



Bouwkundig PvE

Behorende bij de renovatie gemeentehuis Beilen



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Burgemeester van der Borchstraat 2, 7451 CH Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

www.avecodebondt.nl

Bouwkundig PvE

project Renovatie gemeentehuis Beilen
projectnummer 250847001
projectleider Frank Goeree

datum 2 maart 2026
referentie 250847001_AdB_RAP_0001_v

opdrachtgever Gemeente Midden-Drenthe
adres

contactpersoon

status Concept
versie 01
fase VO
auteur Frank Goeree

paraaf
gecontroleerd



Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
2	Doel van het PvE	7
3	Projectdefinitie en -scope	8
4	Achtergrond gemeentehuis / historische context	9
5	Algemene projectgegevens	10
5.1	Projectgegevens en locatie	10
5.1.1	Locatie: gemeentehuis	10
5.1.2	Gebouwtype: Gemeentehuis, publieksgebouw	10
5.1.3	Renovatie: integraal, inclusief afbouw, buitenruimte en bouwkundige schil	10
5.2	Betrokken partijen	11
5.2.1	Opdrachtgever:	11
5.2.2	Gebruikers: Ambtenaren, college, gemeenteraad, bezoekers	11
5.3	Uitgangspunten renovatie	12
5.3.1	Renovatie gericht op levensduurverlenging van minimaal 40 jaar	12
5.3.2	Behoud karakteristiek uiterlijk waar relevant	12
5.4	Wettelijke kaders	12
5.4.1	Bouwbesluit 2012 (voldoen aan huidige eisen voor renovatie)	12
5.4.2	Arbeidsomstandighedenwet	12
5.4.3	Toegankelijkheidswetgeving	12
5.4.4	NEN-normen voor constructie, brandveiligheid, toegankelijkheid	13
5.5	Vergunningen	13
5.5.1	Omgevingsvergunning vereist	13
5.5.2	Historische elementen behouden indien relevant (opnemen in ontwerp)	13
5.5.3	Duurzaamheidsbeleid	13
6	Architectonische & esthetische eisen	15
6.1	Integratie bestaande bouw	15
6.1.1	Hergebruik van kwalitatieve onderdelen	15
6.1.2	Verwijzing naar historie waar relevant	15
6.2	Materialisatie buitenzijde	15
6.2.1	Duurzame, onderhoudsarme materialen	15
6.3	Materialisatie binnenzijde	15
6.3.1	Akoestisch absorberende oppervlakken waar nodig	15
6.3.2	Onderhoudsvriendelijke wandafwerking in publiekszones	16
7	Bouwkundige eisen	17
7.1	Algemeen	17
7.2	Constructieve staat	17
7.2.1	Gebouw voldoet na renovatie aan actuele normering	17
7.3	Wanden	17
7.3.1	Scheidingswanden voldoen aan geluidseisen	17
7.3.2	Onderhoudsarm	18



7.3.3	Flexibel verplaatsbaar indien mogelijk	18
7.4	Vloeren	18
7.4.1	Antislip in publiekszones	18
7.4.2	Voldoende draagkracht bij zwaar gebruik	19
7.5	Gevels	19
7.6	Daken	19
7.6.1	Algemeen	19
7.6.2	Geschikt voor PV-panelen (installatie-PvE) hemelwaterafvoer; regenwaterstrategie	19
7.7	Kozijnen & glas	19
7.7.1	Luchtdichtheid conform minimaal Qv;10 = renovatie-eis	20
7.7.2	Energiezuinige beglazing	20
7.7.3	Verbeterde kierdichting	20
7.7.4	Veiligheidsglas waar vereist	20
7.7.5	Mogelijkheid voor zonwering (buiten of geïntegreerd)	20
7.8	Sanitaire ruimten	20
7.9	Vaste inrichting	20
7.9.1	Keukens	20
7.9.2	Balies	20
7.10	Brandveiligheid	20
7.10.1	Compartimentering	21
7.10.2	Vluchtwegen en ontvluchting	21
7.10.3	Constructieve brandwerendheid	21
7.10.4	Gevels en dakconstructie	21
7.10.5	Materialisatie en afwerking	21
7.10.6	Ondersteuning brandweeroptreden	21
7.10.7	Samenhang bouwkundig–installatietechnisch	22
7.11	Installatietechnische brandveiligheid, Inbraakwering & beveiliging	22
7.12	Bouwfysica	22
7.12.1	Thermische verbetering bestaande gebouwschil	22
7.12.2	Ruimtecomfort en beperking oververhitting	22
7.12.3	Luchtdichtheid en energieverlies	22
7.12.4	Vocht- en condensatiebeheersing	23
7.12.5	Akoestische verbetering	23
7.12.6	Daglicht en visueel comfort	23
7.12.7	Integrale bouwfysische renovatiestrategie	23
8	Duurzaamheid & energieprestatie (bouwkundig gedeelte)	24
8.1	Ambities algemeen	24
8.2	Ambities gemeentehuis	24
8.2.1	Toekomstbestendigheid	24
8.2.2	Verlaging energievraag door bouwkundige maatregelen	24
8.2.3	Materialisatie	25
8.3	Subsidie mogelijkheden (EVT toevoegen)	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
9	Toegankelijkheid & inclusiviteit	26
9.1	Algemeen	26
9.2	Uitgangspunten	26
9.2.1	Algemene ontwerpuitgangspunten	26
9.2.2	Bereikbaarheid en entree	26



9.2.3	Interne routing en oriëntatie	26
9.2.4	Verticale ontsluiting	27
9.2.5	Gangzones en doorgangen	27
9.2.6	Publieksruimten en balies	27
9.2.7	Sanitairvoorzieningen	27
9.2.8	Zintuiglijke toegankelijkheid	27
9.2.9	Inclusieve werkomgeving	28
9.2.10	Veiligheid en comfort	28
10	Buitenruimte & terrein	29
10.1	Algemeen	29
10.2	entree	29
10.3	riolering/vetvangput	29
11	Beheer & onderhoud	30
11.1	MJOP integratie	30
11.1.1	Onderhoudskosten	30
11.2	Vervangingscycli	30
11.2.1	Minimale levensduurafspraken per bouwdeel	30
12	Bijlagen	31

1 Inleiding

Voor u ligt het bouwkundig programma van eisen voor de renovatie van het gemeentehuis in Beilen.

Door uitgesteld onderhoud, nieuwe wet- en regelgeving en veranderingen in de maatschappij en in de gewenste dienstverlening, is door de gemeente Midden Drenthe besloten het gemeentehuis te renoveren.

Dit programma van eisen omschrijft de algemene bouwkundige uitgangspunten en voorwaarden voor de renovatie. Binnen het bouwteam dient vanuit een heldere visie en strategie en met respect voor het huidige gebouw, slimme oplossingen en optimalisaties in het ontwerp aan te dragen en deze verder uit te werken. Hierbij heeft de gemeente een dienende en toetsende rol.

Voor de installatietechnische zaken verwijzen wij u naar het, door STRAKKS separaat opgestelde, Programma van Eisen installaties.



2 Doel van het PvE

Het doel van dit PvE is om inzicht te verschaffen in de algemene benodigde bouwkundige werkzaamheden, voortvloeiend uit de functiewijzigingen, vernieuwing installaties en verhoging van de interne kwaliteitseigenschappen van het gebouw.

Dit document is niet limitatief maar geeft een uitgebreid beeld van deze benodigde werkzaamheden. De verantwoordelijkheid voor het ontwerp en de diverse keuzes, ligt primair bij de ON.

Dit document dient ter ondersteuning hiervoor. Daar waar geen specifieke eisen gesteld zijn, heeft de opdrachtnemer de vrijheid om kwalitatief goede oplossingen en materialen voor te stellen. Een en ander in overleg met de gemeente.

De gemeente gaat hierbij uit van een transparante en gelijkwaardige samenwerking en legt hier ook nadruk op. Zie hiertoe ook de overige aanbestedingsstukken en annexen.

Dit PvE definieert ondubbelzinnig:

- welke algemene prestaties het gebouw moet leveren;
- dat aan wet- en regelgeving moet worden voldaan;
- welke functionele, ruimtelijke en technische eisen gelden;
- ontwerpvrijheid binnen de gestelde kaders.



3 Projectdefinitie en -scope

Er is door de gemeente een bindend budget vastgesteld. Hierbinnen dient op zo efficiënt mogelijke wijze de renovatie gerealiseerd te worden. Hierbij zijn er de nodige must have's en enkele nice to have's. Deze worden in dit document geduid met termen als, "waar mogelijk", "eventueel" en/of "optimalisaties binnen budget" etc.

De renovatie omvat onder andere:

- publiekstoegankelijke ruimtes (balieruimten, wachtgebieden, raadzaal);
- aanpassen en aanvullen van publieksfuncties
- kantoor- en werkruimten;
- verkeers- en ontvangstzones;
- gevels en daken;
- interieur, materialisatie en afwerking;
- constructieve verbeteringen;
- bestemmingsroutes en buitenruimte (entrees)
- toegankelijkheid, veiligheid (installatietechnisch deel zijn in een separaat PvE beschreven).
- Installaties: (zijn in een separaat PvE beschreven).

Hoofdstukken zijn thematisch geordend; eisen zijn functioneel en waar mogelijk, meetbaar geformuleerd.



4 Achtergrond gemeentehuis / historische context

Het gemeentehuis in Beilen vormt al decennialang een herkenbaar en betekenisvol onderdeel van het dorpshart. Het gebouw is niet alleen een functionele huisvesting voor het gemeentebestuur, maar ook een belangrijk symbolisch ankerpunt voor de lokale democratie en publieke dienstverlening. In de loop der jaren heeft het gemeentehuis verschillende ruimtelijke, organisatorische en maatschappelijke ontwikkelingen weerspiegeld, passend bij de groei en veranderende rol van de gemeente Midden-Drenthe.

Oorspronkelijk ontworpen in een periode waarin efficiëntie, hiërarchie en fysieke aanwezigheid van de overheid centraal stonden, is het gebouw opgezet vanuit een traditionele kantoorstructuur met duidelijke scheiding tussen publiek en organisatie. De architectuur en indeling sluiten aan bij de opvattingen van die tijd, waarin vaste werkplekken, gesloten kantoren en baliefuncties het beeld bepaalden.

In de afgelopen decennia is de rol van het gemeentehuis echter wezenlijk veranderd. De overheid is verschoven van een voornamelijk uitvoerende instantie naar een meer dienstverlenende, faciliterende en samenwerkende organisatie. Digitalisering, veranderende werkvormen, nieuwe eisen aan transparantie en toegankelijkheid, en een groeiende focus op duurzaamheid en gezondheid hebben geleid tot een andere visie op gemeentelijke huisvesting. Deze ontwikkelingen hebben het bestaande gebouw onder druk gezet, zowel functioneel als technisch.

Daarnaast heeft het gebouw te maken gehad met diverse aanpassingen en uitbreidingen om te blijven voldoen aan actuele wet- en regelgeving en veranderende gebruikersbehoeften. Deze ingrepen zijn veelal pragmatisch van aard geweest en hebben geleid tot een gebouw met een gelaagde structuur, waarin verschillende bouwperiodes, installatietechnische oplossingen en afwerkingsniveaus samenkomen.

De renovatie van het gemeentehuis in Beilen biedt daarmee een uitgelezen kans om het bestaande karakter en de historische waarde van het gebouw te respecteren, terwijl het tegelijkertijd wordt getransformeerd naar een toekomstbestendig, duurzaam en flexibel gemeentehuis. Een gebouw dat recht doet aan zijn geschiedenis, maar ook klaar is voor de maatschappelijke opgaven van vandaag en morgen: toegankelijk, gastvrij, efficiënt en passend bij de identiteit van Beilen en de gemeente Midden-Drenthe.

Deze historische context vormt het uitgangspunt voor het bouwkundig Programma van Eisen, waarin behoud waar mogelijk en vernieuwing waar nodig zorgvuldig met elkaar worden verbonden.

Relatie met gemeentelijke ambities

Het gebouw moet bijdragen aan:

- duurzame bedrijfsvoering;
- gezonde en aantrekkelijke werkplekken;
- sterke publieke dienstverlening;
- circulaire ambities en CO₂-reductie.



5 Algemene projectgegevens

5.1 Projectgegevens en locatie

5.1.1 Locatie: gemeentehuis

Het gemeentehuis bevindt zich aan het Raadhuisplein 1, 9411 NB in Beilen



5.1.2 Gebouwtipe: Gemeentehuis, publieksgebouw

Het gebouw is te omschrijven als een functioneel bestuursgebouw met Hedendaagse architectuur zonder historische of monumentale waarde: strakke lijnen, weinig ornamentiek, duidelijk leesbare volumes en duidelijk gericht op helderheid en gebruik voor inwoners.

Uiterlijke kenmerken

- Overwegend laag- tot middelhoog bouwvolume
- Gebruik van baksteen gecombineerd met glas
- Grote raampartijen voor transparantie en daglicht
- Rustige, neutrale kleurstelling passend bij een overheidsfunctie

Ruimtelijke en symbolische betekenis

- Uitstraling van nuchterheid, betrouwbaarheid en toegankelijk bestuur
- Past bij het karakter van Beilen: dorps, praktisch en centraal in de gemeenschap
- Meer gericht op dienstverlening dan op monumentale representatie

5.1.3 Renovatie: integraal, inclusief afbouw, buitenruimte en bouwkundige schil

Het oorspronkelijke gemeentehuis is gebouwd rond 1970 als bestuursgebouw voor de gemeente Beilen. Het oudste huidige deel van het gebouw stamt uit 1990.



Na de gemeentelijke herindeling begin jaren 2000 (toen Beilen samen ging met o.a. Smilde en Westerbork tot de nieuwe gemeente Midden-Drenthe) is het gemeentehuis aangepast: het nieuwste deel is uit 2001. Bij die gelegenheid is het laatste oorspronkelijke gedeelte uit 1970 gesloopt om plaats te maken voor vernieuwde kantoor- en publieksruimten.

5.2 Betrokken partijen

5.2.1 Opdrachtgever:

De gemeente Midden Drenthe is opdrachtgever. Daarnaast maakt de gemeente bij dit project gebruik van de volgende ontwerpende en ondersteunende partijen:

Buro Wierda interieurontwerpburo

STRAKKS Ingenieurs

Aveco de Bondt: onafhankelijk advies- en ingenieursbureau

Smits van Burgst: raadgevend ingenieursbureau

5.2.2 Gebruikers: Ambtenaren, college, gemeenteraad, bezoekers

Binnen het gemeentehuis van Beilen (gemeente Midden-Drenthe) bevinden zich verschillende typen gebruikers, elk met een eigen rol en manier van gebruik van het gebouw: Denk hierbij aan:

Inwoners / bezoekers

Dit is de grootste en meest diverse gebruikersgroep.

Inwoners die komen voor burgerzaken (paspoort, ID, rijbewijs, uittreksels), vergunningen, belastingen of sociale zaken, die afspraken hebben met ambtenaren en bezoekers van raadsvergaderingen of insprekmomenten

Zij gebruiken vooral de publieksruimten, wachtruimten en vergaderzalen.

Ambtenaren (gemeentelijke medewerkers)

Dagelijkse (professionele) gebruikers van het gebouw:

Medewerkers van afdelingen zoals: Burgerzaken, Ruimtelijke ordening & vergunningen, Sociaal domein, Financiën & administratie, Communicatie & beleid,

Zij werken voornamelijk in kantoorruimten, overlegkamers en archiefruimten. Daarnaast zit ook het Huus van de Taol in het gemeentehuis in een eigen (open) ruimte.

Bestuur en politiek

Gebruikers met een bestuurlijke en representatieve functie:

College van burgemeester en wethouders, Gemeenteraad en fracties, Griffie en ondersteunende staf

Deze groepen gebruiken vooral de raadszaal, vergaderruimten en representatieve delen van het gebouw.

Externe professionals

Gebruikers die tijdelijk of op afspraak aanwezig zijn.

Adviseurs (juridisch, ruimtelijk, financieel), Zorg- en welzijnspartners, Regionale samenwerkingsorganisaties, Aannemers of projectpartners

Zij maken hoofdzakelijk gebruik van vergaderruimten en spreekkamers.

Facilitaire en ondersteunende diensten

Deze mensen zorgen dat het gebouw functioneert.

Receptie en beveiliging (BHV), schoonmaak, technisch onderhoud, ICT-ondersteuning



Toezichthouders: Gemeentelijke projectorganisatie

Ook werken er vanuit de toezichthouders ook mensen op het gemeentehuis. Het gaat dan om personen die te maken hebben met bestuurlijk, ambtelijk (handhaving), veiligheids- of facilitair/technisch toezicht. Deze mensen werken zowel permanent als deels/incidenteel op het gemeentehuis.

5.3 Uitgangspunten renovatie

5.3.1 Renovatie gericht op levensduurverlenging van minimaal 40 jaar

Er is door de gemeente bepaald, dat de investering over de komende 40 jaar afgeschreven dient te worden. In het ontwerp en uitvoering, wordt geacht hier rekening mee te houden. Dit heeft betrekking op duurzaamheid en toekomstbestendigheid van de installaties, flexibiliteit van de ruimten maar ook op de exploitatie van het gebouw, om (te) hoge onderhoudskosten in de toekomst te voorkomen. Hier dient in het ontwerp rekening mee gehouden te worden.

5.3.2 Behoud karakteristiek uiterlijk waar relevant

Er zijn geen beperkende voorwaarden aan het karakteristiek uiterlijk van het gebouw. Er zal uit financieel oogpunt alleen ingezet worden op noodzakelijke aanpassingen aan de gevel en het dak. Dit staat verderop beschreven. Hierin wordt een pro-actieve houding van opdrachtnemer verlangd, om optimalisaties en kansen binnen het budget te benutten.

5.4 Wettelijke kaders

Bij het ontwerp, de renovatie en de uitvoering van het gemeentehuis dient te allen tijde te worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving, richtlijnen en normen. Deze vormen het minimale kwaliteitsniveau waaraan het gebouw moet voldoen.

5.4.1 Bouwbesluit 2012 (voldoen aan huidige eisen voor renovatie)

Het gebouw moet voldoen aan de eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012, respectievelijk het huidige Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) onder de Omgevingswet. Dit betreft onder meer maar niet uitsluitend:

- constructieve veiligheid
- brandveiligheid en vluchtwegen
- gezondheid (ventilatie, daglicht, vochtwering)
- bruikbaarheid en toegankelijkheid
- energiestaat en duurzaamheid

Bij renovatie wordt uitgegaan van het reeds verkregen niveau, waarbij wordt gestreefd naar verbetering richting nieuwbouwniveau.

5.4.2 Arbeidsomstandighedenwet

Het gebouw dient te voldoen aan de eisen van de Arbeidsomstandighedenwet en het Arbeidsomstandighedenbesluit, zodat een veilige, gezonde en ergonomische werkomgeving voor medewerkers wordt gewaarborgd. Dit omvat onder andere:

- voldoende daglicht en kunstverlichting
- een goed binnenklimaat (temperatuur, ventilatie, geluid)
- ergonomisch verantwoorde werkplekken
- veilige vlucht- en looproutes
- Vaste voorzieningen voor bedrijfshulpverlening (BHV)

5.4.3 Toegankelijkheidswetgeving

Het gemeentehuis is een publiek toegankelijk gebouw en dient te voldoen aan de geldende toegankelijkheidswetgeving, waaronder:



- het VN-verdrag handicap
- relevante bepalingen uit het Bouwbesluit/BBL

Het gebouw moet daarnaast toegankelijk, bruikbaar en veilig zijn voor alle gebruikers, inclusief mensen met een lichamelijke, zintuiglijke of cognitieve beperking. Dit betreft onder meer:

- drempelloze toegang en voldoende deur- en gangbreedtes
- toegankelijke sanitaire voorzieningen
- duidelijke routing, bewegwijzering en leesbaarheid
- liften en hoogteverschillen conform regelgeving

5.4.4 NEN-normen voor constructie, brandveiligheid, toegankelijkheid

Waar van toepassing dient het ontwerp en de uitvoering te voldoen aan relevante NEN-normen, waaronder (maar niet beperkt tot):

- NEN 2580 – Oppervlaktebepalingen
- NEN 1824 / NEN-EN 17210 – Toegankelijkheid van gebouwen
- NEN 6068 / NEN 6075 – Brandveiligheid

Toepassing van NEN-normen geldt als invulling van “goed en zorgvuldig bouwen” en ondersteunt de naleving van wettelijke eisen.

5.5 Vergunningen

5.5.1 Omgevingsvergunning vereist

Voor het realiseren van de werkzaamheden is een omgevingsvergunning verplicht. Deze dient door opdrachtnemer verzorgd te worden. De gemeente zal hierin een meewerkende rol vervullen maar vanuit een onafhankelijke toetsing, de omgevingsvergunning beoordelen en verstrekken. Een en ander dient in de ontwerpfase met elkaar afgestemd te worden.

5.5.2 Historische elementen behouden indien relevant (opnemen in ontwerp)

Er zijn geen specifieke historische elementen in het gebouw welke behouden dienen te blijven.

5.5.3 Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid voor het gemeentehuis is gericht op het realiseren van een energiezuinig, toekomstbestendig en maatschappelijk verantwoord gebouw, dat bijdraagt aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en een gezonde leef- en werkomgeving voor gebruikers. Bij renovatie en gebruik van het gebouw wordt uitgegaan van het principe “verduurzamen waar mogelijk, met oog voor haalbaarheid en kostenbeheersing”.

Vanuit dit oogpunt wordt er met de gemeente een keuze gemaakt welke prioriteiten er gesteld worden met bijbehorend budget.

Energie en klimaat

Het gemeentehuis wordt waar mogelijk verduurzaamd met als doel het reduceren van energieverbruik en CO₂-uitstoot. Hierbij wordt ingezet op:

- verbetering van de thermische schil (vervagen van de kozijnen en beglazing);
- toepassing van energiezuinige installaties voor verwarming, koeling en ventilatie incl. monitoring;
- benutting van duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen, waar technisch en financieel haalbaar;



Materiaalgebruik en circulariteit

Bij renovatie en onderhoud wordt gestreefd naar **circulair en verantwoord materiaalgebruik**:

- hergebruik van bestaande bouwdelen en installaties waar mogelijk;
- toepassing van duurzame, onderhoudsarme en demontabele materialen;
- beperking van afval en stimulering van recycling tijdens de uitvoering;
- voorkeur voor materialen met een lage milieubelasting (MKI).

Gezondheid en comfort

Duurzaamheid wordt nadrukkelijk gekoppeld aan **gezondheid en welzijn** van gebruikers:

- een gezond binnenklimaat met voldoende ventilatie (PvE installaties) en daglicht;
- aandacht voor akoestiek en thermisch comfort;
- gebruik van materialen met lage emissies (VOC-arm);
- bevordering van een prettige en veilige werkomgeving.

Water en biodiversiteit

Waar mogelijk wordt aandacht besteed aan:

- optioneel opvang en hergebruik van regenwater;
- vergroening van de directe omgeving ter verbetering van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Beheer en exploitatie

Duurzaamheid strekt zich uit over de gehele levenscyclus van het gebouw:

- focus op lage exploitatie- en onderhoudskosten;
- toepassing van slimme gebouwbeheersystemen (PvE installaties);
- duidelijke afspraken over duurzaam beheer en gebruik;
- bewustwording van medewerkers ten aanzien van energie- en materiaalgebruik



6 Architectonische & esthetische eisen

6.1 Integratie bestaande bouw

6.1.1 Hergebruik van kwalitatieve onderdelen

Bij de renovatie van het gemeentehuis wordt binnen het beschikbare budget ingezet op het hergebruik van bestaande materialen en bouwonderdelen, passend binnen de ambities op het gebied van duurzaamheid, circulariteit en maatschappelijk verantwoord opdrachtgeverschap. Uitgangspunt is het maximaal benutten van de aanwezige gebouwwaarde:

Het project volgt daarbij het principe “behouden waar kan, vernieuwen waar nodig”.

Materialen die vrijkomen bij sloop- of demontagewerkzaamheden worden waar mogelijk hoogwaardig hergebruikt binnen het project zelf

Van het bouwteam wordt verwacht dat zij circulair werken als integraal onderdeel van het bouwproces. Dit betekent onder andere zorgvuldig demonteren in plaats van slopen, scheiden van vrijkomende materialen en het eventueel toepassen van losmaakbare en toekomstbestendige detailleringen bij nieuwe toevoegingen.

Nieuwe materialen worden waar mogelijk geselecteerd op herkomst, herbruikbaarheid, lage milieubelasting en onderhoudsarme eigenschappen. Het renovatieproject vormt daarmee niet alleen een functionele vernieuwing van het gemeentehuis, maar ook een zichtbaar voorbeeld van duurzaam en circulair bouwen binnen de gemeentelijke vastgoedportefeuille.

6.1.2 Verwijzing naar historie waar relevant

Bij de renovatie van het gemeentehuis Beilen dient aandacht voor de bestaande identiteit en de historische context besteed te worden. Het gebouw heeft een herkenbare positie binnen de kern van Beilen en maakt onderdeel uit van het collectieve geheugen van inwoners, bezoekers en medewerkers. De renovatie vraagt daarom ook naar het behouden van de karakteristieke uitstraling en historische gelaagdheid van het gebouw.

De renovatie draagt zo bij aan het behoud van de lokale identiteit van Beilen en versterkt de rol van het gemeentehuis als herkenbaar, toegankelijk en maatschappelijk betekenisvol gebouw binnen de gemeenschap.

6.2 Materialisatie buitenzijde

6.2.1 Duurzame, onderhoudsarme materialen

De gevel wordt grotendeels behouden. Uitgangspunt is dat de kozijnen en het glas worden vervangen. Het bouwteam dient na te gaan in hoeverre er nog zaken bij komen kijken, danwel optimalisaties mogelijk zijn welke binnen het budget gerealiseerd kunnen worden die bijdragen aan de verduurzaming van het gemeentehuis. Hierbij ligt de wens om duurzame materialen toe te passen, waarbij het begrip duurzaamheid breed interpreteerbaar en toepasbaar is

Voor het dak danwel de dakbedekking geldt hetzelfde. In de basis worden alleen de noodzakelijke dak-aanpassingen (installaties, doorvoeringen etc.) uitgevoerd maar het bouwteam wordt uitgedaagd om te onderzoeken waar meerwaarde aan/op het dak gebracht kan worden.

6.3 Materialisatie binnenzijde

6.3.1 Akoestisch absorberende oppervlakken waar nodig

Het interieur wordt gekenmerkt door een heldere, rustige en tijdloze uitstraling, waarbij functionaliteit, comfort en onderhoudsvriendelijkheid centraal staan.



De toegepaste materialen zijn robuust, slijtvast en geschikt voor intensief gebruik, passend bij een openbaar gebouw met een hoge gebruiksfrequentie. Afwerkingen worden geselecteerd op levensduur, onderhoudsarm karakter en vervangbaarheid, waarbij waar mogelijk duurzame en circulaire materialen worden toegepast. Materialisatie ondersteunt daarnaast de herkenbaarheid van functies en zones binnen het gebouw, door middel van subtiele verschillen in kleurgebruik, textuur en detaillering.

Bouwkundige elementen zoals wanden, plafonds en vloeren worden uitgevoerd met aandacht voor akoestisch comfort, visuele rust en flexibiliteit. Binnenwanden zijn bij voorkeur aanpasbaar of demontabel, zodat toekomstige functiewijzigingen eenvoudig kunnen worden gerealiseerd zonder ingrijpende bouwkundige aanpassingen. Plafondafwerkingen bieden integratieruimte voor installaties, onderhoud en aanpasbaarheid, terwijl vloeren geschikt zijn voor zowel publieksgebruik als kantooromgevingen.

6.3.2 Onderhoudsvriendelijke wandafwerking in publiekszones

De wanden ter plaatse van publieksfuncties dienen robuust en onderhoudsvriendelijk afgewerkt te worden. In overleg met de verschillende gebruikers/stakeholders dient dit binnen het bouwteam afgestemd en geborgd te worden.

Transparantie en zichtlijnen spelen een belangrijke rol in het interieurontwerp. Glaspartijen worden toegepast waar openheid en sociale veiligheid gewenst zijn, terwijl beslotenheid wordt gerealiseerd waar privacy of concentratie noodzakelijk is. Zie hiertoe het ontwerp van buro Wierda als uitgangspunt. Materialen dragen bij aan een warme en uitnodigende werkomgeving en versterken tegelijkertijd de representatieve uitstraling van het gemeentehuis.



7 Bouwkundige eisen

Voor de renovatie wordt door het bouwteam het ontwerp van buro Wierda verder uitgewerkt en tot een bouwkundig doordacht plan gebracht. Hierbij staat de integraliteit van bestaand en nieuw, bouwkundig en installatietechnisch, budget en kansen centraal. Het bouwteam dient dit met een heldere visie, onderbouwde argumenten en uiteenzettingen en een gedegen uitwerking aan te tonen. Sloopwerkzaamheden worden tot een minimum gebracht met mogelijk hergebruik/recycling.

7.1 Algemeen

- De huidige trappenhuisen en verkeersruimten worden niet verwarmd en krijgen ook geen conditionering
- Er dienen geen vluchtige stoffen (VOC-arm) toegepast te worden.
- Aanpassingen dienen met zo min mogelijk sloopwerk ontworpen en uitgevoerd te worden
- Er is geen informatie bekend over de mogelijke aanwezigheid van asbest. Gezien het oudste deel uit 1990 bestaat, dient er voor dit deel een asbestinventarisatie gemaakt te worden.

7.2 Constructieve staat

7.2.1 Gebouw voldoet na renovatie aan actuele normering

Voor zover relevant en noodzakelijk, dienen het ontwerp en de werkzaamheden constructief door het bouwteam uitgewerkt te worden. De bestaande situatie en mogelijke vaststellingen en consequenties door de renovatie moeten in kaart gebracht danwel doorgerekend worden. Houd hierbij rekening met volgende, niet limitatief opgesomde, zaken:

- Inspectie bestaande draagconstructie (vloeren, kolommen, balklagen, fundering).
- Herstel van scheurvorming in gevels en dragende wanden.
- Versterken vloeren in verband met mogelijke gewijzigde belasting (archieff, publieksstromen, installaties).
- Aanpassen sparingen voor nieuwe installatieschachten.
- Verwijderen bestaande dragende/niet-dragende wanden volgens nieuw indelingsplan..
- Controle en eventueel herstel betonrot.

7.3 Wanden

7.3.1 Scheidingswanden voldoen aan geluidseisen

De scheidingswanden binnen het gemeentehuis Beilen dienen te voldoen aan passende geluidstechnische prestaties, afgestemd op de verschillende gebruiksfuncties en mate van privacy binnen het gebouw. De geluidseisen zijn gericht op het waarborgen van spraak-privacy, het beperken van geluidsoverdracht tussen ruimten en het creëren van een comfortabele werk- en verblijfsomgeving voor medewerkers, bestuur en bezoekers.

De benodigde geluidsisolatie wordt bepaald door de functiezoning van het gebouw. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen publieksruimten, werkzones, vergaderruimten, besloten ruimten en ondersteunende functies. Wandens tussen ruimten met een verhoogde behoefte aan vertrouwelijkheid, zoals spreekkamers, vergaderruimten en bestuurlijke ruimten, dienen een hogere geluidsisolatie te realiseren dan wanden tussen algemene kantoorruimten.

Als richtlijn gelden de minimale prestaties zoals weergegeven in het PvE thermische isolatie, akoestiek en brandveiligheid. Zie bijlage



Naast de wandopbouw is bijzondere aandacht vereist voor aansluitdetails, zoals aansluitingen op vloeren, plafonds en gevels, om flankerende geluidsoverdracht te voorkomen. Doorlopende plafonds boven lichte scheidingswanden zijn niet toegestaan indien dit de geluidsisolatie negatief beïnvloedt; wanden worden waar nodig constructief doorgezet tot aan de bouwkundige vloer of voorzien van akoestisch gelijkwaardige maatregelen.

De toepassing van glaswanden dient eveneens te voldoen aan de gestelde geluids- en brandeisen. Transparantie mag niet leiden tot verminderde akoestische prestaties; daarom worden geluidsisolerende glasconstructies toegepast met passende kierdichting en kozijnkwaliteit.

7.3.2 Onderhoudsarm

Wandafwerkingen zijn slijtvast, onderhoudsarm en bestand tegen stootbelasting. Er worden robuuste materialen en afwerkingen toegepast die eenvoudig te reinigen zijn. Overgangen tussen verschillende afwerkingen worden vlak en netjes uitgevoerd.

7.3.3 Flexibel verplaatsbaar indien mogelijk

Voor de renovatie wordt een hoge mate van flexibiliteit verlangd. Het gebouw dient toekomstbestendig aangepakt te worden waarbij zoveel mogelijk rekening gehouden wordt met mogelijke wijzigingen in functies en gebruik. Dit richt zich zowel op de bouwkundige als installatietechnische werkzaamheden.

Het bouwteam draagt hier proactief bij aan een zo optimaal mogelijk toegepast concept, passend binnen de gestelde kaders.

7.4 Vloeren

De vloeropbouw en vloerafwerkingen worden ontworpen en uitgevoerd in relatie tot de verschillende gebruiksfuncties, intensiteit van gebruik en onderhoudsbehoefte. Uitgangspunt zijn vloeren die geschikt zijn voor intensief publiek gebruik en langdurige exploitatie.

Vloerafwerkingen zijn slijtvast, onderhoudsarm en bestand tegen intensieve loopbelasting, rolverkeer en verplaatsbare inrichting.

In publieksruimten, verkeerszones en entrees worden robuuste materialen toegepast die vuilinloop beperken en eenvoudig te reinigen zijn. Overgangen tussen verschillende vloerafwerkingen worden vlak en drempelloos uitgevoerd.

De vloeren dienen tevens zoveel mogelijk flexibel ingericht te worden en geschikt te zijn voor functiewijzigingen en bijbehorende consequenties zoals bijvoorbeeld het toepassen van vloerpotten (zie PvE installaties).

In de kelder dient de mogelijkheid tot na-isoleren onderzocht te worden. Dit in combinatie met de totale isolatiewaardeschil van het gebouw. Zie §7.5 en budget.

7.4.1 Antislip in publiekszones

Alle vloeren voldoen aan geldende eisen ten aanzien van slipweerstand, afgestemd op het gebruik van de ruimte:

- Entrees, sanitaire ruimten en zones met verhoogd risico op vocht of vuil: minimaal antislipklasse R10;
- Algemene verkeersruimten en publiekszones: minimaal R9;
- Natte ruimten en schoonmaakruimten: verhoogde slipweerstand conform toepasselijke normen.



Bij entreezones wordt voorzien in voldoende ruime schoonloopvoorzieningen om uitglijden en vervuiling van het gebouw verregaand te beperken.

7.4.2 Voldoende draagkracht bij zwaar gebruik

De constructieve vloerbelasting wordt afgestemd op de zwaarst te verwachten gebruiksfunctie. Voor ruimten met verhoogde belasting, zoals archieven, opslagruimten, bibliotheekfuncties en archiefstellingen, wordt rekening gehouden met een verhoogde nuttige belasting. Vanuit het ontwerp dient hier naar gekeken en eventueel aan gerekend te worden.

Indicatieve uitgangspunten:

- Algemene kantoor- en publieksruimten: minimaal 3,0 kN/m²;
- Verkeersruimten en intensief gebruikte zones: minimaal 4,0 kN/m²;
- Archief- en bibliotheekruimten met vaste stellingen: minimaal 5,0–7,5 kN/m², afhankelijk van inrichting en stellingbelasting;
- Puntlasten door verrijdbare archiefsystemen of zware inrichting worden afzonderlijk beoordeeld.

Vloerconstructies dienen vervormingsarm te zijn om stabiliteit van kasten, archiefstellingen en inrichting te waarborgen. Tevens wordt rekening gehouden met toekomstige functiewijzigingen, zodat vloeren voldoende flexibel inzetbaar blijven.

7.5 Gevels

Om vanuit het installatieconcept een laagtemperatuursysteem toe te kunnen passen, dient het gebouw een voldoende mate van isolatiewaarde en luchtdichtheid te hebben. Bij het vervangen van de kozijnen, dient hier verregaand rekening mee gehouden te worden.

Er zijn (beperkt) renovatiewerkzaamheden aan de gevel gepland. Zo dient er mogelijk een gevel na-geïsoleerd te worden en worden kozijnen (deels) vervangen (zie §4.6) alsook de entrees (zie §7.1). Doel is om na renovatie een schil van minimaal 2.5 m²K/W te realiseren. Er dient hierbij gekeken te worden naar de meest efficiënte manier/inzet van isolatiemaatregelen.

In de verdere uitwerking binnen het bouwteam, dienen met betrekking tot de kozijnen, eventuele aansluitingen/aanpassingen aan de gevel, de luchtdichtheid verder onderzocht en uitgewerkt te worden.

Houd hierbij rekening met luchtdichte aansluitingen conform Q_v;10 (renovatie-eis).

Een Q_v10 meting dient minimaal < 0,8 m³/s.m² aan te tonen

Zie voor meer informatie bijlage PvE thermische isolatie, akoestiek en brandveiligheid.

7.6 Daken

7.6.1 Algemeen

Uitgangspunt bij deze uitvraag is, dat er in de basis geen grote aanpassingen aan het dak doorgevoerd worden.

Echter, tijdens de uitwerking van het DO dient het bouwteam hier wel naar te kijken en eventuele noodzakelijke werkzaamheden en kansen uit te werken c.q. voor te stellen.

7.6.2 Geschikt voor PV-panelen (installatie-PvE) hemelwaterafvoer; regenwaterstrategie

Een deel van de daken is uitgerust met pv-panelen. Mogelijk dienen deze deels verplaatst/verwijderd/vervangen te worden. Dit in relatie tot het aanpassen van de (dak)installaties. Houd hierbij ook rekening met veiligheid en bereikbaarheid.

7.7 Kozijnen & glas

De aluminium kozijnen worden volledig vervangen. Bij de houten kozijnen wordt alleen het glas vervangen en waar nodig eventuele reparaties en schilderwerk doorgevoerd. Ventilatioosters komen te vervallen.



Draaiende delen/hang- en sluitwerk dient nagelopen en waar nodig nagesteld en verbeterd te worden. Dit dient in de DO-fase door het bouwteam verder uitgewerkt en geconcretiseerd te worden. De nieuwe ramen mogen het esthetische gevelbeeld niet negatief beïnvloeden. Daarbinnen is de vrijheid om wijzigingen aan te brengen.

7.7.1 Luchtdichtheid conform minimaal Qv;10 = renovatie-eis

Ter plaatse van de te vervangen kozijnen dient een goede luchtdichtheid gerealiseerd te worden die een positieve bijdrage leveren aan de luchtdichtheid van de gevel.

7.7.2 Energiezuinige beglazing

Er dient binnen het bouwteam vastgesteld te worden welk type beglazing toegepast wordt. Uitgangspunt is HR++ of beter.

7.7.3 Verbeterde kierdichting

Bij de bestaande (houten) kozijnen dient de kierdichting zoveel mogelijk verbeterd te worden. Zie hiervoor ook de bijlage rapport bouwfysische maatregelen

7.7.4 Veiligheidsglas waar vereist

Ter plaatse van de “publieksstromen” en daar waar vanuit wet- en regelgeving voorgeschreven dient het glas als veiligheidsglas uitgevoerd te worden.

7.7.5 Mogelijkheid voor zonwering (buiten of geïntegreerd)

De gemeente heeft de wens om, waar mogelijk, zonwering toe te passen. Hier dient in het bouwteam een plan voor opgesteld te worden, welke gebouwsijden/achterliggende functies hier het meest gewenst zijn en wat er binnen het budget mogelijk is, zowel welke technische (on)mogelijkheden er zijn en of dit al dan niet op het gebouwbeheerssysteem aangesloten wordt.

7.8 Sanitaire ruimten

De sanitaire ruimten zijn gedateerd en dienen geheel vernieuwd te worden.

7.9 Vaste inrichting

Voor de vaste inrichting wordt binnen het bouwteam het plan verder uitgewerkt en daarmee alle (bouwkundige) noodzakelijke maatregelen vastgesteld. De inrichting zelf valt buiten de scope.

7.9.1 Keukens

De bestaande keuken wordt verplaatst en aangepast. De keuken op de verdieping wordt een voorbereidingskeuken. De keuken op de begane grond wordt een eenvoudige keuken voor het uitserveren van kleine versnaperingen. Hier gelden beperkte eisen aan afzuiging (zie PvE installaties).

7.9.2 Balies

De huidige balies komen te vervallen. Naast de entree wordt een nieuwe balie-zone ingericht. Alle bouwkundige (en installatietechnische) voorzieningen dien in de DO-fase uitgewerkt te worden. Vaste inrichting is geen onderdeel van de opdracht. Los meubilair valt eveneens buiten deze scope.

7.10 Brandveiligheid

De bouwkundige maatregelen voor brandveiligheid zijn hieronder omschreven en geven een indicatie waar allemaal rekening mee gehouden dient te worden.

Voor de bouwkundige brandveiligheid zijn onderstaande zaken van belang.



7.10.1 Compartimentering

Het gebouw is onderverdeeld in brand- en rookcompartimenten conform de geldende wet- en regelgeving. Door aanpassingen in functies en ruimte-indeling dient de brandcompartimentering van het gebouw opnieuw getoetst te worden. Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- Brandcompartimenten worden zodanig ontworpen dat branduitbreiding gedurende minimaal 60 minuten wordt voorkomen (WBDBO \geq 60 minuten).
- Er wordt rekening gehouden met schillende brandlastklassen
- Publieksfuncties, kantoorruimten, archieven, technische ruimten en installatieruimten worden functioneel gescheiden.
- Archief- en serverruimten krijgen waar nodig een verhoogde brandwerendheid (minimaal 60–90 minuten) ter bescherming van informatievoorziening.
- Doorvoeringen in brand- en rookscheidingen worden brandwerend afgewerkt en gecertificeerd uitgevoerd.

7.10.2 Vluchtwegen en ontvluchting

Het gemeentehuis dient veilig en overzichtelijk te kunnen worden ontruimd:

- Vluchtroutes worden logisch gepositioneerd, goed herkenbaar en direct bereikbaar vanuit alle gebruikruimten.
- Maximale loopafstanden voldoen aan de eisen van wet- en regelgeving.
- Vluchtwegen blijven rookvrij waar vereist, bijvoorbeeld door toepassing van rookscheidingen en zelfsluitende brandwerende deuren.
- Trappenhuizen worden waar nog niet het geval is, uitgevoerd als beschermde vluchtroutes.
- De constructie en afwerking van vluchtwegen bestaan uit materialen met beperkte rookontwikkeling en brandvoortplanting.
- Deuren worden waar nodig minimaal 30 en 60 minuten brandwerend uitgevoerd

7.10.3 Constructieve brandwerendheid

De hoofdconstructie behoudt voldoende brandwerendheid en stabiliteit bij brand:

- Dragende constructieonderdelen zijn en blijven minimaal 60 minuten brandwerend.
- Staalconstructies worden waar nodig voorzien van brandwerende bekleding of coating.
- Constructieve wijzigingen (functieveranderingen/bouwkundige verplaatsingen) voldoen aan wet- en regelgeving.

7.10.4 Gevels en dakconstructie

Om brandoverslag naar aangrenzende bouwdelen te beperken:

- Gevelaapassingen voldoen aan eisen voor brandoverslag en branddoorslag (WBDBO).
- Brandbare gevelmaterialen worden beperkt toegepast.
- Dakopbouwen en installaties worden brandveilig uitgevoerd.

7.10.5 Materialisatie en afwerking

Bij materiaalkeuze wordt rekening gehouden met brandgedrag: Dit is onder andere te realiseren door:

- Wand-, plafond- en vloerafwerkingen voldoen aan brandklasse B-s2,d0 in verkeersruimten.
- Toepassing van sterk rook producerende materialen wordt vermeden.
- Interieurfwerkingen dragen zoveel mogelijk bij aan veilige ontvluchting en beperkte vuurbelasting.

7.10.6 Ondersteuning brandweeroptreden

Het gebouw faciliteert effectief optreden van hulpdiensten: Hier wordt in de uitwerking verregaand rekening mee gehouden en er dient vooraf afstemming met de brandweer plaats te vinden.



- Bereikbaarheid rondom het gebouw conform eisen van de Veiligheidsregio..
- Er dienen in verband met functieverhuizingen en eventuele bijbehorende bouwkundige werkzaamheden met betrekking tot bluswatervoorzieningen en droge blusleidingen onderzocht te worden.
- Brandweertoegang en sleutelkluisen worden strategisch geplaatst nabij hoofdentrees.

7.10.7 Samenhang bouwkundig–installatietechnisch

De bouwkundige brandveiligheid vormt één integraal systeem met installaties:

- Brandmeldinstallatie, ontruimingsalarminstallatie en rookbeheersingssystemen worden ondersteund door juiste bouwkundige scheidingen.
- Brandwerende deuren zijn zelfsluitend en gekoppeld aan brandmeldvoorzieningen.
- Schachten, koven en installatieruimten worden waar nodig brand- en rookwerend afgesloten.

7.11 Installatietechnische brandveiligheid, Inbraakwering & beveiliging

Zie PvE installaties van STRAKKS Ingenieurs.

7.12 Bouwfysica

De renovatie van het gemeentehuis richt zich mede op het verbeteren van het bouwfysisch functioneren van het bestaande gebouw waar mogelijk, met behoud van bruikbare bouwdelen en minimale verstoring van de bestaande constructie. Doel is het realiseren van een gezond, comfortabel, energiezuinig en toekomstbestendig gemeentehuis, passend binnen de kaders van de actuele duurzaamheidsambities.

De renovatieopgave vraagt om een integrale aanpak waarbij bestaande de uitgangspunten en beperkingen vanuit bestaande constructie, gevels en installaties expliciet worden meegenomen.

7.12.1 Thermische verbetering bestaande gebouwschil

De bestaande gebouwschil wordt waar technisch en economisch haalbaar opgewaardeerd.

- Gevels, daken en vloeren worden waar mogelijk aanvullend geïsoleerd en afgedicht met respect voor bestaande constructies en detailleringen.
- Na-isolatie voorkomt koudebruggen, met speciale aandacht voor aansluitingen bij vloerranden, kolommen en kozijnen.
- Bestaande beglazing wordt vervangen door hoogrendementsglas (HR++ of beter) binnen bestaande kozijnsystemen (hout) of door kozijnvervanging (aluminium).
- Thermische prestaties worden verbeterd zonder risico op vochtproblemen in bestaande constructies.
- Monumentale (bijv. joodse gedenkplaat) of karakteristieke gevelonderdelen blijven behouden waar van toepassing.

7.12.2 Ruimtecomfort en beperking oververhitting

Veel bestaande gemeentegebouwen hebben een verhoogd risico op oververhitting.

- Passieve maatregelen naast verbetering van koelinstallaties.
- Toevoegen van buitenzonwering, zonwerend glas of luifelconstructies bij zon belaste gevels waar binnen het budget mogelijk.
- Optimalisatie van bestaande raamopeningen voor nachtventilatie waar mogelijk..
- Herinrichting van plattegronden kan bijdragen aan betere klimaatzonering.
- Naast de wettelijke temperatuurvereisten aan ruimten dient er ook rekening gehouden te worden met klimaatcomfort. Voorkomen van koudeval en onaangename luchtstromen

7.12.3 Luchtdichtheid en energieverlies

Renovatie biedt kansen om energieverlies sterk te reduceren. De uitkomsten uit de bijlage luchtdichtheidsmeting dienen hierin meegenomen te worden.

- Aansluitingen tussen bestaande bouwdelen worden luchtdicht verbeterd.
- Oude geveldoorvoeringen en installaties worden zorgvuldig afgedicht.



- Kozijnaansluitingen en dakranden worden luchtdicht gemaakt.
- Luchtdichtheidsverbetering gebeurt zonder ventilatieproblemen te veroorzaken.

7.12.4 Vocht- en condensatiebeheersing

Bij renovatie vormt vochtbeheersing een kritisch aandachtspunt.

- Bouwfysische analyse bepaalt de juiste positie van dampremmende lagen bij na-isolatie.
- Risico's op interne condensatie in bestaande gevels en daken worden vooraf doorgerekend.
- Vochtbelasting vanuit gebruik en installaties wordt afgestemd en berekend op nieuwe isolatieniveaus.
- Bestaande lekkagegevoelige details worden structureel verbeterd.
- Renovatiemaatregelen mogen geen schimmelvorming of materiaaldegradatie veroorzaken.

7.12.5 Akoestische verbetering

De renovatie wordt benut om het akoestisch comfort zoveel mogelijk naar hedendaags kantoorniveau te brengen. Volgende aspecten dienen hierbij in ogenschouw genomen te worden.

- Verbetering van luchtgeluidsisolatie tussen spreekkamers, kantoren en vergaderruimten.
- Toevoegen van akoestische plafonds en wandabsorptie in publiekszones.
- Geluidsoverdracht via bestaande constructies en installaties wordt beperkt.
- Publieksruimten krijgen extra aandacht voor spraak-privacy en akoestiek. Denk hierbij aan de spreekbalies, de raadszaal en overige vergaderzalen. In de raadszaal dient een "speech intelligibility" (STI) van $\geq 0,60$ gehandhaafd danwel gerealiseerd te worden.
- Gevelisolatie wordt waar mogelijk verbeterd tegen omgevingsgeluid.

7.12.6 Daglicht en visueel comfort

De renovatie optimaliseert bestaande daglichtkwaliteit.

- Bestaande gevelopeningen worden maximaal benut voor daglichttoetreding.
- Binnenwanden worden waar mogelijk transparanter of verplaatsbaar uitgevoerd.
- Nieuwe indelingen voorkomen diepe, slecht verlichte werkzones.
- Zonwering voorkomt verblinding bij beeldschermwerkplekken.

7.12.7 Integrale bouwfysische renovatiestrategie

De renovatie vraagt om een zorgvuldig afgestemde aanpak.

- Renovatiemaatregelen worden integraal afgestemd met installatietechnische vernieuwing.
- Bouwfysische simulaties worden toegejuicht bij het onderbouwen van ontwerpkeuzes.
- Toepassing van aantoonbaar bewezen systemen en producten welke bijdragen aan de verbetering van de bouwfysische eigenschappen van het gebouw.



8 Duurzaamheid & energieprestatie (bouwkundig gedeelte)

8.1 Ambities algemeen

Binnen de gemeente Beilen zijn de ambities voor verduurzaming van haar vastgoed en daarmee in zijn algemeenheid ook voor het gemeentehuis, vastgelegd in het gemeentelijke **uitvoeringsprogramma Duurzaamheid 2022-2023**

Uitgangspunt hierbij voor dit project, is de voorbeeldfunctie van de gemeente met het gemeentehuis als baken en de noodzaak om de energielasten van het gebouw naar beneden te brengen.

Het hoofddoel van de Duurzaamheidsvisie is om in 2050 energieneutraal te zijn en in 2030 al minimaal 50% CO2 reductie te realiseren. Hier dient in de uitwerking van de renovatie zoveel mogelijk op gestuurd te worden.

De gemeente hecht er waarde aan dat verduurzamingen en duurzame ambities, waar mogelijk, zichtbaar toegepast worden om zo aan de inwoners te tonen, hoe deze verduurzaming geconcretiseerd wordt.

8.2 Ambities gemeentehuis

Vanuit bovenstaande uitgangspunten dient voor het gemeentehuis in de uitwerking van het ontwerp uitgebreid naar toekomstbestendigheid (40 jaar afschrijving en flexibiliteit), reductie van de energielasten, onderhoudskosten en materialisatie gekeken te worden.

8.2.1 Toekomstbestendigheid

Na renovatie dient het gemeentehuis een duurzaam en flexibel gebouw te zijn dat kan meebewegen met maatschappelijke, organisatorische en technologische ontwikkelingen.

De gemeente streeft naar een gebouw dat niet alleen voldoet aan de huidige gebruiksbehoefte, maar gedurende meerdere decennia functioneel, technisch en ruimtelijk bruikbaar blijft zonder ingrijpende verbouwingen.

Toekomstbestendigheid wordt daarbij gezien als een combinatie van duurzaamheid, flexibiliteit, comfort, efficiënt ruimtegebruik en aanpasbaarheid.

Denk hierbij onder andere aan:

- flexibele plattegronden met minimale vaste indelingsstructuren;
- toepassing van demontabele systeemwanden;
- minimale afhankelijkheid van dragende binnenwanden;
- installaties die eenvoudig verplaatst of uitgebreid kunnen worden;
- mogelijkheid tot functiewijzigingen zonder constructieve ingrepen.
- gedeeld gebruik door maatschappelijke organisaties;
- efficiënter ruimtegebruik door multifunctionele ruimten;
- mogelijkheid tot avond- en weekendgebruik (toegankelijkheid)
- vervangbaarheid van installaties zonder sloopwerkzaamheden
- toepassing van duurzame en onderhoudsarme materialen

8.2.2 Verlaging energievraag door bouwkundige maatregelen

Een zeer belangrijk aspect is het sterk verlagen van de energielast en daarmee kosten. Vanuit deze ambities maar rekening houdend met de bestaande (on)mogelijkheden, wordt een zo optimaal mogelijk installatieconcept uitgewerkt. Daarnaast dient het verbeteren van het bouwkundige deel tevens uitgewerkt te worden.

Aandachtspunten zijn onder andere:



- voorbereiding op toekomstige energietechnieken;
- beperking van oververhitting;
- robuuste gebouwschil tegen extreme weersomstandigheden;
- klimaat adaptieve inrichting van gebouw en buitenruimte.
- Onderzoek naar verbeteringen zoals kelder-, gevel- en dakisolatie.

8.2.3 Materialisatie

Duurzame materialisatie betekent niet alleen het toepassen van milieuvriendelijke materialen, maar ook het bewust omgaan met bestaande materialen, levensduur, onderhoud, hergebruik en toekomstige aanpasbaarheid.

Het uitgangspunt is:

behouden wat goed is en hergebruiken waar mogelijk.

De volgende ontwerpprincipes zijn leidend bij materiaalkeuzes:

- maximaal behoud van bestaande bouwdelen.
- verlengen van levensduur van materialen. Hergebruik van bijvoorbeeld deuren, plafondsysteem, meubilair en inrichting.
- toepassen van bio-based, herbruikbare en hoog recyclebare materialen
- losmaakbaar en demontabel bouwen
- beperken van materiaalverspilling
- keuze voor onderhoudsarme en robuuste materialen
- minimaliseren van milieubelasting gedurende de levenscyclus.
- Gescheiden afvalstromen



9 Toegankelijkheid & inclusiviteit

9.1 Algemeen

Het gemeentehuis van de Gemeente Midden-Drenthe dient een laagdrempelig, toegankelijk en inclusief gebouw te zijn voor alle gebruikers, ongeacht leeftijd, fysieke mogelijkheden, cognitieve vaardigheden of zintuiglijke beperkingen.

De toegankelijkheid wordt niet gezien als een afzonderlijke voorziening, maar als een integraal onderdeel van het ontwerp. Het gebouw moet overal voor iedereen zelfstandig, veilig en comfortabel te gebruiken zijn.

9.2 Uitgangspunten

Om het gebouw voor zowel bezoekers als personeel toegankelijk en inclusief te maken, dient de huidige situatie in ogenschouw genomen en verbetervoorstellen aangedragen te worden. Dit geldt niet alleen voor de ruimten welke nieuw danwel aangepast worden maar voor het hele gebouw. Hiervoor dienen de nodige bouwkundige aanpassingen en voorzieningen gerealiseerd te worden.

9.2.1 Algemene ontwerpuitgangspunten

Het ontwerp dient te voldoen aan de volgende principes:

- zelfstandig gebruik zonder hulp mogelijk maken
- gelijke toegang voor bezoekers en medewerkers
- duidelijke en intuïtieve gebouworientatie
- vermijden van fysieke en mentale drempels
- inclusiviteit als standaard ontwerphouding.

Toegankelijkheid betreft zowel fysieke bereikbaarheid, begrijpelijkheid van het gebouw als comfort tijdens verblijf.

9.2.2 Bereikbaarheid en entree

De entree vormt het eerste contactmoment en moet uitnodigend en toegankelijk zijn. De toegang dient voor iedereen via dezelfde hoofd- en zij-ingang (zijde Ettenstraat) plaats te vinden.

Bouwkundige aandachtspunten:

- drempelvrije hoofdentree;
- vlakke en goed bereikbare aanlooproutes;
- voldoende brede toegangsdeuren;
- automatische toegangsdeuren;
- duidelijke zichtbaarheid van de entree;
- beschutte entreezone tegen regen en wind;
- voldoende manoeuvreerruimte voor rolstoelgebruikers;
- logische aansluiting tussen buitenruimte en ontvangstzone.

9.2.3 Interne routing en oriëntatie

Het gebouw moet eenvoudig te begrijpen zijn voor bezoekers die het gebouw niet kennen. De routing moet intuïtief zijn, zodat bezoekers zonder begeleiding hun bestemming kunnen vinden.

Belangrijke maatregelen:

- overzichtelijke plattegronden en verwijzingsborden;
- directe zichtlijnen naar ontvangstbalie en wachtruimten;
- herkenbare looproutes;
- beperking van complexe gangstructuren;



- duidelijke scheiding tussen publieke en interne zones;
- Toegankelijkheid voor mensen met een visuele beperking.

9.2.4 Verticale ontsluiting

De lift vormt een volwaardige circulatieroute en geen alternatieve voorziening. Aangezien deze recentelijk vernieuwd is, valt dit buiten de scope.

9.2.5 Gangzones en doorgangen

Voor een inclusieve gebouwervaring dienen verkeersruimten: Dit ondersteunt zowel fysieke toegankelijkheid als visuele herkenbaarheid, zowel tussen de verschillende publieke als de personele functies..

Let hierbij onder andere op:

- voldoende breed te zijn voor passeren en keren;
- vrij te blijven van obstakels;
- overzichtelijk en goed verlicht te zijn;
- duidelijke overgangen tussen functies te hebben;
- contrastwerking te bieden tussen vloer, wand en deur.

9.2.6 Publieksruimten en balies

Gemeentelijke dienstverlening moet toegankelijk zijn voor iedere bezoeker en prettig in gebruik, zowel voor bezoeker als voor personeel.

Bouwkundige maatregelen kunnen zijn:

- wachtruimten met diverse zitmogelijkheden
- voldoende manoeuvreerruimte
- balies op meerdere of verstelbare hoogten
- mogelijkheid tot zittend gesprek
- rustige zones voor vertrouwelijke gesprekken
- beperking van geluidsdrukke
- goede akoestische omstandigheden voor verstaanbaarheid.

9.2.7 Sanitairvoorzieningen

Inclusiviteit vereist dat sanitaire voorzieningen door iedereen gebruikt kunnen worden.

Uitgangspunten:

- toegankelijke toiletvoorzieningen nabij publieksruimten;
- voldoende draaicirkels
- goed bereikbare voorzieningen
- duidelijke herkenbaarheid
- veilige en comfortabele inrichting
- Optioneel genderneutrale toiletten

9.2.8 Zintuiglijke toegankelijkheid

Naast fysieke toegankelijkheid moet het gebouw prettig zijn voor mensen met zintuiglijke beperkingen en gevoeligheden.

Bouwkundige aandachtspunten:

- goede akoestiek in publiekszones;
- beperking van galm en achtergrondgeluid;
- voldoende daglicht zonder verblinding;
- gelijkmatige verlichting;
- vermijden van sterke lichtcontrasten;
- rustige materiaal- en kleurtoepassing



- Voorzieningen voor visueel beperkte mensen

9.2.9 Inclusieve werkomgeving

Het gemeentehuis moet ook voor medewerkers een inclusieve werkplek zijn.

Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met bouwkundige zaken om te kunnen komen tot:

- variatie in werkplekken
- stille werkplekken
- prikkelarme ruimtes
- toegankelijke vergaderruimten
- flexibele inrichting passend bij verschillende behoeften.

9.2.10 Veiligheid en comfort

De toegankelijkheid en het prettig kunnen gebruiken van het gebouw hangt samen met een hoge mate van logica en veiligheid.

- duidelijke vlucht- en looproutes;
- overzichtelijke ruimten;
- Logische functies bij elkaar
- veilige vloerafwerkingen;
- voorkomen van hoogteverschillen en struikelpunten;
- goede zichtbaarheid van functies.
- Mogelijkheid tot het gebruikmaken van een stilteruimte/privacy cabine



10 Buitenruimte & terrein

10.1 Algemeen

De buitenruimte zoals parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en verkeerspleinen vallen buiten de scope, voor zover de huidige situatie niet in strijd is met de in dit programma van eisen opgenomen uitgangspunten. Indien hier blijkt dat er tegenstrijdigheden bij de uitwerking vastgesteld worden, dienen deze binnen het bouwteam en in overleg met de gemeente afgestemd te worden.

10.2 entree

De beide entrees, zowel aan de voorzijde als aan de zijkant (zijde Ettenstraat) moeten worden vervangen. De nieuwe schuifdeuren dienen aan alle wettelijke eisen te voldoen en te voldoen aan onderstaande algemene uitgangspunten:

- vanuit inclusiviteit geschikt te zijn voor alle soorten minder valide mensen.
- Voldoende breedte hebben voor logistieke aanleveringen
- Voldoende bestand danwel beschermd tegen mechanische beschadigingen zoals aanrijden
- Passend bij de uitstraling van de gevel
- Onderhoudsarme oppervlakten en mechaniek
- Bestand zijn tegen weersinvloeden zoals wind en regen
- Voldoende dicht (vloeraansluiting, tocht, afdichting)
- Geschikt zijn voor intensief gebruik
- Geschikt zijn voor toegankelijkheidscontrole (afsluitbaar en inbraakwerend; minimaal RC3)
- Robuust en onderhoudsarm loopsysteem met bovenrail (geen vloerrailsysteem)
- Transparant (zicht)
- Geluidsarm
- Eenvoudig bedienbaar (open/dicht/winterstand)
- Geschikt als nooduitgang

Er wordt expliciet geen tourniquet gewenst.

Aan de noordzijde (zijde Schultenstraat) komt een (extra) leveranciersentree. De minimale breedte en overige eisen worden in het bouwteam uitgewerkt.

10.3 riolering/vetvangput

Door het aanpassen en verplaatsen van de keukeninrichting is mogelijk een vetvangput noodzakelijk. Deze is momenteel niet aanwezig/voldoet niet aan de norm/dient aangepast te worden. De vetvangput wordt buiten het gebouw geplaatst.

Er dient in de uitwerking van het ontwerp gekeken te worden welk type vetvangput toegepast moet worden, passend bij de nieuwe keuken. De vetvangput moet hierbij voldoen aan de Europese norm NEN-EN 1825 met de juiste NS-waarde welke vooraf berekend wordt, passend bij de bepaalde hoeveelheid afvalwater.

De controlevoorziening (inspectieput) moet eenvoudig bereikbaar zijn en eventuele nieuwe riolering dient voor vethoudend water geschikt te zijn (pp riolering). Bij de uitwerking van het ontwerp dient onderzocht te worden welke beperkingen er zijn tot het realiseren hiervan en passende maatregelen dienen in het plan mee opgenomen te worden.

De vetvangput moet goed bereikbaar zijn voor lediging vanaf de straat.



11 Beheer & onderhoud

11.1 MJOP integratie

Naast de vastgestelde investeringsruimte zijn ook de toekomstige onderhoudskosten een belangrijk aandachtspunt. Juist deze kosten zijn de afgelopen jaren enorm gestegen en hebben mede ertoe geleid tot de keuze om het gemeentehuis te renoveren

11.1.1 Onderhoudskosten

Gezien de lange afschrijvingstijd en de wens om duurzaam te renoveren, wordt er ook aandacht voor de onderhoudskosten verlangd. In het ontwerp dient rekening gehouden te worden met zo laag mogelijke onderhoudskosten. Een exploitatieberekening dient opgesteld te worden en verschillende scenario's dienen hierin inzicht te verschaffen.

Denk hierbij aan volgende niet gelimiteerde zaken:

- voorkomen van onderhoud in plaats van herstellen;
- toepassing van duurzame materialen met lange levensduur;
- goede bereikbaarheid van bouwdelen en installaties;
- standaardisatie van onderdelen;
- beperking van kwetsbare detailleringen;
- eenvoudig vervangbare componenten.
- Slijtvaste vloerafwerkingen in publieksgebieden.
- Verwisselbare vloerzones bij entrees en looproutes.
- Wandafwerkingen bestand tegen stoten en vervuiling.
- Hoekbescherming in verkeersruimten.
- Modulaire plafonds met eenvoudig uitneembare panelen.
- Materiaalkeuze afgestemd op intensief dagelijks gebruik
- Geen installaties boven moeilijk bereikbare plafonds.
- Demontabele omkastingen en inspectieluiken
- minimale verstoring van gebruik bij onderhoud
- eenvoudige schoonmaakbaarheid van ruimten
- veilige onderhoudstoegang tot daken en gevels

Uitgangspunt is Modelleren en heeft meerwaarde voor de gemeente maar is geen eis.

11.2 Vervangingscycli

Door het toepassen van kwalitatieve, robuuste en onderhoudsarme materialen en producten, wordt de vervangingscycli tot een minimum gebracht. Er worden voor alle onderhoudsrelevante gebouwdelen onderhoudsdocumentatie en onderhoudscontracten opgeleverd, waarmee de gemeente de mogelijkheid heeft om haar gebouw goed te onderhouden en daarmee vervanging tot een minimum te brengen.

11.2.1 Minimale levensduurafspraken per bouwdeel

Producten dienen een gangbare en marktconforme levensduur te hebben, waarbij rekening gehouden wordt met de afschrijvingsperiode van 40 jaar.



12 Bijlagen

- Bijlage 8.1 – Bouwfysische maatregelen – Renovatie Gemeentehuis Beilen v1.0
- Bijlage 8.2 – Luchtdichtheidsmeting – Renovatie Gemeentehuis Beilen v1.0
- Bijlage 8.3 – Akoestisch onderzoek - Renovatie Gemeentehuis Beilen v1.0
- Bijlage 8.4 – PvE thermische isolatie, akoestiek en brandveiligheid v1.0