Adviesrapport Patronaat te Epen

Préstudie variant 1 appartementen

Datum:
01-08-2024

Door:
D. Wouters
J. Hautvast



BREMEN BOUWADVISEURS

Kantoor Heerlen
Maanstaete
Parallelweg 2B
6411 ND Heerlen
045 571 39 39

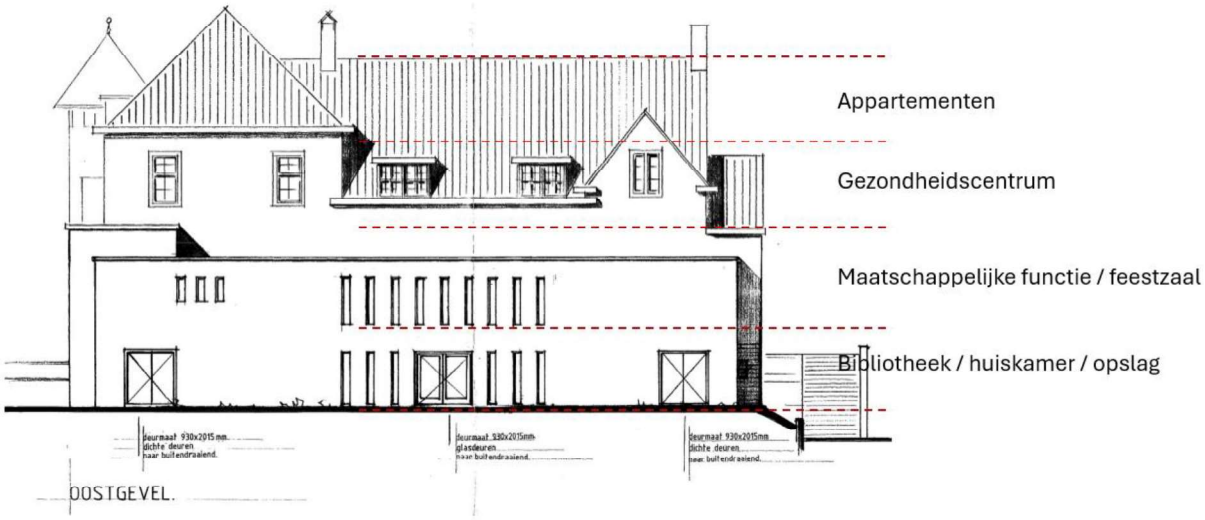
Kantoor Rotterdam
Het Blauwe Huis
Marniersweg 151V
3011 NK Rotterdam
010 750 35 85

Inleiding

Gemeente Gulpen-Wittem is voornemens om het gemeenschapshuis het Patronaat aan het Patronaatsplein 1 te Epen te gaan renoveren. Om tot een gedegen en juiste renovatie te komen heeft Bremen Bouwadviseurs de opdracht tot het uitvoeren van een variantenstudie bestaande uit 3 varianten.

Vooruitlopend op de variantenstudie en hiervoor benodigde inventarisaties heeft gemeente Gulpen-Wittem Bremen Bouwadviseurs verzocht de inrichtingsvariant bestaande uit een combinatie van meerdere functies, zijnde maatschappelijke functie, zorgfunctie en wonen, te onderzoeken naar haalbaarheid.

Basaal is de gewenste indeling van het pand als volgt omschreven:



Om de haalbaarheid van het plan te beoordelen worden de volgende elementen onderzocht:

1. Juridische haalbaarheid
2. Haalbaarheid vergunningstechnisch
3. Haalbaarheid functionele inpassing appartementen
4. Haalbaarheid nav benodigde aanpassingen conform bouwbesluit
    - 4.1 Brand
    - 4.2 Geluid
    - 4.3 Luchtverversing
    - 4.4 Daglicht
    - 4.5 Toegankelijkheid
    - 4.6 Energiezuinigheid
5. Analyse huidige energievoorziening
6. Conclusie

1. JURIDISCH

Het scenario betreft de wens om het pand te verkopen aan een lokale particuliere investeerder. De verkoop dient waarschijnlijk te gebeuren onder juridisch vast te leggen voorwaarden met betrekking tot de maatschappelijke functie.
Wij gaan er in deze van uit dat het pand verkocht zal worden as it is. Verbouwingskosten zijn in deze dan voor de nieuwe eigenaar.
Investeringen aan de woonfunctie en gezondheidszorgfunctie zijn in deze variant voor de eigenaar. Verbouwingen en aanpassingen aan het casco deel van de maatschappelijke functie zijn in deze normaliter dan ook voor rekening van de verhuurder en in dit geval dus de particuliere eigenaar. Afbouw en inrichtingskosten komen meestal voor rekening van de huurder, in dit geval de stichting. De stichting wordt in deze mogelijk gefinancierd door de gemeente.
Juridisch zal dit goed nog gecontroleerd en afgestemd moeten worden.

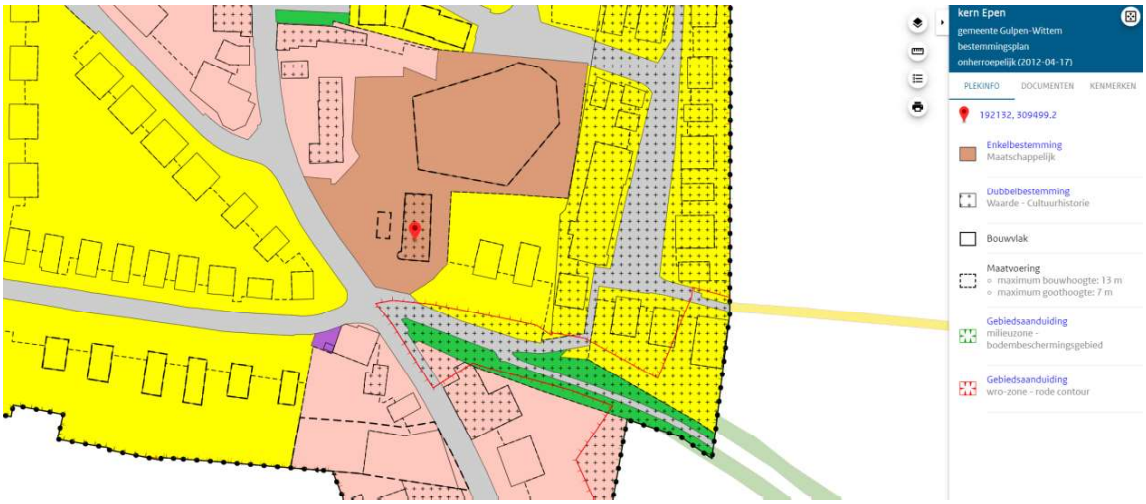
Consequenties:

- Juridisch risico ivm investering verbouwingskosten maatschappelijke functie nader te onderzoeken.

2. VERGUNNINGEN

De welstandseisen zijn van toepassing op niveau 1:
volledige welstandstoets; met andere woorden strenge toets. Dit komt omdat het gebouw als een beschermd dorpsgezicht is aangemerkt.
Dit is verder geen directe belemmering voor de haalbaarheid, echter wel iets om rekening mee te houden bij door te voeren wijzingen aan het gebouw, als bijvoorbeeld dakkappellen of uitbouwen.

Huidige bestemming van het Patronaat is Maatschappelijk. Mocht er voor gekozen worden om een gezondheidszorgfunctie en woonfunctie toe te voegen is dit strijdig met het bestemmingsplan en is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Dit omdat in het huidige bestemmingsomschrijving in artikel 10.1 wonen niet wordt benoemd.



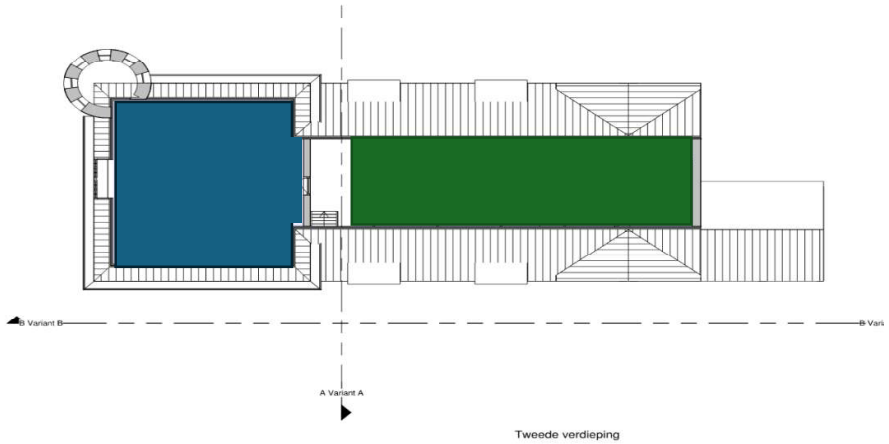
Consequenties:

- Bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

3. HAALBAARHEID INDELING APPARTEMENTEN ONDER KAP

Oppervlakte/indeling

In onderstaande foto is een schets weergeven van een mogelijke indeling voor de appartementen. Hierbij kunnen 2 appartementen van 61 m^2 en van 60 m^2 worden gerealiseerd. In beide appartementen kunnen qua indeling gezien de oppervlakte maar 1 slaapkamer in combinatie met een leefkeuken en badkamer worden gerealiseerd. Beide appartementen zijn bereikbaar middels een centrale trap en hal op deze verdieping. De trap komt centraal uit op onderliggende verdieping met een andere functie. Deze conclusie is sec op basis van de vloeroppervlakten en er is verder niet gekeken naar inrichtingsmogelijkheden of andere eisen.



4. EISEN VANUIT BOUWBESLUIT

Het gebouw wordt middels een verkennend onderzoek beoordeeld op aanvullende consequenties vanwege de combinatie van meerdere functies ten opzichte van een reguliere renovatie waarbij huidige functies gehandhaafd zouden blijven. Achterstallig onderhoud, verduurzaming en gebruikerswensen van de stichting behoren in deze tot een reguliere renovatie en worden buiten beschouwing gelaten.
Het advies is nadrukkelijk verkennend en mocht deze ontwerpvariant interessant blijken is per onderdeel specifiek deskundig aanvullend onderzoek en advies over exacte uitgangspunten en consequenties noodzakelijk.

4.1 BRAND

Met betrekking tot het toepassen van meerdere gebruiksfuncties in één gebouw is het gebouw in een verkennend onderzoek beoordeeld op het gebied van brandtechnische constructies. Hier is hoofdstuk 2 van het bouwbesluit van toepassing.

Het bouwbesluit omschrijft:
Een woning moet altijd in een afzonderlijk brandcompartiment liggen. In het brandcompartiment van een utiliteitsgebouw mag dus nooit een woning of een ruimte van een woning liggen. In een brandcompartiment van een woonfunctie mag maar 1 woonfunctie (woning) liggen (artikel 3.38, lid 5, en artikel 4.51, lid 5, Bbl). In dat brandcompartiment mogen verder alleen nevengebruiksfuncties van die woonfunctie liggen.
Een gemeenschappelijk verblijfsgebied, zoals een gemeenschappelijke keuken of huiskamer, hoort per definitie bij meer dan 1 woonfunctie. Woningen (in een woongebouw) mogen een gemeenschappelijk verblijfsgebied hebben als dit verblijfsgebied in een afzonderlijk brandcompartiment ligt (artikel 3.38, lid 6, en artikel 4.51, lid 6, Bbl).

Bestaande gevelconstructies bestaan uit metselwerk, waardoor de verwachting is dat dit een voldoende brandwerende constructie is om overslag te voorkomen. Bestaande ramen lijken in het huidige gebouw voldoende ver van elkaar gepositioneerd dat hier waarschijnlijk geen risico is op brandoverslag en dus geen extra voorzieningen noodzakelijk zijn. Bestaande vloeren bestaand uit houten draagbalken met een houten planken vloer. Hier zullen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn om de benodigde rook- en brandwerendheid te kunnen garanderen en het risico op bezwijken conform brandwerendheidseisen te voorkomen.
Er dient aandacht te worden besteed aan juiste en voldoende vluchtroutes. Hier komen we op terug onder het kopje toegankelijkheid.

Consequenties:

- Brandcompartimentering vloeren aanbrengen.
  Deze brandcompartmentering kan op enkele wijzen worden aangebracht. In de meest extreme variant worden bestaande houten vloeren en constructie volledig verwijderd en bijvoorbeeld een betonnen broodjesliggervloer

toegepast. Met betrekking tot haalbaarheid dienen bestaande wanden en fundering dient te worden gecontroleerd op de zwaardere belasting.
Een andere variant zou kunnen zijn dat de bestaande vloer en hoofddraagconstructie brandwerend bekleed wordt, bijvoorbeeld door een volledig nieuw brandwerend plafond aan de onderzijde aan te brengen, waarschijnlijk in combinatie met een brandwerende afwerking aan de bovenzijde van de vloer. Dit omdat brandoverslag tweezijdig voorkomen dient te worden. Ook hier dient met betrekking tot de haalbaarheid onderzocht te worden of bestaande draagconstructie van de vloer, wanden en fundering deze extra belasting aan kunnen.

- Uitbreiden brandmeldinstallatie.
  Qua Veiligheid zal de (bestaande?) brandmeldinstallatie waarschijnlijk uitgebreid worden met actieve bewaking én signalering.

4.2 GELUID

Met betrekking tot het toepassen van meerdere gebruiksfuncties in één gebouw is het gebouw in een verkennend onderzoek beoordeeld op het gebied van akoestische constructies. Hier is hoofdstuk 3 van het bouwbesluit van toepassing.

Artikel 3.17, lid 1 van het bouwbesluit omschrijft dat volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende woonfunctie op hetzelfde perceel niet kleiner is dan 52 dB. Lid 2 omschrijft verder dat dit in de situatie naar een niet in het verblijfsgebied gelegen besloten ruimte betreft dit 47 dB omvat. Lid 3 omschrijft dat het contactgeluid, zoals dat veroorzaakt wordt door een hamerapparaat in de zendwoning, mag in een andere woning niet meer zijn dan 54 of 59 dB.

Bestaande gevelconstructies zijn opgebouwd uit metselwerk, waardoor de verwachting is dat dit akoestisch zal voldoen. Bestaande ramen bestaan uit dubbele beglazing, mogelijk met ventilatievoorziening. In het geval van feesten en partijen welke zowel binnen als buiten voor een hogere geluidsproductie zorgen is te verwachten dat de bestaande situatie niet voldoet.

Bestaande vloeren bestaand uit houten draagbalken met een houten planken vloer. Deze vloerconstructie heeft vrijwel geen akoestische isolatiewaarde. Hier zullen aanvullende voorzieningen noodzakelijk zijn om de benodigde geluidseisen te kunnen garanderen.

Consequenties:

- Ramen mogelijk voorzien van geluidwerende beglazing, danwel voorzetramen. Voorzetramen zijn echter niet wenselijk bij appartementen.
- Vloeren voorzien van een akoestisch ontkoppeld verlaagd plafond om geluidsoverlast te voorkomen. In de zaal worden echter concerten en feesten gegeven wat qua geluidsbelasting een forse geluidsisolerende constructie gaat betekenen. Ook de tijdstippen van festiviteiten in de zaal in de avonduren zorgen er voor dat de geluidsisolerende maatregelen fors zullen zijn.

4.3 LUCHTVERVERSING

Met betrekking tot het toepassen van meerdere gebruiksfuncties in één gebouw is het gebouw in een verkennend onderzoek beoordeeld op het gebied van luchtverversing. Hier is hoofdstuk 3 van het bouwbesluit van toepassing.

Paragraaf 3.6 van het bouwbesluit omschrijft de benodigde capaciteiten met betrekking tot de luchtverversing.

Bestaand zijn op de bovenste verdieping nu geen ventilatievoorzieningen aanwezig of überhaupt voldoende mogelijkheden tot spuien. Deze verdieping voldoet in de bestaande situatie dus niet en hier zullen op het gebied van luchtverversing bij de gewenste invulling als appartement aanpassingen noodzakelijk.
De overige verdiepingen zijn reeds in gebruik. De exact aanwezige installaties zijn op dit ogenblik onbekend. Op deze verdiepingen bestaat in ieder geval wel de mogelijkheid tot spuien. Er wordt van uitgegaan dat de gewenste functies op deze verdiepingen dan ook zonder aanvullende aanpassingen doorgevoerd zouden kunnen worden, gezien het huidige gebruik.

Consequenties:

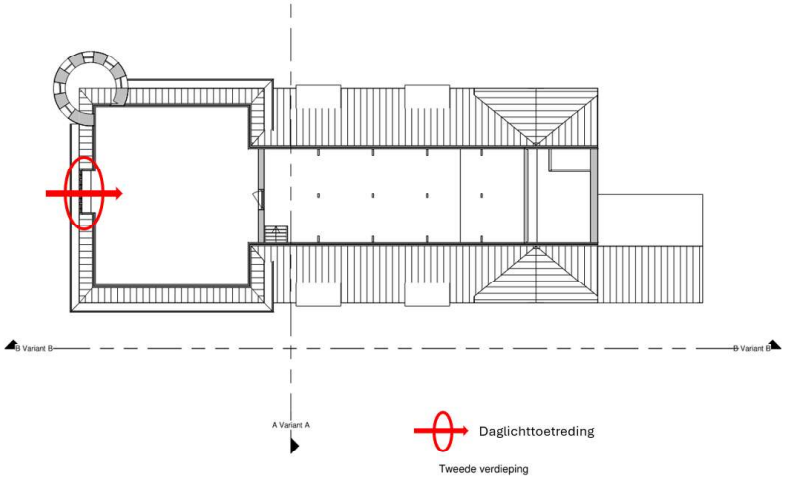
- Zolderverdieping te voorzien van noodzakelijke luchtverversing bij het gewenste gebruik van appartementen.

4.4 DAGLICHT

Met betrekking tot het toepassen van meerdere gebruiksfuncties in één gebouw is het gebouw in een verkennend onderzoek beoordeeld op het gebied van daglicht. Hier is hoofdstuk 3 van het bouwbesluit van toepassing.

Paragraaf 3.11 van het bouwbesluit omschrijft de verplichte daglichtoppervlakten.

Bestaand zijn op de bovenste verdieping nu maar één raam aanwezig, zie onderstaande markering op de plattegrond. Deze verdieping voldoet in de huidige situatie dus niet en hier zullen op het gebied van daglicht bij de gewenste invulling als appartement forse aanpassingen noodzakelijk zijn.
De overige verdiepingen zijn reeds in gebruik als vergelijkbare of gelijke invulling. Er wordt van uitgegaan dat de gewenste functies op deze verdiepingen dan ook zonder aanvullende aanpassingen toegepast kunnen worden.

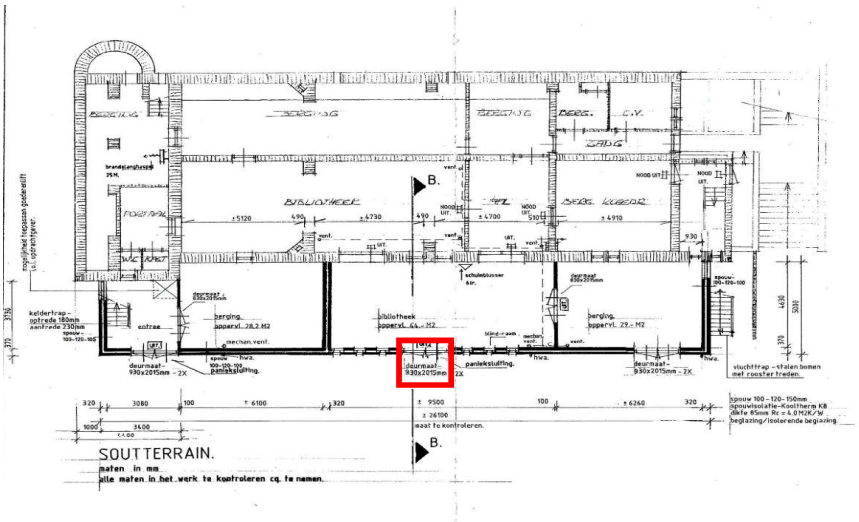


Consequenties:

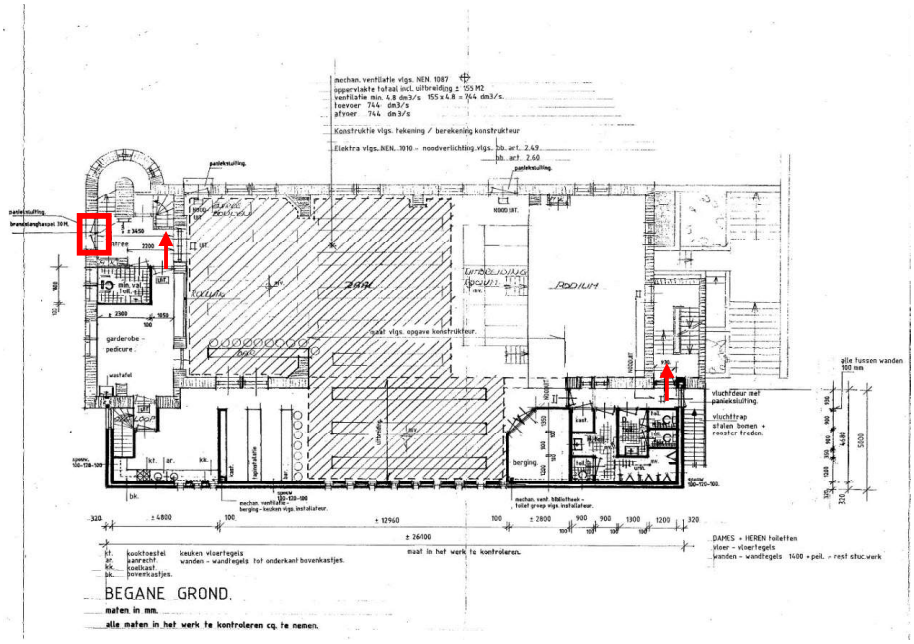
- Zolderverdieping te voorzien van noodzakelijke daglichttoetreding bij het gewenste gebruik van appartementen. Er wordt van uitgegaan dat dit een forse investering betekend mbt het volledig aanpassen van de bestaande daken incl. te doorlopen vergunningstrajecten ivm gewijzigde gevelaanzichten.

4.5 TOEGANKELIJKHEID

Met betrekking tot het toepassen van meerdere gebruiksfuncties in één gebouw is het gebouw in een verkennend onderzoek beoordeeld op het gebied van toegankelijkheid. Dit advies nadrukkelijk verkennend en mocht deze ontwerpvariant interessant blijken is deskundig aanvullend onderzoek en advies over exacte uitgangspunten en consequenties noodzakelijk.
Voor de diverse functies is het wenselijk een gescheiden toegankelijkheid te hebben zodat alle functies een eigen ingang hebben. De bibliotheek en huiskamer hebben op dit moment al een eigen ingang aan de achterzijde van het pand, zie de ingang hiervan op de foto hieronder.



De rest van het gebouw heeft aan de zijkant een ingang waar via deze ingang alle ruimtes kunnen worden bezocht, zie op onderstaande foto. De ingang bevind zich in het rode kader, en via de trappen zie de rode pijlen is er toegang tot de andere verdiepingen. Dus dat betekend dat er voor de feestzaal , de gezondheidszorg en de appartementen nog een eigen ingang gerealiseerd dient te worden.



Omdat het wenselijk is om diverse ingangen te realiseren dient ook te worden gekeken naar de nooduitgangen en vluchtroutes.

Het bouwbesluit omschrijft het volgende met betrekking tot nooduitgangen en vluchtroutes:
Het bouwbesluit stelt voor zowel de woonfunctie dat de vluchtroute vanuit een subbrandcompartiment maximaal 45 meter mag bedragen (artikel 3.50 lid 1, Bbl). Als er vanuit een subbrandcompartiment rechtstreeks gevlucht kan worden naar een buiten terrein dan hoeft geen beschermde vluchtroute te worden gerealiseerd (artikel 3.51 lid 1, Bbl). Op het moment dat twee vluchtroutes door dezelfde ruimte gaan geldt artikel 3.54 lid 2, Bbl en vervallen artikel 3.50 lid 1, Bbl en artikel 3.51 lid 1, Bbl. Volgens artikel 3.54 lid 2, Bbl mogen vluchtroutes door dezelfde ruimte gaan mits de ruimte grenst aan de uitgang van het subbrandcompartiment, de vluchtroutes naar verschillende uitgangen voeren en de loopafstand 30 meter is (voor een beschermde vluchtroute geldt 70 meter).
Voor de appartementen geldt dus artikel 3.54.lid 2, Bbl, dit betekend dat bij de realisatie van de appartementen rekening gehouden moet worden met twee uitgangen voor de appartementen binnen 30 meter. Op het moment dat 30 meter niet gehandhaafd kan blijven dient de vluchtroute een beschermde vluchtroute te worden waarbij tot 70 meter gevlucht kan worden. Op het moment dat het niet mogelijk is om twee uitgangen te realiseren moet rekening gehouden worden dat de vluchtroute een veiligheidsroute wordt.
Het bouwbesluit stelt voor de gezondheidszorg dat de vluchtroute vanuit een subbrandcompartiment maximaal 75 meter mag bedragen (artikel 3.50 lid 1, Bbl). Als er vanuit een subbrandcompartiment rechtstreeks gevlucht kan worden naar een buiten terrein dan hoeft geen beschermde vluchtroute te worden gerealiseerd (artikel 3.51 lid 1, Bbl). Op het moment dat gekozen wordt om de vluchtroutes van de appartementen door dezelfde ruimtes van de gezondheidszorg te laten lopen gaat artikel 3.54 in, en vervalt artikel 3.51 lid 1. Volgens artikel 3.54 lid 2, Bbl mogen vluchtroutes door dezelfde ruimte gaan mits de ruimte grenst aan de uitgang van het subbrandcompartiment, de vluchtroutes naar verschillende uitgangen voeren en de loopafstand 30 meter is (voor een beschermde vluchtroute geldt 70 meter).
Het bouwbesluit stelt voor de een bijeenkomstfunctie dat de vluchtroute vanuit een subbrandcompartiment maximaal 60 meter mag bedragen (artikel 3.50 lid 1, Bbl). Als er vanuit een subbrandcompartiment rechtstreeks gevlucht kan worden naar een buiten terrein dan hoeft geen beschermde vluchtroute te worden gerealiseerd (artikel 3.51 lid 1, Bbl). Daarnaast geldt dat een verblijfsruimte waarin meer dan 225 personen verblijven twee uitgangen waardoor vluchtwegen lopen dienen te hebben (artikel 3.51 lid 3, Bbl). Mochten per vluchtweg 60 tot 225 personen aangewezen zijn op de betreffende vluchtweg en is dit niet gelijk gelegen aan het buitenterrein dan geldt dat de vluchtroute een extra beschermde vluchtroute moet worden (artikel 3.52 lid 2, Bbl). Zijn er meer dan 225 personen

aangewezen op de vluchtroute en grenst dit niet gelijk aan het buitenterrein dan dient te vluchtroute een veiligheidsroute te worden (artikel 3.53 lid 2, Bbl).

Op het moment dat twee vluchtroutes door dezelfde ruimte gaan geldt artikel 3.54 lid 2, Bbl en vervallen artikel 3.50 lid 1, Bbl en artikel 3.51 lid 1, Bbl Volgens artikel 3.54 lid 2, Bbl mogen vluchtroutes door dezelfde ruimte gaan mits de ruimte grenst aan de uitgang van het subbrandcompartiment, de vluchtroutes naar verschillende uitgangen voeren en de loopafstand 30 meter is (voor een beschermde vluchtroute geldt 70 meter).

Als gekozen wordt om de vluchtroutes van de appartementen en de gezondheidszorg door dezelfde ruimtes van de maatschappelijke functie te laten lopen gaat artikel 3.54 in, en vervalt artikel 3.51 lid 1. Volgens artikel 3.54 lid 2, Bbl mogen vluchtroutes door dezelfde ruimte gaan mits de ruimte grenst aan de uitgang van het subbrandcompartiment, de vluchtroutes naar verschillende uitgangen voeren en de loopafstand 30 meter is (voor een beschermde vluchtroute geldt 70 meter). Tevens geldt dat mochten vanuit de maatschappelijke functie twee vluchtroutes door dezelfde ruimtes gaan dat ook artikel 3.54 lid 2, Bbl geld.

Consequenties:
- Vluchtroutes appartementen
  De vluchtroutes kunnen op enkele wijzen worden aangebracht. In de meest extreme variant dient een veiligheidsroute te worden gerealiseerd.
  Een andere variant zou kunnen zijn twee uitgangen gerealiseerd worden en afhankelijk van de loopafstand (30 of 70 meter) wordt dit dan een normale vluchtroute (30 meter) of een beschermde vluchtroute (70 meter).
- Vluchtroutes gezondheidszorg
  De vluchtroutes kunnen op enkele wijzen worden aangebracht. In de meest extreme variant dient een beschermde vluchtroute met twee uitgangen (als de vluchtroute van de appartementen door de gezondheidszorg gaan) te worden gerealiseerd.
  Een andere variant zou kunnen zijn dat de vluchtroute afhankelijk van de loopafstand (30 of 70 meter) wordt dit dan een normale vluchtroute (30 meter) of een beschermde vluchtroute (70 meter). Zonder dat de vluchtroutes van de appartementen door de vluchtroute van de gezondheidszorg loopt.
- Vluchtroutes maatschappelijk
  De vluchtroutes kunnen op enkele wijzen worden aangebracht. In de meest extreme variant waarbij de vluchtroutes van de appartementen en de gezondheidszorg door de vluchtroutes van de maatschappelijke functie lopen dienen twee uitgangen aanwezig te zijn. Een andere variant zou kunnen zijn dat de vluchtroute apart is van de andere functies. Dan geldt dient bekeken te worden hoeveel personen per vluchtroute gebruik maken van aan de hand daarvan dient een extra beschermde vluchtroute of veiligheidsroute te worden gerealiseerd.

4.6 ENERGIEZUINIGHEID

Met betrekking tot het toepassen van meerdere gebruiksfuncties in één gebouw is het gebouw in een verkennend onderzoek beoordeeld op het gebied van energiezuinigheid. Hier is hoofdstuk 5 van het bouwbesluit van toepassing.

Artikel 5.6 lid 1 omschrijft dat bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk het van rechtens verkregen niveau van toepassing is, voor zover dat nivuea voor de warmteweerstand niet lager is dan 1,4 m2 K/W. Lid 2 omschrijft dat bij het vernieuwen of vervangen van isolatielagen een warmte weerstand van ten minste 2,1 m2 K/W voor daken geld.



Op dit moment heeft het dak van het gebouw een houten balklaag met planken dakbeschot, dit is dus waarschijnlijk niet geïsoleerd. Zie naastgelegen foto. Het volledige dak zal dan ook geïsoleerd moeten worden.

Verder zijn vanuit het bouwbesluit geen specifieke eisen over welke maatregelen m.b.t. duurzaamheid die dienen te worden uitgevoerd. Het is dus niet noodzakelijk om bijvoorbeeld het gebouw gasloos te maken. Verduurzamingsmaatregelen verder dan wettelijk geëist zijn in deze rapportage dan ook verder geen rekening mee gehouden en betreffen aanvullende wensen.

Consequenties:
- Volledige dak te isoleren.

- Geen verdere verduurzamingsmaatregelen opgenomen.

5. ENERGIEVOORZIENING

Bij de keuze om voor meerdere functies binnen het gebouw te gaan is het aannemelijk dat de energievoorziening en installaties voor de diverse functies ook gescheiden worden vanwege de waarschijnlijk wenselijke individuele bemetering.

Op dit ogenblik is er onvoldoende informatie beschikbaar en dient nader onderzoek plaats te vinden om de bestaande energievoorziening, bemetering en installaties van het gebouw in kaart te brengen.
Voor het gemak wordt de aanname gedaan dat er nu sprake is van een gemeenschappelijke voorziening voor het gehele gebouw. Dit zal bij de indeling in de functies wonen, gezondheidszorgfunctie en bijeenkomstfunctie/maatschappelijk niet meer wenselijk zijn. De woonfuncties zullen ieder een eigen aansluiting met betrekking tot gas, water en licht nodig hebben of minimaal een vorm van subbemetering. Het is hoe dan ook wenselijk om functies onderling van elkaar te scheiden qua systemen gezien de zeer afwijkende energievraag en behoefte aan met name elektra en verwarming.

Consequenties:
- De verwachting is dat de volledige installatietechnische opbouw en de hoofdaansluitingen voor het gebouw aangepast dienen te worden.

6. CONCLUSIE

Per onderdeel zijn de volgende deelconclusies te trekken:

Juridische haalbaarheid.
- Mogelijk, maar nader onderzoek noodzakelijk.

Haalbaarheid vergunningstechnisch.
- Mogelijk, maar bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Haalbaarheid functionele inpassing appartementen.
- Mogelijk voor invulling 2 appartementen.

Haalbaarheid nav benodigde aanpassingen conform bouwbesluit.
- Brand – mogelijk, maar forse aanvullende investering noodzakelijk.
- Geluid – mogelijk, maar aanvullende investering noodzakelijk.
- Luchtverversing – mogelijk, maar aanvullende investering noodzakelijk.
- Daglicht – mogelijk, maar forse aanvullende investering noodzakelijk.
- Toegankelijkheid – mogelijk, maar forse aanvullende investering noodzakelijk.
- Energiezuinigheid – mogelijk, maar forse aanvullende investering noodzakelijk.

Analyse huidige energievoorziening
- Mogelijk, maar forse aanvullende investering verwacht.

De geschetste plannen om het Patronaat tot een multifunctioneel centrum te verbouwen met een combinatie van de functies Wonen, Gezondheidszorg en Bijeenkomst/ Maatschappelijke functie zijn vergunning technisch en functioneel mogelijk, echter hiervoor ingeschatte benodigde bouwkundige en installatietechnische aanpassingen maken dat het financieel als een niet haalbaar project wordt ingeschat.