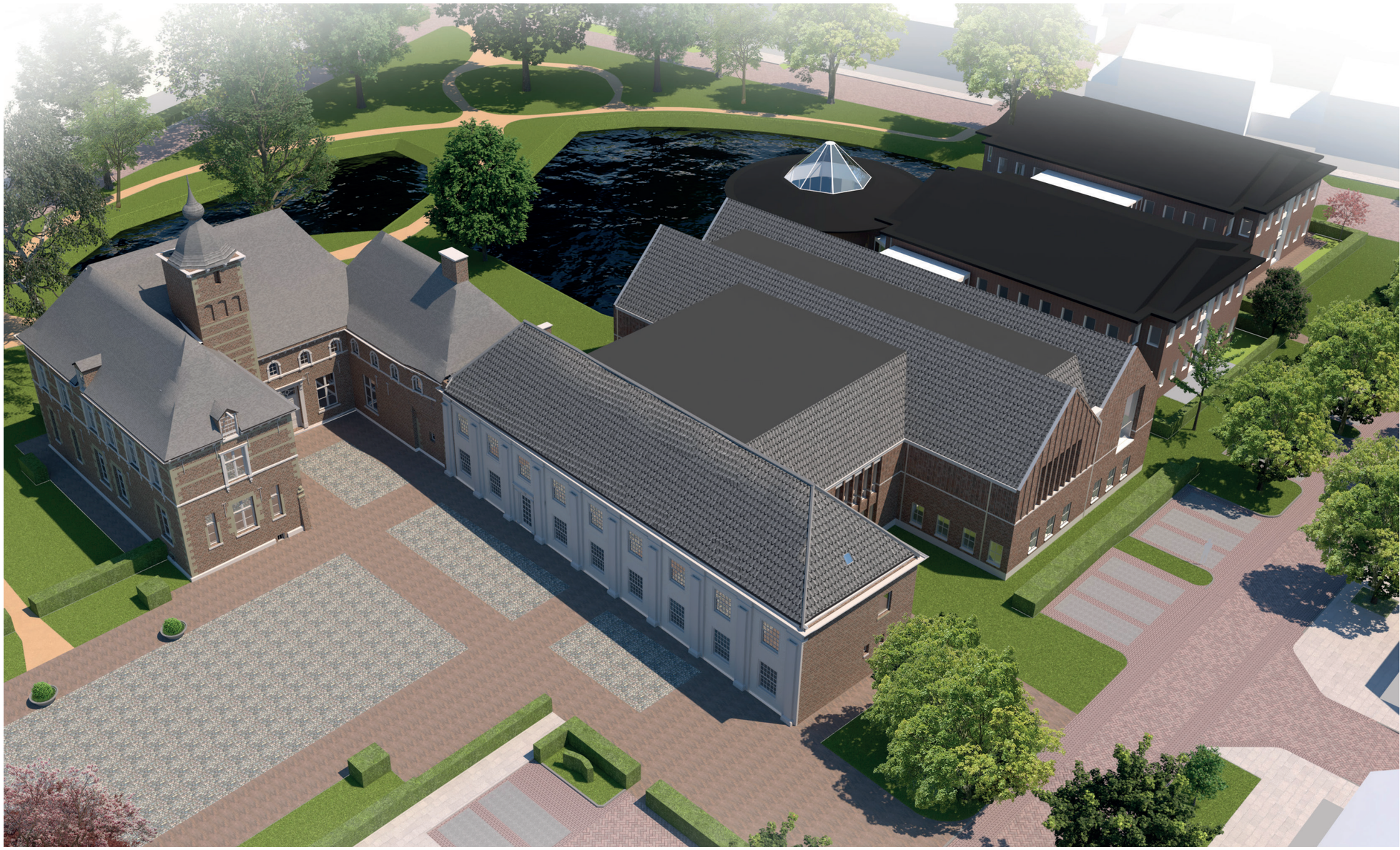
Fasedocument voorontwerp



DE TWEE SNOEKEN

Bestuurscentrum Meierijstad Sint-Oedenrode

DE TWEE SNOEKEN

Fasedocument

Bestuurscentrum Meierijstad
Sint-Oedenrode

Werknummer	24003
Datum	12 mei 2025

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Onderbouwing architectuur	4
3.	Onderbouwing interieur / indeling	9
	Optimalisaties t.o.v. SO fase	10
4.	Onderbouwing bouwtechniek / onderhoud	20
5.	Onderbouwing duurzaamheid	21
6.	Onderbouwing E- en W-installatie ontwerp	22
7.	Onderbouwing bouwfysisch ontwerp	23
8.	Onderbouwing constructief ontwerp	23
9.	Subsidie	24
10.	Onderbouwing landschapsontwerp	24
11.	Geld	24
12.	Tijd	24
13.	Afwijkingen van het PvE	25
14.	Risico	25
15.	Conclusie en vervolg	25
	Documentenlijst VO	26
16.	Bijlagen	27

1. Inleiding

Hierbij presenteren wij het Voorlopig Ontwerp (VO) van het bestuurscentrum Meierijstad. In deze fase is het SO, in nauwe samenwerking met het integraal ontwerpteam – bestaande uit De Twee Snoeken, Huisman & van Muijen, Verhoeven Leenders en Ulehake – samen met de Gemeente Meierijstad, Team Sygma en verschillende gemeentelijke werkgroepen, verder uitgewerkt. Op basis van de hoofdstructuur uit het Structuurontwerp is een vertaling gemaakt van het ruimtelijke en technische programma van eisen.
Het Voorlopig Ontwerp omvat onder andere de inpassing op de locatie, de ruimtelijke en functionele integratie van het programma van eisen en de architectonische kwaliteit van de gevel. Daarnaast is binnen het integraal ontwerpteam gekeken naar de technische haalbaarheid en heeft een financiële toetsing plaatsgevonden.

Team
Gemeente Meierijstad
Team Sygma
De Twee Snoeken
Huisman & van Muijen
Verhoeven Leenders
Ulehake

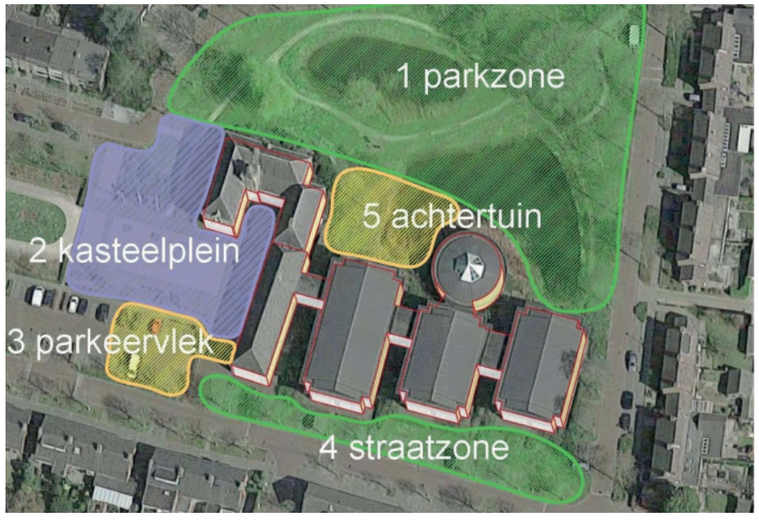
2. Onderbouwing architectuur

Vanuit historisch en archeologisch perspectief gaat het om een bijzondere locatie in Sint-Oedenrode. Het bouwvolume met renaissance-opzet rondom de binnenplaats van het 'kasteel' Dommelrode heeft een hoge monumentale waarde. De zuidelijke vleugel is vanuit bouwhistorisch perspectief van minder groot belang, maar de totale compositie van gebouwdelen rondom het Burgemeester Wernerplein en de parkzone maakt het een uniek gebied. Het oostelijk gelegen park is ecologisch gezien van grote waarde. Daarnaast wordt het totale gebied rondom het complex als waardevol beschouwd.

Dit alles vraagt om zorgvuldige en weloverwogen ingrepen. Tegelijkertijd is een citaat uit de rapportage van BAAC in het kader van het archeologisch onderzoek overduidelijk; 'De voorkeursvariant, waar de uitbreiding (van de raadzaal) plaatsvindt, is de 'achtertuin' (zone 5). Realisatie van de plannen kan leiden tot aantasting of vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische waarden'. Dit is mede de aanleiding voor situering Raadzaal op verdieping lob 2.

Paradox
In de SO-fase hebben we aangegeven dat we met het afstoten van lob 3 en 4 voor een paradox komen te staan. Visueel is het gebouw namelijk duidelijk opgeknipt in de monumentale lob 1 aan de ene zijde en de andere 3 lobben uit de jaren '90 aan de andere zijde. Terwijl we functioneel een gebouw krijgen dat opgeknipt is tussen lob 1 en 2 met het bestuurscentrum aan de ene kant en de nieuwe woon-zorg-functie in lob 3 en 4 aan de andere zijde. De belangrijkste uitdaging voor het exterieurontwerp was om een antwoord te vinden hoe hier mee om te gaan.

We zijn ons daarom gaan verdiepen in de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebouwenensemble. Dit staat goed gedocumenteerd in de bouwhistorische verkenning uit 2021 van onderzoeksbureau BAAC. In dit rapport is goed te zien dat bij de uitbreidingen die door de eeuwen heen zijn gedaan, altijd is geprobeerd om zo goed mogelijk aan te sluiten op de architectuur van het bestaande ensemble.



Zones binnen het plangebied (Fransen, Wigman & Van Winkel 2023)

Om op die manier, oud en nieuw zoveel mogelijk tot een nieuwe eenheid te maken. Pas met de uitbreiding in de jaren '90, met de uitbreiding van de 3 lobben, is er voor een andere strategie gekozen. Er is bewust voor een andere, bredere gebouwvorm gekozen, met een afwijkende kapvorm en een afwijkende gevelcompositie. Door met de nieuwbouw afstand te nemen van het monumentale lob 1 en daarop minimaal aan te sluiten met een glazen tussenlid, wordt er bewust niet gekozen voor een nieuwe eenheid. Maar eerder voor een twee-eenheid tussen monument en uitbreiding.

Analoge aanpak
We ontdekten hierin een mooie aanleiding om de paradox tussen visuele en functionele scheiding in het gebouw op te heffen. We hebben daarom bij het ontwerp van het nieuwe exterieur van Lob 2 veel meer de aanpak overgenomen die door de eeuwen heen altijd is gebruikt. Namelijk door zoveel mogelijk te proberen om een nieuwe eenheid te maken van het bestaande en het nieuw ontworpen bouwdeel. Hierdoor gaat lob 2 veel meer bij lob 1 horen en weekt zich juist meer los van lob 3. Daarmee komst de visuele scheiding weer overeen met de nieuwe functionele scheiding tussen de lobben, namelijk tussen lob 2 en 3.

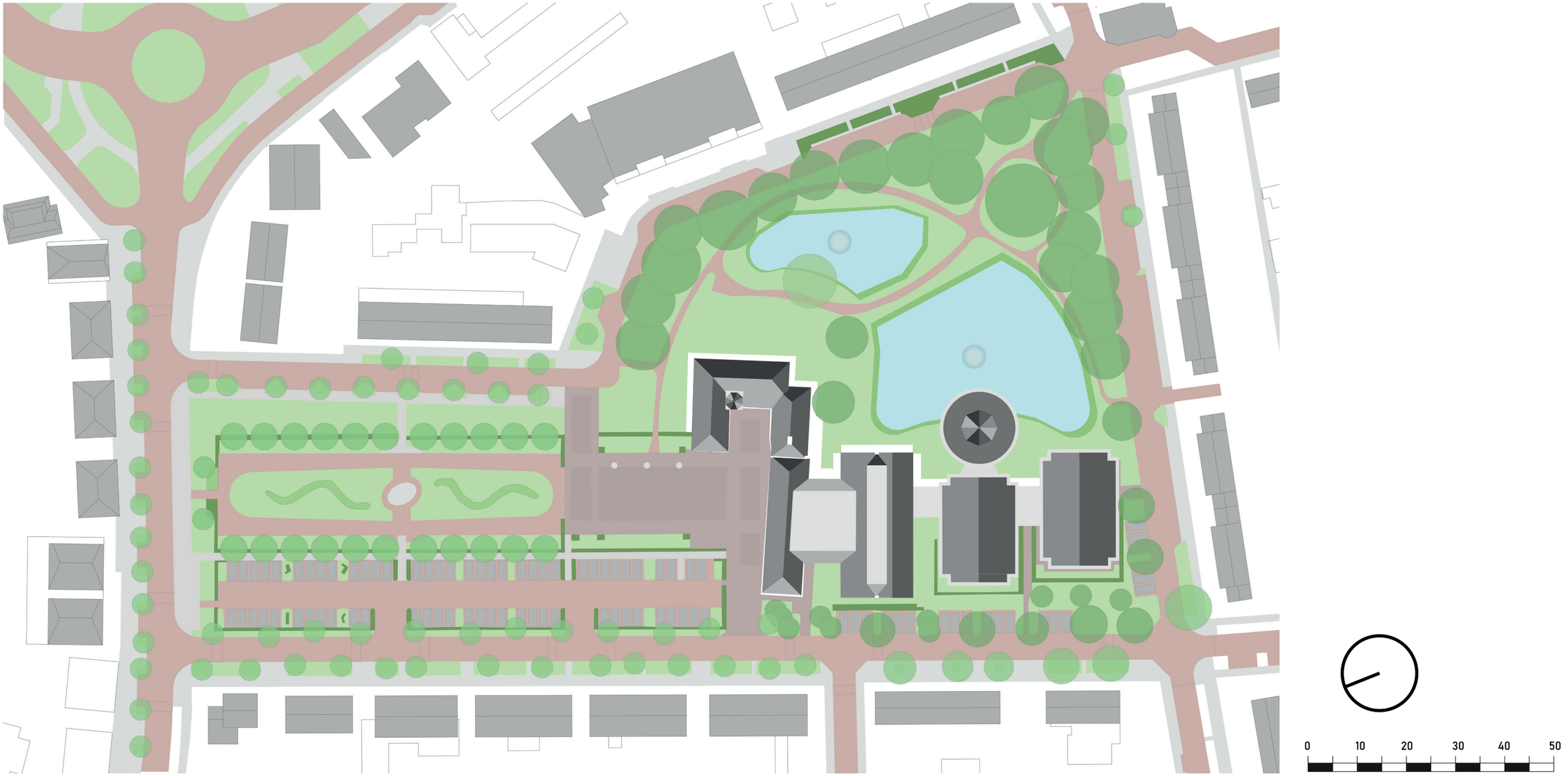
We noemen dit de analoge methode. We gaan niet historiseren, niet net doen alsof we een gebouw maken dat 100 jaar oud is. Maar we gaan in vorm en materialisering zo goed mogelijk proberen een nieuwe eenheid te smeden tussen bestaand en nieuw. Maar daarbij laten we op een subtiele manier wel zien dat we een eigentijds ontwerp maken. Hierdoor zie je in eerste instantie een eenheid en pas als je wat beter kijkt ontdek je het verschil tussen de oude en de nieuw ontworpen gebouwdelen.

Kapvorm
We zijn daarvoor eerst gaan kijken naar de gebouwvorm. In de SO-ontwerp was het tussenlid tussen lob 1 en 2 al vergroot, waardoor de gebouwen al meer een eenheid werden, maar we zijn dit nog gaan versterken met de kapvormen van het tussenlid en lob 2. Door het tussenlid niet meer als tussenlid te beschouwen, maar als een volwaardig gebouwdeel tussen lob 1 en 2, ontstaat er veel meer een eenheid. We doen dit door hier een haakse kap op te zetten met dezelfde dakhelling als lob 1 en deze kap te laten grijpen in de kappen van lob 1 en 2. De kap is feitelijk een plat dak met aan 2 zijden een schuin dak, maar dit ervaar je niet vanuit de openbare ruimte, een zogenaamde stadskap. In de kap ontstaat ruimte voor installaties. De goot leggen we op dezelfde hoogte als de bestaande goot van de de witte vleugel.

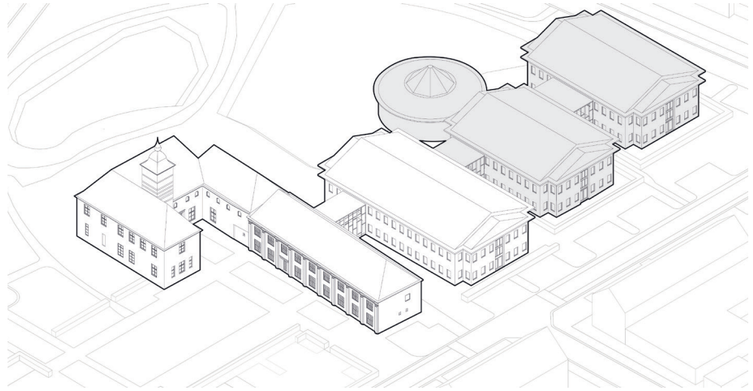
Het lastige van Lob 2 was dat het een veel breder gebouw is dan lob 1 en dus niet een zelfde profiel en zelfde dakhelling kan krijgen. We hebben dit opgelost door er een tweeling-gebouw van te maken. We maken twee maal het profiel van lob 1 en geven het dus ook twee zadeldaken. Met aan twee kopgevels een schild daartussen ontstaat ook hier een plat dak tussen de 2 nokken, waaronder mooie hoge zalen ontstaan met daartussen juist ruimte voor installaties boven het verlaagde plafond van de gangzone. Op de platte daken ontstaat ruimte om, uit het zicht vanaf de openbare weg, pv-panelen te leggen.

Gevelcompositie
We hebben het tussenlid bewust geen grote vliesgevel meer gegeven, maar een gemetselde gevel met raamopeningen, dit maakt het meer een volwaardig gebouwdeel dan een tussenlid. In de gevel van lob 2 hebben we op de begane grond zoveel als mogelijk de raamopeningen op dezelfde posities gehouden. Om vanuit duurzaamheid zoveel als mogelijk te werken met wat voorhanden is. Enkel aan de zijde van het park hebben we hier nieuwe grotere gevelopeningen gemaakt om de relatie met het park vanuit het Werklunch-café te versterken. Op de verdieping hebben we grote nieuwe raamopeningen gemaakt aan zowel de parkzijde als aan de straatzijde, voor respectievelijk de raadzaal en de parallelle zaal.

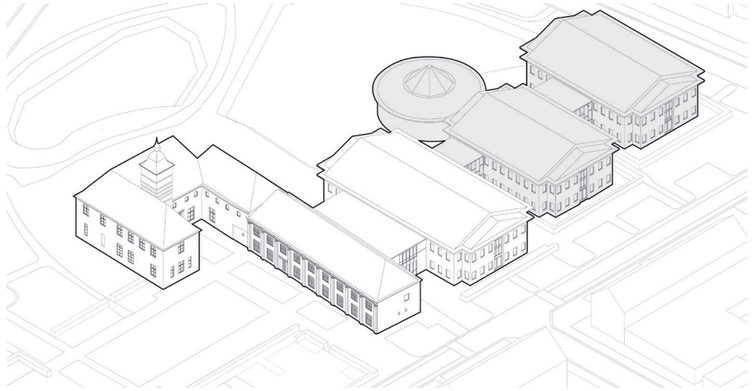
Materialisering
Ook in materialisering en kleurstelling proberen we zoveel mogelijk aansluiting te zoeken op de monumentale lob 1. Met bakstenen en dakpannen die in uitstraling dicht bij die van de zuidgevel van de 'witte vleugel' liggen, wordt de verwantschap in kleur en textuur gezocht. Ook de kleurstelling van de nieuwe aluminium kozijnen en ramen willen we hier op afstemmen. We gaan deze verschillende onderdelen alleen wat anders behandelen in de gevel. Het metselwerk krijgt een wat ander metselpatroon en de voegen willen we wat dieper in het metselwerk leggen om op die manier de uitstraling wat eigentijdser te maken. En ook de aluminium kozijnen wijken in vorm en materialisering wat af van die in het monument. De goot en de spekband leggen we op dezelfde hoogte als in lob 1, maar we maken de profilering van de goot wat abstracter, wat minder geprofileerd dan in het monument. Op die manier ontstaat een nieuwe eenheid tussen oud en nieuw, maar die bij nadere bestudering te herkennen is als een monument met een eigentijdse toevoeging.



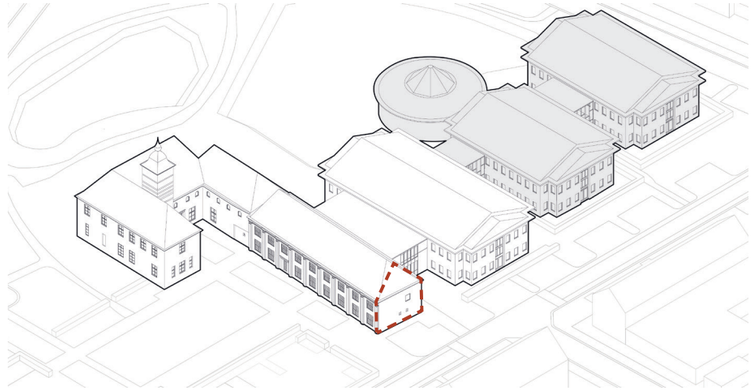
Nieuwe situatie



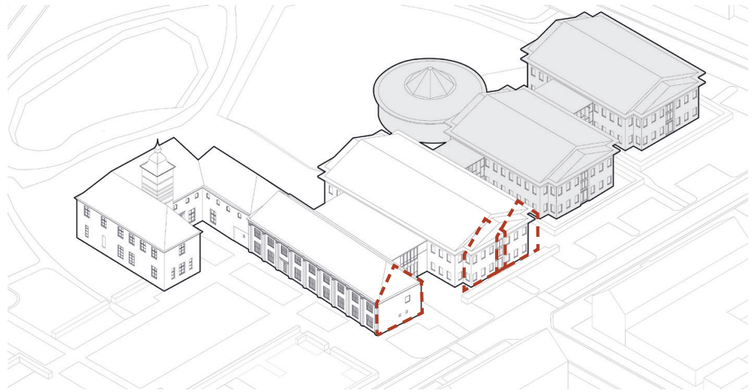
Bestaande situatie



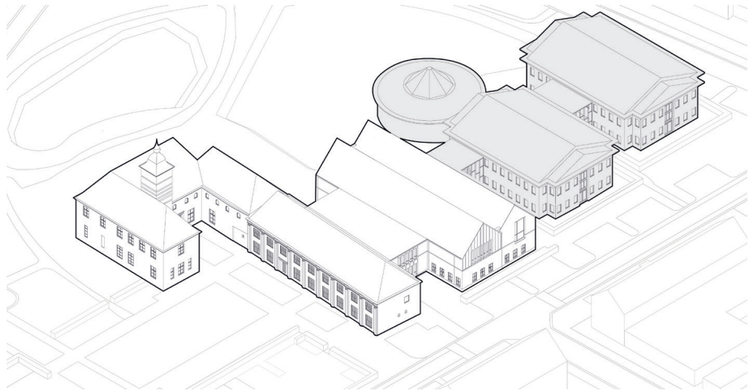
Breder tussenlid



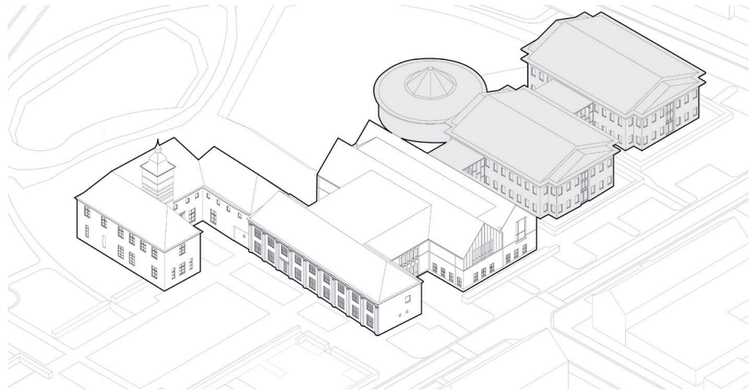
Profielmaat kopgevel witte gevel



2x profielmaat voor kop lob 2



2 zadeldaken op lob 2



Haakse kap op het tussenlid met terugliggende platte daken

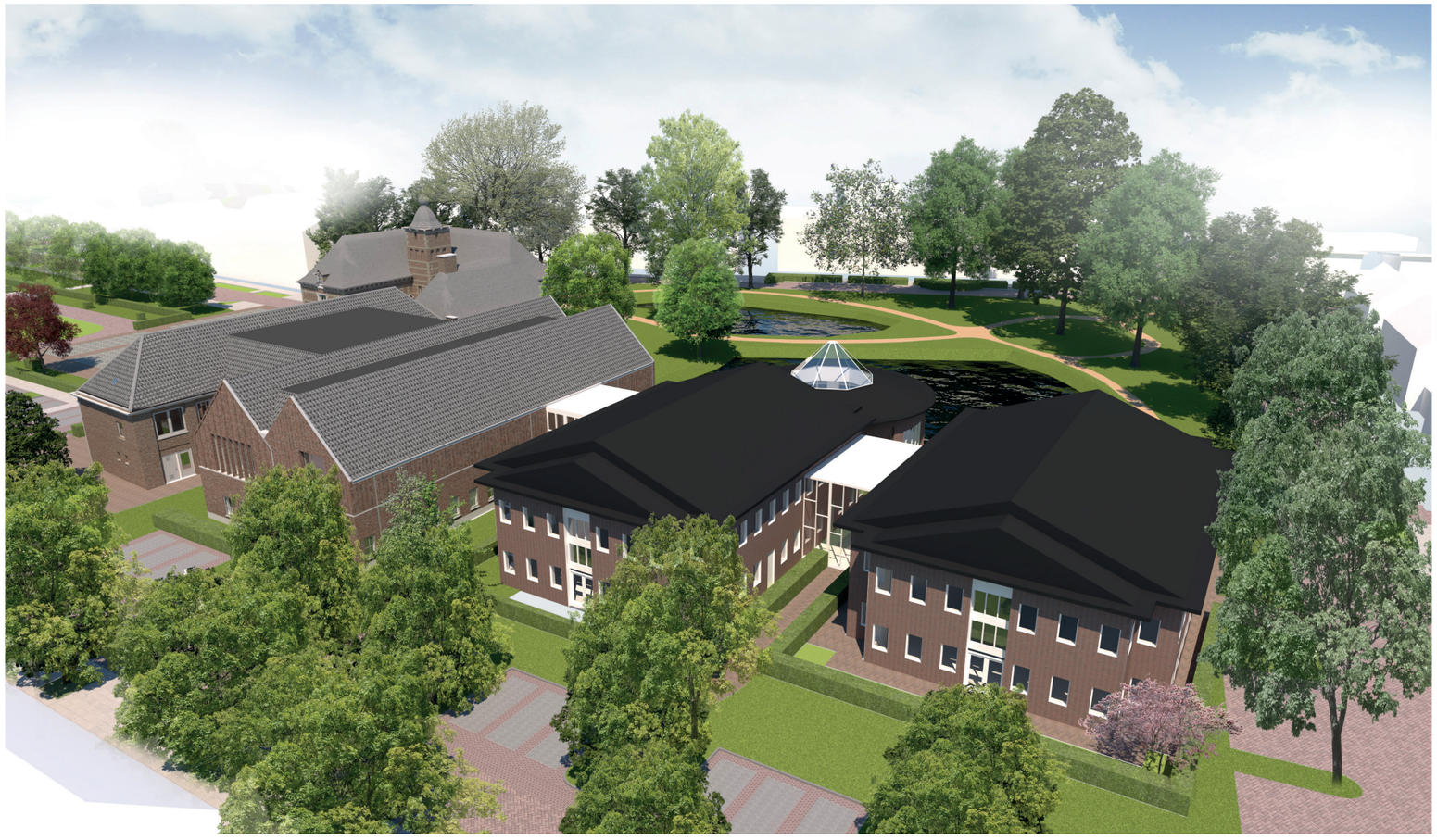


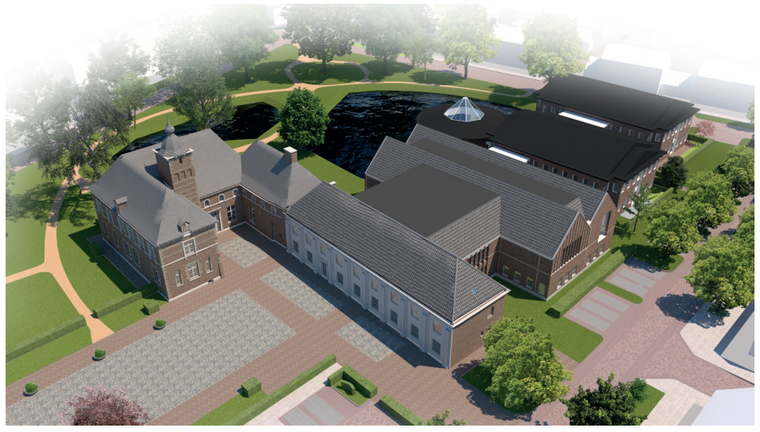


















3. Onderbouwing interieur / indeling

Bij start VO fase hebben we een kritische blik geworpen op de status van de plattegronden i.r.t. het PvE opgesteld door Team Sygma. Daarnaast is in verschillende werkgroepen met de gebruiker de indeling afgestemd. Verder zijn ontwerpend een aantal optimalisaties doorgevoerd. Hieronder een korte opsomming van deze optimalisaties. Voor volledige verklaring van het interieurontwerp verwijzen wij naar de bijbehorende documenten.

Algemeen
- Beveiligingszonering
- Toegankelijkheid (zie keuzedocument hellingbaan en lift)

Lob 1
- Optimalisatie van de indeling van het publieksgebied en de foyer o.b.v. bestaande constructieve wanden
- Positionering fractie/vergaderruimtes
- Creëren ontvangst trouwzaal
- Indeling Heemkunde kring

Lob 2
- Positioneren nieuwe vluchttrap
- Verhoudingen werklunchcafé en werkgebied i.r.t. PvE
- Positionering bodekamer t.o.v. entree
- Herpositionering griffie
- Positionering containerruimte t.o.v. keuken en opslag
- Indeling raad- en parallelzaal

Naar aanleiding van gebruikersoverleggen en overleg met de opdrachtgever zijn bovenstaande punten geoptimaliseerd en zijn de bouwkundige plattegronden vastgesteld in de VO fase. Aanvullend op dit document vind u een ruimtestaat waarin de afwijkingen t.o.v. het oorspronkelijke PvE zoals opgesteld door Team Sygma worden toegelicht. Deze afwijking zijn afgestemd met de opdrachtgever en akkoord bevonden.

In de komende fase gaan wij verder in op de detail uitwerking van de VO indeling en maken wij een verdiepingsslag middels sfeer, beleving en identiteit voor het bestuurscentrum Meierijstad. Als basis hiervoor hebben wij kwaliteitseisen per gebied vastgesteld. Deze eisen zijn verdeeld over drie niveaus, worden in dit document ondersteund middels een beeldverwachting en hebben betrekking op o.a.:
- Bouwkundige afwerkingen
- Maatwerk
- Los meubilair
- Verlichting

De losse inrichting zal in de DO fase in overleg met de gebruikers en opdrachtgever geoptimaliseerd worden. Hierbij zal ook aandacht zijn voor de expositie mogelijkheden van Heemkunde en kunst.

Optimalisaties t.o.v. SO fase

Beveiligingszonering

In de VO Fase is deze keuze gemaakt om een groter deel van het pand openbaar toegankelijk te maken. Dit zorgt ervoor dat het bestuurscentrum toegankelijker wordt voor de burgers van de gemeente Meierijstad en het pand multifunctioneel in te zetten is.

Het gebied van de oude trouwzaal (begane grond) en de foyer (eerste verdieping) behoren nu tot het publieke gebied. De trouwzaal is momenteel een openbare ruimte. Dit willen we behouden door het te verbinden met het gebied van de hoofdentree en het dienstverleningsgebied. Hier wordt ook een grotere sanitaire voorziening gefaciliteerd.

De Foyer op de eerste verdieping, bereikbaar via de nieuwe royale trap in de tussen lob, wordt opengesteld voor publiek. Hier zal i.o.m. zowel heemkunde als de kunstcommissie ruimte worden gecreëerd voor openbare tentoonstellingen. Tevens is dit de uitloopruimte voor de raadzaal en vergadercentrum kan men hier gebruik maken van de diverse zitmogelijkheden voor informeel overleg.

Het werk/lunchcafé, de raadzaal, parallelzaal en alle fractie/vergaderruimtes worden semi-publiek toegankelijk middels paslezers.

Het werkgebied van de griffie, front- en backoffice zowel als dat van heemkunde vallen onder privaat gebied.



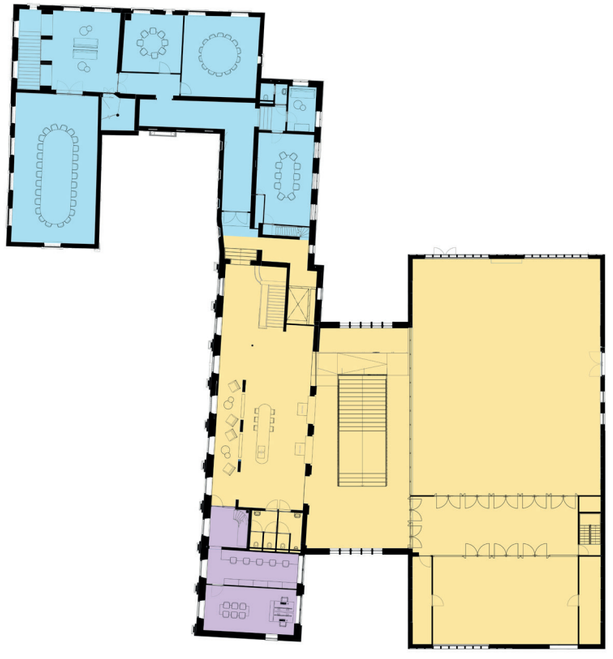
Begane grond SO fase



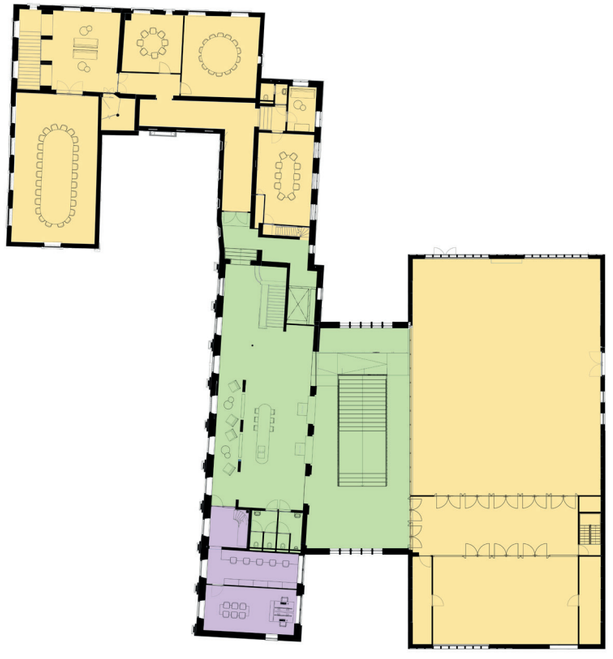
Begane grond VO fase

Legenda

- Openbaar
- Semi - openbaar
- Privaat
- Privaat burgerzaken
- Privaat Heemkunde



Beveiligingszonering SO eerste verdieping



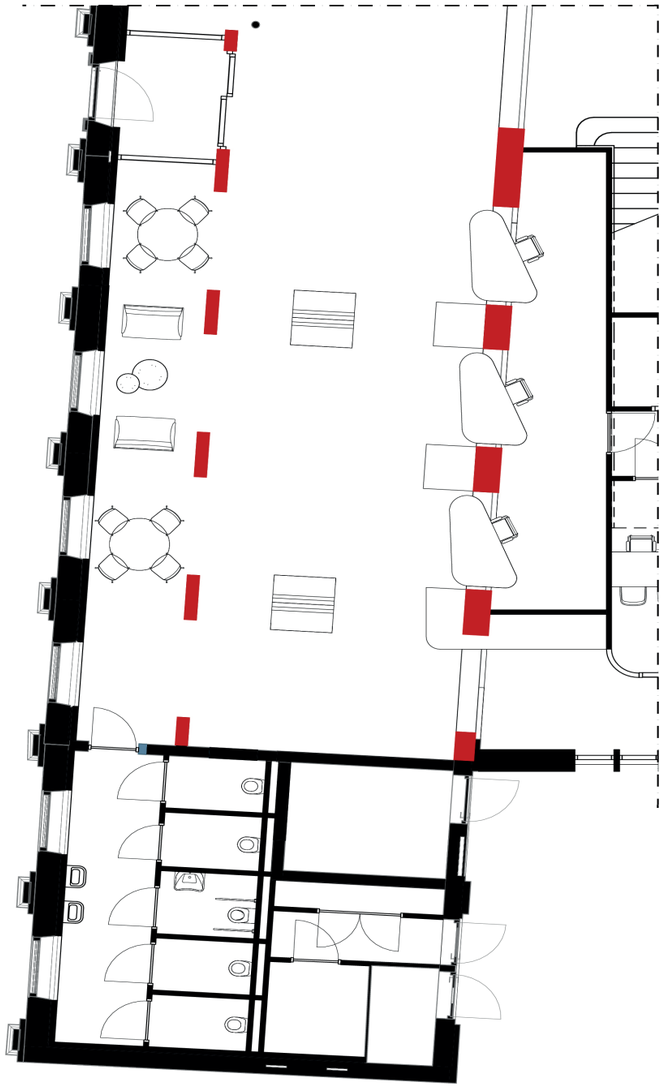
Beveiligingszonering VO eerste verdieping

Indeling publieksgebied en foyer o.b.v. bestaande constructieve wanden

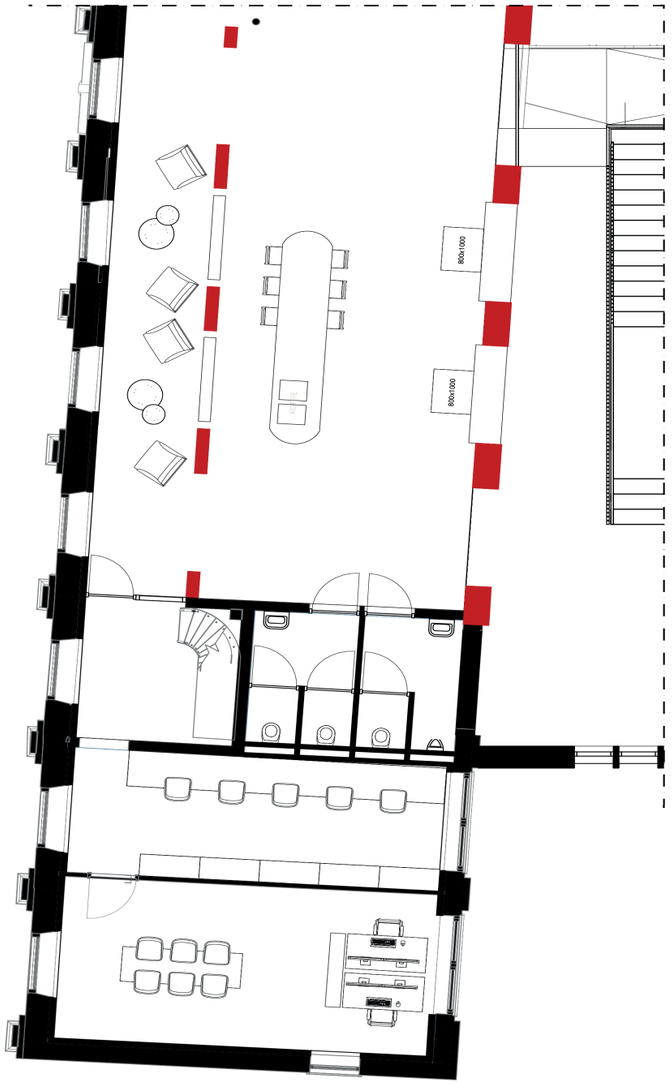
In het monumentale deel staat een dragende gangwand die deels behouden moet worden. Deze wand willen we in de nieuwe situatie gaan gebruiken om de ruimte van zowel het dienstverleningsgebied als de foyer een natuurlijke geleding te geven.

Om lob 1 en lob 2 met elkaar te kunnen verbinden wordt er een groter tussenlid gecreëerd. Hierbij maken wij gebruik van de huidige gevelopeningen door deze tot de vloer open te breken om binnen deze togen de open balies (begane grond) en aanlandplekken (eerste verdieping) te positioneren.

Het ritme van deze gevel willen wij terug laten komen in de dragende gangwand. Deze zogenoemde passagestructuur zorgt ervoor dat er een geleding binnen één open ruimte ontstaat. Hierdoor vormen zich diverse geborgen plekken voor informeel overleg, wachten en aanlanden.



Dienstverleningsgebied begane grond



Foyer eerste verdieping

Positionering fractie/vergaderruimtes

In de SO fase was de inpassing van de fractiekamers nog niet optimaal. Tevens ligt het werkgebied van de griffie nog in dit gebied. Als we kijken naar het nieuwe vlekkenplan en de optimalisatie van het gebruik van de ruimte in het monument willen we graag dit gebied bestempelen als vergadergebied en de werkgebieden centreren in lob 2. Dit word momenteel nog met de griffie besproken en uitgewerkt in de DO fase.

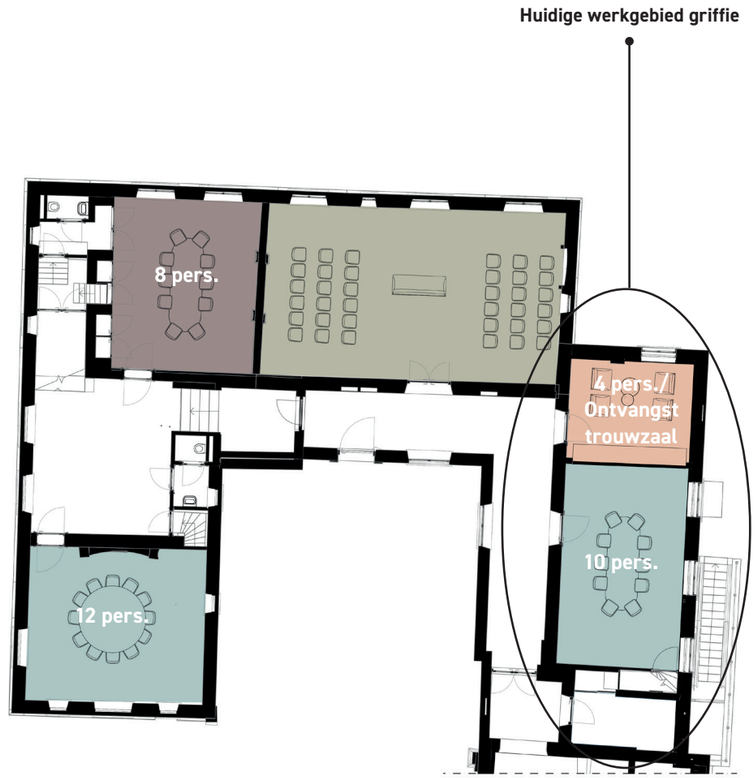
Hiernaast vindt u de optimalisatie die is gemaakt t.o.v. de SO fase. Tijdens die fase is er onderzoek gedaan om de 14 persoons fractieruimte, die niet goed ingetekend was, in de kap van het monument te realiseren. Dit bleek niet haalbaar i.v.m. kosten en de hoog monumentale waarde van dit gebied. In de VO fase is daarom nog een keer goed gekeken naar de huidige indeling op de 2e verdieping. Hier zijn in de loop der jaren een aantal systeemwanden geplaatst die geen historische waarde hebben. Door die te verwijderen kunnen we 2 nieuwe fractieruimtes creëren. In het PvE zijn 2 kleine (8 pers.) en 1 grote (14 pers.) fractiekamers gevraagd. Deze zijn nu allen op de 1e verdieping gepositioneerd.

De ruimte die de huidige functie blijft behouden is de trouwzaal. De burgemeesterskamer en de oude raadzaal krijgen de functie van vergaderruimte. De ruimten die overblijven worden geoptimaliseerd en ingericht als extra formele en informele overlegruimten. De oude griffieruimte kan in 2 ruimte opgesplitst worden waardoor er tevens een mooie ontvangstruimte gerealiseerd kan worden t.b.v. de trouwzaal. De huidige garderobe komt in de nieuwe situatie namelijk achter een beveiligingsschil. Deze ruimte kan multifunctioneel ingezet worden. Wanneer er geen trouwerij plaatsvind kan deze ruimte dienen als informele overlegplek.

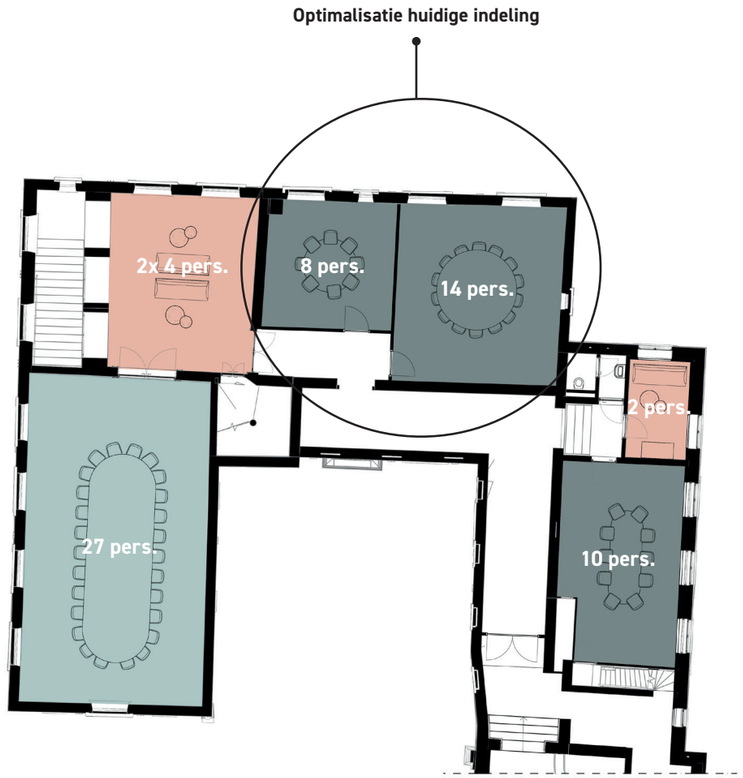
In bijlage ' 24003_VO – Ruimtestaat' Vindt u de verschillen t.o.v. het oorspronkelijke PvE opgesteld door Team Sygma.

Legenda

- Burgemeesterkamer
- Trouwzaal
- Formele vergaderruimte
- Fractie/vergaderruimte
- Informeel overleg



Vergadergebied begane grond



Vergadergebied eerste verdieping

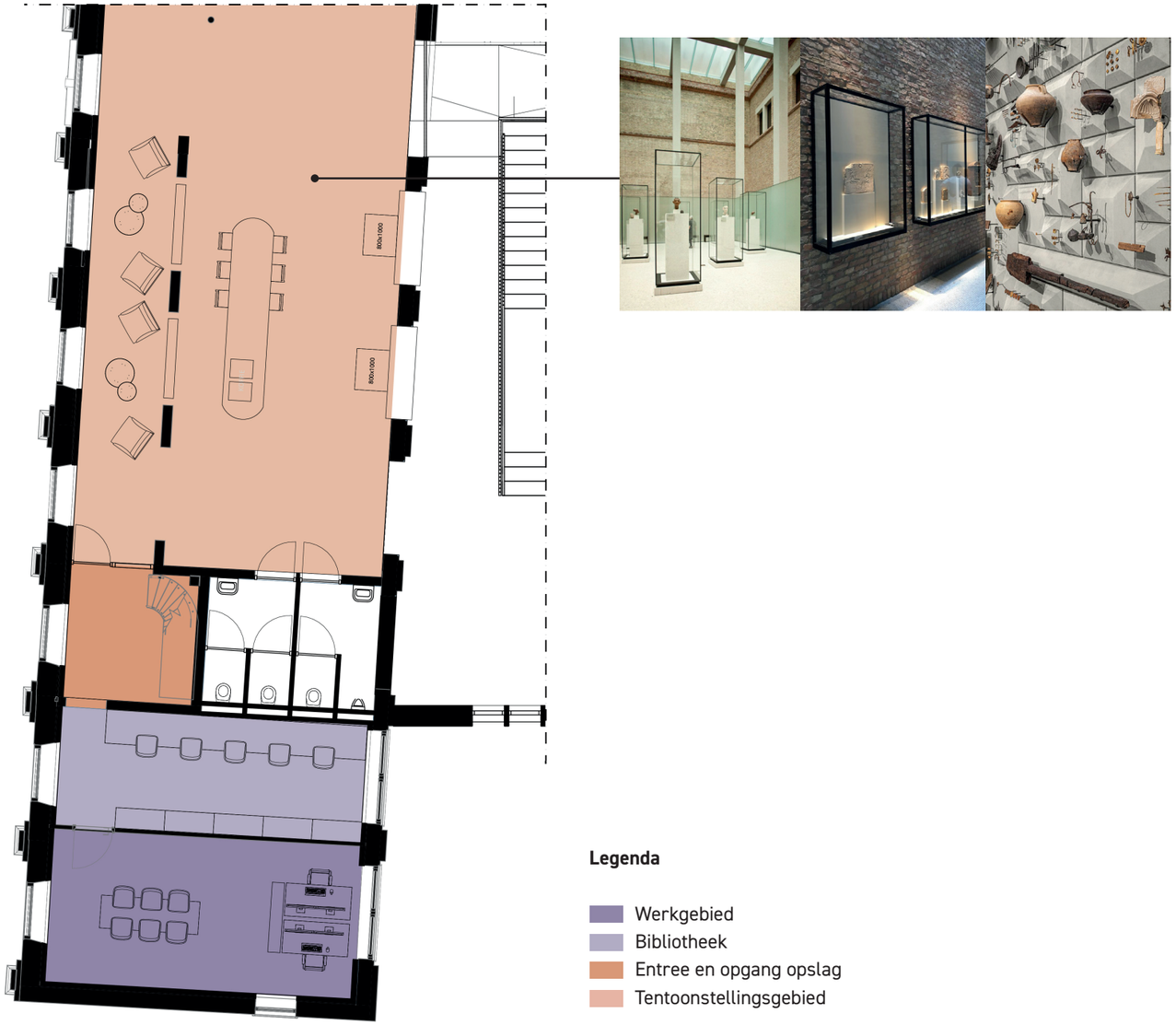
Indeling Heemkundekring

In de VO fase heeft er een overleg plaatsgevonden met de Heemkundekring waarop een optimalisatie plaats heeft gevonden.

In de SO fase was er één grote ruimte getekend met daarin een aantal werkplekken en een grote uitlegtafel. Na een bezoekje aan de huidige situatie bleek dat er meer behoefte was aan twee gesloten ruimten. Eén ruimte om een bibliotheek te realiseren en één ruimte met twee bureau-werkplekken en een 6 pers. vergader-tafel. Hierdoor kunnen we één van de bestaande wanden behouden. De trap richting de opslagruimte op zolder word afgesloten van het publieke gebied waardoor tevens een entreehal ontstaat.

In de DO fase dient het aantal m2 opslag besproken te worden i.r.t. de nieuwe installaties die nog een plek dienen te krijgen op zolder.

Daarnaast is kort besproken dat er in de foyer, de ruimte aangrenzend aan de heemkunde ruimte, tentoonstellingsmogelijkheden worden gefaciliteerd. Dit wordt in overleg met de kunstcommissie, in de DO fase nader vorm gegeven. Hiernaast vind u een kleine impressie van de voorbeelden die getoond zijn tijdens het overleg met de Heemkundekring.



Heemkundekring eerste verdieping

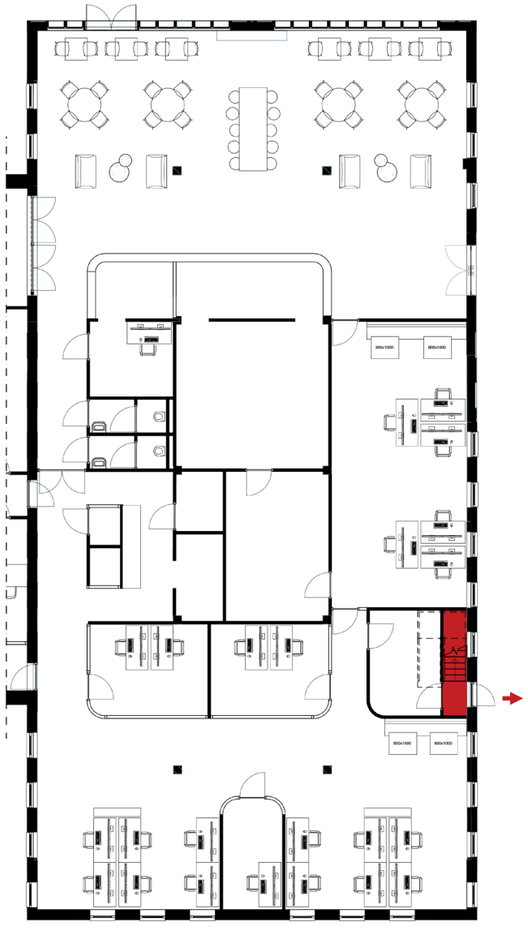
Positionering vluchttrap & herziening indeling begane grond

Door het afstoten van Lob 3 & 4 vervalt ook een vluchtweg. In lob 2 dient een nieuwe vluchtweg gerealiseerd te worden. Met name door de beperkte indelingsmogelijkheden van de eerste verdieping is er één positie mogelijk. Op de plattegronden hiernaast vind u deze vluchtweg in rood aangegeven.

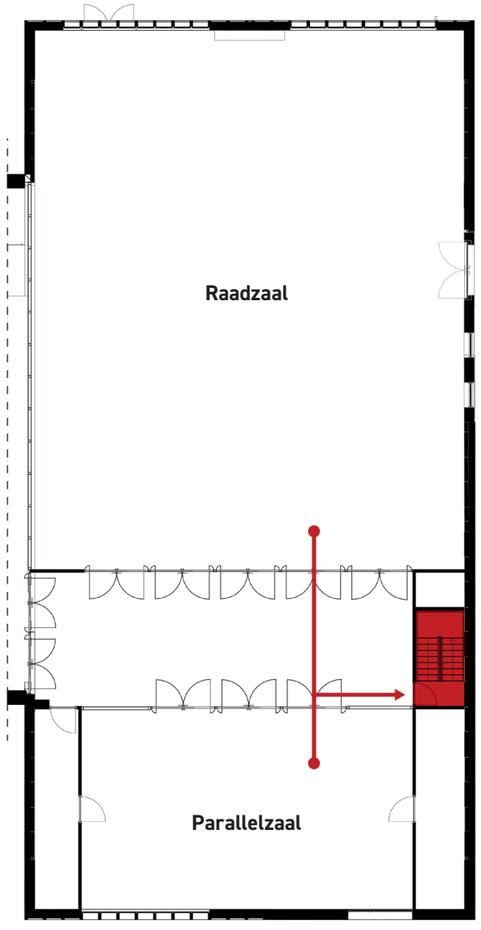
Door deze ingreep is de gehele indeling van de begane grond van lob 2 herzien. De functionele kern zoals ingetekend in de SO fase ging niet samen met deze nieuwe vluchtweg die de omloop volledig blokkeerde. Daarnaast lag de kern diep in lob 2 om de zicht/looplijn tussen lob 1 & 3 te behouden. Hierdoor ontstond een werk/lunchcafé dat te groot was en een werkgebied dat te klein was t.o.v. de uitvraag. Tevens is de verbinding tussen lob 1 & 3 niet meer van toepassing i.v.m. het afstoten van lob 3 & 4.

In de VO fase is de facilitaire kern daarom geoptimaliseerd door deze smaller en langer te maken. Door de breedte te versmallen ontstaat er ruimte voor de vluchttrap en tevens meer werkgebied aan de gevel. Door de kern te verlengen verkleinen we het werk/lunchcafé en creëren we een goede positie voor de bode die zicht heeft op de entree en ontstaat er de kans om het werkgebied van de griffie hier te integreren.

Positionering vluchtweg lob 2

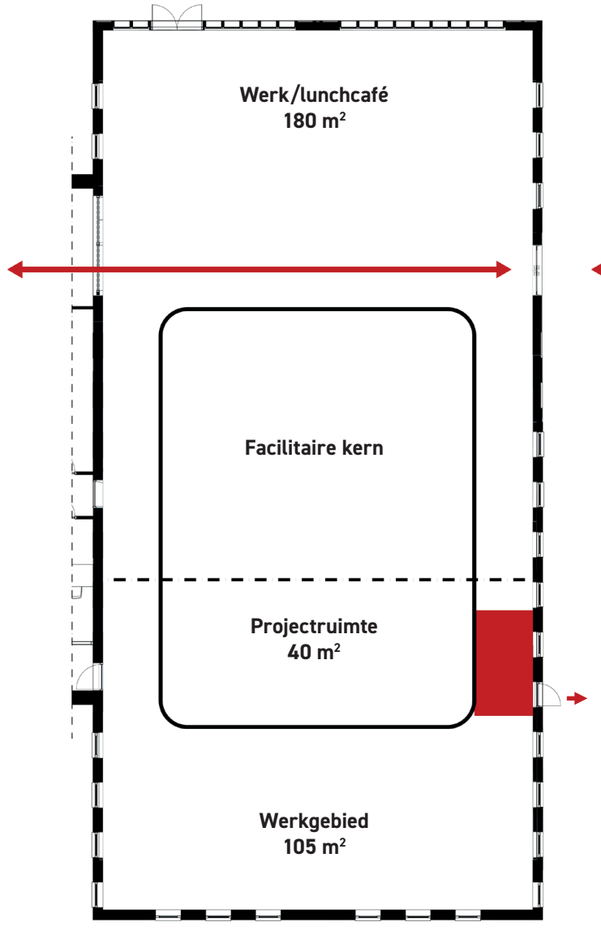


Nieuwe vluchtweg begane grond

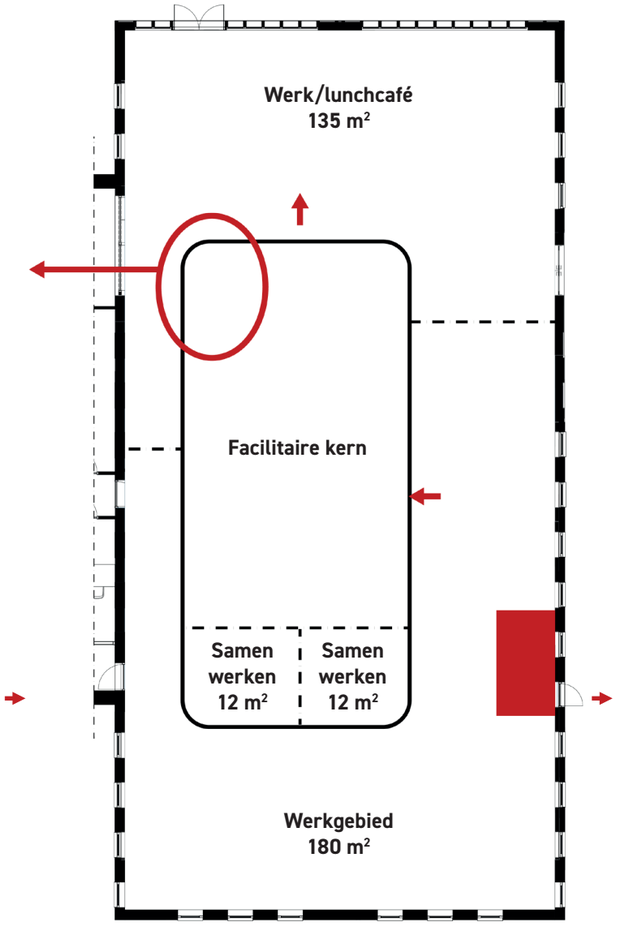


Nieuwe vluchtweg eerste verdieping

Herziening indeling begane grond lob 2



Oude indeling begane grond



Nieuwe indeling begane grond

Positionering werkgebied griffie

In de VO fase is het voorstel bij de griffie neergelegd om het werkgebied van het monumentale pand naar lob 2 te verplaatsen. Voordelen hiervan zijn:

- Betere akoestische voorzieningen
- Beter klimaat
- Alle werkplekken gecentraliseerd en mogelijk flexibel inzetbaar (mits goede afspraken worden gemaakt)
- Alle vergaderruimten in het monumentale deel zodat er een vergadergebied ontstaat
- De griffie staat open voor verandering mits er rekening word gehouden met een aantal functionele eisen, zijnde:
- Voldoende mogelijkheid om vlakbij kort (telefonisch) overleg te voeren in private sfeer.
- Afsluitbare kastruimte
- Er is zorg over de aangrenzende containerruimte
- Aanlandplekken die nu in het werkgebied getekend staan zijn niet gewenst
- Een concentratiecocon om te telefoneren
- Een kleine overlegruimte voor 2 á 3 personen

Voor vergaderingen met wat meer gasten zijn er in het vergadergedeelte voldoende ruimtes beschikbaar die bijvoorbeeld structurele gereserveerd kunnen worden. In de DO-fase wordt in overleg met de griffie hier nog een verdere uitwerking in gemaakt.



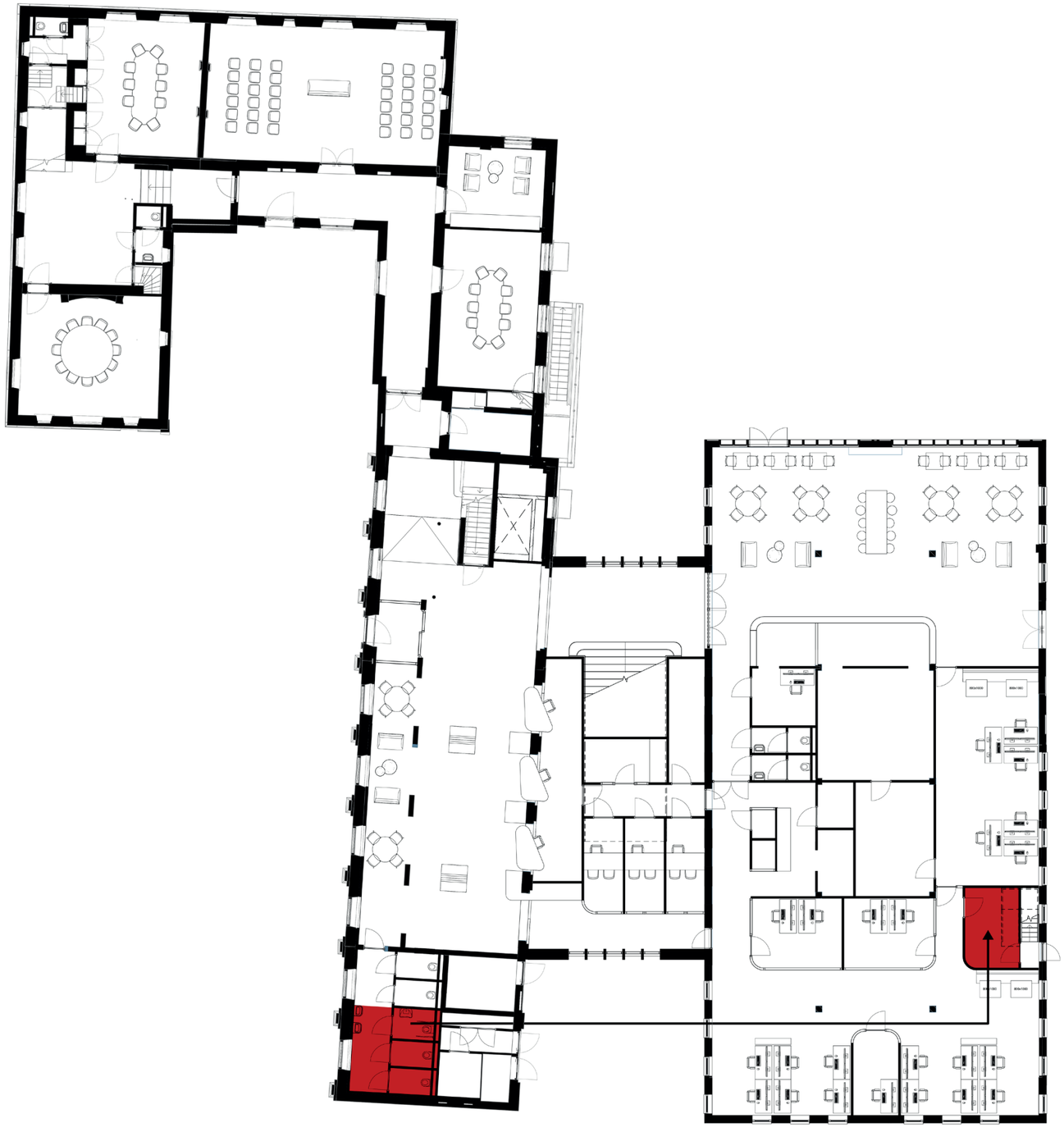
Voorstel verplaatsen werkgebied griffie

Positionering containerruimte

In de SO fase had de containerruimte nog geen plek. Het voorstel was om deze in lob 1 te positioneren. Na overleg met de bode/facilitaire werkgroep bleek dit geen goede positie. De ruimte ligt te ver weg van de keuken/opslag.

Door het herzien van de indeling op de begane grond van lob 2 is er ruimte vrijgekomen bij de nieuwe vluchttrap. Hier ligt de containerruimte in de buurt van de keuken/opslag en is er een directe verbinding naar buiten via de nieuwe vluchtweg.

In de DO fase word gekeken hoe we de loop richting de container ruimte nog kunnen optimaliseren zodat men in het werkgebied geen overlast ervaart van de afvalverwerking.



Voorstel verplaatsen containerruimte

Indeling raad- en parallelzaal

Tijdens de VO fase is eenmaal de raadswerkgroep bij elkaar gekomen. Hier is na het tonen van diverse opties gekozen voor een vaste raadstafel opstelling die zich opent richten het publiek. Een tafel die afgestemd is op de ruimte, de dialoog bevorderd, voldoende afstand heeft tot het publiek.

Voor de parallelzaal is de wens een flexibele opstelling die zich tevens opent richting het publiek.

Aandachtpunten die in de DO fase opgepakt dienen te worden zijn:
- De rechte delen mogen organische worden zodat raadsleden elkaar makkelijker aan kunnen kijken
- De opstelling is nu vrij breed. Mogelijkheden onderzoeken hoe dit te versmallen
- De huidige inventaris van de raadzaal is niet nog afgeschreven. Mogelijkheden onderzoeken om dit mogelijk in de parallelzaal her te gebruiken
- Een plek creëren waar de bode plaats kan nemen om de techniek in te regelen
- Het college en ondersteuning aan de achterzijde in een tweede ring positioneren.

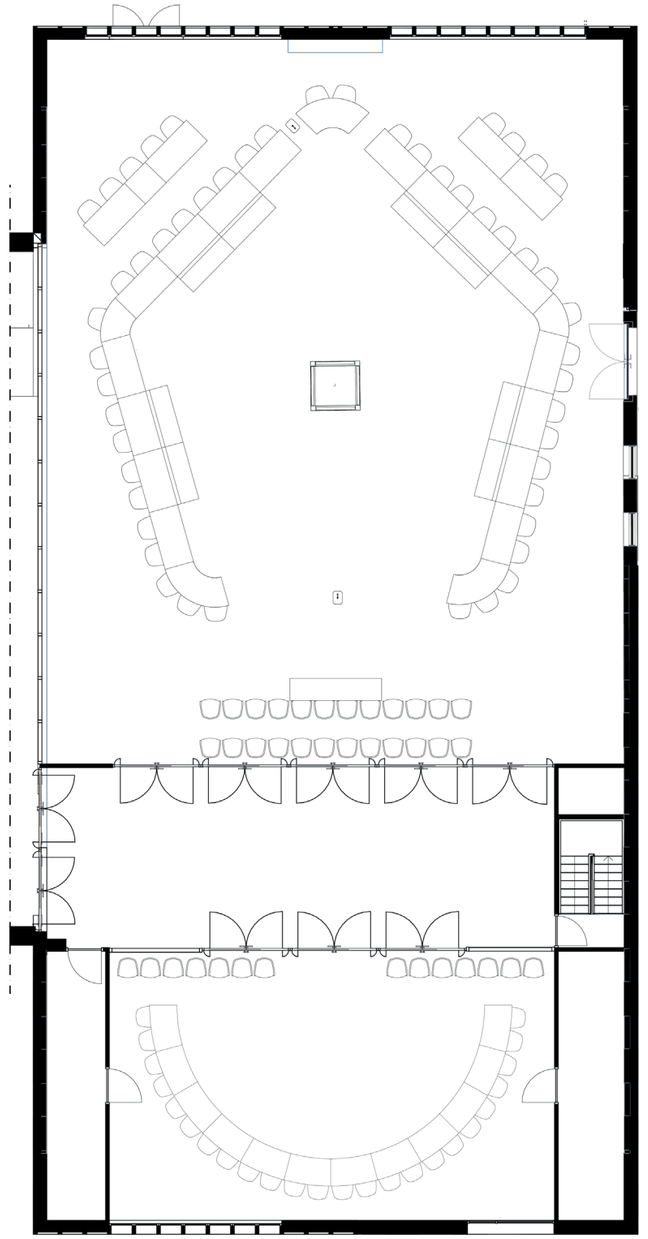
Daarnaast is de mogelijkheid tot het koppelen van de raad- en parallelzaal een belangrijk punt. Ook dit gaan wij verder onderzoeken in de komende fase.



Voorbeeld indeling raadzaal Gemeente Ermelo



Voorbeeld indeling parallelzaal Gemeente Overbetuwe



Stand van zaken indeling raad- en parallelzaal

Overzicht verdeling gebieden

In de komende fase gaan wij verder in op de detail uitwerking van de VO indeling en maken wij een verdiepingsslag middels sfeer, beleving en identiteit voor het bestuurscentrum Meierijstad.

Als basis hiervoor hebben wij kwaliteitseisen per gebied vastgesteld zoals aangegeven op de plattegronden. De eisen zijn gesplitst in 3 afwerkingsniveaus zijnde; basis, gemiddeld en representatief. In de komende fase wordt deze kwaliteitsverwachting gevisualiseerd o.b.v. diverse pijlers, zijnde:

- Bouwkundige afwerkingen
- Maatwerk
- Los Meubilair
- Verlichting

Legenda

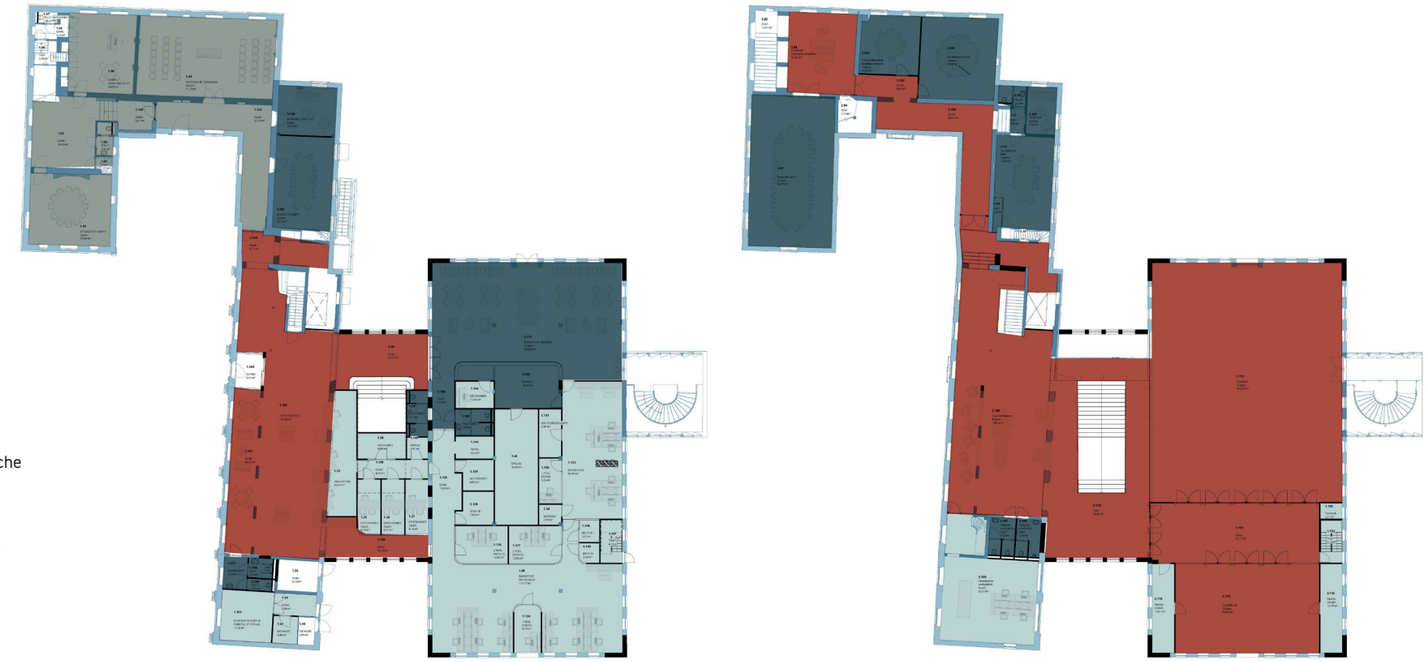
Basis vloerafwerking
bijvoorbeeld marmoleum/pvc/tapijt

Gemiddelde vloerafwerking
bijvoorbeeld custom karpet /keramische vloertegels/troffelvloer

Representatieve vloerafwerking
bijvoorbeeld parketvloer/natuursteen

Herstellen bestaande vloeren

Totaal BVO plangebied
BG 1337m2
1e 1337m2
totaal 2674m2



Kwaliteitseisen vloerafwerking, begande grond nieuw en eerste verdieping nieuw

Legenda

Basis plafondafwerking
Systeemplafond

Gemiddelde plafondafwerking
Hoogwaardig systeemplafond

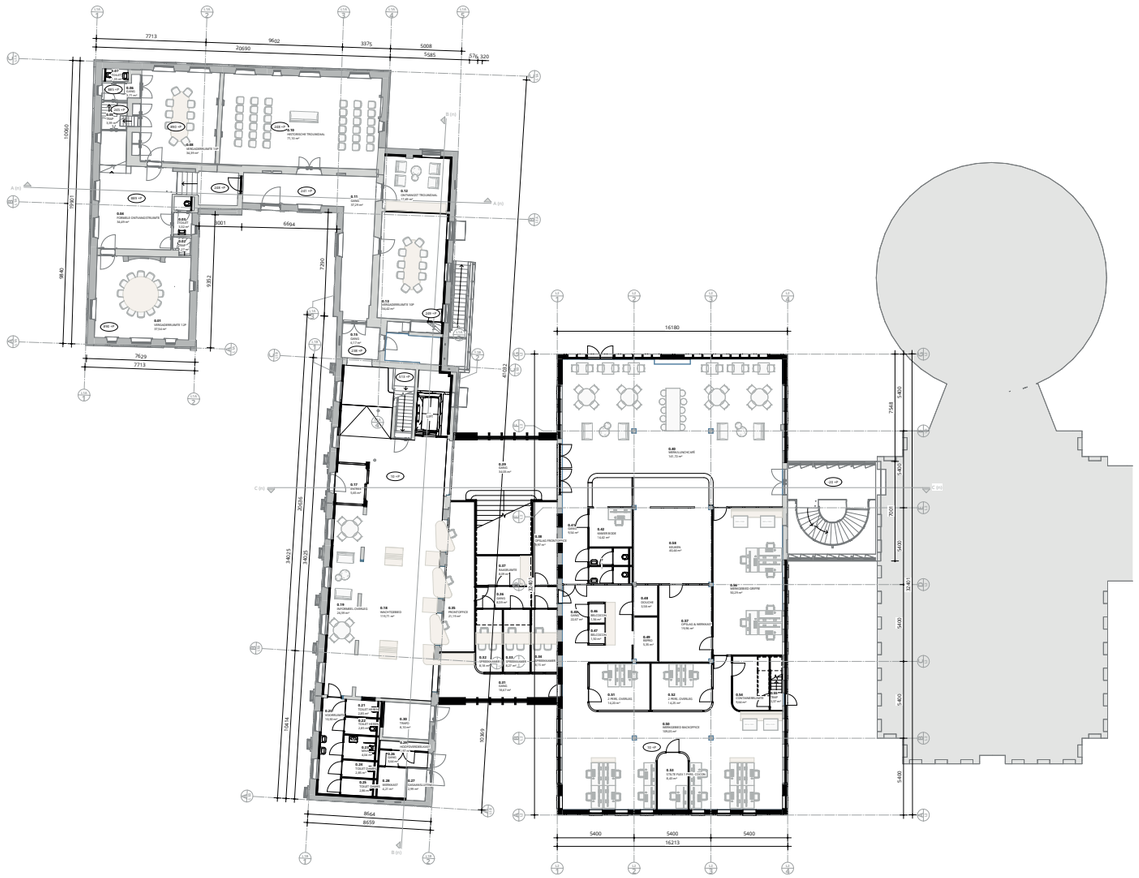
Representatieve plafondafwerking
Hout / stucwerk

Totaal BVO plangebied
BG 1337m2
1e 1337m2
totaal 2674m2

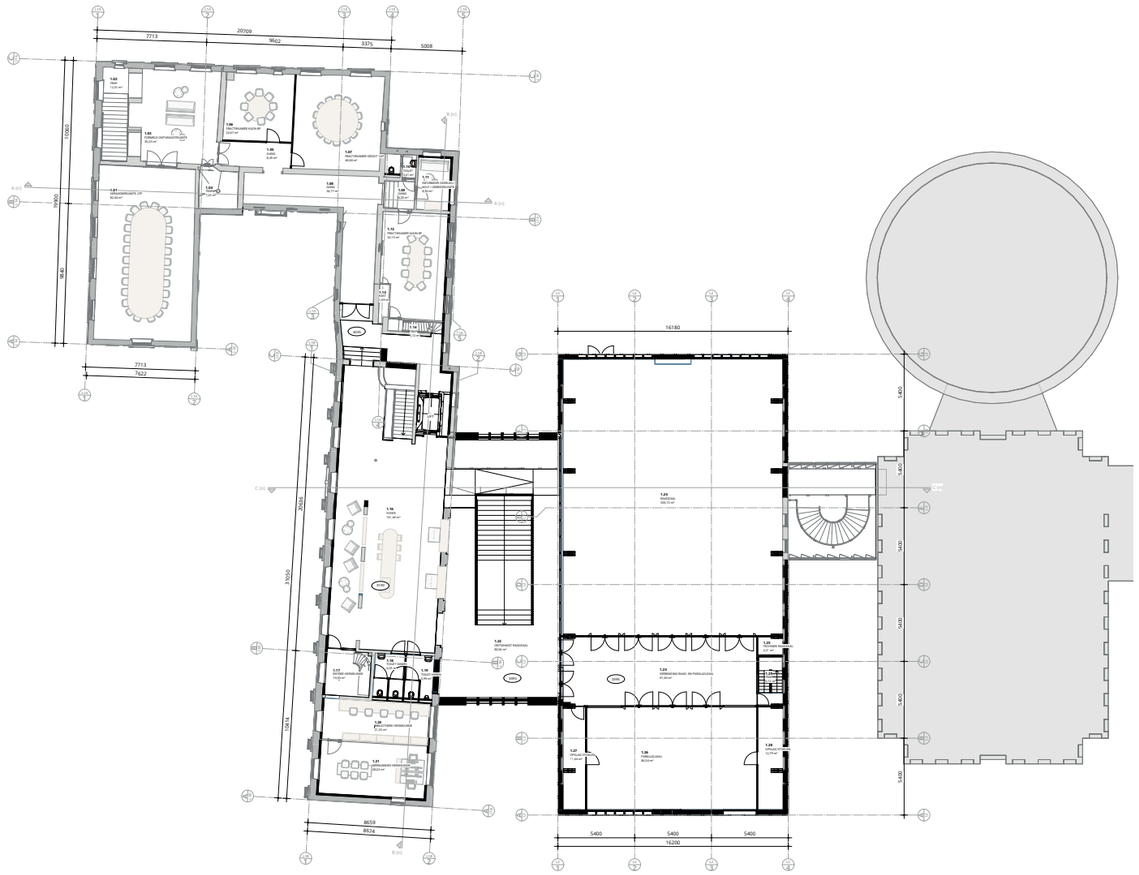


Kwaliteitseisen plafondafwerking, begande grond nieuw en eerste verdieping nieuw

Plattegronden technische uitwerking VO



Begane grond



Eerste verdieping

4. Onderbouwing bouwtechniek / onderhoud

Bouwtechniek
Het verduurzamen van een Rijksmonument dient met zorg te worden aangepakt. Wij volgen hiervoor de richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) om te kijken naar een integraal verduurzamingsontwerp wat passend is bij de monumentale waarde van het pand. Voor een monumentale muur kunnen we immers geen voorzetwand plaatsen. In het document VO-801 zijn de bouwkundige verduurzamingsmaatregelen uitgezet in 4 thema's, waarbij de afweging wordt gemaakt tussen vervangen, verbeteren of herstellen.

In de VO fase zijn de mogelijkheden en positie van verbetering vastgesteld. In de DO fase gaan wij de keuze maken in de materialisering. De detaillering wordt uitgewerkt volgens de ERM-richtlijnen met zorg voor het monument.

Keuze lift- en hellingbanen
Op de overgang van Lob 1a en 1b plaatsen wij een nieuwe lift welke de toegankelijkheid verbeterd. In de VO fase zijn 2 type liften onderzocht; schroefspindelen en tractielift. De keuze voor een van onderstaande opties wordt in de DO fase gemaakt.

Tractielift
+ Snel (ca 4 tot 6 seconden van bg naar 1e)
- Kelder niet bereikbaar
- Kosten (initieel én keuring)
- Liftput en grote uitloophoogte noodzakelijk (clash dak nader op te lossen)

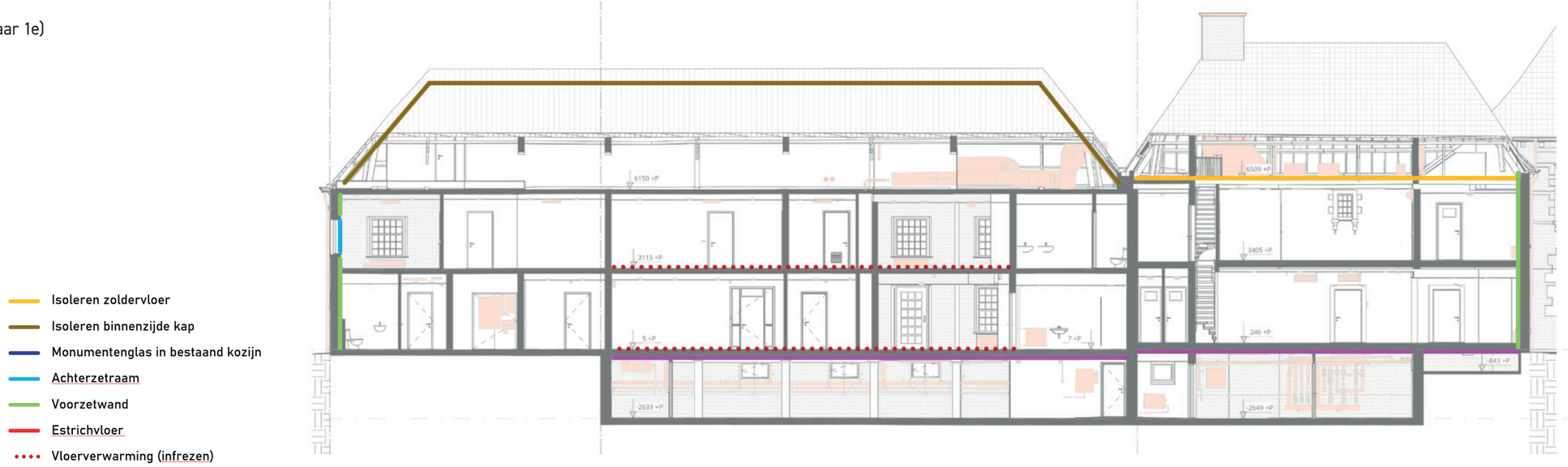
Schroefspindel
+ Kelder bereikbaar
+ Kosten (initieel én keuring)
+ Geen liftput
- Langzaam (ca 24 tot 26 seconden van BG naar 1e)

Onderhoud
Met Team Vastgoed en facilitair vanuit gemeente Meierijstad is een inventarisatie geweest over de huidige problematieken ten aanzien van onderhoud aan het bestaande gebouw. Deze zijn gebundeld in een overzicht en als bijlage toegevoegd. In de volgende fase wordt bekeken welke onderdelen met budget worden toegevoegd aan de scope van het project

Wordt opgelost binnen de scope van het project
› BMI, toegangscontrole en Priva regeling
› Handmelders lob 1 vervangen voor automatische melders
› Herstellen waterschade pleisterwerk lob 1
› Verwijderen brandbare isolatie zolder
› Herstellen roestige cv-leidingen
› Afgesloten containerruimte
› Verbeteren geluidsisolatie trouwzaal en vergaderruimte gemeentesecretaris
› Verbeteren thermisch comfort in lob 1

Geadviseerd om toe te voegen aan de scope van het project
› Bereikbaarheid en reinigen goten monument
› Wateroverlast kelders lob 1
› Cameratoezicht/beveiliging

Deze onderdelen zijn niet opgenomen in de kostenraming.



Doorsnede

5. Onderbouwing duurzaamheid

Het bouwen of verbouwen aan de eigen huisvesting van de gemeente vraagt om extra aandacht voor duurzaamheid. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie om het eigen beleid op duurzaamheidsgebied te ondersteunen.

In dit project voor het bestuurscentrum komt daar de extra complexiteit bij, dat het gebouw een rijksmonument betreft. We hebben de afgelopen tijd in de VO-fase het ontwerp verder vormgegeven en daarbij speelden de duurzaamheidsaspecten een belangrijke rol. In de volgende DO-fase zal het ontwerp verder technisch worden uitgewerkt en in deze fase kunnen er nog keuzes gemaakt worden op het gebied van duurzaamheid. Die hebben echter ook een kostenaspect in zich. Het is daarom van belang dat er keuzes gemaakt worden in wat er wel en niet verder wordt onderzocht. In dit hoofdstuk zullen we aangeven hoe we het VO zo duurzaam mogelijk hebben ontworpen en vervolgens welke keuzes er nog te maken zijn om tot nog duurzamere oplossingen te komen.

Een duurzaam VO

Duurzaamheid is een containerbegrip. Om het specifiek te maken, onderscheiden we een aantal duurzaamheidsthema's. Deze thema's zijn gebaseerd op de matrix die is opgesteld door het werkatelier Duurzaamheid van de gemeente Meierijstad.

CO_2-neutraal
Hier gaat het om energetische duurzaamheid. We willen het gebouw uiteraard zo energiezuinig mogelijk maken om te zorgen dat er zo min mogelijk CO_2 wordt uitgestoten in de exploitatiefase van het gebouw door met name verwarming, koeling en ventilatie.
Het is helaas niet mogelijk om het gebouw volledig CO_2-neutraal te maken. Enerzijds doordat het niet mogelijk is om het gebouw volledig te isoleren op nieuwbouw-niveau. De rijksmonumentale status van het gebouw geeft beperkingen in het toepassen van isolatiematerialen en energiezuinige beglazing. Anderzijds zitten we met een beperkte mogelijkheid om het gebouw te elektrificeren omdat we daarvoor niet voldoende stroom kunnen krijgen van de energiemaatschappij i.v.m. netcongestie. We blijven daarom ook gedeeltelijk afhankelijk van de bestaande gasaansluiting om het gebouw te kunnen verwarmen.

We doen in feite het maximale om toch energetisch zo duurzaam mogelijk te worden. Het monumentale deel isoleren we zo goed als is toegestaan vanuit de monumentale status van het gebouw. Het niet monumentale deel isoleren we wel op nieuwbouwniveua en we minimaliseren het energiegebruik van de installaties door energiezuinige installaties toe te passen en door zelf stroom op te wekken met PV-panelen op het dak.

Maatschappelijk verantwoord Ondernemen
Dit komt aan de orde bij de aanbesteding van het bouwproject, is op dit moment nog niet aan de orde. Hierbij kan gebruik gemaakt worden van de kennis van de taskforce Maatschappelijk Verantwoord Inkopen van de gemeente Meierijstad.

Circulair
Hiermee wordt gezocht naar een minimalisering van de materiaalgebonden CO_2 uitstoot bij het bouwen/verbouwen van het bestuurscentrum. We willen graag een zo laag mogelijk 'Global Warmth Potential'.
Dat begint met zo min mogelijk slopen en zo min mogelijk bijbouwen. Dat gebeurd door het gebouw nagenoeg in zijn geheel te hergebruiken en alleen aan te passen naar het veranderde gebruik. Het niet slopen, maar afstoten van lob 3 en 4 heeft daarin ook een belangrijke positieve bijdrage. Vervolgens zijn we gaan kijken hoe we de CO_2 uitstoot van de materialen die we toch nodig hebben kunnen minimaliseren. Dat kan door te werken met biobased materialen of door hergebruikte materialen toe te passen. Vervolgens kijk je ook naar de toekomst om te zien wat er na de gebruiksfase van het gebouw gebeurd met de gebruikte materialen. Zijn die nog los te maken van elkaar en te hergebruiken?

In ons ontwerp slopen we zo min mogelijk en bouwen we ook geen losse raadzaal bij. De grotere raadzaal die benodigd is maken we binnen het bestaande gebouw op de 1e verdieping van lob 2, maar hiervoor moeten we wel het dak verhogen. Daarvoor moeten we een nieuw dak realiseren en ook wat gevels slopen. De nieuwe constructie die we nodig hebben voor het dak maken we van hout. De gevels worden wel opnieuw van metselwerk met het oog op een bestendige uitstraling voor het gebouw, zodat het nog een lang leven kan hebben. De overige materialen worden in de DO-fase verder bepaald.

Ten slotte is het van belang om te beseffen dat de grootste vorm van duurzaamheid bestendigheid is. Of te wel, dat het gebouw lang mee gaat. In die zin is het 'slotje' dat al eeuwen bestaat, waarschijnlijk op het gebied van Global Warmth Potential al veruit het meest duurzame gebouw van Sint-Oedenrode. Met ons ontwerp proberen we hier continuïteit in te vinden en het gebouw een zo lang mogelijk leven te geven door een hoge kwaliteit te realiseren.

Schone lucht
Bij de verder uitwerking van de materialisering van het gebouw zullen we ook oog hebben voor de minimalisering van toxische stoffen.

Klimaatbestendig
Ook dit zal met name in de volgende fase een rol gaan spelen. We zorgen ervoor dat hemelwater goed kan worden afgevoerd om ook rekening te houden met de verwachte toename van het aantal hoosbuien in de toekomst. Om in te spelen op het warmer worden van het klimaat, zullen we zorgen dat er goede zonwerende maatregelen zijn waarbij er koeling aanwezig is.

Biodiversiteit
Om de afname van biodiversiteit tegen te gaan is het goed om ook hier maatregelen voor te treffen bij de verbouw van het bestuurscentrum. Dat kan in en op het gebouw, maar ook in de openbare ruimte eromheen. We zullen in de volgende fase kijken hoe we hier het goede bijdrage kunnen leveren aan de ecologie van het gebied.

Een nog duurzamer DO?

In de VO-fase hebben we getracht een zo duurzaam mogelijk ontwerp te maken. In het DO moeten er echter nog veel keuzes gemaakt worden die de uiteindelijke duurzame kwaliteit van het gebouw gaan bepalen. Daarvoor moet er nu al wel richting worden gegeven in wat we daarbij gaan onderzoeken en wat het uiteindelijke einddoel hierin is. Hierbij een aantal punten waarin we graag vanuit de gemeente horen wat de wens is voor de vervolgfase:

CO_2-neutraal
Energetisch is er niet veel te verbeteren, daarin doen we al het maximale om tot een energiezuinig bestuurscentrum te komen

Circulair
Op het gebied van het minimaliseren van de materiaalgebonden CO_2uitstoot is er wel nog veel te kiezen. Zo zouden we kunnen kiezen voor biobased isolatiematerialen. Maar met name ook in het interieur kan er gezocht worden naar maximalisatie van biobased en circulaire materialen. Dat is voor het interieur zeer relevant omdat de praktijk uitwijst dat dat vaak een stuk korter meegaat dan de constructie en het exterieur van het gebouw. We zouden het wel heel goed vinden als hiervoor wordt gekozen vanuit de voorbeeldfunctie die de gemeente heeft. Wij hebben hier veel ervaring mee. O.a. in een pilotproject biobased interieur dat we in Utrecht hebben gerealiseerd voor het Rijksvastgoedbedrijf.

Schone lucht
Er kan specifiek gekeken worden naar het toepassen van niet-toxische materialen. De kosten hiervan zijn nu nog lastig in te schatten.

Klimaatbestendig
Er kan voor gekozen worden om een zogenaamd 'grijs-water-circuit' te maken waarbij bijvoorbeeld toiletten worden doorgespoeld met regenwater. Dit verminderd het gebruik van schoon drinkwater aanzienlijk, maar heeft wel meerkosten in zich omdat er o.a. een opslagbuffer en seperaat leidingnet voor water moet worden gerealiseerd. Een dergelijke systeem vraagt daarnaast op de lange termijn doorlopend meer onderhoud.

Biodiversiteit
We kunnen ecologische maatregelen treffen om plaats te bieden aan lokale diersoorten in of op het gebouw en in het landschap. Hier zal dan ook geld vrijgemaakt moeten worden om schuilplekken en nestgelegenheden te realiseren.

Samengevat kunnen we zeggen dat we al een duurzaam gebouw aan het maken zijn. Maar om tot een voorbeeldig duurzaam gebouw te komen er extra investeringen gedaan zullen moeten worden. De keuze hiervoor ligt bij de gemeente.

6. Onderbouwing E- en W-installatie ontwerp

Beknopte omschrijving in VO-fase onderzochten varianten t.b.v. verduurzaming en netcongestie

Het gebouw is reeds voorzien van een grootverbruik-aansluiting van 3x250A met een aansluitcapaciteit van 173kVA (155 kW) en een gecontracteerd transportvermogen van 68kW.

Er zijn reeds uitvoerige energiemanagementberekeningen gemaakt om te onderzoeken of we met het lage gecontracteerde vermogen van 68kW uit de voeten kunnen voor Lobben 1a, 1b en 2. Op basis van de aangereikte uitgangspunten vanuit de gemeente is de voorlopige conclusie dat we het ontwerp zoals in deze omschrijving beschreven kunnen maken.
Helaas is gebleken dat er geen gasloze installatie gerealiseerd kan worden en dat de verduurzaming niet gemaximaliseerd kan worden. Hiervoor is stroom nodig en dat zal er komende jaren niet zijn. Een waterstof brandstofcel oplossing is overwogen, maar voor dit project niet haalbaar. Op dit moment is er een verhoogd transportvermogen aangevraagd voor het project. In het ontwerp, waarbij rekening is gehouden het huidige beschikbare transportvermogen en verduurzaming binnen dit transportvermogen, is in overleg met de gemeente ook zo veel mogelijk het voorsorteren voor een latere fase opgenomen.

Vanwege de ambitie om een zo duurzaam mogelijk gebouw te creëren binnen de gestelde eisen en het beschikbare budget en contractvermogen, zullen er zonnepanelen op de nieuwe dak van het tussenlid en Lob2 worden aangebracht. We gaan uit van ongeveer 300m2 aan pv-panelen.

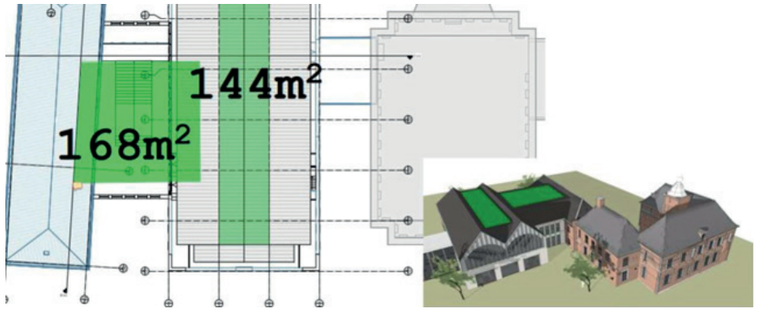
Er is onderzocht of het zinvol is om meer pv-panelen aan te brengen vanwege de lage transportcapaciteit van 68kW op de hoofdaansluiting. Uit de diverse berekeningen blijkt dat het niet zinvol is om meer panelen te leggen dan de genoemde 300m^2.

Uit de energiemanagementberekening is voort gekomen dat koeling, middels het verhoogde ventilatie debiet, in de nieuwe situatie mogelijk is met inpassing van zonnepanelen en een accusysteem.

In het ontwerp is de afweging gemaakt voor koeling van ventilatielucht op basis van:
- Lucht/water warmtepomp opgesteld in de buitenlucht (maaiveld/verdiept);
- Lucht/water warmtepomp opgesteld in de luchtbehandelingskast(en);
- Bodemlussen systeem met een water/water warmtepomp.

Een lucht/water warmtepomp zal buiten op het perceel moeten worden opgesteld. Of in het dak (verdiept) van lob 2. Echter is de inpasbaarheid hiervan in het terrein niet tot nauwelijks mogelijk en inpassing in het dak geeft inzake afgestraald geluid en voldoende vrij aanzuig ruimte, een grote beperkende factor en kans tot geluidsoverlast.

Voor wat betreft de variant koeling op basis van bodemlussen systeem met een water/water warmtepomp hoeft dit een zeer groot oppervlak waarbij inpassing in het terrein te samen met archeologische onderzoeken zeer omvangrijk en kostbaar gaat zijn. Deze variant is dan ook verder niet meegenomen in de afweging.



Positie PV panelen

Uit de variantenstudie is naar voren gekomen dat koeling middels geïntegreerde warmtepompen in de luchtbehandelingskasten het beste past binnen alle randvoorwaarden en tevens gekeken naar de toekomst waarbij de ruimte afgiftecomponenten op laag temperatuur kunnen gaan functioneren. Dit afgezien van het kasteel waarbij er een boosterwarmtepomp zal moeten worden geplaatst i.v.m. benodigd hoger vermogen. Vanwege onvoldoende bouwfysische maatregelen om tot lage temperatuur afgifte te kunnen komen.

In het VO wordt daarom ook van een hybride variant gesproken. Gasketels voor voeding van de afgiftecomponenten in de ruimten en warmtepompen om de ventilatielucht te klimatiseren. De huidige gasketels (bouwjaar 2019) blijven bestaan om de bestaande ledenradiatoren in het kasteel en nieuwe convectoren en vloerverwarming voor lob 1b en 2 te voeden. Lob 1b en 2 wordt wel voorzien van lage temperatuur convectoren en vloerverwarming als afgifte componenten in de ruimten, welke hiermee zijn voorbereid op in de toekomst een aansluiting op het wijkwarmte/koelnet.

7. Onderbouwing bouwfysisch ontwerp

Brandveiligheid
Een beoordeling op hoofdlijnen is uitgevoerd ten aanzien van de brandveiligheid. Het plan is ingedeeld in brandcompartimenten en er zijn voldoende vluchtmogelijkheden.
In de volgende fase dient met name het voorkomen van brandoverslag tussen lob1A en 1B verder uitgewerkt te worden. Ook dient er nadere aandacht te worden besteed aan de installatieruimte op het tussenlid.

De notitie "18655-01 Not02B Quickscan brand" beschrijft de bevindingen.

Thermische isolatie
Principes om het gebouw energetisch te verduurzamen zijn beschouwd. Daarbij is een afweging gemaakt tussen de praktische realiseerbaarheid in een bestaand gebouw in samenhang met het monumentale karakter.
Er is gestreefd om het de energietransmissie zo optimaal mogelijk te beperken. In de volgende fase dienen de materialisatie en de afmetingen van de constructies te worden bepaald.

De notitie "18655 Not1B Quickscan thermische isolatie en geluid" beschrijft de bevindingen.

Geluid
Er is naar voren gekomen dat er enkele klachten zijn in de bestaande situatie met betrekking tot interne geluidwering deze worden zo goed mogelijk verbeterd. De mogelijkheden in het monumentale slotje zijn beperkt (alleen een beperkte ophoging van de bestaande houten vloer is technisch mogelijk). Hiermee wordt een verbetering gerealiseerd maar het resultaat is een niveau dat een basis comfort niveau benaderd maar niet haalt. Hiervoor is een voorstel opgenomen dat neerkomt op het realiseren van een droog zwevend vloer pakket (20 mm egalisatiekorrels - 10 mm houtvezel en 20 mm cempanel) op de houten vloeren in lob1A. Dit dient in afstemming met RCE nog nader uitgewerkt te worden. Daarnaast is een kader gesteld waaraan de nieuw te realiseren constructie-onderdelen moeten voldoen om voldoende akoestisch comfort te realiseren.

De notitie "18655-01 Not1B Quickscan thermische isolatie en"18655-01 Not3A technische pve op hoofdlijnen" beschrijven deze bevindingen.

8. Onderbouwing constructief ontwerp

Hieronder volgt een korte opsomming van de grootste/belangrijkste constructieve bevindingen tijdens de uitwerking van dit VO-fasedocument. Vanwege een aantal onduidelijkheden (met name veroorzaakt door verbouwingen die door de jaren heen in Lob 1 uitgevoerd zijn) zal deze lijst nog niet compleet zijn.

Een belangrijk onderdeel van het Voorlopig Ontwerp heeft bestaan uit het achterhalen en analyseren van archiefstukken van de bestaande bouwdelen en het vergelijken met de bouwkundige tekeningen op basis van een uitgevoerde point-cloud. Overigens zegt een point-cloud niets over de conditie en/of materiaal-eigenschappen. Daarom dient van de bestaande bebouwing van Lob 1 + 2 na het strippen, doch voor aanvang van de verbouwing, de conditie beoordeeld te worden;
- Beton; Controle of er geen betonrot (corrosie van de wapening) of andere schade enz. aanwezig is.
- Staal; Controle of er geen corrosie of andere beschadigingen enz. zichtbaar zijn.
- Hout; Controle of er geen houtrot, ongedierte in het hout of andere schade enz. aanwezig is.

Tijdens het VO is in de bestaande bouwdelen onder andere gekeken naar de toename van belastingen, die bijvoorbeeld veroorzaakt worden door de toevoeging van een extra afwerkvloer ten gunste van de (droge) vloerverwarming of een andere (openbare) functie. Daarnaast is beoordeeld of doorbraken in dragende wanden en sparingen in vloeren mogelijk zijn en welke aanvullende voorzieningen daarvoor globaal nodig zijn, met bijbehorende aandachts- & knelpunten die van belang zijn voor de prijsvorming, andere partijen en de maakbaarheid. Bij de nieuwbouw van de Tussenbouw tussen Lob 1 en 2 is een compleet nieuw ontwerp gemaakt, waarbij rekening is gehouden met de raakvlakken van de bestaande bebouwing. Denk hierbij aan de positie van de nieuwe palen ten opzichte van de bestaande palen, zodat de draagkracht van de reeds-aanwezige palen niet negatief beïnvloed wordt. Daardoor kunnen de palen vaak niet op de meest optimale plaats geïnstalleerd worden, wat kostenverhogend werkt. Aan de hand van onze constructieve bevindingen kunnen de bouwkundige tekeningen verder uitgewerkt worden. Hieronder worden per bouwdeel de grootste punten nog iets verder benoemd.

Voor Lob 1 (m.n. voor Lob 1a; Het Slotje) geldt, dat er beperkt constructieve gegevens bekend zijn; sommige informatie is in het werk in te meten (maar dan nog blijven bijvoorbeeld materiaal-eigenschappen onbekend). Daarom wordt ernaar gestreefd om de aanpassingen zodanig uit te voeren, dat er enerzijds "geen" sprake is van belasting-toename, anderzijds van het verplaatsen of concentreren van belastingen. Daar waar toch een rekenkundige onderbouwing gewenst is, zullen conservatieve aanname's gedaan worden. Verder is geconstateerd dat er diverse verbouwingen door de jaren heen plaatsgevonden hebben, waarvan geen archiefstukken aangetroffen zijn. Dit dient alsnog in het werk beoordeeld te worden. Zo is er ook een forse doorbuiging/verzakking geconstateerd, waarvan eerst de oorzaak achterhaald en opgelost moet worden. Voor de vloersparingen voor de nieuwe lift zullen stalen raveelliggers aangebracht moeten worden, die tevens de wand tussen lift en trap horizontaal gaan steunen. Ook zijn er stalen liggers en kolommen/penanten nodig voor de doorbraken in de dragende gangwand, om meer openheid tbv de functionaliteit te creëren. Daarnaast is het de vraag of de huidige vloeren in staat zijn om de extra belasting te dragen van onder andere lokaal toe te voegen (droge) afwerkvloeren tbv vloerverwarming/akoestiek/geluidsisolatie. Wanneer de brandscheidingen in Lob 1 ongewijzigd blijven, zullen er in basis geen aanpassingen nodig zijn, alhoewel er twijfel is over de brandscheiding van het dak tussen Lob 1a en 1b. Hier zijn namelijk geen voorzieningen getroffen. Hiervoor zal in een later stadium door de brandadviseur een stralings-/overslagberekening gemaakt worden.

Van Lob 2 hebben we goede archiefstukken ontvangen en zijn er door de jaren heen geen noemenswaardige aanpassingen gedaan. Wel is de conditie van de vrijdragende bg-vloer een aandachtspunt, evenals de hogere, veranderlijke belastingen die door het Bouwbesluit vanwege de nieuwe functie's als lunch-werkcafe en opslagruimte geëist worden. Dit geldt ook voor de 1e verdiepingsvloer, waar de nieuwe raadzaal gepland is. De vloerbelasting van de beganegrond- en 1e verdiepingsvloer van Lob 2 zijn in een losse notitie beschouwd. De conclusie hiervan is dat een deel (+/- 20%) van de bg-vloer en de gehele 1e verdiepingsvloer niet voldoen.

De Tussenbouw tussen Lob 1 en Lob 2 bestaat geheel uit nieuwbouw. Doordat dit bouwdeel op palen komt te staan, dienen we rekening te houden met de afstand tot de "verloren" palen en de nog dragende palen onder Lob 2. De draagstructuur zal bestaan uit een kanaalplaat-/staalplaatbetonvloer op stalen liggers op stalen kolommen, met een licht dak. De 2e verdiepingsvloer/zoldervloer zal dienst gaan doen als installatie-ruimte met een brandwerendheidseis van 60 minuten (zowel van binnen naar buiten en van buiten naar binnen), waarvoor de nodige voorzieningen (brandschermen) nodig zullen zijn. Het dak kan volgelegd worden met zonnepanelen. Aangezien het nieuwbouw betreft, wordt dit bouwdeel aan beide zijden gedilateerd van Lob 1 en 2.

De bevindingen zijn verder uitgewerkt en toegelicht in het Uitgangspuntendocument van Verhoeven Leenders en is als bijlage toegevoegd aan het fasedocument.

9. Subsidie

In de VO fase is de eerste inventarisatie geweest welke subsidiemogelijkheden er zijn voor het pand door adviseur Firmin. In de DO fase worden deze nader onderzocht. Onderstaand een overzicht van de mogelijkheden welke onderzocht worden

1. **Stimuleringsregeling gemeentelijke uitvoeringsagenda klimaatadaptatie** – Subsidie tot 50% voor klimaatadaptieve maatregelen zoals waterberging en hergebruik van regenwater.
2. **Subsidieregeling Duurzaam Maatschappelijk Vastgoed (DUMAVA)** – Subsidie tot 40% voor verduurzaming. Er is reeds een DUMAVA subsidie toegekend aan het project, er wordt bekeken of er aanvullend zaken kunnen worden toegevoegd.
3. **Incidentele subsidie Noord-Brabant** – Eenmalige projectsubsidies voor specifieke initiatieven.
4. **Subsidieregeling cultureel erfgoed Noord-Brabant** – Tot 70% subsidie (max. €400.000) voor restauratie van erfgoed zoals kastelen en religieuze gebouwen.
5. **Bijdrageregeling biodiversiteit en energiebesparing** – Tot 100% subsidie voor soortenmanagementplannen en natuurvriendelijke isolatie.
6. **Pilots Levendig Brabant** – Tot 50% (max. €50.000) voor projecten die cultuur, erfgoed, sport en vrije tijd verbinden.
7. **Subsidieregeling klimaatbuffers Waterschap De Dommel** – Tot 50% (max. €100.000) voor waterbeheerprojecten zoals afkoppelen en waterberging.
8. **Subsidieregeling instandhouding monumenten (SIM**) – 50% subsidie voor onderhoud en verduurzaming van rijksmonumenten, aan te vragen elke 6 jaar.
9. **Stimuleringsregeling Duurzame Energie (SDE++)** – Subsidie voor duurzame energieproductie, zoals zonne-energie, gedurende 15 jaar.
10. **Erfgoed Deal** – Financiering tussen €250.000 en €1 miljoen voor projecten die erfgoed combineren met klimaatadaptatie, energietransitie of verstedelijking.

10. Onderbouwing landschapsontwerp

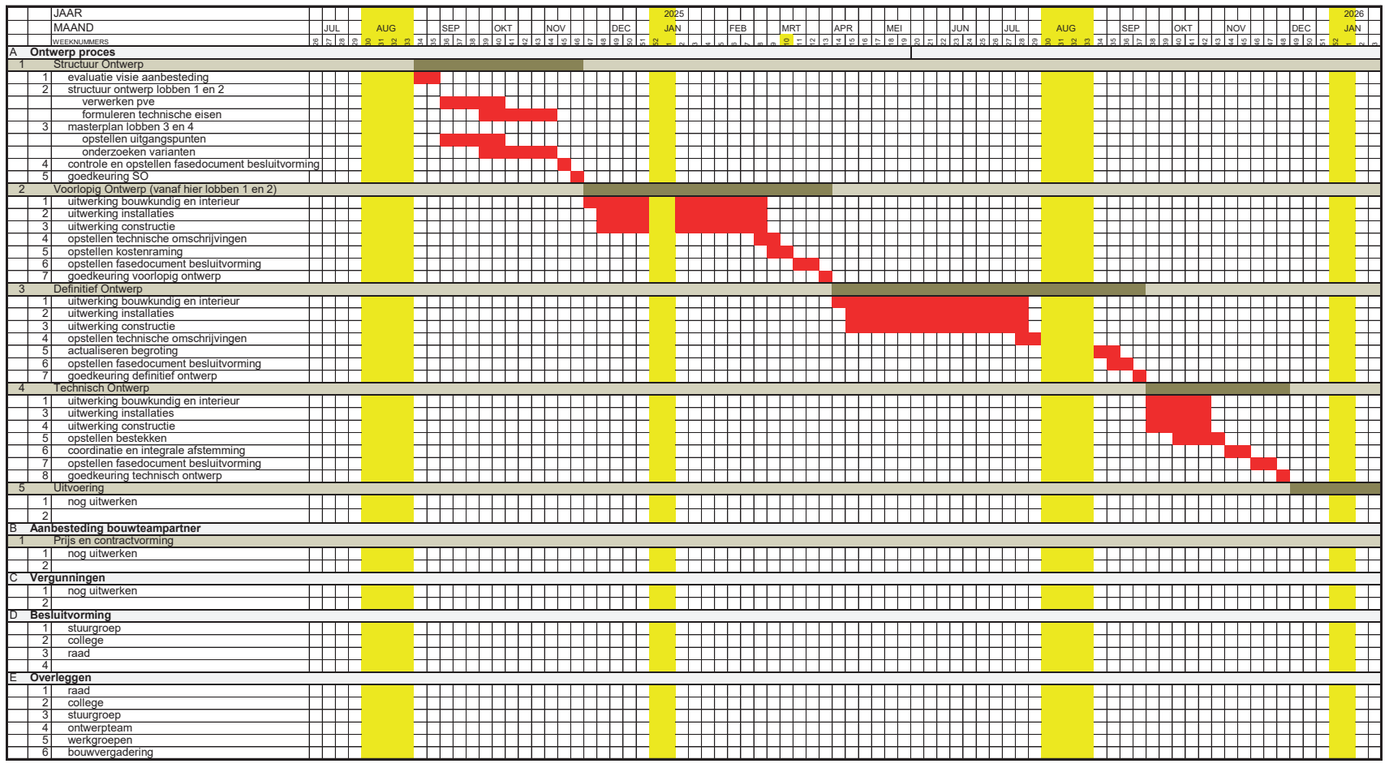
De gemeentelijk landschapsontwerper is als adviseur landschap bij het project betrokken. Met de landschapsontwerper zal periodiek afstemming plaatsvinden. In basis maakt landschap inclusief de parkeerplaatsen geen onderdeel uit van de ontwerpopgave.

11. Geld

Financiele stukken worden separaat toegevoegd aan de raadsdocumenten.

12. Tijd

De fase Voorontwerp is volgens planning verlopen en zal op tijd worden afgerond. Aansluitend zal direct worden gestart met de Definitief Ontwerpfase.



Overall planning

13. Afwijkingen op het huisvestingsplan

De opdrachtgever heeft de eisen en randvoorwaarden omschreven het huisvestingsplan. Het ontwerpteam heeft de eisen uit het huisvestingsplan vertaald naar het VO. Hierbij zijn op basis van kennis en expertise de eisen omschreven in de stukken, passend bij dit bijzondere project. Gaandeweg zijn er in het VO een aantal wijzigingen / afwijkingen vertaald welke zijn voortgekomen uit de gebruikersoverleggen, ontwerpteamvergaderingen en nieuwe inzichten. Dit alles staat omschreven in het hoofdstuk interieur en in de ruimtestaat welke als bijlage is toegevoegd aan dit document.

De volgende besluiten / afwijkingen zijn vastgelegd:

Besluitlijst / afwijkingen PVE

Nummer	Onderwerp
1	De kantine is vergroot en omgevormd tot werklunchcafé
2	Ten behoeve van de trouwzaal is een ontvangstruimte gecreerd door een deel van de huidige griffieruimte hiervoor in te zetten. De huidige garderobe van de trouwzaal valt in de nieuwe situatie namelijk in een beveiligde zone.
3	Door het afstoten van lob 3 en 4 en daarbij ook de vluchtweg van lob 2 is er een nieuwe vluchtweg gepositioneerd in lob 2.
4	Aan het BO werkgebied zijn belcocons toegevoegd om de rust in het werkgebied beter te kunnen bewaken.
5	De overruimte op de 1e verdieping wordt ingezet als multifuctioneel gebied als uitloop voor de raad en als publiek toegankelijke gebied i.v.m. tentoonstellingsruimte heemkunde.
6	Het ambitieniveau akoestiek in het monument wordt bijgesteld welke in afstemming zijn met RCE binnen de mogelijkheden van het monument.
7	Diverse verschillen tussen het ruimteprogramma van het PVE en de oppervlaktes van de ruimten in het VO. Daarbij zijn diverse kleine plussen en minnen genoemd. Het betreffen geen essentiële en daarmee geaccepteerde verschillen.
8	Installatie voorbereiden om het toekomstige warmte/koudenet
9	Uitbreiding van het huidige gebouwbeheersysteem

14. Risico

De belangrijkste risico's die we als ontwerpteam signaleren zijn:

1. **Aansluiting op nutsvoorzieningen / elektra-aansluiting wordt niet verkregen**
   - Oorzaak: Landelijk probleem dat het netwerk vol is.
   - Beheersmaatregelen: Adviseur installaties installatieconcept laten beheersen

2. **Verduurzaming monument in relatie tot status**
   - Oorzaak: De buitenschil is hoog monumentaal. Aanpassingen in het kader van de verduurzaming kunnen de monumentale status aantasten. RCE is positief over het initiële ontwerp maar heeft aandacht gevraagd voor de bouwkundige ingrepen
   - Beheersmaatregelen: Onderzoek uitvoeren en voorstellen uitwerken op basis van de ERM richtlijnen en principedetaillering RCE

3. **Vloerbelasting Lob 2**
   - Oorzaak: In de VO fase is door de constructeur vastgesteld dat de huidige draagkracht van lob 2 onvoldoende is voor de nieuwe gebruiksfunctie. Hiervoor zijn diverse oplossingsmogelijkheden.
   - Beheersmaatregelen: Onderzoek uitvoeren en voorstellen doen voor uitwerken bij start DO. Voorstellen afwegen op kosten, duurzaamheid en maakbaarheid.

4. **Goedkeuring (aanvullend) budget buitenruimte door de raad**
   - Oorzaak: De raad moet nog een besluit nemen over de investering. Bij eerdere besluitvorming op basis van ramingen is er geen budget voor de buitenruimte meegenomen.
   - Beheersmaatregelen: Raad goed meenemen in de voortgang, afwegingen en de ramingen.

5. **Vertraging door vleermuis**
   - Oorzaak: In de lopende Flora & Fauna onderzoeken is een vleermuis aangetroffen op de zolder van lob 1. Migrerende maatregelen hebben een lange doorlooptijd en vormen een risico voor de planning
   - Beheersmaatregelen: Afstemming met de ecoloog over vindplaats en laten adviseren over mogelijkheden vertraging te beperken

15. Conclusie en vervolg

Bij de afronding van het VO kijken we terug op een intensief traject waarbij constructieve samenwerking voorop heeft gestaan. Samen met de gemeente, Team Sygma en het integrale ontwerpteam ontstond er een gedragen Voorontwerp.

Aandachtspunten voor het DO zijn:
- Invulling van de bouwtechnische detaillering verduurzaming van het monument
- Technische invulling van het brandveiligheidsconcept
- Vertaalslag gevel naar aanleiding van opmerkingen COK
- Keuze en uitwerking constructie tgv vloerbelasting lob 2
- Invulling installatieconcept
- Akoestische haalbaarheid vergaderruimten lob 1
- Sturen op kosten
- Beheersen en bespreken van de genoemde risico's

Wij staan in de startblokken om de DO-fase te gaan opstarten.

Architectenbureau De Twee Snoeken

Documentenlijst VO
21-03-2025

TEK / DOC NR	OMSCHRIJVING	DATUM	WIJZ
00	**ALGEMEEN**		
	Fasedocument totaal	21-3-2025	
01	**BOUWKUNDIG | De Twee Snoeken**		
	Kaderdocument / Masterplan	21-3-2025	
	Impressies	21-3-2025	
	Keuzedocument Lift en hellingbaan	21-3-2025	
	Kleur en materiaalstaat	21-3-2025	
BS-099	KELDER - BESTAAND	21-3-2025	
BS-100	BEGANE GROND - BESTAAND	21-3-2025	
BS-101	EERSTE VERDIEPING - BESTAAND	21-3-2025	
BS-102	TWEEDE VERDIEPING - BESTAAND	21-3-2025	
BS-103	DAK - BESTAAND	21-3-2025	
BS-200	DOORSNEDEN - BESTAAND	21-3-2025	
BS-301	GEVELS - LOB 1 - BESTAAND	21-3-2025	
BS-302	GEVELS - LOB 2 - BESTAAND	21-3-2025	
SL-099	KELDER - SLOOP	21-3-2025	
SL-100	BEGANE GROND - SLOOP	21-3-2025	
SL-101	EERSTE VERDIEPING - SLOOP	21-3-2025	
SL-102	TWEEDE VERDIEPING - SLOOP	21-3-2025	
SL-103	DAK - SLOOP	21-3-2025	
SL-200	DOORSNEDEN - SLOOP	21-3-2025	
SL-301	GEVELS - LOB 1 - SLOOP	21-3-2025	
SL-302	GEVELS - LOB 2 - SLOOP	21-3-2025	
VO-000	RUIMTESTAAT	21-3-2025	
VO-099	KELDER	21-3-2025	
VO-100	BEGANE GROND	21-3-2025	
VO-101	EERSTE VERDIEPING	21-3-2025	
VO-102	TWEEDE VERDIEPING	21-3-2025	
VO-103	DAK	21-3-2025	
VO-149	BVO KELDER	21-3-2025	
VO-150	BVO BEGANE GROND	21-3-2025	
VO-151	BVO EERSTE VERDIEPING	21-3-2025	
VO-152	BVO TWEEDE VERDIEPING	21-3-2025	
VO-189	BEVEILIGINGSZONES KELDER	21-3-2025	
VO-190	BEVEILIGINGSZONES BEGANE GROND	21-3-2025	
VO-191	BEVEILIGINGSZONES EERSTE VERDIEPING	21-3-2025	
VO-192	BEVEILIGINGSZONES TWEEDE VERDIEPING	21-3-2025	
VO-200	DOORSNEDEN	21-3-2025	
VO-301	GEVELS - LOB 1	21-3-2025	
VO-302	GEVELS - LOB 2	21-3-2025	
VO-801	VO Verduurzamingsmaatregelen	21-3-2025	
BS-100	BESTAANDE TOESTAND BEGANE GROND BOUWDEEL 3 EN 4	20-2-2025	
TH-100	TIJDELIJKE HUISVESTING BEGANE GROND BOUWDEEL 3 EN 4	20-2-2025	
02	**INSTALLATIES | Huisman & van Muijen**		
558401-12-VO001-vgt-esm	Voorlopig ontwerp technische installaties	21-3-2025	
558401-05-not001-vgt-matrix	Installatie varianten overzicht	13-1-2025	
558401-05-not004-wsr	Energiebalans herberekening	11-2-2025	
558401-05-rap001-dls	Variantenstudie	30-1-2025	
558401-10-ruimE001	Opgave ruimtelijke voorzienigen elektra	21-3-2025	
558401-10-ruimW001	Opgave ruimtelijke voorzienigen wtb	21-3-2025	
03	**CONSTRUCTIES | Verhoeven Leenders**		
VL24259	Uitgangspuntendocument	13-3-2025	
VL24259	Bijlage uitgangspuntendocument	13-3-2025	
VL24259	Notitie vloerbelasting lob 2	13-3-2025	
04	**BOUWFYSICA BRAND AKOESTIEK | Ulehake**		
18655-01 Not-1B	Quickscan thermische isolatie en geluid	21-3-2025	
18655-01 Not-2B	Quickscan brand	21-3-2025	
18655-01 Not-3A	Technisch pve op hoofdlijnen	21-3-2025	
05	**OVERIGE RAPPORTAGES**		
BAAC	Bouwhistorische verkenning	5-7-2021	
BAAC	archeologisch bureauonderzoek	1-1-2024	
Krachten	Flora & Fauna Verkennend natuuronderzoek	22-2-2024	
SGS	Asbestinventarisatie Raadhuis	10-3-2025	
SGS	Asbestinventarisatie Witte vleugel	10-3-2025	

16. Bijlagen

Hierop volgend vind u de bijlagen waar in dit document naar verwezen wordt.