

Bestuurscentrum Meierijstad Sint-Oedenrode

Fasedocument Definitief Ontwerp

werknummer	24003
datum	24-10-2025
status	Definitief



DE TWEE
SNOEKEN

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Onderbouwing architectuur / bouwtechniek	3
2.1 Architectonisch ontwerp	3
2.2 Interieur	3
2.3 Bouwtechniek.....	4
3. Onderbouwing E- en W-installatie ontwerp	4
4. Onderbouwing bouwfysisch ontwerp	5
5. Onderbouwing constructief ontwerp	5
6. Onderbouwing landschapsontwerp	6
7. Geld	7
8. Tijd	7
9. Risico	8
10. Conclusie en vervolg	9

Bijlagen:

- Conform documentenlijst

1. Inleiding

Voor u ligt het fasedocument voor de renovatie van het bestuurscentrum van de gemeente Meierijstad in Sint-Oedenrode.

In deze fase is het ontwerp verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp, in nauwe samenwerking met het integraal ontwerpteam – bestaande uit De Twee Snoeken, Huisman & van Muijen, Verhoeven Leenders en Movares – en in afstemming met de Gemeente Meierijstad, team Sygma en diverse gemeentelijke werkgroepen.

Op basis van het Voorlopig Ontwerp is het ruimtelijke en technische programma van eisen vertaald naar een uitvoerbaar en integraal ontwerp. Hierbij is bijzondere aandacht besteed aan de architectonische uitwerking, de materialisatie, de technische detaillering en de borging van de functionele en ruimtelijke kwaliteit.

Het Definitief Ontwerp omvat onder andere de definitieve inpassing op de locatie, de uitgewerkte integratie van het programma van eisen, de gevelarchitectuur en de technische haalbaarheid. Tevens heeft een nadere financiële toetsing plaatsgevonden om de uitvoerbaarheid binnen het beschikbare budget te waarborgen.

In dit document worden de belangrijkste onderwerpen behandeld. Voor specifiekere informatie zijn de bijlagen, zoals in de documentenlijst DO, bijgevoegd aan dit document.

2. Onderbouwing architectuur / bouwtechniek

2.1 Architectonisch ontwerp

In de DO fase is de verdiepingsslag gemaakt in afstemming met COK en de welstandcommissie tav de gevel. Kleine wijzigingen zijn doorgevoerd op de westgevel.

2.2 Interieur

In de DO fase zijn geen significante mutaties doorgevoerd t.o.v. de VO fase en het PvE. De enige bouwkundige ingreep t.o.v. de VO fase is het vergroten van de commissiezaal om hier het gewenste programma beter in te passen.

Verder hebben wij in deze fase met name de focus gelegd op het sfeerconcept en het ophalen van informatie t.b.v. de uitwerking van het maatwerk.

Voor het sfeerconcept hebben wij de lijn gevolgd van de architectuur. Als we kijken naar de architectuur van de nieuwbouw is dit een hedendaagse vertaling van het monument. Dit willen wij in het interieur doortrekken. De huidige sfeer, verfijning en detaillering van het monument hebben wij daarom als uitgangspunt gekozen voor het sfeerconcept voor het gehele bestuurscentrum. Dit pand ademt historie en dit willen wij uiteraard respecteren en tevens doorvertalen naar een eigentijds interieur voor de nieuwbouw.

Om het karakter van het monument te ontleden is een historisch kleurenonderzoek uitgevoerd en zijn de authentieke details in kaart gebracht. Op basis hiervan is een basis sfeerconcept gemaakt, aangevuld met ideeën om de identiteit van de gemeente tot uiting te laten komen.

Dit geheel is gepresenteerd aan de raads- en gebruikersgroep. De basis werd positief ontvangen. Qua identiteit waren beiden groepen van mening dat er geen letterlijke vertalingen van de identiteit gewenst is. Denk aan bv. vloerkleden met custom prints van het landschap. Dit vindt men te voor de hand liggend. De identiteit mag op een meer abstracte wijze vertaald worden. Denk aan gebruik van materialisatie die verwijst naar ambachten uit de omgeving, zowel historisch als modern. Overall was de tendens 'Let op dat het niet snel gedateerd raakt'. De identiteit zit o.a. ook de in de expositie van kunst en heemkunde. Dit wordt dan ook de lijn waarop we het interieurconcept gaan uitwerken.

In de komende fase gaan wij verder in op de detail uitwerking van de VO indeling en maken wij een verdiepingsslag middels de vertaling van het sfeerconcept voor het bestuurscentrum Meierijstad. De kwaliteitseisen per gebied vastgesteld, zoals vastgesteld in de DO fase, zijn hierin leidend voor de verdere uitwerking van onderstaand punten:

- Bouwkundige afwerkingen
- Maatwerk
- Los meubilair
- Sfeerverlichting

Tevens zal er ook aandacht zijn voor de expositie mogelijkheden van Heemkunde en kunst.

2.3 Bouwtechniek

Het verduurzamen van een Rijksmonument vraagt om een zorgvuldige en respectvolle aanpak. In deze definitieve ontwerpfase is het integraal verduurzamingsontwerp verder uitgewerkt, conform de richtlijnen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Hierbij is steeds gezocht naar oplossingen die recht doen aan de monumentale waarde van het pand.

Waar in de VO-fase de mogelijkheden tot verbetering zijn geïnventariseerd en gepositioneerd, zijn in de DO-fase keuzes gemaakt ten aanzien van de materialisering en technische detaillering. Voor monumentale onderdelen, zoals historische muren, worden passende alternatieven onderzocht, aangezien standaardmaatregelen zoals het plaatsen van een voorzetwand niet mogelijk zijn.

De definitieve voorstellen zijn op 2 oktober 2025 toegelicht in bij COK en de monumentencommissie en in principe akkoord bevonden. Na indiening van de vergunning zal er nog een afspraak volgen op locatie om de kleurstelling van de gevelsteen in dakpan te beoordelen.

3. Onderbouwing E- en W-installatie ontwerp

Zie documenten Huisman & van Muijen

4. Onderbouwing bouwfysisch ontwerp

Zie documenten Movares

5. Onderbouwing constructief ontwerp

In de DO fase is het VO verder uitgewerkt naar DO niveau. In de DO fase is het uitgangspuntendocument (UPD) van de VO fase opgesplitst in 3 aparte documenten nl. lob1A- lob 1B, tussenlid en lob 2. Deze UPD's dienen als basis voor de constructieve berekeningen van de verschillende onderdelen. De constructieve aanpassingen zijn in het 3D model verwerkt, ook de ontbrekende bestaande constructieve onderdelen van lob 1A, lob 1B en de fundering en het palenplan van lob 2 die niet in de 3D scan zaten, zijn op basis van de bestaande tekeningen aan het model toegevoegd.

De volgende stappen zijn gemaakt in de DO fase met aandachtspunten:

Lob 1A

- Bestaande houten verdiepingsvloer gecontroleerd in lob 1A
- Verzwaring aan houten verdiepingsvloer in trouwzaal.
- Houten loopbrug om vanuit lift naar lob 1A te komen.
- Nieuwe ingang fietsenberging.
- Frame voor het plaatsen van LBK op de zolder
- Verzwaringen in betonvloer ivm sparingen in de vloer t.b.v. installatie

Lob 1B

- Constructieve voorzieningen voor lift incl. aanpassing spant.
- Verzwaringen in betonvloer ivm sparingen in de vloer t.b.v. installatie
- Stalen liggers en kolommen voor het maken van openingen in de wanden
- Brandoverslag tusen lob1A en lob1B in de kapconstructie aangegeven.

Tussenlid

- Staalconstructie, fundering definitief uitgewerkt.

Lob 2

- Nieuwe kapconstructie uitgewerkt in een staalconstructie met houten spanten.
- Druklaag op bestaande verdiepingsvloer aangebracht om de capaciteit van de bestaande vloer te verhogen.
- Ondersteuningsconstructie aangebracht voor installaties die door de verdiepingsvloer gaan.
- Bestaande begane grondvloer tpv werk-lunchcafe, opslag en waar nieuwe constructie wordt geplaatst zal worden verwijderd en zal een nieuwe EPS isolatievloer worden gebracht.
- Nieuwe staalconstructie in voor- en achtergevel en t.p.v. de raadzaal incl nieuwe fundering

Aandachtspunten

- Installaties door bestaande en nieuwe liggers/betonbalken. Hier nog voorzieningen voor te bepalen.

- Controle kelderdek/begane grondvloer en 1e verdiepingvloer naar een hogere veranderlijke belasting naar 4 kN/m². Hiervoor zal in de TO fase nog nader onderzoek gedaan moeten worden door gespecialiseerd bureau naar de betonkwaliteit en de wapeningskwaliteit van de vloer
- Brandwerendheid van lob 2 naar de tussengang van lob 3

6. Onderbouwing landschapsonwerp

In de DO fase is afstemming geweest met de landschapsarchitect, tlu landschapsarchitecten. Minimaal dient binnen het project uitgevoerd te worden:

- Terreinverharding voorterrein;
- Pad naar nieuwe fietsentoeegang;
- Vernieuwde hellingbaan naar fietsenkelder.

In het landschapsonwerp is in 3 fase verdeeld. In de TO fase wordt bekeken wat binnen het budget van het project uitgevoerd kan worden.



9. Risico

1. Het contractvermogen levering elektriciteit wordt overschreden

- › Oorzaak: Wijzigingen welke extra vermogen vragen worden toegevoegd
- › Beheersmaatregelen: Het installatieconcept is zodoende aangepast dat we buiten de huidige netcongestie blijven. Het toevoegen van wensen met extra vermogensvraag afwegen.

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 en monumentencommissie zijn positief over het ontwerp maar ingrepen blijven aandacht vragen
- › Beheersmaatregelen: Bewaking op basis van de ERM richtlijnen

3. Vloerbelasting Lob 1b

- › Oorzaak: In de DO fase kan door de constructeur niet worden vastgesteld wat het wapeningspercentrage van lob 1b is. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.
- › Beheersmaatregelen: Onderzoek uitvoeren in TO fase. Ongunstigste scenario, koolstofwapening plakken is in kostenraming opgenomen

4. Bezwaar omwonende op BOPA aanvraag en omgevingsvergunning

- › Oorzaak: Vanuit de omwonende zijn signalen gekomen met de zorg over de parkeerdruk
- › Beheersmaatregelen: Bewoners goed informeren. Parkeeronderzoeken zijn uitgevoerd en het ontwerp voldoet aan de gestelde eisen

5. Vertraging door vleermuis

- › Oorzaak: In de lopende Flora & Fauna onderzoeken is een vleermuis aangetroffen op de zolder van lob 1 en spouw lob 2. Migrerende maatregelen hebben een lange doorlooptijd en vormen een risico voor de planning
- › Beheersmaatregelen: In afstemming met de ecooloog zijn nog voor het broedseizoen vleermuiskasten geplaatst in de omgeving. Doorlooptijd natuuronthefing blijft een risico.

6. Draagvlak vanuit de gebruiker, beheer & vastgoed

- › Oorzaak: Naar mate de realisatie dichterbij komt komen er nieuwe inzichten op het gebruik. Wijzigingen hebben impact op planning en budget
- › Beheersmaatregelen: gebruiker betrekken, faseafsluitingen vastleggen.

10. Conclusie en vervolg

Bij de afronding van het DO 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 Definitief Ontwerp

Aandachtspunten voor het TO zijn:

- Onderzoek vloerbelasting lob 1b
- Technische Bestekken afstemmen met beheer & vastgoed
- Verkrijgen omgevingsvergunning
- Sluitende aanbestedingsdocumenten

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

Architectenbureau De Twee Snoeken

Documentenlijst DO
 17-10-2025

TEK / DOC NR	OMSCHRIJVING	DATUM	WIJZ
00	ALGEMEEN		
	Fasedocument totaal	17-10-2025	
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	
01	BOUWKUNDIG De Twee Snoeken		
BS-099	KELDER - BESTAAND	17-10-2025	
BS-100	BEGANE GROND - BESTAAND	17-10-2025	
BS-101	EERSTE VERDIEPING - BESTAAND	17-10-2025	
BS-102	TWEEDE VERDIEPING - BESTAAND	17-10-2025	
BS-103	DAK - BESTAAND	17-10-2025	
BS-200	DOORSNEDEN - BESTAAND	17-10-2025	
BS-301	GEVELS - LOB 1 - BESTAAND	17-10-2025	
BS-302	GEVELS - LOB 2 - BESTAAND	17-10-2025	
SL-099	KELDER - SLOOP	17-10-2025	
SL-100	BEGANE GROND - SLOOP	17-10-2025	
SL-101	EERSTE VERDIEPING - SLOOP	17-10-2025	
SL-102	TWEEDE VERDIEPING - SLOOP	17-10-2025	
SL-103	DAK - SLOOP	17-10-2025	
SL-200	DOORSNEDEN - SLOOP	17-10-2025	
SL-301	GEVELS - LOB 1 - SLOOP	17-10-2025	
SL-302	GEVELS - LOB 2 - SLOOP	17-10-2025	
DO-001	SITUATIE	17-10-2025	
DO-099	KELDER	17-10-2025	
DO-100	BEGANE GROND	17-10-2025	
DO-101	EERSTE VERDIEPING	17-10-2025	
DO-102	TWEEDE VERDIEPING	17-10-2025	
DO-103	DAK	17-10-2025	
DO-621	GEBRUIKSFUNCTIES	17-10-2025	
DO-189	BEVEILIGINGSZONES KELDER	17-10-2025	
DO-190	BEVEILIGINGSZONES BEGANE GROND	17-10-2025	
DO-191	BEVEILIGINGSZONES EERSTE VERDIEPING	17-10-2025	
DO-192	BEVEILIGINGSZONES TWEEDE VERDIEPING	17-10-2025	
DO-200	DOORSNEDEN	17-10-2025	
DO-201	DOORSNEDE D - D	17-10-2025	
DO-301	GEVELS - LOB 1	17-10-2025	
DO-302	GEVELS - LOB 2	17-10-2025	
DO-400	DETAILS	17-10-2025	
DO-600	VLOERAFWERKINGEN BEGANE GROND	17-10-2025	
DO-601	VLOERAFWERKINGEN VERDIEPING	17-10-2025	
DO-620	WANDAFWERKINGEN BEGANE GROND	17-10-2025	
DO-621	WANDAFWERKINGEN VERDIEPING	17-10-2025	
DO-640	PLAFONDAFWERKINGEN BEGANE GROND	17-10-2025	
DO-641	PLAFOND AFWERKINGEN VERDIEPING	17-10-2025	
	Ontwerpdocument exterieur + interieur	17-10-2025	
	Toetsing BBL	17-10-2025	
	Kleur en materiaalstaat	17-10-2025	
	Technische Omschrijving bouwkundig	17-10-2025	
IV-SL-100	BEGANE GROND BOUWDEEL 3 EN 4 SLOOP	5-9-2025	
IV-TO-100	BEGANE GROND BOUWDEEL 3 EN 4 NIEUW	5-9-2025	
IV-TO-400	DETAIL 01	5-9-2025	
02	INSTALLATIES Huisman & van Muijen		
558402-12-DO002-vgt-esm	Definitief ontwerp technische installaties	17-10-2025	
558402-10-vent002-dls	Ventilatiestaat	17-10-2025	
558402-10-rdg-armaturenboel	Armatuurenboek	17-10-2025	
558402_E000	verklaring symbolen	17-10-2025	
558402_E001	blokschema	17-10-2025	
558402_E002	principeschema	17-10-2025	
558402_E2 -1	licht en noodverlichting installaties	17-10-2025	
558402_E200	licht en noodverlichting installaties	17-10-2025	

558402_E201	licht en noodverlichting installaties	17-10-2025
558402_E202	licht en noodverlichting installaties	17-10-2025
558402_E203	licht en noodverlichting installaties	17-10-2025
558402_E3 -1	diverse elektrotechnisch installaties	17-10-2025
558402_E300	diverse elektrotechnisch installaties	17-10-2025
558402_E301	diverse elektrotechnisch installaties	17-10-2025
558402_E302	diverse elektrotechnisch installaties	17-10-2025
558402_E303	diverse elektrotechnisch installaties	17-10-2025
558402_W001	werktuigkundige installaties	17-10-2025
558402_W3-1	Sanitairtechnische installatie	17-10-2025
558402_W300	Sanitairtechnische installatie	17-10-2025
558402_W301	Sanitairtechnische installatie	17-10-2025
558402_W302	Sanitairtechnische installatie	17-10-2025
558402_W303	Sanitairtechnische installatie	17-10-2025
558402_W1-1	Warmte-, lucht en koeltechnische installaties	17-10-2025
558402_W100	Warmte-, lucht en koeltechnische installaties	17-10-2025
558402_W101	Warmte-, lucht en koeltechnische installaties	17-10-2025
558402_W102	Warmte-, lucht en koeltechnische installaties	17-10-2025
558402_W103	Warmte-, lucht en koeltechnische installaties	17-10-2025

03 CONSTRUCTIES | Verhoeven Leenders

001	Palenplan	17-10-2025
002	Fundering / begane grondvloer	17-10-2025
003	Kolommenplan begane grond	17-10-2025
004	Eerste verdiepingsvloer	17-10-2025
005	Kolommenplan eerste verdieping	17-10-2025
006	Tweede verdieping	17-10-2025
007	Kolommenplan tweede verdieping	17-10-2025
008	Kapplan	17-10-2025
009	Vloerkoppelingen	17-10-2025
010	Brandwerendheid	17-10-2025
021	Aanzichten	17-10-2025
031	Details onderbouw	17-10-2025
032	Details bovenbouw	17-10-2025
033	Details bovenbouw	17-10-2025
041	Isometrie	17-10-2025
VL24259_BER_001	berekening_lob_1A+1B	17-10-2025
VL24259_BER_002	statische_berekening_tussenlid	17-10-2025
VL24259_BER_003	berekening_lob_2	17-10-2025
VL24259_UPD_000	uitgangspunten_constructie_lob_1A-1B	17-10-2025
VL24259_UPD_001	uitgangspunten_constructie_Tussenlid	17-10-2025
VL24259_UPD_002	uitgangspunten_constructie_Lob2	17-10-2025

04 BOUWFYSICA BRAND AKOESTIEK | Ulehake

18655-01 rap-01A	DO fase document	17-10-2025
18655-01 rap-02	Toetsing BBL	17-10-2025