

Uitwerking gebouwen Het Landje

UITWERKING VAN HET MAATSCHAPPELIJK INITIATIEF VOOR
REALISATIE VAN HET MASTERPLAN

DOOR IMPULS, STICHTING BUURTCENTRA EN DE VRIENDEN
VAN HET LANDJE

Oktober 2015

Inhoud

Het nieuwe Landje	2
Situatie.....	2
Complicatie	2
Het Masterplan in een notendop.....	3
Gebouw 1: nieuwe beheerdersgebouw	4
Gebouw 2 : zadelhok/koffiecorner	5
Gebouw 3: Ponystallen.....	6
Gebouw 5: Renovatie oude betonnen paardenstal tot voeropslag	7
Gebouw 8: Nieuwe sport/activiteiten ruimte	8
Gebouw 10: Partijtjes/knutselruimte	10
Gebouw 12: Renovatie traktorloods	11

Het nieuwe Landje

Bouwspeelplaats Het Landje in het Rembrandtpark is al meer dan 40 jaar een begrip in Amsterdam. Talloze kinderen brachten en brengen op Het Landje een deel van hun jeugd door. De Vrienden van Het Landje willen in samenwerking met beheerder Impuls, Stadsdeel Nieuw West en de Stichting buurtcentra de continuïteit en veiligheid van Het Landje garanderen.

Situatie

Nadat de Vrienden van Het Landje, een groep enthousiaste ouders samen met medewerkers van Impuls, in maart 2014 het masterplan voor een stevige renovatie van Het Landje hebben gepresenteerd, werd op de valreep door oude scheidende stadsdeelraad een bedrag gereserveerd om de plannen voor Het Landje te realiseren. Deze subsidie bedraagt EUR 525.000. Om de plannen uit te werken is de opdracht gegeven aan het Project Management Bureau (PMB). De opdracht van PMB was het uitwerken van een verbouwingsplan dat binnen het toegekende budget kan worden gerealiseerd. Het resultaat hiervan is in december 2014 gepresenteerd door PMB en heet de Definitie van het verbouwingsplan van Het Landje. Conclusie is dat het Masterplan niet binnen het budget kan worden gerealiseerd. In het plan worden twee opties weergegeven, namelijk een uitgekleeft plan dat wordt aangeduid als variant A en het optimale plan da als variant B wordt aangeduid.

De Vrienden van Het Landje onderschrijven vrijwel volledig de uitgangspunten zoals deze zijn verwerkt in de zogenoemde Variant B, het optimale plan. Naar de mening van de Vrienden van Het Landje omarmt de Variant B de wensen zoals neergelegd in het Masterplan 2014. De Vrienden van Het Landje zijn dan ook zeer positief over het feit dat Masterplan in planvorming (optimale variant) op een detail na is overgenomen. De definitie geeft goed weer dat het waardevol is het karakter van Het Landje te behouden alsmede de diversiteit van functies.

Complicatie

De Definitie van het verbouwingsplan van Het Landje en de realisatie van dit plan werpen momenteel twee problemen op:

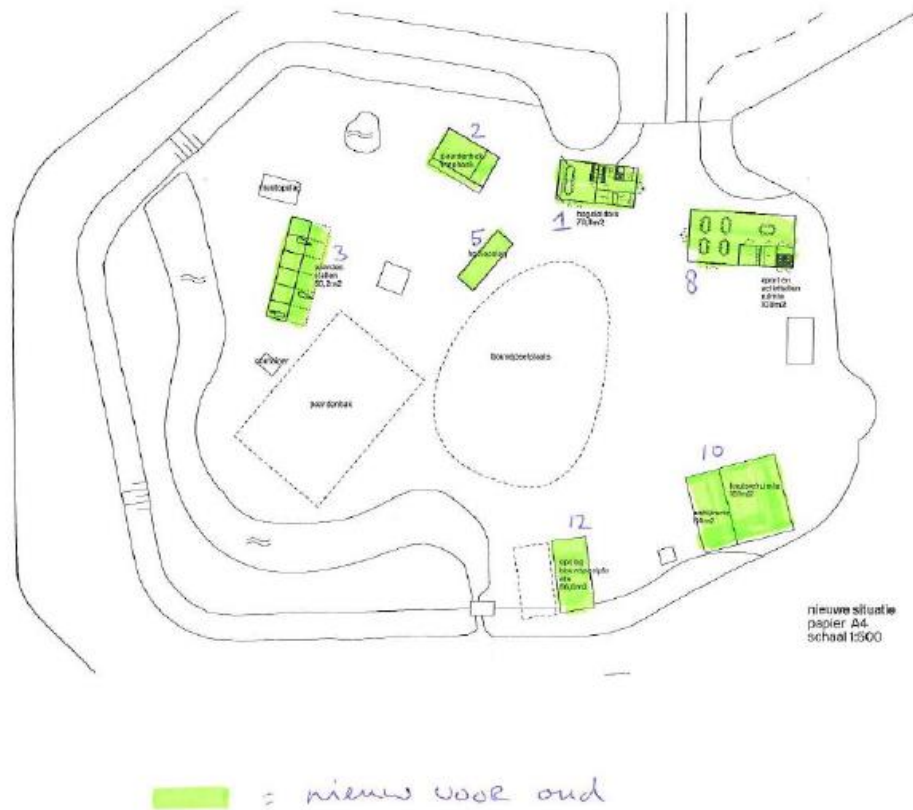
1. Realisatie Masterplan is niet haalbaar binnen budget;
2. Gemeentelijk reorganisatie en terbeschikkingstelling van Het Landje door Gemeentelijk Vastgoedbedrijf (centrale stad) maken exploitatie van Het Landje door Impuls onbetaalbaar. Volgens het vastgoedbedrijf zou alleen al een huur van EUR 52.000 per jaar verschuldigd zijn.

Beide complicaties vormen op dit moment bedreiging voor het voortbestaan van Het Landje in de huidige vorm. Reden waarom Stichting Buurtcentra en de Vrienden van Het Landje in samenwerking met Impuls de handen ineen hebben geslagen om via een alternatief model te komen tot realisatie van de renovatie van het Nieuwe Landje, binnen budget en met voor de exploitant een haalbare begroting.

Doel van dit maatschappelijk initiatief is het bieden, uitwerken en realiseren van een alternatief voor het PMB-plan met daarmee samenhangende exploitatieproblemen.

In dit document treft en een uitwerking van de kosten van de realisatie en een korte beschrijving van het beoogde exploitatiemodel.

Het Masterplan in een notendop

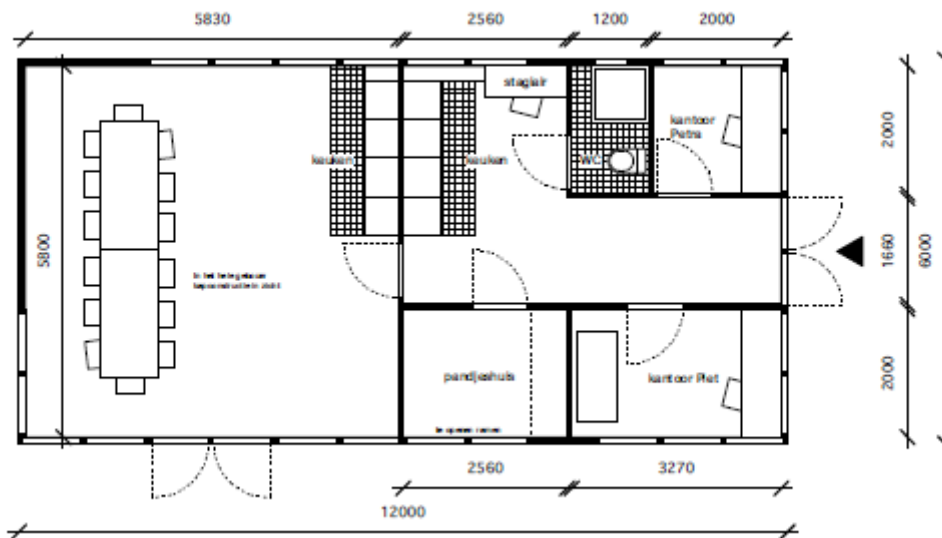


De uitgangspunten van het Masterplan zijn:

1. Nieuw beheerdersgebouw (kantoor/leslokaal - gebouw 1)
2. Nieuwe Blokhut als zadelhok voor Ponyclub en thee/koffie corner voor ouders Ponyclub (zadelhok/theehok - gebouw 2)
3. Nieuwe ponystallen met paddock (gebouw 2)
4. Renovatie oude betonnen paardenstal tot voeropslag (gebouw 5)
5. Nieuwe sport/activiteiten ruimte (gebouw 8)
6. Nieuw Partijtjes/knutselruimte (gebouw 10)
7. Renovatie traktorloods (gebouw 12)

De Vrienden van het Landje zijn van mening dat voornoemde uitgangspunten binnen het beschikbare budget kunnen worden gerealiseerd.

Gebouw 1: nieuwe beheerdersgebouw



Voorstel is om het Kantoorgebouw op de huidige plaats te herbouwen van het Poortgebouw. De functie kan grotendeels gelijk blijven maar er zijn een aantal verbeteringen bedacht die de functionaliteit van de nieuw te bouwen opstal sterk verbeteren.

In het Poortgebouw, komen de kantoren van beheerders Piet en Petra, het pandjeshuis, en een aparte ruimte meteen simpel keukenblokje en kluisjes voor de werknemers/stagiaires en een grote ruimte die gebruikt gaat worden als educatieve/vergader- en partijtjesruimte.

De huidige keuken kan verdwijnen omdat de nieuw te bouwen blokhut bij Fase A in de functionaliteit van "koffiepantry" voor de ouders zal voorzien. In plaats daarvan zal ruimte worden geboden aan twee kantoren en voornoemde lockerroom.

Het Poortgebouw zal moeten worden voorzien van grote en (kunstglazen) ramen zowel aan de voorzijde en aan de park- en binnenzijde. In bijlage 1 is een voorlopige situatieschets op schaal opgenomen.

Het idee is om in het Poortgebouw in twee hoofdruimtes te verdelen en een aantal secundaire ruimtes, te weten:

1. Kantoor Piet
2. Kantoor Petra
3. Pandjeshuis
4. Secundaire ruimtes:
 - a. Toilet met douche
 - b. Lockerruimte (in algemene kantoorruimte)
 - c. Flexwerkplek stagiair (in algemene kantoorruimte)
 - d. Educatieve/vergader en partijtjesruimte
 - e. Pantry I (in algemene kantoorruimte)
 - f. Pantry II (in educatieve/vergader en partijtjesruimte)
 - g. Technische ruimte (verwarming/elektra)
 - h. Berging

Gebouw 2 : zadelhok/koffiecorner

Als oplossing en duurzaam alternatief voor de voormalige beheerderswoning kan worden gedacht aan een nieuw te bouwen blokhut. Een blokhut als bouw pakket is relatief goedkoop en eenvoudig te bouwen. Bovendien kan deze zo worden ingedeeld om aan alle eisen te voldoen.

Het idee is ingeval wordt gekozen voor de blokhut om de blokhut in drie hoofdruimtes te verdelen en een aantal secundaire ruimtes, te weten:

1. Zadelkamer
2. Koffiecorner
3. Kantoorruimte
4. Secundaire ruimtes:
 - a. Toilet
 - b. Douche
 - c. Technische ruimte (verwarming/elektra)



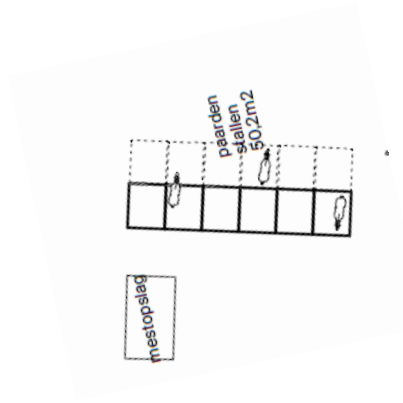
Blokhutten 60mm Blokhut Amerika 826 x 520

€9.725 €9.500

- Inclusief vloer & geïmpregneerde funderingsbalken
- Inclusief dakshingles
- Inclusief hang- en sluitwerk
- Glas
- Gratis verzending

<http://www.blokhut-stunter.nl/wp-content/uploads/60mm-Blokhut-Amerika-826x520cm-533x300.jpg>

Gebouw 3: Ponystallen



De nieuwe buitenstal moet bestaan uit 6 boxen formaat 3,00 x 2,5 meter (wettelijke eis) + paddock 3 buizen. Hiervoor zijn meerdere mogelijkheden qua materiaal en uitvoering. Er is inmiddels een offerte ontvangen.

Voor de ondervloer moet er beton worden gestort en moeten er nieuwe leidingen komen, voor elektriciteit en water + nieuwe waterbakken.

Overige werkzaamheden

- verwijderen bestaande riolering
- verwijderen 4 containers (ponyclub 2x + beheerderswoning 2x)
- verbouwing bestaande 3 ponystallen tot hooiopslag en zonder lekkage
- sloop 2 ponystallen
- prieel overdekt ponyzitje
- kapvergunning bomen

Op basis van de Gids voor Goede Praktijken van de Sectorraad Paarden zijn er minimale maten van toepassing voor de boxen voor de huisvesting van paarden en pony's. Hiervoor is bij Pony's bepalend de zogenaamde stokmaat of schofthoogte. De grootste pony op Het Landje is Dorus, een Haflinger en zijn stokmaat is 1,37. Dan kom je obv de formule $((2 \times \text{stokmaat})^2)$ precies op 7,50 m² (7,5076) uit. De stallen in het Masterplan fase A voldoet aan deze maat. Daarbij moet nog worden opgemerkt dat de boxen worden uitgebreid met een zogenaamde paddock. Deze maakt dat de pony's tot bijna dubbel zoveel stalruimte komen als is vereist.

De Gids voor Goede Praktijken spreekt over het stallen van paarden. Omdat paarden groepsdieren zijn zouden paarden zoveel mogelijk samen moeten zijn. De voorgestelde paardenstallen voldoen volledig aan dit streven. Hoewel de pony's afzonderlijk boxen krijgen, zullen de paddock worden gedeeld. Alleen de grote pony's (Dorus en Sponky) krijgen een eigen paddock. Kymo en Jitske delen een paddock alsmede Bonny en Jolly. De afzonderlijke boxen zullen binnen volledig zijn gesloten ter voorkoming van "voedernijd". De ponys kunnen elkaar opzoeken in de paddocks en in de winter door het hoofd naar buiten te steken.

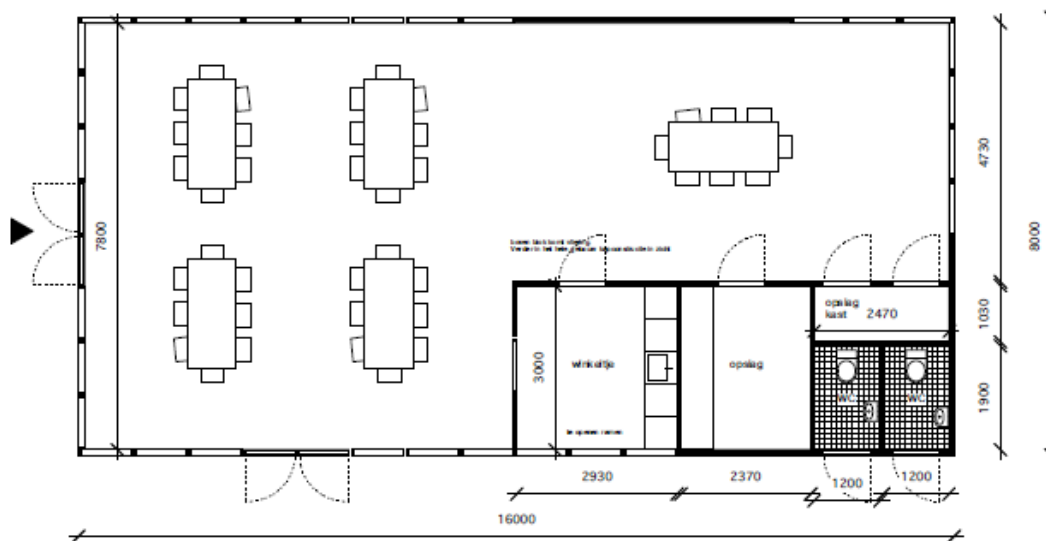
Verder brengen de pony's een groot deel van de dag door in de bak en worden zij in de zomer ook wel meegenomen de weide van het park in en worden regelmatig buitenritten gemaakt in het Rembrandtpark.

Gebouw 5: Renovatie oude betonnen paardenstal tot voeropslag



Het PMB plan gaat uit van sloop van de betonnen paardenstal en nieuwbouw. Wij gaan uit van renovatie. Mogelijk is asbest verwerkt in de huidige stal. Het vermoeden van asbest in het dak zou kunnen worden weggenomen door slechts het dak te vervangen. Het gaat om een betonnen gebouw dat in goede staat is en doordat het een betonnen gebouw is vormt dit gebouw vanuit brandpreventie-optiek een goede barrière tussen het Ponyplein en de houten hutten op de bouwspeelplaats.

Gebouw 8: Nieuwe sport/activiteiten ruimte



De nieuwbouw van de Sport/activiteitenruimte wordt naar voren verplaatst, op de huidige plaats van de Dierenloods, tegenover het nieuw te bouwen Poortgebouw.

De ruimte zal bestaan uit een groot lokaal, met een grote kast voor de stoppenkast/ gasmeter en daarnaast “Het Winkeltje” met een naar boven openend luik. In dit pand worden ook twee toiletten aangelegd die alleen van buiten af te betreden zijn.

De ruimte moet wel worden voorzien van openslaande deuren aan voorzijde en rechterzijkant en rondom (kunstglazen) ramen.

Het grote voordeel om de Sport en Spelruimte op deze plek te plaatsen, is dat er meer direct zicht is vanuit het kantoor op zowel de Sport/activiteitenruimte als op de ruimte rond het water. Hierdoor kunnen we sneller problemen voorkomen en kunnen we de kinderen meer veiligheid bieden. Aangezien hier reeds de stoppenkast en gasmeter aanwezig is, kan deze blijven zitten en voorkomen we extra hoge kosten.

Een ander voordeel van het verplaatsen van de Sport/activiteitenruimte is het creëren van pleinen op Het Landje. Door fase A ontstaat een plein rond de Ponyclub. De bouwplaats is uiteraard een plein op zich, terwijl met de verplaatsing ook tussen de bouwplaats, Knutsellokaal/partijtjesruimte en het water een echt centraal plein ontstaat. De gebouwen komen ook zodanig tegen het water aan te liggen dat achter de gebouwen geen toegang is, waardoor het eiland een meer overzichtelijk karakter krijgt en alles gericht is op het centrale plein van het eiland.

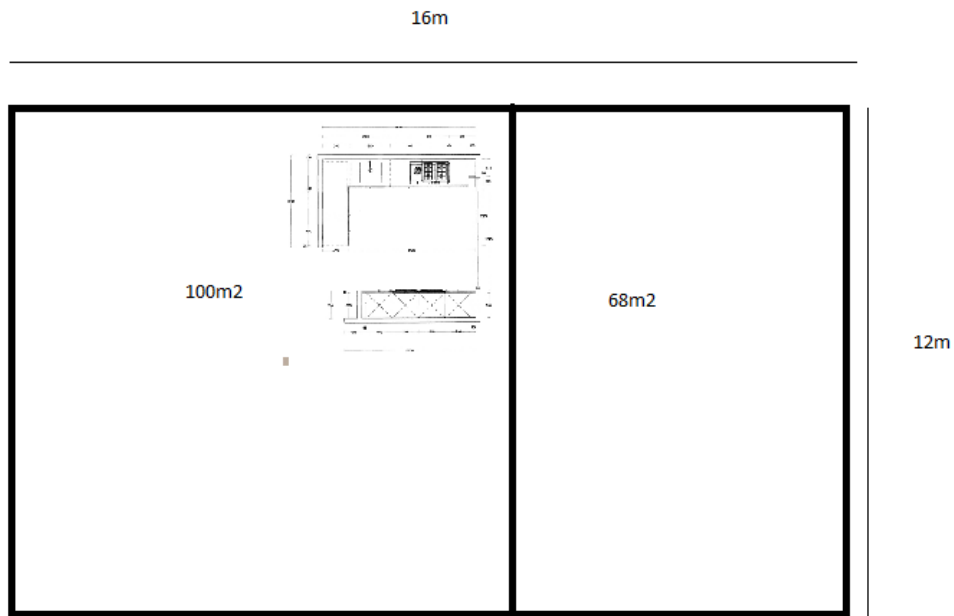
De Sport/activiteitenruimte zal moeten worden voorzien van grote (kunstglazen) ramen zowel aan de voorzijde en aan de waterzijde. In de tekening is een voorlopige situatieschets op schaal opgenomen.

Het idee is om de Sport/activiteitenruimte in een grote hoofdruimte te verdelen en een beperkt aantal secundaire ruimtes, te weten:

1. Sport/activiteitenruimte
2. Secundaire ruimtes:
 - a. 2 toiletten (van buiten bereikbaar)
 - b. Opslag
 - c. Technische ruimte
 - d. Pantry
 - e. Winkeltje
 - f. Vliering (opslag)

In de Sport/activiteitenruimte zal geen zwevend plafond worden opgenomen maar zal voor de creëren van ruimte de nok zichtbaar zijn. Hier ontstaat ook een gemakkelijk te bereiken berging op de vliering van de secundaire ruimtes. Bovendien geeft een dergelijk inrichting een leuke inzage voor de kinderen over hoe een echt gebouw in elkaar ziet!

Gebouw 10: Partijtjes/knutselruimte



De partijtjes/knutselruimte bestaat uit twee delen en wordt opgericht als een prefab clubgebouw (zie bijgaande offerte).

De knutselruimte krijgt een bergruimte en een keuken waar voor de kinderen van Het Landjes wordt gekookt door de vrijwilligers. Ook krijgt het gebouw twee toiletten.

Gebouw 12: Renovatie traktorloods



Voor de renovatie van de traktorloods is door PMB een bedrag begroot van EUR 35.000. Voor deze loods geldt dat de renovatie beperkt kan zijn. Bovendien kan voor minder dan de helft van de begrote renovatiekosten een hele nieuwe loods worden neergezet.
