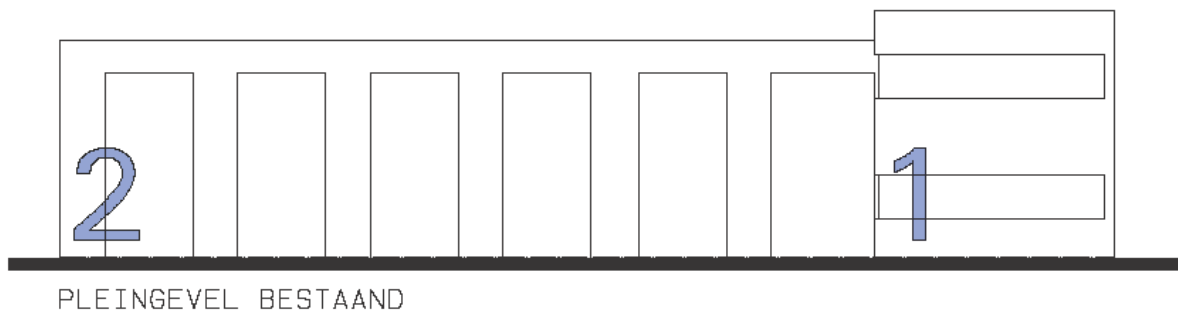
Dit wordt nog versterkt door een aanplakzuil en de voorste bomen van de bomenrijen die de wanden van het plein volgen. Deze elementen zijn zodanig tussen de doorgaande weg en het plein geplaatst dat zij de wand van het doorgaande lint continueren in plaats van de open ruimte van het plein accentueren.

Het gebouw van de Leybron is helemaal achter in de open ruimte van het Dorpsplein gesitueerd. De zijdelingse positie in de achterste zuidelijke hoek van de achterwand van het plein beperkt de zichtbaarheid van het gebouw vanuit de openbare ruimte in ernstige mate. Als je het Dorpsplein uit zuidelijke richting via de Kerkstraat benaderd is de zichtbaarheid van het gebouw door de richting van bewegen zelfs totaal onmogelijk. Je neemt dan alleen de voorste hoek van de Kosterij waar.

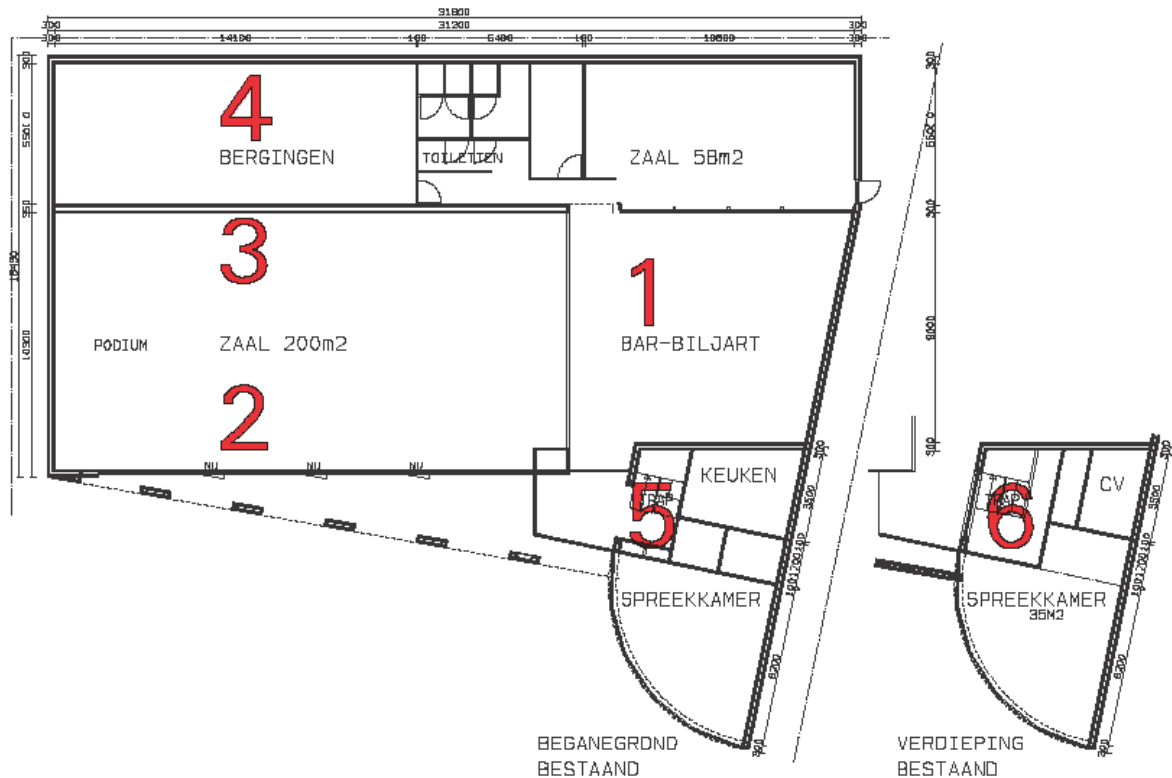
De zichtbaarheid van het gebouw vanuit noordelijke richting is beter. Door de bocht in de Kerkstraat is het zicht op het gebouw diagonaal over het plein mogelijk. Deze waarneming wordt echter sterk beperkt door de langs de Kerkstraat geplaatste bomen, de laatste bomen van de bomenrij rij aan de zuidelijke wand van het plein en vooral door de voor het gebouw geplaatste bomen aan de oostzijde.

2. De uitstraling van het gebouw.

De vorm van het dorpsplein, de positie van het gebouw helemaal in de achterste hoek van het plein en de bomenrijen langs het plein beperken het zicht op het gebouw. De naar het plein gerichte voorgevel van het gebouw is opgebouwd uit twee elementen, een hoger geveldeel met een afgeronde vorm in de uiterste rechterhoek van het plein en daar links van een formele colonnade die voor de feitelijke glazen gevel van de grote zaal is geplaatst. Het hogere geveldeel (1), formeel een accent, is slecht waarneembaar omdat het in het verlengde van de zuidelijke bomenrij langs het plein ligt. De colonnade (2), geeft het gebouw een erg formele of strenge uitstraling. Het gebouw wordt eerder geassocieerd met een gebouw voor bestuurders, een bank of kantoorgebouw in plaats van met een ontmoetingscentrum voor de bevolking.



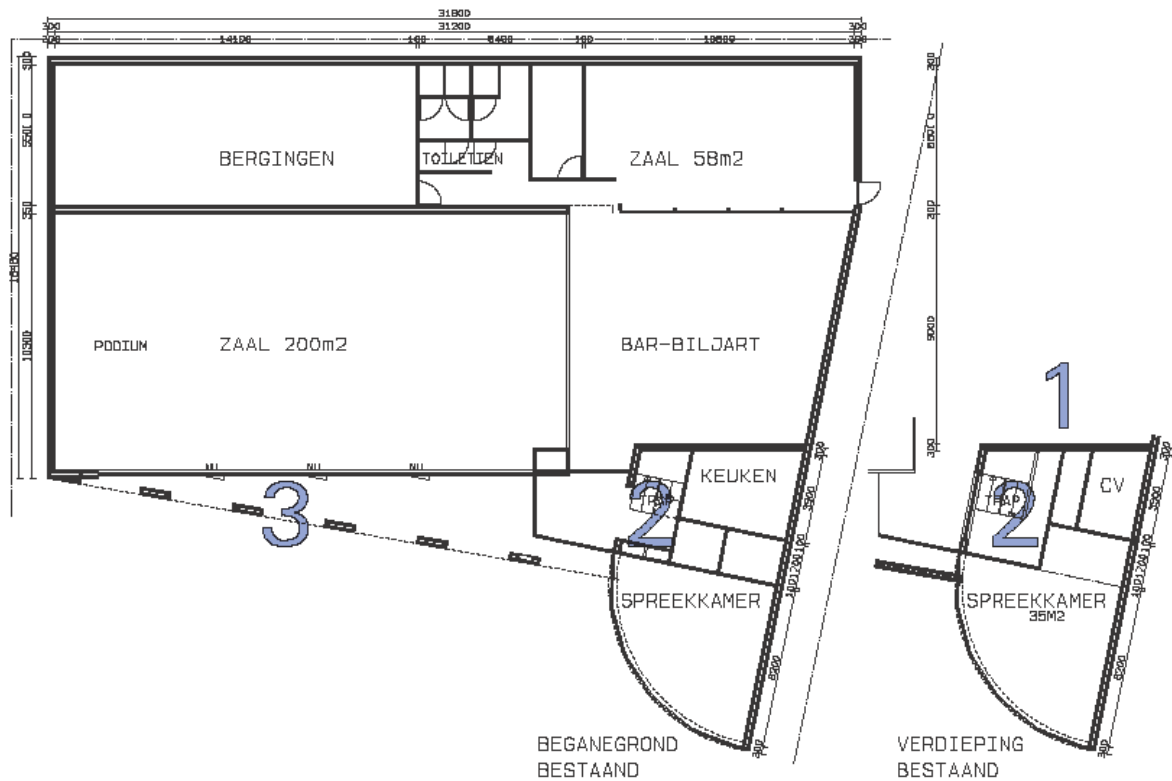
3. Knelpunten van het bestaande gebouw.



Bij bestudering van het bestaande gebouw vallen de volgende **knelpunten** op:

1. Het gebouw is vrij gesloten naar het plein door de interne ligging van de ontmoetingsruimte.
2. De grote zaal blokkeert de pleingevel terwijl het meeste gebruik geen gevel behoeft.
3. Indeling van de grote zaal in 2 kleinere zalen is lastig te ontsluiten via de bergingen.
4. de bergingen nemen relatief veel ruimte in.
5. de (dure) trap leidt alleen naar een cv-ruimte en een spreekkamer van 30m2
6. De indeling van de traphal is onpraktisch en kost veel m2 gebruiksruimte op de verdieping.

4. Mogelijkheden van het bestaande gebouw.

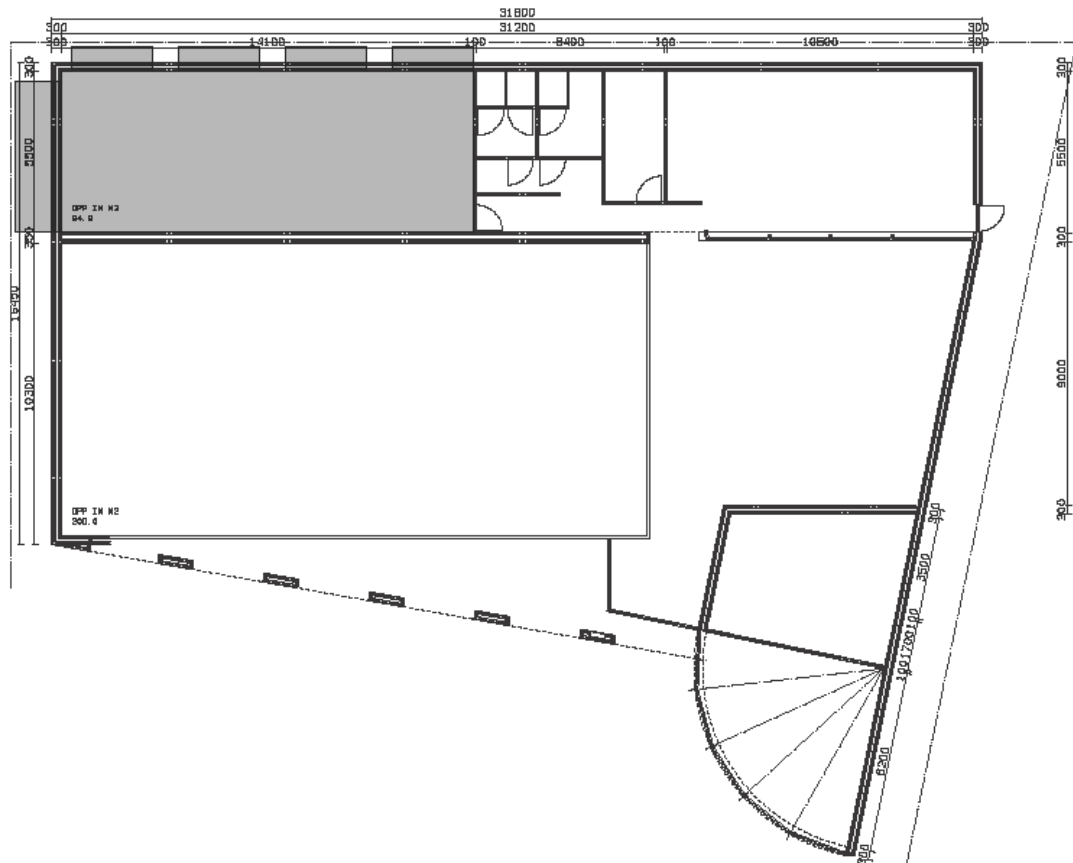


Bij bestudering van de plattegronden vallen de volgende **mogelijkheden** op:

1. De constructie van de dakvloer van de bar is geschikt als verdiepingvloer
2. Herstructurering van de traphal levert meer gebruikruimte op
3. De ruimte voor het gebouw is niet in gebruik en mogelijk inzetbaar voor uitbreiding.

5. De mogelijke positie van een zaal van 100m² in of bij het gebouw

A BESLOTEN ZAAL



Voordelen:

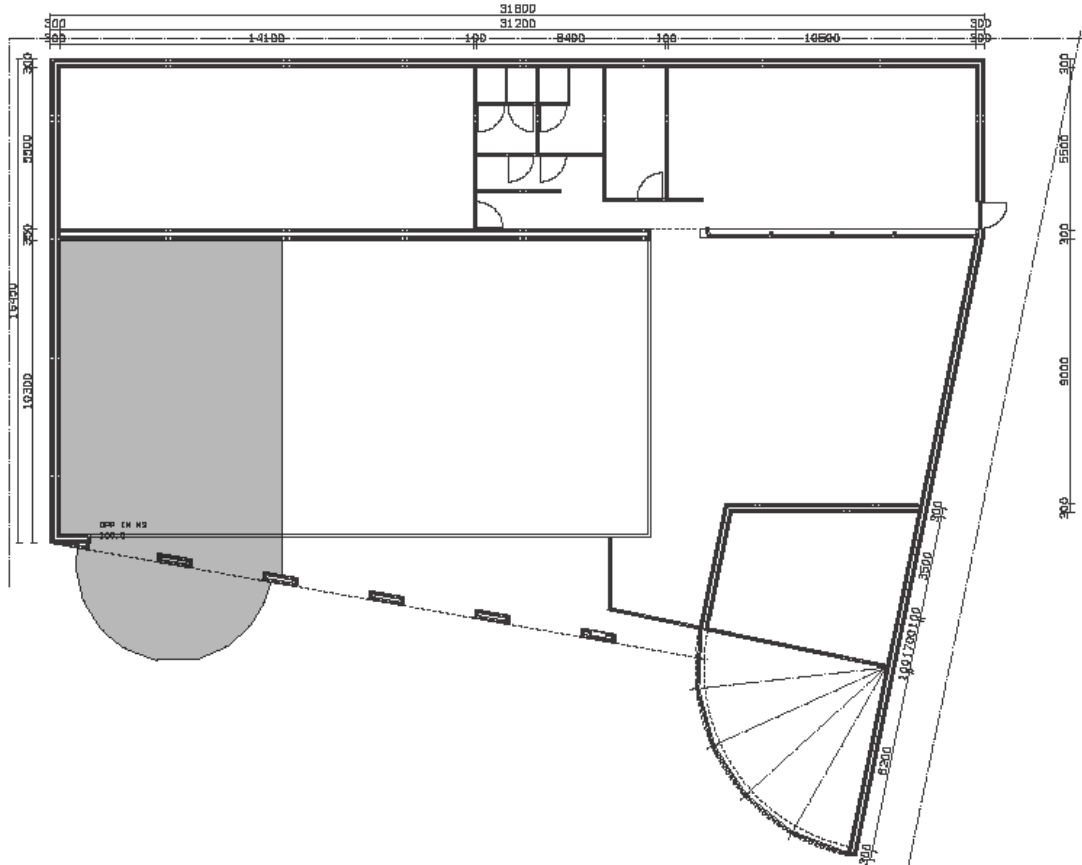
- Bestaande ruimte met binnencondities te duur als opslag
- Grenst aan grote zaal
- Direct toegankelijk vanuit ontmoetingsruimte

Nadelen:

- Externe berging of bovenberging ligt waarschijnlijk moeilijk bij verenigingen.
- Geen relatie met het plein, daardoor minder geschikt als vervanger van de Kosterij
- Veel breekwerk aan bestaand gebouw voor daglichttoetreding.

5 De mogelijke positie van een zaal van 100m² in of bij het gebouw

B COMBI ZAAL



Voordelen:

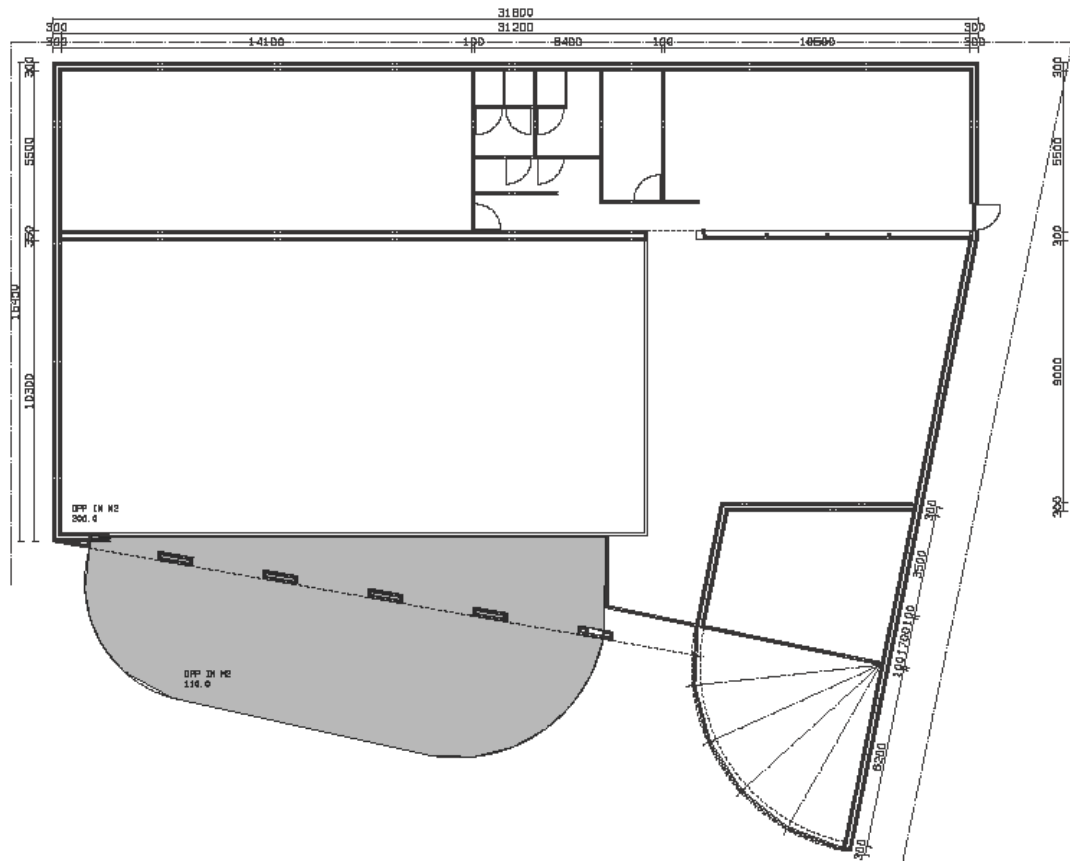
Verschuiving accent aan de pleingevel betere relatie met het plein
Grotendeels bestaande ruimte met binnencondities
Dubbelgebruik levert twee kleinere zalen op.

Nadelen:

Moeilijk toegankelijk via bergruimten
Niet direct toegankelijk vanuit ontmoetingsruimte
Geluidwering ten opzichte van overig deel grote zaal bij dubbelgebruik

5 De mogelijke positie van een zaal van 100m² in of bij het gebouw

C PLEINZAAL



Voordelen:

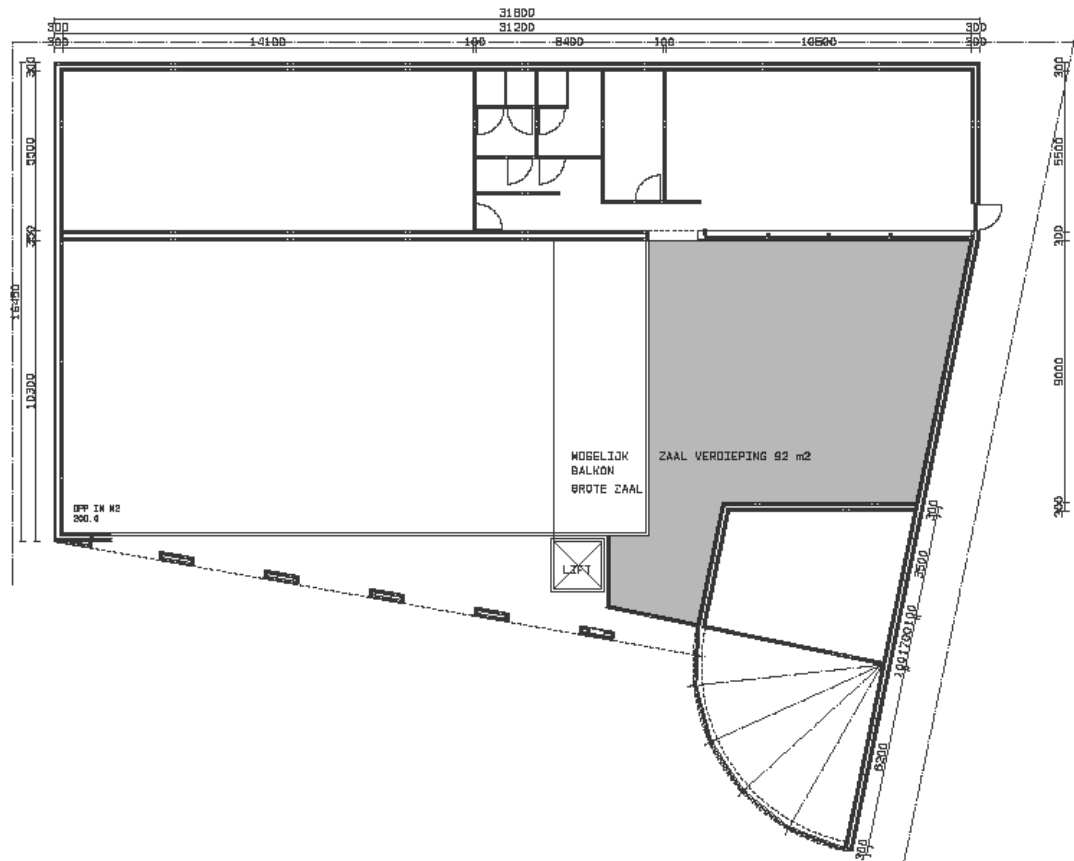
- Verschuiving zwaartepunt pleingevel
- Betere relatie met het plein
- Uitstraling verbetert sterk door paviljoen
- Zelfstandig toegankelijk vanuit entree
- Bruikbaar als foyerruimte bij grote zaal onafhankelijk van café – biljart.
- Goed alternatief voor gebruik Kosterij en als ontmoetingsruimte

Nadelen:

- Afhankelijk van mogelijkheden Dorpsplein

5 De mogelijke positie van een zaal van 100m2 in of bij het gebouw

D BOVENZAAL



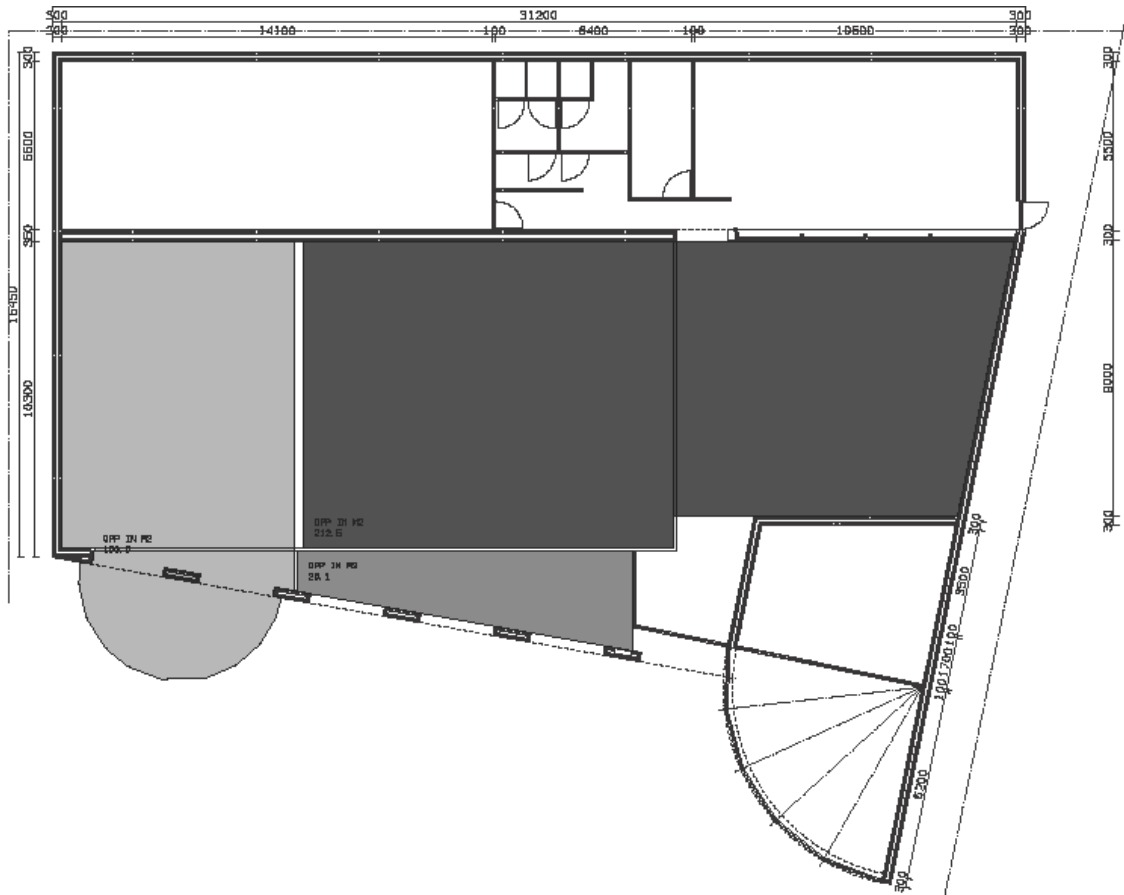
Voordelen:

- Zelfstandig toegankelijk vanuit entree
- Maakt gebruik van bestaande mogelijkheid dakconstructie

Nadelen:

- Geen verbetering van de relatie met het plein
- Geen verbetering van de uitstraling
- Toegankelijkheid vereist lift.
- Minder geschikt als vervanging voor de Kosterij

E COMBI ZAAL +



Voordelen:

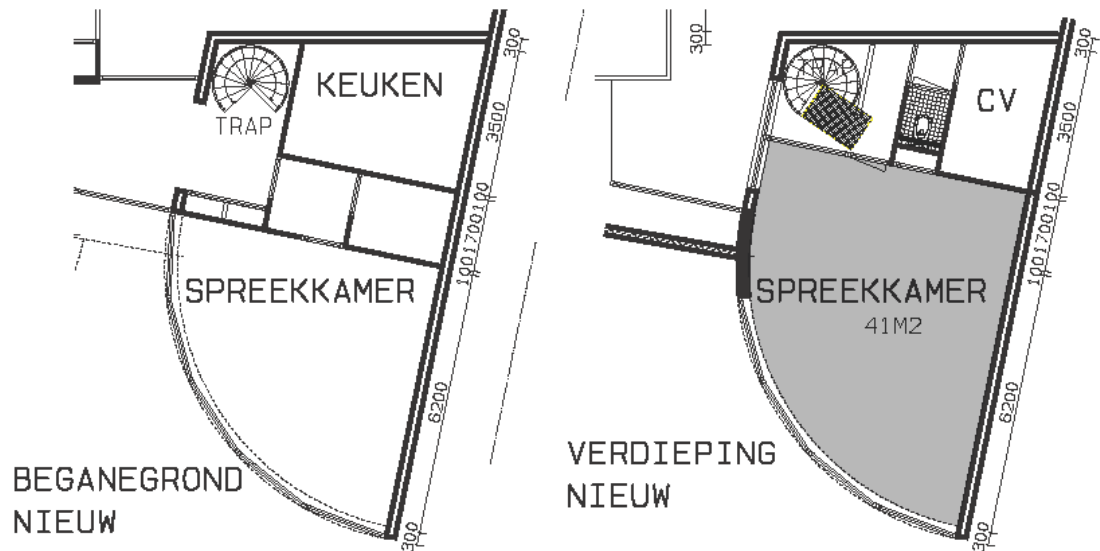
- Zelfstandig toegankelijk vanuit entree
- Ontmoetingsruimte en kleine zaal aan de gevel

Nadelen:

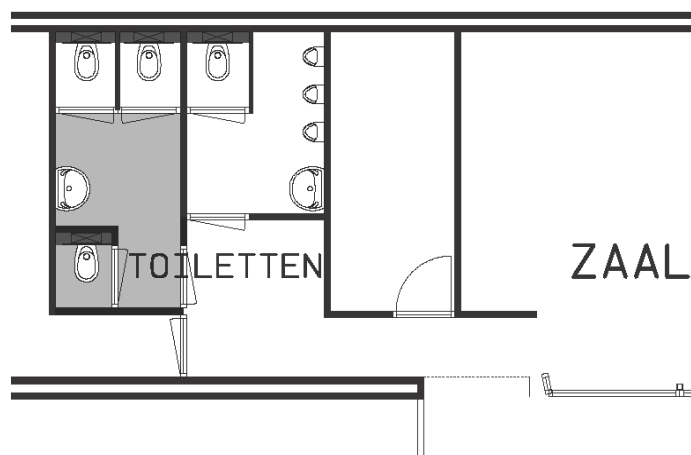
- Grote bouwkundige ingrepen aan het bestaande gebouw
- Oa slopen van de bestaande dakconstructie ivm hoogte grote zaal
- Nieuwe grote zaal blokkeert toegang bestaande kleine zaal
- Extra nieuwbouw voor ontsluiting nieuwe zaal
- Locatie bestaande keuken niet aan nieuwe ontmoetingsruimte
- Hoge investeringskosten

6 Overige voorstellen voor verbeteringen aan het gebouw.

1. Verbetering trappenhuis levert meer bruikbare ruimte op.



2. Minder verkeersruimte door verbetering toiletgroep.



Conclusies en aanbevelingen

- A.** Welke mogelijkheden zijn er om de functionaliteit van het gebouw te verbeteren.
- toevoegen van een zaal die onafhankelijk van de bestaande zalen toegankelijk is.
 - een zaal op de begane grond aan de voorzijde kan de Kosterij vervangen.
 - het wijzigen van het trappenhuis vergroot de bestaande gebruiksruimte boven
 - het wijzigen van de bestaande toiletgroep geeft meer gebruiksmogelijkheid.
- B.** Welke mogelijkheden zijn er om voor het gebouw een uitbreiding te realiseren die het gebouw een meer open uitstraling geeft
- een verschuiving van het visuele zwaartepunt van het gebouw naar links.
 - verplaatsen van enkele bomen voor op het plein verbetert de zichtbaarheid
 - aanpassen van de voorgevel zodat een toegankelijker , informeler beeld ontstaat

Vijf uitbreidingsvarianten zijn hierop onderzocht:

- Achterzaal draagt niet bij aan een meer open uitstraling
- Combizaal draagt beperkt bij aan een open uitstraling
- Pleinzaal geeft een grote verbetering en optimaal open uitstraling.
- Bovenzaal draagt niet bij aan een meer open uitstraling
- Combizaal+ draagt beperkt bij aan een open uitstraling

- C.** Welke mogelijkheden zijn er om een ruimte voor 60-80 personen te realiseren. Vijf varianten zijn onderzocht.
- Achterzaal heeft beperkte mogelijkheden en geeft een bergruimteprobleem
 - Combizaal levert twee zalen op maar is problematisch te ontsluiten
 - Pleinzaal is apart toegankelijk als zaal en als ontmoetingsruimte
 - Bovenzaal is constructief eenvoudig maar beperkt toegankelijk zonder lift
 - Combizaal + levert 2 zalen op, maar vraagt zware aanpassingen aan het gebouw.

Een verbetering van de functionele bruikbaarheid en open uitstraling van het gebouw door toevoeging van een uitbreiding in de vorm van een Pleinzaal lijkt in alle opzichten de meest optimale variant:

- De ligging aan het plein wordt sterk verbeterd
- De uitstraling naar de openbare ruimte wordt sterk verbeterd
- De openheid naar de pleinruimte wordt sterk verbeterd
- De zaal is onafhankelijk van overige zalen en in samenhang te gebruiken
- De zaal is optimaal toegankelijk
- De zaal is te realiseren als toevoeging met minimale hinder tijdens de uitvoering

In overleg met de projectgroep is besloten een kostenraming op te stellen voor een variant van de pleinzaal van 70m². Daarbij is de afstand tot de belendingen vergroot. Ook zijn de kosten voor de overige verbeteringen aan trappenhuis en toiletgroep in kaart gebracht.

HSB ARCHITECTEN

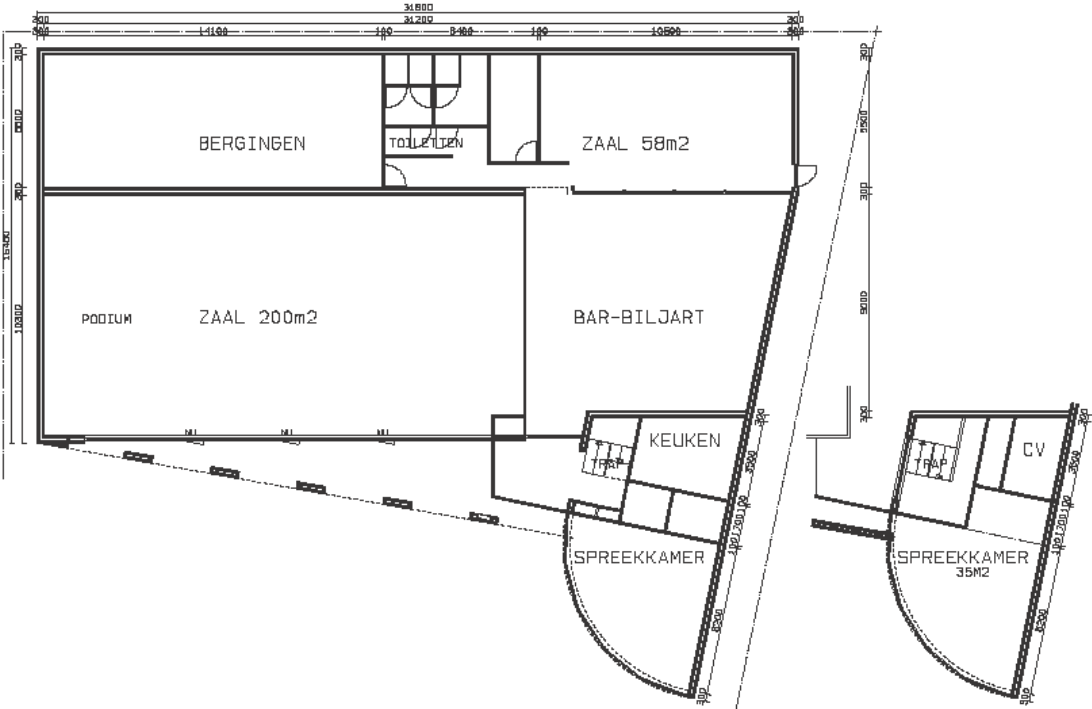
Wil Habraken, architect – ingenieur

Wil Smulders, architect – ingenieur

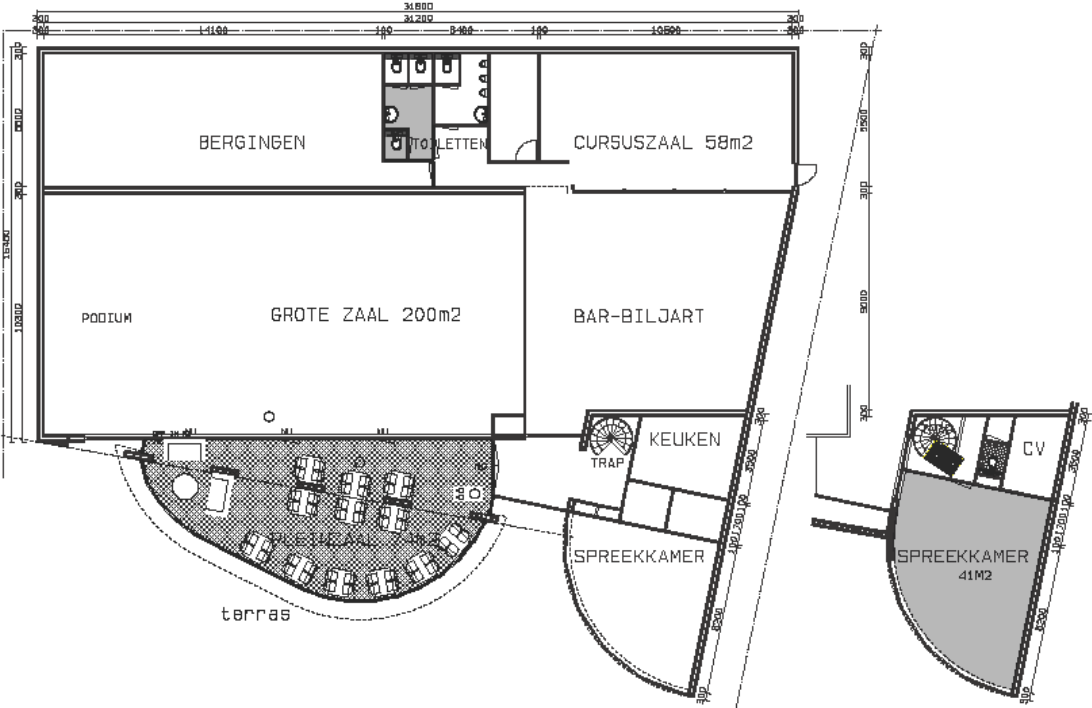
10 april 2012

Bijlage: Schetsontwerp Pleinzaal en verbeteringen

Bestaande Plattegrond:

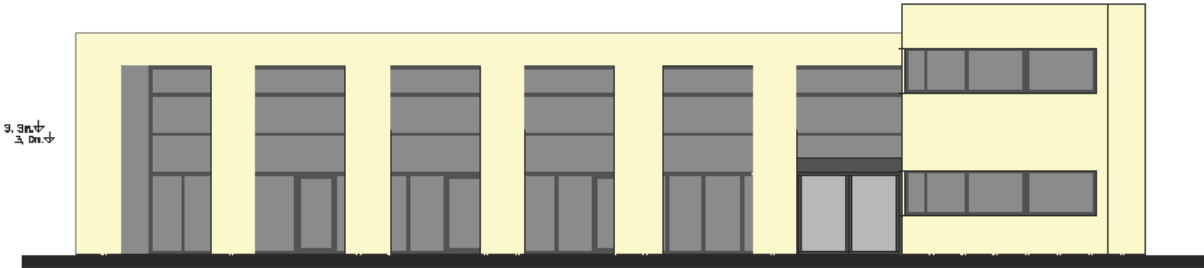
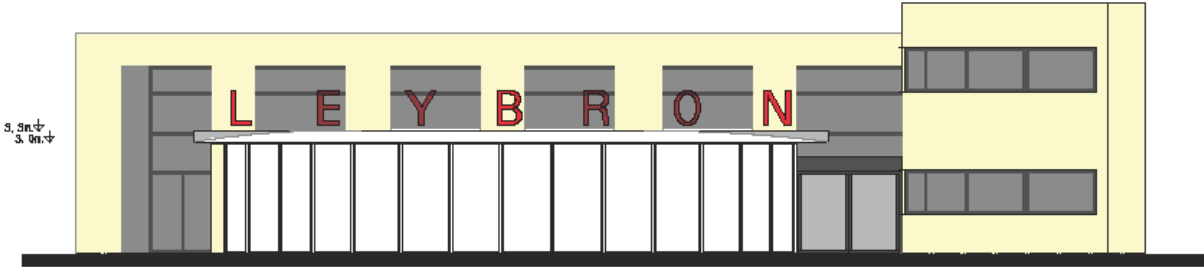


Nieuwe Plattegrond:

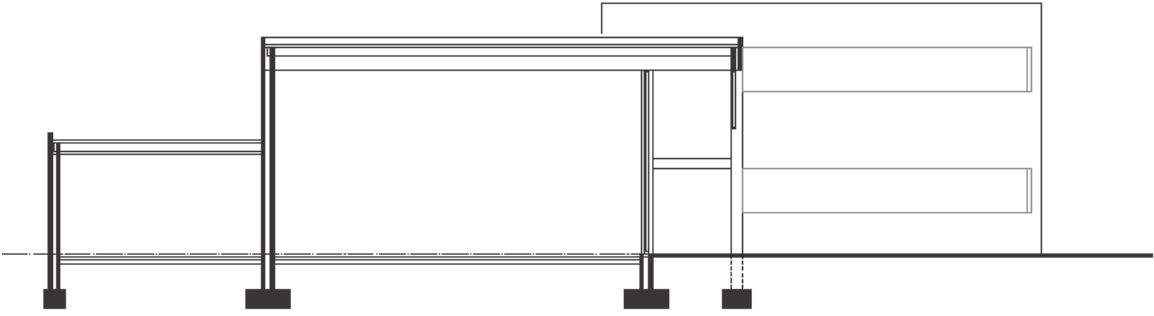
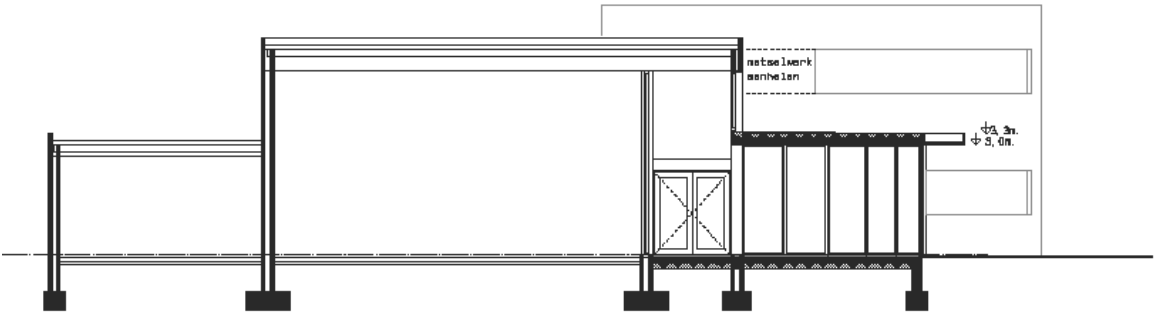


Bijlage: Schetsontwerp Pleinzaal en verbeteringen

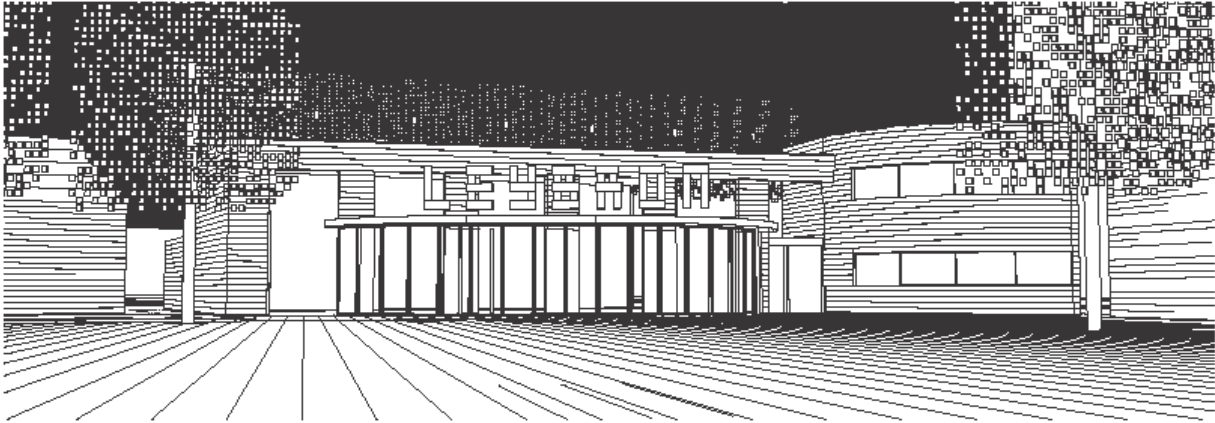
Nieuwe en Bestaande Voorgevel:



Nieuwe en bestaande Doorsnede:



Bijlage: Schets dorpsplein met Pleinzaal



Bijlage: Kostenraming Pleinzaal

LEYBRON
datum 10-04-2012

PLEINZAAL
bvo

78 m2

omschrijving	bedrag		status
	exl. btw	incl. btw	
1 verwervingskosten			
grondkosten		€ -	
pleinaanpassingen		€ -	
1 verwervingskosten totaal	€ -	€ -	
2 bouwkundige kosten			
bouwkosten volgens kostenraming Arends][Menssen	€ 113.931,99	€ 135.579,07	raming
nieuwe belettering, vew. oude		€ -	
bierreclame verplaatsen		€ -	
onvoorzien 10%	€ 11.393,20	€ 13.557,91	raming
2 bouwkundige kosten	€ 125.325,19	€ 149.136,98	
3 bijkomende kosten			
legeskosten	€ 2.278,64	€ 2.278,64	
voorbereidingskosten en directie	€ 13.671,84	€ 16.269,49	raming
advieskosten E en W	€ 1.000,00	€ 1.190,00	raming
advieskosten constructie	€ 1.250,00	€ 1.487,50	raming
bodemonderzoek	€ 1.000,00	€ 1.190,00	raming
toezicht tijdens uitvoering	€ 4.984,00	€ 5.930,96	raming
reiskosten en verschotten 7%	€ 1.184,53	€ 1.409,59	raming
onvoorzien 10%	€ 2.536,90	€ 3.018,91	raming
3 bijkomende kosten totaal	€ 27.905,91	€ 32.775,09	
totaal: verwervingskosten, bouwkundige kosten en bijkomende kosten	€ 153.231,10	€ 181.912,07	

Bijlage: Kostenraming Toiletgroep

LEYBRON
datum 10-04-2012

TOILETGROEP
bvo

12 m2

omschrijving	bedrag		status
	exl. btw	incl. btw	
1 verwervingskosten			
grondkosten	€ -	€ -	
pleinaanpassingen	€ -	€ -	
1 verwervingskosten totaal	€ -	€ -	
2 bouwkundige kosten			
bouwkosten volgens kostenraming Arends][Menssen	€ 24.350,91	€ 28.977,58	raming
onvoorzien 10%	€ 2.435,09	€ 2.897,76	raming
2 bouwkundige kosten	€ 26.786,00	€ 31.875,34	
3 bijkomende kosten			
legeskosten	€ -	€ -	
voorbereidingskosten en directie	€ 2.922,11	€ 3.477,31	raming
advieskosten E en W			
advieskosten constructie			
bodemonderzoek			
toezicht tijdens uitvoering	€ 356,00	€ 423,64	raming
reiskosten en verschotten 7%	€ 204,55	€ 243,41	raming
onvoorzien 10%	€ 348,27	€ 414,44	raming
3 bijkomende kosten totaal	€ 3.830,92	€ 4.558,80	
totaal: verwervingskosten, bouwkundige kosten en bijkomende kosten	€ 30.616,93	€ 36.434,14	

Bijlage: Kostenraming Trap en Vergaderzaal verdieping

LEYBRON
datum 10-04-2012

Trap en verd.
bvo

40 m2

omschrijving	bedrag		status
	exl. btw	incl. btw	
1 verwervingskosten			
grondkosten	€ -	€ -	
pleinaanpassingen	€ -	€ -	
1 verwervingskosten totaal	€ -	€ -	
2 bouwkundige kosten			
bouwkosten volgens kostenraming Arends][Menssen	€ 25.479,18	€ 30.320,22	raming
onvoorzien 10%	€ 2.547,92	€ 3.032,02	raming
2 bouwkundige kosten	€ 28.027,10	€ 33.352,24	
3 bijkomende kosten			
legeskosten	€ -	€ -	
voorbereidingskosten en directie	€ 3.057,50	€ 3.638,43	raming
advieskosten E en W	€ -	€ -	
advieskosten constructie	€ -	€ -	
bodemonderzoek	€ -	€ -	
toezicht tijdens uitvoering	€ 356,00	€ 423,64	raming
reiskosten en verschotten 7%	€ 214,03	€ 254,69	raming
onvoorzien 10%	€ 362,75	€ 431,68	raming
3 bijkomende kosten totaal	€ 3.990,28	€ 4.748,43	
totaal: verwervingskosten, bouwkundige kosten en bijkomende kosten	€ 32.017,38	€ 38.100,68	