

Gemeenschapshuis Den Draai

Zeilberg - Deurne

Haalbaarheidsonderzoek

28 januari 2025

Gemeenschapshuis Den Draai Zeilberg-Deurne

DATUM

28 januari 2025

ONDERWERP

Haalbaarheidsonderzoek

KENMERK

1989600 NOT01

BINDEL

Boscheweg 16
5735 GV Aarle-Rixtel
(0492) 386 700

INHOUD

Introductie	3
Onderzoeksvraag	4
Leeswijzer	4
Terminologie	4
Bestuurssamenvatting	5
Bestaande situatie introductie	6
Bestaande situatie luchtfoto	7
Bestaande situatie plattegrond	8
Bestaande situatie bestemmingsplan	9
Bestaande situatie foto's	10
Bestaande situatie bouwtechnische staat	13
Scenario 1	14
Scenario 2	15
Energieprestatie matrix	16
Conclusie	18
Bijlage I Bouwtechnisch onderzoek	19

INTRODUCTIE



De gemeenteraad van Deurne heeft de wens uitgesproken een voorziening voor bewegingsonderwijs te realiseren in Zeilberg. Daarbij zou aansluiting van deze beweegvoorziening bij het bestaande sociaal cultureel centrum Den Draai, met dubbelgebruik van de “grote zaal”, een voor de hand liggende oplossing kunnen zijn. Het gebouw waarin Den Draai nu gevestigd is echter ook toe aan een grondige renovatie en verduurzaming.

Het project kent twee belanghebbenden: de gemeente Deurne en Stichting Beheer SCC Den Draai, eigenaar van het gebouw. De gemeente Deurne heeft uitsluitend het belang een voorziening voor bewegingsonderwijs voor de nabij gelegen basisschool te realiseren. Deze voorziening moet doelmatig worden opgezet en duurzaam, energiezuinig en onderhoudsarm in gebruik zijn. De Stichting draagt samen met de exploitant zorg voor de exploitatie van zalen, vergaderruimten en een horeca gedeelte. De stichting wenst aanpassingen aan het gebouw welke zijn gericht op een verbetering van het aanbod van ruimten voor de verschillende verenigingen uit de wijk en een verduurzaming van het gebouw om de exploitatie ervan te verbeteren. Voor de gemeente zijn deze aanpassingen van ondergeschikt belang.

ONDERZOEKSVRAAG

Om te komen tot een toekomstbestendig sociaal cultureel centrum mét een passende voorziening voor beweegonderwijs te komen is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd: *“Op welke wijze kan Sociaal Cultureel Centrum Den Draai worden geoptimaliseerd en verduurzaamd én op welke wijze kan een passende voorziening voor beweegonderwijs in dit Sociaal Cultureel Centrum worden ingepast.”*

De geformuleerde vraagstelling is breed en omvattend. Daarom is ze opgedeeld in onderstaande deelvragen:

- op welke manier is ruimtelijk-functioneel passende voorziening voor beweegonderwijs realiseerbaar door dubbel gebruik van de bestaande “grote zaal” in SCC Den Draai en is deze voorziening voor bewegingsonderwijs in deze vorm en op deze plaats passend voor de onderwijsorganisatie in Zeilberg;
 - op welke manier (met welke aanpassingen) is een ruimtelijk functioneel passende voorziening voor de Stichting realiseerbaar;
 - wat is de staat van onderhoud van het bestaande pand en welke maatregelen zijn nodig om de conditie van het bestaande gebouw te verbeteren;
 - welke maatregelen zijn nodig om het pand te verduurzamen (zonder hierbij al een Maatwerkadvies op te stellen)
 - wat zijn de financiële consequenties van de verschillende hiervoor gestelde vragen?
-
- de onderzoeksvraag heeft tot doel te weten OF en HOE een voorziening voor bewegingsonderwijs in of nabij gemeenschapshuis Den Draai kan worden gerealiseerd. Het resultaat wordt afgezet tegen een zelfstandig nieuwe beweegruimte in Zeilberg. Zelfstandige nieuwbouw is daarom als financieel spiegelscenario in het onderzoek meegenomen.

Het onderzoek is beschrijvend, er wordt geen aanbeveling gedaan of conclusie getrokken. De inhoud van het onderzoek moet de gemeenteraad van Deurne in staat stellen een afgewogen keuze over de toekomst van een beweegvoorziening in Zeilberg te maken.



Bestaande voorgevel



Bestaande zaal

LEESWIJZER

Dit haalbaarheidsonderzoek moet beschrijven hoe een Sociaal Cultureel Centrum mét een passende voorziening voor beweegonderwijs in Zeilberg eruit zou kunnen zien. Ongeacht het scenario wordt daarom eerst een aantal algemene en bouwtechnische zaken beschreven en van een kwalitatieve analyse voorzien. Uitgangspunt daarbij vormt dat het hele gebouw aan eigentijdse duurzaamheids- en onderhoudseisen voldoet. Vervolgens zijn er, op basis van het te verwachten gebruik voor met name bewegingsonderwijs twee scenario's uitgewerkt. Het belangrijkste verschil tussen beide scenario's vormt de maatvoering van de beweegruimte. Voor beide verbouw scenario's is een investeringskostenraming gemaakt, waarin de mogelijkheden voor duurzaamheid en onderhoud zijn opgenomen. Een derde scenario zou volledige nieuwbouw zijn van of een gemeenschapshuis met beweegvoorziening of een zelfstandige beweegvoorziening. Van dit laatste scenario is ter vergelijking een financieel spiegelscenario opgesteld.

TERMINOLOGIE

- BENG**

: Bijna Energie Neutraal
- NVO**

: Netto Vloer Oppervlakte
- BVO**

: Bruto Vloer Oppervlakte, de totale oppervlakte van een gebouw of ruimte gemeten langs de buitenomtrek van de wanden.
- FNO**

: Functioneel Nuttig Oppervlakte, daadwerkelijk beschikbare ruimte voor het primaire proces, na aftrek van de ruimte die nodig is voor constructies, installaties, verkeer en ontwerpverlies.
- Stichtingskosten**

: In dit onderzoek wordt hieronder verstaan: bouw- en installatiekosten (BENG-gebouw), geen vaste inrichting, geen terreininrichting, inclusief bijkomende kosten (aansluitkosten, leges, honoraria) en inclusief BTW. Peildatum jan 2024.



Bestaande voorgevel



Bestaande zaal

Op verzoek van de gemeenteraad van Deurne is onderzocht op welke manier een voorziening voor beweegonderwijs in Zeilberg-Deurne gerealiseerd zou kunnen worden. Daarbij zou aansluiting van deze beweegvoorziening bij het bestaande sociaal cultureel centrum Den Draai, met dubbelgebruik van de "grote zaal", een voor de hand liggende oplossing kunnen zijn.

Om te komen tot een toekomstbestendig sociaal cultureel centrum mét een passende voorziening voor beweegonderwijs te komen is de volgende onderzoeksvraag geformuleerd: *"Op welke wijze kan Sociaal Cultureel Centrum Den Draai worden geoptimaliseerd en verduurzaamd én op welke wijze kan een passende voorziening voor beweegonderwijs in dit Sociaal Cultureel Centrum worden ingepast."*

Als onderdeel van deze vraagstelling wordt ook antwoord gevraagd op de volgende deelvragen:

- op welke manier is ruimtelijk-functioneel passende voorziening voor beweegonderwijs realiseerbaar door dubbel gebruik van de bestaande "grote zaal" in SCC Den Draai en is de voorziening voor bewegingsonderwijs in deze vorm, op deze plaats passend voor de onderwijsorganisatie in Zeilberg;
- op welke manier is een ruimtelijk functioneel passende voorziening voor de Stichting realiseerbaar;
- wat is de staat van onderhoud van het bestaande pand en welke maatregelen zijn nodig om de conditie van het bestaande gebouw te verbeteren;
- welke maatregelen zijn nodig om het pand te verduurzamen;
- wat zijn de financiële consequenties van de verschillende hiervoor gestelde vragen?

De onderzoeksvraag heeft tot doel te weten OF en HOE een voorziening voor bewegingsonderwijs in of nabij gemeenschapshuis Den Draai kan worden gerealiseerd. Hiervoor zijn in dit haalbaarheidsonderzoek twee scenario's geschetst. Het resultaat wordt (financieel) afgezet tegen een zelfstandig nieuwe beweegruimte in Zeilberg.

In het eerste scenario is onderzocht of de bestaande "grote zaal" in te zetten is voor bewegingsonderwijs. De zaal is veel kleiner dan de hiervoor geldende normen aangeven. Er zijn aanpassingen nodig aan vloer- en wanden om de zaal tot een veilige beweegomgeving te maken. Ook na de aanpassingen is er sprake van bewegingsonderwijs in een evenementen- en activiteitenruimte. Door de afwijkende zaalmaat zullen voor bewegingsonderwijs eigen spel- en beweegvormen door het onderwijzend team moeten worden bedacht.

Door de beperkte zaalafmeting is het lastig bewegingsonderwijs aan 30 leerlingen (klas) tegelijkertijd te geven. Hierdoor zal de "grote zaal" ongeveer 8 dagdelen (5 middagen en 3 ochtenden) beschikbaar moeten zijn. Op deze momenten moet de zaal ook echt leeg en obstakelvrij zijn. Een belangrijk aandachtspunt bij gebruik van de zaal voor bewegingsonderwijs is de mogelijke overlast door contact- en luchtgeluid door de bestaande panelenwand.

Om adequate facilitaire voorzieningen (kleed- en doucheruimten, toestelberging) te nieuw te kunnen bouwen wordt een deel van het bestaande gebouw gesloopt en passend herbouwd. De nieuwbouw voldoet aan eigentijdse duurzaamheidseisen. De totale stichtingskosten voor sloop- vernieuwbouw van dit gedeelte bedragen ongeveer € 1.336.000.

Vervolgens is de staat van onderhoud van het resterende gebouw bekeken en welke onderhoudsmaatregelen uitgevoerd moeten worden. Het gaat hierbij louter om onderhoud aan de schil (gevels en daken). Tenslotte is gekeken welke maatregelen nodig zijn om het bestaande gebouw aan vergelijkbare duurzaamheidseisen te laten voldoen. De financiële consequenties (stichtingskosten) voor onderhoud en verduurzaming kosten ongeveer € 2.430.000.

De totale stichtingskosten voor scenario bedragen dus ongeveer € 3.766.000.

Na een bezoek is geconcludeerd dat een passende voorziening voor beweegonderwijs voor Basisschool De Zeilberg zou moeten voldoen aan de KVLO-eisen (tenminste zaaltype A1). Daarom is een voorstel gemaakt waarbij de bestaande "grote zaal" eveneens wordt gesloopt. Op dezelfde plek wordt een volwaardige zaal terug gebouwd (met een vast podium). Hiermee wordt het uitgangspunt van deze zaal wezenlijk anders. Waarbij in scenario 1 een activiteiten- en evenementenruimte wordt ingezet om ook bewegingsonderwijs zal in scenario 2 een sportvoorziening tevens gebruikt worden voor evenementen. Dit houdt dus in dat in scenario 1 en 2 de voorwaarden van gebruik voor het gemeenschapshuis en de school niet hetzelfde zullen zijn.

In scenario 2 wordt er dus een groter deel van het bestaande gebouw gesloopt en vervangen voor nieuwbouw. De stichtingskosten voor sloop- nieuwbouw van dit gedeelte in dit scenario bedragen ongeveer € 2.654.000.

Op een vergelijkbare manier als in scenario 1 is onderzocht op welke manier onderhoud en verduurzaming uitgevoerd zou moet worden om tot een sterke verbetering van de kwaliteit van het bestaande deel van het gemeenschapshuis te komen. De stichtingskosten van de uit te voeren onderhouds- en duurzaamheidsmaatregelen bedragen ongeveer € 1.662.000.

De totale stichtingskosten voor scenario bedragen dus ongeveer € 4.316.000.

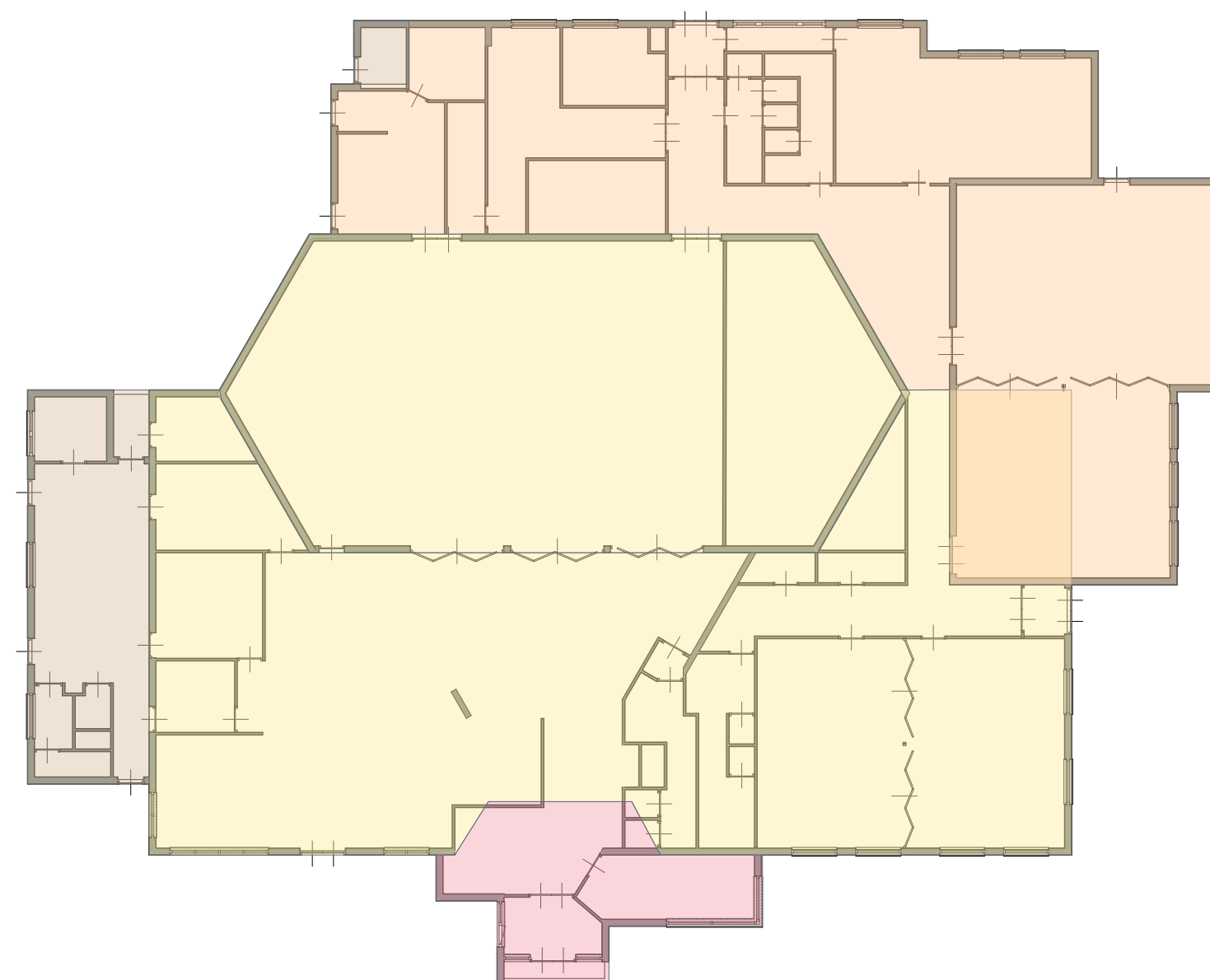
Om de genoemde benodigde investeringen van beide scenario's te spiegelen aan de realisatie van een vrijstaande voorziening voor beweegvoorziening zijn hiervan de stichtingskosten (zonder grondkosten) in beeld gebracht. Een dergelijk voorziening voor bewegingsonderwijs mag (normatief) ongeveer € 1.900.000 kosten

In 1975 werd op deze plek het patronaat gebouwd (geel), om sociaal culturele activiteiten in Zeilberg een plek te geven. In 1984 werd het gebouw uitgebreid (oranje). De ontmoetingsruimten werden vergroot om extra ruimte te bieden aan verenigingen, groeperingen en werkgroepen. Tegelijkertijd werd ook sociaal cultureel werk een deel van het takenpakket van de stichting. In 1985 is de keuken uitgebreid, (bruin). Tenslotte werd in 1987 de grote zaal gerenoveerd en een vast podium met kelder is toegevoegd.

In 1992 is het sociaal cultureel werk overgedragen naar stichting Welzijn Deurne en is het dorpshuis verder gegaan als Stichting beheer Gemeenschapshuis Den Draai. Commerciële activiteiten deden zijn intrede toen de stichting genoodzaakt was te bezuinigen. Dagelijks beheer van het gebouw is vanaf nu gekoppeld aan pachtvorm. Ruimtes zijn te huur wanneer deze niet door sociaal cultuur werk worden bezet.

De stichting heeft in 2005 een deel van het achterstallig onderhoud aangepakt. Zo zijn de zalen en toiletten toen vernieuwd. In 2008 kreeg het gebouw een nieuwe voorgevel en entree, vernieuwde toiletten, een foyer, werden de bergingen uitgebreid, werden rioleringen vernieuwd en kreeg het gebouw ringleidingen audio-visuele componenten.

Op dit moment zijn er in het gebouw naast de grote zaal, twee ontmoetingsruimtes beschikbaar (die elk kunnen worden opgedeeld in twee aparte ruimtes). Een fysiotherapeut heeft zijn praktijk in een derde ruimte. De foyer met bar kan worden geopend om de zaal uit te breiden. Het gebouw omvat nu totaal ongeveer 1.300 m² bvo, hiervan betreft 400 m² bvo de zaal en bovengelegen opslag ruimtes, 840 m² bvo dorpshuis en 58 m² bvo fysiotherapiepraktijk.

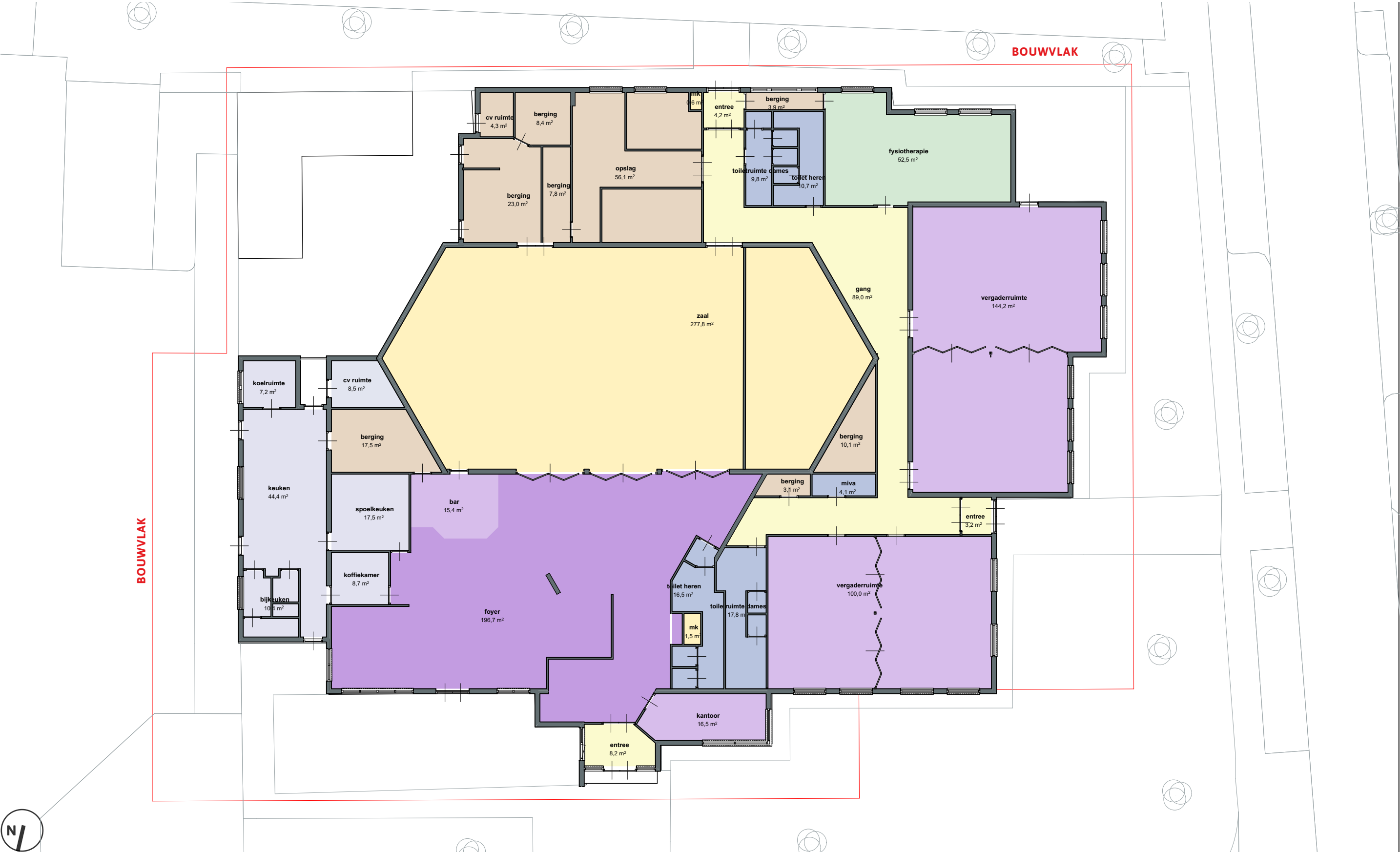


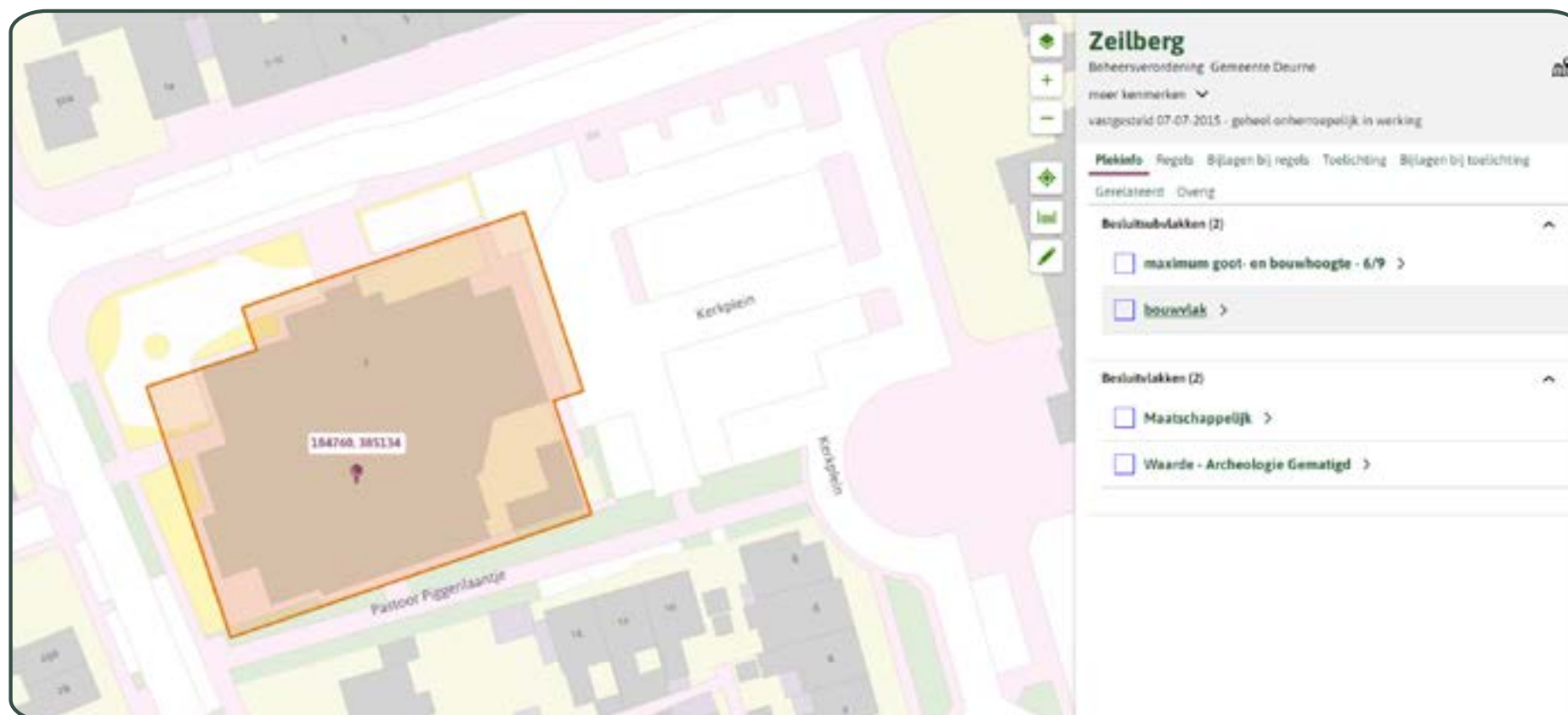
Plattegrond huidige begane grond

- Het oorspronkelijke gebouw | 1975
- De eerste uitbreiding van het gebouw* | 1984
- De tweede uitbreiding | 1986
- De derde uitbreiding | 2008

* cv ruimte en binnenwanden (2010) zijn in later fases gewijzigd







OMGEVINGSPLAN

De "beheersverordening Zeilberg" geeft aan dat de locatie van SCC Den Draai maatschappelijk bestemd is. Hiermee past het huidige gebruik dus binnen de toegestane functie. Het bestaande gebouw ligt geheel binnen het bouwvlak (zie afbeelding). Binnen dit bouwvlak geldt een maximale goothoogte van 6 m. en een maximale gebouwhoogte van 9 m. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om, onder voorwaarden, in afwijking ervan te bouwen.

WELSTANDSNOTA

Gemeenschapshuis Den Draai valt in categorie 6 "bijzondere gebouwen" van de welstandsnota. Aanpassingen dienen dus te allen tijde aan de welstandscommissie te worden voorgelegd. In de nota worden specifieke toetsingscriteria benoemd ten aanzien van plaatsing en maatvoering van het gebouw, de inpassing van afvalbergruimten en technische ruimten, gevels en kleur en materiaalgebruik.





BESTAANDE SITUATIE | FOTO'S

ONTMOETINGSRUIMTES



Zaal | Bar



Zaal | podium



Grote ontmoetingsruimte



Foyer



Het complex bestaat uit een ongeïsoleerde betonnen vloer met een kruipruimte. Bij de grote zaal is een kleine kelder aanwezig waar in het verleden ernstige wateroverlast geweest is. De kwaliteit van het voegwerk en metselwerk op de begane grond is voldoende, het voegwerk van de grote zaal is van slechte kwaliteit. Op enkele plekken zijn scheuren zichtbaar in de gevel. Het glas bestaat grotendeels uit ouder dubbel glas en op sommige plaatsen uit enkel draadglas. De houten kozijnen zijn van voldoende kwaliteit met plaatselijk wel enkele reparaties zichtbaar. De panelen rondom de kozijnen zijn vermoedelijk slecht geïsoleerd door de beperkte dikte.

Het dak is van wisselende kwaliteit. Het dak van de begane grond is nageïsoleerd tot de hoogte van de bestaande dakopstand. Ook is het afschot op een gedeelte van het dakvlak niet in orde. Het dak van de grote zaal is ongeïsoleerd. Het lood is op plaatsen ingescheurd en dient vervangen te worden. Ter hoogte van de huidige hoofdentree is de aansluiting met het dak van matige kwaliteit. Op het dak bevinden zich ook enkele enkelwandige lichtkoepels waarvan de kwaliteit slecht is. Verder zijn er geen dakbeveiligings- en betredingsvoorzieningen aanwezig.

Voor de binnen afwerking is de kwaliteit van de vloer voldoende met uitzondering van de twee kleine zalen. Hier is het linoleum beschadigd en dient vervangen te worden. De binnendeuren zijn van goede kwaliteit en functioneel. De plafondafwerking van de grote zaal dient vervangen te worden met betrekking tot brandveiligheid. Ook in de stookruimte dient er aandacht besteedt te worden aan de brandveiligheid. Gezien het gecombineerd vermogen van de CV-ketels is hier sprake van een stookruimte en hier horen aanvullende veiligheidseisen bij. Verder is de ventilatie o.b.v. natuurlijke infiltratie en mechanische afzuiging met behulp van verschillende dakventilatoren.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

SCENARIO 1 | RENOVATIE HUIDIGE ZAAL

Het eerste scenario bestaat uit een energetische verbetering van het te handhaven deel van het bestaande gebouw (zaal, podium, gemeenschapshuis met annexen), de sloop van een deel van de het gebouw (zie afbeelding), het aanpassen van de bestaande zaal tot een evenementenruimte waarin ook bewegingsonderwijs gegeven kan worden en nieuw te bouwen kleed- en doucheruimten, bergingen met een separate expeditietoegang voor het gemeenschapshuis.

De technische verbeteringen zijn vooral gericht op het verbeteren van de schil, de energievoorziening, luchtkwaliteit en het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw. In de energiematrix is te zien welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden.

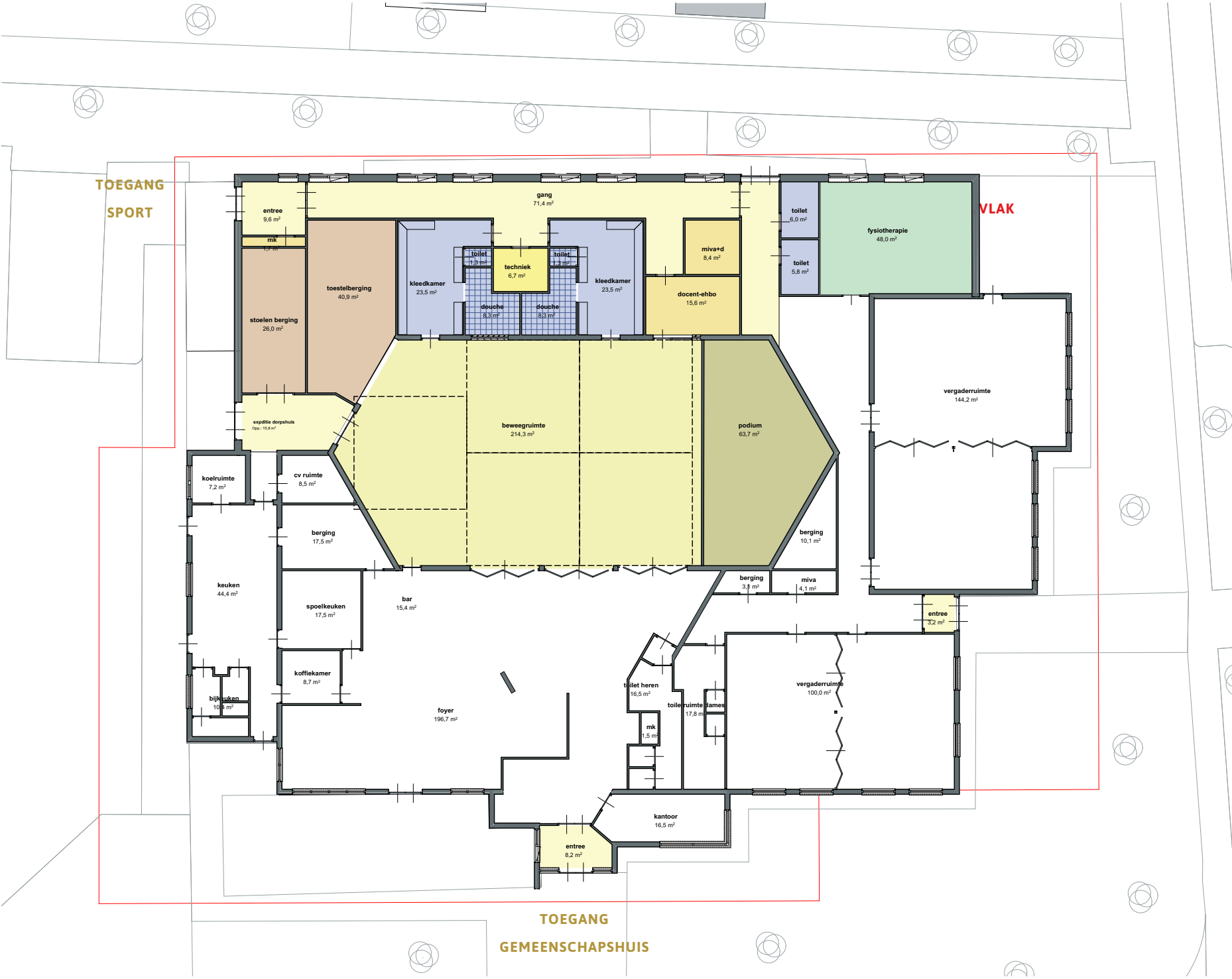
In bijlage 1 bij dit document is te lezen welke onderhoudsmaatregelen genomen moeten worden. In bijlage 2 is hiervan de kostenraming te vinden.

ONTWERP

In het ontwerp staat de grote zaal centraal. Voor zowel het gemeenschapshuis als de sporters is de zaal benaderbaar zonder de andere gebruiker daarbij te storen door het maken van afzonderlijke routes.

Vanuit het bestaande gemeenschapshuis vormt de grote zaal de evenementenruimte. Het podium blijft bestaan, de kelder eronder wordt gedicht. Het zou wenselijk zijn het podium door middel van een paneelwand te kunnen scheiden van de zaal. Hierdoor ontstaat een veiliger (beweeg-)zaal en een extra verhuurbare ruimte. De al bestaande vluchtweg toiletgroepen en fysiotherapiepraktijk worden herbouwd. Voor het gemeenschapshuis worden tenslotte nog een nieuwe goederenafgifte gemaakt die tevens dienst doet als route tussen de nieuwe (stoelen-)berging en de grote zaal.

Een belangrijk aandachtspunt voor het gewenste multifunctionele gebruik van de grote zaal is de lucht- en contactgeluidsisolatie waarde van de panelenwand (en omliggende constructie-onderdelen. Er zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden om overlast bij gelijktijdig gebruik van zaal en gemeenschapshuis te voorkomen.



BEGANE GROND | NIEUW

SCENARIO 1 | RENOVATIE HUIDIGE ZAAL

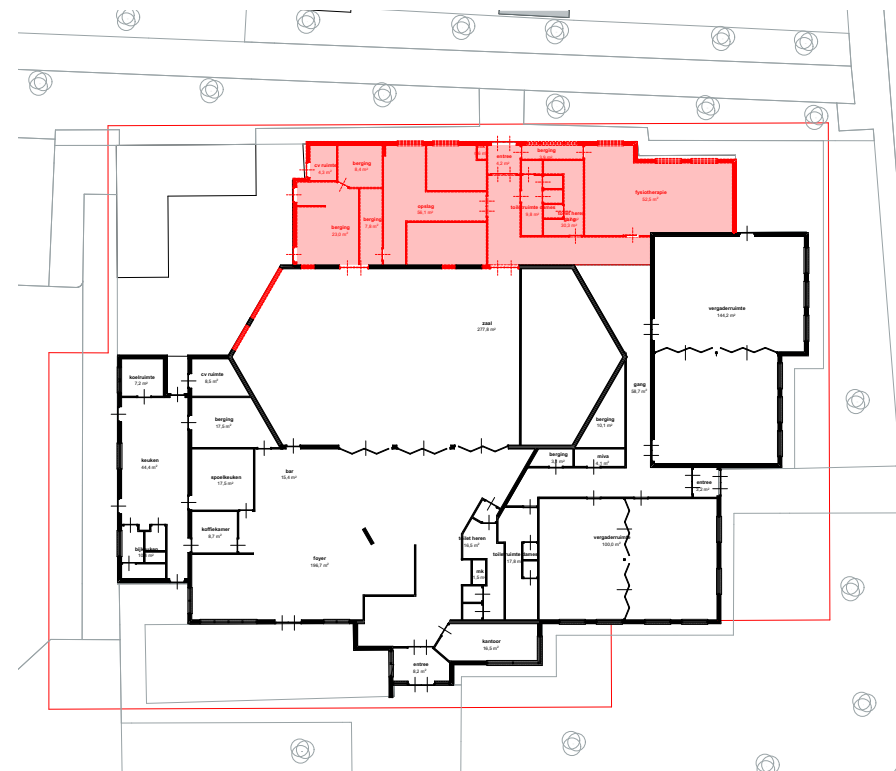
GEBRUIK

Met de sloop van gebouwdelen aan de achterzijde ontstaat er ruimte om nieuwe berg-, kleed- en doucheruimten te realiseren om de grote zaal ook daadwerkelijk als voorziening voor bewegingsonderwijs te kunnen gebruiken. De toegang voor het gebruik van de sportfaciliteit ligt aan het kerkplein. Door een iets terugliggende vormgeving ontstaan een duidelijke entree. Deze gang kent daglichtopeningen, enerzijds voor daglicht in de gang, anderzijds door het verbeteren van de kwaliteit van de straatwanden van het wandelstraatje. Vanuit de entree loopt een gang naar beide nieuwe kleedruimten (met douche en toilet) en de voorzieningen voor docenten en gehandicapten.

De bestaande zaal is echt behoorlijk kleiner dan een eigentijdse zaal voor bewegingsonderwijs (veel kleiner dan zaal A1 KVLO). Het is dan ook noodzakelijk dat gebruikers met dit doel zich realiseren dat specifiek bedachte les- en spelvormen nodig zijn om alle kerndoelen te kunnen realiseren. Om de zaal zo groot en veilig mogelijk te maken is het noodzakelijk dat alle inrichtingselementen (bar) elders in het gebouw een plek krijgen. Een zaal voor bewegingsonderwijs is tenminste obstakelvrij.

Het aantal leerlingen dat in deze zaal bewegingsonderwijs zouden moeten krijgen is zodanig groot dat de meeste dagdelen overdag de zaal hierdoor bezet is. Vanwege een continuerooster stoppen de lesactiviteiten rond 2 uur in de middag. Daarna, in de middag en ook de avond is ze ook voor andere activiteiten te gebruiken. Let wel: in de ochtend moet de zaal weer geheel obstakelvrij zijn voor het bewegingsonderwijs. Het is slechts incidenteel mogelijk hiervan af te wijken.

De kleinere zaal zou, naast voor evenementen en activiteiten voor het gemeenschapshuis, geschikt zijn voor onder andere dans, ballet, budo (kleine tatami) of tafeltennis (3 tafels) of eventueel 3x3 basketbal.



Te slopen bebouwing scenario 1



Referentie beweegbox en het nieuwe gymen



Referentie beweegbox en het nieuwe gymen



Referentie beweegbox en het nieuwe gymen

SCENARIO 2 | NIEUWE ZAAL

ONTWERP

De voor de hand liggende gedachte de bestaande evenementenzaal ook in te kunnen zetten voor bewegingsonderwijs is gerelateerd aan de verwachting dat het aantal leerlingen en het aantal uren dat de zaal hiervoor ingezet zou moeten worden beperkt is. Dat blijkt niet zo te zijn. Basisschool Zeilberg is een onderwijsorganisatie met ruim 240 leerlingen. Daarvoor is een eigentijdse voorziening voor bewegingsonderwijs nodig en is de bestaande zaal in gemeenschapshuis Den Draai te klein. Vanuit deze behoefte is gekeken of en hoe eventueel een volwaardige voorziening voor bewegingsonderwijs (zaal A1 KVLO) aan Den Draai kan worden toegevoegd.

Dit scenario bestaat dus uit een energetische verbetering van het te handhaven deel van het bestaande gebouw (zaal, podium, gemeenschapshuis met annexen), de sloop van een deel van de het gebouw (inclusief de grote zaal), het nieuw bouwen van een beweegruimte/evenementenruimte, kleed- en doucheruimten, bergingen en een separate expeditietoegang voor het gemeenschapshuis.

De technische verbeteringen zijn vooral gericht op het verbeteren van de schil, de energievoorziening, luchtkwaliteit en het realiseren van een Bijna Energie Neutraal Gebouw. In de energiematrix is te zien welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden.

In bijlage 1 bij dit document is te lezen welke onderhoudsmaatregelen genomen moeten worden. In bijlage 2 is hiervan de kostenraming te vinden.



BEGANE GROND | NIEUW

SCENARIO 2 | NIEUWE ZAAL

GEBRUIK

In dit ontwerp staat de zaal centraal. Vanuit het bestaande gemeenschapshuis vormt ze ook nu de evenementenruimte. Het vaste podium zou door een demontabel podium moeten worden vervangen, opslag ervan is in de berging voorzien.

De nieuwe zaal moet zo ingericht worden dat evenementen naast sport op een fijne manier kunnen plaatsvinden. Door zijn afmetingen kunnen de lessen voor bewegingsonderwijs op een normale manier worden gegeven. Let wel, op deze manier wordt de zaal dus primair een voorziening voor bewegingsonderwijs waar ook evenementen en activiteiten in kunnen worden georganiseerd. Dat is echt anders dan in scenario 1 waarbij in de evenementenruimte ook bewegingsonderwijs kan worden gegeven. Ter ondersteuning staan hiernaast foto's hoe zo iets eruit zou kunnen zien. Voor grotere evenementen dient de zaalvloer afgedekt te worden.

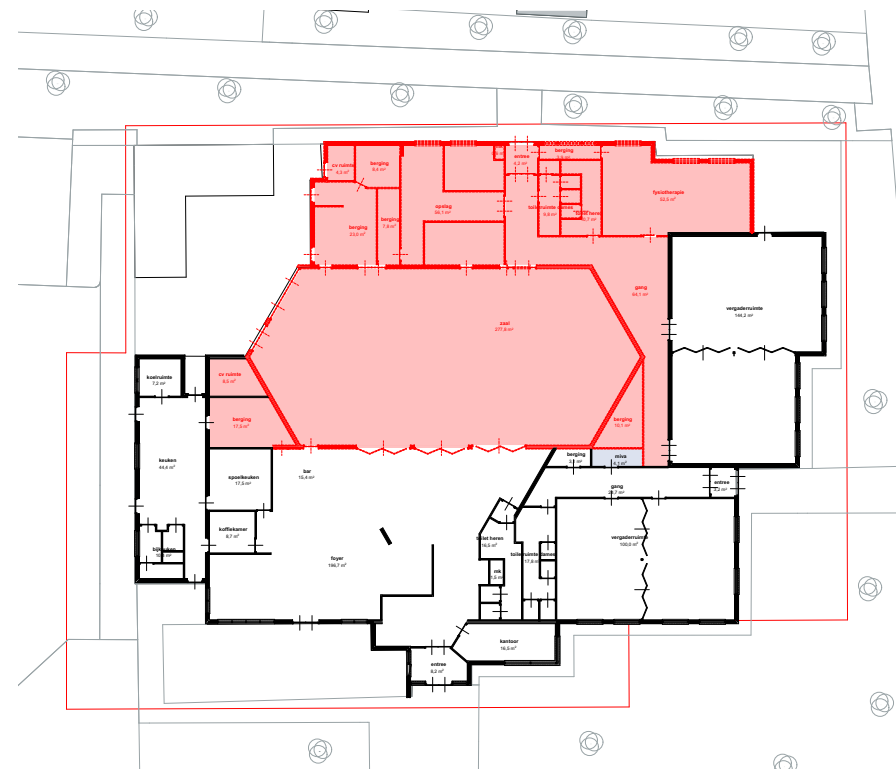
Ook in dit scenario vormt de lucht- en contactgeluidsisolatiewaarde van de panelenwand (en omliggende constructie-onderdelen) een belangrijk aandachtspunt voor het gewenste multifunctionele gebruik van de grote zaal. Er zullen aanvullende maatregelen genomen moeten worden om overlast bij gelijktijdig gebruik van zaal en gemeenschapshuis te voorkomen. In het nieuwbouwscenario is het inpassen van een dubbele panelenwand hiervoor de beste, kostbare, keuze.

Aan het kerkplein is voor de sportzaal een nieuwe entree gemaakt. Door zijn vormgeving (iets terugliggend) is ze herkenbaar gemaakt. Vanuit de entree loopt een gang naar beide nieuwe kleedruimten (met douche en toilet) en de voorzieningen voor docenten en gehandicapten. Deze gang kent daglichtopeningen, enerzijds voor daglicht in de gang, anderzijds door het verbeteren van de kwaliteit van de straatwanden van het wandelstraatje.

Voor het gemeenschapshuis is een nieuwe gang tussen het kerkplein en de zaal gemaakt voor de afgifte van goederen en het gebruik van de stoelenberging.

Tenslotte is er een nieuwe ruimte voor de fysiotherapeut in het plan opgenomen.

Deze zaal is, naast de evenementen en activiteiten voor het gemeenschapshuis, in te zetten voor de meeste breedtesporten.



Te slopen bebouwing scenario 2



Referentie nieuwe gymen



Referentie sportzaal



Referentie bijeenkomst zaal

SCENARIO 3 | ZELFSTANDIGE NIEUWE BEWEEGVOORZIENING

SPIEGELSCENARIO BEWEEGVOORZIENING

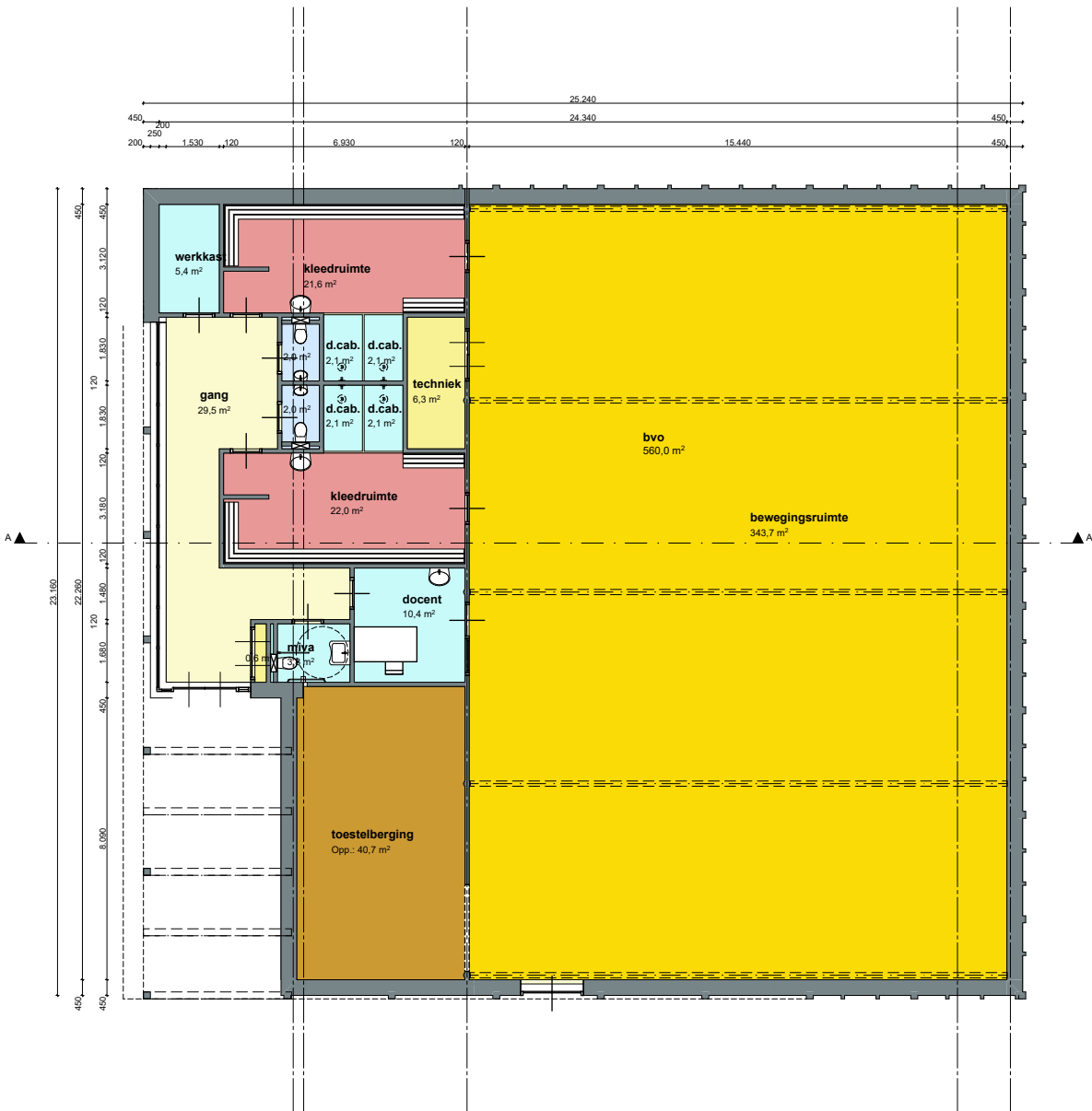
Om het doel, een voorziening voor bewegingsonderwijs, te realiseren in Zeilberg zou ook een zelfstandig gebouw kunnen worden gerealiseerd. Als voorbeeld van een dergelijke zelfstandige bewegevoorziening is in de afbeelding Hiernaast. De bewegevoorziening voldoet aan de eisen van de VNG en, waar mogelijk, aan de eisen van een A1-zaal volgens de KVLO. De omvang ervan is ongeveer 560 m² en de maximale stichtingskosten mogen € 1,9 mln bedragen.

SPIEGELSCENARIO TOTALE NIEUWBOUW

Ook bij totale nieuwbouw is het primaire doel een voorziening voor bewegingsonderwijs in Zeilberg te realiseren. De bewegevoorziening voldoet dan aan de eisen van de VNG en, waar mogelijk, aan de eisen van een A1-zaal volgens de KVLO. De omvang ervan is ongeveer 560 m² en de maximale stichtingskosten mogen € 1,9 mln bedragen.

Aanvullende kan deze voorziening voor beweegonderwijs worden uitgebreid tot een volwaardige Multifunctionele Accommodatie voor Zeilberg. Op basis vergelijkingen met referentiegebouwen zou hiervoor een ruimtelijk programma van ongeveer 500 m² moeten volstaan. De stichtingskosten (excl. sloopkosten) zouden hiervoor ongeveer € 2,2 mln bedragen.

De totale stichtingskosten voor een adequate bewegevoorziening en gemeenschapshuis bedragen dan ongeveer € 4,1 mln.



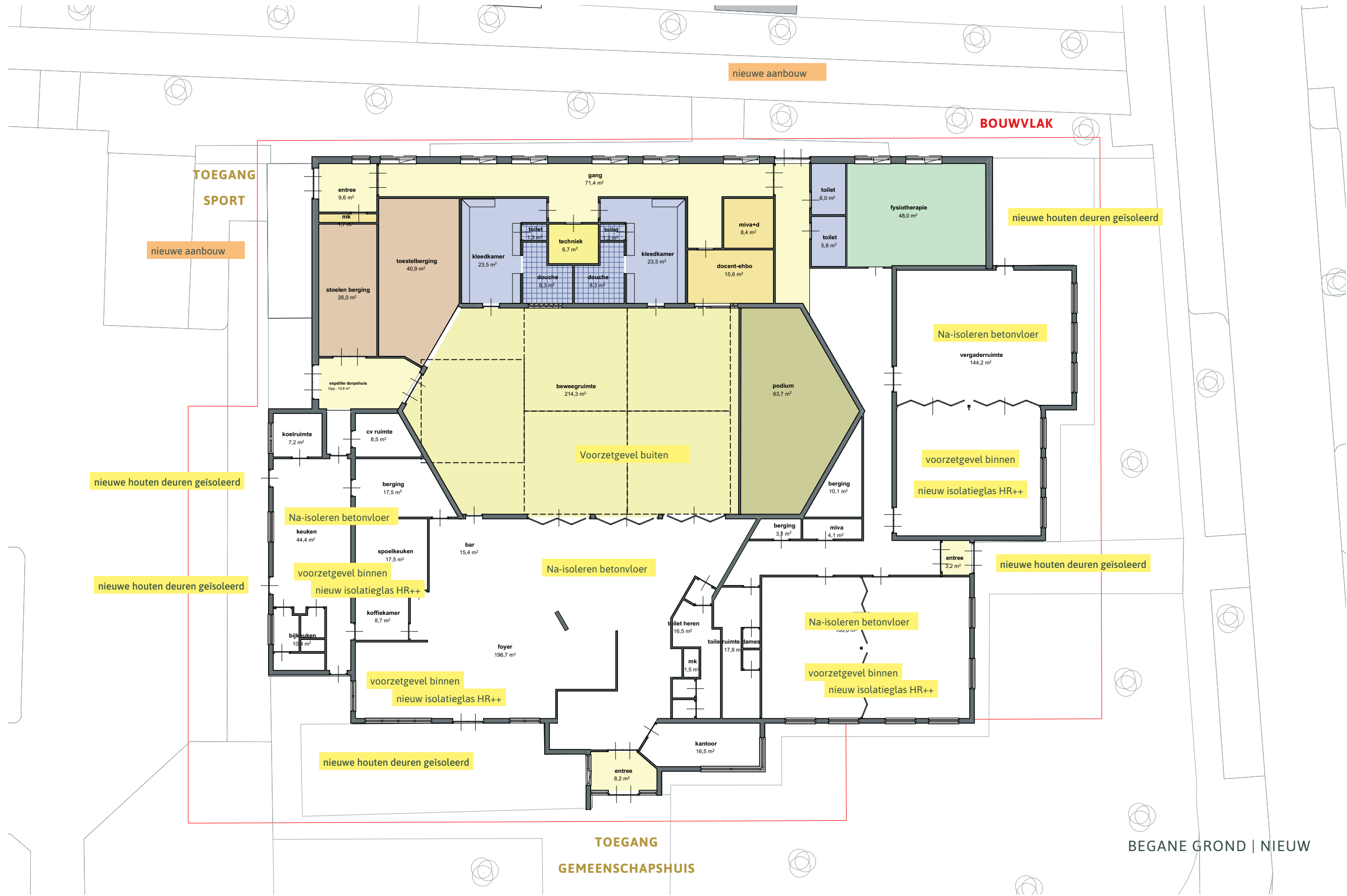
REFERENTIE PLATTEGROND NIEUW GYMZAAL | 1:200

Met een bouwtechnisch onderzoek is de kwaliteit van het huidige complex in kaart gebracht. Hierin zijn de te nemen bouwkundige en energetische maatregelen opgenomen om te komen tot een duurzamer gebouw.

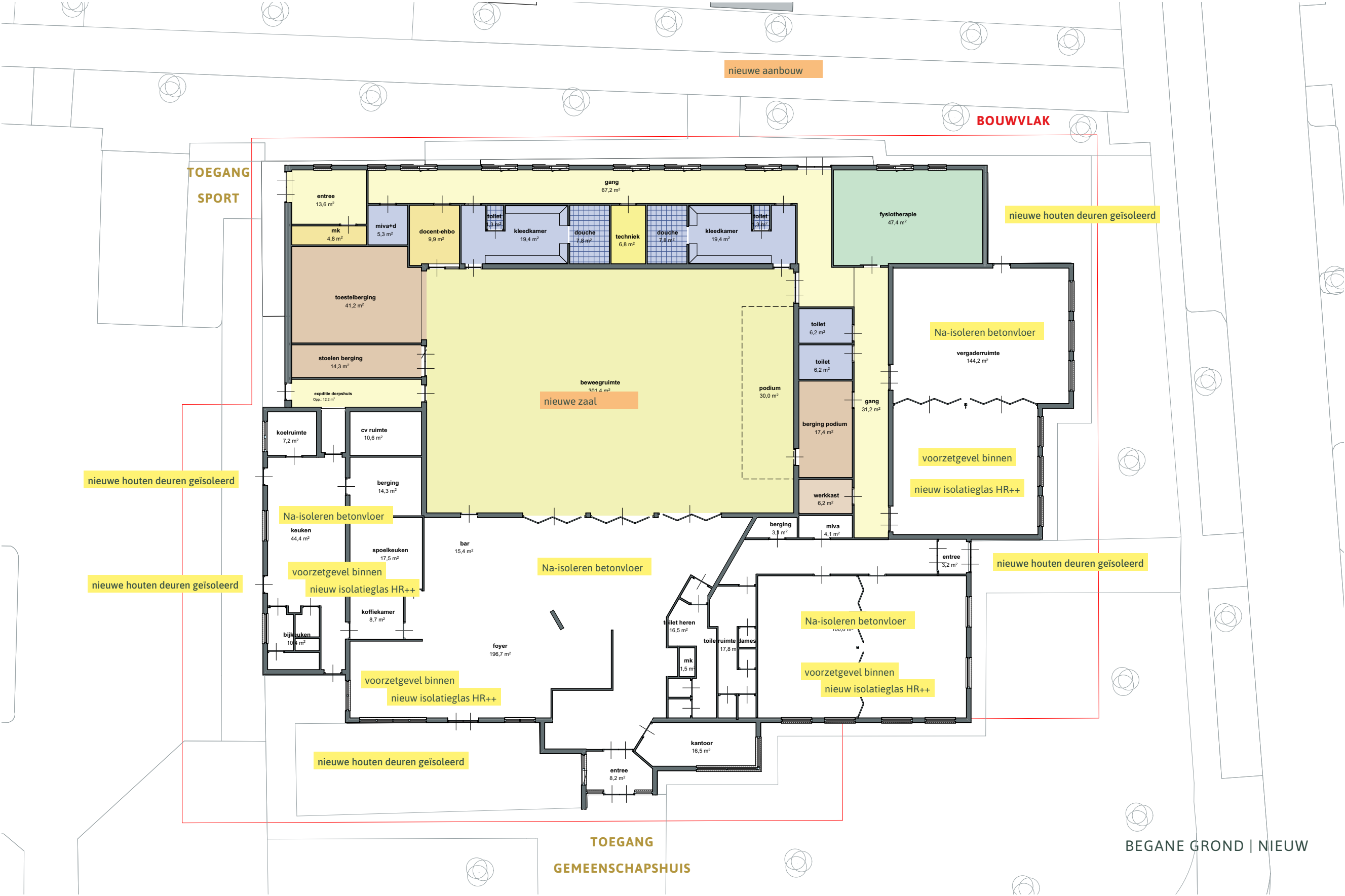
Maatregelen		Huidig	Scenario 1 bestaand verduurzamen Gebruik huidige zaal	Scenario 2 Bestaand verduurzamen Nieuwe zaal
Begane grondvloer				
Bestaand				
	Betonvloer ongeïsoleerd met kruipruimte	✓		
	Betonvloer na-isoleren via kruipruimte		✓	✓
Nieuw				
	Nieuwe betonvloer geïsoleerd Rc 3.7		✓	✓
	Nieuwe betonvloer geïsoleerd Rc 3.7 (inclusief zaal)			✓
Gevelmetselwerk / -betimmering				
Bestaand				
Begane grond	Metselwerk spouw 70mm ongeïsoleerd Rc. 0.6	✓		
	Metselwerk spouw 70mm - 70mm minerale wol Rc. 1.8		✓	✓
	Binnenzijde Pir isolatie 110mm - Rc. 4.95		✓	✓
Zaal	Nieuwe gevelisolatie buitenkant Rc 4.7		✓	
	Minerale steenstrips gevelbekleding		✓	
Nieuw				
	Nieuwe gevelisolatie Rc 4.7		✓	✓
	Nieuwe gevelisolatie Rc 4.7 grote zaal			✓
Gevelkozijnen				
Bestaand				
	Bestaande houten kozijnen	✓		
	Houten deuren, massief ongeïsoleerd	✓		
	Zonwering buitenzijde oost, zuid en west		✓	✓
	Nieuw isolatieglas HR++ g<0.4		✓	✓
	Nieuwe houten deuren geïsoleerd		✓	✓
	Panelen na isoleren		✓	✓
Nieuw				
	Nieuwe houten kozijnen, tripple glas, U 1.1		✓	✓
	Nieuwe houten deuren geïsoleerd		✓	✓

Maatregelen		Huidig	Scenario 1 bestaand verduurzamen Gebruik huidige zaal	Scenario 2 Bestaand verduurzamen Nieuwe zaal
Dak				
Bestaand				
Begane grond	Plat dak			
	Enkele laag bitumen - 40mm Pir - Enkele laag bitumen	√		
	Nieuwe dakbedekking Rc 6.3		√	√
	Nieuwe lichtkoepels kunststof, driewandig		√	√
Zaal				
	Plat dak			
	Dubbele laag bitumen zonder isolatie	√		
	Nieuwe dakbedekking Rc 6.3		√	√
Luchtdichtheid				
Bestaand				
	Bestaande luchtdichtheid Qv10 > 3.0	√		
	Verbeterde luchtdichtheid Qv10 < 1.0		√	√
Nieuw				
	Luchtdichtheid Qv10 < 0.7		√	√
Verwarming				
	Bestaande HR Cv-ketels	√	√	√
	Bestaande radiatoren	√		
	Vervangen radiatoren voor convectoren		√	√
	Vervangen Cv-ketels voor LT warmtepomp			
Warmtapwater				
	Bestaande boilers 80 liter& 175-200 liter	√		
	Vervangen boilers voor nieuwe close-inboilers		√	√
Ventilatie				
	Mechanische ventilatie d.m.v. dakafzuiging	√		
	VRV luchtbehandelingssysteem		√	√
Energie-opwekking				
	xx stuks PV-panelen 525 Wp/paneel		√	√

SCENARIO 1 | GEBRUIK HUIDIGE ZAAL



SCENARIO 2 | NIEUWE ZAAL



gebouwen
voor mensen
met mensen

bundel

Beoordeling bestaande kwaliteit

De fundering van het complex van Den Draai bestaat uit een betonnen fundering op een zandbed. Een rapportage van Vrijborg uit 2019 benoemt het volgende: 'Volgens opgave van de beheerder van de locatie zijn er mogelijk 'problemen' met de draagcapaciteit van de nagespannen betonvloeren. De vloer is voor 2008 nagespannen en veert momenteel. Op basis van de visuele inspectie hebben we dit onderdeel niet verder kunnen inspecteren. Geadviseerd wordt om nadere informatie over dit aspect op te zoeken, er schijnt in het verleden onderzoek naar de vloerconstructie gedaan te zijn / herstelwerk te zijn verricht. Aan



Foto 01

de hand van eventueel nieuwe informatie kan overwogen worden om aanvullend constructief onderzoek uit te laten voeren.'

Er zijn op enkele plaatsen in de gevel herstelwerkzaamheden uitgevoerd ter behoeve van scheurvorming aan de grote zaal. (foto 1). Op foto 2 is scheurvorming te zien boven de rollaag, verder is er nagenoeg geen scheurvorming zichtbaar in het metselwerk.

Onder een gedeelte van het podium bevindt zich een kelder. De wanden van de kelder bestaan uit metselwerk en de vloer is uitgevoerd in beton. Het plafond van de kelder bestaat uit een houten balklaag. In de kelder zijn duidelijk sporen



Foto 02

zichtbaar van waterschade. Tijdens hevige regen heeft de kelder ruim 20 centimeter onder water gestaan. (foto 3)

Ter plaatse van de hoofdingang en de cv ruimte is een vloerluik aanwezig waardoor de kruipruimte gedeeltelijk toegankelijk is. Het gehele complex zou deze kruipruimte bevatten, maar het is onduidelijk of deze ook overal bereikbaar is. (foto 4). De vloer van het complex bestaat uit een betonvloer van 20 centimeter.

Maatregelen o.b.v. onderhoud

- Inspectie naar de draagcapaciteit begane grondvloer van de grote zaal
- Bij variant grote zaal handhaven luchtdicht afsluiten kelder
- Bij variant nieuwe grote zaal dichtstorten van de kelder
- Herstellen scheurwerk metselwerk
- Aanbrengen kruipluik begane grondvloer

Maatregelen o.b.v. verduurzaming

- Na-isoleren begane grondvloer



Foto 03



Foto 04

Op een enkele scheur in de binnenwanden na, is de technische staat van de metselwerkwanden redelijk tot goed te noemen.

Beoordeling bestaande kwaliteit

De buitengevel van het complex is opgebouwd uit een bakstenen buitenblad, vermoedelijk met een luchtspouw van 50mm-70mm en een metselwerk binnenblad. De kwaliteit van het metselwerk is voldoende met plaatselijk vervuiling door het weer (foto 5). Ter plaatse van de berging aan de achterzijde is de spouw bekeken en op deze plek was enkel folie zichtbaar. (foto 6). Verder zijn er geen aanwijzingen gevonden dat de gevel na-geïsoleerd zou zijn.

Het voegwerk is van matig tot voldoende kwaliteit.

Met name het voegwerk van de grote zaal aan de zuid/west kant is van matige kwaliteit. (foto 7).

De entree van het complex is uitgebouwd in 2008 en hier is zowel het metselwerk als voegwerk van goede kwaliteit. Deze uitbreiding bestaat uit een gemetseld binnen- en

buitenblad in combinatie met een staalconstructie. De samenstelling van de spouw is hier onbekend. (foto 8)

De kozijnen zijn van hout en zijn op enkele plaatsen aangetast. Het complex is op enkele plaatsen voorzien van dubbel glas uit 2008, maar veelal voorzien van ouder dubbel glas met op enkele plaatsen enkel draadglas voorzien met aluminium condensprofielen.

De panelen boven de kozijnen zijn voorzien van gezette staalplaten en van voldoende kwaliteit. De panelen die zich achter de staalplaten bevinden kunnen niet worden beoordeeld op kwaliteit.

Ter plaatsen van de CV-ruimte is de buitendeur bekleed voor meer brandwerendheid. Boven deze deur is een dun paneel geplaatst die niet brandwerend is uitgevoerd.

Maatregelen o.b.v. onderhoud

- Repareren houtrot kozijnen
- Schilderen houten kozijnen

Maatregelen o.b.v. verduurzaming

- Aanbouw entree na-isoleren bestaande spouw
- Begane grond binnenzijde isoleren gevel
- Grote zaal buitenzijde isoleren gevel
- Vervangen houten buitendeuren door geïsoleerde buitendeuren
- Vervangen enkel glas door HR++ glas
- Vervangen dubbel glas door HR++ glas
- Kierdichting draadelen
- Luchtdichtheid van aansluitingen verbeteren



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08

Het complex is volledig voorzien van een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De entree en de grote zaal hebben een apart plat dak dat niet direct bereikbaar is vanuit het overige dakvlak. De dakconstructie van het lagere deel bestaat oorspronkelijk uit een houten balklaag met houtwolcementplaat en een enkele laag gegoten bitumen. Hier is later 40mm Pir isolatie aan toegevoegd en weer afgewerkt met een enkele laag dakbedekking. Dit is vastgesteld aan de hand van een dakinspectie die heeft plaatsgevonden op 15 april 2023 door MD Daktechniek. Voor het plat dak van de grote zaal is vastgesteld dat het gaat om een houten dakbeschot met twee lagen gegoten dakbedekking zonder isolatie.

Op het lage gedeelte zijn regelmatig plaatselijke reparaties zichtbaar aan de toplaag. Volgens de rapportage uit 2023 is er ook een gedeelte van het dak voorzien van een nieuwe toplaag in 2022. De overige kwaliteit van de toplaag is matig tot slecht. Ook is het afschot op een groot gedeelte van het dak aan de westzijde niet in orde.

De lichtkoepels zijn gescheurd en van slechte kwaliteit. Ook is de inbraakwerendheid van deze koepels slecht. Verder zijn ze vaak aan de onderzijde dichtgemaakt met gipsplaten.

De dakopstanden zijn plaatselijk vervuild met mosgroei en ook ter plaatsen van de uitlopen is veel vervuiling aanwezig. Door de afwezigheid van bladvangers zijn deze uitlopen op

meerdere plekken verstopt. Het voetlood is van slechte kwaliteit en op meerdere plekken ingescheurd. Ook is het voetlood op enkele plaatsen te lang. De hoogte van de dakopstanden is nagenoeg gelijk met het de hoogte van het overige dakvlak. Verder zijn er geen noodoverstorten aanwezig.

Ter hoogte van de oorspronkelijke ingang zijn er schuine elementen in het dak geplaatst. Deze zijn door de nieuwe ingang niet meer zichtbaar vanaf de voorgevel. De kwaliteit van de toplaag van deze elementen is matig en de afwatering is hier onvoldoende. Verder is de aansluiting van deze elementen met de gevel van de entree van matige kwaliteit (foto 11).



Foto 9

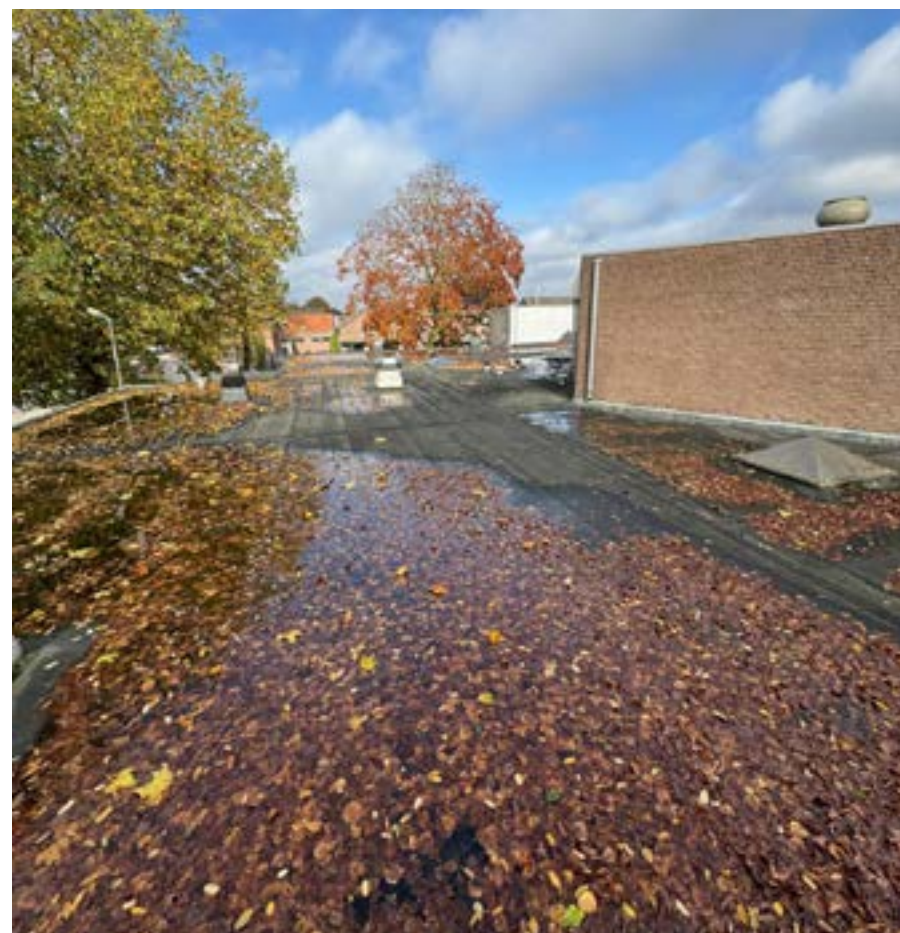


Foto 10



Foto 11

Het dak is niet voorzien van een dakbeveiligingssysteem of dakbetredingsvoorzieningen.

Maatregelen o.b.v. onderhoud

- Vervangen loden waterkeringen
- Aanbrengen bladvangens t.p.v. stadsuitlopen
- Aanbrengen dakbeveiligingssysteem
- Aanbrengen dakbetredingsvoorziening

Maatregelen o.b.v. verduurzaming

- Isoleren van het dakvlak i.c.m. herstellen van afschot
- Verhogen dakopstand t.b.v. isoleren
- Vervangen enkelwandige lichtkoepels voor dubbelwandige
- Vlaktrekken dakvlak tussen de grote zaal en hoofdentree



Foto 12



Foto 13

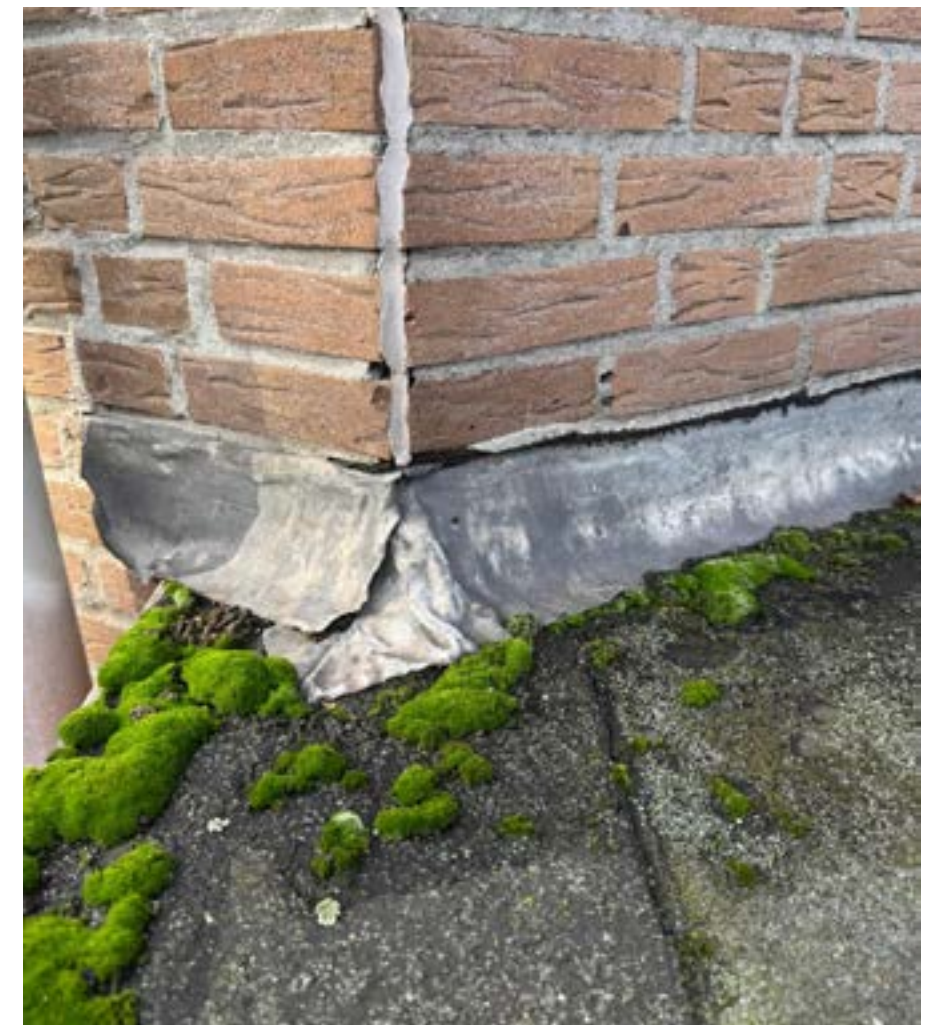


Foto 14

De vloer in de foyer is voorzien van een laminaat vloer van goede kwaliteit. In de grote zaal is een houten vloer aanwezig van voldoende kwaliteit. In de gangen en de keuken is de oude tegelvloer nog zichtbaar en van matig tot voldoende kwaliteit. Naar alle waarschijnlijkheid ligt deze vloer ook onder het laminaat in de foyer. In de overige zalen ligt een linoleum vloer van slechte kwaliteit. Deze vloer is ernstig beschadigd ter plaatse van de schuifwanden.

De wanden van het complex zijn grotendeels alleen geschilderd aan de binnenzijde met plaatselijk lambriserings of lijstwerk. De schuifwand in de kleine zaal is van matige kwaliteit. Verder zijn er tussenwanden geplaatst in de gang voor extra opslagruimte en in de voormalige handzorgruimte. Alle

binnendeuren zijn degelijk met functioneel hang en sluitwerk.

De plafonds zijn in de kleine zalen en de foyer voorzien van een verlaagd systeemplafond. In de grote zaal is een verlaagd plafond gerealiseerd van hout. Volgens het rapport van Vrijborg bevindt zich achter deze houten delen Firetdoek: 'Plafondafwerking grote zaal heeft firetdoek tussen de plafonddelen. Firetdoek is zonder behandeling zeer brandbaar en vermoedelijk niet toegestaan. Het firetdoek is ook verweerd. Geadviseerd wordt om het volledige plafond te herstellen / vervangen, waarbij het plafond voldoet aan de eisen van brandveiligheid. Correctiefactor toegepast ivm extra sloopkosten en werken op hoogte.'

Maatregelen o.b.v. onderhoud

- Vervangen linoleum vloerafwerking
- Vervangen van plafondafwerking in de grote zaal i.v.m. brandveiligheid

Maatregelen o.b.v. verduurzaming

niet van toepassing



Foto 15



Foto 16



Foto 17

De bestaande verwarmingsinstallatie bestaat gedeeltelijk uit een een verwarmingsbron van vier CV-ketels in cascade opstelling en radiatoren als verwarmingselementen (foto 18). Dit zijn vier CV-ketel Nefit Ecomline HR toestellen. Het bouwjaar van de ketels is onbekend. De Cv-ruimte is slecht geïsoleerd en voldoet naar alle waarschijnlijkheid niet aan de brandveiligheidseisen.

Warmtapwater wordt voorzien door een elektrische boiler van 80 liter en een direct gestookte boiler van 175-200 liter. Het bouwjaar van beide boilers is onbekend.

De luchtbehandeling van het complex bestaat uit mechanische ventilatie. Dit is gebaseerd op natuurlijke infiltratie in combinatie met mechanische afzuiging. Op het dak staan twee dakventilator van Schinkel & Schouten uit 2005. Ook staan er enkele nieuwere dakventilatoren op het dak (foto 20). Echter is de werking van deze ventilatoren onbekend. Op de zuidgevel zijn roosters aanwezig voor de natuurlijke infiltratie van lucht. Verder zijn er geen roosters aanwezig.

De elektrische installatie is verdeelt over meerdere groepenkasten met smeltzekeringen. Deze installatie is verouderd maar functioneel.

Maatregelen o.b.v. onderhoud

- Aanpassingen m.b.t. brandwerendheid stookruimte

Maatregelen o.b.v. verduurzaming

- Vervangen radiatoren door convectoren i.c.m. temperatuur regelsysteem
- Optie plaatsen warmtepomp LT
- Vervangen mechanische ventilatie door VRV luchtbehandelingssysteem
- Vervangen boilers warmtapwater
- Verbeteren luchtdichtheid
- Aanbrengen pv-panelen



Foto 18



Foto 19



Foto 20

Verbouwing gemeenschapshuis Den Draai Deurne		AANTAL	EEN	EENHEIDS-	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL	BTW	TOTAAL
CODE	OMSCHRIJVING		HEID	PRIJS (€)	PRIJS (€)	BOUWKOSTEN	BIJKOMEND		(incl. BTW)
UITGANGSPUNTEN									
Uitgangspunten: - uitvoering in niet in-bedrijf-zijnd gemeenschapshuis - uitvoering NIET gefaseerd Niet opgenomen onderdelen - tijdelijk huisvesting gemeenschapshuis									
BOUWKOSTEN VERNIEUWBOUW INCL VERBOUW BESTAANDE ZAAL									
10	STELPOST asbestsanering	best. uitbreiding	1	pst	7.500,00	7.500,00	7.500,00	21%	9.075,00
10	Totaal sloop	best. uitbreiding	969	m3	42,00	40.698,00	40.698,00	21%	49.244,58
90	Totaal verbouw	bestaande zaal	277	m2			339.216,57	21%	410.452,05
90	Totaal vernieuwbouw		363	m2	2.515,00	911.687,97	911.687,97	21%	1.103.142,44
99	Bijkomende kosten	honoraria - leges - aansluitkosten	15,0	%		194.865,38		21%	235.787,11
TOTAAL vernieuwbouw			363	m2 bvo	€ 3.583,73		€ 1.299.103	€ 194.865	€ 1.807.701
BOUWKOSTEN VERBOUW EXCLUSIEF VERBOUW BESTAANDE ZAAL									
05	Bouwplaatsvoorzieningen	steiger - materieel - stut/stempelwerk	776	m2 bvo	53,60	41.593,60	41.593,60	21%	50.328,26
05	Maatvoering		776	m2 bvo	6,80	5.276,80	5.276,80	21%	6.384,93
10	STELPOST asbestsanering		1	pst	10.000,00	10.000,00	10.000,00	21%	12.100,00
10	verwijderen (systeem)plafonds		383	m2	9,20	3.519,92	3.519,92	21%	4.259,10
10	verwijderen vloerbekleding	75% gerekend	218	m2	14,90	3.243,73	3.243,73	21%	3.924,91
10	verwijderen wandafwerking		1	pst	2.500,00	2.500,00	2.500,00	21%	3.025,00
10	verwijderen aftimmeringen		499	m2 bvo	8,71	4.346,29	4.346,29	21%	5.259,01
10	verwijderen dakranden		158	m1	16,60	2.622,80	2.622,80	21%	3.173,59
10	verwijderen daklichtkoepels	inclusief dakopstand	10	st	39,75	397,50	397,50	21%	480,98
10	verwijderen overtolligge installaties		499	m2 bvo	15,00	7.485,00	7.485,00	21%	9.056,85
12	grondwerk	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
14	buitenriolering	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
15	bestrating	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
16	beplanting	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
21	STELPOST betonreparatie begane grondvloer		660	m2	20,00	13.192,00	13.192,00	21%	15.962,32
21	Toegankelijk maken kruipruimte		1	pst	5.000,00	5.000,00	5.000,00	21%	6.050,00
21	Na-isoleren begane grondvloer	spray-isolatie onderzijde	383	m2	42,00	16.069,20	16.069,20	21%	19.443,73
22	Herstellen metselwerk		1	pst	5.740,00	5.740,00	5.740,00	21%	6.945,40
22	Vervangen voegwerk metselwerk	inclusief reinigen	140	m2	47,00	6.587,64	6.587,64	21%	7.971,04
22	Na-isoleren spouwmuur	schuim-isolatie ca. 70mm	140	m2	24,00	3.363,90	3.363,90	21%	4.070,32
22	Vervangen loden waterkeringen		17	m1	126,25	2.146,25	2.146,25	21%	2.596,96
22	Vervangen waterslagen buitenkozijnen		38	m1	82,75	3.177,60	3.177,60	21%	3.844,90
23	STELPOST afsluiten en buitengebruik stellen kelder onder podium		1	pst	10.000,00	10.000,00	10.000,00	21%	12.100,00
24	Aanbrengen geïsoleerde voorzetwand	buitengevel	140	m2	147,75	20.709,01	20.709,01	21%	25.057,90
24	Aanhelen dakbeschot	t.p.v. verwijderde lichtkoepels	10	st	167,50	1.675,00	1.675,00	21%	2.026,75
24	Aanhelen dakbeschot voormalig shed-dak		132	m2	122,70	16.196,40	16.196,40	21%	19.597,64
24	Verhogen dakranden		158	m1	103,95	16.424,10	16.424,10	21%	19.873,16
24	Vervangen gevelpaneelbetimmering	inclusief aanbrengen isolatie	44	m2	287,50	12.650,00	12.650,00	21%	15.306,50
24	Vervangen kozijnpaneelbetimmering	inclusief aanbrengen isolatie	30	m2	310,50	9.221,85	9.221,85	21%	11.158,44
25	STELPOST stalen hulpconstructies		499	m2 bvo	7,50	3.742,50	3.742,50	21%	4.528,43
30	Vervangen buitendeuren	geïsoleerde deuren	11	st	1.675,00	18.425,00	18.425,00	21%	22.294,25
30	Verbeteren luchtdichting buitenkozijnen	bouwkundige aansluitingen	134	m2	64,60	8.671,90	8.671,90	21%	10.493,00
30	Verbeteren luchtdichting draaidelen		20	st	111,25	2.225,00	2.225,00	21%	2.692,25
30	Aanbrengen zonwering	oost-zuid-west	46	m2	137,00	6.312,96	6.312,96	21%	7.638,68
30	Herstellen hang- en sluitwerk binnendeuren		38	st	141,25	5.367,50	5.367,50	21%	6.494,68
33	Aanbrengen geïsoleerde dakbedekking bitumen		499	m2	108,00	53.892,00	53.892,00	21%	65.209,32
33	Aanbrengen dakrandafwerking		90	m1	32,00	2.880,00	2.880,00	21%	3.484,80
34	Vervangen beglazing buitenkozijnen		50	m2	171,00	8.608,14	8.608,14	21%	10.415,85

BIJLAGE 2 | STICHTINGSKOSTEN SCENARIO 1

Verbouwing gemeenschapshuis Den Draai Deurne		AANTAL	EEN	EENHEIDS-	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL	BTW	TOTAAL
CODE	OMSCHRIJVING		HEID	PRIJS (€)	PRIJS (€)	BOUWKOSTEN	BIJKOMEND		(incl. BTW)
36	Na-isolatie diversen	499	m2	3,50	1.746,50	1.746,50		21%	2.113,27
40	STELPOST herstellen stucwerk	499	m2	10,00	4.990,00	4.990,00		21%	6.037,90
40	Aanbrengen gevelstucwerk met minerale steenstrips	175	m2	253,00	44.275,00	44.275,00		21%	53.572,75
41	Vervangen wandtegels keuken	328	m2	117,00	38.427,48	38.427,48		21%	46.497,25
41	Vervangen vloertegelwerk keuken	97	m2	147,00	14.200,20	14.200,20		21%	17.182,24
41	STELPOST herstellen tegelwerk overig	1	pst	7.500,00	7.500,00	7.500,00		21%	9.075,00
42	Herstellen dekvloer	218	m2	12,30	2.677,71	2.677,71		21%	3.240,03
44	Aanbrengen systeemplafond verlaagd	383	m2	47,00	17.982,20	17.982,20		21%	21.758,46
46	Schilderen kozijnen binnen (tweezijdig)	96	m2	106,00	10.176,00	10.176,00		21%	12.312,96
46	Schilderen aftimmeringen binnen	499	m2 bvo	10,00	4.990,00	4.990,00		21%	6.037,90
46	Schilderen wanden steenachtig binnen binnen	1	pst	3.500,00	3.500,00	3.500,00		21%	4.235,00
46	Schilderen buitenkozijnen, ramen en deuren (tweezijdig)	134	m2	97,00	13.021,28	13.021,28		21%	15.755,75
46	Schilderen / keimen bestaand gevelmetselwerk	140	m2	37,00	5.186,01	5.186,01		21%	6.275,08
46	Schilderen diversen	499	m2 bvo	10,00	4.990,00	4.990,00		21%	6.037,90
47	de- en hermonteren keukenapparatuur niet opgenomen				-	-		21%	-
48	Aanbrengen vloerafwerking inclusief egaliseren	218	m2	64,00	13.932,80	13.932,80		21%	16.858,69
50	STELPOST aanpassing binnenriolering	776	pst	20,00	15.520,00	15.520,00		21%	18.779,20
50	STELPOST herstellen sanitair	776	pst	30,00	23.280,00	23.280,00		21%	28.168,80
50	STELPOST aanpassen waterleiding	776	pst	30,00	23.280,00	23.280,00		21%	28.168,80
50	Vervangen warmwatertoestellen	776	m2 bvo	15,00	11.640,00	11.640,00		21%	14.084,40
60	Vervangen verwarmingstoestellen	776	m2 bvo	45,00	34.920,00	34.920,00		21%	42.253,20
60	Meerkosten warmtepomp	776	m2 bvo	60,00	46.560,00	46.560,00		21%	56.337,60
60	Vervangen verwarmingselementen afgifte-systeem	776	m2 bvo	41,00	31.816,00	31.816,00		21%	38.497,36
61	Aanbrengen ventilatiesysteem	776	m2 bvo	40,00	31.040,00	31.040,00		21%	37.558,40
61	Aanbrengen luchtbehandeling d.m.v. VRV-units	776	m2 bvo	75,00	58.200,00	58.200,00		21%	70.422,00
70	STELPOST verbeteren elektra-installatie	776	m2 bvo	75,00	58.200,00	58.200,00		21%	70.422,00
70	Vervangen verlichting	776	m2 bvo	32,00	24.832,00	24.832,00		21%	30.046,72
75	STELPOST verbeteren data en beveiligingsinstallatie	776	m2 bvo	40,00	31.040,00	31.040,00		21%	37.558,40
75	Aanbrengen PV-panelen	50	st	545,00	27.250,00	27.250,00		21%	32.972,50
90	Bouwplaatskosten	10,5	%		101.637,56	101.637,56		21%	122.981,45
99	Opslagen Algemene bedrijfskosten	7,5	%		80.221,08	80.221,08		21%	97.067,50
	Winst en risico	3,5	%		40.244,24	40.244,24		21%	48.695,53
	CAR-verzekering	0,5	%		5.950,40	5.950,40		21%	7.199,98
99	Bijkomende kosten honoraria - leges - aansluitkosten	15,0	%		179.404,51		179.404,51	21%	217.079,45
TOTAAL verbouw		776	m2 bvo	€ 1.541,28		€ 1.196.030	€ 179.405		€ 1.664.276
STICHTINGSKOSTEN SCENARIO 1						€ 2.495.133	€ 374.270		€ 3.471.977

Verbouwing gemeenschapshuis Den Draai Deurne		AANTAL	EEN	EENHEIDS-	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL	BTW	TOTAAL
CODE	OMSCHRIJVING		HEID	PRIJS (€)	PRIJS (€)	BOUWKOSTEN	BIJKOMEND		(incl. BTW)
UITGANGSPUNTEN									
Uitgangspunten: - uitvoering in niet in-bedrijf-zijnd gemeenschapshuis - uitvoering NIET gefaseerd Niet opgenomen onderdelen - tijdelijk huisvesting gemeenschapshuis									
VERNIEUWBOUW									
10	STELPOST asbestsanering	best. zaal + uitbreiding + opslag	1	pst	10.000,00	10.000,00	10.000,00	21%	12.100,00
10	Totaal sloop	best. zaal + uitbreiding + opslag	2931	m3	31,00	90.861,00	90.861,00	21%	109.941,81
90	Totaal vernieuwbouw		718	m2	2.515,00	1.805.770,93	1.805.770,93	21%	2.184.982,82
99	Bijkomende kosten	honoraria - leges - aansluitkosten	15,0	%		285.994,79	285.994,79	21%	346.053,69
TOTAAL vernieuwbouw			718	m2 bvo	€ 2.655,48	€ 1.906.632	€ 285.995		€ 2.653.078
VERBOUW									
05	Bouwplaatsvoorzieningen	steiger - materieel - stut/stempelwerk	711	m2 bvo	53,60	38.109,60	38.109,60	21%	46.112,62
05	Maatvoering		711	m2 bvo	6,80	4.834,80	4.834,80	21%	5.850,11
10	STELPOST asbestsanering		1	pst	7.500,00	7.500,00	7.500,00	21%	9.075,00
10	verwijderen (systeem)plafonds		604	m2	9,20	5.560,02	5.560,02	21%	6.727,62
10	verwijderen vloerbekleding	75% gerekend	453	m2	14,90	6.753,61	6.753,61	21%	8.171,87
10	verwijderen wandafwerking		1	pst	2.000,00	2.000,00	2.000,00	21%	2.420,00
10	verwijderen aftimmeringen		711	m2 bvo	8,71	6.192,81	6.192,81	21%	7.493,30
10	verwijderen dakranden		156	m1	16,60	2.589,60	2.589,60	21%	3.133,42
10	verwijderen daklichtkoepels	inclusief dakopstand	10	st	39,75	397,50	397,50	21%	480,98
10	verwijderen overtolligge installaties		711	m2 bvo	15,00	10.665,00	10.665,00	21%	12.904,65
12	grondwerk	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
14	buitenriolering	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
15	bestrating	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
16	beplanting	niet opgenomen			-	-	-	21%	-
21	STELPOST betonreparatie begane grondvloer		604	m2	20,00	12.087,00	12.087,00	21%	14.625,27
21	Toegankelijk maken kruipruimte		1	pst	4.000,00	4.000,00	4.000,00	21%	4.840,00
21	Na-isoleren begane grondvloer	spray-isolatie onderzijde	604	m2	42,00	25.382,70	25.382,70	21%	30.713,07
22	Herstellen metselwerk		1	pst	5.740,00	5.740,00	5.740,00	21%	6.945,40
22	Vervangen voegwerk metselwerk	inclusief reinigen	208	m2	47,00	9.783,64	9.783,64	21%	11.838,20
22	Na-isoleren spouwmuur	schuim-isolatie ca. 70mm	208	m2	24,00	4.995,90	4.995,90	21%	6.045,04
22	Vervangen loden waterkeringen		13	m1	126,25	1.641,25	1.641,25	21%	1.985,91
22	Vervangen waterslagen buitenkozijnen		38	m1	82,75	3.177,60	3.177,60	21%	3.844,90
24	Aanbrengen geïsoleerde voorzetwand	buitengevel	208	m2	147,75	30.756,01	30.756,01	21%	37.214,77
24	Aanhelen dakbeschot	t.p.v. verwijderde lichtkoepels	10	st	167,50	1.675,00	1.675,00	21%	2.026,75
24	Aanhelen dakbeschot voormalig shed-dak		132	m2	122,70	16.196,40	16.196,40	21%	19.597,64
24	Verhogen dakranden		156	m1	103,95	16.216,20	16.216,20	21%	19.621,60
24	Vervangen gevelpaneelbetimmering	inclusief aanbrengen isolatie	78	m2	287,50	22.425,00	22.425,00	21%	27.134,25
24	Vervangen kozijnpaneelbetimmering	inclusief aanbrengen isolatie	30	m2	310,50	9.221,85	9.221,85	21%	11.158,44
25	STELPOST stalen hulpconstructies		711	m2 bvo	7,50	5.332,50	5.332,50	21%	6.452,33
30	Vervangen buitendeuren	geïsoleerde deuren	12	st	1.675,00	20.100,00	20.100,00	21%	24.321,00
30	Verbeteren luchtdichting buitenkozijnen	bouwkundige aansluitingen	138	m2	64,60	8.930,30	8.930,30	21%	10.805,67

Verbouwing gemeenschapshuis Den Draai Deurne		AANTAL	EEN	EENHEIDS-	TOTAAL	TOTAAL	TOTAAL	BTW	TOTAAL
CODE	OMSCHRIJVING		HEID	PRIJS (€)	PRIJS (€)	BOUWKOSTEN	BIJKOMEND		(incl. BTW)
36	Na-isolatie diversen	711	m2	3,50	2.488,50	2.488,50		21%	3.011,09
40	STELPOST herstellen stucwerk	711	m2	10,00	7.110,00	7.110,00		21%	8.603,10
41	Vervangen wandtegels keuken	328	m2	117,00	38.427,48	38.427,48		21%	46.497,25
41	Vervangen vloertegelwerk keuken	97	m2	147,00	14.200,20	14.200,20		21%	17.182,24
41	STELPOST herstellen tegelwerk overig	1	pst	7.500,00	7.500,00	7.500,00		21%	9.075,00
42	Herstellen dekvloer	453	m2	12,30	5.575,13	5.575,13		21%	6.745,91
44	Aanbrengen systeemplafond verlaagd	604	m2	47,00	28.404,45	28.404,45		21%	34.369,38
46	Schilderen kozijnen binnen (tweezijdig)	88	m2	106,00	9.370,40	9.370,40		21%	11.338,18
46	Schilderen aftimmeringen binnen	711	m2 bvo	10,00	7.110,00	7.110,00		21%	8.603,10
46	Schilderen wanden steenachtig binnen binnen	1	pst	2.500,00	2.500,00	2.500,00		21%	3.025,00
46	Schilderen buitenkozijnen, ramen en deuren (tweezijdig)	138	m2	97,00	13.409,28	13.409,28		21%	16.225,23
46	Schilderen / keimen bestaand gevelmetselwerk	208	m2	37,00	7.702,01	7.702,01		21%	9.319,44
46	Schilderen diversen	711	m2 bvo	10,00	7.110,00	7.110,00		21%	8.603,10
47	de- en hermonteren keukenapparatuur niet opgenomen				-	-		21%	-
48	Aanbrengen vloerafwerking pvc inclusief egaliseren	453	m2	64,00	29.008,80	29.008,80		21%	35.100,65
50	STELPOST aanpassing binnenriolering	711	pst	20,00	14.220,00	14.220,00		21%	17.206,20
50	STELPOST herstellen sanitair	711	pst	30,00	21.330,00	21.330,00		21%	25.809,30
50	STELPOST aanpassen waterleiding	711	pst	30,00	21.330,00	21.330,00		21%	25.809,30
50	Vervangen warmwatertoestellen	711	m2 bvo	15,00	10.665,00	10.665,00		21%	12.904,65
60	Vervangen verwarmingstoestellen	711	m2 bvo	45,00	31.995,00	31.995,00		21%	38.713,95
60	Meerkosten warmtepomp	711	m2 bvo	60,00	42.660,00	42.660,00		21%	51.618,60
60	Vervangen verwarmingselementen afgifte-systeem	711	m2 bvo	41,00	29.151,00	29.151,00		21%	35.272,71
61	Aanbrengen ventilatiesysteem	711	m2 bvo	40,00	28.440,00	28.440,00		21%	34.412,40
61	Aanbrengen luchtbehandeling d.m.v. VRV-units	711	m2 bvo	75,00	53.325,00	53.325,00		21%	64.523,25
70	STELPOST verbeteren elektra-installatie	711	m2 bvo	75,00	53.325,00	53.325,00		21%	64.523,25
70	Vervangen verlichting	711	m2 bvo	32,00	22.752,00	22.752,00		21%	27.529,92
75	STELPOST verbeteren data en beveiligingsinstallatie	711	m2 bvo	40,00	28.440,00	28.440,00		21%	34.412,40
75	Aanbrengen PV-panelen	35	st	545,00	19.075,00	19.075,00		21%	23.080,75
90	Bouwplaatskosten	10,5	%		101.497,22	101.497,22		21%	122.811,63
99	Opslagen	7,5	%	Algemene bedrijfskosten	80.110,30	80.110,30		21%	96.933,47
		3,5	%	Winst en risico	40.188,67	40.188,67		21%	48.628,29
		0,5	%	CAR-verzekering	5.942,18	5.942,18		21%	7.190,04
99	Bijkomende kosten	15,0	%	honoraria - leges - aansluitkosten	179.156,78	179.156,78	179.156,78	21%	216.779,70
TOTAAL verbouw		711	m2 bvo	€ 1.679,86		€ 1.194.379	€ 179.157		€ 1.661.978
STICHTINGSKOSTEN SCENARIO 2						€ 3.101.010	€ 465.152		€ 4.315.056