

**Rapport**

**Onderzoek herhuisvesting Zijper Museum**

**Onder de werknaam:**

**'Museumplan Klein Soestdijk'**



**Versie 2 juli 2012**

Titel : Rapport  
Onderzoek herhuisvesting Zijper Museum in huidig gemeentehuis

Opdrachtgever : Gemeente Zijpe

Contactpersoon : Dhr. G.T. Huntelerslag

Project : Onderzoek herhuisvesting Zijper Museum, onder de werknaam:  
**'Museumplan Klein Soestdijk'**

Projectnummer : GZIJ02

Datum : 8 juni 2012, versie 2 juli 2012

Auteur : Dhr. N.J.B. Cretier

Aantal pagina's : 17

Aantal bijlagen : 9

Verzonden aan : Het College van Burgemeester en Wethouders gemeente Zijpe  
t.a.v. dhr. W. van Schagen

Distributie intern : Dhr. E.J. Bronda  
Dhr. G.T. Huntelerslag  
Dhr. N.J.B. Cretier

Fund'm BV  
Bramenberg 1  
3755 BT Eemnes

035 64 63 000  
info@fundm.nl

## **Inhoudsopgave**

|   |                                    |    |
|---|------------------------------------|----|
| 1 | Inleiding                          | 4  |
| 2 | Probleembeschrijving               | 4  |
| 3 | Verwachte resultaten               | 4  |
| 4 | Onderzoek optie A                  | 5  |
| 5 | Onderzoek optie B                  | 8  |
| 6 | Onderzoek optie C                  | 10 |
| 7 | Onderzoek optie D                  | 13 |
| 8 | Indicatie ingebruikname / planning | 16 |
| 9 | Conclusie                          | 17 |

## **Bijlagen**

|      |   |
|------|---|
| I    | Tekening optie A: Zijper Museum in het semi-separaat tweelaagse gebouw            |
| II   | Begroting optie A: Zijper Museum in het semi-separaat tweelaagse gebouw           |
| III  | Tekening optie B: Zijper Museum in het drielaagse hoofdgebouw zonder achterbouw   |
| IV   | Begroting optie B: Zijper Museum in het drielaagse hoofdgebouw zonder achterbouw  |
| V    | Tekening optie C: Zijper Museum in het tweelaagse gebouw zijnde de linkervleugel  |
| VI   | Begroting optie C: Zijper Museum in het tweelaagse gebouw zijnde de linkervleugel |
| VII  | Tekening optie D: Zijper Museum in het éénlaagse gebouw zijnde de achterbouw      |
| VIII | Begroting optie D: Zijper Museum in het éénlaagse gebouw zijnde de achterbouw     |
| IX   | Indicatie van ingebruikname / planning  |

## 1. Inleiding

Voor u ligt het rapport 'Onderzoek herhuisvesting Zijper Museum (ZM) in het huidige gemeentehuis, gemeente Zijpe'. Onder de werknaam 'Museumplan Klein Soestdijk'.

De gemeente Zijpe heeft Fund'm de opdracht verstrekt voor het opstellen van een onderzoek naar de herhuisvesting van het Zijper Museum in meerdere opties in de bebouwing van het huidige gemeentehuis. Wij hebben ons rapport samengesteld op basis van de door de gemeente Zijpe aangeboden documenten, ons bezoek aan het huidige Zijper Museum en onze inspectie van de diverse gebouwdelen van het huidige gemeentehuis aan de Schagerweg 97 te Schagerbrug.

Per gebouwdeel, welke worden uitgedrukt in optie A of B etc., geven wij een beschrijving van dat specifieke gedeelte inclusief de installaties. Vervolgens geven wij aan in welke mate dat gedeelte van het gebouw geschikt is voor de herhuisvesting van het Zijper Museum.

In de toelichting geven wij in een overzicht aan welke onderdelen er binnen de door ons gehanteerde kengetallen zijn opgenomen. Nadrukkelijk geven wij hierbij aan dat ook de toegankelijkheid alsmede de brandpreventieve maatregelen deel uitmaken van de inhoud van de gehanteerde kengetallen.

Wij hebben van de gemeente Zijpe de volgende documenten ontvangen:

- Locatie tekening 334-33 met de gebieden A, B en C versie d.d. 03-04-2012 PdR.
- Concept-notitie Programma van Eisen herhuisvesting van het Zijper Museum.
- Kopie (A3) Bestektekening bestratingen 0.1003 39a 2-5-2002.
- Kopie (A3) plattegronden overzicht november 2011 1:400.
- Korte mondelinge toelichting van de heer W. van Schagen.

In deze rapportage geven wij een overzicht van de mogelijkheden en hun actuele waarden met specifieke consequenties.

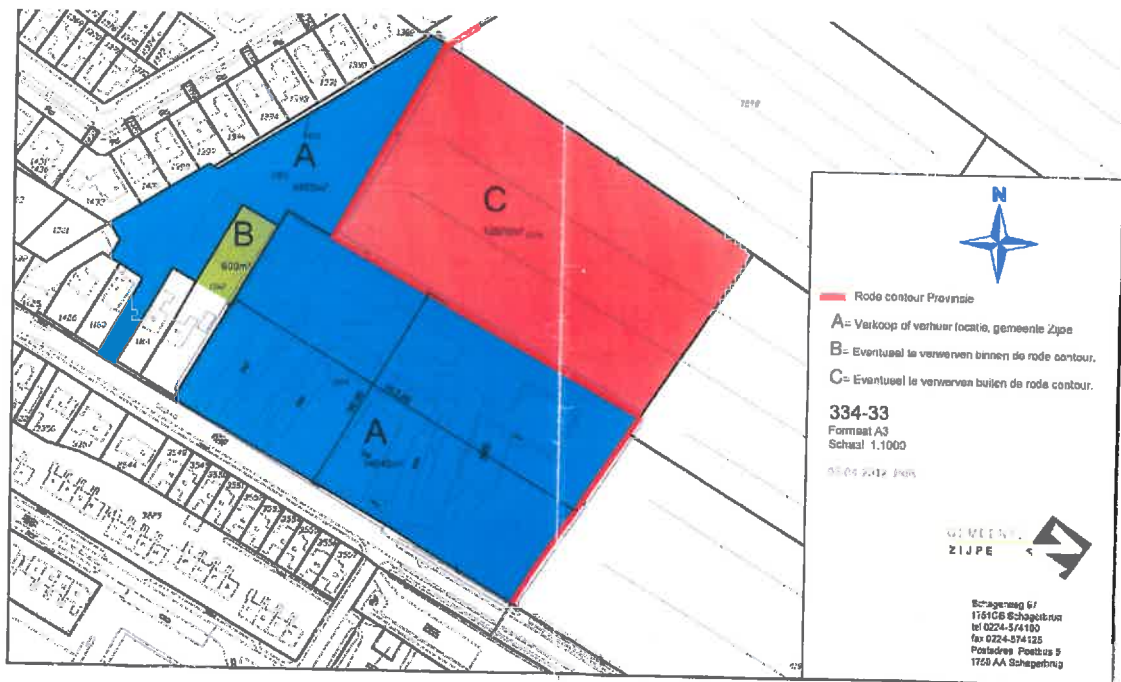
## 2. Probleembeschrijving

De gemeente Zijpe verzoekt Fund'm te onderzoeken in hoeverre het Zijper Museum een eventuele herplaatsing kan krijgen binnen het bestaande gemeentehuis te Schagerbrug. Fund'm heeft daartoe de vrijheid gekregen om op basis van de genoemde concept-notitie Programma van Eisen, de fysieke gebouwmogelijkheden en de stedenbouwkundige mogelijkheden na sloop van de vervallen gebouwgedeelten met meerdere opties te komen. Op dit moment is het Zijper Museum gevestigd in de rechtervleugel van het gemeentehuis.

## 3. De verwachte resultaten

Wij verwachten in onze rapportage een goede inzage te geven in welke gebouwlocaties geschikt zijn, welke mogelijkheden er per optie resteren. Voor een nieuwe stedenbouwkundige bestemming hebben wij een stedenbouwkundige onderlegger gebruikt. Zie pagina 5. In deze tekening zijn de plandelen:

- A1 locatie huidige gemeentewerf
- A2 locatie huidige gemeentehuis
- B nog te verwerven locatie.



#### 4. Onderzoek optie A

Het semi-separaat gelegen tweelaagse gebouw waar op dit moment de afdelingen Openbare werken en Ruimte & Wonen zijn gevestigd.

##### 4-a. Gebouwlocatie en gebouwstructuur

Dit gebouw betreft het semi-separaat staande tweelaagse (systeembouw Ursem) gebouw, gerealiseerd rond 1986.

Het gebouw is door middel van een gang/corridor verbonden aan het hoofdgebouw. Het gebouw heeft een BVO van 862 m<sup>2</sup> (2 x 431). De bouwstructuur is een systeembouw gebouw op een goed en duurzaam niveau. Technisch gezien kent het gebouw geen gebreken. Naast het intern verbouwen dient de entree van een nieuwe gevelsluiting te worden voorzien. De bestrating (in 2003 aangelegd) is in goede conditie en wordt binnen deze optie ongewijzigd hergebruikt. De aansluitende groenvoorziening verkeerd in goede staat van onderhoud.

##### 4-b. Technische staat inclusief installaties

Deze beschrijving betreft het gehele gebouw. De inrichting van het gebouw is een kantoorinrichting. Het gebouw kent een inbraakwerende ruimte en een standaard kantoorpakket aan installaties. Al met al te classificeren als bedrijfsmatig in gebruik en in enige mate wat gedateerd.

De bouwstructuur bestaat uit betonvloeren met staalconstructie, niet dragende gevels en op enkele posities constructie (windverbanden) wandschijven. De gevelsluiting bestaat uit cementgebonden plaatmateriaal met houten kozijnen en isolatie beglazing. Ook heeft het gebouw rondom rolluiken (zonwering en meer inbraak veilig). De aanwezige installaties zijn niet door ons getest. Gebruikers geven echter aan dat de installaties goed functioneren. Er zijn geen in het oog springende gebreken geconstateerd.

##### 4-c. Geschiktheid als Zijper Museum

De oppervlakte van de begane grond is circa 431 m<sup>2</sup> BVO. De oppervlakte van de verdieping is eveneens circa 431 m<sup>2</sup> BVO, in totaal 862 m<sup>2</sup> BVO met ca. 715 aan GBO. Het huidige ZM heeft ca. 325 m<sup>2</sup> GBO ter beschikking. De wens van het ZM is ca. 535 m<sup>2</sup> GBO.

De beide verdiepingen kennen grote open ruimten en een hogere verdiepingshoogte dan het ZM nu ter beschikking staat. Ook is de aanwezigheid van constructie wandschijven beperkt van omvang. Wij achten de bebouwing voor het gebruik als ZM goed geschikt. Het fingerend bestemmingsplan roept geen problemen op richting het beoogde (her)gebruik. Schagerbrug ligt op enkele kilometers van de stad Schagen. Met het openbaar vervoer (vanuit NS station Schagen) en met o.a. de auto is Schagerbrug goed te bereiken. Voor die bezoekers die met de auto komen zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen.

#### **4-d. Toelichting optie A**

De kengetallen die in de raming worden gehanteerd zijn gebaseerd op:

##### Bouwkundig:

- Het slopen en afvoeren van de corridor (54m<sup>2</sup>).
- Leegruimen begane grond en verdieping gebouw van de losse en vaste inventaris.
- Het gering aanpassen van de inrichting (entree, MIVA toilet, e.d.).
- Ter plaatse van de nieuwe entree aanbrengen gevelsluiting en naamsaanduiding.
- Het licht herstellen van de huidige dak afwerkingen inclusief de HWA's.
- Het licht herstellen en reinigen van de huidige afwerkingen.

##### Installaties:

- Het inspecteren, doormeten en herstellen van de aanwezige installaties.
- Het gering aanpassen van de WTB & E-installaties, inclusief verlichting en beveiliging.
- Het gebouw individueel voorzien van aansluitingen op de diverse NUTS-netten.
- De lift is optioneel benoemd en zit niet opgenomen in het totaal bedrag raming.

##### Inrichting Zijper Museum:

- Reserveren budget voor de inrichting Zijper Museum excl. PC, printer, beamer, e.d.
- Reserveren budget voor de bewegwijzering, reclame en overige specifieke zaken voor wat betreft de inrichting. Realisatie door het Zijper Museum zelf.

##### Bijkomende kosten:

- Verwerving gebouw (aankoop c.q. boekwaarde) door opdrachtgever nader te bepalen.
- Honoraria architect, constructeur, installatieadviseur en projectmanagement.
- Kosten leges, NUTS - aansluitingen, bodem- en flora & fauna onderzoek, rentes e.d.
- Verhuiskosten.
- Aanpassing buiteninrichting.

De sloop- en afvoerkosten van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe is buiten optie A gehouden. Het gebruiken van het gebouw in optie A wordt niet belemmerd door de aanwezigheid van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe. Slopen en afvoeren van de corridor zit wel opgenomen in deze optie A.

Het geschikt maken van het semi-separate gebouw alsmede het daarbij behorende terrein, binnen deze optie A, ramen wij in bouwkosten met bijkomende kosten op € 284.969,00 inclusief BTW.

Zie ook de bijlagen I en II.

#### **4-e. Stedenbouwkundige consequenties/mogelijkheden**

Door het gehele terrein minus de oppervlakte van het gebouw optie A bouwrijp te maken, zou daar bijvoorbeeld woningbouw kunnen worden gerealiseerd. Het gehele terrein is 20.095 m<sup>2</sup> groot. Zie ook uw stedenbouwkundige onderlegger, pagina 17.

Ofschoon het Zijper Museum binnen deze optie A redelijk rechtsachter op het terrein staat, is er qua herindeling van het terrein geen sprake van een blokkade. Het Zijper Museum in deze optie A behoeft een netto oppervlakte van ca. 1.000 m<sup>2</sup> en vanwege haar ligging zal ze nog eens ca. 1.000 m<sup>2</sup> (blijvend c.q. hergebruik bestaand parkeerterrein) in gebruik nemen, waardoor het totaal op ca. 2.000 m<sup>2</sup> bruto terreingebruik uitkomt.

In combinatie met deze optie A zou een bruto oppervlakte van 18.095 m<sup>2</sup> vrijkomen voor bijvoorbeeld de genoemde woningbouw. Een stedenbouwkundig plan inclusief planeconomie kan daarvoor worden ontwikkeld.

De parameters als: het nog aan te kopen gebied B, 600m<sup>2</sup>, en de boekwaarden van de gebieden A + C moeten daarbij nog worden vastgesteld. De kosten voor het bouwrijp maken (saneren/vlakschuiven) van het genoemde beschikbare terrein van 18.095m<sup>2</sup> binnen deze optie A ramen wij op € 271.978,00 inclusief BTW. Wij merken op dat deze kosten geheel los staan van het initiatief optie A.

Zie ook de bijlagen I en II.

Volledig separaat aan de berekeningen van optie A, bijlage II, geven wij hieronder een stedenbouwkundige suggestie voor na het grotendeels saneren van het gemeentehuis Zijpe in combinatie met het Zijper Museum.



## 5. Onderzoek optie B

Het markante drielaagse hoofdgebouw zonder zij- en achterbouw.

### 5-a Gebouwlocatie en bouwstructuur

Dit gebouw betreft het hoofdgebouw zonder zij- en achterbouw. Het hoofdgebouw kent een oppervlak van (3 x 221) 633m<sup>2</sup> BVO met een voetprint van 26 bij 8.5 m.

Ten opzichte van het gebouw optie A kent dit hoofdgebouw meerdere afzonderlijke ruimten verdeeld over drie bouwlagen. In het gebouw is een MIVA toilet en een liftinstallatie aanwezig. De kwaliteit van de bestrating is redelijk en zal wat uitgebreid moeten worden. De aansluitende groenvoorziening verkeert in goede staat van onderhoud.

### 5-b Technische staat inclusief installaties

Deze beschrijving betreft het gehele hoofdgebouw welke als kantoorgebouw in gebruik is met entree inrichting.

Het gebouw dateert uit het midden van de vorige eeuw en is traditioneel gebouwd. Gemetselde gevels met na geïsoleerde (glas) stalen kozijnen, stenen vloeren en een houten hellend dak met keramische pannen belegt. Het gebouw heeft met name aan haar buitenschil herstel en onderhoud. De gevels hebben een vochtdoorslag probleem, kozijnen met hun na isolatieslag zijn aan vervanging toe, de hellende dakvlakken behoeven dringend onderhoud en de dakrand vertoont hier en daar betonrot. Naast het verbouwen dient na het slopen en saneren op enkele posities begane grond nieuwe gevelsluiting te komen. Al met al te classificeren als bedrijfsmatig gebruikt en in behoorlijke mate gedateerd.

De aanwezige installaties zijn niet door ons getest, gebruikers geven aan dat de installaties goed functioneren. Daarom zijn er geen in het oog springende gebreken geconstateerd.

### 5-c Geschiktheid als Zijper Museum

Het gebouw heeft haar eigen historie binnen de gemeente Zijpe en kent een markante uitstraling. Zoals eerder aangegeven heeft het gebouw drie bouwlagen met elk 221m<sup>2</sup>, totaal 663m<sup>2</sup> BVO met ca. 530 GBO. Qua ruimte is het voldoende, kijkend naar het P.v.E. Zijper Museum.

Het huidige Zijper Museum heeft circa 325 m<sup>2</sup> GBO ter beschikking. De wens van het Zijper Museum is circa 535 m<sup>2</sup> GBO.

Omtrent de bruikbaarheid en indeelbaarheid (veel kleine ruimten met veel dragende binnenwanden) als museum en de daar aan verbonden bedrijfsvoering lijkt dit gebouw ons niet echt geschikt als museum. De mening van het Zijper Museum zelf is van aanmerkelijk belang. Het fingerend bestemmingsplan roept geen problemen op richting het beoogde (her)gebruik. Schagerbrug ligt op enkele kilometers van de stad Schagen. Met het openbaar vervoer (vanuit NS station Schagen) en met o.a. de auto is Schagerbrug goed te bereiken. Voor die bezoekers die met de auto komen zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen.

### 5-d Toelichting optie B

#### Bouwkundig:

- Het slopen en afvoeren van 3811m<sup>2</sup> BVO gebouwen.
- Het leegruimen gebouw: losse en vaste inventaris inclusief de systeemplafonds.
- Het aanpassen (grotere ruimten) van de huidige constructie dragende inrichting.
- Het aanmerkelijk herstellen van de gevelsluiting inclusief naamaanduiding.
- Het aanmerkelijk herstellen van de dakvlakken en de dakranden, inclusief HWA's.
- Het herstellen opwaarderen van de huidige afwerkingen inclusief systeemplafonds.

#### Installaties:

- Het inspecteren, doormeten en herstellen van alle installaties.
- Het uitbreiden/aanpassen van de WTB& E installaties, incl. verlichting en beveiliging.



- Het gebouw individueel voorzien van aansluitingen op de diverse NUTS-netten.

Inrichting Zijper Museum:

- Reserveren van budget voor de inrichting exclusief PC, printer, beamer, e.d.
- Reserveren van budget voor de bewegwijzering, reclame en overige specifieke zaken voor wat betreft de inrichting. Realisatie door het Zijper Museum zelf.

Bijkomende kosten:

- Verwerving gebouw (aankoop c.q. boekwaarde) door opdrachtgever nader te bepalen.
- Honoraria architect, constructeur, installatieadviseur en projectmanagement.
- Kosten leges, NUTS-aansluitingen, bodemonderzoek, flora & fauna onderzoek, e.d.
- Verhuiskosten.
- Aanpassing buiteninrichting.

De sloop- en afvoerkosten van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe is binnen deze optie B meegenomen. Het gebruiken van het gebouw optie B wordt belemmerd door de aanwezigheid van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe.

Het geschikt maken van het hoofdgebouw alsmede het daarbij behorende terrein, binnen deze optie B, ramen wij in bouwkosten met bijkomende kosten op € 1.121.334,00 inclusief BTW. Zie ook de bijlagen III en IV.

**5-e Stedenbouwkundige consequenties/mogelijkheden:**

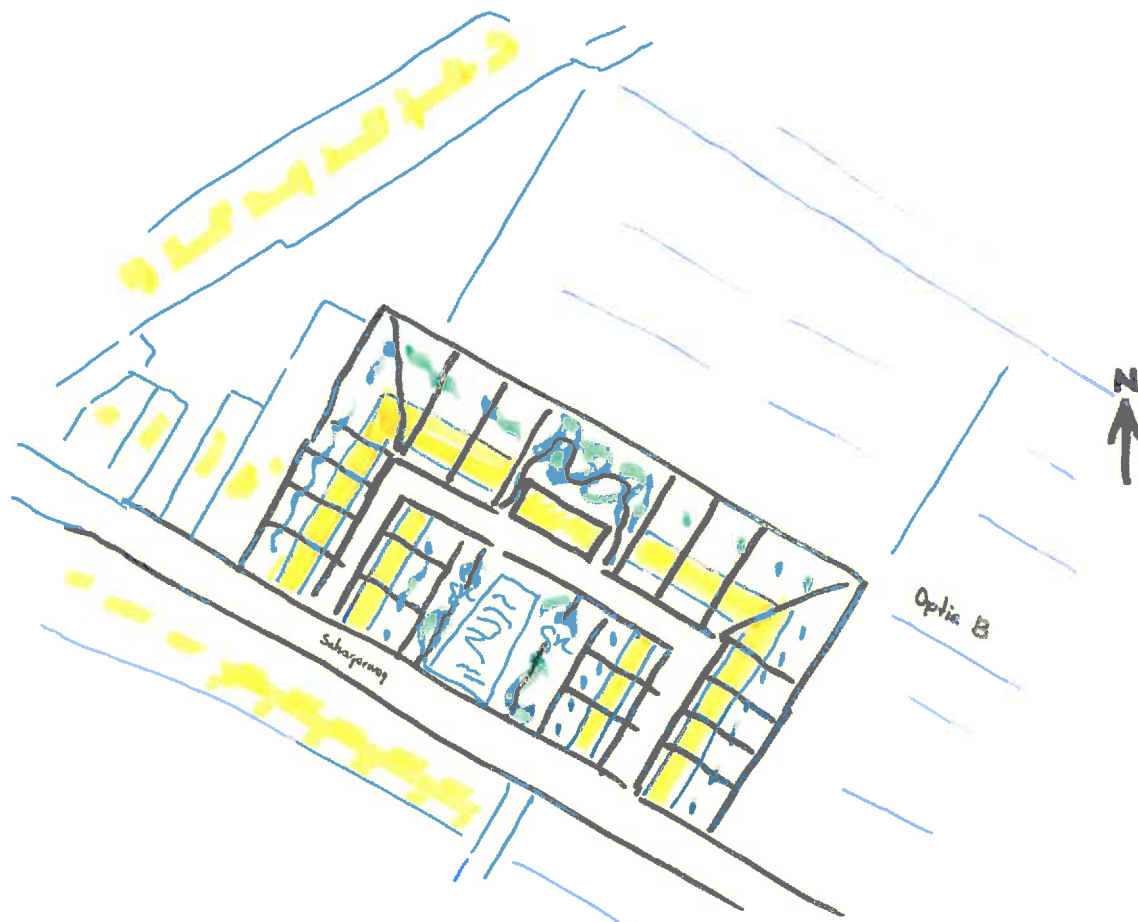
Door het gehele terrein minus de oppervlakte van optie B bouwrijp te maken kan daar bijvoorbeeld woningbouw worden gerealiseerd. Het gehele terrein is 20.095 m<sup>2</sup> groot. Zie ook uw stedenbouwkundige onderlegger, pagina 17.

Ofschoon het Zijper Museum binnen deze optie B midden achter op het terrein ligt, is er qua herindeling van het terrein geen sprake van een blokkade. Het Zijper Museum in deze optie B behoeft een netto oppervlakte groot ca. 500 m<sup>2</sup> en vanwege haar ligging zal ze nog eens ca. 1.000m<sup>2</sup> in gebruik nemen waardoor het totaal op ca. 1.500m<sup>2</sup> bruto terrein gebruik uitkomt. In combinatie met deze optie B zou een bruto oppervlakte van 18.595 m<sup>2</sup> vrijkomen voor bijvoorbeeld de genoemde woningbouw. Een stedenbouwkundig plan inclusief planeconomie kan daarvoor worden ontwikkeld.

De parameters als: het nog aan te kopen gebied B, 600 m<sup>2</sup>, en de boekwaarden van de gebieden A en C moeten daarbij nog nader worden vastgesteld. De kosten voor het bouwrijp maken (saneren/vlakschuiven) van het genoemde beschikbare terrein van 18.595m<sup>2</sup> binnen deze optie B ramen wij op € 267.104,00 inclusief BTW. Wij merken op dat deze kosten geheel los staan van het initiatief optie B.

Zie ook de bijlagen III en IV.

Volledig separaat aan de berekeningen optie B, bijlage IV, geven wij deze hieronder een stedenbouwkundige suggestie voor na het grotendeels saneren van het gemeentehuis Zijpe in combinatie met het Zijper Museum.



## 6. Onderzoek optie C

Het tweelaagse gebouw zijnde de linkervleugel.

### 6-a Gebouwlocatie en gebouwstructuur

De gebouwlocatie betreft de tweelaagse linkervleugel. Deze linkervleugel kent een oppervlak van (2 x 391) 782m<sup>2</sup> BVO met een voetprint van 46 bij 8.5 m.

Ten opzichte van het gebouw optie A kent deze vleugel meerdere afzonderlijke ruimten verdeeld over twee bouwlagen.

De kwaliteit van de bestrating is redelijk en kan verder worden gebruikt. De aansluitende groenvoorziening verkeert in een goede staat van onderhoud.

### **6-b Technische staat inclusief installaties**

Deze beschrijving betreft de gehele linkervleugel welke als kantoorgebouw in gebruik is zonder een eigen entree inrichting.

Het gebouw dateert uit het midden van de vorige eeuw en is traditioneel gebouwd. Gemetselde gevels met na geïsoleerde (glas) stalen kozijnen, stenen vloeren en een houten hellend dak met keramische pannen belegt. Het gebouw behoeft met name aan haar buitenschil herstel en onderhoud. De kozijnen met hun na isolatieslag zijn aan vervanging toe en de hellende dakvlakken behoeven licht onderhoud. Naast het verbouwen dient, na het slopen en saneren, op de kop een nieuwe gevelsluiting te komen. Al met al te classificeren als bedrijfsmatig gebruikt en in behoorlijke mate gedateerd.

De aanwezige installaties zijn niet door ons getest, gebruikers geven aan dat de installaties goed functioneren. Daarmee zijn geen in het oog springende gebreken geconstateerd.

### **6-c Geschiktheid als Zijper Museum**

Zoals eerder aangegeven kent deze linkervleugel twee bouwlagen met elk 391m<sup>2</sup> aan BVO. Qua ruimte is het voldoende gerelateerd aan het P.v.E. Zijper Museum.

Deze vleugel heeft haar eigen historie binnen de gemeente Zijpe. Het heeft echter geen markante uitstraling. Het huidige Zijper Museum heeft ca. 325 m<sup>2</sup> GBO ter beschikking. De wens van het Zijper Museum is ca. 535 m<sup>2</sup> GBO.

Wij achten deze vleugel, lang/smalle met een lage plafondhoogte, niet geschikt voor de nieuwe huisvesting van het vernieuwde Zijper Museum.

Het huidige museum is gehuisvest in de rechtere vleugel. De indeelbaarheid als museum en de bedrijfsvorming is een aangelegenheid van de verantwoordelijken van het Zijper Museum zelf. Het huidige bestemmingsplan, het museum is al gevestigd op dit adres, roept geen problemen op in de richting van het gebruik.

Schagerbrug ligt op enkele kilometers van de stad Schagen. Met het openbaar vervoer (vanuit NS station Schagen) en met o.a. de auto is Schagerbrug goed te bereiken. Voor de autobezitters zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen.

### **6-d Toelichting optie C**

#### Bouwkundig:

- Het slopen en afvoeren van 4025m<sup>2</sup> BVO gebouwen.
- Het leegruimen het gebouw: losse en vaste inventaris inclusief de systeemplafonds.
- Het gering aanpassen (MIVA, e.d.) van de huidige constructie dragende inrichting.
- Het herstellen van de gevelsluiting inclusief kozijnen en naamaanduiding.
- Het licht herstellen van de huidige dak afwerkingen inclusief de HWA's.
- Het opwaarderen en herstellen van de huidige afwerkingen inclusief systeemplafonds.

#### Installaties:

- Het inspecteren, doormeten en herstellen van alle installaties.
- Het uitbreiden/aanpassen van de WTB & E installaties, incl. verlichting en beveiliging.

#### Inrichting Zijper Museum:

- Reserveren van budget voor de inrichting exclusief PC, printer, beamer, e.d.
- Reserveren van budget voor de bewegwijzering, reclame en overige specifieke zaken voor wat betreft de inrichting. Realisatie door het Zijper Museum zelf.

#### Bijkomende kosten:

- Verwerving gebouw (aankoop c.q. boekwaarde) door opdrachtgever zelf.
- Honoraria architect, constructeur, installatieadviseur en projectmanagement.
- Kosten leges, NUTS - aansluitingen, bodemonderzoek, flora & fauna onderzoek, e.d.
- Verhuiskosten.
- Aanpassing buiteninrichting.

De sloop- en afvoerkosten van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe is binnen deze optie C meegenomen. Het gebruiken van het gebouw optie C wordt belemmerd door de aanwezigheid van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe.

Het geschikt maken van de linkervleugel alsmede het daarbij behorende terrein, binnen deze optie C, ramen wij in bouwkosten met bijkomende kosten op € 731.361,00 inclusief BTW. Zie ook de bijlagen V en VI.

#### **6-e Stedenbouwkundige consequenties / mogelijkheden**

Door het gehele terrein minus de oppervlakte van optie C bouwrijp te maken kan daar bijvoorbeeld woningbouw worden gerealiseerd. Het gehele terrein is 20.095 m<sup>2</sup> groot. Zie ook uw stedenbouwkundige onderlegger, pagina 17.

Ofschoon het Zijper Museum binnen deze optie C links op het terrein ligt is, er licht sprake van ineffectief terreingebruik. Het Zijper Museum in deze optie C behoeft een netto oppervlakte groot ca. 500 m<sup>2</sup> en vanwege haar ligging zal ze nog eens c.a. 500m<sup>2</sup> in gebruik nemen waardoor het totaal op ca. 1.000m<sup>2</sup> bruto terreingebruik uitkomt.

In combinatie met deze optie C zou een bruto oppervlakte van 19.595 m<sup>2</sup> vrijkomen voor bijvoorbeeld woningbouw. Een stedenbouwkundig plan inclusief haar planeconomie kan worden ontwikkeld.

De parameters als: het nog aan te kopen gebied B, 600m<sup>2</sup> en de boekwaarden van de gebieden A en B moeten nog worden vastgesteld. De kosten voor het bouwrijp maken (saneren/vlakschuiven) van het genoemde beschikbare terrein van 19.595m<sup>2</sup> binnen deze optie C ramen wij op € 280.651,00 inclusief BTW. Wij merken op dat deze kosten geheel los staan van het initiatief optie C.

Zie ook de bijlagen V en VI.

Volledig separaat aan de berekeningen optie C, bijlage VI, geven wij hieronder een stedenbouwkundige suggestie voor na het grotendeels saneren van het gemeentehuis Zijpe in combinatie met het Zijper Museum.



## 7. Onderzoek optie D

Het éénlaagse gebouw zijnde de achterbouw (met uitbreiding) hoofdgebouw.

### 7-a Gebouwlocatie en gebouwstructuur

De gebouwlocatie betreft de éénlaagse achterbouw (met uitbreiding). Deze bebouwing met 225m<sup>2</sup> uitbreiding van de begane grond kent een oppervlakte van (405+225) 630m<sup>2</sup> BVO.

Ten opzichte van het gebouw optie A kent deze bebouwing meerdere afzonderlijke grote ruimten verdeeld over één bouwlaag.

Nieuwe omliggende bestrating is nodig binnen deze optie D. De achter aansluitende groenvoorziening verkeert in goede staat van onderhoud.

### **7-b Technische staat inclusief installaties**

Deze beschrijving betreft de achterbebouwing achter het hoofdgebouw zonder een eigen entree inrichting.

Het gebouw dateert uit midden jaren tachtig en is traditioneel gebouwd. De gevelsluiting is in een geïsoleerde uitvoering. Houten spanten, een hellend sheddak met keramische pannen belegt. Het gebouw zelf behoeft wat licht herstel en onderhoud. Omdat deze bestaande bebouwing te weinig m<sup>2</sup> BVO in zich heeft behoeft het wel te worden uitgebreid met 225m<sup>2</sup> BVO. Deze uitbreiding concentreert zich aan de linker voorzijde en kent een vlakdak.

Al met al te classificeren als bedrijfsmatig gebruikt en in een verrassende verschijningsvorm. De aanwezige installaties zijn niet door ons getest, er zijn geen in het oog springende gebreken geconstateerd.

### **7-c Geschiktheid als Zijper Museum in zowel de minimum- als maximumvariant**

Zoals eerder aangegeven kent deze éénlaagse achterbouw met uitbreiding totaal 630m<sup>2</sup> BVO, ca. 525m<sup>2</sup> GBO. Qua ruimte is het voldoende gerelateerd aan het P.v.E. Zijper Museum. Deze achterbouw kent haar eigen historie binnen de gemeente Zijpe en heeft een markante uitstraling. Het huidige Zijper Museum heeft circa 325 m<sup>2</sup> GBO ter beschikking. De wens van het Zijper Museum is circa 535 m<sup>2</sup> GBO.

Wij achten deze achterbouw met uitbreiding zeer geschikt, markante en hoge ruimten, voor de nieuwe huisvesting van het vernieuwde Zijper Museum.

Het huidige museum is gehuisvest in de rechtervleugel. De indeelbaarheid als museum en de bedrijfsvorming is een aangelegenheid van de verantwoordelijken van het Zijper Museum zelf. Het huidige bestemmingsplan, het museum is al gevestigd op dit adres, roept geen problemen op in de richting van het gebruik. Schagerbrug ligt op enkele kilometers van de stad Schagen. Met het openbaar vervoer (vanuit NS station Schagen) en met o.a. de auto is Schagerbrug goed te bereiken. Voor de autobezitters zijn er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen.

### **7-d Toelichting optie D**

#### Bouwkundig:

- Het slopen en afvoeren van 4203m<sup>2</sup> BVO gebouwen.
- Het realiseren van 225m<sup>2</sup> BVO uitbreiding.
- Het leegruimen het gebouw: losse en vaste inventaris inclusief de systeemplafonds.
- Het gering aanpassen (MIVA, e.d.) van de huidige constructie dragende inrichting.
- Het herstellen van de gevelsluiting inclusief kozijnen en naamaanduiding.
- Het licht herstellen van de huidige dak afwerkingen inclusief de HWA's.
- Het opwaarderen en herstellen van de huidige afwerkingen inclusief systeemplafonds.

#### Installaties:

- Het inspecteren, doormeten en herstellen van alle installaties.
- Het uitbreiden / aanpassen van de WTB& E installaties, incl. verlichting en beveiliging.

#### Inrichting Zijper Museum:

- Reserveren van budget voor de inrichting exclusief PC, printer, beamer, e.d.
- Reserveren van budget voor de bewegwijzering, reclame en overige specifieke zaken voor wat betreft de inrichting. Realisatie door het Zijper Museum zelf.

#### Bijkomende kosten:

- Verwerving gebouw (aankoop c.q. boekwaarde) door opdrachtgever zelf.
- Honoraria architect, constructeur, installatieadviseur en projectmanagement.
- Kosten leges, NUTS - aansluitingen, bodemonderzoek, flora & fauna onderzoek, e.d.
- Verhuiskosten.
- Aanpassing buiteninrichting.

De sloop- en afvoerkosten van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe is binnen deze optie D meegenomen. Het gebruiken van het gebouw met uitbreiding optie D wordt belemmerd door de aanwezigheid van de overige bebouwing van het gemeentehuis Zijpe.

Het geschikt maken van de achterbebouwing met uitbreiding, alsmede het daarbij behorende terrein, binnen deze optie D, ramen wij in bouwkosten met bijkomende kosten op € 928.608,00 inclusief BTW.

Zie ook de bijlagen VII en VIII.

### **7-e Stedenbouwkundige consequenties / mogelijkheden**

Door het gehele terrein minus de oppervlakte van optie D met uitbreiding bouwrijp te maken kan daar bijvoorbeeld woningbouw worden gerealiseerd. Het gehele terrein is 20.095 m<sup>2</sup> groot. Zie ook uw stedenbouwkundige onderlegger, pagina 17.

Ofschoon het Zijper Museum binnen deze optie D midden achter op het terrein ligt, is er licht sprake van ineffectief terreingebruik. Het Zijper Museum in deze optie D heeft een netto oppervlakte groot ca. 630 m<sup>2</sup> en vanwege haar ligging zal ze nog eens c.a. 500m<sup>2</sup> in gebruik nemen, waardoor het totaal op ca. 1.130 m<sup>2</sup> bruto terreingebruik uitkomt.

In combinatie met deze optie D zou een bruto oppervlakte groot 19.465 m<sup>2</sup> vrij komen voor bijvoorbeeld woningbouw. Een stedenbouwkundig plan inclusief haar planeconomie kan worden ontwikkeld.

De parameters als: het nog aan te kopen gebied B, 600m<sup>2</sup> en de boekwaarden van de gebieden A en B moeten nog worden vastgesteld. De kosten voor het bouwrijp maken (saneren/vlakschuiven) van het genoemde beschikbare terrein van 19.465m<sup>2</sup> binnen deze optie D ramen wij op € 285.306,00 inclusief BTW. Wij merken op dat deze kosten geheel los staan van het initiatief optie D.

Zie ook de bijlagen VII en VIII.

Volledig separaat aan de berekeningen optie D, bijlage VIII, geven wij hieronder een stedenbouwkundige suggestie voor na het grotendeels saneren gemeentehuis Zijpe in combinatie met het Zijper Museum.



#### 8. Indicatie ingebruikname/planning

Wanneer wordt uitgegaan van het feit dat de bestemming van het Zijper Museum past binnen het bestemmingsplan 'Gemengd gebruik', dan verwachten wij het volgende tijdsplan:

- Besluit: De gemeenteraad kiest en besluit voor een locatie. De voorbereiding start.
- Aankoop: Vanaf de start van de aankoop tot de overdracht bij de notaris verstrijken drie maanden.
- Techniek voorbereiding: Start voorbereiding met na circa drie maanden het indienen van de bouwaanvraag. Vanaf de start is na 4,5 maanden het complete plan voor de aanbesteding gereed.
- Bouwvergunning: Vanwege de aanneme 'reguliere bouwaanvraag' volgt de vergunningverstrekking negen weken na het moment van indiening. Het is aan te raden om vervolgens minimaal zes weken te wachten met de start van de uitvoering in verband met het wettelijk recht voor derden om te reclameren.
- Aanbesteding: Na negen weken is de aanbesteding voltooid en kan men overgaan tot gunning.
- Gunning: De afwikkeling van de gunning duurt twee weken.



- **Uitvoering:** Aansluitend op de gunning volgt de uitvoering. Voor de optie minimumvariant betekent dit vier maanden, voor de optie maximumvariant zeven maanden.
- **Verhuizing:** Het verhuizen zal één dag in beslag nemen. De voorbereiding voor de verhuizing regelt het museum zelf.
- **Saneren overig:** Gelijk met het verbouwen c.q. aanpassen van de nieuwe huisvesting van het Zijper Museum zal het terrein met haar restopstallen worden gesaneerd.

Zie ook de bijlage IX.

## 9. Conclusie

De vier opties zijn onderzocht op basis van de verstrekte mondelinge en schriftelijke informatie en door middel van de verrichte gebouwinspectie. In onderstaand schema zijn de bevindingen kort samengevat.

| <b>Opties</b>      | <b>Optie A</b> | <b>Optie B</b> | <b>Optie C</b> | <b>Optie D</b> |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Bereikbaarheid     | redelijk       | redelijk       | redelijk       | redelijk       |
| Uitstraling gebouw | redelijk       | goed           | slecht         | goed           |
| Functionaliteit    | goed           | redelijk       | slecht         | goed           |
| Aanpasbaarheid     | goed           | redelijk       | slecht         | redelijk       |
| Financieel         | € 284.969      | € 1.121.334    | € 731.243      | € 928.608      |

| <b>Stedenbouw</b>   | <b>Optie A</b> | <b>Optie B</b> | <b>Optie C</b> | <b>Optie D</b> |
|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Indeelbaarheid      | redelijk       | redelijk       | redelijk       | redelijk       |
| Bouwrijp financieel | € 271.978      | € 267.104      | € 280.651      | € 285.306      |
| Risico 1            | Aankoop        |                |                |                |
| Risico 2            | Boekwaarden    |                |                |                |
| Risico 3            | Afzet woning   |                |                |                |

Met deze rapportage en de bijlagen geven wij u inzicht in de consequenties van de vier opgestelde opties A, B, C en D in ruimtelijke verschijning, de gebruiksmogelijkheden en de kosten die daaraan zijn verbonden.

Vele argumenten, naast de hier genoemde, zijn van belang bij het nemen van een besluit. Vanuit het schema hierboven blijkt voor ons dat optie A het meest geschikt lijkt voor het Zijper Museum.

De invloed van de stedenbouwkundige mogelijkheden is nog niet uitputtend onderzocht. Dit is voor het nemen van een finaal besluit wel van aanmerkelijk belang.

# KOSTENRAMING - Optie A - semi separaat gebouw voor het Zijper Museum

Bijlage II

Oostpaviljoen



## PROJECTGEGEVENS

|                      |                                  |                  |   |
|----------------------|----------------------------------|------------------|---|
| PROJECT OMSCHRIJVING | ZM optie A, semi separaat gebouw | DATUM START BOUW | n.t.b.  |
| PROJECT NUMMER       | GZIJ02                           | BOUWTIJD         | n.t.b.  |
| OPDRACHTGEVER        | Gemeente Zijpe                   | UITGANGSPUNTEN   | De opdracht van de Gemeente Zijpe juni 2012.                  |
| DATUM                | 08-06-12                         |                  | De concept-notitie "P.v.E. toekomstig ZM, versie 1 3-1-2012". |
| PRINSPEL DATUM       | 01-06-12                         |                  | De ontvangen plan gegevens, zie rapport pagina 4.             |
|                      |                                  |                  | De toelichting en inspectie, 11-05-2012, ter plaatse.         |

## PLAN KENMERKEN

### KARAKTERISTIEKEN

|                        |               |                     |                 |
|------------------------|---------------|---------------------|-----------------|
| KAVELOPPERVLAK, ca.    | 2.000,00 [m2] | GEVEL bruto         | 599,67 [m2]     |
| BBO, ca.               | 431,00 [m2]   | GEVEL dicht         | 328,82 [m2]     |
| BOUWDIEPTE             | 19,15 [m1]    | GEVEL open          | 269,85 [m2]     |
| BOUWLAGEN              | 2,00 [st]     | DAK bruto           | 431,00 [m2]     |
| VERDIEPINGSHOOGTE, ca. | 3,60 [m1]     |                     |                 |
| BVO TOTAAL, ca.        | 862,00 [m2]   | VON-prijs           | n.v.l. incl BTW |
| OPP. BINNENTERREIN     | n.v.l. [m2]   | aantal wooneenheden | n.v.l. st       |
| INHOUD BRUTO, ca.      | 3.103,20 [m3] |                     |                 |

## KOSTEN OVERZICHT

|  | totaal        |        |                                   | /m2 bruto     | /m3 inhoud              |
|--|---------------|--------|-----------------------------------|---------------|-------------------------|
| <b>DIRECTE KOSTEN SLOPEN EN AFVOEREN</b>   |               |        |                                   |               |                         |
| slopen en afvoeren corridor tussen optie A en de separaat te saneren rest gebouw | 54            | 58     | 3.132                             | 3,63          | 1,01                    |
|  | 54            |        | 3.132                             | 3,63          | 1,01                    |
| <b>DIRECTE KOSTEN ONDERBOUW EN RUWBOUW</b>                                       |               |        |                                   |               |                         |
| herstel onder- & ruwbouw (fundering, wanden, kolommen en constructievloeren)     | 431           | n.v.t. | -                                 | -             | -                       |
|  | 431           |        | -                                 | -             | -                       |
| <b>DIRECTE KOSTEN GEVEL EN DAK</b>   |               |        |                                   |               |                         |
| licht herstel en reinigen gevelsluiting  | 600           | 3      | 1.499                             | 1,74          | 0,48                    |
| nieuwe gevelsluiting bij entree (ex. corridor) met naamsaanduiding               | 22            | 1.155  | 24.938                            | 28,93         | 8,04                    |
| licht herstel/onderhoud dakafwerkingen met HWA's                                 | 431           | 2      | 647                               | 0,75          | 0,21                    |
|  | 862           | 1.159  | 27.084                            | 31,42         | 8,73                    |
| <b>DIRECTE KOSTEN AFBOUW</b>   |               |        |                                   |               |                         |
| afbouw (aegruimen, BWK-aanpassingen, afwerken vloer, wand en plafond)            | 862           | 52     | 44.824                            | 52,00         | 14,44                   |
| minder validen toilet (MIVA)   | 1             | 9.750  | 9.750                             | 11,31         | 3,14                    |
|  | 862           | 52     | 54.574                            | 52,00         | 14,44                   |
| <b>DIRECTE KOSTEN DIVERSEN</b>   |               |        |                                   |               |                         |
| herstel buitenterrein  | 2.000         | 2      | 4.000                             | 4,64          | 1,29                    |
| vlaggenmast  | 1             | 7.500  | 7.500                             | 8,70          | 2,42                    |
| een liftinstallatie a € 40.000 exclusief BTW is optioneel                        |               |        |                                   |               |                         |
|  | 862           | 7.502  | 11.500                            | 13,34         | 3,71                    |
| <b>DIRECTE KOSTEN INSTALLATIES</b>   |               |        |                                   |               |                         |
| inspectie, onderhoud en licht herstel installaties                               | 862           | 32     | 27.584                            | 32,00         | 8,89                    |
| toeslag t.b.v. wat accent verlichting  | 862           | 10     | 8.620                             | 10,00         | 2,78                    |
| bouwkundige voorzieningen installaties.  | 862           | 5      | 4.310                             | 5,00          | 1,38                    |
|  | 862           |        | 40.514                            | 47,00         | 13,06                   |
| <b>TOTAAL DIRECTE KOSTEN EXCLUSIEF INSTALLATIES</b>                              | <b>862</b>    |        | <b>106.600</b>                    | <b>116,71</b> | <b>32,42</b>            |
| <b>INDIRECTE KOSTEN</b>  |               |        |                                   |               |                         |
| ALGEMENE BOUWPLAATSKOSTEN  | 8.048         | 8,00%  |                                   |               |                         |
| ALGEMENE KOSTEN  | 5.432         | 5,00%  |                                   |               |                         |
| WINST & RISICO   | 2.282         | 2,00%  |                                   |               |                         |
| INSTALLATIES   | 36.204        |        |                                   |               |                         |
| COORDINATIE INSTALLATIES   | 1.267         | 3,50%  |                                   |               |                         |
| AFKOOP PRINSSTUJINGEN TIJDENS BOUW   | n.t.b.        |        |                                   |               |                         |
| CAR-VERZEKERING  | 610           | 0,40%  |                                   |               |                         |
| <b>TOTAAL INDIRECTE KOSTEN</b>   | <b>53.843</b> |        |                                   |               |                         |
| <b>TOTALE KOSTEN AANNEEMSOM INCLUSIEF INSTALLATIES</b>                           |               |        | <b>154.443 exclusief 19 % BTW</b> |               | <b>179,- per m2 BVO</b> |
| <b>TOTALE KOSTEN AANNEEMSOM INCLUSIEF INSTALLATIES</b>                           |               |        | <b>183.787 inclusief 19 % BTW</b> |               | <b>213,- per m2 BVO</b> |
| <b>BIJKOMENDE KOSTEN</b>   |               |        |                                   |               |                         |
| verwerving VON, perceel met opstal   | 1             | -      | -                                 |               |                         |
| inrichtingskosten ZM specifiek   | 862           | 58     | 49.996                            |               |                         |
| verhuiskosten  | 1             |        | 5.500                             |               |                         |
| aanpassing parkeren  | 1             |        | n.v.t.                            |               |                         |
| bijkomende kosten leges, honoraria, onderzoek, NUTS-infra., rente, etc..         | 862           | 53     | 45.686                            |               |                         |
| <b>TOTALE BIJKOMENDE KOSTEN</b>  |               |        | <b>101.182 inclusief 19 % BTW</b> |               |                         |
| <b>TOTAAL AANNEEMSOM EN BIJKOMENDE KOSTEN</b>                                    |               |        | <b>284.969 inclusief 19 % BTW</b> |               |                         |

## OPMERKINGEN

De in deze raming gehanteerde 862m2 BVO (ca. 715m2 GVO) is de aanwezige grootte binnen dit bestaand opstal. Het Zijper Museum heeft nu 325m2 GBO en hanteert in haar P.v.E. 535m2 aan GBO.

## KOSTEN SANEREN RESTBOUWING EN INFRA. STAAN VOLLEDIG LOS VAN OPTIE A

|   |        |           |         |
|---|--------|-----------|---------|
| Slopen en afvoeren rest opstellen met installaties inclusief kelders.         | 3.971  | 35,00     | 138.976 |
| Verwijderen en afvoeren bestratingen, groen en leidingwerk op/in terrein      | 18.095 | 3,25      | 58.809  |
| Bijkomende kosten als uitvoeringskosten, leges, onderzoek, etc.. Milieu op PM | 1      | 30.767,70 | 30.768  |

**TOTALE KOSTEN AANNEEMSOM SANEREN STAAN VOLLEDIG LOS VAN OPTIE A** 228.553 exclusief 19 % BTW  
**TOTALE KOSTEN AANNEEMSOM SANEREN STAAN VOLLEDIG LOS VAN OPTIE A** 271.978 inclusief 19 % BTW