



Project

Haalbaarheidsanalyse woonbestemming voormalig stadsdeelkantoor

Opdrachtgevers

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Contactpersoon

de heer R. (Remco) Jutstra
zelfbouw@zuid.amsterdam.nl

Projectnummer

BOO1303500

Projectfase

Haalbaarheid

Type rapport

Haalbaarheidsanalyse

Documentnummer

BOO1303500 - 01

Aantal bladzijden

26

Aantal bijlagen

-

Aantal tekeningen

-

Datum

16-04-2013

Status

Definitief

Versie

A

Auteur

M. Poirters

Acc. intern door

R. Miltenburg



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
2.	Huidige situatie	6
3.	Ruimtelijke mogelijkheden.....	7
4.	Constructieve mogelijkheden	8
5.	Parkeren	10
6.	Wonen	15
7.	Asbest.....	25

Samenvatting

Stadsdeel Zuid wil het leegstaande kantoor (voormalig stadsdeelkantoor) aanbieden voor zelfbouw voor bouwgroepen (CPO). Het gebouw is gebouwd voor kantoor en niet voor woningen. Het is aan de bouwgroep hoe het pand wordt verbouwd tot woningen. Dit rapport geeft inzicht in de technische mogelijkheden om het gebouw aan de President Kennedyplantsoen 3-5 te gebruiken voor wonen.

Constructieve mogelijkheden

Over het algemeen kan worden gesteld dat het kantoorgebouw goede constructieve eigenschappen, kansen en mogelijkheden bezit om te kunnen transformeren tot een woongebouw. Aan de hand van de in dit rapport behandelde constructieve aspecten ten aanzien van het casco, parkeren op de begane grondvloer, uitneembare zelfdragende gevelelementen, vides, optoppen en balkons, kan in combinatie met een ontwerp van de nieuwe situatie als woongebouw en de constructieve gegevens van de huidige situatie, een definitieve uitspraak gedaan worden ten aanzien van de haalbaarheid van specifieke toepassingen.

Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein/inpandig te worden gerealiseerd. Constructief is het mogelijk een parkeervoorziening op de begane grond van het kantoorgebouw te situeren. De begane grondvloer kan worden aangepast voor de extra vloerbelastingen, er is voldoende vrije hoogte beschikbaar en over het algemeen is er al dan niet beperkte ruimte tussen de betonnen kolommen van de hoofddraagconstructie. Ook is de gevelindeling relatief eenvoudig aan te passen. In de daarvoor aangewezen gevels, kan een in- en/of uitrit worden gerealiseerd. In de kavelregels voor zelfbouwgroepen is aangegeven waar een inrit kan komen voor een inpandige parkeervoorziening. De specifieke hieraan gestelde eisen dienen te worden bepaald aan de hand van een nog uit te werken plan van de zelfbouwgroep. De ruimtelijke indelingsmogelijkheden van de inpandige parkeervoorziening zijn getoetst aan de meest belangrijke aspecten uit de 'NEN2443 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages' en lijken door de positionering van de kolommen / hoofddraagconstructie echter beperkt.

Wonen

Op basis van de gebouwplattegronden waarop enkel de hoofddraagconstructie en de vloervelden staan aangegeven, zijn de meest bepalende, in het bouwbesluit 2012, gestelde randvoorwaarden om te kunnen voldoen aan herbestemming tot woongebouw, getoetst.

Na de toetsing op haalbaarheid van deze aspecten ten aanzien van het creëren van woningen binnen de bestaande gebouwstructuur van het voormalige kantoorpand, kan worden gesteld dat hier voldoende kansen en mogelijkheden voor aanwezig zijn, maar dat een aantal onderdelen nader onderzoek behoeven ter onderbouwing. Tevens dienen een aantal onderdelen en beslissingen op basis van het (woon) gebouwwontwerp nader te worden getoetst en onderbouwd.

Asbest

Over het algemeen kan gezegd worden dat het betreffende pand, gezien het bouwjaar en de visuele waarneming ter plaatse, geen risico pand betreft op het gebied van asbest. Op voorhand is echter de aanwezigheid van asbest in het pand niet definitief uit te sluiten. De kans bestaat dat er asbest in het pand aanwezig is. De aanwezigheid van asbest houdende materialen in het voormalige kantoorpand kan enkel worden uitgesloten door middel van een asbestinventarisatie type A & B en laboratorium onderzoek.

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Naar aanleiding van overleg dat heeft plaatsgevonden tussen de afdeling Ruimtelijke Ordening gemeente Amsterdam en Advin BV en de verkenning ter plaatse van het voormalige stadsdeelkantoor aan het President Kennedyplantsoen 1-3 te Amsterdam, is deze haalbaarheidsstudie opgesteld.

Stadsdeel Zuid wil het leegstaande kantoor (voormalig stadsdeelkantoor) aanbieden voor zelfbouw voor bouwgroepen (CPO). Het gebouw is gebouwd voor kantoor en niet voor woningen. Het is aan de bouwgroep hoe het pand wordt verbouwd tot woningen. Dit rapport geeft inzicht in de technische mogelijkheden om het gebouw aan de President Kennedyplantsoen 3-5 te gebruiken voor wonen.

De volgende relevante stukken zijn betrokken in de haalbaarheidsanalyse:

- Kavel informatie, -regels & -kaart inclusief bijlagen a (Inpassingmogelijkheden entrees), b (informatie bestemmingsplan) & c (Excessenregeling Welstandsnota). Allen in concept;
- Plattegronden van de huidige situatie van de viertal gebouwlagen;
- Gekopieerde doorsnede- & gevelfragmenten van oorspronkelijke bestektekeningen;
- Meetcertificaat NEN1580 – Planon;
- Inspectierapport – Planon;
- Er zijn voor het opstellen van de rapportage geen constructieve gegevens (tekeningen & berekeningen) ter beschikking gesteld;
- Bouwbesluit 2012.

1.2. Uitgangspunten

De opgave betreft het geven van inzicht in de mogelijkheden of en onder welke voorwaarden het voormalige kantoorpand van het stadsdeel zuid gemeente Amsterdam, geschikt te maken is voor permanente bewoning. Het gebouw kan in de toekomst worden bestemd ten behoeve van bewoning in de vorm van appartementen inclusief interne parkeervoorzieningen en / of zelfbouwgroepen.

Het onderzoek omvat in ieder geval de volgende aandachtspunten die in de gevoerde gesprekken aan de orde zijn gekomen:

1. Functionele mogelijkheden;
2. Constructieve mogelijkheden;
3. Asbest.

1.3. Gebouwindeling

De besproken gebouwindeling ten aanzien van de gebouwfuncties wonen en parkeren zijn verdeeld per bouwlaag. De begane grond kan worden bestemd ten behoeve van het parkeren / stallen van personenauto's en de verdiepingen 1 t/m 3 van het gebouw zullen worden bestemd ten behoeve van wonen. Er zal op verschillende aspecten beoordeeld worden of deze gebouwindeling haalbaar is. Dit zal worden gedaan aan de hand van de kale gebouwplattegronden met hierop aangegeven de hoofddragconstructie, de lift, de hoofdtrap en de vloervelden zoals deze in de huidige situatie een vast gegeven zijn.

2. Huidige situatie

2.1. Object

Object: Voormalig stadsdeelkantoor gemeente Amsterdam - Stadsdeel Zuid
Adres: President Kennedyparksoen 1-3
1079 SK Amsterdam
Bouwjaar: 1989

2.2. Totale oppervlakten

De onderstaande oppervlakten hebben betrekking op de huidige situatie van het gebouw.

De totale bruto vloeroppervlakte (BVO) bedraagt: ca. 3624 m²

De totale verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) bedraagt: ca. 3258 m²

Bron:

Meetcertificaat NEN2580 (certificaatnummer: 187456.00 T_06) d.d. 21 juni 2011

Planon Building Management

2.3. Verdiepingshoogten

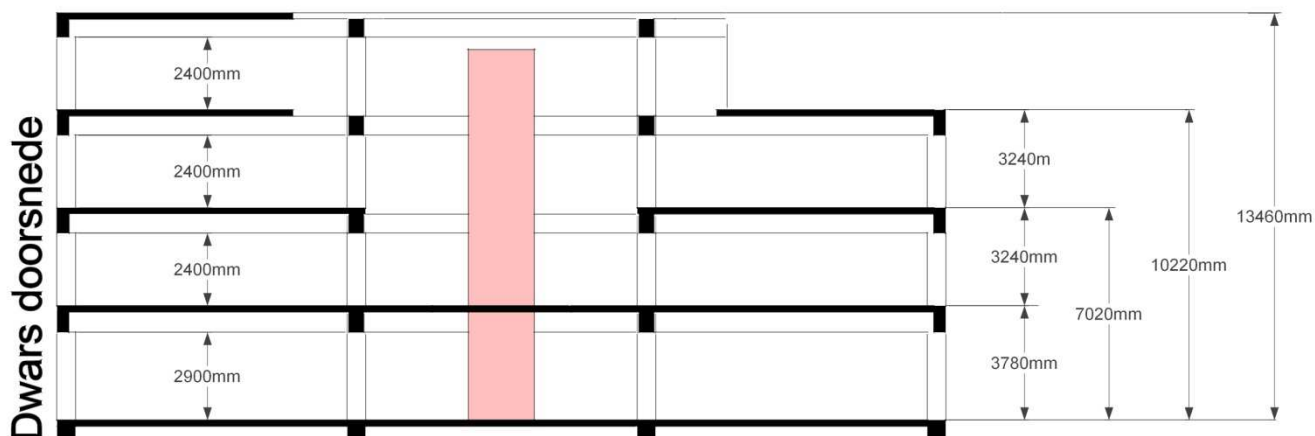
De op tekening aangegeven verdiepingshoogten (bovenzijde betonvloer) van het gebouw zijn:

- Bouwlaag 1: begane grond: (Peil = 850+NAP) 3780mm
- Bouwlaag 2: Eerste verdieping: (3780+P) 3240mm
- Bouwlaag 2: Tweede verdieping: (7020+P) 3240mm
- Bouwlaag 3: Derde verdieping: (10220+P)
- Dak: (13460+P)

2.4. Vrije hoogten

De maximaal beschikbare vrije hoogte onder de betonnen balken van de hoofdconstructie bedraagt:

- Bouwlaag 1: begane grond: ca. 2900mm
- Bouwlaag 2: Eerste verdieping: ca. 2400mm
- Bouwlaag 2: Tweede verdieping: ca. 2400mm
- Bouwlaag 3: Derde verdieping (technische ruimten dak): ca. 2400mm (3000mm)



3. Ruimtelijke mogelijkheden



3.1. Algemeen

Het voormalige stadsdeelkantoor is gelegen aan de President Kennedylaan te Amsterdam en is omgeven door woongebouwen aangrenzend aan het President Kennedy plantsoen.

De locatie lijkt uitermate geschikt voor een woongebouw gezien de bereikbaarheid, de stedenbouwkundige situatie en de functie van de omliggende bebouwing. Het kantoorpand staat in haar huidige verschijningsvorm, autonoom in de omgeving ten opzichte van de lijnvormige bebouwing van de omliggende woongebouwen. Hierdoor leent het gebouw zich naast de woon- en parkeerfunctie tevens voor de huisvesting van andere niet-woonfuncties zoals beschreven in de kavelregels.

3.2. Bestemmingsplan

Ten aanzien van het President Kennedyplantsoen 1-3 worden er op termijn een aantal bestemmingsplanwijzigingen doorgevoerd door Stadsdeel Zuid gemeente Amsterdam. In de door de gemeente Amsterdam opgestelde kavelregels worden de belangrijkste aspecten beschreven waarmee rekening gehouden dient te worden ten aanzien van de rooilijn, bouwhoogte, gevels, noodtrappenhuizen, parkeren en welstand.



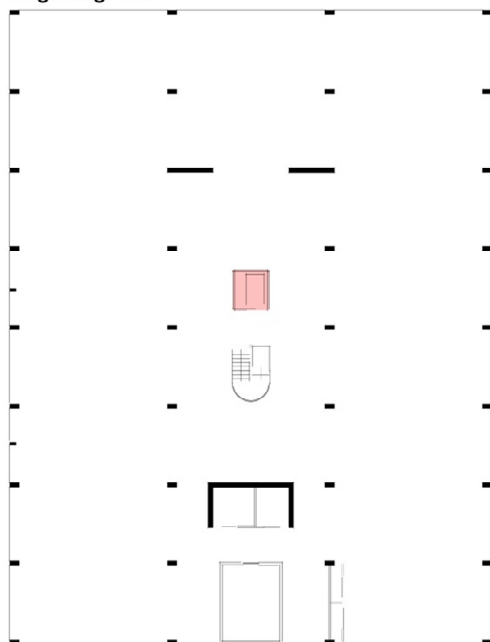
4. Constructieve mogelijkheden

4.1. Algemeen

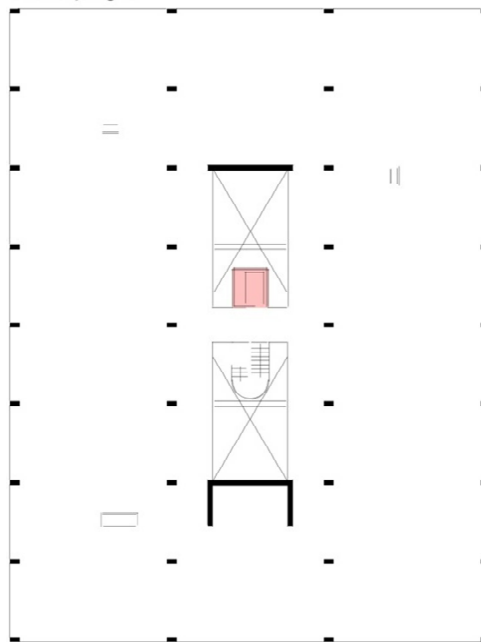
Voordat gekeken wordt naar de functionele mogelijkheden die het gebouw in de huidige situatie biedt, wordt het gebouw op verschillende belangrijke aspecten constructief beoordeeld. Dit om hiermee de constructieve haalbaarheid van de ontwerpbeslissingen al dan niet vast te kunnen stellen.

Het bestaande casco bestaat uit betonnen vloeren die gedragen worden door betonnen kolommen. Deze kolommen hebben voor zover wij kunnen inschatten ook een schorende functie, al dan niet in combinatie met de (beton)wanden rondom stramien 13/14, F/H. De gevels zijn vermoedelijk niet dragend en of schorend en bestaan uit gevelvullende betonelementen. De begane grondvloer bestaat eveneens uit een massieve betonvloer. Voor de fundering wordt uitgegaan van een fundatie op palen.

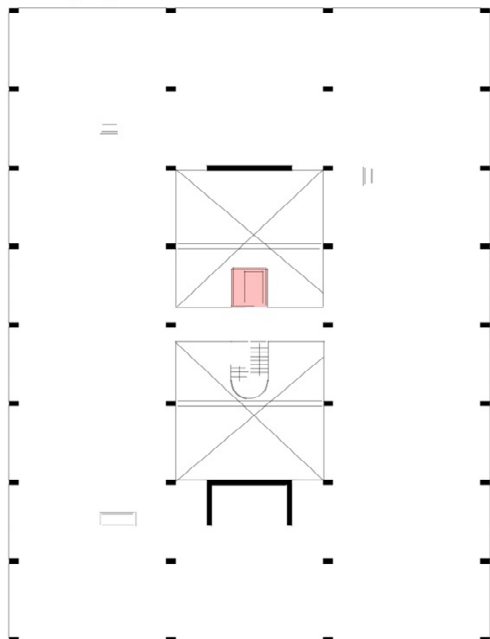
Begane grond



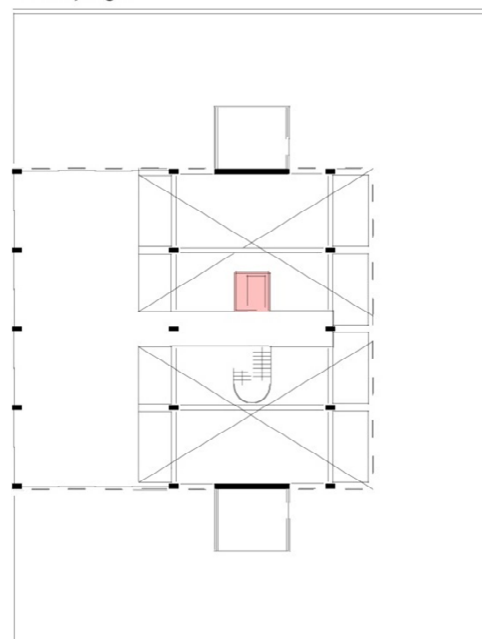
Verdieping 1

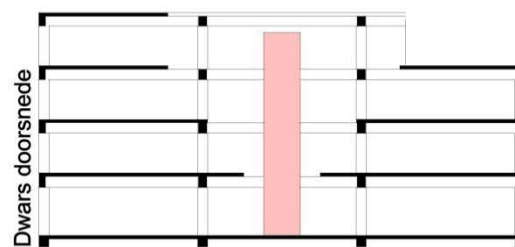
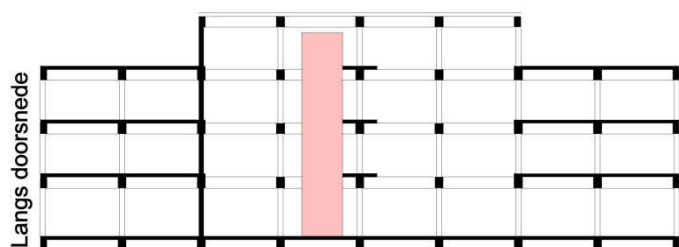


Verdieping 2



Verdieping 3





4.2. Samenvatting – Constructieve mogelijkheden

Over het algemeen kan worden gesteld dat het kantoorgebouw goede constructieve eigenschappen, kansen en mogelijkheden bezit om te kunnen transformeren tot een woongebouw. Aan de hand van de in dit rapport behandelde constructieve aspecten ten aanzien van het casco, parkeren op de begane grondvloer, uitneembare zelfdragende gevelelementen, vides, optoppen en balkons, kan in combinatie met een ontwerp van de nieuwe situatie als woongebouw en de constructieve gegevens van de huidige situatie, een definitieve uitspraak gedaan worden ten aanzien van de haalbaarheid van specifieke toepassingen.

5. Parkeren

5.1. Algemeen

Het parkeren dient op eigen terrein/inpandig te worden gerealiseerd en is bestemd voor de bewoners en gebruikers van het gebouw.

Definitie Parkeergarage:

Een gebouw of onderdeel daarvan, in één of meer bouwlagen met het doel daarin auto's te parkeren door overwegend niet regelmatige gebruikers van de voorziening en daartoe bestaande uit een samenstel van verkeersruimten voor voetgangers en personenauto's voor horizontaal en verticaal transport, parkeervakken en de noodzakelijke nevenruimten.

Definitie Stallingsgarage:

Een gebouw of onderdeel daarvan, in één of meer bouwlagen met het doel daarin auto's te stallen door overwegend vaste gebruikers van de voorziening en daartoe bestaande uit een samenstel van verkeersruimten voor voetgangers en personenauto's voor horizontaal en verticaal transport, stallingsplaatsen en de noodzakelijke nevenruimten.

Er kan in dit geval gesproken worden van een stallingsgarage. Indien de parkeervoorziening als parkeergarage gedefinieerd wordt, zullen de uitgangspunten zoals beschreven wijzigen. Ten aanzien van de ruimtelijke mogelijkheden om de begane grond van het gebouw te kunnen bestemmen als stallingsgarage, zijn de dimensies van de hoofdconstructie van het gebouw maatgevend.

5.2. Beschrijvingen volgens de NEN2443

Voor de toetsing van zowel de technische- als ruimtelijke haalbaarheid zijn de onderstaande aspecten van belang:

- Afmetingen van parkeervakken;
- Afmetingen van rijbanen / draaistraal;
- Vrije hoogte.

5.3 Afmetingen

5.3.1 Afmetingen van parkeervakken

- 5.3.1.1 De afmetingen van de parkeervakken zijn afhankelijk van het gebruik, de gebruiksduur en het gebruiksprofiel. Op parkeerterreinen en bij parkeergarages bedraagt de breedte ten minste 2,30 m en bij stallingvoorzieningen ten minste 2,25 m.

OPMERKING

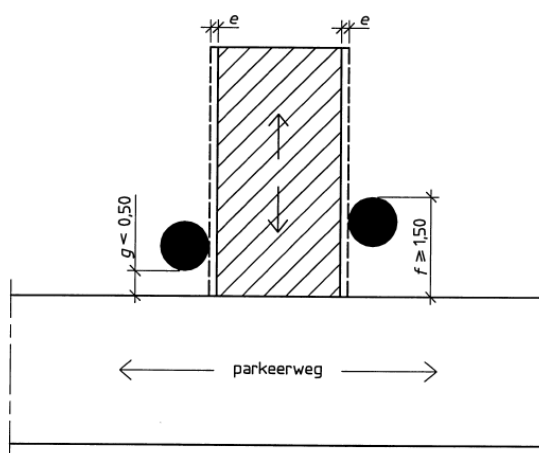
Aanbevolen wordt voor garages geen breedte kleiner dan 2,35 m aan te houden.

- 5.3.1.4 De parkeervakbreedte bedraagt ten minste 1,80 m indien een uitstapruimte naast de parkeerstrook aanwezig is en ten minste 2,00 m bij aanwezigheid van wanden. Bij links gelegen langspareervakken met zijwanden bedraagt de parkeervakbreedte ten minste 2,50 m.
De parkeervaklengte bedraagt ten minste 6,00 m op parkeerterreinen en in parkeergarages en ten minste 5,50 m in stallinggarages.

5.3.2 Afmetingen van rijbanen en voetpaden

- 5.3.2.1 De breedte van een rechte rijstrook is ten minste 3 m. Dit is de breedte gemeten tussen de kantstrepen of de schampkanten. De kantstrookbreedte (inclusief kantstreep) bedraagt 0,25 m.
In bochten is de minimale breedte van een rijstrook mede afhankelijk van de boogstraal en de bochtverbreding bij het doorrijden van de boog, zie tabel 2.

- 5.3.1.5.4 Bij de plaats van de kolommen tussen twee parkeervakken verdient het aanbeveling ook rekening te houden met de uitslag van de autoportieren tijdens het in- en uitstappen.

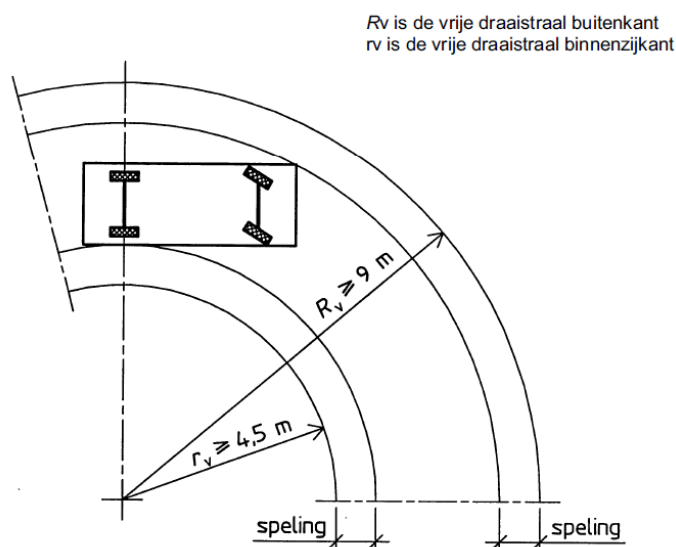


Indien f groter dan 1,50 m of g kleiner dan 0,50 m, dan 0,15 m aan de normale parkeervakbreedte toevoegen.
Dit is e in figuur 18.

Figuur 18: Plaatsing van kolommen tussen parkeervakken

5.3.2.6

In figuur 19 wordt voor een enkele baan met eenrichtingsverkeer de speling tussen voertuig en constructie geïllustreerd. De speling is mede afhankelijk van de vormgeving van de zijbeveiligingsconstructie (geleiderail, wand of dergelijke).



Figuur 19: Speling in bochten

5.5

Vrije hoogten

5.5.1

Vrije hoogten op plaatsen bestemd voor rijdend verkeer

Op plaatsen die alleen bestemd zijn voor rijdend autoverkeer mag in parkeergarages incidenteel (onder balken of leidingen) een vrije hoogte van ten minste 2,10 m worden toegepast.

5.5.2

Vrije hoogten in ruimten met voetgangers

De ruimten in parkeergarages die voornamelijk door voetgangers worden betreden, moeten vanaf de onderkant van bovenliggende vloer een vrije hoogte hebben van ten minste 2,30 m.

Onder balken is een vrije hoogte van ten minste 2,20 m vereist. Een hoogte van ten minste 2,10 m is in voetgangersgebieden in parkeergarages incidenteel geoorloofd ter plaatse van leidingen en andere voorwerpen die onder de constructie zijn aangebracht.

Voor stallinggarages geldt een vrije hoogte van ten minste 2,10 m.

Tabel 6B: Afmetingen van verschillende onderdelen van stallingsgarages bij haaks of gestoken parkeren

Parkeerhoek (a)	Diepte van de enkele parkeerstrook (P ₁)	Diepte van de dubbele parkeerstrook (P ₂)	Parkeerbreedte (W)	Parkeervakbreedte (b)	Lengte van de parkeereenheid bij eenzijdig parkeren (B ₁)	Lengte van de parkeereenheid bij tweezijdig parkeren (B ₂)
graden	m	m	m	m	m	m
	figuur 21	figuur 23	figuur 20		figuur 25	figuur 26
30	4,10	6,50	4,00	2,25	8,10	12,20
45	4,75	8,10	4,00	2,25	8,75	13,50
60	5,10	9,20	4,00	2,25	9,10	14,20
65	5,15	9,45	4,00	2,25	9,15	14,30
70	5,15	9,60	4,50	2,25	9,65	14,80
80	5,00	10,00	5,60	2,25	10,60	15,60
90	5,00	10,00	6,75	2,25	11,75	16,75

5.3. Afmeting van de parkeervakken

Voor de afmetingen van de parkeervakken in de garage adviseren we aan te houden:

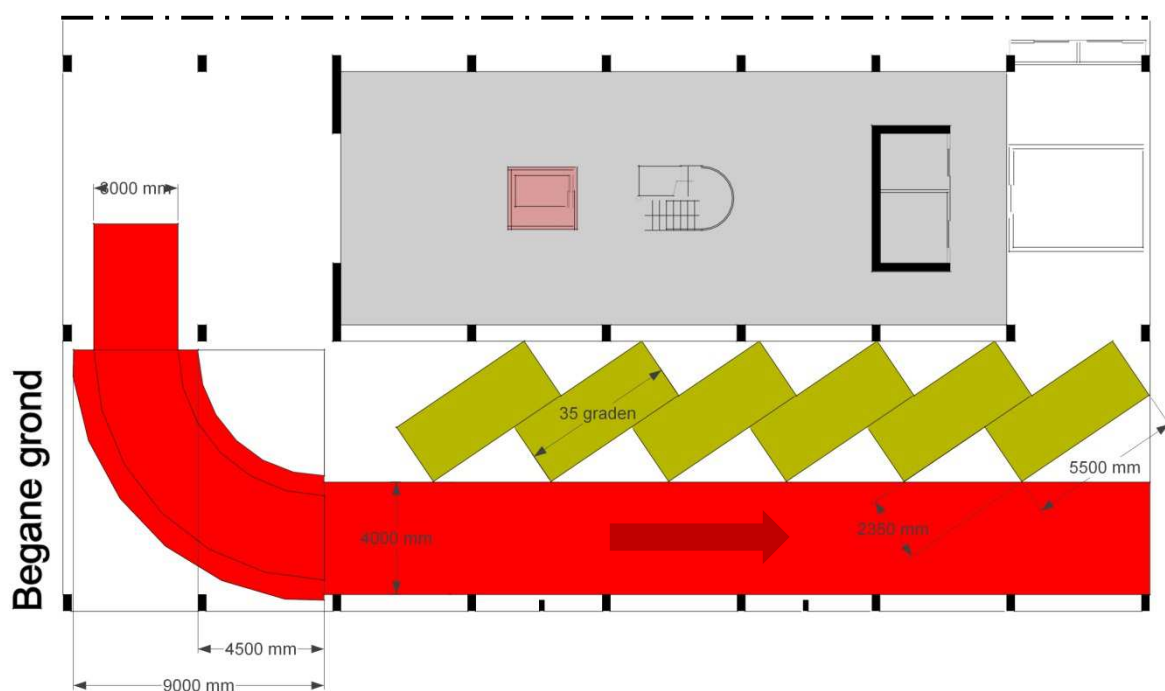
Breedte: 2350 mm

Lengte: 5500mm

5.4. Afmeting van de rijbanen/ draaistraal

De afmeting van de rijbanen is afhankelijk van de parkeerhoek die gemaakt dient te worden. In dit geval is deze tevens afhankelijk van de positie van de bestaande kolommenstructuur van het gebouw. Binnen de bestaande kolommenstructuur zijn de mogelijkheden enigszins beperkt. Er dient een eenrichtingsverkeer model aangehouden te worden met een separate in- en uitgang. Als er wordt uitgegaan van een parkeerwegbreedte van 4 meter in combinatie met een parkeerhoek van ca. 35 graden, voldoet dit aan de eisen van een stallingsgarage.

De midden zone van het gebouw kan in dit geval worden gebruikt ten behoeve van bergingen, positionering van de hoofdentree voor het woongebouw en stijgpunten. In de kavelregels zijn de met betrekking tot parkeren belangrijkste uitgangspunten geformuleerd.



5.5. Vrije hoogte

Voor de parkeergarage op de begane grond is de vrije hoogte onder de balken van de betonnen hoofddraagconstructie bepalend voor de haalbaarheid. Ter plaatse van de rijbanen en parkeervakken is een vrije hoogte van 2100mm vereist en ter plaatse van voetgangerspaden een vrije hoogte van 2200mm. De maximaal beschikbare vrije hoogte onder de balken van de hoofddraagconstructie bedraagt ca. 2900mm dus kan aan deze eis worden voldaan.

5.6. Open / gesloten

De keuze kan worden gemaakt, de parkeervoorziening te definiëren als binnen-, danwel buitenruimte. Aan beiden zijn specifieke eisen gesteld bijvoorbeeld op het gebied van installaties, ventilatie en brandveiligheid. Beiden zijn mogelijk maar zijn afhankelijk van de aan het gebouw gestelde randvoorwaarden. Een optie zou eventueel kunnen zijn om de begane grond aan de gevelzijden te voorzien van garageboxen (inclusief bergingen) die toegankelijk zijn direct vanaf de straat.

5.7. Constructieve mogelijkheden - Parkeren

Is de eerste bouwlaag geschikt om een inpandige parkeergarage te realiseren? Ruimtelijk en technisch is het mogelijk indien er constructieve maatregelen getroffen worden. De nuttige gelijkmatig verdeelde belasting behorend bij een kantoorfunctie is vergelijkbaar met de nuttig gelijkmatig verdeelde belasting behorend bij een parkeergarage. Echter dient voor een parkeergarage ook gerekend te worden met een "vrije" puntlast van 10 kN. Deze puntbelasting is voor een kantoorfunctie een stuk lager (3 kN). Uit controleberekeningen zal moeten blijken of de bestaande begane grondvloer in staat is om de extra belasting te dragen. Indien dit niet zo is dan is het eventueel mogelijk om de bestaande vloerconstructie te versterken. Mogelijk volstaat het aanbrengen van een gewapende druklaag op de bestaande vloer. Ingrijpender is het aanbrengen van extra funderingspalen (stalen buispalen).

5.8. Samenvatting - Parkeren

Het parkeren dient op eigen terrein/inpandig te worden gerealiseerd. Constructief is het mogelijk een parkeervoorziening op de begane grond van het kantoorgebouw te situeren. De begane grondvloer kan worden aangepast voor de extra vloerbelastingen, er is voldoende vrije hoogte beschikbaar en over het algemeen is er al dan niet beperkte ruimte tussen de betonnen kolommen van de hoofddraagconstructie. Ook is de gevelindeling relatief eenvoudig aan te passen. In de daarvoor aangewezen gevels, kan een in- en/of uitrit worden gerealiseerd. In de kavelregels voor zelfbouwgroepen is aangegeven waar een inrit kan komen voor een inpandige parkeervoorziening. De specifieke hieraan gestelde eisen dienen te worden bepaald aan de hand van een nog uit te werken plan van de zelfbouwgroep. De ruimtelijke indelingsmogelijkheden van de inpandige parkeervoorziening zijn getoetst aan de meest belangrijke aspecten uit de 'NEN2443 Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages' en lijken door de positionering van de kolommen / hoofddraagconstructie echter beperkt.

6. Wonen

6.1. Algemeen

In dit geval worden de verdiepingen van het voormalig kantoorgebouw bestemd ten behoeve van wonen. We gaan in het kader van de hieraan in het bouwbesluit gestelde eisen uit van woonfunctie – Nieuwbouw. Deze eisen zijn de zwaarst gestelde. In principe kan worden volstaan door aan de eisen van woonfunctie – bestaande bouw te voldoen.

6.2. Het Bouwbesluit 2012 - Verbouw en functiewijziging

Bij de herbestemming van het kantoorgebouw tot woongebouw, dient in de eerste instantie gekeken te worden of het gebouw kan voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw van de nieuwe gebruiksfunctie – wonen. De verbouw van het gebouw, dient onder andere aan de onderstaande voorwaarden te voldoen:

- De bestaande kantoorfunctie dient te worden gezien als de bestaande woonfunctie;
- De bestaande woonfunctie dient ten minste te voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde voorschriften voor bestaande bouw. Indien dit het geval is, kan het gebouw, na de plaatsing van rookmelders, voor bewoning in gebruik worden genomen. Indien dit niet het geval blijkt, dan zal het kantoorgebouw verbouwd moeten worden ten behoeve van de nieuwe gebruiksfunctie;
- De verbouwingrepen moeten voldoen aan de verbouw voorschriften van het Bouwbesluit 2012. In de meeste gevallen geldt het rechtens verkregen niveau.

Wat betekent rechtens verkregen niveau in de praktijk? Het rechtens verkregen niveau wordt beschreven als: *'het actuele kwaliteitsniveau van (het betreffende constructieonderdeel van) het bouwwerk voor zover dat niveau rechtmatig is en niet ligt onder het minimumniveau'.*

Met rechtmatig wordt bedoeld dat in het verleden is verbouwd conform de toen geldende voorschriften, waarbij rekening gehouden mag worden met natuurlijke slijtage en andere autonome afname van de technische kwaliteit in de loop der jaren. Dit betekent dat een verbouwplan het actuele kwaliteitsniveau kan handhaven, mits het hoger is dan niveau bestaande bouw (dit is de absolute ondergrens). Bij verbouwing mag het niveau echter niet lager worden dan de actuele kwaliteit! Tenzij de actuele kwaliteit hoger is dan de huidige nieuwbouwvoorschriften, dan mag worden verbouwd tot dat niveau. Het rechtens verkregen niveau is dus geen vaststaand niveau, het kan per gebouw en zelfs per verdieping of constructieonderdeel verschillen met als ondergrenzen de kwaliteitsniveaus die zijn gedefinieerd voor bestaande bouw en nieuwbouw. Per gebouwonderdeel dient de betreffende ondergrens te worden vastgesteld.

- Bestaande onderdelen van de nieuw gecreëerde woningen die niet voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw, zullen bij verbouw moeten voldoen aan de geldende verbouwvoorschriften,
- Voldoet een bepaald onderdeel niet aan bestaande bouw dan moet bij verbouw worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau; in dit geval ten minste 'bestaande bouw';
- Het rechtens verkregen niveau is voor nieuwe onderdelen waarvoor geen actueel kwaliteitsniveau te herleiden is gelijk aan de ondergrens: bestaande bouw.

6.3. Constructieve mogelijkheden Casco

Er worden geen constructieve belemmeringen gezien in het realiseren van appartementen binnen het bestaande gebouwcasco op de drie verdiepingen. Het gebouw heeft dienst gedaan als stadsdeelkantoor. De nuttige belastingen behorend bij een woongebouw zijn lager dan de belastingen die doorgaans voor een kantoorfunctie worden aangehouden.

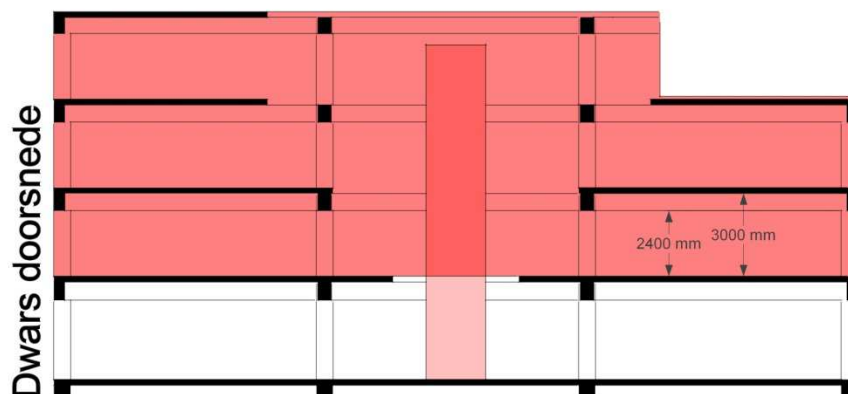
6.4. Vrije hoogte

6.4.1. Algemeen - Het Bouwbesluit 2012 - Verbouw en functiewijziging

Indien een kantoorgebouw wordt herbestemd tot woongebouw, wordt de bestaande kantoorfunctie gezien als bestaande woonfunctie. Deze moet ten minste voldoen aan de voorschriften uit het Bouwbesluit, bestaande bouw. Wanneer dat het geval is, mag het gebouw voor bewoning in gebruik worden genomen. Is dat niet het geval dan zal het gebouw verbouwd moeten worden voordat het voor de nieuwe gebruiksfunctie in gebruik mag worden genomen.

Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte - Bestaande bouw:

Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben ten minste een hoogte boven de vloer van 2,1 meter.



6.4.2. Constructieve mogelijkheden vrije hoogte

De beschikbare vrije hoogten op de voor wonen bestemde verdiepingen is onder de balken van de hoofddraagconstructie 2400mm en tussen de balken van de hoofddraagconstructie is een vrije hoogte van ca. 3000mm beschikbaar. Binnen de beschikbare ruimte tussen de hoofddraagconstructie van het gebouw, kan worden voldaan aan de in het bouwbesluit gestelde wooneisen – nieuwbouw.

Artikel 4.3. Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte - Nieuwbouw:

6.Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben ten minste de in tabel 4.1 aangegeven hoogte boven de vloer → 2,6 meter.

Artikel 4.23. Vrije doorgang verkeersroute - Nieuwbouw:

Een verkeersroute die begint bij een doorgang als bedoeld in artikel 4.22, loopt door een ruimte met een vrije breedte van ten minste 0,85 m en ten minste de in tabel 4.21 aangegeven vrije hoogte. Dit geldt niet voor zover de verkeersroute over een trap voert. → 2,3 meter.

6.5. Daglicht

6.5.1. Algemeen - Het Bouwbesluit 2012 - Verbouw en functiewijziging

Voor de daglichttoetreding in de toekomstige appartementen op de verdiepingen zijn met name de afmetingen van de woningen en van de huidige openingen in de gevelelementen (betonnen prefab (vul)elementen) van belang. Volgens het bouwbesluit dienen bestaande onderdelen van de nieuw gecreëerde woningen die niet voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw, bij verbouw moeten voldoen aan de verbouwvoorschriften.

Ten aanzien van de daglichttoetreding is van belang dat indien niet aan de voorschriften voor bestaande bouw wordt voldaan, bij verbouw dient te worden voldaan aan het rechtens verkregen niveau; in dit geval ten minste 'bestaande bouw'.

6.5.2. Constructieve mogelijkheden daglicht

Indien de gevels inderdaad bestaan uit betonnen prefab (vul)elementen dan moet het geen probleem zijn om de elementen te verwijderen en vervolgens te vervangen door een geheel nieuwe pui ten behoeve van de daglichttoetreding van de appartementen. We adviseren in dat geval te voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde thermische eisen op het gebied van nieuwbouw.

De mogelijkheden voor het vergroten van de bestaande raamopeningen zullen nader dienen te worden onderzocht. Hiervoor zijn de gegevens ten aanzien van de exacte constructieve opbouw en -bewapening van het betreffende element benodigd.

6.6. Vluchtwegen

6.6.1. Algemeen - Het Bouwbesluit 2012 - Verbouw en functiewijziging

Indien binnen een bestaand kantoorgebouw appartementen worden gecreëerd, dan moeten de vluchtroutes eerst vanuit de woningen worden getoetst aan de voorschriften voor bestaande bouw. Wordt aan deze voorschriften voldaan, dan kan het gebouw zonder verbouw / aanpassingen van de vluchtroutes worden gebruikt. Dit geldt onder andere voor de lengte van vluchtroutes en de breedte van trappenhuizen. Worden vluchtroutes verbouwd dan geldt het rechtens verkregen niveau: het aanwezige kwaliteits-niveau met als minimum bestaande bouw. Hierbij geldt dat een eventuele aanwezige tweede vluchtroute niet zonder meer mag worden opgeheven. Dit mag alleen als de enkele vluchtroute voldoet aan het nieuwbouwniveau voor een woonfunctie (bovengrens rechtens verkregen niveau). Een aandachtspunt ten aanzien van zelfbouwgroepen is dat indien de vluchtroutes door meerdere functies worden gebruikt, aan de zwaarste eis dient te worden voldaan.

Een eerste toetsing van de vluchtwegen zal op basis van een mogelijke gebouwindeling dienen te worden verricht. Het kantoorgebouw heeft in de huidige situatie voldoende mogelijkheden voor het aanbrengen van vluchtroutes en trappenhuizen.

6.7. Woningscheidende wanden

6.7.1. Algemeen - Het Bouwbesluit 2012 - Verbouw en functiewijziging

Bij de herbestemming van het kantoorgebouw tot woongebouw, worden in dit geval appartementen op de drie verdiepingen aangebracht in de voorheen lege kantoorruimten. Er dienen hiervoor nieuwe woningscheidende wanden te worden aangebracht. Aangezien er geen sprake is van een actueel kwaliteitsniveau (de woningscheidende wanden bestonden immers nog niet) moeten deze wanden voldoen aan de minimale voorschriften die gelden voor verbouw.

Voor de nieuw te creëren woningscheidende wanden geldt een minimale brandwerendheidseis (WBDBO) van 30 minuten. Op het gebied van geluidswering tussen de appartementen zijn in het bouwbesluit geen geluidseisen voorgescreven aan de woningscheidende wanden voor bestaande bouw.

6.8. Liften

6.8.1. Algemeen

De bestaande lift van het kantoorgebouw bevindt zich centraal in het gebouw. Deze lift kan in principe worden toegepast in het toekomstige woongebouw mits deze gereviseerd wordt. Het betreft een lift met een transparante liftkooi en –schacht.

Door Planon is een inspectierapportage opgesteld met hierin de condities van de verschillende gebouwelementen.

Inspectierapport 096 Pr Kennedyplantsoen 1-3 d.d. 7.12.2012 versie 1.0 – Element 6612.100.0 Hydraulische lift algemeen:

Opname E: i101

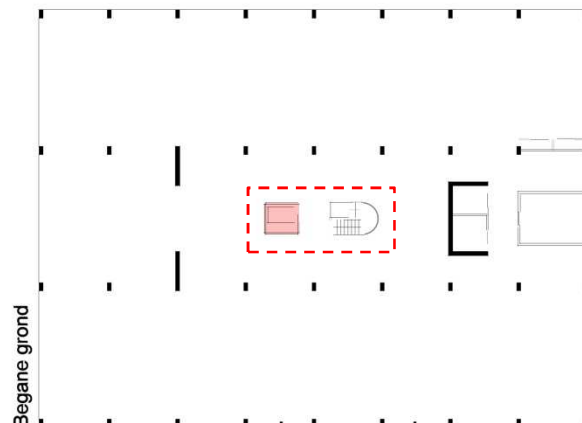
Plaats: Installatie

Conditie 4 Matig.

De lift is verouderd en er wordt geadviseerd, deze in het eerste planjaar te reviseren.

6.8.2. Toepassing

De bestaande lift kan worden toegepast in het woongebouw, indien deze gereviseerd zal worden. Of de huidige lift daadwerkelijk wordt toegepast in het woongebouw, zal afhangen van verschillende ontwerpafhankelijke aspecten. Belangrijk is de positionering binnen het gebouw in relatie tot de toekomstige gebouwentree.



6.9. Trappen

6.9.1. Algemeen

De bestaande hoofdtrap van het kantoorgebouw bevindt zich centraal in het gebouw. Deze kan in principe worden toegepast in het toekomstige woongebouw. Het betreft een stalen trap.

6.9.2. Toepassing

De bestaande hoofdtrap kan worden toegepast in het woongebouw. Of deze daadwerkelijk wordt toegepast in het woongebouw, zal afhangen van verschillende ontwerpafhankelijke aspecten. Belangrijk is de positionering binnen het gebouw in relatie tot de toekomstige gebouwentree. De specifieke, aan zowel de hoofd- als de vluchtrapentrapen, gestelde eisen dienen te worden bepaald aan de hand van een nog uit te werken plan van de zelfbouwgroep.



6.11. Buitenruimten

6.11.1. Algemeen - Het Bouwbesluit 2012 - Verbouw en functiewijziging

In de eerste instantie dient er te worden gekeken of het kantoorgebouw voldoet aan de gestelde voorschriften ten aanzien van bestaande bouw voor een woonfunctie. Het kantoorgebouw dient vanaf dit moment gezien te worden als een woning. Volgens het bouwbesluit, gelden er ten aanzien van bestaande bouw voor een woonfunctie geen voorschriften. Indien er balkons aangebracht dienen te worden of deze zijn reeds aanwezig maar worden gewijzigd, dan dient te worden voldaan aan de geldende verbouweis (afdeling 4.6), waarin wordt aangegeven dat bij de toepassing van de nieuwbouwvoorschriften, uitgegaan mag worden van het rechtens verkregen niveau. Eventueel aanwezige balkons mogen dus niet worden verwijderd en alleen worden verkleind als ze groter zijn dan de nieuwbouweis (de bovengrens van het rechtens verkregen niveau). Het is vervolgens aan de markt om te bepalen of er daadwerkelijk een buitenruimte gewenst is behorende bij de nieuwe appartementen, indien deze niet aanwezig is in het bestaande kantoorgebouw.

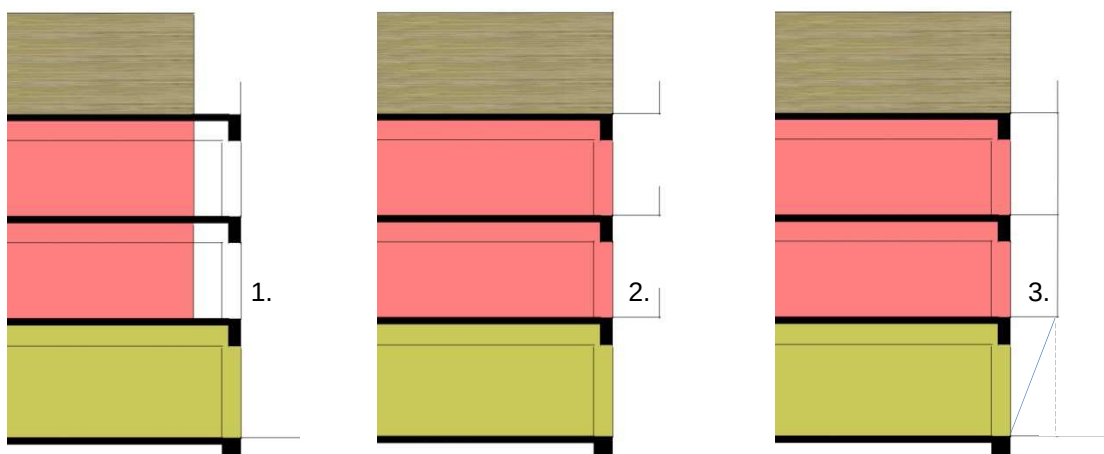
Aan het kantoorgebouw zijn geen balkons aanwezig die in een later stadium ten behoeve van de appartementen gebruikt kunnen worden. Eventuele balkons dienen te worden gerealiseerd in de verbouwing tot een woongebouw. Hiertoe zijn verschillende mogelijkheden constructief onderzocht.

6.11.2. Constructieve mogelijkheden balkons

Er zijn systemen op de markt waarmee nieuwe balkonconstructies aan bestaande betonvloeren kunnen worden gehangen. Dit gebeurt natuurlijk zonder dat er een koudebrug wordt gecreëerd. Mochten de belastingen op de betonvloer te groot worden, dan is het ook denkbaar dat er kolommen geplaatst worden die de nieuwe balkons dragen. Hier zal wel de fundering voor moeten worden uitgebreid.

Er zijn een drietal opties voor het aanbrengen van een buitenruimte aan de woningen, te weten;

1. Inpandig;
2. Uitpandig: aan de bestaande hoofdconstructie verankerd;
3. Uitpandig: Separaat gefundeerde balkonconstructie.



6.11.3. Dakterras

Op de platte daken van het kantoorgebouw is er de mogelijkheid tot het realiseren van een dakterras. Het platte dak is nu toegankelijk als vluchtweg via nooddeuren. In de situatie als woongebouw is deze mogelijkheid er uiteraard nog steeds, al dan niet in combinatie met het optoppen van het gebouw met een gedeeltelijk extra woonlaag. Hiertoe dienen echter maatregelen getroffen te worden ten aanzien van doorvalbeveiliging in de vorm van balustraden conform wet en regelgeving, en zal er een terras gerealiseerd dienen te worden met bijvoorbeeld een vlinder of dektegels.

6.12. Vides

6.12.1. Algemeen

Het kantoorgebouw is erg ruimtelijk van opzet. De kern is op alle bouwlagen open door toepassing van vides. Hieromheen zijn de kantoren en nevenfuncties gesitueerd. In de vide zijn zowel de lift als de hoofdtrap gepositioneerd die met de verdiepingen gekoppeld zijn middels een loopbrug. Gezien de voormalige publieke functie van het gebouw als stadsdeelkantoor is de ruimtelijkheid in het gebouwwontwerp enigszins te verklaren. Indien het gebouw wordt herstemd tot woongebouw zijn de bestaande verhoudingen tussen het bruto- en netto oppervlak erg ongunstig. De oppervlakte van de vides, 11% van het totale BVO, gaat in dat geval ten koste van het verhuurbare vloeroppervlak zoals in het onderstaande overzicht is weergegeven.

Door Planon is een meetcertificaat opgesteld ten aanzien van het kantoorgebouw:

Meetcertificaat NEN2580 (certificaatnummer: 187456.00 T_06) d.d. 21 juni 2011

Planon Building Management

Bij de bepaling van de BVO wordt niet meegerekend; een schalmgat of een vide, indien het grondvlak daarvan groter is dan 4 m².

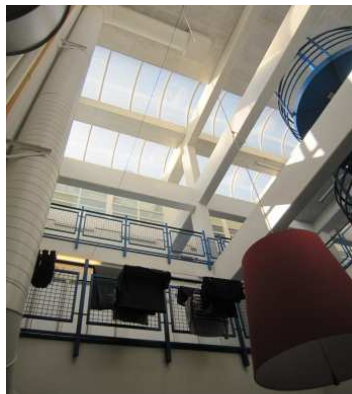
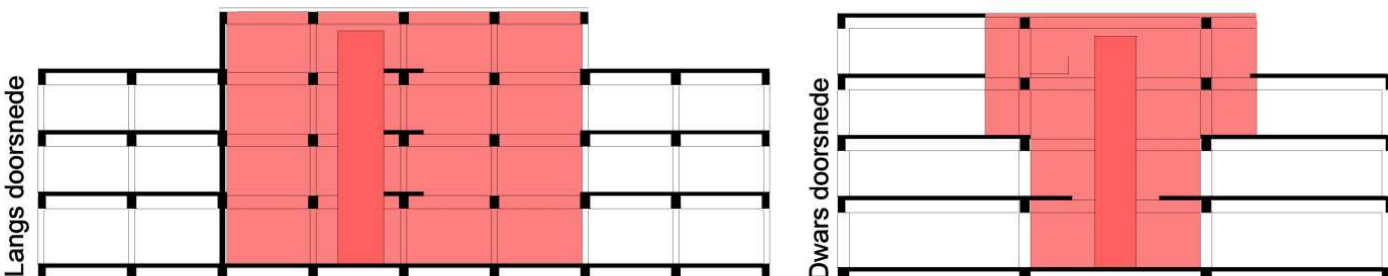
BVO (inclusief vides en schalmgaten) bedraagt: = 4.075,23m² (=100%)

De BVO is vastgesteld op: 3.624 m²

Oppervlakten van de vides & schalmgaten per bouwlaag:

- Bouwlaag 2:	Eerste verdieping:	64,41 m ²	
- Bouwlaag 2:	Tweede verdieping:	139,70 m ²	
- Bouwlaag 3:	Derde verdieping (technische ruimten dak):	<u>247,50 m²</u>	
Totaal		451,61 m ²	(=11,1%)

Indien het gebouw wordt bestemd als woongebouw is dit kostbaar vloeroppervlak dat op een andere manier benut zou kunnen worden. Een optie zou bijvoorbeeld kunnen zijn de vides gedeeltelijk dicht te leggen door (lichte) vloervelden op de balkenstructuur van de betonnen hoofddragconstructie aan te brengen en zo de vloeroppervlakte te vergroten.



6.12.2. Constructieve mogelijkheden

In de vides van het gebouw, loopt de betonnen balkenstructuur van de hoofddraagconstructie door. De vides kunnen worden dichtgelegd met vloervelden indien gewenst. De nadere uitwerking hiervan vergt echter aanvullend technisch- en constructief onderzoek. Aan de hand van controleberekeningen kan worden getoetst of de extra vloervelden gedragen kunnen worden. Het eigen gewicht van een lichte vloerconstructie zal waarschijnlijk geen problemen opleveren, het gaat bij de controle dan om de totale belasting inclusief personen, meubilair en aankleding. De specifiek hieraan gestelde eisen dienen te worden bepaald aan de hand van een nog uit te werken plan van de zelfbouwgroep.

6.13. Optoppen

6.13.1. Algemeen

Het platte dak van het kantoorgebouw leent er zich functioneel uitstekend voor, hier een optopping te realiseren om de bestaande derde verdieping heen. De ruimte is hiervoor aanwezig en de derde verdieping is uitstekend bereikbaar met de trap en/of lift. Het bestemmingsplan staat bouwen tot 13 meter hoog in ieder geval toe.

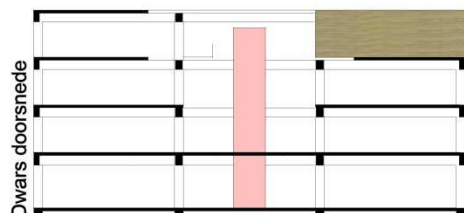
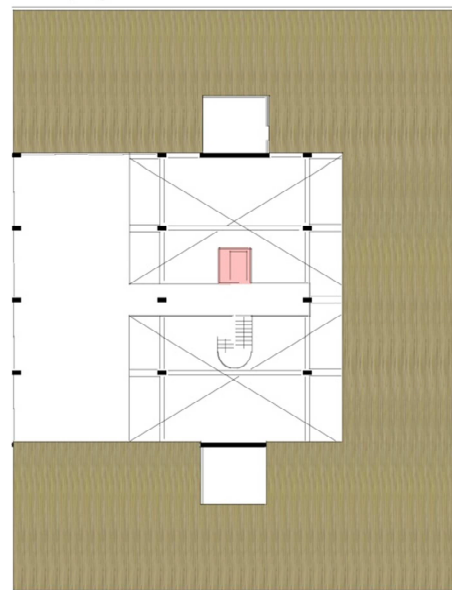
De omliggende bebouwing bestaat in hoofdzaak uit woongebouwen die over het algemeen hoger zijn en uitkijken op het betreffende platte dak. Van belang zijn de ruimtelijke en functioneel gestelde eisen aan het woongebouw en de gewijzigde kavelregels zoals deze opgenomen dienen te worden in het gewijzigde bestemmingsplan.

6.13.2. Constructieve mogelijkheden

Van belang is de capaciteit van de bestaande paalfundering en de capaciteit van de huidige stabiliteitsvoorzieningen. Als gevolg van de optopping zal uiteraard het totaal gewicht toenemen en zal het gebouw op het hoogste niveau een behoorlijke hoeveelheid extra wind vangen die door de stabiliserende elementen naar de fundering dient te worden afgedragen. Het verdient sowieso aanbeveling om voor het optoppen van het gebouw uit te gaan van lichte bouwconstructies van bijvoorbeeld houtskeletbouw of staalframebouw. Of bij het gebruik van lichte bouwmaterialen de extra belasting op het casco binnen de perken blijft, zal met controleberekeningen aangetoond moeten worden. De stabiliteit van het geheel zal ook met berekeningen aangetoond moeten worden. Mocht blijken dat de stabiliteit niet toereikend is, dan bestaat de mogelijkheid om bij het invullen van de plattegronden windverbanden te realiseren en zodanig te positioneren dat deze niet storend zijn in het toekomstig gebruik of zelfs volledig wegvallen binnen de nieuwe wandstructuur.



Verdieping 3



6.14. Samenvatting - Wonen

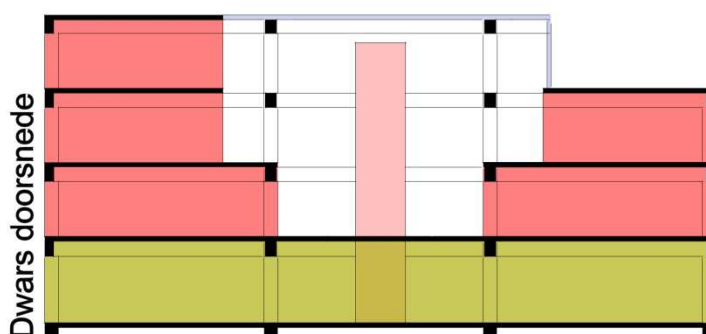
Op basis van de gebouwplattegronden waarop enkel de hoofddraagconstructie en de vloervelden staan aangegeven, zijn de meest bepalende, in het bouwbesluit 2012, gestelde randvoorwaarden om te kunnen voldoen aan herbestemming tot woongebouw, getoetst.

Na de toetsing op haalbaarheid van deze aspecten ten aanzien van het creëren van woningen binnen de bestaande gebouwstructuur van het voormalige kantoorpand, kan worden gesteld dat hier voldoende kansen en mogelijkheden voor aanwezig zijn, maar dat een aantal onderdelen nader onderzoek behoeven ter onderbouwing. Tevens dienen een aantal onderdelen en beslissingen op basis van het (woon) gebouwontwerp nader te worden getoetst en onderbouwd.

Naar aanleiding van de toetsing op haalbaarheid, worden vervolgens een drietal mogelijke indelingsprincipen benoemd.

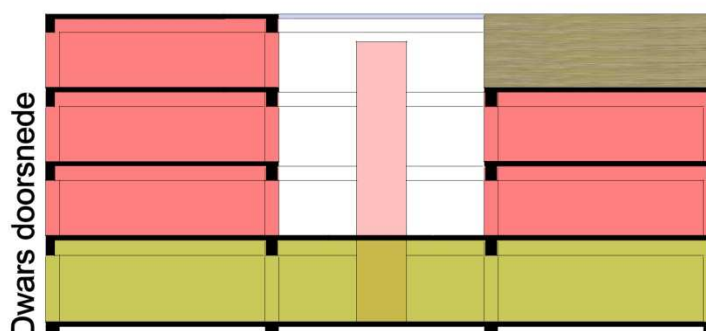
6.14.1. Optie 1

Er wordt binnen de bestaande gebouwstructuur gebruik gemaakt van de huidige vloervelden ten behoeve van de appartementen op de drie verdiepingen. De vides en de open gebouwstructuur (dak atrium) blijven gehandhaafd en de woningen worden langs de gevelzijden gepositioneerd ten behoeve van de daglichttoetreding. De begane grond kan bestemd worden ten behoeve van parkeren.



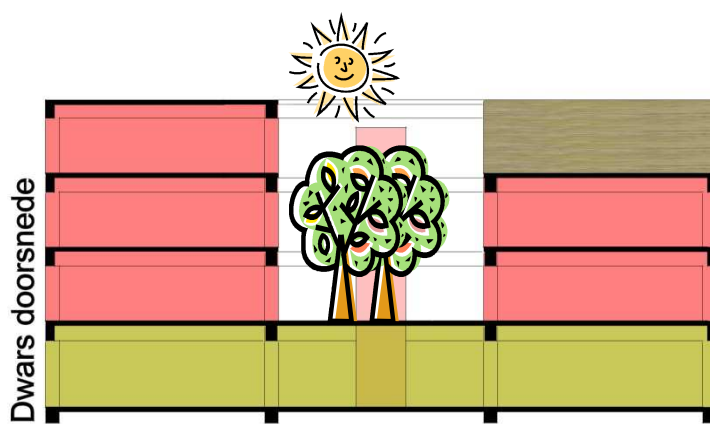
6.14.2. Optie 2

Binnen de bestaande gebouwstructuur worden de vloervelden op de verdiepingen twee en drie vergroot ten koste van de vide. Op deze manier bestaat de mogelijkheid om grotere appartementen op de betreffende verdiepingen te positioneren. De vides en de open gebouwstructuur (dak atrium) blijven gedeeltelijk gehandhaafd en de woningen worden langs de gevelzijden gepositioneerd ten behoeve van de daglichttoetreding. De derde verdieping is voorzien van een optopping. De begane grond kan bestemd worden ten behoeve van parkeren.



6.14.3. Optie 3

Binnen de bestaande gebouwstructuur worden de vloervelden op de verdiepingen twee en drie vergroot ten koste van de voormalige vide. Op deze manier bestaat de mogelijkheid om grotere appartementen op de betreffende verdiepingen te positioneren. Het dak van het atrium is (gedeeltelijk) verwijderd waardoor de vides zijn getransformeerd naar een buitenruimte. Dit heeft onder andere als gevolg, dat de gevels rond het atrium, buitengevels zijn geworden. De open gebouwstructuur is gedeeltelijk gehandhaafd en de woningen worden langs de gevelzijden gepositioneerd ten behoeve van de daglichttoetreding. Tevens is beperkte daglichttoetreding door het atrium mogelijk. De derde verdieping is voorzien van een optopping. De begane grond kan bestemd worden ten behoeve van parkeren.



7. Asbest

7.1. Algemeen

Op de vraag of er in en om het pand asbest aanwezig is, is nooit met honderd procent zekerheid te zeggen. Om hier met enige zekerheid iets van te vermelden is het noodzakelijk een asbestinventarisatie type A uit te voeren conform SC-540. Deze inventarisatie betreft een onderzoek naar direct waarneembaar asbest, asbesthoudende producten, asbest besmet materiaal of asbest besmette constructieonderdelen in het betreffende bouwwerk. Tijdens dit onderzoek zullen er monsters genomen worden van verdachte materialen welke in het laboratorium onderzocht zullen worden. Asbest kan dus alleen worden aangetoond doormiddel van een laboratorium onderzoek.

Toch is het bij dit pand niet aannemelijk dat hierbij asbest zal worden aangetroffen. De belangrijkste reden hiervoor het bouwjaar van het pand.

Tot in de jaren '80 van de vorige eeuw is er asbest toegepast in de woning- en utiliteitsbouw. Sinds 1 juli 1993 is het toenmalige asbestbesluit ingegaan wat inhoudt dat er na deze datum geen asbest meer mag worden toegepast en of hergebruikt mag worden. Het betreffende pand heeft als bouwjaar 1989 en valt dus nog wel in de periode dat er nog wel asbest toegepast had kunnen worden.

7.2. Asbesttoepassingen

Hierna volgen een aantal asbesttoepassingen die mogelijk in een kantoorpand kunnen voorkomen.

Binnen een gebouw kunnen grofweg twee typen asbest worden onderscheiden: losgebonden en hecht-gebonden asbest.

Voorbeelden van veelvoorkomend losgebonden asbest:

- Spuitasbest:
Dit betreft een zeer losgebonden asbesthoudend materiaal dat gebruikt werd al isolatiemateriaal en/ of als brandwerend materiaal. Dit is veel toegepast in de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw. Sinds 1978 is dit type asbest verboden.
- Brandwerend board:
Dit materiaal is vanaf 1983 vrijwel niet meer toegepast.
- Vloerbedekking:
Bij vloerbedekking werd onder vinylvloeren van 1968 tot ongeveer 1980 soms een asbest viltlaag aangebracht. Tot 1985 zijn er tevens bepaalde typen harde vinyl op de markt gebracht.

Voorbeelden van veelvoorkomend hecht-gebonden asbest:

- Platen van asbesthoudend cement:
Deze platen bevinden zich vooral in gevels, het dakbeschot, in en rondom schoorstenen en in of bij de cv-installatie. Verreweg de grootste hoeveelheid asbest (ongeveer 75%) is verwerkt in asbestcement. Vrijwel alle cement golf- en vlakke platen van vóór 1989 bevatten asbest. In de periode 1989-1993 zijn zowel asbesthoudende als asbestvrije platen toegepast. In het betreffende gebouw zijn deze visueel niet aangetroffen.
- Standleidingen, waterleiding of rioolbuizen
- Imitatiemarmer in vensterbanken
- Schoorsteen of luchtkanalen: bij kachel of CV-installaties en ventilatiekanalen, rond of vierkant kanaal of als vlakke plaat

Aan de buitenzijde van een gebouw kwam in het verleden asbest voor op daken in de vorm van leien of cement golfplaten en in de gevel als vlakke sandwichpanelen (asbestcementplaat- isolatielaag-asbestcementplaat). Een mogelijke plaats waar eventueel asbest kan zijn toegepast is de stookruimte. In en rond verwarmingstoestellen van vóór 1993 kan asbest verwerkt zijn. Dit kan aanwezig zijn tussen de afsluiters, flensen en koppelingen.

7.3. Samenvatting - Asbest

Over het algemeen kan gezegd worden dat het betreffende pand, gezien het bouwjaar en de visuele waarneming ter plaatse, geen risico pand betreft op het gebied van asbest. Op voorhand is echter de aanwezigheid van asbest in het pand niet definitief uit te sluiten. De kans bestaat dat er asbest in het pand aanwezig is. De aanwezigheid van asbest houdende materialen in het voormalige kantoorpand kan enkel worden uitgesloten door middel van een asbestinventarisatie type A & B en laboratorium onderzoek.