



Herbestemming gemeentehuis Geffen

Door Hans Schellings



ABC Schellings Elzendreef 56, 5386 GS Geffen
06 - 21 83 43 88
info@abcschellings.nl
www.abcschellings.nl

Herbestemming gemeentehuis Geffen

Inleiding

Op een voorlichtingsbijeenkomst i.v.m. de gemeenteraadsverkiezingen vanwege herindeling, werd door Dorpsraad Geffen een oproep gedaan om ideeën aan te leveren voor een nieuwe bestemming van het gemeentehuis in Geffen.

Omdat leegstand zoveel mogelijk bekort moet worden wil ik graag bijdragen in de toekomstideeën voor de bestemming hiervan.

Daarnaast wil ik het idee van een sociaal plan uitvoeren om als projectmanager de ombouw naar herbestemming te coördineren en uit te voeren met plaatselijke ondernemers en ZZP-ers. Dit kan door middel van een soort arbeidspoule, waarbij de tijdsplanning middels strakke afspraken beheersbaar moet blijven.

Als mijn plan uitnodigt tot verdere uitwerking en ik daarbij betrokken wordt, ben ik graag bereid om 20 manuren zonder vergoeding beschikbaar te stellen.

Hans Schellings, januari 2015, Geffen.

Herbestemming Gemeentehuis Geffen

Huidige situatie

Dorpsplein

Binnen de Geffense gemeenschap wordt het dorpsplein gebruikt voor vele evenementen, waarbij de centrumfunctie als belangrijkste maatstaf wordt gezien voor het gebruik van het plein.

Tijdens de **evenementen** als Koningsdag, Carnaval, Kermis en “Effe noar Geffe” is de grootte van het plein meestal maximaal benut en is er zelfs behoefte aan **meer ruimte**.

Leegstaand pand in het hart van de kern.

Dat bij een leegstaand pand de nodige risico's kunnen ontstaan zoals inbraak, vernieling, diefstal, brandstichting, illegale bewoning, etc. zal iedereen wel kunnen inschatten.

Om deze risico's zoveel mogelijk te beheersen of beperken is het van belang om daadkrachtig te werk te gaan met de herbestemmingplannen van dit pand en de ruimte er omheen.

Ondernemend Geffen

Binnen de kern van een dorp is het belang van het **versterkend element** door concentratie van winkeliers, horeca en ondernemers een belangrijk punt.

De parkeermogelijkheden nemen toe met het wegvallen van de geconcentreerde arbeid- en bezoekfunctie van het voormalige gemeentehuis.

Richting van het onderzoek op **bestemming**

Bestemming begane grond

Het begane grond niveau van het huidige pand bevindt zich ruim boven het maaiveld. Hierdoor zou het hoofdgebouw in zijn aangepaste vorm en hernieuwde functie los gezien kunnen worden van de overige uitbreidingsmogelijkheden op maaiveldniveau.

Op het gebied van zorg is er vraag naar woonfunctie midden in het centrum. Met ondersteuning vanuit WMO en "het andere wonen" is richting te geven aan kleinschalig beschermd wonen. Er is vraag en aanbod van zelfstandige ondernemers in de zorg die als ondernemer woningen gaan openstellen voor particulieren, eventueel in combinatie met logeerfunctie, of hospice. Voor invulling van dit soort ondernemingen heeft dit pand mogelijkheden. Zeker in combinatie met een eigen ingang via de Raadhuisstraat en de binnentuin als sociale/algemene ruimte. Er is een bruto vloeroppervlakte van ca 750 m² per verdieping beschikbaar voor herinrichting naar zelfstandig wonen.

Ondanks dat enkele bestaande winkelpanden als kantoren gebruikt worden (die ook aanloop van klanten wensen), kan het realiseren van goedkopere kleinere (winkel) units versterkend werken voor de nieuwe en de huidige ondernemers. Voor de startende ondernemer in het MKB zouden units met een kleine oppervlakte gecreëerd kunnen worden waardoor de huurkosten beheersbaar zijn, aan de oostzijde (Raadhuisstraat) van het pand (bvo ca 90 m² exclusief kelder).

Een plein met activiteiten biedt mogelijkheden voor horeca aan de noord -, pleinzijde van het pand.(bvo ca 250 m²)

Bestemming verdieping

In de afgelopen jaren is er een ontwikkeling van woninguitbreiding gaande binnen de bebouwde kom van Geffen. In de vrije sector, maar ook door de koopwoningen voor gezinnen, starters en senioren heeft dit beleid voor enige beweging gezorgd.

Op het gebied van kleine huurwoningen voor alleenstaanden is er (nog) geen ontwikkeling bekend.

Nederlanders worden ouder en wonen langer alleen

De woningvoorraad in Nederland is nu nog met name gericht op gezinnen met kinderen. Het enige type huishoudens dat in de komende jaren echter fors stijgt, zijn de eenpersoonshuishoudens. Nederlanders wonen niet alleen steeds vaker alleen, maar worden ook steeds ouder. Zo zal het aantal 65+-huishoudens volgens ABN AMRO tot en met 2040 fors stijgen. Dit betekent dat er meer kleine woningen gebouwd moeten worden. In de woningbehoefte van het groeiende aantal senioren kan deels ook worden voorzien door het aanpassen van bestaande woningen.

Grote behoefte woningen voor ouderen en eenpersoonshuishoudens

Als het herstel van de woningbouw intreedt, is het volgens ABN AMRO belangrijk dat woningen gebouwd worden waar in de toekomst behoefte aan is. Dit zijn dus vooral woningen die geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens en de ouder wordende bevolking. Dit hoeven echter niet alleen nieuwbouwwoningen te zijn. Ook bestaande gebouwen, zoals leegstaande kantoren, kunnen tot woningen worden omgebouwd. ABN AMRO wijst er echter op dat dit per regio verschilt. In gebieden waar de bevolking sterk vergrijsd en tegelijkertijd krimpt, is nieuwbouw niet de meest voor de hand liggende optie. In gebieden als de Randstad, waar de woningnood groot is, zal nieuwbouw wel noodzakelijk zijn.

Bron: ABN AMRO december 2014

Richting van het onderzoek op **constructie**

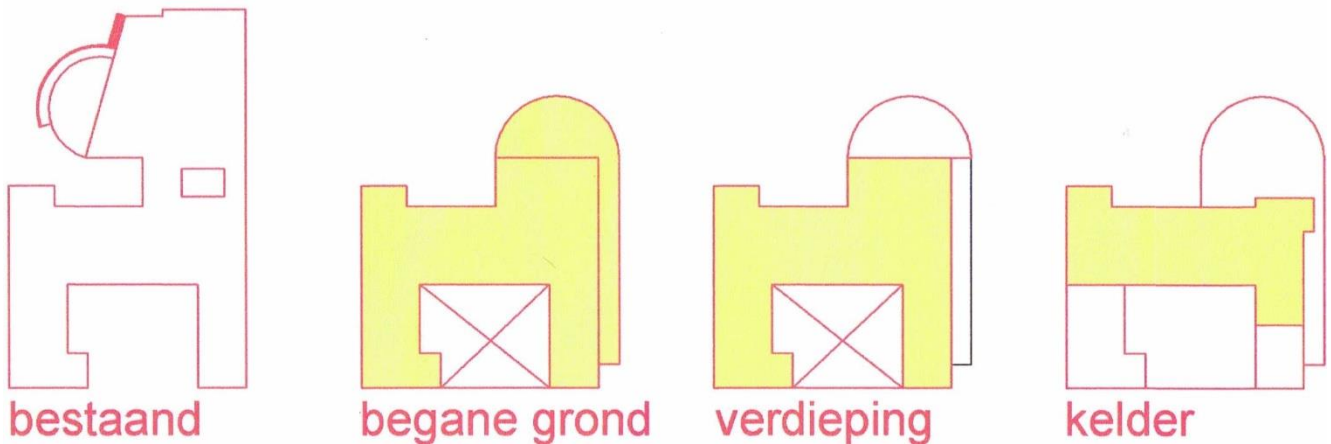
Gebouw

Er vanuit gaande dat de waarde, constructie en installatie van het pand het toelaten, wordt het pand gedeeltelijk gesloopt en het blijvende gedeelte verbouwd tot een energiezuinig en comfortabel gebouw met woonfunctie op de verdieping(en).

De voorgevellijn van de huidige winkelpanden aan het plein “strookt” met de aansluitende commissiekamer.

Het gedeelte ten zuiden van deze lijn kan als constructie en schil gehandhaafd blijven.

Aan de zijde van de Raadhuisstraat zou de gevellijn op de begane grond zo’n 3 meter uitgebouwd kunnen worden om in lijn te komen met de voorgevellijn van aangrenzende woningen in die straat. Het gedeelte van het gebouw waarin nu de hoofdingang, balie en raadzaal is gesitueerd zou gesloopt moeten worden om ruimte te bieden aan het plein en zijn evenementen, zeker nu hoogbouw naast de huidige C1000 winkel een vernauwend gevoel geeft.



Functie

Het te handhaven “hoofdblok” heeft een vloerniveau dat ruim boven het maaiveld ligt waardoor de toegang voor mindervaliden extra aandacht vraagt.

Door het hoofdgebouw van een ingang aan de zuidzijde te voorzien kan het verloop van maaiveldniveau naar vloerniveau gemakkelijk gerealiseerd worden.

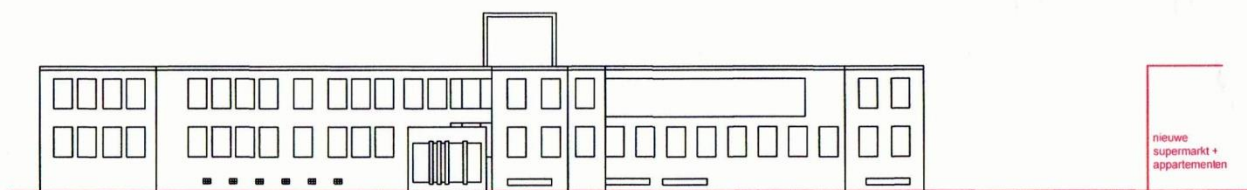
De west- en zuidzijde zijn de warme gevels aan de rustigst liggende zijden van het pand. Daardoor is de zorg en woonfunctie daar het best gesitueerd, met eigen ingang.

De noord- ofwel pleinzijde leent zich voor publieke en horeca functies, de oostzijde, aan de Raadhuisstraat is ideaal als entreefunctie voor de kleine ondernemer en beide zijn ze op maaiveldniveau aan te bouwen.

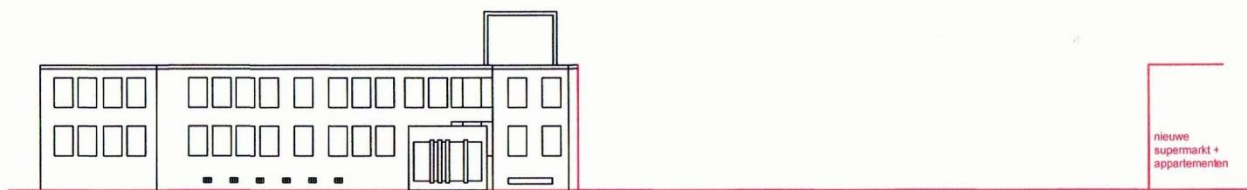
De verdieping kan worden ontworpen voor kleine wooneenheden voor alleenstaanden.

Een eventuele 2e verdieping zou aan het pand kunnen worden toegevoegd, in lichte bouwconstructie, waarbij deze als energieduurzame ondersteuning van het pand moet worden ingericht naast de uitgebreide woonfunctie.

Met het doorzichtig dichtbouwen van de zuid/achtergevel ontstaat de mogelijkheid tot het creëren van een atrium of een binnentuin.



bestaand aanzicht Raadhuisstraat



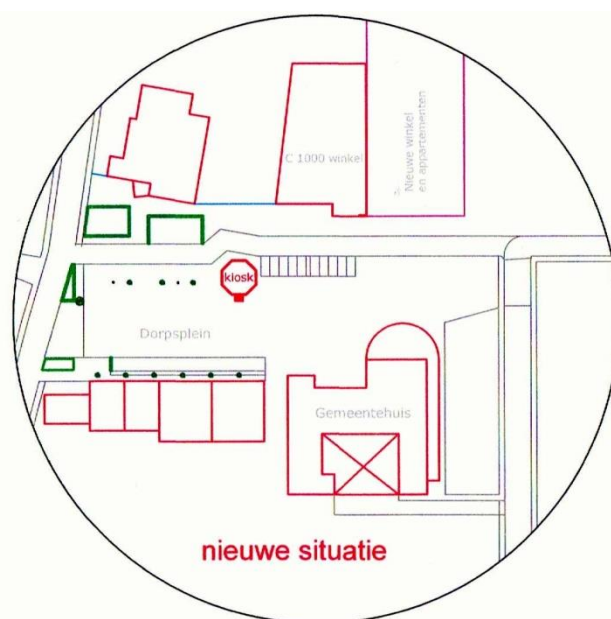
nieuw aanzicht Raadhuisstraat



nieuw uitgebreid aanzicht Raadhuisstraat



bestaande situatie



nieuwe situatie

Sociaal

Met de begrippen MVO en Circulaire economie in het achterhoofd zouden we de haalbaarheid moeten onderzoeken om met zzp'ers en kleine ondernemers in de bouw, vanuit de Geffense gemeenschap dit project uit te voeren in een soort van arbeidspoule, waarbij ABC Schellings als bouwregisseur en projectmanager de coördinatie kan verzorgen. De exploitatie en beheer zou in samenwerking met een coöperatie en/of zorgstichting kunnen worden opgezet.

Hans Schellings, januari 2015, Geffen.