

Projectenbureau

Raadhuislaan 2, Oss
Telefoon 14 0412

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Doorkiesnummer
December 2022	4978018	D. Meulenbroek	06-52855146
Onderwerp			
Stand van zaken verbouwing en verduurzaming van 't Slotje			

Geachte raadsleden,

Op 1 april 2021 heeft in de commissie Sociaal Bestuurlijk een bespreking plaatsgevonden over de verbouwing van 't Slotje inclusief de bovenmeesterwoning. Daarna heeft u op 24 februari 2022 het definitieve raadsbesluit genomen om 3,6 miljoen te investeren in de verbouwing van de voormalige basisschool, bovenmeesterwoning én de huidige grote zaal. Ondertussen is de verbouwing gestart en informeren wij u met deze brief over de voortgang en de verduurzaming van 't Slotje. Naast de pilot 'verduurzamen door de markt', hebben we met 't Slotje ook een pilot uitgevoerd 'verduurzamen in eigen beheer'. De resultaten van beide pilots worden meegenomen in de Routekaart Oss, waarover u begin volgend jaar wordt geïnformeerd.

Terugblik commissie Sociaal Bestuurlijk april 2021

In deze commissie heeft u ingestemd met het toevoegen van de bovenmeesterwoning aan dorpshuis 't Slotje. U benoemde in de commissie de voordelen hiervan voor het laagdrempelig ontmoeten en voor het vormen van een architectonisch geheel. Daarnaast vroeg u aandacht voor de exploitatie. Hierop is aangegeven, dat 't Slotje op dat moment een gezonde exploitatie kende. Zoals in deze commissie is besproken, was de Beheerstichting niet persé voorstander van het toevoegen van het woonhuis. Zij zagen niet direct een rol voor zich zelf weggelegd in het organiseren van Thuis in de Buurt, maar zagen hiervoor meer een rol weggelegd voor de

Zorgcoöperatie Herpen. Wel vond de beheerstichting het behoud van de grote zaal belangrijk voor een gezonde exploitatie en voor het verenigingsleven in Herpen.

Een aanvullend vraag in de commissie, was of het café en zalencentrum Thekes geen geschiktere locatie kon zijn voor een dorps huis in Herpen. Wethouder Den Brok heeft in deze commissie toegezegd, naar de Gemeenteraad terug te komen als uit een quick scan zou blijken dat Thekes inderdaad een geschiktere locatie was. Dit bleek niet het geval. Het pand zou moeten worden uitgebreid en bood te weinig aanknopingspunten om het bestaande activiteitenprogramma in onder te brengen. Daarnaast waren de gesprekken met het bouwteam al in een te vergevorderde fase. De opdracht zou niet zonder kosten kunnen worden stilgelegd.

Verbouwingstraject en activiteitenprogramma

In april 2021 is de commissie geïnformeerd, dat de beheerstichting nog een afweging zou maken over het participeren aan een begeleid traject voor laagdrempelig ontmoeten. Hiervan is door de beheerstichting afgezien, om te kunnen focussen op het bereiken van een akkoord over de bouwkundige ingrepen. Dit was van belang om een Bouwteamovereenkomst af te sluiten in 2021, omdat een sterke prijsstijging werd voorzien in 2022.

Een Bouwteamovereenkomst is een contract op hoofdlijnen, dat gaandeweg de verbouwing in detail wordt uitgewerkt. Na de start van de verbouwing heeft de beheerstichting werkgroepen ingericht o.a. om te komen tot een nieuw activiteitenprogramma voor laagdrempelig ontmoeten. Idealiter is het activiteitenprogramma en de exploitatiebegroting gereed vóór de verbouwing. Dit is nu nog niet het geval en dit kan gevolgen hebben voor de in pandige aanpassingen, die soms pas kunnen worden uitgevoerd als het activiteitenprogramma bekend is.

Geluid

Omdat gekozen is voor renovatie, gelden andere regels dan voor nieuwbouw. De geluidsoverlast voor omwonenden door de fanfare zal zeker minder zijn dan voor de renovatie, maar er zal meer te horen zijn dan bij een nieuwbouwpand. Uit nader onderzoek moet blijken of met de genomen maatregelen de geluidsbelasting voor de omwonenden acceptabel zal zijn of dat er toch nog aanvullende maatregelen genomen moeten worden of bepaalde ingrepen, zoals de deuren van de grote zaal vervangen door glazen deuren, niet kunnen worden uitgevoerd.

We zullen m.n. nader onderzoek uitvoeren naar de ruimte waar geluid wordt gemaakt tijdens repetities van fanfare en harmonie en tijdens muzieklessen. Aangezien het hier om niet versterkt geluid gaat, gelden hiervoor in de gemeente Oss geen beperkende maatregelen op het geluidsniveau. Bij het opstellen van de verbouwplannen is het uitgangspunt geweest, dat

de ramen worden voorzien van triple glas en deze ook niet meer open hoeven voor ventilatie en koeling, waardoor het aantal decibel voor omwonenden zal afnemen.

Deze maatregelen bieden echter geen garantie, dat omwonenden geen geluid zullen horen en dit mogelijk zullen ervaren als overlast. Er zijn ook zorgen van omwonenden over geluid door activiteiten in de tuin en mogelijk door het vervangen van de geluidswerende deuren in de grote zaal door deuren met glas. In het bouwteam, waaraan ook de Beheerstichting deelneemt, zal gezocht worden naar mogelijkheden om geluidsklachten van omwonende zoveel als mogelijk binnen het budget te beperken, waarbij ook gekeken wordt naar goed gebruik van ruimten in het hele pand.

Exploitatie en investeringen beheerstichting

De exploitatie van 't Slotje was voorafgaand aan de verbouwing positief. Na de verbouwing zijn er meer ruimten om te verhuren en biedt het gebouw met grotere en kleinere ruimten én een tuin nog meer mogelijkheden voor een breed activiteitenprogramma. Zoals hierboven aangegeven is het nieuwe activiteitenprogramma nog niet klaar. Hiervoor is door de gemeente ondersteuning aangeboden en dat geldt ook voor het aanvragen van subsidie door de beheerstichting voor de inrichtingsinvesteringen.

Al met al liggen er veel uitdagingen bij het vrijwillige bestuur van 't Slotje: het ontwikkelen van een nieuwe exploitatieopzet voor de nieuwe ruimten en het ontwikkelen van activiteitenprogramma voor laagdrempelig ontmoeten. Gezien het tempo van de verbouwing en de opgaven die nog liggen bij het bestuur, zou het mogelijk kunnen zijn dat het interieur voor het hele gebouw niet tegelijkertijd gereed zal zijn met de schil van het gebouw.

Duurzaamheid

Zoals in de commissie in april is toegelicht, is gekozen voor behoud van de huidige grote zaal op verzoek van de Beheerstichting. Vanuit duurzaamheidsperspectief had een nieuwe, wat kleinere grote zaal de voorkeur. Het dak van de huidige grote zaal is bijvoorbeeld niet geschikt om zonnepanelen te dragen. Dit is ondervangen, door het realiseren van een pergola met zonnepanelen aan de grote zaal, die tevens zorgt voor schaduw en daarmee koeling.

Vanuit de leerervaringen bij andere verduurzamende panden, zoals de Multi-Functionele Accommodatie Lith, is gekozen voor het aanbrengen van tussenmeters om de energieprestaties van het pand na oplevering te monitoren en afspraken te maken over het energieverbruik. Daarnaast is het installatieontwerp gemaakt op basis van het activiteitenprogramma zoals nu voorzien door de beheerstichting.

Ook hier hebben we rekening moeten houden met het ontbreken van een activiteitenprogramma voor de nieuwe onderdelen van het dorpshuis. Gekozen is voor een hybride oplossing van conventionele verwarming en warmtepompen. Het gehele pand is voorzien van een ventilatie

systeem met warmterugwinning Het pand is daarmee voorbereid op gasloos op de grote zaal na. Hier zijn nog luchtverwarmers op hoge temperatuur afgifte aanwezig. De totale CO2 reductie t.o.v. het oudere en kleiner dorpshuis met bovenmeesterwoning is 91,3 ton per jaar. De CO2 reductie is +/- 20% ten opzichte van de huidige situatie.

Opening en oplevering

Het volgende communicatie moment over 't Slotje zal de opening van het verbouwde dorpshuis zijn. Hiervoor zult u als raadsleden worden uitgenodigd. We verwachten de oplevering in het begin van het 3de kwartaal van 2023. Dit is echter mede afhankelijk van de levering van materialen. Met name installatieonderdelen zijn op dit moment door de materialen- en energiecrisis niet altijd gegarandeerd op de afgesproken momenten leverbaar.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Oss,
Namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Den Brok', with a stylized flourish at the end.

Wethouder F.F.G.P. Den Brok,
Maatschappelijk Vastgoed c.a.