Gemeente Albrandswaard

Voorstel

Onderwerp: Realisatie Huis van Albrandswaard	**College van burgemeester en wethouders** 16 april 2019	**Zaaknummer** 23878
Portefeuillehouder Mieke van Ginkel		**Openbaar**
E-mailadres opsteller: e.weterings@bar-organisatie.nl		

Geadviseerd besluit

1. akkoord te gaan met het definitief ontwerp+ (DO+) van het Huis van Albrandswaard

2. voor de volgende fase van de realisatie een krediet beschikbaar te stellen zoals vermeld onder B in de geheime bijlage 1 “Samenvatting kosten en dekking Huis van Albrandswaard”;

3. voor de projectfinanciering te kiezen voor een rentevaste periode van 15 jaar

4. op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet en artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen van: bijlage 1 (Samenvatting kosten en dekking Huis van Albrandswaard) , bijlage 2 (Kostenberekening Huis van Albrandswaard) en bijlage 4 (kosten huurvarianten Hofhoek 5).

Voorstel

Inleiding
In december 2016 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor de ontwikkeling aan de Stationsstraat in Rhoon (perceel naast de sporthal).

In december 2017 heeft de gemeenteraad het besluit genomen om voor de 1e fase van de realisatie van het Huis van Albrandswaard een krediet beschikbaar te stellen van € 6.000.000,--. De definitieve hoogte van het krediet is nu op basis van het Definitief Ontwerp (DO) berekend.

Als kanttekening is in het raadsvoorstel van 2017 opgenomen dat wij in 2018 een voorstel aan de raad voorleggen voor het beschikbaar stellen van het volledige bouwkrediet, dat is inclusief kredieten voor de inrichting en inventaris, de aanleg en inrichting van de buitenruimte e.d. Daarnaast heeft de gemeenteraad in maart 2018 op verzoek van de begeleidingscommissie het college opgedragen de huisvesting van de Stichting Welzijn Albrandswaard (SWA) op dezelfde locatie vorm te geven. Dit binnen het kader van het bestaande huisvestingsbudget van SWA (nu gehuisvest in het Koetshuis in Rhoon). In december 2018 bleek er één inschrijver op de Europese aanbesteding te zijn. Deze inschrijving lag ver buiten het budgettair kader. Het college heeft besloten de voorlopige gunning uit te stellen, optimalisaties en versoberingen in het ontwerp aan te brengen om de bouwkosten te

reduceren en te gaan onderhandelen met de inschrijver over de uiteindelijke prijs. Het resultaat leggen wij met dit voorstel aan u voor.

Voorlopig Ontwerp (VO)

In juni 2018 is door de stuurgroep (portefeuillehouder-gemeentesecretaris-projectleider-adviseur) het voorlopig ontwerp vastgesteld. Van dit voorlopig ontwerp maakt, zoals uw raad heeft besloten, de huisvesting van SWA deel uit. Met SWA zijn gesprekken gevoerd over de condities waaronder SWA deelname haalbaar vindt. Deze gesprekken zijn naar volle tevredenheid van SWA en gemeente verlopen. Zij hebben geresulteerd in een getekend huurcontract.

Het ontwerp voorziet in een toekomstbestendig gebouw. Hierbij is ook rekening is gehouden met de ontwikkelingen van het wijkteam Albrandswaard (domein Maatschappij).

In aanloop naar de vaststelling van het VO is op 9 juli 2018 de begeleidingscommissie geïnformeerd over het ontwerp en de kosten ervan. Ook is de begeleidingscommissie geïnformeerd over de uitbreiding in vierkante meters ten behoeve van werkplekken voor medewerkers van het wijkteam.

Definitief Ontwerp (DO)

Direct na vaststelling van het VO is de fase van het Definitief Ontwerp (DO) gestart. Op 19 september 2018 heeft de stuurgroep het DO vastgesteld en op 25 september gedeeld met de begeleidingscommissie. Ook zijn de resultaten van de onafhankelijke kostenberekeningen gedeeld met de begeleidingscommissie.

Definitief ontwerp+ (DO+)

In de fase op weg naar de aanbesteding zijn op basis van de inbreng van gebruikersgroepen (waaronder frontoffice, griffie, raad, bestuur, SWA, wijkteam, sporthalbeheerder en facilitair) aanpassingen gedaan die hebben geleid tot het DO+. Met dit ontwerp is de Europese aanbesteding ingegaan en is hierop de inschrijving gedaan.

Op 2 april jongstleden heeft de portefeuillehouder uitvoerig met de begeleidingscommissie gesproken over het traject van de onderhandelingen met de aannemer, het proces van gebruiksoptimalisaties en versoberingen en het uiteindelijke resultaat.

Beoogd effect
De efficiënte realisatie van gezamenlijke huisvesting van gemeentebestuur, Wijkteam Albrandswaard, Stichting Welzijn Albrandswaard, sportcafé sporthal Rhoon en -mogelijk- RTV Albrandswaard. Dit concept biedt nieuwe mogelijkheden voor onderlinge samenwerking, efficiënt beheer en betere dienstverlening aan onze inwoners maar ook een plek waarvan wij verwachten dat inwoners samenkomen. Het biedt plek om aandacht te schenken aan de cultuurhistorie van onze gemeenschap. De voorziening, gelegen naast het metrostation, verbreedt de aanwezige mogelijkheden voor contact met en tussen inwoners.Daarnaast dragen de locatie, vormgeving van het gebouw en inrichting van de buitenruimte bij aan de stedenbouwkundige verbinding tussen Rhoon-Noord en het centrum van Rhoon en aan de energieneutraliteit van ons maatschappelijk vastgoed.

Ook voegen wij vermogen toe aan het gemeenschapsbezit doordat we in eigendomssituatie investeren in plaats van huur aan derden afdragen.

Argumenten

1. *DO+ voldoet aan het functioneel programma van eisen en aan redelijke eisen van welstand.*

   De welstandscommissie zegt in haar conclusie dat: “het plan in architectonische opzet een fraai gebouw beloofd te worden en daarmee zeker aan redelijke eisen van welstand zal voldoen”.

2. *In 2019 is de beschikbaarheid van het volledige krediet noodzakelijk i.v.m. het daadwerkelijk realiseren van het gebouw.*

Met het raadsbesluit van december 2017 is een deel van het benodigde krediet (voorbereidingen) beschikbaar gesteld.

De kosten voor voorbereiding en begeleiding, de inrichting en inventaris, voor gebruikersinrichting (ict-infrastructuur) zijn onderdeel van de komende fase net als de gevolgen van deelname door SWA en de ontwikkeling van het wijkteam Albrandswaard en de kosten van aanleg en inrichting van de openbare ruimte. De budgettaire resultaten van het proces van gebruiksoptimalisaties en versoberingen zijn in de berekeningen verwerkt.

3. Met de projectfinanciering benutten wij de historische lage rente van dit moment

Voor wat betreft de wijze van financiering heeft het college in dit raadsvoorstel gekozen voor een projectfinanciering met een rentevastperiode van 15 jaar. De rente is op dit moment historisch laag. Deze financieringsvorm belast de exploitatie van de gemeente in zo beperkt mogelijke mate. Op grond van berekeningen ten aanzien van de looptijd van de verschillende projectonderdelen is de keuze voor een looptijd van 15 jaar verantwoord..

4. Geheimhouding op de genoemde documenten is noodzakelijk in verband met de nog te

sluiten aannemingsovereenkomsten, inkoopcontracten, grondovereenkomst, huurovereenkomsten en nog te verrichten aanbestedingen.

De economische en financiële belangen van de gemeente en de belangen van de bij dit onderwerp betrokken derden-partijen rechtvaardigen geheimhouding van de in het voorstel genoemde financiële bijlagen.

Overleg gevoerd met

Begeleidingscommissie

Griffier

Portefeuillehouder

BAR-organisatie (Inkoop, Facilitair, Financiën, juridische Zaken, Stedenbouwkundige en fiscalist)

Welstandscommissie

Coördinator Wijkteam Albrandswaard

Stichting Welzijn Albrandswaard

Sporthalbeheerder

Voorzitter RTV Albrandswaard

Omwonenden

Kanttekeningen
1.1 In *het ontwerp is rekening gehouden met groei van het aantal werkplekken voor medewerkers met een directe relatie met het domein Maatschappij.*

Het sociaal domein is volop in beweging. In ons voorstel aan de gemeenteraad (nr: 1325390) zijn wij hier uitgebreid op ingegaan. De geschetste ontwikkelingen betekenen ook een grotere huisvestingsbehoefte in Albrandswaard vanuit het domein Maatschappij. Dit komt de directe dienstverlening aan onze inwoners onmiddellijk ten goede. Om te voldoen aan een belangrijke wens van de gemeenteraad, namelijk dat het gebouw toekomstbestendig moet zijn, biedt de tweede verdieping van het gebouw ruimte voor extra werkplekken.

1.2 *Continuering van de huursituatie pand Hofhoek is duurder dan nieuwbouw.*

De gemeenteraad heeft gevraagd om de vergelijking “huren Hofhoek” versus “nieuwbouw Stationsstraat” die eerder is gedaan, te actualiseren. Dat is gebeurd. Hierbij zijn vier huurvarianten uitgerekend. De conclusie is dat in alle vier de varianten huur duurder uitvalt dan nieuwbouw. Ten opzichte van het beschikbare budget in de Programmabegroting varieert het tekort bij huur van € 65.000,— tot € 254.000,— per jaar.

3. *Andere rentevastperiode is mogelijk*

In dit voorstel wordt uitgegaan van projectfinanciering met een rentevastperiode van 15 jaar. Het alternatief is te kiezen voor een langere rentevast periode, bijvoorbeeld 40 jaar voor de projectonderdelen die in 25 jaar resp. 40 jaar moeten worden afgeschreven. Deze keus hoogt de jaarlijkse lasten op met ca. € 35.000. Het motief voor deze keus kan zijn dat ieder risico op rentestijging in de toekomst wordt uitgesloten. De huidige Programmabegroting biedt geen ruimte om deze hogere jaarlijkse last van ca. € 35.000 op te vangen.

Uitvoering/vervolgstappen
Op basis van de huidige inzichten is de planning als volgt:

- Gunning na raadsbesluit, juni 2019
- Grondovereenkomst na raadsbesluit, juni 2019
- Start bouw 4e kwartaal 2019
- Oplevering 4e kwartaal 2020

Financiële informatie
De totale investering voor het Huis van Albrandswaard is € 14.550.000. De jaarlijkse last hiervan in onze begroting is € 619.592 inclusief energie, service- en onderhoudskosten en verzekeringen.

De genoemde jaarlijkse lasten van deze investering passen binnen de huidige Programmabegroting.

Inkoop

Het advies van de afdeling Inkoop van onze BAR-organisatie om Het Huis van Albrandswaard Europees aan te besteden volgens de niet-openbare procedure is op 9 juli 2018 met de begeleidingscommissie gedeeld. Concreet betekende deze procedure dat in de 1e ronde over alle inschrijvers een selectie heeft plaatsgevonden om tot vijf deelnemers te komen. In de 2e ronde hebben de vijf partijen hun aanbieding uitgewerkt en zou worden gegund op basis van de beste prijs-kwaliteit verhouding. Zoals gezegd heeft uiteindelijk één aannemer ingeschreven.

Communicatie/participatie na besluitvorming
In 2016 en 2018 zijn inloopavonden georganiseerd voor omwonenden. Door de inwoners zijn met name opmerkingen gemaakt over (meer)parkeerplaatsen, het nieuwe haaks parkeren aan de Stationsstraat, de rijsnelheid op de Stationsstraat en de inrichting van het gebied rondom het Huis van Albrandswaard. Op basis van deze reacties hebben wij de plannen aangepast. Het aantal parkeerplaatsen voldoet nu aan de CROW-norm. Deze norm ligt hoger dan de bestemmingsplannorm. Het haaks parkeren aan de Stationsstraat hebben wij teruggedraaid. Het langs parkeren aan de Stationsstraat wordt gehandhaafd. Naar de rijsnelheid op de Stationsstraat hebben wij onderzoek gedaan. Deze ligt gemiddeld op 38 km/uur terwijl het om een 30-kmzone gaat. We ontwerpen op dit moment maatregelen om de rijsnelheid op de Stationsstraat te beperken. In het inrichtingsplan voor het terrein rondom het Huis van Albrandswaard is meer groen en water opgenomen en hebben de paden en wegen voor de verschillende verkeersdeelnemers (voetgangers, fietsers en automobilisten) een veiligere en logischere plek gekregen. Tijdens de laatste avond is toegezegd het definitieve plan nogmaals te presenteren aan omwonenden. Op 9 mei 2019 is het DO+ inclusief het ontwerp van de buitenruimte aan omwonenden gepresenteerd op een inloopavond.

Duurzaamheid

De doelstelling was het gebouw te laten voldoen aan de wettelijke eis van bijna energie neutraal gebouw, de zogeheten BENG-norm. Echter, wij kiezen ervoor het gebouw als *volledig* energieneutraal uit te voeren. Hiermee dragen wij bij aan een duurzame lokale samenleving. Dit past bij onze voorbeeldfunctie. De jaarlijkse last van dit duurzaamheidspakket, ca € 24.000 brengen wij ten laste van het beschikbare budget in onze begroting voor lokale vertaling van het interbestuurlijk programma, thema duurzaamheid.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Samenvatting kosten en dekking Huis van Albrandswaard (GEHEIM)
2. Bijlage 2 Kostenberekening Huis van Albrandswaard (GEHEIM)
3. Bijlage 3 Definitief ontwerp Huis van Albrandswaard
4. Bijlage 4 Huurvarianten Hofhoek 5 (GEHEIM)
5. Bijgewerkte bijlage 1 Samenvatting kosten en dekking Huis van Albrandswaard (GEHEIM)
6. presentatie Huis van Albrandswaard 2 april 2019

CONCEPT BESLUIT

Onderwerp: Realisatie Huis van Albrandswaard	**Gemeenteraad:** 3 juni 2019	**Zaaknummer:** 23878

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van College van burgemeester en wethouders op 16 april 2019,

BESLUIT:

1. akkoord te gaan met het definitief ontwerp+ (DO+) van het Huis van Albrandswaard

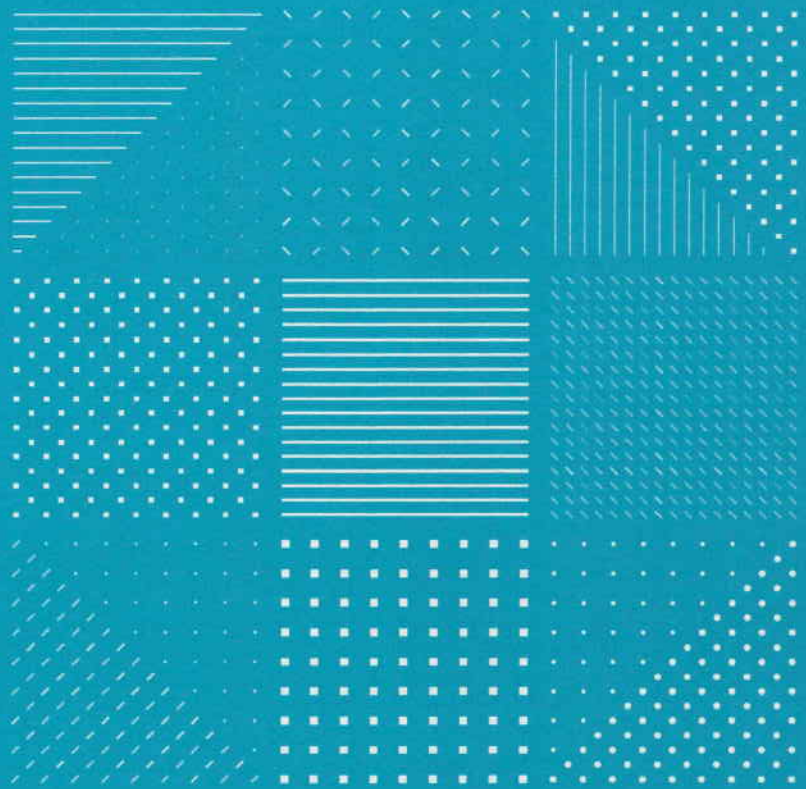
2. voor de volgende fase van de realisatie een krediet beschikbaar te stellen zoals vermeld onder B in de geheime bijlage 1 “Samenvatting kosten en dekking Huis van Albrandswaard”;

3. voor de projectfinanciering te kiezen voor een rentevaste periode van 15 jaar

4. op grond van artikel 25, derde lid Gemeentewet en artikel 10, tweede lid onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur de door het college opgelegde geheimhouding te bekrachtigen van: bijlage 1 (Samenvatting kosten en dekking Huis van Albrandswaard) , bijlage 2 (Kostenberekening Huis van Albrandswaard) en bijlage 4 (kosten huurvarianten Hofhoek 5).

HUIS VAN ALBRANDSWAARD

ontwerppresentatie
concept bouwaanvraag
9 april 2019_versie 2



Gortemaker
Algra
Feenstra

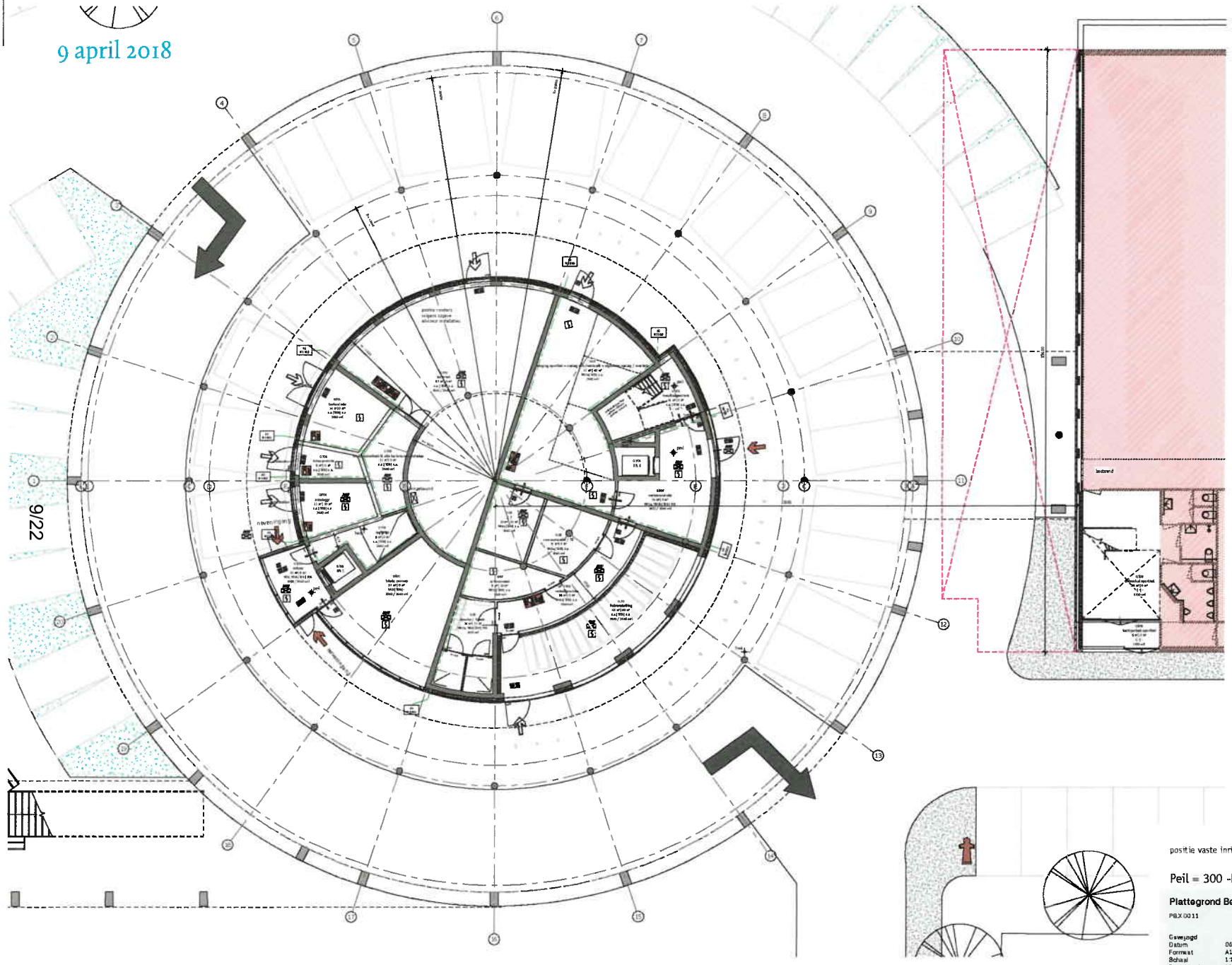
Architecture
Development
Research

INTRODUCTION

Dit is een overzicht van het ontwerp, dat in de Welstandsvergadering van 6 maart 2019 geaccordeerd is.

Nota bene:
De wijzigingen die het gevolg zijn van het optimalisatietraject met de aannemer zijn in deze presentatie nog niet opgenomen. Deze wijzigingen hebben hoofdzakelijk gevolgen voor de uitstraling en afwerkingsniveau van het interieur. De functionaliteit van het gebouw alsmede de uitstraling van het exterieur blijft ongewijzigd.

9 april 2018



begane grond

RENVOOI

Brandveiligheid

Nadelverlichtingsinstallatie

Brandveiligheidsinstallatie

Ontruimingsinstallatie

Ventilatie

Inbraakweerstand

Overige opmerkingen:

positie vaste inrichting nader te bepalen

Peil = 300 -NAP

Plattegrond Begane Grond

PBX 0011

Gewijzigd
Datum 06-04-2019
Formaat A1
Schaal 1:100
Projectcode 281 001

Projectarchitect Tycho Saarloos
Projectmanager -

Opdrachtgever Gemeente Albrandswaard
Project Huis van Albrandswaard
Plaats Stationsstraat Rhoon
Fase DO+
Status

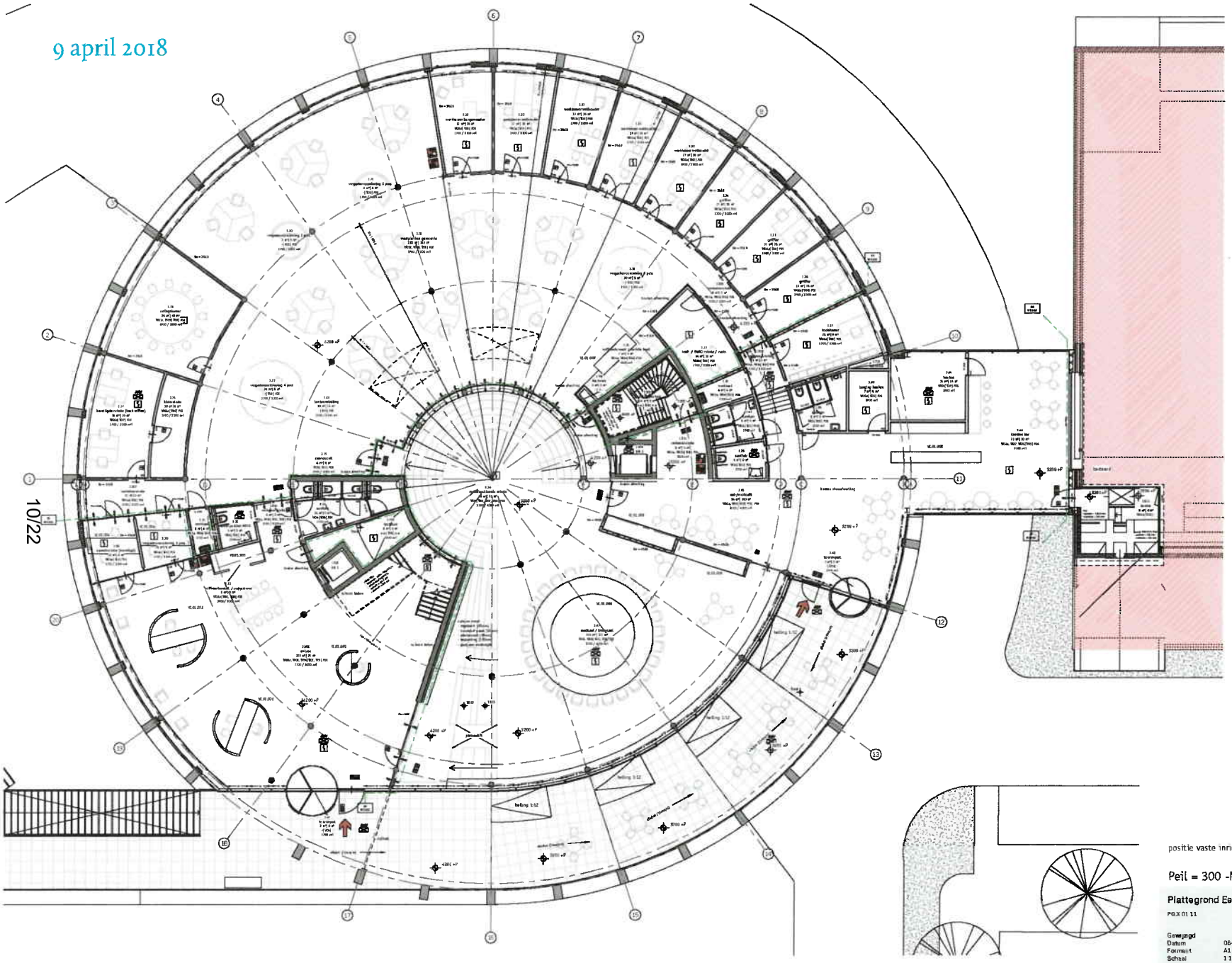
Gortemaker Algra Feenstra

Wilhelminakade 318
P.O. Box 51111
3007 GC Rotterdam
The Netherlands

www.gaf.nl
info@gaf.nl
+31 10 297 30 30

9/22

9 april 2018



1e verdieping

RENVOOI

- peilmaat
- i.h.w.g. betonwand
- prefab panel 400/600/700 mm
- prefab kolom 300/300 mm
- metser 48 mm
- spaw 48 mm
- gestaalende lab-element
- aluminium 40 mm
- spaw 48 mm
- isolatie 170 mm
- aluminium kozijn
- aluminium vliespaneel
- kalkzandsteen
- metal studwand
- draaiomslag bergpassarelle
- brandmeldkasten, enkel degenet
- brandmeldkasten, dubbel degenet
- in de wand schuivende brandmeldkasten
- brandmeldpaneel
- hangkastjes
- MINA hangkastjes
- wastafel
- MINA wastafel
- stophopper
- douche
- sleep bestanden / portfol
- bestaand

Brandveiligheid

- vrijwaar brandstofgrenswaarde stralingsniveau 20 m
- 90 WBDBO brandscheiding 90 min WBDBO
- zelfsluitend
- 60 min brandwerend
- 30 min brandwerend
- nooddeurgang
- vluchtrichting vluchtdeur
- rookmelder
- algemene rookventilatie
- handbrandmelder
- handbrandmelder
- brandweeringang hoofd
- brandweeringang nood
- hydrant

Noodverlichtingsinstallatie
Noodverlichtingsinstallatie uitgevoerd conform NEN-EN 1838 en NEN-EN-IEC 7010 volgens bekeringen adviezen installatiebedrijf

Brandveiligheidsinstallatie
Automatische brandmeldinstallatie uitgevoerd conform NEN 2535

Ontruimingsinstallatie
Alarminstallatie type B, conform NEN 2575 in onder verklaringsbeleid

Ventilatie
Ventilatoren en kanalen zijn voorgezien in ventilatieberekening adviezen installatiebedrijf

Infrastructuur
Infrastructuur in de meterkast installatie Z uitgevoerd conform NEN 5486

Overige opmerkingen:
Brandwerende constructies uitvoeren zijn conform Bouwbesluit en NEN-EN 13501-1

positie vaste inrichting nader te bepalen

Peil = 300 -NAP

Plattegrond Eerste Verdieping

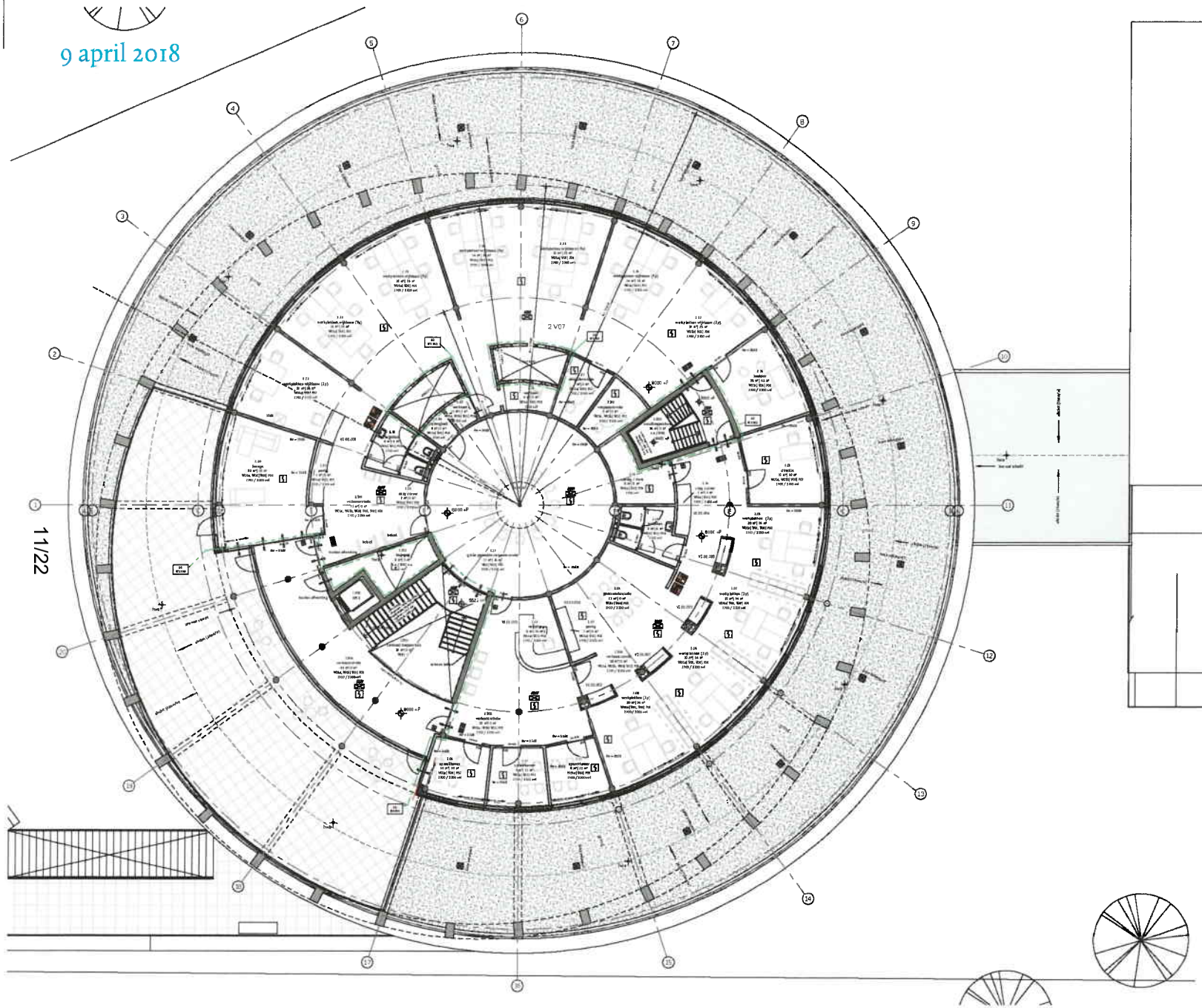
PE.X 01 11

Gewijzigd		Projectarchitect	Tycho Baanste
Datum	06-04-2019	Projectmanager	-
Formaat	A1		
Schaal	1:100	Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard
Projectcode	281 001	Project	Huis van Albrandswaard
		Plaats	Stationsstraat Rhoon
		Fase	DO+
		Status	

Gortemaker Algra Feenstra
Wilhelminakade 310
P.O. Box 51113
3007 GC Rotterdam
The Netherlands
www.gaf.nl
info@gaf.nl
+31 10 [illegible] 30

9 april 2018

11/22



2e verdieping

RENVOOI

- poriwaat
- 1 h w.g. betonwand
- prefab penant 480/435x780 mm
- prefab kolom 300/350 mm
- meader 40 mm
- spouw 40 mm
- gesloverde hab-element
- aluminium 40 mm
- spaare 400 mm
- totaal ± 170 mm
- aluminium kozijn
- aluminium vliegwerd
- kalkzandsteen
- metalstudewand
- draaiende meet
- deur vpscanbrie
- binnendeurkozijn, enkel dagmaat
- binnendeurkozijn, dubbel dagmaat
- in de wand schuivende binnendeur
- binnenkozijn
- hangtoilet
- MIVA hangtoilet
- wastafel
- MIVA wastafel
- slophopper
- douche
- deep textrende sportiel
- beptrand

Brandveiligheid

- brandslangtrspekset
- BD WS30C brandslanghaspel 30 m WS30C
- aanhlatsend
- 60 min brandwerend
- 30 min brandwerend
- rookvlotging
- vluchtrichting textdoor
- rookmelder
- algemene noodverlichting
- handblusser
- handbrandmelder
- brandweer ingang hoofd
- brandweer ingang neven
- hydrant

Noodverlichtingsinstallatie
Noodverlichtingsarmaturen uitgevoerd conform NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010 volgens tekeningen tekeur installatiers

Brandveiligheidsinstallatie
Automatische brandmeldinstallatie uitgevoerd conform NEN 2535

Ontruimingsinstallatie
Alarminstallatie type B, conform NEN 2575 in weer verdiepgebied

Ventilatie
Ventilatiedetecten storm toegegeven in ventilatiebeheersing tekeur installatiers

Inbraakweerendheid
Inbraakweerendheid weerstandsklasse 2 uitgevoerd conform NEN 5096

Overige opmerkingen:
Brandcellen en rookcellen aanwezien zijn conform Bouwbesluitset NEN-EN 13501-1

positie vaste inrichting nader te bepalen

Peil = 300 -NAP

Plattegrond Tweede Verdieping

P6X 02.11

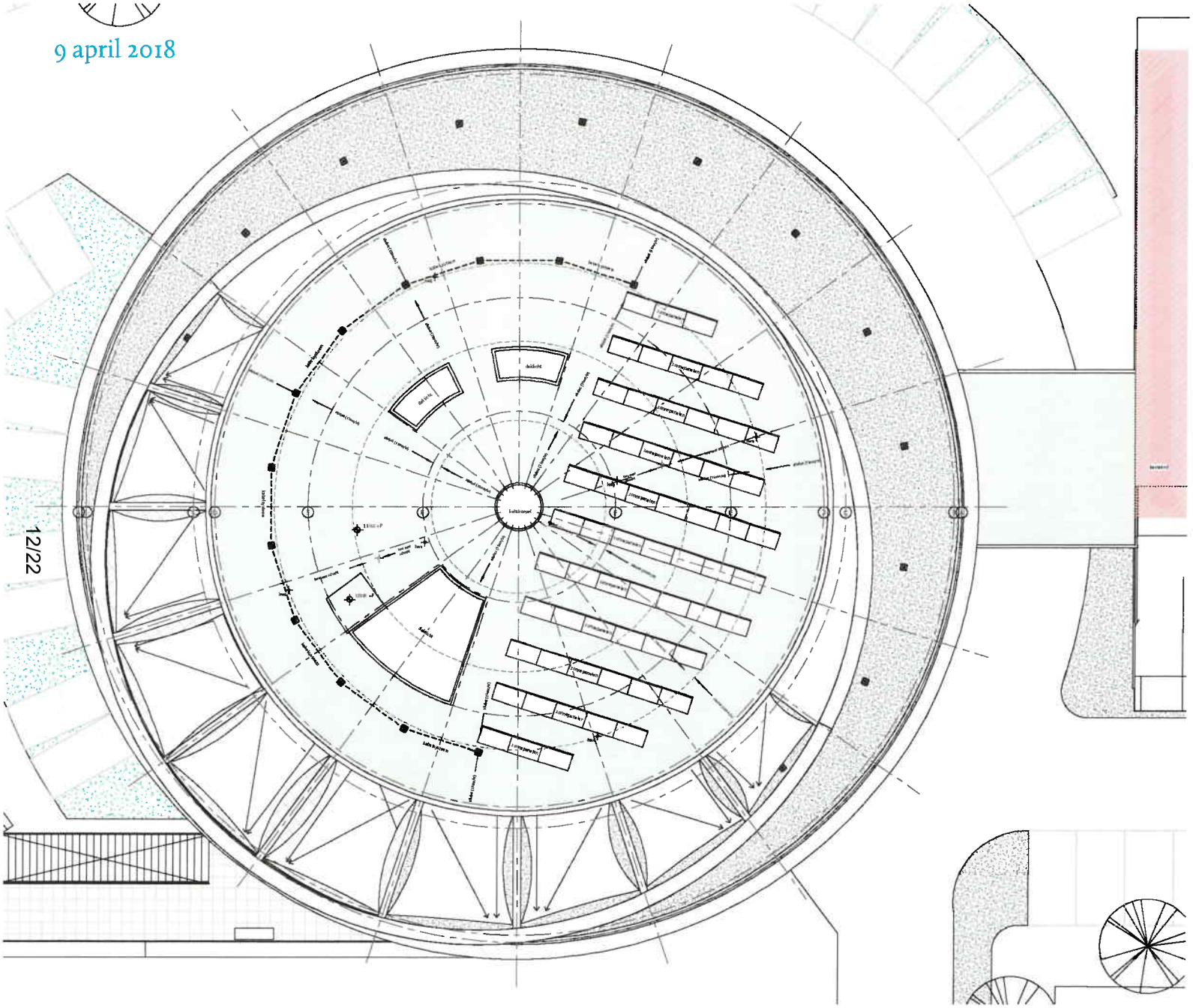
Gewijzigd		Projectarchitect	Tycho Saaiste
Datum	10-04-2019	Projectmanager	-
Formaat	A1		
Schaal	1 : 100	Opdrachtgever	Gemeente Alphen aan den Rijn
Projectcode	281 001	Project	Huis van Alphen aan de Rijn
		Plaats	Willemstraat Alphen
		Fase	DO+
		Status	

Cortemaker Algra Feenstra

Wilhelminakade 219
P.O. Box 51113
3007 GC Rotterdam
The Netherlands

www.cafe.nu
info@cafe.nu
+31 10 207 39 30

9 april 2018



dakaanzicht

12/22

RENVOOI

- pelmant
- 1 b.w.g. betonwand
- prefab pesant 450/429x750 mm
- prefab kolom 500/350 mm
- lichter 40 mm
- spouw 40 mm
- geïsoleerde hdi-element
- aluminium 40 mm
- sparver 600 mm
- roldeur 170 mm
- aluminium kozijn
- aluminium vliesgevel
- kalkzandsteen
- metalstudwand
- deuraanslag naar uitgangsrichting
- binnendeurkozijn, enkel dichtgevet
- binnendeurkozijn, dubbel dichtgevet
- in de wand schuivende binnendeur
- binnenkozijn
- hangtoilet
- MIVA hangtoilet
- wastafel
- MIVA wastafel
- stapbopper
- douche
- slaap bestaande sportzal
- bestaand

Brandveiligheid

- rookvrije brandslangkraspelkast dorpslengte 20 m
- 60 WBDBO — brandscheiding 60 uur WBDBO
- zelfsluitend
- 60 uur brandwerend
- 20 uur brandwerend
- noodstopknop
- vluchtrichting rechtdoor
- rookmelder
- vlamvrije noodventilatiekap
- handkanon
- handbrandmelder
- brandweer ingang hoofd
- brandweer ingang neven
- hydrant

Noodverlichtingsinstallatie
Noodverlichtingsinstallatie uitgevoerd conform NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010 volgens telkenmalen actueel installatieplan

Brandveiligheidsinstallatie
Automatische brandmeldinstallatie uitgevoerd conform NEN 2535

Ontruimingsinstallatie
Alarminstallatie type II, conform NEN 2575 in onder veiligheidsplan

Ventilatie
Ventilatie dient door stuwdrukgevoelige en verbinding verbeterd installatie

Inbraakwerendheid
Inbraakwerendheid weerstandsklasse 2 uitgevoerd conform NEN 5096

Overige opmerkingen:
Brandcellen en rookdichte scheiden zijn conform Bouwbesluit en NEN-EN 13501-1

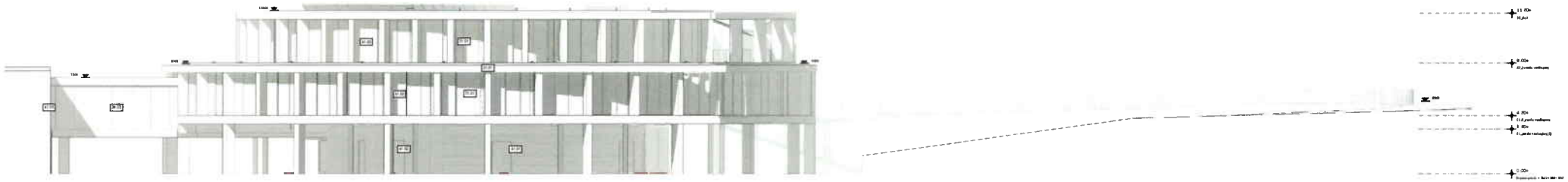
PEIL = 300 -NAP

Daktekening
P6X 03 11

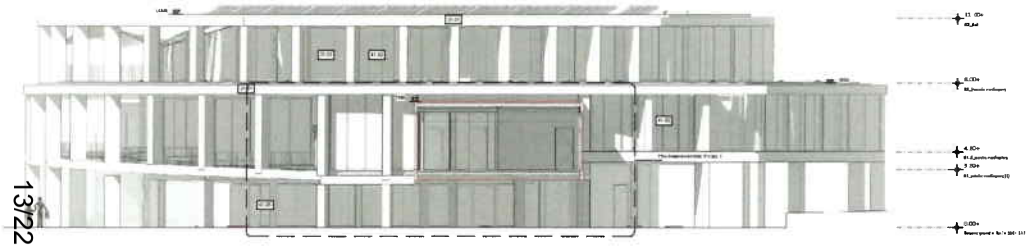
Gewijzigd		Projectarchitect	Tycho Saartste
Datum	10-04-2019	Projectmanager	-
Formaat	A1		
Schaal	1:100	Opdrachtgever	Gemeente Alkrandenwaard
Projectcode	281 001	Project	Huis van Alkrandenwaard
		Plaats	Stationsstraat Alkmaar
		Fase	DO+
		Status	

Gortemaker Algra Feenstra
Wilhelminakade 310
P.O. Box 51113
3007 GC Rotterdam
The Netherlands
www.gaf.nu
info@gaf.nu
+31 10 297 30 30

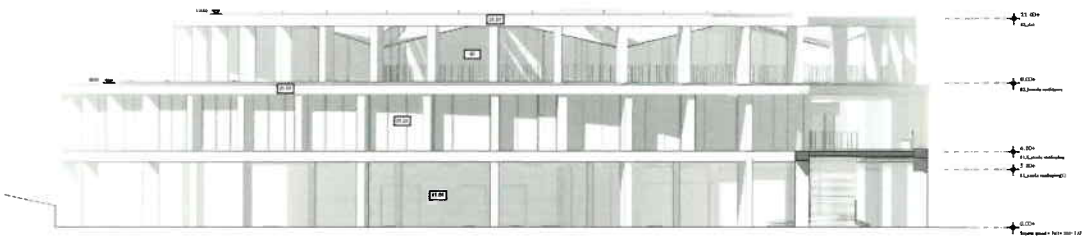
9 april 2018



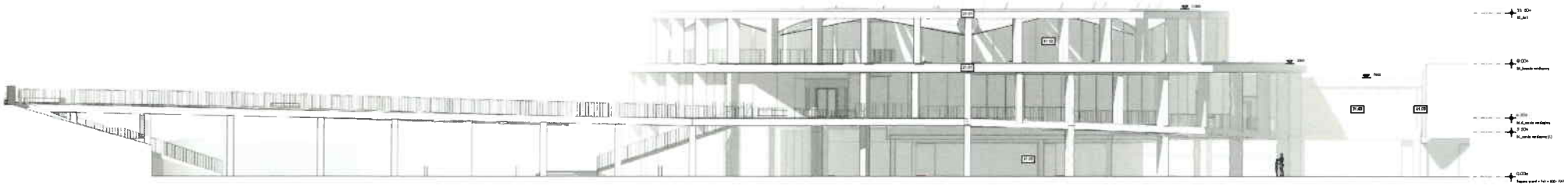
NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



WESTGEVEL



ZUIDGEVEL

aanzichten

Gevelaanzichten
00.XXXX.1

Projectarchitect: Typ Nordsee Rene
Projectmanager: -

Gevelpagd
Datum: 06-04-2019
Normaal: A0
Schaal: 1:100
Projectcode: 283.001

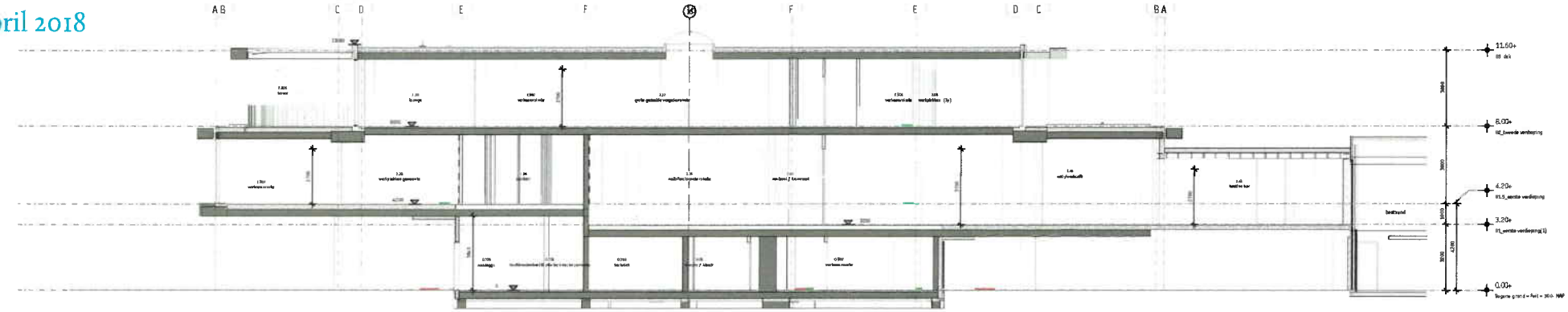
Opdrachtgever: Oost Nederlandse Arbeidsmarkt
Project: Huis van Arbeidsmarkt
Plaats: Stationsweg Rijssen
Fase: 00+
Status:

Gottemaker
Algra
Feenstra

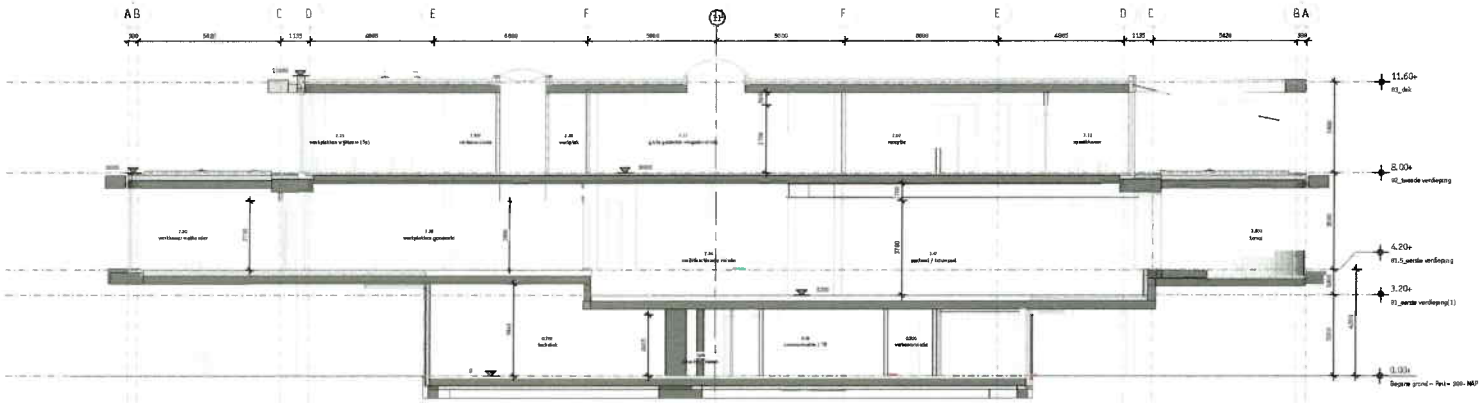
Wilhelminaplein 110
P.O. Box 11111
3000 GC Rotterdam
The Netherlands

www.gpf.nl
mail@gpf.nl
+31 10 [illegible]

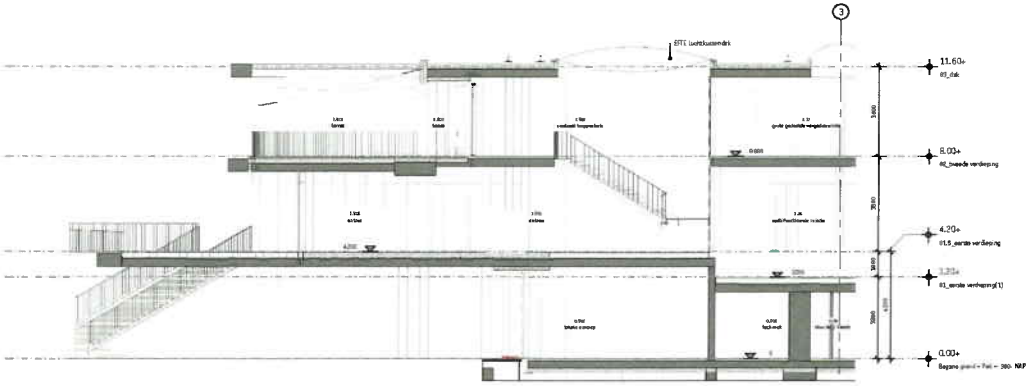
9 april 2018



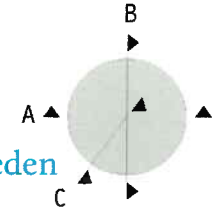
DOORSNEDE A



DOORSNEDE B



DOORSNEDE C



doorsneden

Doorsneden

80.XXX11

Gewijzigd	
Datum	05-04-2019
Formaat	A1
Schaal	1:100
Projectcode	281 001

Projectarchitect	Tycho Saarista
Projectmanager	-
Opdrachtgever	Gemeente Albrandswaard
Project	Huis van Albrandswaard
Plaats	Stationsstraat Rhoon
Fase	00+
Status	

Gortemaker Algra Feenstra

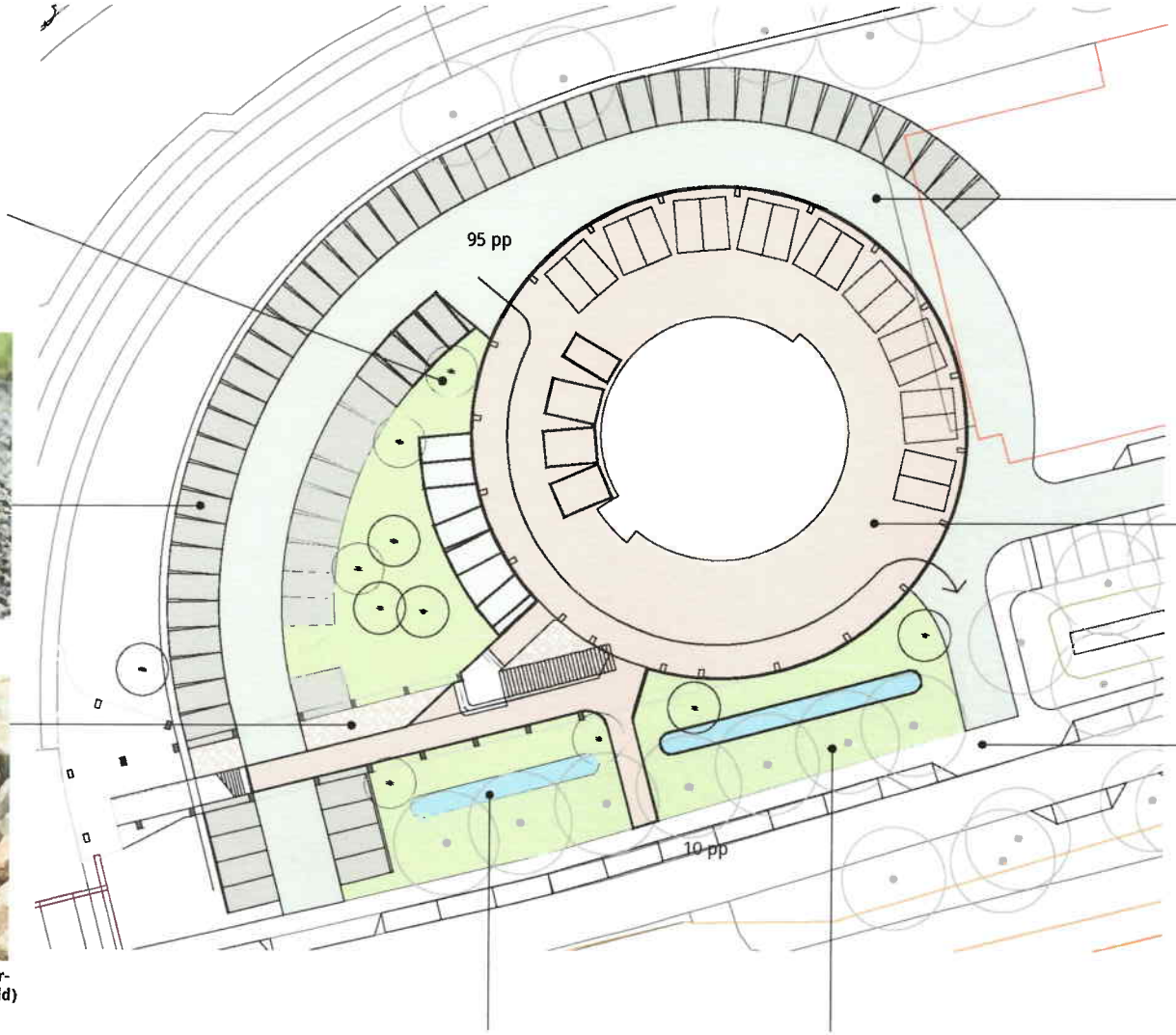
Wilhelminastraat 310
P.O. Box 61113
3007 GC Rotterdam
The Netherlands

www.gaf.eu
info@gaf.eu
+31 10 297 30 30

landschapsontwerp B+B

Materialisatie

Meerstammige bomen,Diverse soorten



Asfalt met afstrooilaag

Halfverharding > Split op nidaplast (zelfde kleur als afstrooilaag asfalt, in grotere fractie)

Granieten keien gezaagd, zijkanten behakt

behakte platte granieten keien, zelfde kleur als de verharding van de loper (zonder voeg, diagonaal gestapeld)

Trottoir (betonstraatsteen, zoals huidige situatie)

Keermuur: granieten keien, zelfde kleur als de verharding van de loper

Laagte met hoge grassen en bloemen

Bloemrijkgrasland

impressies

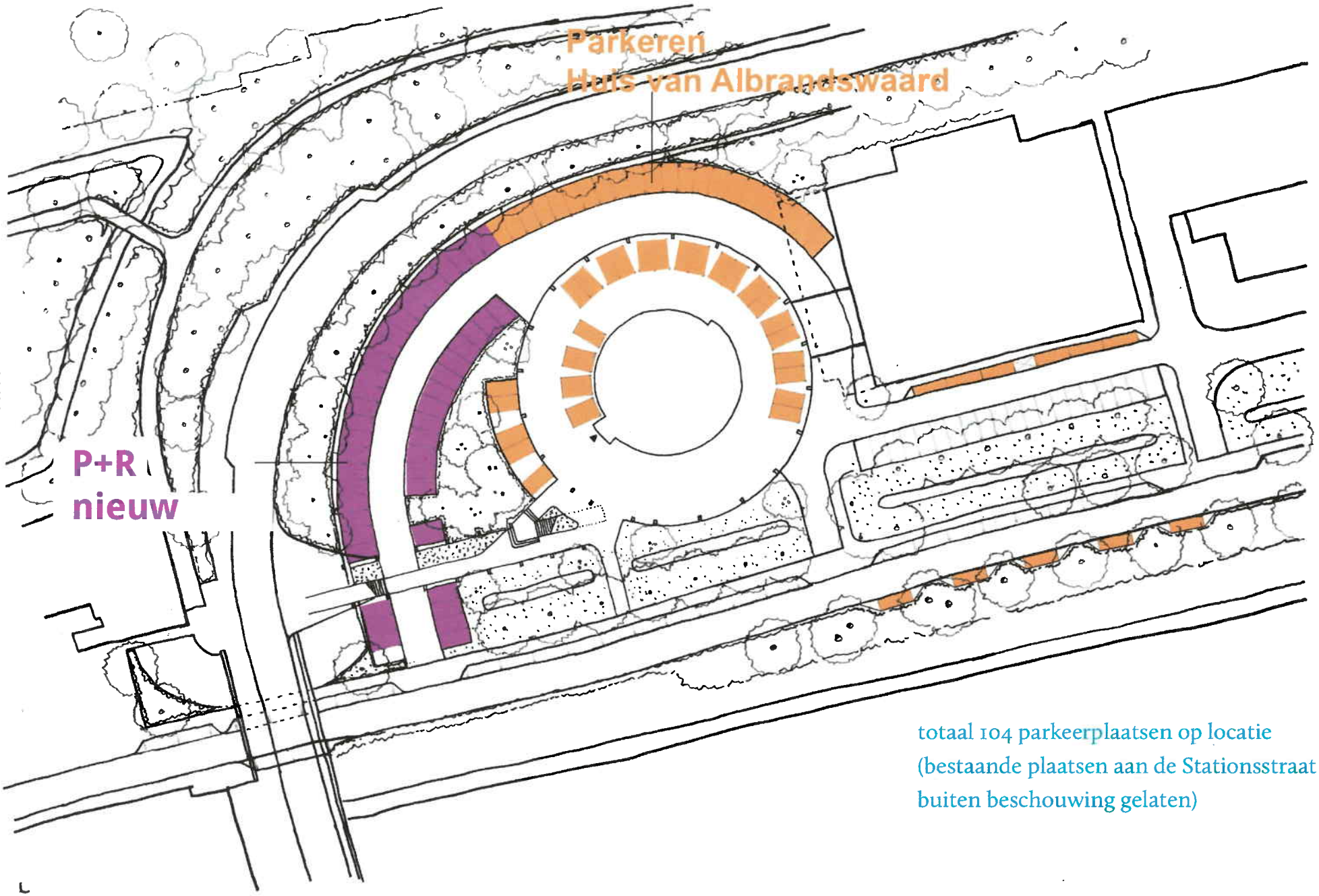
impressies

impressies

impressies

9 april 2019

Parkeerplekken



totaal 104 parkeerplaatsen op locatie
(bestaande plaatsen aan de Stationsstraat
buiten beschouwing gelaten)

Wilhelminakade 310
3072 AR Rotterdam
Postbox 51113
3007 GC Rotterdam
The Netherlands

www.gaf.eu
info@gaf.eu

+31 10 297 30 30
KVK 29033487

Gortemaker
Algra
Feenstra

Architecture
Development
Research