Bouwkundige toets en beoordeling locaties dorpshuis Neeritter

"Voor en door bewoners van Neeritter"

maart 2021



Inhoud

1. Inleiding 3

2. Ruimtestaat 4

3. Beoordeling locaties 10

4. Conclusie en advies werkgroep 11

Bijlage 1. Programma van Wensen 14

Bijlage 2: Bouwkostenramingen 24



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en vraagstelling

Sinds de sluiting van Zaal 't Törp, eind 2017, heeft Neeritter als enige dorp van de gemeente Leudal geen centrale ontmoetingsplek meer. Een plek waar door verenigingen en organisaties uiting kan worden gegeven aan de vele sociaal-culturele activiteiten. Dorpsoverleg Itter Laeftj heeft dit belangrijke thema voor het dorp en haar inwoners van onderop opgepakt door begin 2019 gesprekken te gaan voeren met alle besturen van verenigingen, organisaties en bewonersinitiatieven. Deze gesprekken hebben veel waardevolle informatie en inzichten opgeleverd. Naast de grote waarde die gehecht wordt aan een dorpshuis is er inzicht gekomen in de totale ruimtevraag, inclusief de soort ruimtes die de 37 verenigingen en initiatieven structureel en incidenteel voor hun activiteiten nodig hebben. Verder is in die gesprekken gedeeld dat het hebben en onderhouden van een dorpshuis heden ten dage geen eenvoudige opgave is. De verenigingen en organisaties moeten bereid zijn om gebundeld op één plek samen met de bewoners de schouders onder een nieuw dorpshuis te zetten. Een dorpshuis, waar jong en oud zich kan treffen en kan inlopen voor een ontmoeting met dorpsgenoten.

Dorpsoverleg Itter Laeftj heeft deze gegevens van 'de familie Itter, samen met een beschrijving van trends en ontwikkelingen en een sterkte-zwakteanalyse gebundeld in een rapport 'Een toekomstbestendig dorpshuis?! Voor en door bewoners van Neeritter'. Met de aanbieding van het rapport in mei 2020 aan de gemeente Leudal is de initiatieffase afgerond en is er gestart met de fase van het onderzoeken van de haalbaarheid van een dorpshuis. De gemeente Leudal heeft in het recent opgestelde accommodatiebeleid het dorpshuis voor Neeritter prioriteit gegeven.

Het haalbaarheidsonderzoek is op drie locaties verricht:

1. Locatie zaal 't Törp (particulier eigendom);
2. Locatie basisschool Sint Lambertus (eigendom gemeente);
3. Locatie Driessenstraat 27-29 (eigendom gemeente).

Het haalbaarheidsonderzoek gaat over het toetsen van de haalbaarheid van het realiseren van een fysiek dorpshuis passend bij de vraag van alle verenigingen, initiatieven en activiteiten van Neeritter op drie locaties én de haalbaarheid van een toekomstbestendige (financiële) exploitatie.



1.2 Aanpak

De aanpak is ‘van onderop’. Zoals aangegeven voerde Dorpsoverleg Itter Laeftj In 2019 gesprekken met 37 verenigingen, organisaties en initiatieven uit Neeritter om de behoeften aan een dorpshuis in beeld te brengen. De uitkomst van de gesprekken zijn tijdens een dorpsbijeenkomst op 8 juli 2019 teruggekoppeld. Op basis van deze informatie is het rapport ‘Een toekomstbestendig dorpshuis?! Voor en door inwoners van Neeritter’ opgesteld. Op 15 juli 2020 vond er een vervolgbijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst vulden de verenigingen vragenlijsten in, waarmee de beschikbare informatie verder werd verdiept en er met de werkgroep een ruimtelijk-functioneel programma van wensen is opgesteld. Het programma van wensen vindt u terug in bijlage 1.
Het ruimtelijk-functioneel programma van wensen was de basis voor de bouwkundige toets en beoordeling van de drie locaties. Basalex B.V. deed op basis van het programma van wensen de volgende (bouwkundige) werkzaamheden:

- Opstellen ruimtestaat op basis van programma van wensen;
- Conditiemeting van de drie locaties;
- Analyse en beoordeling wat er nodig is om van de locaties een gewenste dorpshuis functie te maken, passend bij de vraag van de verenigingen en initiatieven in het dorp;
- Bouwkostenraming om van de locaties een toekomstbestendig dorpshuis te maken.

Een aantal inwoners vormden een werkgroep ‘Toekomstbestendig dorpshuis’. De werkgroep leden gingen, vanuit een algemeen belang voor de leefbaarheid en levendigheid van Neeritter, meedoen en dit proces van het onderzoeken van de haalbaarheid van dichtbij kritisch volgen. Gedurende het proces zijn alle gezette stappen met de werkgroep voorbereid en besproken. Ook zijn alle stappen met het algemeen bestuur van Dorpsoverleg Itter Laeftj besproken.

1.3 Leeswijzer

Dit document start met een weergave van de gewenste ruimtestaat. Vervolgens volgt er per locatie een beoordeling, waarin er een beschrijving is van de conditiemeting van de locatie, de voor- en nadelen van de locatie, een beoordeling van de benodigde aanpassingen én wat de investeringskosten zijn om tot het gewenste resultaat te komen. Dit document wordt afgesloten met een conclusie, waarbij de drie locaties schematisch zijn beoordeeld in een matrix en een advies over de locatiekeuze.



2. Ruimtestaat

De vraag naar ontmoetings- en activiteitenruimte in Neeritter is op basis van het programma van wensen (bijlage 1) vertaald in een ruimtestaat. De ruimtestaat kwam als volgt tot stand:

1. Input vanuit verenigingen over welke activiteiten ze in het toekomstige dorpshuis uit willen voeren (type activiteiten, wanneer, structureel of incidenteel en hoe veel bezoekers en deelnemers daarbij te verwachten zijn);
2. Er is een rooster van de potentiële bezetting ontwikkeld, waarbij rekening gehouden is met de wensen voor type ruimten en aantal ruimten;
3. De ruimtes zijn afgezet tegen het aantal te verwachten bezoekers en deelnemers op basis waarvan de vierkante meters per ruimte bepaald zijn;
4. Op basis van de potentiële bezetting is bekeken welke ruimten met elkaar te combineren zijn. Zo is ervoor gekozen om geen vaste ruimte voor de Heemkunde op te nemen in de ruimtestaat, maar om dit in een multifunctionele ruimte te organiseren.

Ook vond er een benchmark plaats met dorpshuizen in dorpen van een gelijke omvang qua inwoners. Uit deze benchmark bleek dat er een totaal bruto vloeroppervlak van 800-1.100m2 nodig is.

De tabel hiernaast geeft de ruimtestaat voor het toekomstige dorpshuis weer. Het totale bruto vloeroppervlak (bvo) van de ruimtestaat is 1.075 m². In de tabel is per ruimte weergegeven hoe groot deze zijn. Met deze ruimtestaat beoordeelde Basalex B.V. of de drie locaties passend (te maken) zijn voor het gewenste doel.

Ruimtestaat Dorpshuis Neeritter		
Omschrijving	m²	Aandachtspunt
Ontmoeting	**220**	
Hoofdentree	10	incl. garderobe
Sanitaire ruimte	30	incl. miva (minder validen)
Huiskamer	100	incl. bar/expositiemogelijkheid
Keuken	40	
Bijkeuken/Opslag	40	
Bibliotheek/heemkunde	**9**	aan huiskamer/opslag heemkundekring
Jeugdhonk	**35**	eigen ingang
Evenementenruimte	**240**	
Zaal/Beweegruimte	200	
Podium	MFR1	spiegelwand/akoestische wand
2 kleed- wasruimten	40	grenzend aan podium
Multifunctionele ruimten	**140**	
Grote zaal (MFR 1)	80	expositiemogelijkheid
Middelgrote zaal (MFR 2)	40	expositiemogelijkheid
Kleine zaal (MFR 3)	20	expositiemogelijkheid
Werkplekken	**24**	
Beheerder/administratie	12	
Medische (spreekkamer)	12	
Techniek	**22**	
Technische ruimte	20	CV/WW/ventilatie
Meterkast	2	
Facilitair	**170**	
Opslag verenigingen	100	
Werkplaats/kast	12	
Expeditie/vuilopslag	10	
Buitenberging	48	
Subtotaal	**860**	
Verk. Ruimte en opslag: 15%	129	
Ontwerpverlies en constructie: 10%	86	
Totaal	**1075**	
Buitenruimte	**300**	sport en spel (250m2)/educatieve tuin (50m2)

3. Beoordeling locaties

In dit hoofdstuk worden de drie locaties bouwkundig beoordeeld. Het hoofdstuk start met de uitgangspunten die zijn gehanteerd.

3.1 Uitgangspunten

Bij de beoordeling van de drie locaties is uitgegaan van de ruimtestaat. Op basis van de ruimtestaat is beoordeeld in hoeverre het programma van wensen te realiseren is op de drie locaties.

Voor de berekening van de investeringskosten is uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- Richtlijnen voor Bijna Energie Neutraal (BENG);
- Kwaliteit: sober en doelmatig;
- Volledige toegankelijkheid.

Voor de drie locaties zijn vlekkenplannen gemaakt. Dit zijn indicaties van hoe de toekomstige situatie eruit kan komen te zien. Het staat niet vast dat de indeling op deze manier ook zo wordt gerealiseerd. Een architect zal dit in een later stadium verder uit moeten werken.

3.2 Locatie Café-Zaal 't Törp

Dit pand is gelegen aan de Driessenstraat 9-11. Het café met woning is een historisch pand dat dateert van 1780. Het pand is regelmatig verbouwd en uitgebreid met een bedrijfskeuken, enkele bergingen, een grote zaal met podium en kelderruimte.

Het historische deel is in een U-vorm gebouwd en heeft een bovenverdieping. Aan de ene poot is de bedrijfskeuken gebouwd en aan de andere poot de grote zaal. In het midden is een toiletgroep gesitueerd. Het vermoeden bestaat dat er in het pand asbesthoudende materialen zitten.

Het pand heeft een bvo van ongeveer 1.375 m². Dit is ruimschoots voldoende voor de dorpshuisfunctie. Het perceel heeft een oppervlakte van 1.270 m².

Voordelen van de locatie:

1. Gelegen in de historische kern van Neeritter;
2. Voldoende bvo voor de gewenste functies;
3. Er is enige ruimte (ca. 200 m²) voor extra functies (bijv. atelier, opslag etc.);
4. Degelijke bouw en geluidsisolatie grote zaal;
5. Parkeerplaatsen in de directe nabijheid;
6. Goede uitstraling;
7. Heeft een positief verleden t.a.v. beoogde functie;
8. Grote zaal is al aanwezig.

Nadelen van de locatie:

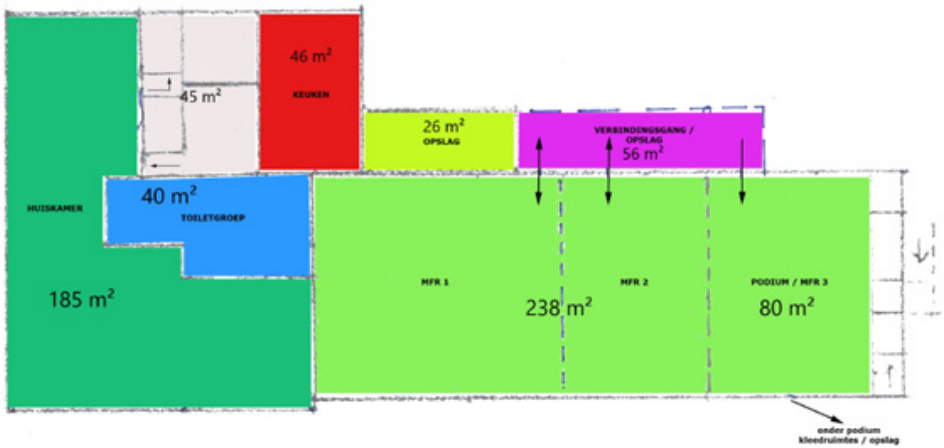
1. Het pand moet in eigendom verworven worden;
2. Akoestiek grote zaal slecht;
3. Multifunctionele indeling grote zaal niet goed mogelijk;
4. Geen kleed- grimeruimte voor artiesten in huidige situatie;
5. Geen of zeer matige isolatie in historisch deel;
6. Mogelijk asbesthoudende materialen aanwezig;
7. Onvoldoende opslagruimte in huidige situatie;
8. Buitenruimte voor sport en spel en evenementen;
9. Er is een verhoogd risico voor tegenvallers tijdens de renovatie vanwege de monumentale status en leeftijd van het gebouw.

Nodige aanpassingen om te komen tot een dorpshuisfunctie:

1. Renovatie op basis van de conditiemeting om gebreken en achterstallig onderhoud \ weg te werken;
2. Extra investering in duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, warmtepomp, isolatie, warmteterugwinning etc.;
3. Herinrichting café-woongedeelte t.b.v. huiskamer en multifunctionele ruimten
4. Lift t.b.v. toegankelijkheid verdieping;
5. Akoestiek verbeteren door plafond grote zaal te verwijderen;
6. Uitbreiding c.q. aanpassing ter hoogte van bestaande berging t.b.v. routing om flexibele indeling grote zaal mogelijk te maken;
7. Flexibele akoestische wanden aanbrengen;
8. Herinrichten deel kelder als kleed- en grimeruimte.

Vlekkenplan

Onderstaand vlekkenplan geeft de begane grond weer. Op de verdieping is er ruimte om een jeugdhonk en extra ruimte voor opslag te realiseren. De verbindingsgang (paars) is een uitbouw van de huidige situatie.



Kostenraming

Zaal ‘t Törp staat momenteel leeg. Het gebouw heeft voldoende bruto vloeroppervlak. T.b.v. de bereikbaarheid van de afzonderlijke zaaldelen is een kleine uitbreiding noodzakelijk (26 m²). De kosten hiervoor zijn geraamd op € 1.015.000,-. De raming omvat een renovatie, herindeling en kleine uitbreiding. De kostenraming is exclusief de aankoopkosten van het pand. De daadwerkelijke kosten voor realisatie van het dorpshuis op deze locatie is daarom duurder dan het genoemde bedrag. Zie bijlage 2 voor een specificatie van de kostenraming.

3.3 Locatie Driessenstraat 27-29

Het pand aan de Driessenstraat 27-29 is een combinatie van twee voormalige woningen. De voormalige woning aan de linkerzijde is op de begane grond gerenoveerd en uitgebreid. In dat deel is een galerie gevestigd. Op de verdieping heeft Jong Nederland een grote activiteitenruimte. De rechterzijde biedt op de begane grond huisvesting aan de heemkundekring en Jong Nederland (overwegend opslag). De bovenverdieping sluit aan op de activiteitenruimte van JN. De nooduitgang van de activiteitenruimte komt uit op een trap aan de achterzijde van het pand. In het pand zijn diverse niveauverschillen. Het bvo van het totale pand (inclusief galerie) is 644 m².

Aansluitend ligt de gymzaal met een garage/berging. De gymzaal bestaat uit een zaal van 20 x 10 x 5,50 m, 2 kleed- en waslokalen, een entree en een toestellenberging. Aan de achterzijde ligt de garage berging en de cv-ruimte. Het totale bvo van de gebouwen komt dan op ca. 1.000 m². Aan deze zijde van de garage berging ligt een erfdienstbaarheid op het perceel.

Voordelen van deze locatie

1. Gelegen in de historische kern van Neeritter;
2. Parkeerruimte op redelijke afstand;
3. Er is ruimte voor buitenactiviteiten;
4. Beweegruimte/grote zaal (zonder podium) is bij de gymzaal aanwezig;
5. Er is veel uitbreidingsruimte;
6. Combinatie Dorpshuis met kunstgalerie mogelijk.

Nadelen van deze locatie

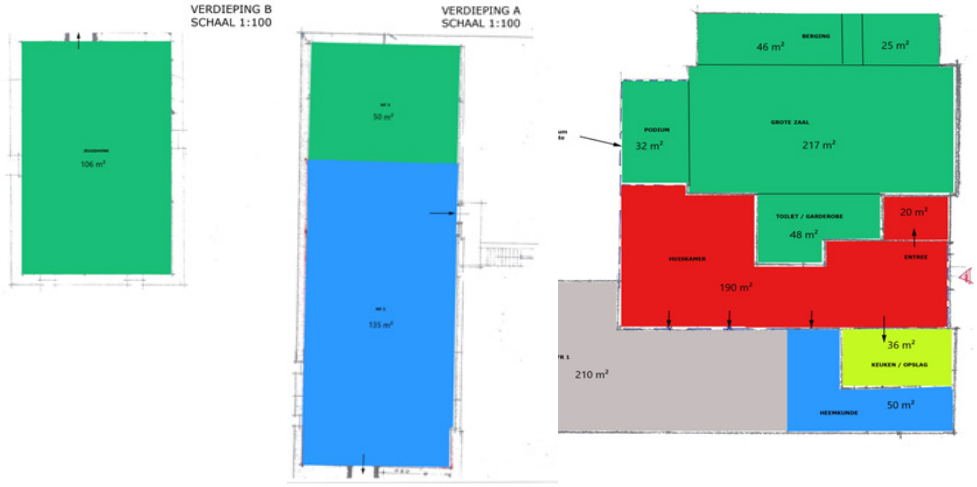
1. Het pand Driessenstraat 27-29 alleen is te klein om aan de ruimtevraag te voldoen;
2. Handhaving galerie bij gecombineerde/verbonden gebouwen niet mogelijk;
3. Niveauverschillen op begane grond en verdieping zijn een complicerende factor voor een functioneel en toegankelijk gebouw;
4. Geen of matige isolatie in grote delen van het pand;
5. Mogelijk asbesthoudende materialen aanwezig;
6. Nauwelijks parkeermogelijkheid direct aan het pand;
7. Er is een verhoogd risico voor tegenvallers tijdens de renovatie vanwege de monu mentale status en leeftijd van het gebouw.

Nodige aanpassingen om te komen tot een dorpshuisfunctie:

1. Renovatie op basis van de conditiemeting om gebreken en achterstallig onderhoud weg te werken;
2. Extra investering in duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, warmtepomp, isolatie, warmteterugwinning etc.;
3. Herinrichting begane grond ten behoeve van huiskamer, keuken en berging;
4. Herinrichting verdieping t.b.v. multifunctionele ruimten en werkplekken;
5. Lift t.b.v. toegankelijkheid;
6. Uitbreiding ter verbinding van pand Driessenstraat en gymzaal, tevens nieuwe entree en deel huiskamer;
7. Herinrichting entree en kleed- en waslokalen t.b.v. kleed- en grimeruimte, entree naar grote zaal, garderobe meterkast e.d.;
8. Podium in de grote zaal (inschuifbaar of verzinkbaar in vloer).

Vlekkenplan

In het vlekkenplan is rekening gehouden met het bouwen van een verbinding tussen het pand aan de Driessenstraat en de gymzaal. Dit is het rode gedeelte. MFR1 is in dit geval de huidige galerie. De galerie kan gehandhaafd blijven indien de ruimten multifunctioneel in te richten zijn.



Kostenraming

De locatie Driessenstraat 27-29 bestaat uit 2 gebouwen, een voormalige woning en een gymzaal die binnenkort buiten gebruik wordt gesteld. De voormalige woning is voor een deel gerestaureerd en als kunstgalerie in gebruik. In het oude gedeelte is de Heemkundekring gevestigd. De kostenraming is € 1.542.000,- en bevat een renovatie van de bestaande gebouwen, de herindeling ervan en een verbindende uitbreiding (275 m²). Zie bijlage 2 voor een specificatie van de bouwkosten.

3.4 Locatie Sint Lambertus

De school is ruim in het groen gelegen in een uitbreidingswijk van Neeritter. Momenteel is de school nog in gebruik voor het onderwijs. Het pand komt binnen afzienbare tijd vrij. Het bouwjaar is 1982. Voor die tijd is het gebouw zeer redelijk geïsoleerd. Het gebouw heeft een speelse indeling door de combinatie van geschakelde klaslokalen met puntdaken. Midden in het gebouw ligt een kleine patio, grenzend aan een centrale ruimte die met schuifwanden uit te breiden is tot flinke proportie. Het totale bvo van het pand is 1.053 m². Er is een groot buitenterrein met een aantal monumentale bomen. Aan de oostzijde ligt een moestuin voor educatieve doeleinden. Aan de oostzijde daar weer van ligt een speelterrein voor de buurt.

Voordelen van deze locatie

1. Centraal gelegen in het huidige Neeritter;
2. Er is ruimte voor buitenactiviteiten;
3. Parkeerruimte aanwezig en uit te breiden;
4. Alles is op de begane grond;
5. Centrale ruimte voldoet qua oppervlak aan de vraag;
6. Beweegruimte aanwezig;
7. Patio is eenvoudige uitbreidingsmogelijkheid;
8. Pand voldoet aan ruimtevraag en er is ruimte voor uitbreiding.

Nadelen van deze locatie

1. Dakbedekking mogelijk asbesthoudend;
2. Centrale ruimte in huidige situatie te laag voor podium. Door constructie is het verhogen van de centrale ruimte complex en kostbaar;
3. Extra investeringen in duurzaamheidsmaatregelen nodig (b.v. zonnepanelen, warmtepomp, (geluid)isolatie en warmteterugwinning).

Nodige aanpassingen om te komen tot een dorpshuisfunctie

1. Renovatie op basis van de conditiemeting om gebreken en achterstallig onderhoud weg te werken;
2. Extra investering in duurzaamheidsmaatregelen zoals zonnepanelen, warmtepomp, (geluid)isolatie, warmteterugwinning etc.;
3. Herinrichting t.b.v. diverse dorpshuisfuncties zoals entree, garderobe, huiskamer, keuken, opslag etc.;
4. Aanpassing centrale ruimte met integreren patio, deels verhogen, aanbrengen podium (verzink- c.q. inschuifbaar), akoestische voorzieningen etc..



Vlekkenplan

In het vlekkenplan is er rekening gehouden met de huidige ruimtes van Sint Lambertus. Door de lokalen aan de noordzijde open te breken ontstaat er een grote zaal en huiskamer. Er is een uitbouw nodig om kleedruimten te realiseren die aan het podium grenzen. MF1 is de huidige peutergymzaal die gebruikt kan worden voor sport- en beweegactiviteiten.





4. Conclusie en advies werkgroep

In dit hoofdstuk is de conclusie en het advies van de werkgroep beschreven. Het hoofdstuk sluit af met een planning voor het vervolg.

4.1 Conclusie

De gebouwen zijn alle drie passend te maken voor de functie van Dorpshuis. Bij 't Törp is er geen aangrenzende buitenruimte voor de buitenactiviteiten. In dat opzicht voldoet die locatie niet aan het programma van wensen, maar dit is op te lossen door een buitenruimte in de omgeving hiervoor te gebruiken. In leeftijd, bouwaard, ligging en ruimte zijn er verschillen. Voor alle gebouwen geldt dat de conditie naar het gewenste peil gebracht moet worden. Dat wil zeggen dat het achterstallig onderhoud en de gebreken verholpen moeten worden én dat het gebouw na renovatie moet voldoen aan de duurzaamheidseisen.

Voor elk gebouw betekent het ook dat er aanpassingen of uitbreidingen moeten plaatsvinden om aan de eisen van functionaliteit te voldoen. Per gebouw zijn de uitkomsten daarvan verschillend. De kostenramingen voor de drie locaties zijn weergegeven in onderstaande tabel. Voor de locatie van 'De Zaal' geldt dat de kostenraming exclusief de aankoop van het pand is.

Locatie	Kostenraming
De Zaal	€ 1.015.000
Driessenstraat 27-29	€ 1.542.000
Driessens St. Lambertusschool traat 27-29	€ 908.000

In de hiernavolgende matrix wordt elk gebouw op basis van waarden objectief beoordeeld.

Beoordelingsmatrix

Om de beoordeling van de drie locaties te vereenvoudigen heeft de werkgroep zich gebogen over een beoordelingsmatrix. Voor de drie locaties zijn de kwaliteiten en mogelijkheden in een matrix gezet. Elke locatie is gewaardeerd op basis van dezelfde criteria. De waardering (laag tot hoog) van elk criterium gebeurt op een schaal van 1 tot 5. Er is tevens een weging aan de criteria gehangen, omdat sommige criteria zwaarder wegen dan andere. De zwaarte van de criteria is in % uitgedrukt achter de criteria. Hoe hoger het percentage, des te zwaarder het criterium meetelt.

a. Conditie van het gebouw (50%);
b. Ruimtebehoefte binnen (100%);
c. Ruimtebehoefte buiten (75%);
d. Aanpasbaarheid (50%);
e. Flexibiliteit en Multifunctionaliteit (75%);
f. Ligging en bereikbaarheid (50%);
g. Eigendom/rechten (25%);
h. Investering (75%);
i. Risicofactoren (50%).



Onderstaand is de beoordelingsmatrix voor de drie locaties weergegeven. Tussen haakjes is weergegeven welke score van 1 tot en met 5 het criterium scoort. Buiten haakjes staat de gewogen score.

Beoordelingsmatrix locaties dorpshuis Neeritter			
Criterium	**De Zaal**	**Driessenstraat 27-29**	**St. Lambertusschool**
Conditiemeting	1 (2)	1,5 (3)	2 (4)
Ruimtebehoefte binnen	5 (5)	4 (4)	5 (5)
Ruimtebehoefte buiten	0,75 (1)	2,25 (3)	3,75 (5)
Aanpasbaarheid	2 (4)	2 (4)	2 (4)
Flexibiliteit en multifunctionaliteit	1,5 (2)	2,25 (3)	3 (4)
Ligging & bereikbaarheid	2,5 (5)	2 (4)	2,5 (5)
Eigendom/rechten	0,25 (1)	1 (4)	1,25 (5)
Investering	1,5 (2)	0,75 (1)	2,25 (3)
Risicofactoren	1 (2)	1 (2)	2 (4)
Totaalscore	**15,5 (24)**	**16,75 (28)**	**23,75 (39)**

4.2 Advies werkgroep

Er is een gedegen proces doorlopen waar de werkgroep trots op is. De werkgroep heeft samen met de bouwkundig specialist (Basalex) en Dorpslab de beoordelingsmatrix opgesteld en ingevuld. De bouwkundige beoordeling én bouwkostenraming zijn objectief door een expert gedaan.

De werkgroep wil nu een keuze maken die duurzaam is voor minimaal de komende dertig jaar. Op basis van de bouwkundige beoordeling en de bouwkostenraming komt de werkgroep unaniem tot het advies om te kiezen voor de Sint Lambertusschool als toekomstige locatie. Daarvoor heeft de werkgroep de volgende argumenten. De Sint Lambertusschool:

- Is in de toekomst in het hart van Neeritter gelegen;
- Heeft vele mogelijkheden, zowel binnen als buiten;
- Biedt ruimte aan de hele ‘familie Itter’;
- Voldoet functioneel en ruimtelijk aan alle wensen;
- Is qua gebouw het jongste, waardoor er minder complexiteit en onverwachte kosten worden verwacht;
- Is qua investeringskosten en toekomstbestendigheid de beste keuze.

Er is objectief en rationeel gezocht naar de beste oplossing en meest toekomstbestendige locatie voor Neeritter. Het schoolgebouw biedt op alle punten de beste mogelijkheden en is in de ogen van de werkgroep de beste keuze. Natuurlijk zijn er ook nadelen te benoemen, maar die zijn er altijd. De werkgroep kijkt vooral naar de mogelijkheden die het gebouw kan bieden. De beste weg vooruit is het maken van een keuze en daarvoor gaan, zodat er een concreet punt op de horizon gezet kan worden en daaraan gewerkt kan worden.

Het unanieme advies van de werkgroep ‘toekomstbestendig dorpshuis’ is op 16 maart gepresenteerd aan het bestuur van Dorpsoverleg Itter Laeftj en integraal overgenomen.

De werkgroep vindt het van belang om inzicht te krijgen in de planning van de nieuwbouw van de onderwijsvoorziening voor Haler, Hunsel, Ittervoort en Neeritter, zodat er geen vertraging opgelopen wordt in de voortgang om te komen tot een toekomstbestendig dorpshuis voor Neeritter.

4.3 Vervolg

De resultaten van deze rapportage en het advies van de werkgroep worden gedeeld met alle verenigingen, organisaties en bewonersinitiatieven in Neeritter. Op 25 maart 2021 is er een bijeenkomst georganiseerd waarbij de resultaten vanuit deze rapportage zijn toegelicht en waarin er eerste stappen zijn gezet om uitgangspunten voor een toekomstbestendige (financiële) exploitatie te halen. De vervolgstap is het maken van een ondernemingsplan. In het ondernemingsplan zijn onderdelen als visie, programma, organisatie, beheer, accommodatie, financiën en communicatie opgenomen. De verwachting is dat er in mei 2021 een definitief ondernemingsplan ligt wat op goedkeuring van de verenigingen in Neeritter kan rekenen. Wanneer alles volgens plan verloopt vindt er in juli 2021 besluitvorming in de gemeenteraad plaats die een krediet beschikbaar stelt voor de realisatie van het toekomstbestendige dorpshuis. Dan volgt er een nieuwe fase in dit project. Zie onderstaand de stappen die de komende tijd doorlopen worden.

Benodigde stappen	
Bijeenkomst verenigingen, organisaties en bewonersinitiatieven	
• Draagvlak locatiekeuze	Do 25-3 digitaal
• Doorkijk invulling exploitatie (beheer, organisatie etc.)	
Schrijven concept ondernemingsplan	Ma 5-4-21 t/m vr 23-4-21
Overleg werkgroep	Do 15-4 2021 en Ma 26-4
Overleg Dorpsoverleg Itter Laeftj	Ma 19-4
Eindbijeenkomst verenigingenorganisaties en bewonersinitiatieven	
• Presenteren concept ondernemingsplan	Donderdag 29-4
• Intenties verenigingen	
Digitale reacties verenigingen op concept	Ma 10-5-21 t/m vr 21-5-21
Intentieverklaringen verenigingen, organisaties en bewonersinitiatieven	Ma 10-5-21 t/m vr 21-5-21
Definitief ondernemingsplan	Ma 24-5-21

Besluitvorming gemeente	
Schrijven concept ondernemingsplan	do 20-5-21
Overleg wethouder Backus	ma 27-5-21
Presentatie college	di 1-6-21
Presentatie Commissie Sociaal	do 28-6-21
Besluitvorming college	di 24-8-21
Besluitvorming raad	di 28-9-21



Bijlage 1. Programma van Wensen

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

In Neeritter ontbreekt sinds de sluiting in 2017 van Itter Inn, voorheen Zaal 't Törp, een dorpshuis. Verenigingen en initiatieven weken noodgedwongen uit naar alternatieve locaties, soms naar andere kernen. Hierdoor staat de sociale samenhang van Neeritter onder druk. Dorpsoverleg Itter Laeftj stelde na overleg met verenigingen uit Neeritter het rapport 'Een toekomstbestendig dorpshuis?! Voor en door inwoners van Neeritter' op. Hierin is de behoefte aan een dorpshuis voor Neeritter onderbouwd. Met de aanbieding van het rapport aan de gemeente Leudal is de initiatieffase afgerond en is er gestart met de fase van het onderzoeken van de haalbaarheid van een dorpshuis.

Voor het haalbaarheidsonderzoek zijn drie locaties in beeld:
1. Locatie zaal 't Törp (particulier eigendom)
2. Locatie basisschool Sint Lambertus (eigendom gemeente)
3. Locatie Driessenstraat 27-29 (eigendom gemeente)

Het haalbaarheidsonderzoek gaat over de haalbaarheid van het realiseren van een fysiek dorpshuis passend bij de vraag van alle verenigingen, initiatieven en activiteiten van Neeritter én de haalbaarheid van een toekomstbestendige (financiële) exploitatie.

1.2 Doel en inhoud programma van wensen

Het voorliggende Programma van Wensen (PvW) is het ruimtelijk-functioneel PvW van het dorpshuis Neeritter. Dit betreft het functioneel gebruik van het gebouw vertaald in kwalitatieve en kwantitatieve eisen, het gebruik van de ruimtes, de relaties daartussen en het bijbehorende terrein. Een bouwkundige beoordeelt op basis van dit PvW de ruimtelijk-functionele inpassing op de drie locaties en brengt in beeld wat de (eenmalige) investeringskosten zijn van de gekozen locatie.

1.3 Aanpak

In 2019 voerde Itter Laeftj gesprekken met 37 verenigingen, organisaties en initiatieven uit Neeritter om de behoeften aan een dorpshuis in beeld te brengen. De uitkomst van de gesprekken zijn tijdens een dorpsbijeenkomst op 8 juli 2019 teruggekoppeld. Op basis van deze informatie is het rapport 'Een toekomstbestendig dorpshuis?! Voor en door inwoners van Neeritter' opgesteld. Op 15 juli 2020 vond er een vervolgbijeenkomst plaats. Tijdens deze bijeenkomst vulden de verenigingen vragenlijsten in, waarmee de beschikbare informatie verder werd verdiept. Het resultaat is dit ruimtelijk-functioneel programma.

1.4 Status document

Dit document is een inventarisatie van de wensen en behoeften van verschillende partijen zoals die nu bekend zijn. Het is aan de ene kant bedoeld om verenigingen te informeren over aspecten waaraan gedacht wordt én het dient als handreiking voor de bouwkundige voor het haalbaarheidsonderzoek op de drie genoemde locaties. Het is een dynamisch document dat, mits onderbouwd, aangepast kan worden. Hoe verder in het traject we komen, des te specifieker het PvW.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de partners van het Dorpshuis Neeritter beschreven en de organisaties en verenigingen die gebruik gaan maken van het dorpshuis. Hoofdstuk 3 gaat in op de visie, samenwerking- en huisvestingsconcept. Hoofdstuk 4 is het ruimteprogramma.

2. PARTNERS EN GEBRUIKERS

2.1 Gemeente Leudal

In februari 2020 stelde de gemeenteraad van Leudal het accommodatiebeleid vast. Eén van de prioriteiten van het accommodatiebeleid is het realiseren van een toekomstbestendig dorpshuis voor Neeritter. De gemeente Leudal ziet het realiseren van een dorpshuis voor Neeritter niet als doel op zich, maar als middel om de leefbaarheid in Neeritter in stand te houden. De functies en activiteiten zijn leidend, waarna een mogelijk dorpshuis volgt. Hoofduitgangspunten van het beleid zijn:

1. Ieder dorp is anders. Maatwerk is noodzakelijk
2. Van mono- naar multifunctionaliteit (samenwerking)
3. Optimaliseren bezettingsgraad accommodaties
4. Verminderen aantal accommodaties

De gemeente Leudal heeft een belang bij de ontwikkeling van een dorpshuis voor Neeritter. Het dorpshuis draagt bij aan de hoofduitgangspunten van het accommodatiebeleid. Wanneer er een dorpshuis gerealiseerd wordt is er sprake van een multifunctionele accommodatie en kan de gemeente Leudal het aantal accommodaties verminderen. De gemeente is verantwoordelijk voor de (ver)bouw en groot onderhoud van het gebouw. Het beheer en exploitatie valt onder de verantwoordelijkheid van een nog op te richten beheerorganisatie.

2.2 Beheerorganisatie Dorpshuis Neeritter

Uitgangspunt in het haalbaarheidsonderzoek voor Dorpshuis Neeritter is dat het dorpshuis van, voor en door Neeritter is. Dit houdt in dat wanneer blijkt dat er een toekomstbestendig dorpshuis gerealiseerd kan worden de Neeritterse gemeenschap zich ook verantwoordelijk voelt voor het succes van het dorpshuis. Hiermee bedoelen we succesvol zowel in de programmering, beheer als exploitatie van het dorpshuis.

De organisatievorm van de beheerorganisatie moet nog onderzocht worden. Er wordt een ondernemingsplan opgesteld dat duidelijkheid geeft over het programma, de organisatie(vorm), beheer en exploitatie, accommodatie, financiën en communicatie.

2.3 Gebruikers Dorpshuis Neeritter

Het uitgangspunt is een dorpshuis van, voor en door Neeritter. Daarom is er vanaf 2019 intensief samengewerkt met verenigingen, initiatieven en activiteiten: de gebruikers van een toekomstbestendig dorpshuis. Tijdens de bijeenkomst op 15 juli 2020 gaven de verenigingen, initiatieven en activiteiten die in deze paragraaf beschreven staan de intentie om gebruik te maken van het toekomstbestendige dorpshuis, indien haalbaar. Deze gebruikers vertegenwoordigen een brede groep aan functies, waaronder muziek, ouderen, jeugd, sport & bewegen, cultuur & educatie, recreatie en buurt- & dorpsoverleg. Onderstaand is per functie aangegeven welke verenigingen, initiatieven en activiteiten de intentie uitgespraken om deel te nemen aan een toekomstbestendig dorpshuis Neeritter.

Muziek
- Gemengd koor De Grenszangers
- Harmonie St. Lucia
- Luciakwartet
- Stichting Orgelkring Neeritter
- Jazz Blazzt

Cultuur & educatie
- Beleef ut in Itter
- Boerenbruiloft Comité
- Bonte Avond Comité Neeritter
- Comité Monumenten Neeritter
- 't Itterke Comité
- Heemkundevereniging Hunsel
- Kerngroep Parochie Sint Lambertus
- Processiecomité
- Stichting Edumare
- Stichting De Paeperbus
- VV De Walvaegers
- Workshop/ateliers

Ouderen
- Seniorenvereniging KBO Neeritter
- Stichting de Zonnebloem Neeritter

Jeugd
- Jeugd Bonte Middag Comité
- Stichting Jong Nederland Neeritter
- Stichting Sint Nicolaascomité

Recreatie
- Stichting Evenementen Comité Driessenstraat (ECD)
- Filmhuis
- Dorpsbibliotheek
- Koffie-inloop
- Vrouwenbond

Buurt- & dorpsoverleg
- Buurtvereniging De Heivink
- Buurtvereniging De Kern
- Buurtvereniging De Wal
- Buurtvereniging Den Hook
- Dorpsoverleg Itter Laeftj

2.4 Programma

Er is sprake van structureel en incidenteel gebruik in de programmering.
Dit is onderstaand nader uitgewerkt.

Structureel gebruik

Er is een aantal verenigingen die structureel gebruik wenst te maken van het mogelijk toekomstige dorpshuis. Onderstaand overzicht geeft de structurele verhuur van ruimten weer. Het aantal structureel verhuurde uren is ongeveer 40 uur per week. Wanneer we uitgaan van een structureel gebruik van 45 weken per jaar, dan is dit op jaarbasis 1.800 uur. Daarnaast zijn er enkele structureel ingerichte ruimten, zoals de dorpsbibliotheek en een onderzoeksruimte voor de Heemkundevereniging Hunsel. Dit is nader uitgewerkt in hoofdstuk 3.



	Ochtend (8.00-12.00)	Middag (12.00-18.00	Avond (18.00-00.00)
Maandag		Dance Vision Neeritter (Beween voor Ouderen)	Jong Nederland Zonnebloem Lucia Kwartet (of dinsdag)
Dinsdag		Dance Vision Neeritter	Jong Nederland Adukid Yoga
Woensdag	Adukid Yoga	KBO Neeritter Dance Vision Neeritter Bewonersinitiatief Dorpsbibliotheek	Jong Nederland Harmonie St. Lucia (Jeugd) Bonte Middag/ Avond (okt-feb)
Donderdag	Dance Vision Neeritter (Bewegen voor Ouderen)		Jong Nederland De Grenszangers Heemkunde Hunsel
Vrijdag		Bewonersinitiatief Dorpsbibliotheek	Jong Nederland Adukid Yoga Jazz Blazzt (1x p/m, of zaterdag)
Zaterdag			
Zondag			

Incidenteel gebruik

Er zijn verschillende vormen van incidentele verhuur. Van (leden)vergaderingen tot aan yoga workshops en van evenementen tot aan lezingen. Ook organiseren verenigingen incidentele activiteiten zoals een koffiemoment, feestavond, bingo, een filmhuis of kerstviering. Op jaarbasis is het te verwachten aantal te verhuren incidentele uren zo'n 600 uur.

Evenementen

- Activiteit Monumentenweekend
- Belevingstocht Beleef ut in Itter
- Boerenbruiloft
- Carnaval (incl. Prinsenreceptie)
- Intocht Sinterklaas
- Dansuitvoeringen
- Workshops
- Start/einde wandelvereniging
- Jaarvergaderingen
- Dorpsontbijt
- Cultuurweek 5 mei
- Uitvoering Bonte Avond Comité
- Uitvoering De Grenszangers
- Uitvoering Harmonie St. Lucia
- Uitvoering Jeugd Bonte Middag
- Uitreiking 't Itterke
- Concerten/muziekuitvoeringen
- Paas- en kerstvieringen
- Voorleesactiviteit
- Dorpsbijeenkomsten
- Nieuwjaarsborrel

3. VISIE EN HUISVESTINGSCONCEPT

3.1 Visie

De ‘familie Itter’ is een metafoor voor de gemeenschap van Neeritter. De familie Itter is een geheel aan initiatieven, verenigingen, clubs, initiatieven van bewoners. Het is een drukke familie, waar heel wat geregeld en georganiseerd wordt. De familie is divers: jonge kinderen, tieners, volwassen, senioren. Het is een sociale familie: familieleden helpen andere familieleden die ondersteuning / hulp kunnen gebruiken. Het is een familie die muziek maakt, die zingt, die voetbalt, die fietst, die feest, die fit wil blijven door yoga, damesgym of dans te doen, of te wandelen, die zich inzet voor de buurt(en), die zich inzet voor de kerk, die vergadert, maar vooral plezier wil maken en elkaar ontmoet tijdens allerlei activiteiten en festiviteiten.

Voor het Dorpshuis Neeritter staan de kernwoorden verbinding en ontmoeting centraal. Het is een openbare ontmoetingsplek waar de familie Itter onderdak vindt voor diverse activiteiten. Het dorpshuis is dé plek waar verschillende activiteiten samenkomen. Het is een plek dat meer is dan een optelsom van de huidige activiteiten. Door het dorpshuis te realiseren ontstaan er nieuwe samenwerkingen en activiteiten die solitair niet mogelijk zijn of moeilijk te organiseren zijn.

Neeritter is een levendig dorp met een sterk gevoel voor saamhorigheid. De familie Itter kent elkaar, zoekt elkaar op en zorgt voor elkaar. Tegelijkertijd is er ook behoefte om de activiteiten op één locatie uit te oefenen zonder elkaar in de weg te lopen. Samen gebruik maken van één dorpshuis stimuleert de verbinding met andere activiteiten, maar versterkt ook de mogelijkheid voor het uitoefenen van de eigen activiteiten.

In het dorpshuis staan de volgende activiteiten en/of thema’s centraal:
- Ontmoeting: meedoen en sociale cohesie
- Informatie & voorlichting: het informatiecentrum van Neeritter
- Cultuur: het ‘podium’ van Neeritter
- Bewegen: welzijn en gezondheid
- Zorg: aandacht voor welbevinden

3.2 Uitgangspunten

Voor het bouwkundige onderzoek naar de drie locaties gelden de volgende uitgangspunten:
- De ruimten in het dorpshuis zijn flexibel inzetbaar en worden gedeeld door de gebruikers. Indien dit niet mogelijk is, dan is dit duidelijk vermeld in dit PvW
- Gelijktijdig gebruik van verschillende ruimten is mogelijk. Er is geen sprake van geluidsoverlast van andere ruimten;
- Het dorpshuis is toegankelijk voor mensen met een functiebeperking;
- Het dorpshuis is duurzaam opgezet, voor minimaal de komende dertig jaar, zowel in energie- als materiaalgebruik;
- Het dorpshuis past goed in de bestaande omgeving;
- Het dorpshuis is veilig in gebruik en voelt veilig voor alle gebruikers en bezoekers;
- Het dorpshuis is gebruiksvriendelijke en makkelijk schoon te houden;
- Er is voldoende parkeergelegenheid in de omgeving;
- Er is extra aandacht voor communicatie over geluidsuitstraling naar direct omwonenden;
- Het dorpshuis heeft twee ingangen. Een ingang komt uit in de centrale ontmoetingsruimte en er is een aparte ingang voor Jong Nederland. Dit zorgt voor veiligheid van de kinderen.

3.3 Omschrijving ruimtegebruik

Om de functies ontmoeting, informatie & voorlichting, cultuur en bewegen te kunnen huisvesten moet het dorpshuis Neeritter in ieder geval de volgende functionele ruimten omvatten:

- Ontmoetingsruimte (incl. keuken en bar)
- Evenementenruimte (met podium)
- Multifunctionele ruimte(n) voor overleg, vergaderen en activiteiten
- Beweegruimte
- Kleedruimte (incl. natte ruimte)
- Expositieruimte
- Jeugdhonk
- Dorpsbibliotheek
- Buitenruimte
- Sanitair
- Opslag

De benodigde functionele ruimtes zijn geen op zichzelf staande ruimtes. Ze zijn multifunctioneel inzetbaar. Dat betekent dat de evenementenruimte dezelfde ruimte kan zijn als de ruimte(n) voor overleg en activiteiten. Hieronder zijn alle functies van ruimten waar behoefte aan is en de relatie beschreven.

Ontmoetingsruimte

De ontmoetingsruimte is de centrale ruimte van het dorpshuis. Hier komen de mensen het dorpshuis binnen om deel te nemen aan diverse activiteiten, waar een expositie gehouden kan worden, waar een boek geleend kan worden, een kaartje kan worden gelegd, het vertrek van een wandeling georganiseerd kan worden en waar ruimte is voor een praatje en een kop koffie. Er is sprake van een vrije inloop. De ontmoetingsruimte voelt als de huiskamer van Neeritter en bevat een bar. Ook is er een verbinding met de keuken. De keuken biedt de mogelijkheid voor een kleine kaart. De ontmoetingsruimte is een open ruimte met een gezellige inrichting en heeft een zitgedeelte voor bezoekers (20-25 personen). Het is een plek waar na repeteren of bewegen mensen blijven hangen voor een drankje. Daarnaast biedt de ontmoetingsruimte de gelegenheid voor koffiemomenten en samenkomsten van kleine groepen. De ontmoetingsruimte staat in verbinding met de evenementenruimte met podium.

Evenementenruimte

De evenementenruimte is geschikt voor grote activiteiten en evenementen. De ruimte bestaat uit een grote zaal en een podium. Uit onderzoek moet blijken of deze ook los van elkaar gebruikt kunnen worden. Het is wenselijk om de ruimte te kunnen koppelen met de ontmoetingsruimte, zodat de capaciteit van de zaal wordt vergroot. Voor de grootste evenementen (o.a. carnaval en jeugd bonte middag) worden er maximaal 250 personen verwacht. De gevraagde zitruimte ligt tussen de 100 en 150 personen. De evenementenruimte dient ook over een goede akoestiek te beschikken voor muzikale uitvoeringen en optredens. Het podium moet ook toegankelijk zijn voor minder validen. De evenementenruimte beschikt over een licht- en geluidsinstallatie en een beamer met scherm. Er is de wens dat de kleedruimte grenst aan het podium.

Multifunctionele ruimte(n) voor overleg, vergaderen en activiteiten

In het dorpshuis vinden uiteenlopende activiteiten plaats in verschillende groepsgrootten. Dit varieert van educatieve-, informatieve-, creatieve en muzikale activiteiten tot overleggen en vergaderingen. Dit vraagt om een multifunctionele omgeving van kleine en grote ruimten. Er is behoefte aan ruimte voor repetitie, expositie, creatief & spel en studie, cursus & voorlichting. De groepsgrootte varieert van 5 personen tot circa 40 personen (e.e.a. afhankelijk van de opstelling). Voor de repetities dient er sprake te zijn van een goede akoestiek. Voor Jong Nederland geldt dat zij per avond gebruik maken van twee groepsruimten. Heemkunde Hunsel vraagt om een vast ingerichte ruimte voor het doen van onderzoek en archief/bibliotheek.

Beweegruimte

Er is behoefte aan een beweegruimte voor activiteiten zoals yoga, dans en gym. Daarnaast kan Jong Nederland van deze ruimte gebruik maken voor sportieve binnen activiteiten. De ruimte hoeft niet te voldoen aan de omvang van een gymzaal, maar dient wel te gebruiken te zijn voor bijvoorbeeld trefbal. Dance Vision heeft hierbij specifiek een verenende vloer (bv. gymzaalvloer), spiegelwand en balletbar nodig om haar activiteiten uit te kunnen voeren. De verwachting is dat maximaal 25 personen gebruik maken van de beweegruimte.

Kleedruimte

Er is behoefte aan een kleedruimte die in verbinding staat met het podium en de beweegruimte. Daarbij is er de wens voor bijvoorbeeld kluisjes waarin tassen opgeruimd kunnen worden. Er is daarbij ook behoefte aan een natte ruimte bij de kleedruimte.

Jeugdhonk

Het jeugdhonk is een ruimte voor jongerenactiviteiten. Het is te bereiken via de hoofdingang, maar heeft tevens een eigen toegang. De ruimte kent een meer gesloten structuur om zo voor de jongeren (of andere gebruikers) een eigen sfeer te creëren. Jong Nederland wenst een jeugdhonk van circa 30m2.

Dorpsbibliotheek

Er is behoefte aan een dorpsbibliotheek die door vrijwilligers wordt beheerd. Deze dorpsbibliotheek hoeft geen op zichzelf staande ruimte te zijn, maar staat in verbinding met andere ruimten. Zo kan de dorpsbibliotheek gerealiseerd worden in de ontmoetingsruimte of in een multifunctionele ruimte. Het gaat om een relatief kleine ruimte waar boeken geplaatst kunnen worden. De dorpsbibliotheek is geopend wanneer het dorpshuis open is.

Buitenruimte

De buitenruimte wordt door Jong Nederland gebruikt voor sportieve activiteiten. Zij hebben daarbij de behoefte aan een grasveld. Daarnaast willen Heemkunde Hunsel en Stichting Edumare een educatieve buitenplaats (tuin) realiseren. Ook dient er in de buitenruimte rekening gehouden te worden met een goede ruimtelijke inpassing en parkeren.

Sanitair

In het dorpshuis is er een sanitaire ruimte beschikbaar die te benaderen is vanuit de ontmoetingsruimte.

Opslag

De verenigingen uit Neeritter hebben een grote behoefte aan opslag. In het dorpshuis dient ruimte te zijn voor kasten en opbergsystemen voor archief en bibliotheek. Uit een eerste inventarisatie blijkt dat er bijna 500m2 aan opslag gewenst is. Met name de vraag vanuit Jong Nederland (300m2-600m2) is groot. Om de vraag naar opslag te specificeren dient er nader onderzoek gedaan te worden. Voor opslag moet in ieder geval rekening gehouden worden met opslag van instrumenten (slagwerk), archief, sportattributen en een ruimte waar Jong Nederland een aanhanger en attributen voor activiteiten kwijt kan. Daarbij moeten alle ruimten afsluitbaar zijn. Ook dient het gebouw toegankelijk te zijn voor een aanhanger, zodat spullen vanuit de opslag en naar de opslag makkelijk transporteerbaar zijn.



4. RUIMTEPROGRAMMA

4.1 Ruimtebehoefte

Op basis van de gesprekken en de vragenlijst is er een beeld gevormd van de ruimtebehoefte voor activiteiten. Hieronder wordt de ruimtebehoefte per thema kort toegelicht.

Ontmoeting: meedoen en sociale cohesie

Ontmoeting is één van de belangrijkste functies van het dorpshuis in Neeritter. Ontmoeting is gericht op het mogelijk maken dat inwoners van Neeritter mee kunnen doen en het versterken van de sociale cohesie. Inwoners moeten elkaar in het dorpshuis – georganiseerd en ongeorganiseerd – kunnen ontmoeten. Dit geldt zowel voor jong als oud.

Jong Nederland Neeritter heeft een concrete ruimtebehoefte voor de organisatie van activiteiten voor jongeren. Ze hebben behoefte aan een plek waar zij samen kunnen komen om te spelen, sporten, feesten of gewoon te hangen. Daarbij is een herkenbare omgeving voor de kinderen van belang, want deze zorgt voor geborgenheid en herkenbaarheid. Het kunnen tentoonstellen van eigen gemaakt werk en een jeugdige uitstraling van een vast ingerichte ruimte is hiervoor noodzakelijk. Deze moet ook toegankelijk zijn met een eigen ingang. Per groepsavond zijn er twee groepsruimten nodig.

Bij organisaties zoals KBO Neeritter en Zonnebloem Neeritter is er een concrete ruimtebehoefte voor diverse activiteiten voor ouderen. De activiteiten variëren van sportieve-, recreatieve-, culturele-, informatieve- en educatieve activiteiten. Ook is er behoefte aan een plek om elkaar ‘gewoon’ te kunnen ontmoeten.

Bij ontmoeting horen ook feestelijke activiteiten, zoals het vieren van carnaval, de intocht van Sinterklaas, de uitreiking van ’t Itterke, een paas- of kerstviering of de start van een wandeltocht vanaf het dorpshuis. Ook activiteiten als een filmhuis en koffie-inloop passen binnen het thema ontmoeten.

Informatie & voorlichting: het informatiecentrum van Neeritter

Het dorpshuis is een laagdrempelige voorziening waar mensen voorlichting en informatie kunnen krijgen over diverse onderwerpen. Zo is er ruimte voor een dorpsbibliotheek gerund door vrijwilligers en vinden er exposities plaats vanuit Heemkundevereniging Hunsel en Stichting Edumare. Ook de gemeente Leudal kan een rol vervullen door informatie te verstrekken over maatschappelijke of gemeentelijke onderwerpen. Vanuit dat perspectief is er behoefte aan een centrale locatie en ruimte voor het beschikbaar stellen van informatief, expositie, aanbieden van cursussen, organiseren van informatiebijeenkomsten en voorlichting. Voor de Heemkundevereniging geldt dat zij ook ruimte nodig hebben voor het doen van onderzoek.

Cultuur: het ‘podium’ van Neeritter

Er ontbreekt op dit moment een podium voor culturele activiteiten dat voldoet aan de vraag in Neeritter. Om deze activiteiten voor Neeritter te behouden krijgen diverse culturele activiteiten een plek in het dorpshuis. Dit varieert van frequente voorstellingen van muziek-, dans-, zang- en toneelactiviteiten. Het is een podium voor alle lokale verenigingen zoals Harmonie St. Lucia, Luciakwartet, gemengd koor De Grenszangers, de Bonte Avond Comité Neeritter en de Jeugd Bonte Middag Comité. Deze verenigingen hebben niet alleen behoefte aan een podium voor uitvoeringen, maar ook aan repetitieruimte.

Bewegen: welzijn en gezondheid

Het dorpshuis Neeritter is een belangrijke plaats voor bewegen, welzijn en gezondheid. Bewegen verbindt en zorgt voor sociale cohesie. Lokale verenigingen uit Neeritter hebben behoefte aan een ruimte waar yoga, bewegen voor ouderen en dans uitgevoerd kan worden. Daarnaast heeft Jong Nederland behoefte aan een ruimte voor sport en spel. Er is behoefte aan een ruimte waar mensen zich om kunnen kleden voor een sportieve activiteit en waar tassen veilig opgeborgen kunnen worden. Ook kunnen er informatiebijeenkomsten over zorg en welzijn in het dorpshuis georganiseerd worden.

Zorg: aandacht voor welbevinden

In 2015 trad de Wet maatschappelijk ondersteuning (WMO) in werking. Deze wet stelt gemeenten verplicht ervoor te zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Dit kan bijvoorbeeld door begeleiding en dagbesteding, maar ook door informatie en educatie. Het dorpshuis biedt bij uitstek de mogelijkheid om deze taken in het kader van de WMO uit te voeren. Het dorpshuis is een laagdrempelige locatie voor ontmoeting, informatie en een drankje voor jong en oud. Daarnaast heeft het een belangrijke signaalfunctie daar waar et gaat om zorg en gezondheid voor ouderen, maar ook jonge inwoners van Neeritter. Vanuit dat perspectief verwachten we een concrete behoefte voor ruimte om activiteiten met betrekking tot het thema zorg te vervullen, zoals een huiskamermoment of een spreekuur van een zorgprofessional. Dit gaan we de komende tijd nader verkennen.

4.2 Ruimteprogramma

De bouwkundige stelt op basis van dit PvW een ruimteprogramma op. In het ruimteprogramma wordt aangegeven wat de omvang van de verschillende ruimten ongeveer zou moeten zijn om alle activiteiten in het dorpshuis een plek te kunnen bieden. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in het bruto vloeroppervlak (BVO) en functioneel vloeroppervlak (FNO). Het aantal BVO is de totale oppervlakte van het gebouw, inclusief constructie, trapgaten, installatieruimte, verkeersruimte, toiletten, bergruimte, e.d. Het FNO is de daadwerkelijke beschikbare ruimte voor de primaire processen na aftrek van de ruimte die nodig is voor constructie, installaties, verkeersruimte, etc.



Bijlage 2: Bouwkostenramingen locaties

Uitgangspunten

- Uitkomsten conditiemeting gebouw
- Eenheidsprijzen afgeleid van nieuwbouwkosten
- Bouwbesluit (gasloos)
- Voor asbestsanering Lambertusschool is een indicatieve kostenpost geraamd
- Niet geraamde kosten (zie 1 t/m 15)
- Waar grote verschillen zijn in kwaliteit is de raming opgesplitst over meer delen van het gebouw

Basis

Renovatie/upgrade/uitbreiding van de 3 locaties is van een sober maar doelmatig kwaliteitsniveau. Voor duurzaamheidsmaatregelen is een extra bedrag geraamd in de vorm van een toeslag van 18% van de basisbouwkosten.

Locaties

1. 't Törp of Harmoniezaal staat momenteel leeg. Het gebouw heeft in principe voldoende bruto vloeroppervlak. T.b.v. de bereikbaarheid van de afzonderlijke zaaldelen is een kleine uitbreiding noodzakelijjk (26 m²). De raming omvat een renovatie, herindeling en kleine uitbreiding.
2. De locatie Driessenstraat 27-29 bestaat uit 2 gebouwen, een voormalige woning en een gymzaal die binnenkort buiten gebruik wordt gesteld. De voormalige woning is voor een deel gerestaureerd en als kunstgalerie in gebruik. In het oude gedeelte is de Heemkundekring gevestigd. De raming bevat renovatie van de bestaande gebouwen, de herindeling ervan en een verbindende uitbreiding (275 m²).
3. De Lambertusschool is als geheel nog in de beste staat. De raming omvat renovatie, gedeeltelijke herindeling en een kleine uitbreiding (30 m²).

Bouwkostenraming	
Locatie	**Kostenraming**
't Törp	€ 1.015.000
Driessenstraat 27-29	€ 1.542.000
St. Lambertusschool	€ 908.000

Niet geraamd

1. Architectenhonorarium
2. Adviseurs
3. Leges
4. Nutsaansluitingen en eventuele verzwaringen
5. Parkeer- en fietsvoorzieningen
6. Ontsluitingskosten
7. Kosten van verwerving grond & gebouw
8. Paalfundering
9. Saneringen (b.v. asbest (uitgezonderd spitsdaken school) en bodemverontreiniging)
10. Onderzoek naar c.q. veiligstellen archeologische vondsten)
11. Bouwrente
12. (ambtelijk) projectmanagement
13. Kosten bestemmingsplanwijzigingen, ruimtelijke onderbouwingen, MER etc.
14. Losse inrichting, meubilair, wanddecoraties etc.
15. Prijsstijgingen vanaf 1-1-2021

KOSTENRAMING RENOVATIE/UITBREIDING 'T TÖRP

Opbouw van de raming	*Gebouw opgesplitst in:*	*onderdeel*	*bvo*
	voorbouw	bgg	351
		verdieping	280
	zaal		339
		kelder	100
		zolder	50
	uitbreiding		26
	totaal bvo		*1146*
daken**			619
vloeren			1020

** verdenking asbest

prijspeil 1-1-2021

Samenvatting op hoofdonderdelen		*Raming*				
Voorbouw sloop +opbouw daken en vloeren	vanwege BENG	224.289				
Voorbouw-Sloop binnen		19.460				
Voorbouw-opbouw		205.032				
Zaal/kelder-Sloop		12.693				
Zaal/kelder-Opbouw		102.620				
Uitbreiding-verbindingsgang		22.667				
Lift	stelpost	32.000				
subtotaal			618.761			
Duurzaamheidstoeslag	zonnepanelen, warmtepomp, etc.	15%	92.814			
subtotaal				*711.575*		
Onvoorzien		10%	71.158			
subtotaal				*782.733*		
btw		21%	164.374			
subtotaal				*947.107*		
Afronding				893		
Totaal renovatie- uitbreidingskosten						€ *948.000*

Vaste inrichting	Akoestische scheidingswand		60	250	15.000	
	bar	stelpost	1	25.000	25.000	
	keukenapparatuur	stelpost	1	5.000	5.000	
	kastenwanden/schappen etc	stelpost	1	2.500	5.000	
	garderobe	stelpost	1	3.000	5.000	
Losse inrichting	pm					
subtotaal					55.000	
	btw	21%			11.550	
Afronding					450	
Totaal inrichting						€ *67.000*
Totaal incl. vaste inrichting 't Törp						€ *1.015.000*

KOSTENRAMING RENOVATIE/UITBREIDING DRIESSENSTRAAT 27-29

Opbouw van de raming	*Gebouw opgesplitst in:*	*onderdeel*	*bvo/m²*			
	Voorbouw galerie	bgg	233			
		verdieping	191			
	Voorbouw-heemkunde	bgg	110			
		verdieping	110			
	Gymzaal		334			
	Garage		24			
	af: sloop entree/kleedlokalen		-67			
	uitbreiding	podium/kleedlok	60			
		tussenbouw	275			
	totaal bvo		*1270*			
daken voorbouw**			634			
vloeren			935			
** verdenking asbest						
prijspeil 1-1-2021						
Samenvatting op hoofdonderdelen						
Voorbouw-Sloop		30.137				
Gymzaal-Sloop		10.444				
Voorbouw opbouw + daken en vloeren	vanwege BENG	328.676				
Gymzaal-Opbouw	idem	75.707				
uitbreiding-verbinding	podium/kleedkamers-huiskamer	474.250				
Lift		32.000				
subtotaal			*951.214*			
Duurzaamheidsmaatregelen	zonnepanelen, materialen etc.	15%	142.682			
Onvoorzien		10%	95.121			
subtotaal				*1.189.018*		
btw		21%		249.694		
subtotaal					*1.438.711*	
Afronding					289	
Totaal renovatie-uitbreidingskosten Driessenstraat						€ 1.439.000
Vaste inrichting	Akoestische scheidingswand		100	250	25.000	
	bar	stelpost	1	25.000	25.000	
	keukenapparatuur	stelpost	1	25.000	25.000	
	kastenwanden/schappen etc	stelpost	1	5.000	5.000	
	garderobe	stelpost	1	5.000	5.000	
Losse inrichting	pm					
subtotaal					85.000	
	btw	21%			17.850	
Afronding					150	
Totaal inrichting						€ *103.000*
Totaal incl. vaste nrichting Driessenstraat						€ ***1.542.000***

KOSTENRAMING RENOVATIE/UITBREIDING LAMBERTUSSCHOOL

Opbouw van de raming	onderdeel			bvo/m²		
	bestaande school			1053		
	patio			46		
	uitbreiding			30		
		totaal		1129		
	piramidedaken**			750		
	platte daken			433		
	vloeren bestaand			1053		
** asbesthoudend						
prijspeil 1-1-2021						
Samenvatting op onderdelen						
Casco sloop en opbouw	sanering-BENG-constructie		524.107			
Uitbreiding t.b.v. keuken			27.530			
subtotaal				*551.637*		
Duurzaamheidstoeslag	zonnepanelen, warmtepompen etc.		15%	82.746		
Onvoorzien			10%	55.164		
subtotaal					*689.546*	
btw			21%		144.805	
Afronding					649	
Totaal renovatie,uitbreiding & verbinding						*835.000*
Vaste inrichting	Bar	stelpost		25.000		
	keukenapparatuur	stelpost		25.000		
	kastenwanden/schappen etc	stelpost		5.000		
	garderobe	stelpost		5.000		
Losse inrichting	pm					
subtotaal					60.000	
	btw		21%		12.600	
Afronding					400	
Totaal inrichting						*73.000*
Totaal incl. vaste inrichting Lambertusschool						***908.000***