De Nijs - Soffers Bouwgroep

Herontwikkeling voormalig raadhuis Etten-Leur

Wielermuseum met vergaderruimtes



Aanbestedingsplan | April 2025

Inhoudsopgave

1. G1 – Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen

2. G2 – Visie op de opgave

3. G3 – Duurzaamheid

4. G4 – Omgevingsmanagement

G1 – Stedelijk en consumentgericht ontwikkelen

G1.1 Stedenbouwkundige visie en motivatie

Het voormalige raadhuis van Etten-Leur is een markant en beeldbepalend rijksmonument in het hart van de stad. De beoogde herontwikkeling tot wielermuseum met aanvullende vergaderfaciliteiten sluit nauw aan bij de bredere stedelijke ambities van Etten-Leur: het versterken van het centrumgebied als culturele en recreatieve trekpleister, het hergebruik van erfgoed en het toevoegen van nieuwe, publieksgerichte functies.

De locatie, midden in het centrum en nabij horeca en winkels, maakt het gebouw ideaal voor een functie die aanloop genereert. Door het gebouw toegankelijk te maken voor zowel wielerfans als zakelijke bezoekers (via de vergaderruimtes) wordt het monument weer actief onderdeel van het dagelijks leven in de stad. Deze invulling zorgt voor een levendige koppeling met de directe omgeving en biedt ook kansen voor samenwerking met lokale ondernemers en instellingen.

G1.2 Consumentgericht ontwikkelen

De keuze voor een wielermuseum is gestoeld op het rijke wielerverleden van Nederland en de Brabantse regio in het bijzonder. Etten-Leur heeft meerdere malen nationale wielerwedstrijden gehuisvest en kent een actieve fietscommunity. Het nationaal wielermuseum wordt ontwikkeld in co-creatie met wielerorganisaties, scholen en lokale betrokkenen, zodat het inhoudelijk aansluit bij de interesses van een brede doelgroep.

De toevoeging van moderne vergaderruimtes speelt in op de groeiende vraag naar representatieve werk- en vergaderplekken in karaktervolle panden.
In Etten-Leur is een groeiende behoefte aan kleinschalige kantoor- en vergaderruimte. De afgelopen jaren is het aantal zelfstandig ondernemers, zzp'ers en kleine bedrijven in de regio sterk toegenomen. Deze groep professionals is vaak op zoek naar een representatieve, goed bereikbare werklocatie met flexibele mogelijkheden. Traditionele kantoorgebouwen sluiten vaak niet aan bij hun wensen en zijn te groot of te weinig inspirerend.
Daarnaast is er vraag naar professionele vergaderruimtes voor tijdelijke of periodieke bijeenkomsten. Lokale ondernemers, verenigingen en organisaties hebben behoefte aan een plek waar zij klanten kunnen ontvangen, kunnen brainstormen of presentaties kunnen geven, zonder direct vast te zitten aan langdurige huurcontracten.
Met een aanbod van kleinschalige werkplekken en vergaderruimtes wordt niet alleen voorzien in een praktische behoefte, maar ontstaat ook een ontmoetingsplek die samenwerking stimuleert en ondernemerschap in Etten-Leur verder versterkt. Een locatie met karakter, historie en een inspirerende sfeer draagt hier in belangrijke mate aan bij. Ook de bijbehorende horecafunctie van het wielermuseum kan een aanvulling hierop zijn.

G1.3 Behoefte gemeente

De gemeente Etten-Leur heeft de wens uitgesproken om cultureel erfgoed te behouden, publiek toegankelijk te maken en tegelijkertijd het centrum te versterken met unieke functies. Ons plan sluit hier direct bij aan: het versterkt de culturele infrastructuur, trekt bezoekers van buitenaf aan en geeft een duurzame toekomst aan een gemeentelijk belangrijk gebouw.
Het gebouw blijft met deze ontwikkeling voor de gemeenschap.

G1.4 Interne transportroute

De interne route begint bij de centrale entree aan de voorzijde van het gebouw. Bezoekers worden via een ruime ontvangsthal geleid naar de tentoonstellingsruimtes. De routing is zodanig ontworpen dat deze logisch en comfortabel is voor verschillende doelgroepen (bezoekers, personeel, leveranciers). Bezoekersstromen en logistieke bewegingen (zoals catering voor vergaderzalen) worden strikt gescheiden om rust en orde te garanderen. Er zijn meerdere in- en uitgangen voorzien voor personeel en leveranciers.

G2 – Visie op de opgave

G2.1 Te realiseren programma (inclusief programma tabel m² BVO)

Functie	Oppervlakte (m² BVO)	Publiek toegankelijk
Entree / ontvangst / foyer	71 m²	Ja
Museum / tentoonstellingsruimte	290 m²	Ja
Tijdelijke expositie / educatie	188 m²	Ja
Kantoor / Vergaderruimtes (10x)	353 m² totaal	Ja (op afspraak)
Horeca / koffiehoek	60 m²	Ja
Techniek / opslag / installaties	250 m²	Nee
Circulatie / sanitair	50 m²	Gedeeltelijk

G2.2 Benodigde verbouwing

De verbouwing richt zich op **behoud en adaptief hergebruik**. Monumentale elementen zoals trappenhuizen, raampartijen en plafondornamenten blijven behouden. Ingrepen worden uitgevoerd met respect voor de monumentale waarde. Waar nodig worden moderne voorzieningen toegevoegd (klimaatregeling, sanitaire voorzieningen) om het gebouw geschikt te maken voor hedendaags gebruik en toekomstbestendig te maken

De nieuwe indeling is reversibel waar mogelijk met lichte scheidingswanden. Op de begane grond worden museum en horeca ondergebracht. Op de verdieping komen de vergaderruimtes. De interne logistiek wordt geoptimaliseerd door de looplijnen logisch te organiseren rond de centrale as van het gebouw.

De verbouwing zal zich veelal richting op het schilderwerk, wandafwerking, plafondafwerking, vloerafwerking en tevens de verwarmings en ventilatie installatie.

(*Plattegronden en doorsneden worden separaat aangeleverd in schaal 1:200, inclusief dakplattegrond met logistieke routing.*)

G2.3 Behoud en versterking van monumentale waarde

Het plan heeft als kernvisie het **functioneel behoud van erfgoed**: een monument leeft alleen voort als het wordt gebruikt. Door het gebouw een relevante, maatschappelijke functie te geven, zorgen we ervoor dat het onderhoud en beheer toekomstbestendig zijn. De nieuwe

functies brengen het gebouw opnieuw in contact met het publiek en versterken zo de sociale waarde. Restauraties worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
Bij het ontwerp en de herontwikkeling van het voormalige raadhuis is het bouwhistorisch onderzoek van bureau BAAC d.d. 24 juni 2024 als leidraad gehanteerd. In dit rapport zijn de bouwfasen, gebruikshistorie en waardestellingen van de verschillende bouwdelen gedetailleerd beschreven. Op basis hiervan is een onderscheid gemaakt tussen onderdelen met een hoge monumentale waarde (zoals de oorspronkelijke voorbouw uit 1776, het trappenhuis, raampartijen en het interieur van de raadzaal) en latere toevoegingen met lagere historische waarde. Ons plan richt zich op het behoud en herstel van alle elementen die in het rapport als "hoog monumentaal waardevol" zijn aangemerkt. Dit betreft onder meer het handhaven van de oorspronkelijke gevelindeling, het behouden van authentieke bouwmaterialen en het zorgvuldig restaureren van historische interieurelementen. Eventuele aanpassingen aan het interieur (zoals het toevoegen van scheidingswanden of installaties) worden uitsluitend uitgevoerd in zones die volgens het BAAC-rapport minder cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen, en zijn bovendien reversibel. Door de inzichten uit dit rapport centraal te stellen in de ontwerpopgave wordt de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet alleen behouden, maar op relevante punten ook versterkt.

G2.4 Financieel-economische uitvoerbaarheid

De exploitatie is gebaseerd op een **meervoudig verdienmodel**:

- Inkomsten uit entreekaarten museum
- Verhuur van vergaderruimtes aan bedrijven en instellingen
- Horeca-opbrengsten
- Subsidies voor erfgoedbehoud en culturele activiteiten
- Partnerschappen met wielerorganisaties en sponsoren, waaronder de KNWU en Onecycling

De investeringen worden deels gedragen door eigen middelen en waar mogelijk via monumentensubsidies, en worden in de tijd gedekt door stabiele exploitatieraming.

G2.5 Materiaalkeuze, gevels, buitenruimte en visuals

De transformatie van het voormalige raadhuis in Etten-Leur tot een eigentijds wielermuseum vereist een zorgvuldige balans tussen historische waardering en hedendaagse functionaliteit. Als rijksmonument vraagt het gebouw om een respectvolle benadering, waarbij oorspronkelijke elementen behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt.

Bij de materialisering van het interieur en exterieur is gekozen voor hoogwaardige, eerlijke materialen die aansluiten bij het karakter van het monument. Binnenin wordt gebruikgemaakt van hout, natuursteen en messingaccenten die harmoniëren met het historische palet. Voor de vaste inrichting is gekozen voor klassieke materialen zoals gebeitst eiken, linnen wandbekleding en stalen vitrinekasten in een sobere, matte afwerking. Deze materialen dragen bij aan een warme, tijdloze uitstraling, passend bij de statigheid van het voormalige raadhuis én bij de nostalgie van de wielersport.
De toegevoegde elementen zijn terughoudend vormgegeven, zodat ze ondergeschikt blijven aan de monumentale onderdelen zoals de authentieke lambrisering, raampartijen en plafondornamenten.



De gevel van het raadhuis blijft in zijn oorspronkelijke staat behouden en wordt met zorg gerestaureerd. Eventuele herstelwerkzaamheden aan het metselwerk, de kozijnen en de natuurstenen details worden uitgevoerd met traditionele technieken en met materialen die passen bij het originele bouwjaar. De oorspronkelijke kleuren worden behouden, waarbij eventuele toevoegingen – zoals belettering of bewegwijzering – terughoudend en reversibel zijn uitgevoerd. Zo zal de aanduiding van het "Wielermuseum Etten-Leur" subtiel worden aangebracht in de vorm van een ingetogen messing plaquette bij de entree.
Er worden géén structurele wijzigingen aan de gevels aangebracht. De oorspronkelijke hoofdentree blijft de toegang tot het museum, met respect voor de symmetrie en monumentaliteit van het pand.

De visuele beleving van het wielermuseum is gericht op het versterken van het historische karakter van het pand, in combinatie met de dynamiek van de wielersport. In het museumgedeelte worden visuals ingezet in de vorm van grote historische foto's, grafische tijdlijnen en projecties die rechtstreeks op wanden of vitrines worden geprojecteerd – om zo de monumentale ruimtes niet fysiek aan te tasten.
Fietsiconen, memorabilia en bewegend beeld brengen het verhaal van de wielersport tot leven. Daarbij wordt bewust gekozen voor visuele rust, waarbij elk element in dienst staat van het grotere geheel. Er is veel aandacht voor verlichting: met een combinatie van spots en indirect licht worden de objecten sfeervol uitgelicht, zonder het monumentale interieur te verstoren.



Het voorterrein is openbaar gebied en wordt bijvoorkeur ingericht als ontmoetingsplek met fietsparkeerplaatsen, zitgelegenheid en groenelementen. De entree wordt gemarkeerd met subtiele bewegwijzering. Eventueel wordt op het plein ruimte gemaakt voor een tijdelijke opstelling bij evenementen of exposities in de openlucht (zoals een klassiekewielershow).

G3 – Duurzaamheid

Ons plan is gestoeld op de principes van duurzaam erfgoedbeheer en toekomstgericht gebruik.

De keuze om een rijksmonument nieuw leven in te blazen is in essentie al een daad van duurzaam handelen. In plaats van nieuwbouw wordt bestaand erfgoed behouden, gerestaureerd en op een zorgvuldige manier herbestemd. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruikgemaakt van circulaire materialen en lokaal vakmanschap. De inrichting is ontworpen met oog voor herbruikbaarheid, aanpasbaarheid en een lange levensduur.

Het wielermuseum wil een inclusieve ontmoetingsplek zijn, toegankelijk voor iedereen. Daarom worden er samenwerkingen aangegaan met lokale scholen, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Educatieve programma's brengen jongeren in contact met sport, gezondheid en geschiedenis. Daarnaast worden er vrijwilligers betrokken bij de dagelijkse gang van zaken en is er ruimte voor re-integratieprojecten, stages en leer-werktrajecten.

Het museum fungeert als een culturele en toeristische trekpleister, die niet alleen het centrum van Etten-Leur verrijkt, maar ook economische impulsen geeft aan de directe omgeving. Lokale horeca, detailhandel en overnachtingsplekken profiteren van de toegenomen aanloop. Door samen te werken met ondernemers uit de regio – bijvoorbeeld voor catering, evenementen of souvenirverkoop – vloeit een groot deel van de opbrengst terug naar de lokale economie. Daarnaast zet het museum in op het promoten van duurzame mobiliteit. Bezoekers worden gestimuleerd om met de fiets te komen, via aantrekkelijke fietsroutes die het museum verbinden met andere wielerlocaties, natuurgebieden en dorpen in de omgeving.

Het wielermuseum bewaart en vertelt verhalen van generaties – van lokale helden tot internationale iconen – en draagt zo bij aan culturele duurzaamheid. Het stimuleert trots en verbondenheid, niet alleen met het verleden, maar ook met de toekomst van de sport. Door het organiseren van lezingen, exposities en ontmoetingen ontstaat er een levendige culturele dynamiek, midden in het hart van Etten-Leur.

Duurzaam verbouwproces

Als rijksmonument verdient het oude raadhuis een zorgvuldige benadering. In plaats van ingrijpende sloop of modernisering kiest het projectteam voor behoud en herstel van bestaande kwaliteiten. Originele materialen zoals natuursteen, houten lambriseringen en historische details worden behouden of hersteld met traditionele technieken. De monumentale waarde wordt niet alleen gerespecteerd, maar ook versterkt door terughoudende, hoogwaardige toevoegingen.

In het ontwerp is gekozen voor een circulaire aanpak, waarbij materialen met een lage milieu-impact en een lange levensduur de voorkeur krijgen. Waar mogelijk worden bestaande bouwmaterialen hergebruikt of geüpcycled. Toegevoegde bouwdelen – zoals installaties,

interieur en afwerkingen – zijn demontabel en ontworpen voor aanpasbaarheid in de toekomst. Nieuwe materialen worden lokaal betrokken, om transportkilometers en CO_2-uitstoot te minimaliseren.

Hoewel monumentale panden beperkingen kennen op het gebied van energiemaatregelen, is er binnen de mogelijkheden gezocht naar slimme oplossingen om het energiegebruik te beperken. Zo wordt het pand voorzien van een energiezuinig klimaatsysteem dat rekening houdt met de museale functie én het behoud van historische materialen. Isolatie wordt waar mogelijk toegepast aan de binnenzijde, zonder aantasting van het gevelbeeld. Verlichting is volledig gebaseerd op LED en wordt gestuurd op aanwezigheid en daglicht.

Het verbouwingsproces wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met lokale partijen, van architecten en aannemers tot ambachtslieden en materiaalleveranciers. Hiermee wordt niet alleen vakmanschap benut, maar ook de lokale economie versterkt. De uitvoering wordt zo ingericht dat overlast voor de directe omgeving tot een minimum wordt beperkt, en er wordt transparant gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden.

Duurzaam verbouwen betekent ook: anticiperen op toekomstig gebruik. Het museum wordt flexibel ingericht, zodat ruimtes meerdere functies kunnen vervullen – van expositie tot bijeenkomst. Onderhoudsarme materialen en slimme installaties zorgen voor lagere exploitatiekosten op de lange termijn. Hiermee draagt het gebouw bij aan een duurzaam cultureel en maatschappelijk klimaat in Etten-Leur.

Energietransitie

Hoewel monumentale panden lastig te isoleren zijn zonder verlies van waarde, worden slimme oplossingen toegepast zoals:

- Gasloze verwarmingsinstallatie middels warmtepomp i.c.m. lage temperatuur verwarming
- Infraroodpanelen in zones
- Ledverlichting in alle ruimtes
- Zonering van verwarmingscircuits
- Energieopwekking op het dak dak

G4 – Omgevingsmanagement

Wij hechten veel waarde aan **draagvlak en participatie** in de directe omgeving.

Participatie en communicatie

In aanloop naar de realisatie wordt een participatietraject gestart met:

- Omwonenden (inloopbijeenkomsten en informatieavonden)
- Lokale ondernemers (in gesprek over samenwerking en verkeersstromen)
- Culturele en sportieve instellingen (inhoudelijke programmering)

Via nieuwsbrieven, een online platform en fysieke bijeenkomsten worden buurtbewoners en stakeholders continu op de hoogte gehouden van de voortgang.

Beperking tijdelijke overlast

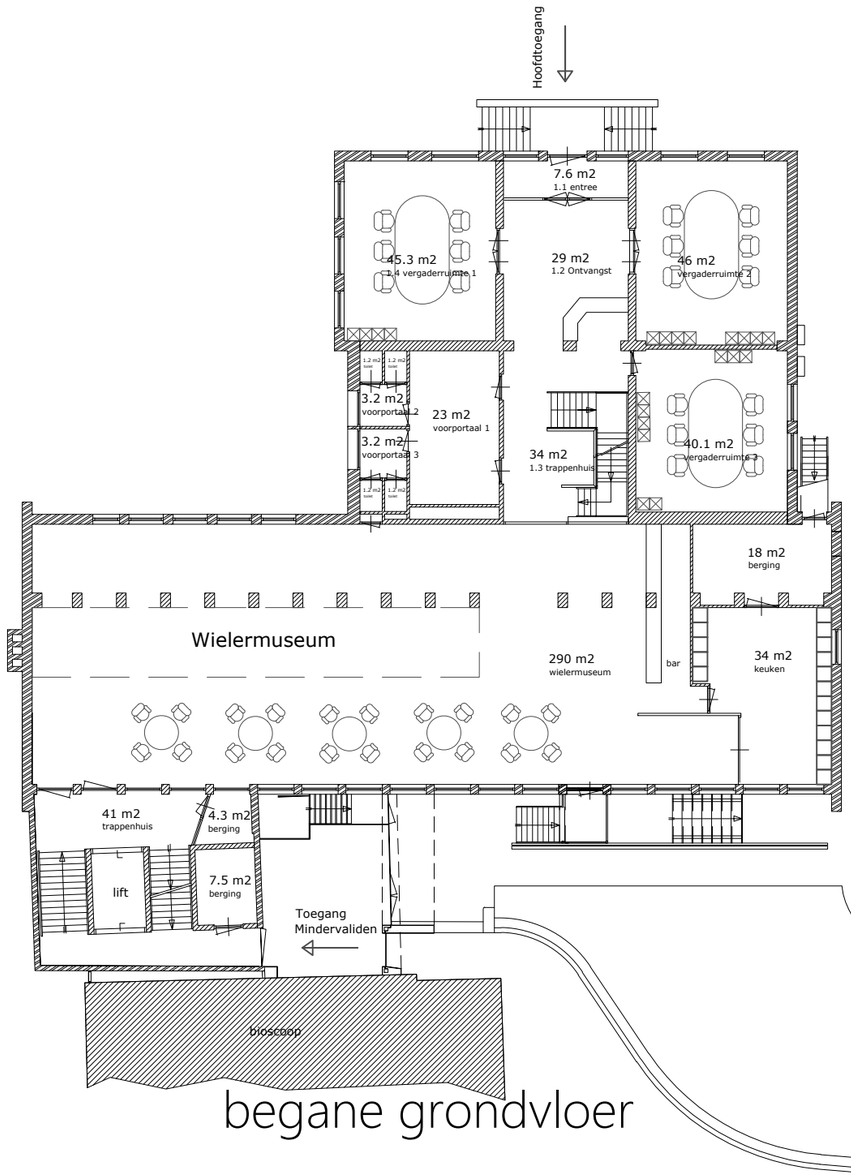
De verbouwing wordt gefaseerd uitgevoerd met een korte doorlooptijd. Er is één logistieke aan- en afvoerroute aan de achterzijde. Geluids- en stofoverlast wordt beperkt via bouwschermen en geluidsarme apparatuur. Werktijden worden afgestemd met de omgeving. Tijdens werkzaamheden is er altijd een aanspreekpunt beschikbaar.

Bijlagen:

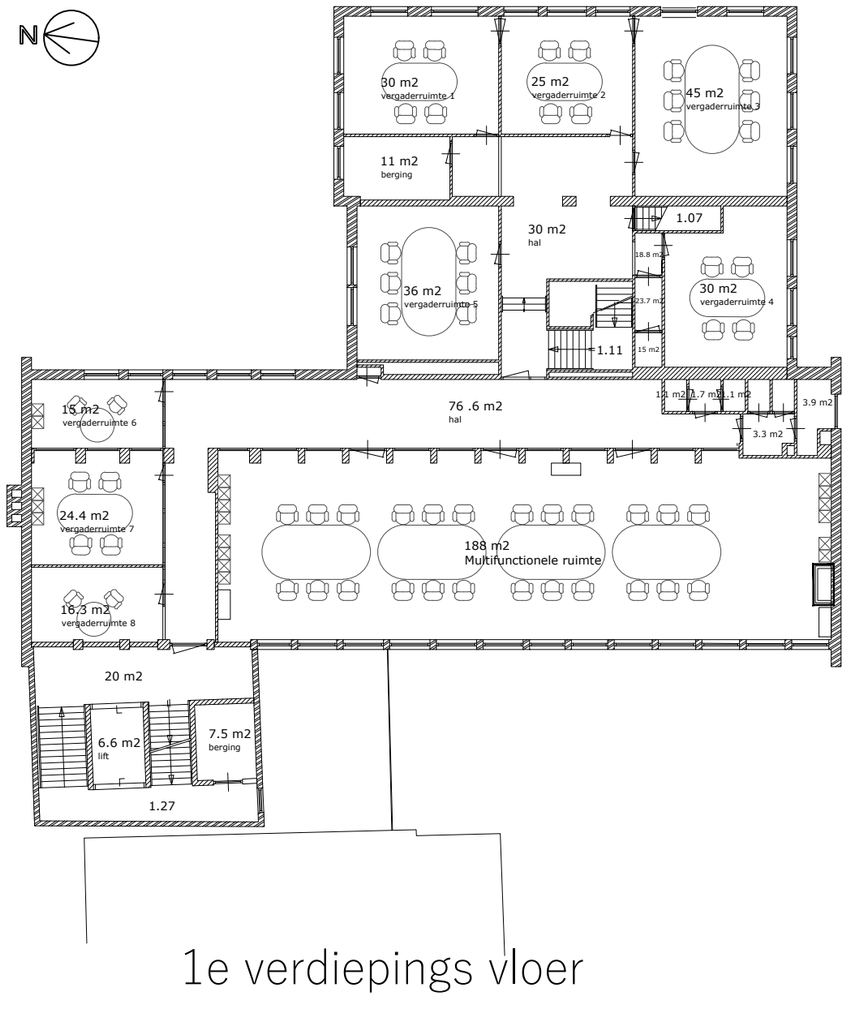
1. Plattegrond begane grond & 1e verdieping
2. 3 visualisaties

De Nijs - Soffers Bouwgroep

Plattegrond tekeningen (schaal 1:250)



begane grondvloer



1e verdiepings vloer

indicatie Divers Totaal		
Verd.	Zone naam.	opp.
BG	1.1 Entree	7.6 m2
BG	1.2 hall	29 m2
BG	1.3 trappenhuis	34 m2
BG	1.4 vergaderruimte 1	45.3 m2
BG	1.5 vergaderruimte 2	46 m2
BG	1.6 vergaderruimte 3	40.1 m2
BG	1.7 voorportaal 1	23 m2
BG	1.8 voorportaal 2	3.2 m2
BG	1.9 voorportaal 3	3.2 m2
BG	1.10 berging	18 m2
BG	1.11 keuken	18 m2
BG	1.11 keuken	18 m2



