

Bijlage J.b — Correctierapport Maatwerkadvies Energieprestatie Dorpshuis Swanla
behorend bij de Europese openbare aanbesteding Verduurzaming dorpshuis Swanla
Gemeente Zuidplas — Versie: definitief — Mei 2026

1. Doel en status van dit document

Dit correctierapport bevat de feitelijke correcties en aanvullingen op het Maatwerkadvies Energieprestatie Dorpshuis Swanla (Kleidijk EP Advies, projectnummer 24EP159, d.d. 28 mei 2025, opgesteld op basis van de opname van 7 januari 2025). Het maatwerkadvies is opgenomen als Bijlage J.a bij het beschrijvend document.

Dit document (Bijlage J.b) is leidend ten opzichte van Bijlage J.a. Waar het maatwerkadvies en dit correctierapport tegenstrijdig zijn, prevaleert dit correctierapport. Het maatwerkadvies en dit correctierapport vormen samen de technische uitgangspunten voor de verduurzamingsopgave, zoals nader uitgewerkt in het Programma van Eisen (Bijlage A).

De correcties zijn gebaseerd op actuele kennis van de gebouwsituatie en de installaties, opgedaan door Vragers en de beheerder van dorpshuis Swanla. Operationele eisen die uit deze correcties voortvloeien zijn opgenomen in het Programma van Eisen (Bijlage A); dit document beperkt zich tot feitelijke correcties en aanvullingen op het maatwerkadvies.

2. Correcties op het maatwerkadvies

2.1 Verwarming en warmteafgifte (paragraaf 3.1.3 maatwerkadvies)

2.1.1 Luchtverwarmers

In het maatwerkadvies wordt uitgegaan van de aanwezigheid van luchtverwarmers in meerdere ruimten, waaronder horeca- en theatergedeelten.

Correctie:

- In de horeca- en theatergedeelten zijn geen luchtverwarmers (meer) aanwezig.
- De verwarming in deze ruimten wordt verzorgd door airco-systemen.
- Luchtverwarmers zijn uitsluitend nog aanwezig in de sporthal en gymzaal.

2.1.2 Vloerverwarming

Het maatwerkadvies gaat impliciet uit van een operationeel vloerverwarmingssysteem.

Correctie:

- Vloerverwarming is uitsluitend aanwezig in het theatergedeelte.
- De vloerverwarming is op dit moment niet operationeel.

2.1.3 Radiatoren (feitelijke situatie)

Aanvullend op het maatwerkadvies: radiatoren zijn aanwezig in:

- Kinderdagverblijf (KDV)
- Buitenschoolse opvang (BSO)
- Kleedkamers
- Bibliotheek
- Centrale entree/hal

2.1.4 Warmteopwekking — scope vervangingsopgave

Het maatwerkadvies gaat uit van een uniforme vervanging van de warmteopwekking voor het gehele gebouw.

Correctie:

De warmteopwekking voor de volgende ruimten maakt geen onderdeel uit van de vervangingsopgave:

- Catgeszaal
- Foyer
- Pub

Aanvullende feitelijke situatie:

Het gebouw beschikt over meerdere technische ruimten met gescheiden installaties voor het kinderdagverblijf enerzijds en de overige functies (sporthal, theater, dorpshuisfuncties) anderzijds. De huidige ketel en boiler ten behoeve van het KDV/BSO zijn opgesteld in de technische ruimte van de Catgeszaal; de toekomstige warmteopwekking voor KDV/BSO komt in de door het KDV gehuurde ruimte te staan (zie Bijlage A).

2.2 Beglazing en kozijnen

Het maatwerkadvies gaat uit van vervanging van beglazing en kozijnen voor het gehele gebouw.

Correcties:

- Vervanging door HR++-glas en houten kozijnen is niet verplicht voor de nooduitgangen en de raamkozijnen bij het theater. Voor deze posities geldt dat de meest efficiënte oplossing (laagste investering in combinatie met passende isolatiewaarde) wordt gevraagd; nadere invulling is opgenomen in Bijlage A.
- De eerder in het maatwerkadvies opgenomen maatregel voor vervanging van beglazing en kozijnen bij de dierenartspraktijk maakt geen onderdeel uit van de opgave en komt te vervallen.

2.3 Dak en constructie

Het maatwerkadvies gaat uit van isolatie van het volledige dak en houdt geen rekening met de constructieve gevolgen van extra belasting op het dak.

Correcties en aanvullingen:

- Dakisolatie is niet van toepassing op de sporthal en de gymzaal.
- Het dak bestaat uit meerdere bouwdelen (1976, 1988, 2000) met verschillende constructieve en bouwfysische eigenschappen. Hier dient bij ontwerp van isolatie- en bevestigingsoplossingen rekening mee te worden gehouden.
- Voor het aanbrengen van extra belasting op het dak (isolatie en/of PV-installatie) is een actuele constructieberekening verplicht (zie Bijlage A).

2.4 Zonnepanelen (PV-installatie)

In het maatwerkadvies (variant V8) wordt uitgegaan van plaatsing van een PV-installatie van circa 60 panelen.

Aanvullende feitelijke situatie en uitgangspunten:

- De PV-installatie wordt zodanig gedimensioneerd dat de jaarlijkse opwek niet hoger is dan het eigen jaarverbruik binnen het bestaande gebruiksprofiel (zie eis FE6 in Bijlage A).
- Bij plaatsing dient rekening te worden gehouden met de bestaande dakconstructie (zie 2.3) en de bereikbaarheid van het dak voor onderhoud.

- De Aanbieder houdt bij ontwerp en aansturing rekening met het minimaliseren van teruglevering tijdens uren met negatieve energietarieven; dit is tevens een aandachtspunt in gunningscriterium G1.

2.5 Sporthal en gymzaal (specifiek gebruiksprofiel)

Het maatwerkadvies hanteert voor het gehele gebouw een uniform gebruiksprofiel voor verwarming.

Aanvullende feitelijke situatie:

- De sporthal en gymzaal kennen een afwijkend gebruiksprofiel: deze ruimten worden niet continu verwarmd en kennen piekbelasting tijdens sportmomenten.
- Het warmteafgiftesysteem voor de sporthal moet snel kunnen opwarmen en kan derhalve niet zonder meer gelijkgesteld worden aan dat van de overige ruimten. Nadere eisen zijn opgenomen in Bijlage A.
- Bij vervanging van installaties in de sporthal dient rekening te worden gehouden met sportseizoenen en bezetting (zie 2.6 en Bijlage A).

2.6 Planning en uitvoering

Het maatwerkadvies houdt geen rekening met de gebruiksintensiteit van het gebouw en de daaruit voortvloeiende beperkingen voor de uitvoeringsperiode.

Aanvullende feitelijke situatie:

- Het gebouw is gedurende het jaar intensief in gebruik door uiteenlopende gebruikersgroepen (sportverenigingen, kinderopvang, bibliotheek, theater, horeca, dierenartspraktijk).
- Werkzaamheden dienen te worden afgestemd op sportseizoenen, het gebruik door de kinderopvang en geplande evenementen en bijeenkomsten.
- Vragers heeft een voorkeur voor aanvang van de werkzaamheden in april 2027, conform paragraaf 1.11 van het beschrijvend document. Werkzaamheden aan de sportvloer dienen plaats te vinden tussen mei en september in verband met vocht- en temperatuurcondities. Nadere uitvoeringseisen zijn opgenomen in Bijlage A.

3. Samenvatting wijzigingen ten opzichte van Bijlage J.a

Onderstaande tabel vat de belangrijkste correcties beknopt samen. Bij interpretatieverschillen prevaleert de uitwerking in hoofdstuk 2 van dit document.

Onderwerp	Maatwerkadvies (Bijlage J.a)	Correctie / aanvulling (dit document)
Luchtverwarmers	Aanwezig in meerdere ruimten	Uitsluitend in sporthal en gymzaal
Vloerverwarming	Verondersteld operationeel	Alleen in theater; niet operationeel
Warmteopwekking	Uniforme vervanging	Catgeszaal, foyer en pub buiten scope
Beglazing/kozijnen	Volledig gebouw	Nooduitgangen, theatteramen en dierenarts buiten scope
Dakisolatie	Volledig dak	Sporthal en gymzaal buiten scope; constructieberekening verplicht
PV-installatie	Circa 60 panelen	Gedimensioneerd op eigen verbruik; constructieve toets vereist
Sporthal afgifte	Geen onderscheid	Snel opwarmend systeem op basis van afwijkend

		gebruksprofiel
Planning	Niet gespecificeerd	Voorkeur start april 2027; sportvloer mei-september