



Bezoekerscentrum en overnachtingsvoorzieningen

Slot Loevestein

Technisch en functioneel programma van eisen V5

Opgesteld:

d.d. 20 februari 2023

N. Bockhoudt

Crescenta

1 Inhoudsopgave

1 Inhoudsopgave	2
Introductie	3
2 Hoofduitgangspunten functionaliteit bezoekerscentrum en overnachtingsmogelijkheden.....	4
3 Ruimtelijke kaders.....	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Kaders vanuit de HIA CHER analyse:.....	6
3.2.1 Aanleiding en doelstelling van de HIA CHER analyse.....	6
3.2.2 Ontwerputgangspunten entreegebouw/ bezoekerscentrum:	7
3.2.3 Duurzame energie en mobiliteit.....	8
3.3 Kaders vanuit Natura 2000	8
3.4 Kaders vanuit bestemmingsplan	9
3.5 Kaders vanuit Unesco.....	10
3.6 Kaders vanuit Rivier- en uiterwaarden benadering	11
3.7 Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie.....	11
3.7.1 De verbeelding	12
3.7.2 De zonering	12
3.8 Conclusie van geldende ontwerp-kaders	13
4 Potentiële gebruikers van bezoekerscentrum en overnachtingsvoorzieningen:....	14
5 Functionele ruimtes en eisen bezoekerscentrum.....	17
6 Ruimte-Relatie diagram	25
7 Financiële uitgangspunten voor het bezoekerscentrum en de overnachtingsvoorzieningen.....	28

Introductie:

Loevestein is een relatief jong museum, in 1994 ontstaan door de verzelfstandiging van Rijksmusea. Sindsdien heeft het museum zich ontwikkeld tot een actief en dynamisch museum dat midden in de samenleving staat en een breed publiek bereikt

Loevestein is meer dan alleen erfgoed. De missie van Loevestein is het uitdragen van de betekenis van de gebeurtenissen van Loevestein. Zo vertelt Loevestein het verhaal van eeuwenlange politieke strijd en macht en tegelijk staat slot Loevestein aan de basis van de huidige Nederlandse identiteit. Hierbij gaat het niet zozeer om de historische gebeurtenissen, maar hoe het tot de waarden van onze huidige samenleving is gekomen

Het verhaal van Loevestein gaat verder dan het intellectuele erfgoed van Hugo de Groot. Het gaat over thema's als richtingensrijd, superioriteit, politieke processen, intolerantie, humanisme, dictatuur, anti-fundamentalisme, kolonialisme, eigendom, persoonlijk en internationaal recht, oorlog, vrijhandel, moraliteit. Thema's die vandaag de dag bijzonder actueel zijn.

Slot Loevestein is begin 2021 een Rijksmuseum geworden, dit maakt dat de diensten die aangeboden worden vanuit het museum uitgebreid en aangepast dienen te worden. Vanuit het bestuur is besloten tot een museale herinrichting, waarbij ook de museale onderdelen ontvlochten worden van de onderdelen voor verhuur, maar ook de ontvangst en routing van de diverse doelgroepen van elkaar gescheiden worden. De plannen zijn door het bestuur omschreven in het Masterplan voor Munnikenland en Slot Loevestein.

Vanuit die ontvlechting is er behoefte bij Slot Loevestein om de bezoekers bij de entree van het Munnikenland te ontvangen in een bezoekerscentrum, waarbij de bezoekers bewust en compleet worden geïnformeerd over de activiteiten in en rond het Slot.

Bij de ontwikkeling van een uitgebreider programma op het natuurgebied en het slot om bezoekers te ontvangen, langer te kunnen onderhouden en beter te faciliteren is ook de behoefte aan overnachtingsmogelijkheden op het landgoed ontstaan. Gezien de diensten en de locatie is besloten om deze vraag in combinatie met een bezoekerscentrum nader uit te werken.

2 Hoofduitgangspunten functionaliteit bezoekerscentrum en overnachtingsmogelijkheden

Vanuit de Stichting Loevestein is bepaald dat er teveel events met diverse bezoekers op hetzelfde moment plaatsvinden in het Slot. Hierdoor is de beleving van het slot en de ruimten er omheen voor bezoekers en het personeel onduidelijk en kunnen niet alle bezoekers optimaal gefaciliteerd worden. Daarom is gekozen om de diverse evenementen en de daarbij horende bezoekers te ontvlechten. Het Slot krijgt daarbij bewust een museale bestemming.

De grote zakelijke en particuliere evenementen zullen dan ook niet meer plaatsvinden in het Slot. Hiervoor zal de Genieloods, vlak naast het slot, worden gerealiseerd. Deze loods is een belangrijk onderdeel in de verdere analyse voor de functionaliteiten van het overnachtingsvoorzieningen. Aangezien dit voor een groot deel dezelfde groep bezoekers zal zijn.

Bij de hoofdentree van het gebied Munnikenland, bij het binnenkomen van dit gebied is gekozen om een bezoekerscentrum te realiseren. Het bezoekerscentrum volgt aan de behoefte om bij de hoofdentree van het Munnikenland, waarbinnen het Slot is gelegen, een groot deel van de bezoekers van het gebied te kunnen ontvangen, informatie over het gebied te geven en toegangskarten tot het Slot en/ of activiteiten in de omgeving, aan te bieden. Dit laatste kunnen bedrijfsactiviteiten, onderwijsactiviteiten (scholen) of particulieren die in de omgeving willen verblijven, zijn.

Vanuit een interne analyse per eind 2022 is door Stichting Loevestein bepaald dat de verwachting is dat er 194.500 bezoekers naar het bezoekerscentrum zullen komen. Dit betreft:

- bezoekers SL (toerist/familie/recreant): 60.500
- zakelijke verhuur: 18.500
- particuliere verhuur 8.500
- bezoekers ML (toerist/ familie/ recreant): 115.500

Naast een bezoekerscentrum is ook gekozen om een overnachtingsmogelijkheden (hierna overnachtingsvoorzieningen genoemd) te realiseren. Deze overnachtingsvoorzieningen volgen aan de behoefte om vanuit het bedrijfsleven bedrijfsactiviteiten op het Slot en de nog te realiseren Genieloods aan te bieden, waarbij ook een overnachting geboekt kan worden. Tevens is er behoefte vanuit groepsreizen en particulieren om langer in de omgeving te verblijven. Voor nu is bepaald dat Slot Loevestein zelf de realisatie en de exploitatie van dit overnachtingsvoorzieningen zal gaan doen. Er gelden voor deze ontwikkeling dan ook geen 'hotel-standards' die vanuit een exploitant gevraagd worden. Stichting Loevestein kan zelf de functionele, esthetische en technische uitgangspunten van dit overnachtingsvoorzieningen bepalen.

Op basis van bovenstaande en de interne analyse door Stichting Loevestein is bepaald dat de verwachting is dat er over 10 jaar jaarlijks 300.000 bezoekers het gebied komen bezoeken, waarvan 24.900 bezoekers in de overnachtingsvoorzieningen komen slapen, zoals dit is bepaald per eind 2022. Dit betreft dit per groep, op jaarbasis:

- Particuliere verhuur betreft 8.500 personen; 5% bezoekt de overnachtingsvoorzieningen en ze gaan allen langs het bezoekerscentrum. Dit betreft dus 435 overnachtingsgasten;
- Zakelijke verhuur betreft 18.500 personen; zij bezoeken het bezoekerscentrum; 60% gebruikt de overnachtingsvoorzieningen. Dit betreft dan 11.100 overnachtingsgasten;
- Groepstoerist bus betreft 1.800, waarvan 900 overnachtingsgasten;
- Groepstoerist boot betreft 8.000. Deze bezoekers zullen geen overnachtingen boeken.
- Educatie betreft 30.000; waarschijnlijk maken zij wel gebruik van overnachtingen, omdat de verwachting is dat over 10 jaar ook buitenlandse scholen het gebied zullen bezoeken. We gaan voor de overnachtingen nu uit van 2%. Dit komt neer op 600 overnachtingsgasten (ca. 20 klassen van 30 personen);
- Museumbezoeker is nu ingeschat op 90.000, waarvan 5% de overnachtingsvoorzieningen bezoekt en 60.500 bezoekers het bezoekerscentrum. Dit betreft dan 4.500 overnachtingsgasten;
- Bezoekers van alleen Munnikenland betreft 147.500, waarvan 5% de overnachtingsvoorzieningen zal bezoeken (dit betreft 7.375 overnachtingsgasten) en 115.500 personen zullen het bezoekerscentrum bezoeken.

Op basis van voorgaande uitgangspunten kan het aantal overnachtingsvoorzieningen worden bepaald, uitgaande van een bezettingsgraad op jaarbasis. Echter er geldt ook een gelijktijdigheid inzake het gebruik van de overnachtingsvoorzieningen. Een belangrijke groep overnachtingsbezoekers betreffen de zakelijke cliënten. Deze zullen overdag gebruik maken van de voorzieningen in en rond de Genieloods. Dit betreft in basis 200 gasten tegelijk. Een groot deel (60%) zal gebruik maken van een overnachting, waarbij we veronderstellen dat de meeste gasten met 2 personen op een kamer zullen slapen. Naast deze bezoekers zal er continu een aantal kamers voor de andere bezoekers in gebruik zijn. Uitgaande van 180 zakelijke gasten, die met 2 op 1 kamer slapen en de overnachtingen van de andere groepen bezoekers, gaan we uit van 100 kamers met de daarbij behorende “Front of House” en “Back of House” ruimtes en faciliteiten. Deze ruimtes zullen in hoofdstuk 5 en 6 nader worden toegelicht.

De overnachtingsvoorziening wordt aangeboden als aanvulling op het verblijf in het gebied en in het bijzonder het Slot Loevestein. We gaan dan ook voor het aanbod van het overnachten uit van een ruim 3-sterren niveau. Dit betekent een goede slaapvoorziening met goed comfort op de kamers, in basis voor max 2 personen per kamer. Tevens een ruime receptie met kofferopslag en een zitgedeelte, een goed restaurant voor ontbijt en diner en als passend ook lunch. Zeker omdat men veel buiten is, willen we ook een goede maaltijd kunnen aanbieden. Echter er zal geen 24/7 receptie aanwezig zijn, geen room-service, en ook wellness of fitness als service worden niet aangeboden. Gezien de mooie en bijzondere omgeving waarbinnen we deze functies willen realiseren, het doel van deze overnachtingsvoorziening en de beoogde gebruikers van de voorzieningen, maakt dat de classificering van een ruim 3-sterren niveau passend zal zijn.

3 Ruimtelijke kaders

3.1 Inleiding

Het gebied waarbinnen het hiervoor benoemde bezoekerscentrum en de overnachtingsvoorzieningen dienen te worden ontwikkeld is een beschermd gebied vanuit diverse invalshoeken.

- Het Slot is een rijksmonument en deze monumentale waarde dient goed gerespecteerd te worden. Voor deze waarden is een aparte HIA CHER analyse uitgevoerd in opdracht van Stichting Loevestein. De resultaten inzake het bezoekerscentrum zijn in deze rapportage opgenomen;
- Het gebied Munnikenland is een Natura2000 gebied
- Er is een geldend bestemmingsplan
- Slot Loevestein staat op de UNESCO wereld erfgoedlijst
- Voor het gebied gelden de kaders voor “rivier en uiterwaarden”

3.2 Kaders vanuit de HIA CHER analyse:

3.2.1 Aanleiding en doelstelling van de HIA CHER analyse

In en om Slot Loevestein is een integrale gebiedsontwikkeling voorzien, met een accent op de toeristisch recreatieve ambities. De missie van de gebiedsontwikkeling is ‘het creëren van een grote belevingswaarde door cultuur, natuur en water in het Munnikenland bijeen te brengen’. Slot Loevestein en het Munnikenland zijn onderdeel van de Vestingdriehoek en sinds 26 juli 2021 staat Slot Loevestein op de UNESCO Werelderfgoedlijst als onderdeel van de Hollandse Waterlinies.

Om te toetsen of de plannen niet strijdig zijn met kernkwaliteiten van het gebied, heeft Slot Loevestein de opdracht gegeven om een Heritage Impact Assessment (HIA) en een cultuurhistorische effectrapportage (CHER) uit te voeren. De plannen zijn nog globaal en de HIA/CHER is vooral bedoeld om aandachtspunten voor de verdere uitwerking van de plannen mee te geven.

De integrale ontwikkeling van het rijksmuseum in relatie tot zijn omgeving belangrijk is voor de ontwikkeling van de regio, behoud van de voorzieningen en werkgelegenheid, de bescherming van de kwetsbare natuur en de toekomstbestendigheid van het historische erfgoed. In de haalbaarheidsstudie zijn zes deelopgaven geformuleerd, waarvan op hoofdlijnen een (ruimtelijke) invulling is beschreven en ingegaan wordt op effecten op omgevings en milieuaspecten, bestemmingsplannen en vergunningen. De zes opgaven uit de haalbaarheidsstudie zijn:

1. Nieuwe entrees Munnikenland
2. Uitbreiding steigercapaciteit voor riviercruiseschepen

3. Paden en routing
4. Duurzame energie en mobiliteit
5. Batterij onder Brakel
6. (Her)bouw (voormalige) gebouwen en een nieuw bezoekerscentrum

Met deze 6 deelopgaven geeft Slot Loevestein vorm aan de ambitie om het groene en historische erfgoed te beschermen en te behouden voor de huidige en toekomstige generaties. Door cultuurhistorie, natuur en water bijeen te brengen, wordt een grotere belevingswaarde gecreëerd rondom het respectvol omgaan met de natuur, met elkaar en met de wereld. Op deze manier wordt een belangrijk deel van de ontstaansgeschiedenis van Nederland getoond, hoe het bedreigende maar vruchtbare deltagebied tot een eigen staat is geworden; de interactie tussen ruimte, topografie, geografie en identiteit. Deze elementen komen in dit gebied op een bijzondere manier bijeen en dragen zo bij aan de verdere ontwikkeling van een (inter-) nationaal icoon en 'behoud door ontwikkeling'. Zo wordt respectvol omgegaan met de belangrijkste waarden.

Inzake deze 6 opgaves is dit uitgebreid onderzocht. Echter voor deze rapportage hebben we alleen de punten voor het entreegebouw/ bezoekerscentrum overgenomen:

3.2.2 Ontwerputgangspunten entreegebouw/ bezoekerscentrum:

- nieuwe entree aan begin van Munnikenland; mogelijkheden voor parkeren en fietsverhuur;
- inpassend in het landschap qua zichtlijnen en materialisering
- een overgang vormend van de Maaskade naar de Schouwendijk
- rekening houdend met licht en donker, donker naar de kom.
- het gebouw kan het verhaal vertellen van de omgeving
- het gebouw is ondergeschikt aan het landschap
- het gebouw is duurzaam en gemaakt van gebiedseigen materialen
- sobere architectuur met terughoudendheid in kleur
- moderne vormgeving
- klimaatbestendig, natuurinclusief, circulair
- houdt rekening met de maat en schaal van een riviergebonden bedrijf in relatie tot de nieuwe toevoeging

Door het bezoekerscentrum nabij de ingang van het gebied te positioneren, wordt gemotoriseerd verkeer vroegtijdig afgevangen en worden hedendaagse functies geconcentreerd, waardoor er meer controle bij de ingang is en er minder verstoring is in het gebied. Het advies is om de exacte locatie van het bezoekerscentrum opnieuw te beschouwen in relatie tot belangrijke zichtlijnen in het gebied*. Daarbij zal ook de huidige parkeerlocatie meegenomen worden in de afweging. De architectuur, oriëntatie, licht/donker in de vormgeving van het entreegebouw dient slim te worden toegepast; donker richting de kom, open en licht richting de entree. Houd verder rekening met de schaal en maat van een riviergebonden bedrijf in relatie tot de nieuwe toevoeging. Tot slot is een goede bereikbaarheid in verband met de lastige en reeds drukke situatie rondom de afslag N322/Schouwendijk een aandachtspunt.

Zoals omschreven in de HIA CHER analyse is in een afstemmingsmoment met stakeholders geopperd om het bezoekerscentrum te positioneren aan het begin van het gebied, bij de afslag vanaf de N322. Deze optie is in dit onderzoek beschouwd, maar heeft veel impact op de hoofdverdedigingslijn. De exacte locatie en vormgeving van het gebouw vraagt meer onderzoek. Daarom is deze optie nu niet verder meegenomen in dit onderzoek. Door nog verder specifiek in te zoomen in de diverse rapporten op de architectuur kunnen aanvullende algemene richtlijnen meegenomen worden. Uiteraard vergt dit nader onderzoek, maar deze info geeft voor de eerste studie naar het programma van eisen een onderlegger.

3.2.3 Duurzame energie en mobiliteit

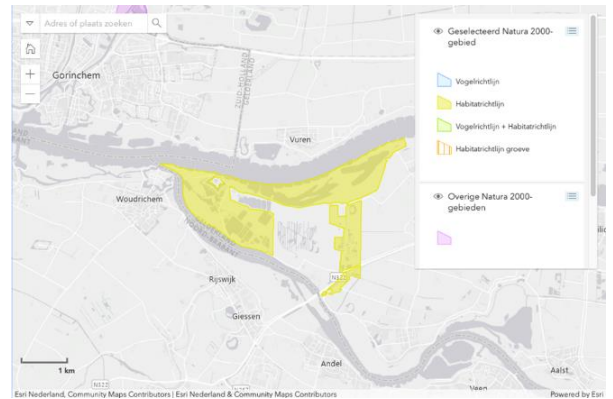
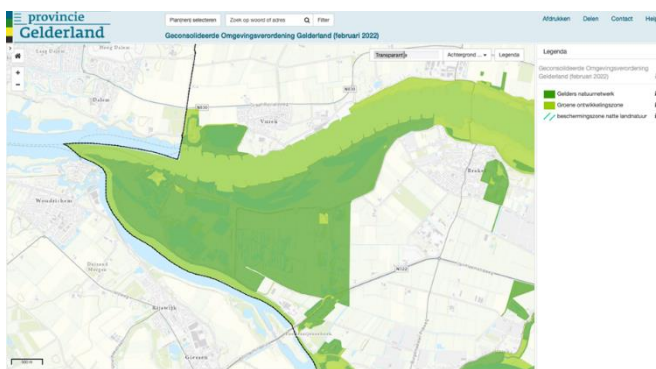
Naar alle waarschijnlijkheid neemt de energievraag van Slot Loevestein in de toekomst flink toe. Dit vanwege de gewenste nieuwe gebouwen, de aanmerende riviercruiseschepen en bijbehorende walstroom en de transportmiddelen naar de vesting. Daarom zal worden onderzocht wat de effecten van verschillende duurzame vormen van energieopwekking zijn, zoals windenergie met de herbouw van de historische poldermolens, zonnepanelen en duurzaam vervoer.

Opties die hiervoor nader bekeken kunnen worden, zijn:

1. windenergie middels de herbouw van de historische poldermolens
2. zonnepanelen op daken van toekomstige moderne nieuwbouw en bij de nieuwe parkeerplaats
3. duurzaam vervoer van de entree naar het slot: » elektrische waterpendel » elektrisch busjes » (elektrische) fietsen/ stepjes.

3.3 Kaders vanuit Natura 2000

Het Munnikenland ligt voor een groot gedeelte in het Gelders Natuurnetwerk. Daarnaast is een groot deel van het Munnikenland ook aangewezen als Natura2000 volgens de Habitatrichtlijn. Natura2000 gebieden zijn stikstof gevoelige gebieden. Momenteel is er veel discussie over stikstof en de maatregelen die genomen worden in Nederland. Op het moment dien je met een ARIUS-calculator aan te tonen dat nieuwe ontwikkelingen niet tot aantasting van Natura2000 gebieden leiden. Hierbij is vooral aantrekkelijk gemotoriseerd verkeer een belangrijke graadmeter. Bij weinig 'ruimte' is het daarom belangrijk vooral elektrisch verkeer naar de locatie te trekken.



Bouwen in GNN of Natura2000 gebieden is niet onmogelijk, maar levert veel restricties en vraagt vaak om (natuur)compensatie. Bij het ontwerp dienen we rekening te houden met deze gebieden en waar mogelijk erbuiten.

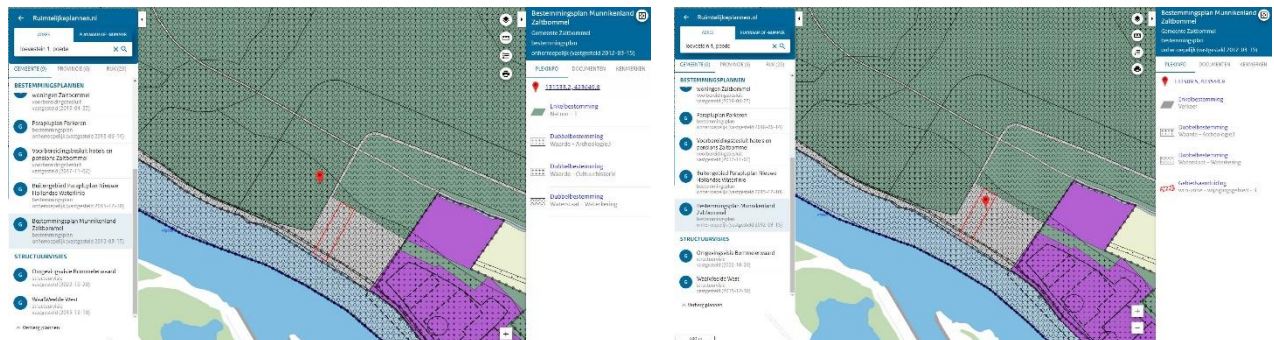
3.4 Kaders vanuit bestemmingsplan

Het plangebied is onderhevig aan de volgende bestemmingsplannen:

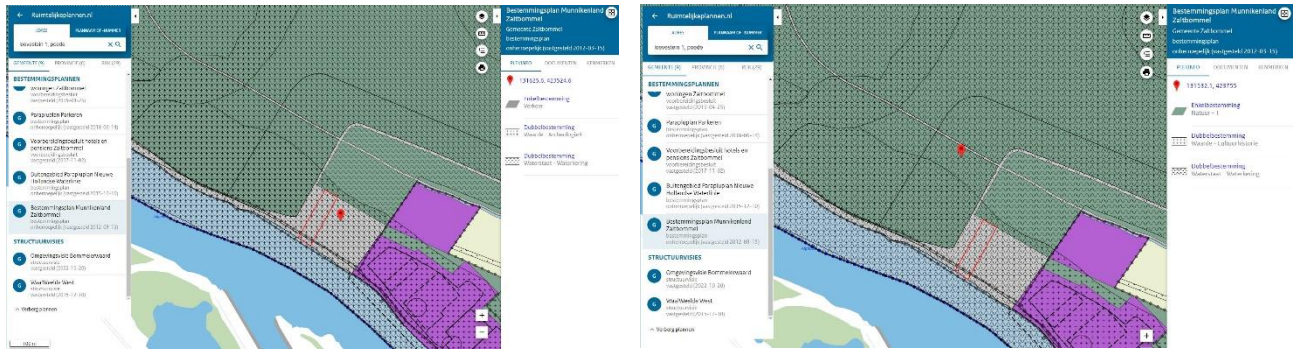
1. bestemmingsplan Munnikenland Zaltbommel
2. Buitengebied Parapluplan Nieuwe Hollands Waterlinie (zie paragraaf 3.7)

Bestemmingsplan Munnikenland Zaltbommel:

het plan zit in vier zones en voldoet overall niet aan de bestemmingsplannen, maar refereert naar diverse onderliggende stukken die gelden welke we mee kunnen nemen in de richtlijnen.



Het zuidelijk gedeelte van het plangebied ligt in enkelbestemming Natuur-1, dubbelbestemming waarde - Cultuurhistorie en dubbelbestemming Waterstaat -Waterstaat. Noordelijk komt daar ook dubbelbestemming Archeologie3 bij.



Een deel van de parkeerplaats (grijs) heeft enkelbestemming Verkeer, waar het realiseren van parkeerplaatsen binnen de bestemming valt. Ten noorden echter vallen de parkeerplaatsen binnen enkelbestemming Natuur-2 waar de aanleg van parkeerplaatsen niet binnenvalt.



Binnen de enkelbestemming Verkeer ligt een bouwvlak met als bestemming o.a. parkeerterrein. Bij het bouwvlak, aangeduid als Wro-zone - wijzigingsgebied - 3 is B&W bevoegd dit te wijzigen in één horecavoorziening met kleine etenswaren, in een gebouw van ten hoogste 50 m2 en 4 meter hoog.

3.5 Kaders vanuit Unesco

Loevestein is zowel een cultureel ondernemer als een erfgoedondernemer en draagt zorg voor het behoud van het slot en de vesting. Het credo "Behoud door Ontwikkeling" nemen we daarin mee in hoe we onze plannen vormgeven:

Van 1999 tot 2009 was het credo 'Behoud door Ontwikkeling'; opgenomen in de nota Belvedere. De Nota Belvedere vindt zijn oorsprong in de opvatting dat het cultuurhistorisch erfgoed beter benut kan worden en dat het behoud van het erfgoed meer moet zijn dan zorgvuldige conservering. De nota stelt daarom een strategie van 'behoud door ontwikkeling' voor, ook wel aangeduid als culturele planologie. In de nota wordt een aantal overwegingen genoemd voor het behouden en integreren van cultuurhistorische kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Belvedere geeft aan dat het cultuurhistorisch erfgoed een grote rol speelt bij de ontwikkeling van plaats of streekidentiteit. Cultuurhistorische bewustwording versterkt bovendien de betrokkenheid van mensen bij hun omgeving. Daarbij geeft Belvedere aan dat ecologische en esthetische waarden kunnen worden versterkt. Behoud en ontwikkeling van oude

landschapselementen is bevorderlijk voor de biodiversiteit. Tenslotte is er volgens Belvedere een economisch belang omdat het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten een gunstig effect heeft voor recreatie en toerisme.

Sinds Belvedere is er een verschuiving in denken van object naar gebied én van behoud naar ontwikkeling. Vanaf 2009 werd Belvedere verder uitgewerkt in de MoMo (Modernisering Monumentenzorg). Daarin krijgt deze ontwikkeling een plek door de cultuurhistorie te verankeren in de processen van ruimtelijke ordening.

Het project Doorontwikkeling Munnikenland Slot Loevestein werkt vanuit 'behoud door ontwikkeling'. Door de ontwikkeling van een bezoekerscentrum met overnachtingsvoorzieningen krijgt het natuurgebied Munnikenland meer identiteit en belang. Daarbij vangt het bezoekers al bij de entree van het gebied op. Door middel van elektrisch pendelvervoer over water en land zorgen we voor meer duurzame vervoersbewegingen in het natuurgebied wat ten goede komt aan het behoud van het gebied. De bijzondere erfgoedlocatie zorgt voor een aanzuigende werking van bezoekers. De overnachtingsvoorzieningen geven de mogelijkheid aan deze bezoekers om langer in dit gebied te verblijven. Door dit op een passende manier toe te voegen aan het bezoekerscentrum reguleren we het bezoek aan het natuurgebied en de vesting beter.

De bijzondere en unieke waarde van ieder werelderfgoed is vastgelegd in het Statement of Outstanding Universal Values (OUV) van Unesco. Deze waarden zijn meegenomen in de effectenanalyse HIA en CHER, die in juni 2022 is afgerond.

3.6 Kaders vanuit Rivier- en uiterwaarden benadering

De uiterwaarden langs de rivieren hebben een belangrijke functie voor de doorstroming en daarmee voor de veiligheid bij hoogwater. RWS zorgt voor het beheer van de uiterwaarden; belangrijk voor de veiligheid van de mensen in het rivierengebied, maar ook voor de natuur. Rijkswaterstaat is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van alle uiterwaarden volgens de wettelijke taken vanuit de Waterwet. Bij de uitvoering hiervan werkt RWS samen met andere partijen.

3.7 Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie

In het parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie is opgenomen de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan 'Parapluplan Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Het plan valt binnen de dubbelbestemming NHW, en verwijst naar 'Bijlage 1 Kernkwaliteiten Nationaal Landschap en Inundatiekom Bommelerwaard'



3.7.1 De verbeelding

Het plangebied van de NHW

Op de verbeelding is het gehele plangebied bestemd als 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie'. Deze dubbelbestemming wordt als het ware toegevoegd aan de geldende bestemmingsplannen.

3.7.2 De zonering

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Nieuwe Hollandse Waterlinie' is door middel van gebiedsaanduidingen een zonering op de verbeelding weergegeven. De zonering is een afgeleide van de verschillende functies die in de waterlinie zijn te onderscheiden. Voor de totale NHW worden de volgende vier zoneringen gehanteerd:

De verdichtingsvelden: deze zone ligt aan de 'veilige zijde' van de linie. Het betreft de gebieden achter de hoofdverdedigingslijn. Deze gebieden zijn in het algemeen meer besloten van karakter en kennen meer beplanting en bebouwing dan de gebieden aan de andere zijde van de hoofdverdedigingslijn;

De kernzone: deze zone bestaat uit de hoofdverdedigingslijn en de daarin gelegen forten, batterijen en andere objecten. In deze zone liggen de meeste en meest zichtbare werken met als oorspronkelijk doel de vijand te beschieten. Voor dit doel horen ook de schootsvelden (verboden kringen) rondom de forten en batterijen tot deze zone. Deze schootsvelden konden van bebouwing en beplanting zijn voorzien, maar er golden wel specifieke regels om de openheid van deze zone te waarborgen. De forten nemen een aparte positie in binnen de kernzone. Deze objecten en hun samenhangende terrein zijn grotendeels bebouwd en kennen al dan niet een samenhangende beplanting. Het zijn de enige grotere bouwwerken binnen de linie en spelen in die zin dan ook een rol voor eventueel hergebruik;

De inundatiekommen: deze zone bestaat uit het onder water te zetten gebied. Het betreft een groot gebied van soms wel enkele kilometers breed. In het algemeen bestaan de inundatiekommen uit de lagere gebieden in het landschap, omdat deze het gemakkelijkst onder water te zetten zijn. Deze gebieden hebben over het algemeen een open karakter, maar er kan ook opgaande beplanting aanwezig zijn als onderdeel van karakteristieke (cultuurhistorische) landschapspatronen;

De accessen: deze zone bestaat uit hogere gronden of (infrastructurele) doorbraken die de kernzone en de inundatievelden doorsnijden en niet zijn te inunderen. De forten en batterijen liggen juist op die locaties waar de accessen de hoofdverdedigingslijn raken. Accessen ontstaan ook door infrastructuurle werken, zoals spoorwegen en snelwegen. Indien deze al geruime tijd aanwezig zijn, zijn ze voorzien van forten en werken. Gaat het om relatief nieuwe snel- of spoorwegen, dan ontbreken deze verdedigingswerken.

Kijkend naar de regels, dan zijn deze veelal terug te vinden in het geldende bestemmingsplan.

3.8 Conclusie van geldende ontwerpkeuzes

Vanuit de verschillende, in het overzicht benoemde documenten zijn is zeer beknopte bewoordingen ontwerpkeuzes op te stellen. Uit diverse passages die gaan over het gebied rondom de locatie van het entreegebouw is een aantal kernzinnen gedistilleerd om in vroeg stadium mee te nemen in het programma van eisen.

1. inpassend in het landschap qua zichtlijnen en materialisering
2. een overgang vormend van de Maaskade naar de Schouwendijk
3. rekening houdend met licht en donker, donker naar de kom.
4. het gebouw kan het verhaal vertellen van de omgeving
5. het gebouw is ondergeschikt aan het landschap
6. het gebouw is duurzaam en gemaakt van gebiedseigen materialen
7. sobere architectuur met terughoudendheid in kleur
8. moderne vormgeving
9. klimaatbestendig, natuurinclusief, circulair
10. houdt rekening met de maat en schaal van een riviergebonden bedrijf in relatie tot de nieuwe toevoeging

4 Potentiële gebruikers van bezoekerscentrum en overnachtingsvoorzieningen:

In de onderzoeken tbv het Masterplan Doorontwikkeling Munnikenland en Loevestein zijn 7 doelgroepen (gebruikersgroepen) bepaald:

1. Museumrecreant
2. Museumbezoeker
3. Educatie
4. Groepstoerist
 - a. per boot
 - b. per bus
5. Zakelijke verhuur voor evenementen/ seminars
6. Particuliere verhuur voor eigen evenement/ feest
7. Natuurrecreant

Van deze groepen zullen er 5 gebruik maken van het bezoekerscentrum. Dit betreffen:

1. Museumrecreant
2. Museumbezoeker
3. Zakelijke verhuur voor evenementen/ seminars
4. Particuliere verhuur voor eigen evenement/ feest
5. Natuurrecreant

Van de overnachtingsvoorzieningen maken 6 groepen gebruik. Dit betreffen:

1. Museumrecreant
2. Educatie: buitenlandse educatieve groepen
3. Groepstoerist per bus
4. Zakelijke verhuur voor evenementen/ seminars
5. Particuliere verhuur voor eigen evenement/ feest
6. Natuurrecreant

In onderstaande tekst zijn voor de diverse doelgroepen (gebruikersgroepen) die gebruik zullen maken van óf het bezoekerscentrum óf de overnachtingsvoorzieningen, de activiteiten die voor deze doelgroepen binnen de beide gebouwen zullen plaatsvinden, nader omschreven.

Museumrecreant

Museumrecreanten zijn bezoekers van de vesting en het slot Loevestein.

Deze bezoekers komen vaak in het weekend en in de vakanties. Zij komen met name voor een dagje of weekendje uit. Deze bezoekers zullen het hele jaar door komen, maar dan wel vooral in het weekend en de vakanties. Tevens bezoeken zij evenementen.

In deze groep zijn veel bezoekers met (klein)kinderen. Zij komen ook tussendoor op weekdagen, met name op tijden dat er geen school is.

Zij zullen zich melden bij het bezoekerscentrum en daar informatie en mogelijk een toegangskaart kopen.

Binnen de Leefstijlvinder richten we ons voor deze groep op de Harmoniezoeker.

Museumbezoeker

Deze bezoeker komt met name af op de tijdelijke tentoonstelling.

Meestal komen deze bezoekers met 2 personen tegelijk. Momenteel werken we binnen Slot Loevestein met één tijdelijke tentoonstelling per jaar. Beoogd is om in de toekomst met twee tijdelijke tentoonstellingen per jaar te werken.

Deze bezoekers komen gedurende het gehele jaar verdeeld over de hele week.

Binnen de Leefstijlvinder richten we ons voor deze groep op de Inzichtzoeker en de Stijlzoeker.

Groepstoerist per bus

Het seizoen waarin deze bezoekers komen is nog niet bekend, maar hierbij gaan we uit van grofweg 60 personen per bus per keer. De dagtours komen naar verwachting niet langs het bezoekerscentrum, maar zullen vrijwel direct doorrijden naar het Slot of andere activiteiten in het Munnikenland. In de praktijk blijkt tevens dat steeds meer operators van deze busreizen ook een overnachting willen boeken en de reis willen combineren met meerdere activiteiten, waaronder het bezoek aan het Slot.

Bij het Slot kan als gewenst een centrale ontvangst zijn met koffie-gebak. Dit zou dan kunnen plaatsvinden in de Turfschuur / Diaconie.

Zakelijke verhuur

Deze bezoekers betreffen mensen die óf voor een bedrijfsvergadering of -bijeenkomst komen óf voor een seminar of event komen. Zij verblijven een dag of meerdere dagen op locatie. De activiteit vindt veelal plaats in de vesting. Daaraan gekoppeld zit een bezoek aan het slot en/of het natuurgebied.

Deze personen komen individueel op het terrein, parkeren de eigen auto en zullen dan ontvangen worden bij het bezoekerscentrum. Indien men ook een overnachting heeft geboekt, is het logisch dat ook meteen de check-in voor de overnachtingsvoorzieningen wordt gedaan.

Voor het ontvangen van deze groep zakelijke bezoekers is de Genieloods gekozen. Deze zal naast het Slot worden gebouwd en biedt ruimte voor max 200 personen. In deze ruimte kan een divers activiteitenaanbod georganiseerd worden. In de Genieloods is een keukenfaciliteit opgenomen, zodat hier ook maaltijden kunnen worden geserveerd in de vorm van buffet. In welke vorm het voorbereiden, koken, afruimen en afwassen hier wordt voorzien wordt later bepaald.

Particuliere verhuur

Deze bezoeker heeft met een eigen groep mensen een deel van de locatie binnen de vesting afgehuurd om hier een feest te vieren. De mensen zullen zich in kleine groepjes of individueel melden bij het bezoekerscentrum en daar nadere informatie krijgen over de dag. Vanaf daar zal ook het gezamenlijke vervoer starten. Indien deze bezoekers ook blijven overnachten, zal bij aankomst ook meteen de check-in voor de overnachtingsvoorzieningen worden gedaan.

Natuurrecreant

Natuurrecreanten bezoeken het natuurgebied Munnikenland voor een ontspannen dag(deel) in de natuur. Zij doen dit wandelend of op de fiets. Zij bezoeken vaak het bezoekerscentrum voor extra inzicht (educatie) over het gebied. Ook maken zij gebruik van de horeca. Veelal zijn dit actieve 50+ers die interesse hebben in natuur en cultuur. Bezoeken ons vaak in het weekend en in vakanties, maar ook op doordeweekse dagen.

Binnen de Leefstijlvinder richten we ons voor deze groep op de Harmoniezoeker.

Aanvullend op de groepen die gebruik maken van het bezoekerscentrum en of overnachtingsvoorzieningen zijn er nog twee overige groepen die wel het Munnikenland of

het Slot, maar niet het bezoekerscentrum bezoeken. Ter informatie in het kort ook een korte toelichting op deze groepen:

Educatie

Educatieve groepen bezoeken Loevestein voor zowel schoolbezoeken (museumlessen) als ook voor schoolreisjes. Deze groepen komen niet in het bezoekerscentrum en ook niet in de overnachtingsvoorzieningen. Bij het Slot ontvangen we deze groep in het Tuighuis. Daarin kan ook een gedeelte van het educatieve programma plaatsvinden

Deze groepen bezoeken de vesting in specifieke perioden:

Schoolbezoeken (museumlessen): 1 sept - 30 nov en 15 januari - 15 juni

Schoolreisjes: 15 sept-15 okt en 15 feb-15 juni

We gaan uit van 7 groepen per werkdag.

Groepstoerist per boot

De groepstoerist per boot komt vooral in het hoogseizoen met name van april tot en met september. Bij boten betreft dit grofweg 100 personen per boot in één keer, maar zij komen niet via het bezoekerscentrum binnen. Zij zullen aanmeren bij de steigers bij het Slot. Vanaf daar kunnen de bezoekers naar het Slot lopen en de rondleiding in het Slot doen. Tijdens de tour kunnen ze nog kort iets drinken, waarna ze weer op de boot zullen stappen. Deze boten voorzien vaak ook zelf in slaapaccommodatie en eten en drinken. Als ontwikkeling in deze sector is wel te zien dat zij op zoek zijn naar exclusieve programmering. Dit biedt kansen voor Loevestein in de vorm van bijv. een lunch of diner binnen de vesting.

5 Functionele ruimtes en eisen bezoekerscentrum

Op basis van bovenstaande informatie inzake de bezoekers van het bezoekerscentrum zijn de volgende ruimtes nodig en of gewenst:

- centrale ontvangst
- winkel
- eenvoudig eten en drinken, met zitgelegenheid
- koeling/voorbereiding en afwas voor F&B
- droge en natte opslag eten en drinken;
- afvalruimte vuil
- ontvangst goederen;
- toiletten
- kluisjes/ lockers
- oplaadpunt telefoon en fietsaccu's
- ontvangst/ receptie/ informatie
- kantoor
- kaartverkoop
- filmzaal
- algemene inloop en oriëntatie met educatie gebied en slot
- facilitaire ruimtes voor opslag, schoonmaak, ICT
- personeelsruimte voor lunch en omkleden/ opfrissen
- terras met tafels/stoelen (behorend bij de horeca)
- HUB voor fietsers en auto's
- Parkeervoorziening voor auto's van bezoekers
- Uitkijkpunt voor educatie Munnikenland

In bijlage 1a en 1b zijn voor al deze ruimtes het functionele oppervlak (FNO) opgegeven. Tevens is er in verhouding een oppervlak voor verkeersruimte aan toegevoegd. Dit leidt tot het totale oppervlak voor het bezoekerscentrum.

De kantoren welke voor beide functies worden gebruikt, zijn in de m2 toebedeeld aan het bezoekerscentrum.

In bijlage 1b is het totaal van de functionele m2 omgerekend naar verhuurbare meters (VVO) en naar brutovloeroppervlak (BVO) meters. Dit aangezien de uiteindelijke kosten en realisatie op basis van BVO m2 zal zijn.

In onderstaande tekst is per functie kort omschreven welke activiteiten plaats zullen vinden in de specifieke ruimtes:

- Centrale ontvangst

Dit betreft de entreehal/lobby waar elke gast binnenkomt. Vanuit hier zal met behulp van duidelijke signage de bezoeker kunnen kiezen welk dienst hij wenst te gebruiken. Hier zijn zelf nog geen specifieke functies aanwezig, echter dit is een centrale ontvangst om vervolgens te kiezen welke service gewenst is.

- Winkel

Dit betreft een winkel waar specifieke merchandise van het Slot en het Munnikenland te vinden is. Dit betreft educatieve informatie, maar ook speelgoed, boeken en dergelijke. Deze functie hoeft geen afgesloten zone te zijn, echter om diefstal te voorkomen zal dit wel een

zone zijn die enigszins afgesloten is van de open ruimtes. Tevens zal het publiek hier door poortjes moeten lopen om het gebied in te lopen en weer uit. In deze zone zal ook een eigen kassa (of meer) aanwezig zijn.

- Eenvoudige F&B/ eten en drinken, met zitgelegenheid

Dit betreft een to-go functie waar bezoekers een eenvoudige snack, broodje/soep, taart of andere eenvoudige etenswaren kunnen halen, samen met een divers aanbod van warme en koude dranken, snoep en ijs. Dit eten zal in de hoofdkeuken klaargemaakt worden, en voor uitservering op deze locatie nog een laatste bewerking krijgen. Op deze locatie wordt niet gekookt of gebakken. De bezoeker besteld aan de balie en wacht tot het gereed is. Dan loopt de bezoeker naar een tafeltje met stoelen of bank in de buurt om het daar op te eten, of men neemt het weer mee naar buiten om het daar op te eten. Het eten en drinken zal worden geserveerd met disposables, dus er is geen afwas benodigd. Wel genoeg prullenbakken.

- Koeling/voorbereiding en afwas voor F&B

Voor deze voorziening is een aantal koelkasten nodig, deels in het zicht, zodat de bezoekers kunnen zien wat er te kiezen is, deels uit het zicht, voor de voorraad die beschikbaar is tijdens de dag. De afwas betreft vooral het materiaal van het eten zelf en de voorbereiding om het uit te serveren. Dit kan deels in de achterkant van de voorbereiding met de hand worden afgewassen, en het grotere deel, zal in de dishwash van de grote keuken worden afgewassen.

- Droge en natte opslag eten en drinken;

Voor de voorraad van deze F&B zal naast de koeling ook een opslag voor droge en natte producten nodig zijn. Deze kunnen ongekoeld zijn, maar wel goed bereikbaar voor logistiek

- Afvalruimte vuil

Voor het afval, zal gebruik gemaakt worden van de grote afvalruimte, die ook bij de grote keuken van het restaurant hoort. In de F&B zone zal op diverse posities een afvalbak geplaatst worden, die handmatig zo vaak als nodig geleegd wordt.

- Ontvangst goederen;

Voor de winkel en voorraad van F&B is een zone voor het ontvangen van goederen van leveranciers van buiten nodig. Deze ruimte zal aan de buitengevel gelegen moeten zijn en bij voorkeur uit het zicht van de bezoekers.

- Toiletten

Voor de bezoekers die de diverse zones in het bezoekerscentrum bezoeken of die meteen verder gaan. Het aantal zal gebaseerd worden op een gemiddeld aantal bezoekers. We gaan uit van D/H/ Combi (inclusief enkele urinoirs).

- Kluisjes/ lockers

Voor de bezoekers aan het Munnikenland worden deze kluisjes aangeboden. Dit betreft kluisjes die genoeg ruimte bieden voor jassen en een rugzak. Mogelijk kunnen hier ook oplaadvoorzieningen voor telefoon of tablet in opgenomen worden.

- Oplaadpunt telefoon en fietsaccu's:

Ten behoeve van het opladen van accu's van fietsen en telefoon. Aantallen dienen nog bepaald te worden. Dit betreft accu's die losgehaald kunnen worden van de fiets. Deze oplaadpunten kunnen ook buiten opgesteld worden, in verband met mogelijk brandgevaar. Deze voorziening sluit aan bij de eisen van het mobiliteitsplan.

- Ontvangst/ receptie/ informatie

Dit betreft de zone waar de bezoekers zich kunnen aanmelden en informatie kunnen opvragen. Dit betreft bezoekers van het natuurgebied, het bezoekerscentrum, de overnachtingsvoorzieningen en het Slot. Hier zal dus met behulp van signage duidelijk aangegeven dienen te worden welke bezoekers waar kunnen worden geholpen. De bezoekers van de overnachtingsvoorzieningen zullen een aparte positie krijgen, met iets meer privacy.

- Kaartverkoop

Aansluitend op de ontvangst en receptie is de positie van de kaartverkoop. Op zich zal dit door middel van apparaten plaatsvinden, zodat dit geen personele belasting geeft. Echter als dit niet werkt, of mensen hier vragen over hebben, zullen ze naar de receptie kunnen. Bij de kaartverkoop zullen ook de kaartjes voor andere diensten zoals elektrisch transport en parkeerkaarten verkocht worden.

- Kantoor

Voor de diverse functies die geen activiteiten aan de front desk in het bezoekerscentrum of overnachtingsvoorzieningen hebben, zullen ook kantoren nodig zijn. Dit betreffen de kantoren voor:

- GM (1 wp)
- Directeur (1 wp)
- Chef F&B/ keuken (1 wp)
- Afdeling finance/ operations (4 wp)
- Museummedewerkers (4 wp)
- Afdeling reserveringen (3 wp)
- Marketing (3 wp)

Op de kamers met 1 wp, zal ook een overlegfunctie zijn, zodat deze kamers ook gebruikt kunnen worden voor overleg, als deze personen niet in het kantoor aan het werk zijn. Deze kantoren zullen beschikbaar zijn bij het bezoekerscentrum. Bij het slot zullen ook nog werkplekken en overlegruimtes op de 1^e verdieping van de Commandeurswoning (beide gebouwen) zijn. Dit betreft de werkplekken voor Beheer, Aansturing receptie/gidsen en Horeca.

- Vergaderen voor eigen overleg

Naast de kantoren met de aangegeven werkplekken, zullen er ook 2 vergaderzalen voor intern overleg nodig zijn. Deze zullen direct bij de werkplekken geplaatst worden, maar ook direct bij de front-office. In deze ruimten zullen naast voorzieningen voor E en data ook AV middelen aangebracht worden, ten behoeve van presentaties, maar ook voor overleg via Teams.

- Filmzaal

Dit betreft een zaal dit gebruikt kan worden voor diverse bezoekersgroepen. Hier kunnen films getoond worden die een relatie hebben met de expositie in het slot, of met educatie

inzake het natuurgebied. Tevens kunnen hier persoonlijke/ bedrijfsspecifieke of openbare presentaties gegeven worden. Ook kunnen bedrijven die een bedrijfsevenement in het gebied of bij het Slot hebben, deze ruimte gebruiken voor eigen educatie. Ook kan Loevestein de ruimte zelf gebruiken voor eigen interne presentaties voor educatie of informatie.

We gaan uit van 40 zitplaatsen, welke gericht zullen zijn op het scherm met goed AV voorzieningen. Echter indien de AV functies niet gebruikt zullen worden, wil Loevestein de opstelling in deze ruimte ook kunnen aanpassen, voor een groot overleg. De stoelopstelling zal dan ook los in de ruimte geplaatst worden.

- Algemene inloop en oriëntatie met educatie gebied en slot

Om de bezoekers een korte weergave van de mogelijkheden en bezienswaardigheden in het totale gebied te geven, waardoor ze snel zien wat er mogelijk is en waardoor ze ook gemotiveerd worden om het hele gebied te verkennen, zal in dit gebied door middel van AV, boeken, platen, spelletjes voor de kinderen en andere hulpmiddelen uitleg worden gegeven. Dit betreft een wandelzone, die direct grenst aan de centrale ontvangst en dicht bij de receptie en ontvangst ligt.

- Facilitaire ruimtes voor opslag, schoonmaak, ICT

Ter ondersteuning aan alle functies in het bezoekerscentrum zijn deze ruimtes nodig. Hier zal ook een stukje opslag van voorraad en praktische middelen zijn. Voor ICT zal dit het hart van het bezoekerscentrum en de overnachtingsvoorzieningen zijn. Deze ruimte dient gekoeld en veilig afgesloten te zijn.

- Personeelsruimte voor lunch en omkleden/ opfrissen

Al het personeel zal in bedrijfskleding werken, om goed herkenbaar te zijn. Om deze kleding aan te kunnen doen, zullen er kleedruimtes voor dames en heren zijn. Ook zullen hier 1 dames en 1 heren douche zijn. Dit is vooral voor keukenpersoneel en schoonmaakpersoneel gewenst. Maar ook personeel dat met de fiets komt, kan hier als gewenst douchen.

- Terras met tafels/stoelen (behorend bij de horeca)

Dit betreft een buitenruimte. Echter aangezien deze ruimte ook in het natuurgebied aangelegd moet worden, uitzicht moet bieden over een mooi deel van het landgoed en ook bereikbaar vanuit de horeca, noemen we deze functie ook bij het PvE voor het gebouw. Hier zullen ongeveer 50 zitplaatsen worden gerealiseerd, voor alle bezoekers die even willen zitten en kort iets willen drinken.

- HUB voor fietsers en auto's

Dit betreft een belangrijke functie in lijn met het mobiliteitsplan. Aangezien het natuurgebied en het Slot een nature2000 gebied zijn, zullen alle mogelijkheden gebruikt moeten worden om de bezoekers elektrisch door het gebied te vervoeren. De wissel van eigen vervoer naar dit elektrisch vervoer zal plaatsvinden via deze HUB. Het exacte type vervoer en de aantallen is nog niet bepaald. Dit zal op korte termijn volgen.

- Parkeervoorziening voor auto's van bezoekers

In lijn met het vorige punt, is vanuit de diverse ontwerp-kaders aangegeven dat direct aan de rand van het natuurgebied de auto's van de bezoekers geparkeerd dienen te worden, zodat men verder kan reizen met aangeboden elektrisch vervoer.

- Uitkijkpunt voor educatie Munnikenland

Dit betreft een uitzichtpunt, vanwaar de weidsheid en diverse markante elementen in het natuurgebied zichtbaar zijn. Dit uitkijkpunt zal ook gebruikt worden bij wandeltochten in het natuurgebied.

Functionele ruimtes en eisen overnachtingsvoorzieningen

Op basis van bovenstaande informatie inzake de bezoekers van de overnachtingsvoorzieningen zijn de volgende ruimtes nodig en of gewenst:

- Lobby/ receptie/ Ontvangst
- Kofferopslag
- Toiletgroep rond lobby en restaurant en M&E ruimtes
- Bar
- F&B (ontbijt, lunch en diner? A la carte of buffet?);
- Keuken (voorbereiding met verse/rauwe producten, volledig koken, ook patisserie?);
- Dishwash voor hele dag (met vetvang);
- Droge en natte opslag eten en drinken
- Koeling en vriezers voor verse producten
- Afvalruimte en ontvangst goederen
- Kantoor management (GM, Chef, mgr operations, Marketing?);
- Kantine en kleedruimtes personeel;
- Linnenruimtes schoon en vies (uitgaande van externe service);
- Mogelijk kleine laundry
- Filmzaal/Vergaderzaal
- Break-out areas voor bij Meeting en Event;
- Meubelopslag (vooral voor bijeenkomst en vergaderzalen met diverse opstellingen);
- Technische ruimten voor alle luchtbehandeling, warm tapwater, energie etc
- Overnachtingsvoorzieningen (100 2-persoonskamers)
- ICT;
- Schoonmaak;
- Winkeltje/ souvenirs/ eten en drinken om mee te nemen

In bijlage 2a en 2b zijn voor al deze ruimtes het functionele oppervlak (FNO) opgegeven. Tevens is er in verhouding een oppervlak voor verkeersruimte aan toegevoegd. Dit leidt tot het totale oppervlak voor de overnachtingsvoorzieningen.

Bij diverse functies is tussen haakjes aangegeven (bezoekerscentrum). Dit geeft aan dat de m2 al zijn meegenomen bij het totaal van het bezoekerscentrum en niet ook nog bij de overnachtingsvoorzieningen worden opgeteld.

In bijlage 2b is het totaal van de functionele m2 omgerekend naar verhuurbare meters (VVO) en naar brutovloeroppervlak (BVO) meters. Dit aangezien de uiteindelijke kosten en realisatie op basis van BVO m2 zal zijn.

In onderstaande tekst is per functie kort omschreven welke activiteiten daar plaats zullen vinden:

- Lobby/ receptie/ Ontvangst;
- Zie hiervoor bij het bezoekerscentrum

- Kofferopslag;

Dit betreft een ruimte voor gasten die eerder aankomen, dan dat de incheck mogelijk maakt. Of het is voor gasten die uitchecken voor de uitchecktijd, maar die dag nog wel in het natuurgebied op in het slot op bezoek zijn. Dit betreft alleen opslag voor overnachtingsgasten. Voor dagbezoek zijn in het bezoekerscentrum de kluisjes aanwezig.

- Toiletgroep rond lobby en restaurant en M&E ruimtes;

Dit betreft de toiletten die in de zone van het restaurant van de overnachtingsvoorzieningen nodig zijn. Deze zijn alleen voor bezoekers van de overnachtingsvoorzieningen en zullen daarmee ook een andere uitstraling hebben dan de toiletgroep in het bezoekerscentrum. Alleen overnachtingsgasten of gasten die lunch of diner gebruiken in het restaurant van de overnachtingsvoorzieningen, kunnen gebruik maken van deze toiletgroep

- Bar;

Dit betreft een zone waar gasten elkaar informeel staande kunnen ontmoeten. Dit kan vooruitlopend op een evenement in de Genieloods, waarbij men wacht tot de groep compleet is. Of dit kan aan het eind van een dag van een evenement, waar gasten elkaar ontmoeten na het diner, maar nog niet gaan slapen. Dit betreft een zone die ook alleen toegankelijk is voor overnachtingsgasten.

- F&B (ontbijt, lunch en diner? A la carte of buffet?);

Dit betreft het restaurant voor de overnachtingsgasten, of gasten die niet een eenvoudige F&B voorziening in het bezoekerscentrum willen, maar iets uitgebreider aan een gedekte tafel lunch of diner willen hebben. Dit kan op basis van reserveringen, zodat bij de keuken men voorbereid is op het aantal bezoekers.

- Keuken (voorbereiding met verse/rauwe producten, volledig koken, ook patisserie?);

Dit betreft een full-service keuken, met sousvide of vers bereide producten. Hier zullen gerechten voor de lunch en diner gemaakt worden. Dit zal op basis van een menukaart door de gasten besteld worden. Dit zal een uitgebreidere keuze zijn dan die van het menu in het bezoekerscentrum.

Echter hier zullen ook de broodjes en snacks voor de F&B van het bezoekerscentrum bereid worden. Tevens zullen hier, als gewenst F&B producten gemaakt worden voor mogelijk grotere overleggen, bijvoorbeeld in de filmzaal.

- Dishwash voor hele dag (met vetvang);

Dit betreft de afwaszone, voor alle vaat van de keuken en het restaurant en de kantoren.

- Droge en natte opslag eten en drinken;

Dit is een grotere opslag voor al het eten en drinken voor het restaurant.

- Koeling en vriezers voor verse producten;

Dit betreft de koeling en de vriezers voor de producten die gebruikt worden in de keuken. Maar ook voor de producten die in het F&B van het bezoekerscentrum voor langere tijd gekoeld of ingevroren moeten zijn.

- Afvalruimte en ontvangst goederen;

Dit betreft dezelfde afvalruimte als voor het bezoekerscentrum. Dit betreft 1 grote ruimte. Deze ruimte dient aan de buitengevel gelegen te zijn. Dit in verband met vuilophaal, maar ook ventilatie.

- Kantoor management (GM, Chef, manager operations, Marketing?);

Zie de opgave bij het bezoekerscentrum

- Kantine en kleedruimtes personeel;

Zie de opgave bij het bezoekerscentrum

- Linnenruimtes schoon en vies (uitgaande van externe service);

Specifiek voor de overnachtingsvoorzieningen zal hier het schone linnen (beddengoed en handdoeken) en het vuile linnen worden verzameld. Vanaf hier zal dit uitgereden worden naar de diverse ruimtes bij de overnachtingsvoorzieningen, of vanaf hier zal dit opgehaald worden door een wasserij. We gaan er vanuit dat het reinigen van dit linnen, extern gebeurt.

- Mogelijk kleine laundry;

Voor eigen gebruik van kleine producten, zoals schoonmaakdoekjes, personeelskleding, maar ook voor service aan gasten, zal een kleine wasgelegenheid gemaakt worden. Deze is in beheer bij de overnachtingsvoorzieningen, maar kan 24/7 deze dienst bieden.

- Filmzaal/Vergaderzaal

Voor 40 personen ten behoeve van educatie/ algemene meetings die kleinere ruimte vragen dan Genieloods, maar wel met eten en drinken en voor intern gebruik voor briefing personeel;

Zie hiervoor bij het bezoekerscentrum

- Break-out areas voor bij Meeting en Event;

Indien we enkele vergaderzalen maken voor gasten, dan zal er ook een break-out ruimte gemaakt worden, waar de gasten even kunnen ontspannen en koffie en een snack of zoets kunnen krijgen. Dit wordt vanuit de overnachtingsvoorzieningen gefaciliteerd en de keuken zal dit bereiden.

- Meubelopslag (vooral voor bijeenkomst en vergaderzalen met diverse opstellingen);

Gezien de diversiteit in ruimtes en gebruik, zullen er ook diverse meubelopstellingen gemaakt kunnen worden. Om dit mogelijk te maken, zal een deel van de meubels opgeslagen moeten kunnen worden in deze ruimte

- Technische ruimten voor alle luchtbehandeling, warm tapwater, energie etc;

We gaan uit van de landelijke kwaliteit voor een 3-sterren overnachtingsvoorziening. Tevens dienen we te voldoen aan de wettelijke kaders vanuit Bouwbesluit. Hiervoor zullen de nodige installaties voor koeling/ verwarming, ventilatie en energieopwekking nodig zijn. Deze zullen geplaatst worden in deze ruimte.

- Overnachtingsvoorzieningen (100 2-persoonskamers)

Inzake de overnachtingsvoorzieningen gaan we nu uit van 100 kamers. Deze kamers zullen in principe allemaal 2 persoonskamers zijn, waarbij deels 2-persoonsbedden kunnen staan, maar ook 2 losse bedden. We gaan uit van 3-sterren niveau. Dit maakt dat het oppervlak ongeveer 22 m² zal zijn per kamer. Enkele kamers kunnen mogelijk iets groter zodat er een 3^e bed bijgeplaatst kan worden of een babybedje

Van de 10 kamers dient 5% een MIVA kamer te zijn, conform bouwbesluit. Dit betreft voor 100 kamers dus 5 kamers.

Vanuit praktijk wordt meestal 10% van de kamers als 'connecting room' uitgevoerd. Dit betekent dat de kamers in de kamer scheidende wand een dubbele deur krijgt, zodat de kamers aan elkaar gekoppeld kunnen worden. Meestal is dit voor 50% met een MIVA kamer, rekening houdend met een begeleider van de MIVA client

Alle kamers zullen voorzien zijn van een eigen douche en toilet. Tevens zal elke kamer een eigen FCU hebben ten behoeve van ventilatie en koeling en verwarming. Nadere uitwerking van de voorzieningen op de kamer en de esthetische kaders/ thematiek zal later plaatsvinden.

- Schoonmaakruimtes voor bij de overnachtingsvoorzieningen;

Ten behoeve van het schoonmaken van de kamers in een kort tijdsbestek, en voor de voorraad van de losse onderdelen, zoals schoonmaakkarren, schoon beddengoed en handdoeken, zeepjes/ shampoo, glazen, extra kussens, dekens etc zullen per 25 kamers 1 schoonmaakruimte beschikbaar zijn.

- ICT;

Zie de ruimte zoals omschreven in het bezoekerscentrum. Indien ruimtes meer dan 90 m van de ICT af liggen, zal er een ondersteunende ICT ruimte gemaakt moeten worden. Dit is afhankelijk van het ontwerp van het gebouw

- Schoonmaak;

Zie de ruimte als omschreven bij het bezoekerscentrum

- Winkeltje/ souvenirs/ eten en drinken om mee te nemen.

Zie de ruimte als omschreven bij het bezoekerscentrum

6 Ruimte-Relatie diagram

Om een beeld te krijgen van de samenhang tussen de diverse functies binnen beide gebouwen is in onderstaand diagram weergegeven welke ruimtes een directe relatie met elkaar hebben en op basis daarvan ook bij voorkeur naast elkaar geplaatst dienen te worden.

Daarnaast zullen meerdere ruimtes voor het bezoekerscentrum en de overnachtingsvoorzieningen nodig zijn. Het is dan ook logisch om deze functies maar 1 keer te maken en hierbij dan het totale oppervlak voor beide gebouwen op te nemen. Dit betreft de volgende functies:

- Lobby/ receptie/ Ontvangst;
- Toiletgroep rond lobby en restaurant en M&E ruimtes;
- Dishwash voor hele dag (met vetvang);
- Droge en natte opslag eten en drinken;
- Koeling en vriezers voor verse producten;
- Afvalruimte en ontvangst goederen;
- Kantoor management (GM, Chef, manager operations, Marketing?);
- Kantine en kleedruimtes personeel;
- Linnenruimtes schoon en vies (uitgaande van externe service);
- Meubelopslag (vooral voor bijeenkomst en vergaderzalen met diverse opstellingen);
- Technische ruimten voor alle luchtbehandeling, warm tapwater, energie etc;
- ICT;
- Schoonmaak;
- Winkeltje/ souvenirs/ eten en drinken om mee te nemen.

Vanuit gebruik, bemensing of logistiek zijn bepaalde relaties nodig.

- Inzake gebruik is het van belang dat mensen en materialen die bij elkaar gebruikt worden, ook daadwerkelijk bij elkaar liggen.
- Inzake bemensing is het doel met een beperkt aantal mensen over de gehele dag toch alle benodigde functies te bemensen, maar ook te overzien. Gasten moeten niet onnodig wachten, echter gasten mogen ook niet onrechtmatig faciliteiten gebruiken of producten meenemen.
- Inzake de logistiek is het van belang dat de diverse stromen, van gasten, eigen personeel, techniek, derden, niet veel door elkaar lopen. Ook dit geeft minder overzicht, maar verstoort ook de ervaring van de gasten. Daarnaast is het doel dat de gasten eenvoudig langs de juiste functies komen en daar de juiste informatie/ educatie kunnen krijgen.

Het is de bedoeling dat de gasten, elk met hun eigen rol, een maximale hospitality ervaring hebben, opdat ze weer terugkomen, maar ook geld willen besteden in de omgeving waar ze zijn.

Inzake de diverse ruimtes en de relaties daartussen hebben we voor dit onderdeel, ook enkele buitenruimtes meegenomen. Hier hebben we geen m2 in de diverse m2-overzichten voor gerekend, maar daar zijn wel vanuit de diverse functies, relaties mee. Dit betreft:

- Terras buiten
- Logistieke routes voor algemeen materialen, voor eten/drinken en voor gasten.

In onderstaande figuren zijn de relaties voor de diverse functies binnen het bezoekerscentrum en de overnachtingsvoorzieningen apart aangegeven.

Ruimte-relatie Bezoekerscentrum	winkel	centrale ontvangst	eetcafe/bar	koeling/vriezer	afwas F&B	droge en natte opslag	afvalruimte	ontvangst goederen	toiletgroep D+H	kluisjes/lockers	oplaadpunt telefoon/fietsaccu	receptie/informatie	kaartverkoop	filmzaal	Vergaderen voor eigen overleg	inloop met educatie	fac ruimtes, opslag, schoonmaak	ICT	Personeelsruimte (eten en omkleden)
winkel	x	x										x							
centrale ontvangst	x	x	x					x	x	x		x	x			x			
eetcafe/bar		x	x	x	x	x	x	x	x										
koeling/vriezer			x	x		x		x											
afwas F&B			x		x		x												
droge en natte opslag			x	x		x		x											
afvalruimte			x		x		x										x		
ontvangst goederen		x	x	x		x		x				x					x		
toiletgroep D+H		x	x						x				x	x					
kluisjes/lockers		x								x									
oplaadpunt telefoon/fietsaccu											x								
receptie/informatie	x	x						x				x	x	x	x	x	x		
kaartverkoop		x								x		x	x						
filmzaal									x			x		x		x			
Vergaderen voor eigen overleg												x			x				x
inloop met educatie		x										x		x		x			
fac ruimtes, opslag, schoonmaak							x	x				x					x		
ICT																		x	
Personeelsruimte (eten en omkleden)															x				x

Ruimte-relatie Hotel																										
	centrale ontvangst (bezoekerscentrum)	receptie hotel	kofferopslag	toiletgroep hotel	Bar	Restaurant ontbijt/lunch/diner	buffet voor ontbijt/ lunch	keuken	spoelkeuken (bezoekerscentrum)	droge en natte opslag (bezoekerscentrum)	koeling/ vriezer (bezoekerscentrum)	afvalruimte (bezoekerscentrum)	kleedruimtes personeel (bezoekerscentrum)	linnenruimtes schoon en vuil	kleine laundry	meubelopslag	technische ruimte voor grote techniek	nutsruimtes voor electra en water	liften/ trappenhuis met lobby	hotelkamers	maids pantries	ICT	Terras buiten	logistiek buiten voor aanvoer materialen	logistiek buiten voor eten	logistiek buiten voor gasten
centrale ontvangst (bezoekerscentrum)	x	x	x	x	x								x						x			x				x
receptie hotel	x	x	x																x			x				x
kofferopslag	x	x	x																							x
toiletgroep hotel	x			x		x																		x		
Bar	x				x	x				x														x		
Restaurant ontbijt/lunch/diner				x	x	x	x	x	x	x	x	x				x								x	x	x
buffet voor ontbijt/ lunch						x	x	x	x	x	x	x														
keuken						x	x	x	x	x	x	x													x	
spoelkeuken (bezoekerscentrum)						x	x	x	x			x														
droge en natte opslag (bezoekerscentrum)						x	x	x		x	x													x	x	
koeling/ vriezer (bezoekerscentrum)						x	x	x		x	x															
afvalruimte (bezoekerscentrum)						x	x	x	x			x														
kleedruimtes personeel (bezoekerscentrum)	x												x		x											
linnenruimtes schoon en vuil														x					x					x		
kleine laundry													x		x											
meubelopslag					x											x										
technische ruimte voor grote techniek																	x					x				
nutsruimtes voor electra en water																		x								
liften/ trappenhuis met lobby	x	x												x					x	x	x	x				
hotelkamers																			x	x	x					
maids pantries																			x	x	x					
ICT	x	x															x		x			x	x			
Terras buiten				x		x																x	x			
logistiek buiten voor aanvoer materialen						x				x				x										x		
logistiek buiten voor eten						x		x		x															x	
logistiek buiten voor gasten	x	x	x			x																				x

Op basis van deze relaties, in combinatie met de benodigde m2 kan een vlekkenplan gemaakt worden, waar de diverse functies die volgens dit schema bij elkaar moeten komen, ook als vlek tegen elkaar aan gelegd zullen worden. Op deze manier wordt zichtbaar welk oppervlak minimaal nodig is op de BG en of de verdiepingen.

7 Financiële uitgangspunten voor het bezoekerscentrum en de overnachtingsvoorzieningen

De volgende investeringen in de overnachtingsvoorzieningen en entree worden voorzien.

Investering			
	oppervlakte (BVO)	kosten	Totaal
Entree			
casco	1206	900 €	1.085.400 €
Inbouw	1206	500 €	603.000 €
Installaties	1206	600 €	723.600 €
			2.412.000 €
Hotel			
casco	4226	900 €	3.803.400 €
inbouw	4226	500 €	2.113.000 €
Installaties	4226	600 €	2.535.600 €
FF&E	100	28.000 €	2.800.000 €
			11.252.000 €
Bouwkosten			13.664.000 €
Projectleiding	5%		705.954 €
Bijkomende kosten			2.583.793 €
Overige kosten			887.102 €
Totaal			17.840.850 €

Beide gebouwen zijn apart begroot. Het betreft de kosten van het gebouw, zowel casco als inbouw. Getallen zijn ex BTW. Voor het hotel zijn de kosten voor de inrichting van het hotel (Furniture, Fixtures, and Equipment) gesteld op 28.000,- euro per kamer.

Vervolgens is zowel een vastgoed exploitatie als een gebruikers exploitatie opgesteld.

Vastgoed exploitatie

BALANS		NA 5 JAAR
INKOMSTEN		
Entreegebouw		236.523
Overnachtingen		828.888
		0
SOM		1.065.411
KOSTEN		
Financieringslasten		230.181
Afschrijvingen		546.844
voorziening onderhoud		138.503
belastingen en verzekeringen		74.579
overige kosten		31.962
beheerkosten derden		10.654
beheerkosten gebouweigenaar		31.962
niet verrekenbare BTW		0
SOM		1.064.685
SALDO		725

Gerekend is met een fictieve huur van 230,- euro per meter VVO. Een marktconforme prijs. Hetgeen samen voor beide gebouwen een huurprijs oplevert van ruim 1.1 miljoen euro in jaar 5 (geïndexeerd). Qua kosten zijn de bovenstaande posten geïdentificeerd. Een annuïtaire financiering met 1,5 jaar rente, afgelost in 30 jaar is opgenomen. Vanaf jaar 5 is een positief exploitatieresultaat te verwachten.

Exploitatie gebruiker

Uitgangspunten overnachtingen		Uitgangspunten entreegebouw	
Functie	Hotel	Functie	
	100 kamers	Verdienmodel ruimtes	
	75% bezetting		€ 100.000 Filmzaal (20.000 X 5 euro)
	€ 160 gemiddelde kamer prijs		€ 194.000 souvenir shop (euro per bezoeker)
	€ 0 kantoor verhuur per dag		
	0 dagdelen	Horeca	
	€ 4.380.000 Omzet hotel		203.000 aantal bezoekers horeca
Horeca			€ 6 uitgave pp
	€ 410.625 Horeca; 100 kamer, €15 uitgave pp		€ 1.218.000 Totale omzet horeca
	€ 4.790.625 Totale omzet hotel		€ 1.512.000 Totale omzet entree gebouw
	17% huur van de omzet		17% huur van de omzet
	€ 814.406 Mogelijke huur		€ 257.040 Mogelijke huur

Inkomsten worden voor beide gebouwonderdelen voorzien. Het bouwdeel voor de overnachtingen heeft inkomsten uit kamerverhuur en horeca. Met 75% bezetting zouden de 100 kamers gedurende 365 dagen verhuurt kunnen worden aan enkelpersoonsbezetting. Hierdoor zouden ruim 27.000 gasten per jaar aanwezig zijn. Als uitgangspunt is genomen dat zij 15 euro per persoon per nacht uitgeven in het restaurant gedeelte (ontbijt, dan wel diner). Hetgeen een omzet geeft van ruim 400.000,- euro. Veel horeca zal in het voorgestane model ook binnen de vestiging worden genuttigd. Een totale omzet van 4.7 miljoen euro is voorzien. Op basis van ervaringsgetallen kan 17% van deze omzet besteed worden aan vastgoed kosten. Zijnde ruim 800.000,- euro. Te benoemen als interne huur. Te gebruiken voor afschrijvingen, financieringen, onderhoud, verzekeringen en belastingen.

Voor het entreegebouw zijn inkomsten voorzien uit horeca (dagjesmensen (6 euro pp), filmzaal en souvenirshop. Op basis van deze omzet van 1,5 miljoen euro, is een (interne) huur van 250.000,- euro potentieel mogelijk.

Tezamen is een huur van 1.071.000 euro mogelijk. Te behalen vanaf jaar 3, naar verwachting. Daarmee zijn de haalbare huurprijs op basis van de exploitatie (gebruikers) en de vastgoedexploitatie met elkaar in evenwicht.

Bijlage 1a: Bezoekerscentrum

Stichting Loevestein Bezoekerscentrum						versie 1.3							27 januari 2023			
m2-behoefte																
Bezoekers centrum		Afdeling/functie	aantal werfplekken huidige	aantal werfplekken toekomst	type werkplek	m2 norm per werkplek	aantal werfplekken per ruimte	kamers	total m2 FNO	FNO per kamer	aantal stralenen	ruimte NO per	Total m2 NO	% verkeer	correctie voor open plan	total m2 NVO
Kantoren	17															
		Directeur	1		D	12	1	1	12,0	12	4	13,0	13,0	1,3	0	14,3
		General Manager	1		B	7	1	1	7,0	7	3	9,7	9,7	1,0	0	10,7
		Chef F&B/ Keuken	1		B	7	1	1	7,0	7	3	9,7	9,7	1,0	0	10,7
		Kantoor marketing	3		B	7	3	1	21,0	21	7	22,7	22,7	2,3	0	24,9
		Manager Finance Operations	4		B	7	4	1	28,0	28	9	29,2	29,2	2,9	0	32,1
		Kantoor Museum	4		B	7	4	1	28,0	28	9	29,2	29,2	2,9	0	32,1
		Kantoor Marketing/ reserveringen	3		A	5	3	1	15,0	15	5	16,2	16,2	1,6	0	17,8
Specifieke ruimten													129,6			142,6
		centrale ontvangst winkel					50	1		75,0	24	77,8	77,8	7,8	1	86,5
		eetcafe/bar					20	1		50,0	16	51,8	51,8	5,2	0	57,0
		koeling/vriezer (groot bij hotel)					40	1		200,0	62	200,9	200,9	20,1	0	221,0
		afwas F&B (groot bij hotel)					grp	1		5,0	2	6,5	6,5	0,6	0	7,1
		droge en natte opslag (groot bij hotel)					grp	1		10,0	4	13,0	13,0	1,3	0	14,3
		afvalruimte (groot bij hotel)					grp	1		6,5	2	6,5	6,5	0,6	0	7,1
		ontvangst goederen					grp	1		15,0	5	16,2	16,2	1,6	0	17,8
		toiletgroep D+H					grp	2		15,0	5	16,2	32,4	1,6	0	34,0
		kluisjes/lockers					grp	1		5,0	2	6,5	6,5	0,6	0	7,1
		oplaadpunt telefoon/fietsaccu					grp	1		5,0	2	6,5	6,5	0,6	0	7,1
		receptie/informatie					grp	1		15,0	5	16,2	16,2	1,6	0	17,8
		kaarverkoop					grp	1		8,0	3	9,7	9,7	1,0	0	10,7
		filmzaal					40	1		80,0	25	81,0	81,0	8,1	0	89,1
		Vergaderen voor eigen overleg					grp	2		10,0	4	13,0	25,9	1,3	0	27,2
		inloop met educatie					grp	1		30,0	10	32,4	32,4	3,2	0	35,6
		fac. ruimtes, opslag, schoonmaak					grp	1		20,0	7	22,7	22,7	2,3	0	24,9
		ICT					grp	1		10,0	4	13,0	13,0	1,3	0	14,3
		Personeelskantine/ Pantry					grp	1		20,0	7	22,7	22,7	2,3	0	24,9
		Personeelsruimte (opfrissen/ douchen en omkleeden)					grp	4		10,0	4	13,0	51,8	1,3	0	53,1
Totaal			17							716	totaal m2 FNO		835,9	totaal m2 NO		913,7

Bijlage 1b: Bezoekerscentrum:

Functioneel Programma van Eisen									
Datum:		27-jan-23							
Versie:		versie 1.3							
Gebouwspecificaties									
		diepte kantoorzone		1,80 m					
		stramien		1,80 m					
		minimale breedte ruimte		2 stramienen					
Resultaten									
			2030	2030					
			m2 NO	m2 NVO					
		Kantoren	130	143 m²					
		Specifieke ruimten	706	771 m²					
		Totaal	836	914 m²					
		benodigd VVO		1.005 m²				VVO/NVO factor :	1,10
		benodigd BVO		1.206 m²				BVO/VVO factor :	1,20
Resultaten in ratio's									
		Aantal werkplekken		17 stuks					

Bijlage 2a: overnachtingsvoorzieningen/ overnachting

Stichting Loevestein Hotel												27 januari 2023				
m2-behoefte												versie 1.3				
hotel	Afdeling/ functie	aantal werkplekken huidig	aantal werkplekken toekomst	type werkplek	m2 norm per werkplek	aantal werkplekken per ruimte	aantal kamers	total m2 FNO	FNO per ruimte	aantal stramienen	NO per ruimte	Total m2 NO	%verkeer	correctie voor open plan	total m2 NVO	
Kantoren (zie bezoekerscentrum)																
Specifieke ruimten																
	centrale ontvangst (bezoekerscentrum)					grp	1		0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	
	receptie hotel					grp	1		30,0	10	32,4	32,4	6,5	0	38,9	
	kofferopslag					grp	1		20,0	7	22,7	22,7	4,5	0	27,2	
	toiletgroep hotel					grp	1		40,0	13	42,1	42,1	8,4	0	50,5	
	Bar					15	1		30,0	10	32,4	32,4	6,5	0	38,9	
	Restaurant ontbijt/lunch/diner					50	1		100,0	31	100,4	100,4	20,1	0	120,5	
	buffet voor ontbijt/ lunch					20	1		30,0	10	32,4	32,4	6,5	0	38,9	
	keuken					grp	1		50,0	16	51,8	51,8	10,4	0	62,2	
	spoelkeuken					grp	1		20,0	7	22,7	22,7	4,5	0	27,2	
	droge en natte opslag					grp	2		20,0	7	22,7	45,4	4,5	0	49,9	
	koeling/ vriezer					grp	2		20,0	7	22,7	45,4	4,5	0	49,9	
	afvalruimte					grp	1		25,0	8	25,9	25,9	5,2	0	31,1	
	kleedruimtes personeel (bezoekerscentrum)					grp	1		0,0	0	0,0	0,0	0,0	0	0,0	
	linnentruimtes schoon en vuil					grp	2		15,0	5	16,2	32,4	3,2	0	35,6	
	kleine laundry					grp	1		20,0	7	22,7	22,7	4,5	0	27,2	
	meubelopslag					grp	1		30,0	10	32,4	32,4	6,5	0	38,9	
	technische ruimte voor grote techniek					grp	1		100,0	31	100,4	100,4	20,1	0	120,5	
	nutruimtes voor electra en water					grp	3		10,0	4	13,0	38,9	2,6	0	41,5	
	liften/ trappenhuis met lobby					grp	2		15,0	5	16,2	32,4	3,2	0	35,6	
	hotelkamers					grp	100		20,0	7	22,7	2268,0	4,5	0	2.272,5	
	malis pantries					grp	5		10,0	4	13,0	64,8	2,6	0	67,4	
	ICT					grp	1		20,0	7	22,7	22,7	4,5	0	27,2	
Totaal									625	totaal m2 FNO			3068,3	totaal m2 NO		3201,8
								0	Aantal werkplekken kantoren							

Bijlage 2b: overnachtingsvoorzieningen/ overnachting:

Functioneel Programma van Eisen							
Datum:		27-jan-23					
Versie:		versie 1.3					
Gebouwspecificaties							
		diepte kantoorzone		1,80 m			
		stramien		1,80 m			
		minimale breedte ruimte		2 stramienen			
Resultaten							
			2030	2030			
			m2 NO	m2 NVO			
		Kantoren (zie bezoekercentrum)	0	0 m²			
		Specifieke ruimten	3.068	3.202 m²			
		Totaal	3.068	3.202 m²			
		benodigd VVO		3.522 m²		VVO/NVO factor :	1,10
		benodigd BVO		4.226 m²		BVO/VVO factor :	1,20
Resultaten in ratio's							
		Aantal werkplekken		0 stuks			
		NO/ werkplek		0,0 m²			
		NVO/ werkplek		0,0 m²			
		VVO/ werkplek		0,0 m²			
		BVO/ werkplek		0,0 m²			