

Betreft: Transformatie Luciakerk Steensel

Geachte leden van de Raad, geacht College van Burgermeester en Wethouders,

Allereerst willen wij de commissie van de raad en het college bedanken voor de inspraakmogelijkheid van 28 maart jongstleden.

Zoals aangegeven hebben wij nadrukkelijk géén bezwaar tegen het idee het gemeenschapshuis te verplaatsen naar de kerk. Hiervan hopen we de raad overtuigd te hebben. Onze betrokkenheid en zorgen zitten met name in de sfeer van **duurzaamheid**, dat wil zeggen: budget, energie, geluid en behoud van groen.

In de aanloop naar de raadsvergadering van 11 april willen we nog een aantal overwegingen met u delen:

1. Constructie: verdiepingsvloer kan wel degelijk!
2. Gebruik: MFA of evenementenlocatie?
3. Voorkom energie-armoede van maatschappelijk vastgoed: ontwerp op basis van Trias Energetica!
4. Ontwerp is nog incompleet: energie, geluid en brandveiligheid

Hoewel wij zeker niet op de stoel van de architect willen gaan zitten, hebben we wel de moeite genomen suggesties voor een verdiepingsvloer te doen, om te laten zien dat het kan (zelfs relatief eenvoudig).

Architecten van de Denkkamer (www.denkkamer.com) hebben in ieder geval aangegeven open te staan om mee te denken over een goedkoper én energie-efficiënter ontwerp.

Wellicht loont het de moeite zo'n second opinion te laten maken (o.a. energie + investering) en dat af te zetten tegen het huidige budget van € 5,5 miljoen.

Wij willen, desgewenst, zelf actief participeren als er zo'n second opinion wordt gedaan.

Met vriendelijke groet,

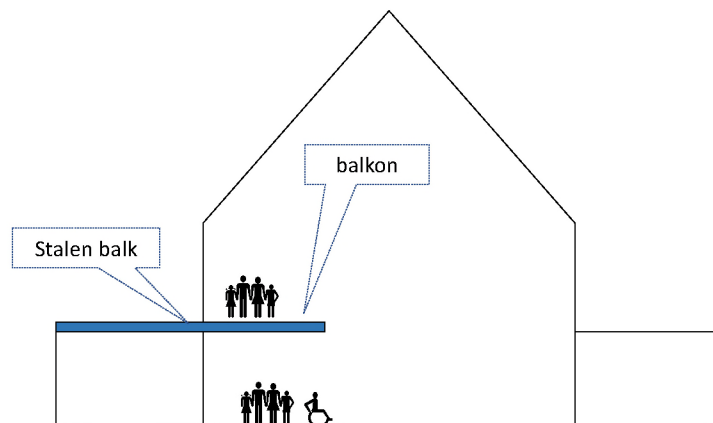
Ronald Verberne & Karin Faber

Eindhoveneweg 32, 5524 AR Steensel

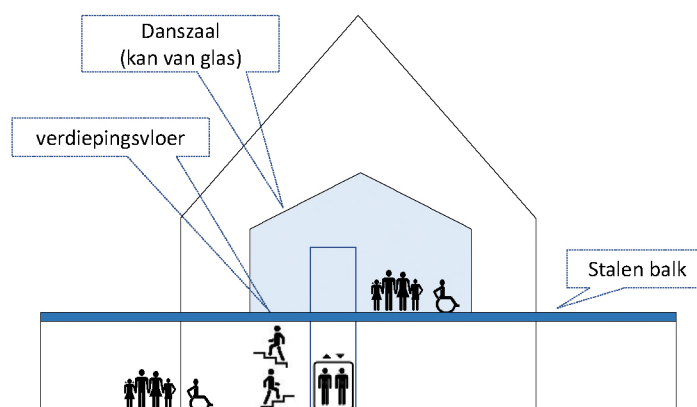
Bijlagen: aanvullende overwegingen

1. Constructie: verdiepingvloer kan wel degelijk!

In het raadsvoorstel wordt gesteld dat het constructief te moeilijk (te risicovol) is om een verdiepingvloer aan te brengen. Dit is onjuist en uit de presentatie “rendering” volgt ook duidelijk wáárom dit onjuist is: in het zwevende balkon worden er meerdere zware stalen balken (in blauw weergegeven) door de gevel van de kerk gevoerd (dit is overigens constructief een gebruikelijke oplossing).

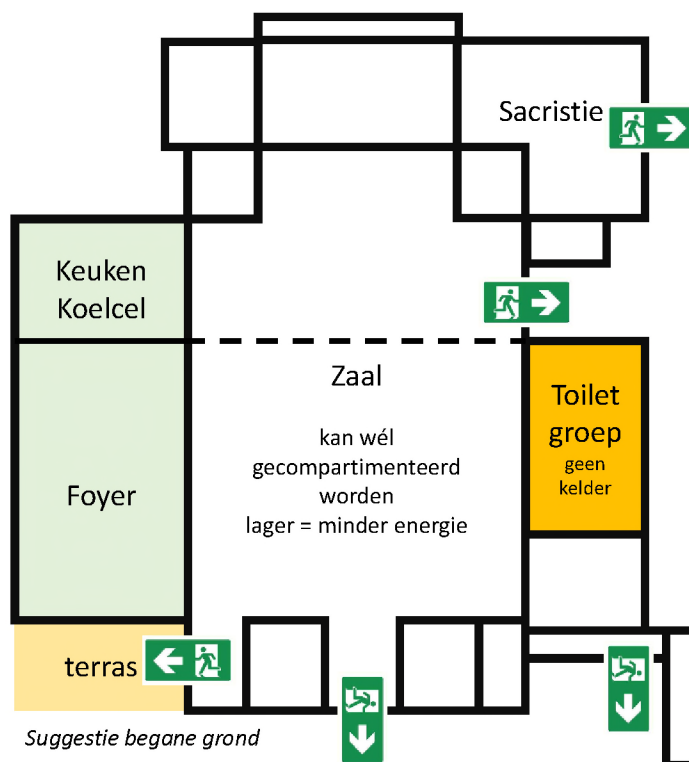


Als een zwevend balkon mogelijk is, dan is het maken van een verdiepingvloer net zo goed mogelijk. Navraag bij een architect, een aannemer én een constructeur bevestigen dit: daar kan geen enkele twijfel over bestaan. Tevens bevestigen deze dat realisatie van een kelder in een bestaand gebouw praktisch altijd duurder en risicovoller is dan de realisatie van een verdiepingvloer.



Het realiseren van een verdiepingvloer lost veel uitdagingen op, is ook conform de haalbaarheidsstudie uit 2021 en biedt **aanzienlijke voordelen**:

1. hetzelfde aantal (of zelfs meer) **bruikbare vierkante meters** is mogelijk
2. **minder kubieke meters** = lager energieverbruik = lagere exploitatiekosten
3. minder (dure) uitbouwen nodig
4. geen dure kelder
5. minder dak- en gevel oppervlak = minder energieverlies
6. toiletten kunnen op begane grond (geen dure en risicovolle kelder meer nodig)
7. zaal kan wél gecompartmenteerd worden, dus multifunctionaliteit neemt toe!
8. zaal blijft laag (dus beter, sneller en efficiënter te verwarmen)
9. karakteristieke zijdeur aan de kerk blijft behouden (ook als nooduitgang)
10. terras uit de wind (niet op een tochtige hoek)
11. goedkopere én duurzamere bouwwijze (voldoet beter aan de Trias Energetica van duurzaam bouwen)
12. minder validen kunnen gewoon en bovendien sneller naar toilet en andere zalen: 1 verdieping minder
13. lift voor 1 verdieping is goedkoper dan voor kelder en verdieping
14. behoud van groen in het Hart van Steensel
15. bijna 100 jaar oude Noorse Esdoorn hoeft niet gekapt te worden
16. onnodige koudeval en tocht in het schip van de kerk kan worden beperkt



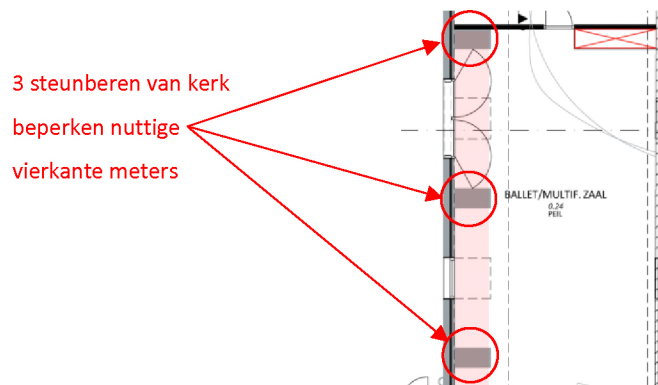
*Karakteristieke zijdeur ook
als vluchtroute*



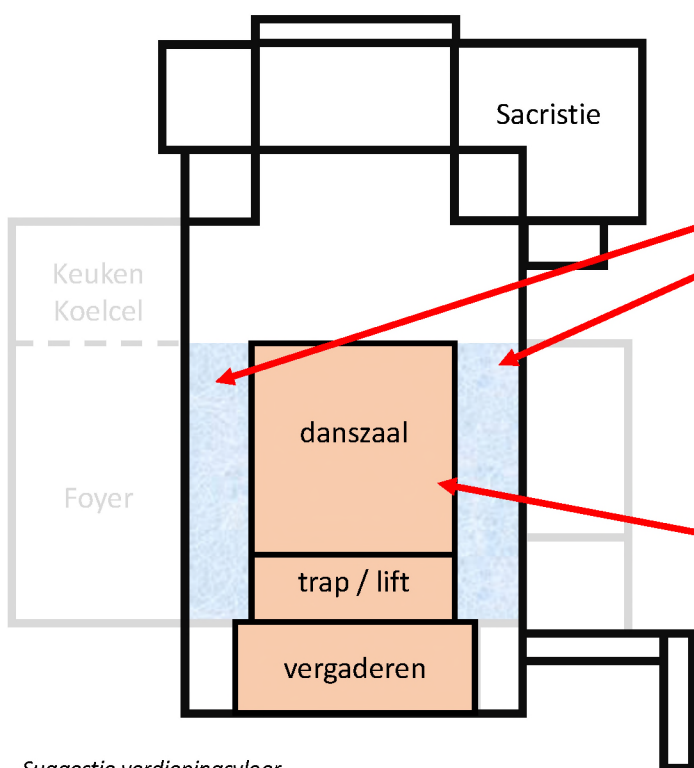
*Groen en 100 jaar oude
Esdoorn worden behouden*

De **verdiepingsvloer** kan ook met een lift en trappartij bereikbaar zijn en dat biedt veel voordelen:

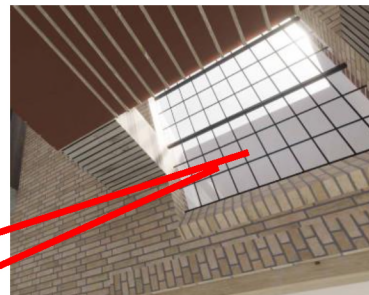
1. de danszaal op een verdieping is over het volle vloeroppervlak bruikbaar: dus geen steunberen van de kerk die de dansers in ruimte en beweging beperken zoals in het huidige ontwerp:



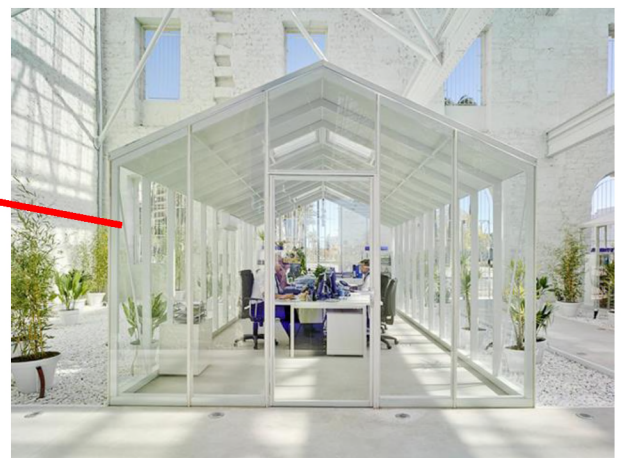
2. de danszaal kan licht worden en is dus niet (zoals in huidig ontwerp) zonder ramen en beperkt daklicht
3. er zijn legio voorbeelden van goed **geluid- én warmteisolerende** glazen “kassen” in kantoren
4. rondom de danszaal kan een glazen scheidingsvloer worden aangebracht om licht door te laten naar beneden en vrij zicht te geven naar boven (iets dergelijks zit ook in het huidig ontwerp bij het balkon)
5. de karakteristieke booglampen in de kerk kunnen prima en in het zicht behouden blijven
6. zicht op de magnefieke houten kap van de kerk blijft vrij en komt zelfs voor de bezoekers dichterbij



Suggestie verdiepingsvloer



Suggestie licht van kerkramen door “glazen” vloer



Suggestie: danszaal van geluid en warmte isolerend

2. Gebruik: MFA of evenementenlocatie?

In de haalbaarheidsstudie van 2021 stond de indeling van het gemeenschapshuis - en in het bijzonder een flexibele indeling - voorop. Dat is logisch, maar niet herkenbaar in het huidige ontwerp.

Uit de inspraak van de coalitie op 28 maart jl. volgt dat *“het balkon essentieel is voor de exploitatie”*. Dit is niet verder toegelicht of onderbouwd tijdens de commissievergadering.



Op de omwonendenbijeenkomst met de gemeente van 14 maart zijn “nieuwe” evenementen aangekondigd:

- muziekkuitvoeringen / concerten
- theatervoorstellingen
- try-outs
- balkon voor licht & geluid
- uitvaarten en koffietafels

Deze evenementen hebben een hoge drempelwaarde en overstijgen de lokale behoefte van 1.400 inwoners, waardoor de reikwijdte van deze voorziening strekt tot ver buiten de gemeenschap (en dus parkeerdruk legt). Ter vergelijking de zaal wordt praktisch even groot als die van De Muzenval of Kattendans, voorzieningen die feitelijk bedoeld zijn voor bediening van alle inwoners van de Gemeente Eersel of Bergeijk en welke veel meer parkeervoorzieningen hebben.

Is er op steenworp van Eindhoven behoefte aan een nieuwe evenementenlocatie? Is dat onderzocht?

Kunnen lokale gebruikers tijdens deze evenementen toegang houden tot vergader- en kantoorruimte achter in de kerk?

Al met al lijkt er nu meer ingezet te worden op gebruik als evenementenlocatie met grote zaal, dan op een MFA waar af en toe evenementen kunnen plaats vinden. Een aantal functionaliteiten gaan wellicht verloren:

- In de huidige Hollekes kan de grote zaal met een (flexibele) scheidingswand worden verdeeld. Recent nog voor de bijeenkomsten met de Gemeente Eersel voor inspraak van Eindhovenseweg en Kerkplein. Door het compartimenteren is het nu mogelijk (maar straks niet) te vergaderen met groepen tot 30 of 50 personen. Met slechts één grote zaal in het huidige ontwerp is dat geen optie meer.
- Een van de twee biljarten is nu in de grote zaal gepositioneerd (die altijd verwarmd moet worden).

3. Voorkom energiearmoede van maatschappelijk vastgoed: ontwerp op basis van Trias Energetica!

De Gemeente Eersel heeft een aantal jaren geleden een duurzaamheidsbeleid aangekondigd waarin gebouwen ontworpen zouden moeten worden op basis van de Trias Energetica:

1. de allereerste stap in het duurzaam ontwerpen is het voorkomen van energieverbruik. Dit kan bijvoorbeeld door compartimenteren met behulp van een verdiepingsvloer én beperken van dak- en geveloppervlak.
2. de tweede stap, dus pas na het beperken van de energievraag, is het aanspreken van duurzame energiebronnen zoals zonne-energie en gebruik van warmtepompen.
3. pas als laatste stap het gebruik van fossiele energie.

In het huidige ontwerp is de eerste stap gewoon overgeslagen. Wel wordt ingezet op het gebruik van warmtepompen. Dat kan een logische duurzame keuze zijn, ware het niet dat lage temperatuurverwarming met warmtepompen in hoge grote ruimtes aanzienlijk minder effectief is. Door deze inefficiëntie zal meer elektriciteit van het net moeten worden afgenomen, waarvan het leeuwendeel nog steeds fossiel is.

In de raadsvergadering van 11 april wordt de raad ook gevraagd een besluit te nemen over de allocatie van € 700.000 voor de verduurzaming van maatschappelijk vastgoed.

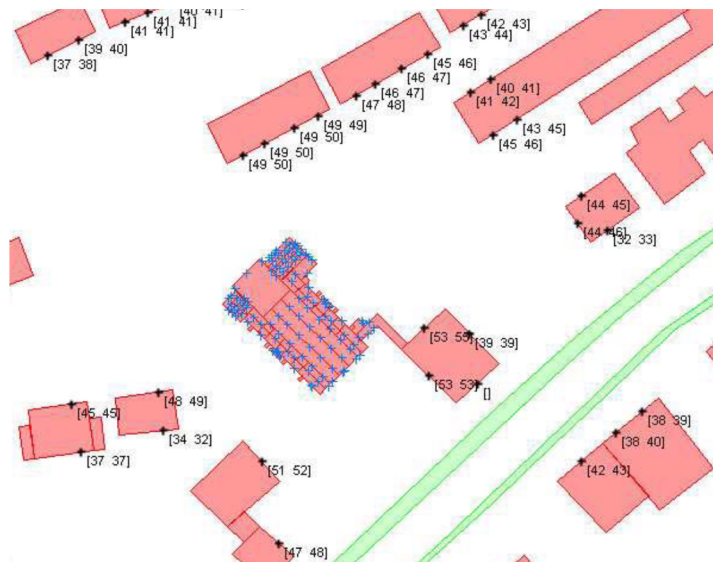
Het huidige ontwerp (zonder Trias Energetica) lijkt dan ook bijna niet te rijmen met dit streven.

Het voorkomen van energiearmoede is altijd nog beter dan het achteraf genezen ervan.

4. Ontwerp is nog incompleet (dus kosten en risico's ook)

Het huidige ontwerp is nog incompleet:

- Een funderingsonderzoek is nog niet uitgevoerd. Daardoor zijn de risico's voor de bouw van een kelder onbekend. Er zijn (helaas) legio voorbeelden waarbij onverwachte zaken zijn aangetroffen tijdens het bouwen van kelders. Deze kans is overigens reëel: bij de werkzaamheden in 2022 aan de Lucijweg / Kerkdreef zijn oude funderingen aangetroffen, deze liepen onder de weg door vanaf de toren in de richting van de kerk.
- Het ontwerp van de technische installaties voor energievoorziening en ventilatie is nog niet afgerond. In het huidige ontwerp zijn luchtkanalen en verwarmingssystemen niet ingetekend. De technische installaties zijn voorzien in de kelder. Dit is een ongunstige plek, vooral ten aanzien van luchtkanalen die al snel 40 tot 60 centimeter in diameter zullen moeten zijn en nog geen plek hebben. Maar dat blijft niet beperkt tot het aanleggen, maar ook voor kosten van beheer en onderhoud (servicemonteurs moeten dus altijd de kelder in). Al met al zijn uitvoeringswijze (en kosten) van installaties nog onbekend.
- De energiekosten tijdens exploitatie zijn evenmin bekend
- Het ontwerp voor geluidsbeheersing is nog niet uitgewerkt. Uit het onderzoek van PhysiBuild uit 2022 blijkt dat alle woningen om de kerk aan de Lucijweg en de Eindhovenseweg een overschrijding tot minstens 53 dB(A) laten zien ten opzichte van de eis van 40 dB(A) als er in de kerk een normaal geluidsniveau van 80 dB(A) is. Bij concerten is het geluid in de kerk maximaal 103 dB(A), dat 200 x meer geluid dan 80 dB(A). Aanzienlijke maatregelen zijn dus nodig. Een verdiepingvloer zal intrinsiek een substantiële reductie geven.



- Het brandveiligheidsonderzoek is nog niet afgerond. Vluchtwegen zijn nog niet bekend of ingetekend. In het huidige ontwerp heeft de zaal voor grote evenementen géén directe nooduitgang.