ICS

ADVISEURS

Gemeente Beesel

Gewoon anders

Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling De Schakel



Opdrachtgever
Gemeente Beesel

Datum
5 december 2024

Referentienummer
2240180_20241205_ISM_RJ

Auteur(s)

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
2. Analyse huidige gebouw 6
3. Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen 8
4. Scenario's 13
5. Functionaliteit 14
6. Duurzaamheid 15
7. Marktbenadering 17
8. Planning 19
9. Financiën 20
10. Eigendom, beheer en exploitatie 21
11. Conclusie 26

Bijlage 1: Tekeningen bestaande toestand 32
Bijlage 2: Ruimtestaat 35
Bijlage 3: Oppervlaktedefinities en toelichting bruto/nuttig factor 36
Bijlage 4. Sfeerimpressie gemeenschapshuis 37
Bijlage 5: Toelichting contractvormen 39
Bijlage 6: Financiële investeringsoverzichten 45
Bijlage 7: Toelichting kostprijsdekkende huurprijzen per scenario 46
Bijlage 8: Toelichting op afwegingskader 47

ICS
ADVISEURS

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

2240180_20241205_ISM_RJ | www.icsadviseurs.nl



ICS
ADVISEURS

1. Inleiding

Aanleiding

De gemeenteraad van Beesel heeft in 2023 een motie aangenomen dat De Schakel de huidige functie als gemeenschapshuis met een grote zaal en podiumfunctie behoudt. In de visie die daarop is ontwikkeld wordt De Schakel, in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm, een laagdrempelige plek die uitnodigt tot ontmoeting en waar verenigingsleven en sociaal maatschappelijke functies elkaar versterken. Met als doel om de leefbaarheid en het fysiek en mentaal welbevinden van de inwoners te versterken. De verschillende partners hierbij zijn onder andere De Bibliotheek Maas en Peel, de open inloop (ouderen) en welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige partners van De Schakel zijn hier belangrijke partijen bij.

Doelstelling

De gemeente Beesel heeft bij deze opgave ICSadviseurs betrokken om de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- Komen tot één integraal programma van wensen/eisen op basis van de reeds opgehaalde informatie met de concrete ruimtebehoefte
- Investeringskostenberekening en bepaling benodigde voorbereidingskrediet
- Adviseren over eigendom, beheer en exploitatie
- Advisering bij marktbenadering

De gemeenteraad heeft op maandag 23 september besloten dat er een extra besluitvormingsmoment dient plaats te vinden op basis van een uitgewerkt haalbaarheidsonderzoek waarin drie scenario's worden onderzocht. Dit betreft de volgende drie scenario's:

1. Renovatie (met splitsing van de gebruikers die dan niet in het gebouw passen);
2. Renovatie met aanbouw;
3. Nieuwbouw;

Doel van dit haalbaarheidsonderzoek is om de raad, op korte termijn, in staat te stellen duidelijker kaders mee te geven voor de opgave van de herontwikkeling van gemeenschapshuis De Schakel.

Er wordt hierbij vanuit gegaan dat de drie hiervoor genoemde scenario's met elkaar worden vergeleken in de mate waarin ze aansluiten op de visie van de gemeente.

De drie scenario's zullen aanvullend worden vergeleken op de criteria functionaliteit, duurzaamheid, kosten, kostprijsdekkende huur, planning & procedures, draagvlak bij de betrokken gebruikers & de tijdsduur dat het gebouw niet beschikbaar zal zijn voor de huidige gebruikers.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het huidige gebouw beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft het ruimtelijk functioneel programma van eisen van de nieuwe Schakel.

Hoofdstuk 4 bevat een beknopte beschrijving van de drie scenario's.

Hoofdstuk 5 beschrijft de functionaliteit van de drie scenario's.

In hoofdstuk 6 wordt de duurzaamheid van de verschillende scenario's behandeld.

Hoofdstuk 7 bevat het advies voor de marktbenadering.

In hoofdstuk 8 wordt de planning van de drie scenario's weergegeven en toegelicht.

In Hoofdstuk 9 worden de investeringskosten van de scenario's behandeld

Hoofdstuk 10 bevat het advies voor eigendom, beheer en exploitatie voor de drie scenario's.

Hoofdstuk 11 ten slotte behandeld de conclusies (waarin de scenario's worden gescoord op aspecten uit het afwegingskader) en aanbevelingen.

Werkwijze

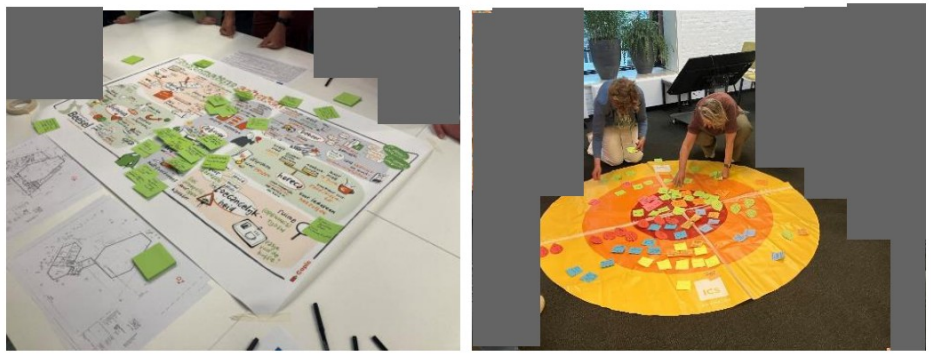
Dit document is tot stand gekomen in co-creatie tussen de (toekomstige) gebruikers van De Schakel, de gemeente Beesel en ICSadviseurs.

Voor het opstellen van het Programma van Eisen is een werksessie Together Alone en een validatie sessie gehouden met de toekomstige gebruikers. Samen met de aangeleverde informatie is hiermee het PvE opgesteld.

Voor het opstellen van het advies over eigendom, beheer en exploitatie is een werksessie gehouden met de betrokken partijen. Voor het advies marktbenadering is een digitale werksessie gehouden met ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente.

Daarnaast heeft er regelmatig afstemming plaatsgevonden met de gemeentelijk projectleiders.

Voor het onderling vergelijken van de verschillende scenario's is in afstemming met gemeentelijke vertegenwoordiging een objectief toetsingskader opgesteld. Deze is ingevuld aan de hand van de bevindingen van dit onderzoek. Zie hiervoor de conclusies in hoofdstuk 11.



Figuur 1: Sfeerbeelden werksessie Together Alone.

2. Analyse huidige gebouw

Omschrijving van Huidige Ruimtes

Het gebouw uit 1991 omvat momenteel diverse functies, waaronder:

- Een grote zaal met podiumfunctie
- Bar/ontmoetingsruimte
- Keuken
- Activiteitenruimte (zaal 2)
- 3de zaalruimte
- 4de zaalruimte
- Drie vergaderruimtes
- Lift
- Bergingen en garderobes
- Toiletten en Kleedruimtes

Deze ruimtes vormen een basis voor een gemeenschapsgebouw en bieden een goede functionele spreiding. Echter, gezien de groeiende behoefte aan oppervlakte (FNO) is een optimalisatie van de ruimtelijke indeling noodzakelijk. De tekeningen van de bestaande toestand zijn opgenomen in Bijlage 1.

Asbestinventarisatie

Het gebouw is in december 2018 onderzocht op asbest door Milieutechnisch Adviesbureau Heel BV. De geldigheid van dit onderzoek is echter verlopen (maximale geldigheidsduur van drie jaar). In het eerdere onderzoek werd asbest aangetroffen in de pakking van het gashok (3 stuks), die deels aanwezig zijn en dus verwijderd moeten worden. Daarom zal er voor volledige renovatie of totale sloop van het gebouw een nieuw en volledig asbestonderzoek uitgevoerd moeten worden om alle mogelijke asbestrisico's in kaart te brengen en te kunnen verwijderen.

Energielabel en Duurzaamheidsopties

Het huidige energielabel van het gebouw is C. Er zijn aanbevelingen gedaan om het energieverbruik en de isolatiewaarden te verbeteren. Onder de geadviseerde maatregelen vallen:

- Gevelisolatie
- Dakisolatie
- Vloerisolatie
- Verbetering van de isolatiewaarde van buitendeuren
- Modernisering van het verwarmings-, ventilatie- en koelingssysteem
- Efficiënte verlichting
- Zonnepanelen

Door deze maatregelen te implementeren kan het energielabel mogelijk verbeterd worden naar een B- of zelfs A-label, wat bijdraagt aan een lagere operationele kostprijs en vermindering van de CO_2-uitstoot. Bij een besluit tot renovatie kunnen deze duurzaamheidsopties geïntegreerd worden in het ontwerp en de bouwplanning.

Onderhoudsstatus

Het gebouw verkeerd bouwkundig in een redelijk tot goede staat van onderhoud. De houten buitenkozijnen worden regelmatig geschilderd. Er zijn tussentijds enkele aanpassingen gedaan aan het gebouw. De entreezone is aangepast en zaal 2 is voorzien van een aircosysteem. De (overige) installaties zijn verouderd.

Uiterlijk en uitstraling

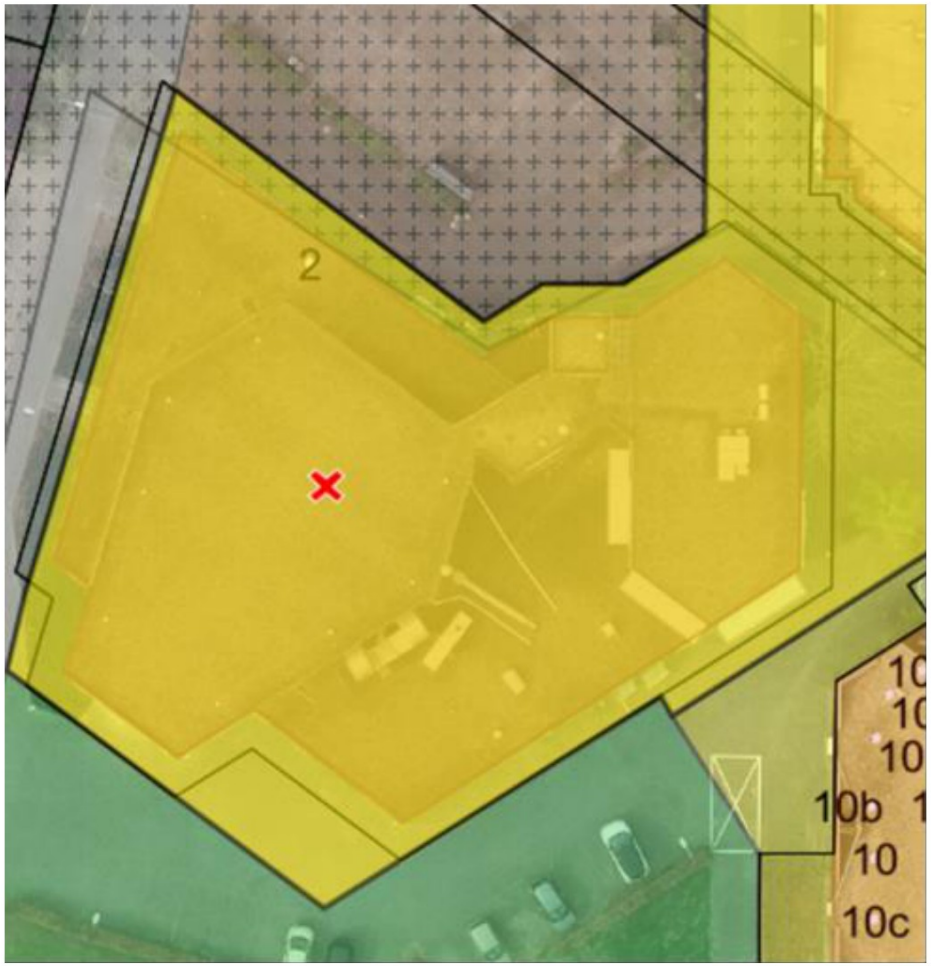
Het gebouw heeft een gedateerde uitstraling en een relatief gesloten karakter. De gevel is opgetrokken in een lichtgrijze betonsteen die het gebouw weinig uitstaling geeft. Aan de buitenzijde is niet goed zichtbaar welke functies erbinnen aanwezig zijn. Gebruikers hebben aangegeven dat ze graag een meer eigentijdse en transparante uitstraling zien die uitnodigend is voor bewoners.

Bouwvlak, Bestemmingsplan en Uitbreidingsmogelijkheden

Bouwvlak en Toegestane Hoogte
Het huidige bouwvlak biedt enige ruimte aan de onderzijde van het terrein voor een mogelijke uitbreiding (zie Figuur 2). Volgens de bouwregels van het omgevingsplan mag de maximale goothoogte 6 meter bedragen, en is er geen beperking op de totale bouwhoogte. Dit biedt mogelijkheden om het gebouw functioneel uit te breiden zonder dat dit in strijd is met de huidige bouwregels.

Bestemmingsplan en Gebruiksdoeleinden
De functies van De Schakel zijn in overeenstemming met de bestemming "Maatschappelijk," wat het gebruik door partners in het gebouw rechtvaardigt en toelaatbaar maakt binnen het omgevingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden binnen het Omgevingsplan (BOPA)
Afwijking van het bouwvlak of bestemmingsplan kan mogelijk zijn via een omgevingsvergunning in de vorm van een BOPA (buitenplans omgevingsplanactiviteit). Dit kan enkel indien een evenwichtige functie-allocatie gewaarborgd is en het plan voldoet aan de ruimtelijke eisen voor onder andere groenvoorziening, wateropvang en parkeervoorzieningen. De aanvraag voor een BOPA kan, mits goed onderbouwd, gehonoreerd worden door het college van B&W. De procedure kent een beslistermijn van 8 weken, verlengbaar met maximaal 6 weken, en is onderhevig aan bezwaar en beroep.



Figuur 2: Bouwvlak De Schakel

ICS
ADVISEURS

3. Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen

In dit hoofdstuk wordt het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (RF-PvE) voor de herontwikkeling van gemeenschapshuis De Schakel in de gemeente Beesel toegelicht.

Doel

Het doel van het RF-PvE is om een ruimtelijk functioneel programma op te stellen voor de herontwikkeling van De Schakel. De functie van een RF-PvE is vierledig:

- Het RF-PvE dient als basis voor verdere besluitvorming in dit traject;
- Het definieert de opgave en zijn context en dient daarmee als kader (contractstuk) voor de architect. Op basis van het RF-PvE zal de architect het ontwerp/de inpassing vervaardigen, met als doel een gebouw te realiseren dat de visie van de gebruikers faciliteert en stimuleert;
- Gedurende het proces dient dit document als toetsingsinstrument;
- Tot slot vervult het RF-PvE een belangrijke rol in de communicatie. Zowel naar de betrokken partijen als intern naar de gebruikers.

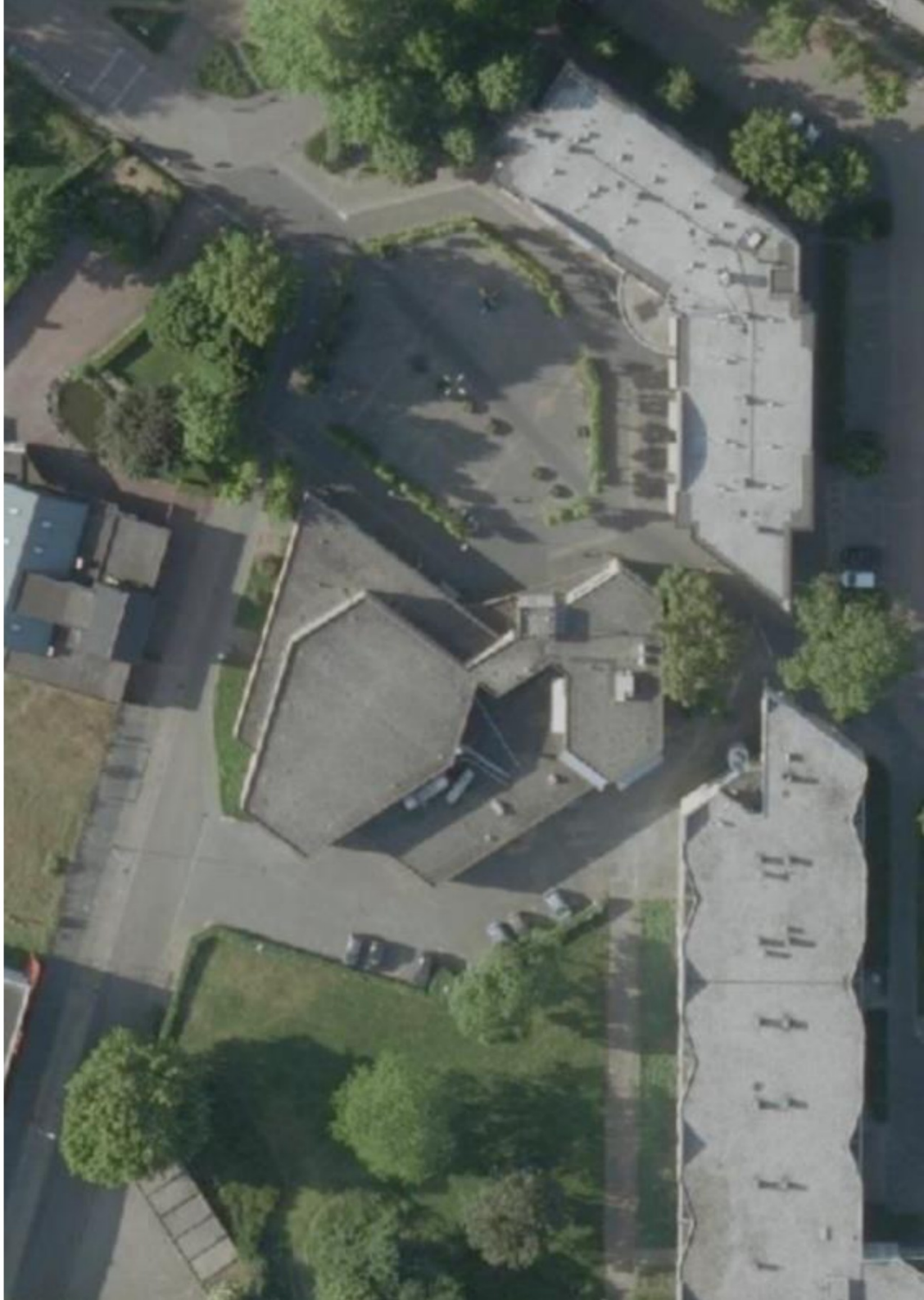
Dit Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen biedt een duidelijke richting voor de huisvesting. Gedurende het ontwerpproces zal de detaillering van ruimten in een wisselwerking tussen architect en gebruikers tot stand komen.

Om de adviseurs te kunnen selecteren is naast een ruimtelijk functioneel programma van eisen tevens een technisch programma van eisen benodigd.

Gebruikers van De Schakel

De (toekomstige) gebruikers van De Schakel zijn:

- PZV Filvero (postzegelvereniging)
- Bridgeclub Reuver
- SVO Sint Jozef (ouderenvereniging)
- Reuvers Mannenkoor
- Sing Along Singers
- Gemengd Koor Beesel (GKB)
- Linedance



- Tafeltennisvereniging NOAD
- Gym- en wandelclub
- Toneelvereniging (Toneelgroep Reuver)
- VV De Windjbuujels
- Harmonie (Philharmonisch gezelschap)
- Ruiverse revue
- Uitvaartcentrum Ruiver
- Voedselbank
- Spoor 10

Afhankelijk van het gekozen scenario:

- De Bibliotheek Maas en Peel
- Synthese
- Open inloop (Offenbeek)

Verder zijn er nog een aantal partners die nu al incidenteel gebruik maken van De Schakel, anderen hebben aangegeven mogelijk in de toekomst gebruik te willen maken van het gebouw.

3.1 Visie en ambitie

De gemeente Beesel is tijdens verschillende bijeenkomsten in gesprek gegaan met betrokkenen over de herontwikkeling van De Schakel. Daarbij is gesproken met huidige gebruikers, mogelijke nieuwe gebruikers en met geïnteresseerden. De waardevolle informatie die is opgehaald is gevisualiseerd in de praatplaat in Figuur 3. In de praatplaat zijn verschillende thema's uitgewerkt: algemeen, beheer & horeca en toegankelijkheid. Per thema is weergegeven welke ideeën er zijn opgehaald.

De gemeente Beesel is, in samenwerking met diverse partners, bezig met de herontwikkeling van De Schakel. De locatie dient daarbij de functie van verbindingsplek te houden en zal een accommodatie blijven waarin verenigingen hun thuis vinden. Het wordt een plek die verbindt en waar verenigingsleven- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien en elkaar versterken. Een plek waar je terecht kunt voor een mix van activiteiten en faciliteiten in het kader van ontmoeting, cultuur, kennisbevordering, beweging en ondersteuning; waar inwoners elkaar vinden en waar gemeenschapszin ontstaat.

Het samenwerkingsconcept voor Beesel richt zich op het creëren van een openbare ruimte waar verschillende creatieve en culturele organisaties samenwerken en in contact komen met de inwoners. Dit gebouw zal een multifunctionele rol vervullen, met specifieke aandacht voor het sociale domein, zoals jongeren- en ouderenzorg, en het bevorderen van ontmoetingen tussen diverse bevolkingsgroepen. Het doel is om een veilige, sfeervolle en inspirerende werk- en ontmoetingsplek te bieden die bijna altijd open is en waar iedereen zich welkom voelt.

Het ontwerp van het gebouw moet uitnodigend zijn, met een laagdrempelige entree, waar je bijvoorbeeld je fiets dichtbij kunt parkeren. Eenmaal binnen nodigt de indeling van het gebouw uit om rond te dwalen, te ontdekken en een plek te vinden om te werken, te lezen of gesprekken aan te gaan. Er zijn zowel open als privéruimtes beschikbaar, zodat mensen ook in een veilige omgeving gesprekken kunnen voeren of geconcentreerd een cursus kunnen volgen. Verder heeft het gebouw een podium voor voorstellingen.

Dit openbare karakter maakt het gebouw toegankelijk en aantrekkelijk voor verschillende groepen. De functies van de verschillende gebruikers (zoals de boekencollectie, ontmoeting, horeca, werkplekken) lopen door elkaar heen, wat zorgt voor een bruisende en levendige omgeving.

Inwoners worden aangemoedigd om actief deel te nemen en verhalen te delen in allerlei vormen, zoals muziekoptredens, voorlezen, workshops en lezingen. Het gebouw en de ondersteuning (bijvoorbeeld bij communicatie) faciliteren dit, waardoor inwoners een deel van de sociale programmering op zich kunnen nemen. Dit inspireert anderen en stimuleert nieuwe initiatieven.

Ook de buitenruimte wordt belangrijk geacht, waar kleine activiteiten kunnen plaatsvinden en inwoners kunnen bewegen. Het geheel moet een aantrekkelijke en dynamische plek worden die bijdraagt aan de sociale cohesie en het welzijn van de inwoners van Beesel.



Figuur 3: Praatplaat gemeente Beesel

3.2 Ruimtelijke organisatie

Samenwerken en -wonen gaat niet vanzelf. Partijen zijn gewend om vanuit ieders eigen belang, meestal in solitaire gebouwen en binnen eigen spelregels beslissingen te nemen. Veelal ontbreekt een echte prikkel om anderen op te zoeken en samen meer te bereiken dan de optelsom van de afzonderlijke delen. In de werksessie Together Alone is samen met een ruime vertegenwoordiging van de betrokken partijen verkend welke activiteiten en ruimten gedeeld kunnen worden. De resultaten hiervan zijn verwerkt tot de ruimtelijke organisatie van het gebouw.

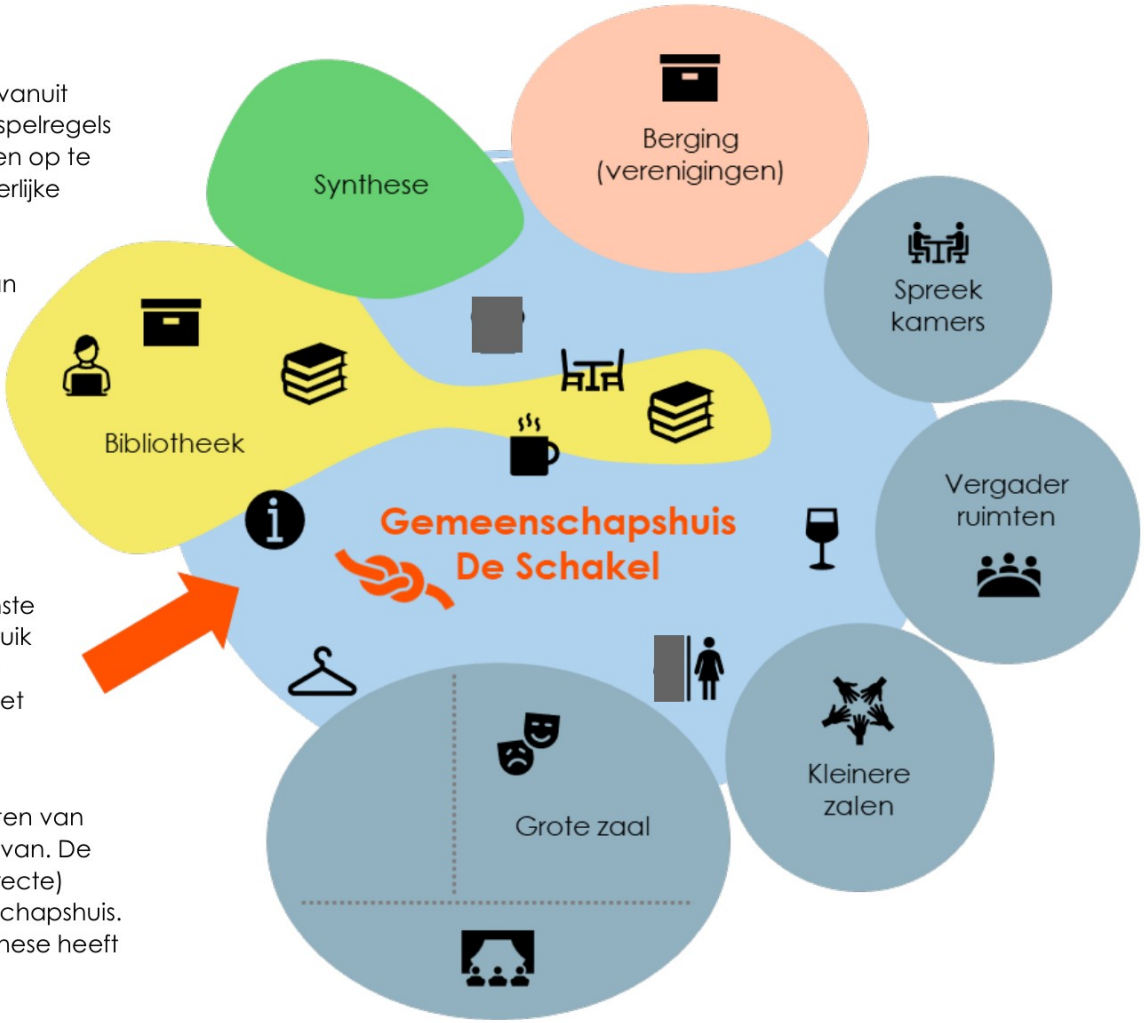
Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke organisatie voor de herontwikkeling van het gemeenschapshuis De Schakel. De ruimtelijke organisatie wordt beschreven met behulp van het opgestelde huisvestingsmodel en ruimtelijk programma in de ruimtestaat.

Huisvestingsmodel

Het huisvestingsmodel is een schematische weergave van de gewenste functies en relaties tussen deze functies in het gebouw. Het kleurgebruik in het model geeft de verschillende onderdelen van het programma weer. Het is geen plattegrond, enkel een schematische weergave. Het huisvestingsmodel is hiernaast in Figuur 4 weergegeven.

De ontmoetingsruimte is De schakel tussen alle functies in het gemeenschapshuis. Daar kunnen bezoekers samen komen en genieten van een kopje koffie. Alle gebruikers en verenigingen maken hier gebruik van. De zalen, vergaderruimten en spreekkamers hebben een (al dan niet directe) verbinding met de ontmoetingsruimte, De schakel, van het gemeenschapshuis. Verder is er ruimte voor de bibliotheek en collectie aan boeken. Synthese heeft een eigen plek in het gebouw.

Bergruimte is belangrijk voor alle gebruikers en verenigingen in het gemeenschapshuis. Tafeltennisvereniging NOAD, Toneelgroep Reuver en VV De Windjbuujels hebben veel bergruimte nodig. De andere gebruikers hebben ieder enkel één (of meerdere) kasten nodig.



Figuur 4: Huisvestingsmodel

Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma is uitgeschreven in de ruimtestaat en toegevoegd in Bijlage 2.

In de ruimtestaat zijn per gebruiker de gewenste ruimten aangegeven. De ruimten die gedeeld kunnen worden zijn toegevoegd als algemene ruimten. De eigen ruimten en gedeelde ruimten maken samen het ruimtelijk programma voor het gemeenschapshuis De Schakel.

Er is een tweede (extra) zaal van 150m^2 toegevoegd aan de ruimtestaat om de mogelijkheden voor commercieel verhuur van de accommodatie te vergroten. Op deze wijze zijn de ruimtes vergelijkbaar met de ruimtes in de huidige Schakel. Deze zaal is ook meegenomen in de vervolgstappen in dit onderzoek. Er kan alternatief ook voor gekozen worden om deze zaal te laten vervallen en in te zetten op een hogere bezetting van de beschikbare ruimten, door een mogelijke splitsing van de grote zaal. Op deze wijze is de grote zaal op te delen in twee volwaardige zalen. Er dient dan rekening gehouden te worden met de activiteiten die veel geluid produceren. Op basis van de huidige bezettingsgraad is er nog ruimte om te optimalieren. Dit vraagt ook om flexibiliteit van huidige gebruikers om mee te bewegen in eventueel aangepaste tijdstippen.

De ruimten in de ruimtestaat zijn aangegeven in fno (functioneel nuttig oppervlakte). Met een bruto/netto factor van 1,25 kan het bvo (bruto vloeroppervlakte) bepaald worden. Verdere uitleg bij deze definities staat beschreven in Bijlage 3.

In de buitenruimte is er meer plek voor fietsen door middel van fietsenrekken. Daarnaast zijn er genoeg zitmogelijkheden in de buitenruimte.

In Bijlage 4 zijn sfeerbeelden van het toekomstige gemeenschapshuis toegevoegd. Deze beelden zijn tijdens de werksessie door de verschillende aanwezige verenigingen gekozen.

4. Scenario's

In dit haalbaarheidsonderzoek worden verschillende scenario's uitgewerkt. De uiteindelijke keuze voor een scenario heeft ook impact op de samenstelling van de gebruikers van De Schakel, zie Tabel 1.

In scenario 1 (renovatie) blijft de bruto vloeroppervlakte gelijk aan de bestaande situatie. Gebruikers die eigen ruimtes nodig hebben volgens hun programma van wensen, passen niet binnen het huidige bruto vloeroppervlak. Dit geldt voor Synthese en De Bibliotheek Maas en Peel. Open Inloop zou theoretisch gezien ingepast kunnen worden in scenario 1, echter heeft Open Inloop aangegeven dat vanuit hun visie het verhuizen naar De Schakel zonder Synthese en De Bibliotheek Maas en Peel geen wenselijke optie is. Voor deze functies zal een alternatieve locatie gevonden moeten worden. Inpassing van De Bibliotheek Maas en Peel, Open Inloop en Synthese op een andere locatie valt niet binnen de scope van dit haalbaarheidsonderzoek.

Scenario 2 gaat uit van renovatie van het huidige gebouw met toevoeging van een uitbreiding die het mogelijk maakt om het volledige ruimteprogramma van alle betrokken partijen, inclusief De Bibliotheek Maas en Peel, Open Inloop en Synthese op deze locatie te realiseren. Of deze uitbreiding op de begane grond of op de verdieping wordt gerealiseerd (of een combinatie van beide) is onderdeel van de opgave voor een architect, wanneer voor dit scenario wordt gekozen. Theoretisch gezien past de uitbreiding binnen het bestaande bouwvlak, maar dit is praktisch gezien wel een uitdaging. Er bestaat een mogelijkheid dat een omgevingsplanwijziging benodigd is om de uitbreiding mogelijk te maken.

Scenario 3 betreft nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeenschapshuis waarin het volledige ruimteprogramma van alle betrokken partijen is opgenomen. Een mogelijke kans hierbij is om woningbouw (als mogelijke kostendrager) toe te voegen aan het ruimtelijk programma van het gemeenschapshuis. In deze rapportage wordt enkel rekening gehouden met de nieuwbouw van het gemeenschapshuis. De aanvulling met woningbouw betreft een wezenlijk andere vraag met andere uitgangspunten, en wordt daarom buiten beschouwing gelaten.

Scenario 1: Renovatie
Omvang
- Renovatie van 1.582m² bvo

Gebruikers
- Huidige gebruikers

Scenario 2: Renovatie met uitbreiding
Omvang
- Renovatie van 1.582m² bvo
- Nieuwbouw ter uitbreiding van 472m² bvo

Gebruikers
- Huidige gebruikers
- Open Inloop
- Synthese
- De Bibliotheek Maas en peel

Scenario 3: Nieuwbouw
Omvang
- Sloop van 1.582m² bvo
- Nieuwbouw van 2.054m² bvo

Gebruikers
- Huidige gebruikers
- Open Inloop
- Synthese
- De Bibliotheek Maas en peel

Tabel 1: Overzicht scenario's

5. Functionaliteit

In dit hoofdstuk wordt per scenario beoordeeld in hoeverre het gebouw aan de huidige en toekomstige functionele eisen kan voldoen, met nadruk op de samenwerkingsvisie, flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen, en toegankelijkheid.

Scenario 1: renovatie

De mogelijkheden om een volledige samenwerkingsvisie te realiseren zijn er niet. Partners, zoals Synthese Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel, kunnen niet opgenomen worden binnen de huidige capaciteit van het gebouw. Hierdoor zal het multifunctionele karakter beperkt blijven en zal De Schakel enkel een verenigingsgebouw blijven zonder samenwerkingsvisie. Dit doet afbreuk aan het beoogde collectieve en diverse gebruik van de ruimten.

Omdat het gebouw in zijn huidige staat behouden blijft, zijn er beperkingen voor toekomstige aanpassingen. Het ontwerp van het bestaande gebouw biedt weinig ruimte voor flexibele herindelingen. Dit betekent dat veranderende behoeften van gebruikers in de toekomst mogelijk moeilijk te accommoderen zijn.

Het gebouw kent enkele uitdagingen op het gebied van toegankelijkheid, vooral rondom bestaande elementen zoals het podium en de kelder. Aanpassingen om toegankelijkheid te verbeteren zullen nodig zijn, maar kunnen mogelijk beperkt worden door de structuur van het huidige gebouw.

Scenario 2: renovatie met uitbreiding

Dit scenario ondersteunt de samenwerkingsvisie beter dan enkel renovatie, omdat partners zoals Synthese en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen worden opgenomen in het ontwerp. Dit bevordert de mogelijkheid tot een multifunctionele invulling van het gebouw, wat meer gezamenlijke activiteiten en gedeelde ruimtes mogelijk maakt.

Een uitbreiding biedt gedeeltelijke flexibiliteit, maar vooral binnen het nieuw toegevoegde deel. Dit scenario biedt ruimte voor aanpassingen, maar binnen de beperkingen van de bestaande structuur. De uitbreiding kan zo worden ingericht dat toekomstige aanpassingen relatief eenvoudig zijn, maar de flexibiliteit van het bestaande deel blijft beperkt.

Net als bij Scenario 1 vragen bestaande elementen, zoals het podium en de kelder, om toegankelijkheidsoplossingen. Door een uitbreiding te integreren, kunnen toegankelijkheidsproblemen gedeeltelijk worden verholpen, en kan er ruimte worden gecreëerd voor faciliteiten die voldoen aan moderne toegankelijkheidsnormen.

Scenario 3: nieuwbouw

In dit scenario kan de samenwerkingsvisie volledig gerealiseerd worden, waarbij ruimte is voor alle partners, waaronder Synthese en De Bibliotheek Maas en Peel. Dit maakt een optimaal gedeeld gebruik van het gebouw mogelijk, waarbij ook nieuwe gebruikers en multifunctionele zones gemakkelijk kunnen worden toegevoegd.

Nieuwbouw biedt maximale flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen, omdat de indeling en structuur vanaf het begin ontworpen kunnen worden met het oog op veranderende functionele eisen. Door te kiezen voor een modulaire bouwmethode kunnen ruimtes eenvoudig aangepast of heringericht worden. Dit maakt het gebouw klaar voor langdurig gebruik en diverse, wisselende functies.

Nieuwbouw biedt mogelijkheden voor optimale toegankelijkheid. Alle onderdelen, kunnen worden ontworpen volgens de laatste toegankelijkheidsnormen, waardoor het gebouw volledig voldoet aan de eisen voor gebruikers van alle leeftijden en mobiliteitsniveaus. Bovendien kunnen aanvullende voorzieningen zoals brede deuren, een lift en een drempelloze toegang vanaf de begane grond direct worden geïntegreerd.

6. Duurzaamheid

In dit hoofdstuk worden de verschillende scenario's beschreven aan de hand van verschillende onderdelen van het thema duurzaamheid. Hierbij wordt er gekeken naar de energieprestaties en de mogelijkheden voor BENG of ENG, het mogelijk hergebruik van materialen, de mogelijkheid om het gebouw en/of terrein biodivers en klimaatadaptief in te richten.

Scenario 1: renovatie

Het gebouw wordt gerenoveerd volgens de eisen voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG), wat de energieprestatie kan verbeteren van energielabel C naar een B- of een A-label. Het bestaande gebouw kan echter, gezien de oudere bouwstructuur, minder goed voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen dan nieuwbouw. Aanpassingen zoals extra isolatie en efficiënte installaties kunnen echter helpen de energieprestatie te optimaliseren.

Door het gebouw te behouden, wordt het bestaande materiaal hergebruikt, wat een duurzame keuze is die afval en nieuwe productiekosten vermindert. Het hergebruik van de huidige constructie draagt bij aan het verminderen van de ecologische voetafdruk en het behoud van materialen. Wel is de renovatie op sommige vlakken beperkt, omdat oude onderdelen zoals leidingwerk of isolatiemateriaal mogelijk niet voldoen aan de nieuwste normen.

Het terrein rondom het gebouw kan opnieuw ingericht worden om de biodiversiteit te verhogen. Door bijvoorbeeld inheemse beplanting, groene zones en insectenvriendelijke maatregelen te integreren, kan een ecologisch waardevol terrein gecreëerd worden.

Het bestaande gebouw biedt beperkte mogelijkheden voor klimaat adaptieve maatregelen. Grotere ingrepen, zoals een groen dak, hemelwateropvang of geavanceerde regenwaterafvoer, zijn in een bestaand gebouw moeilijker te implementeren. Desondanks kunnen kleinere aanpassingen, zoals regentonnen of doorlatende bestrating, wel bijdragen aan een duurzamer waterbeheer.

Scenario 2: renovatie met uitbreiding

Ook in dit scenario wordt de renovatie uitgevoerd volgens BENG-eisen, wat een verbeterde energieprestatie van het gebouw oplevert. De nieuw te bouwen uitbreiding zal kunnen voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen van nieuwbouw (op dit moment energielabel A++++). Daarnaast biedt de uitbreiding mogelijkheden om energie-efficiënte maatregelen te implementeren die beter voldoen aan de huidige normen, zoals extra isolatie en energiezuinige installaties.

Het behoud van het bestaande gebouw blijft een duurzaam aspect van dit scenario. In de uitbreiding kan bovendien gekozen worden voor circulaire materialen, zoals gerecycleerd beton, hout en ecologisch verantwoorde isolatiematerialen, wat de duurzaamheid verhoogt. Dit biedt de kans om de aanbouw toekomstbestendiger en circulair te ontwerpen, ondanks de beperkingen van de bestaande structuur.

Het terrein kan op dezelfde manier als in Scenario 1 biodivers worden ingericht, met de mogelijkheid om nieuwe groene zones toe te voegen in de uitbreiding. Er kan bijvoorbeeld ruimte worden gemaakt voor een groene buitenmuur of een ecologisch verantwoord ingericht dakterras.

De uitbreiding biedt meer mogelijkheden om klimaat adaptieve maatregelen te implementeren. Een gedeelte van het nieuwe dak kan bijvoorbeeld als groendak worden ingericht, en het regenwaterafvoerplan kan aangepast worden om water beter op te vangen en te hergebruiken. De bestaande structuur blijft echter beperkend voor een algehele klimaatadaptieve inrichting.

Scenario 3: nieuwbouw

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG), waardoor het energieverbruik minimaal is en mogelijk zelfs geheel CO_2-neutraal kan worden door energie-opwekkende maatregelen, zoals zonnepanelen en warmte/koude opslag. Dit biedt de meest toekomstbestendige oplossing in termen van energie-efficiëntie. Het nieuw te bouwen gebouw kan gaan voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen van nieuwbouw (op dit moment energielabel A++++).

De sloop van het bestaande gebouw moet op een duurzame en circulaire manier plaatsvinden om zo veel mogelijk materialen te hergebruiken of te recyclen. In het nieuwbouwontwerp kunnen bovendien circulaire bouwmethoden en materialen worden toegepast, wat de ecologische impact van de bouw significant verlaagt.

Het terrein biedt (net als in scenario's 1 en 2) mogelijkheden voor ecologische inrichting en kan vanaf de basis ontworpen worden met aandacht voor biodiversiteit, zoals het integreren van groene buffers, inheemse beplanting en biotopen voor vogels en insecten.

Scenario 3 biedt maximale mogelijkheden voor klimaatadaptieve oplossingen, zoals een groendak, waterdoorlatende verharding, en een geïntegreerd hemelwateropvangsysteem. Deze maatregelen maken het gebouw niet alleen duurzamer maar verhogen ook de klimaatbestendigheid, wat het gebouw aantrekkelijker maakt op de lange termijn.

7. Marktbenadering

In het kader van de (ver)nieuwbouwplannen voor Gemeenschapshuis De Schakel dient in een vroeg stadium van het proces de meest geëigende contractvorm voor realisatie bepaald te worden. Dit is bepalend voor hoe ontwerpers, adviseurs en bouwpartijen betrokken c.q. geselecteerd (gaan) worden. Daarom heeft op vrijdag 13 september 2024 een digitale werksessie marktbenadering en contractregie plaatsgevonden. Vanuit de gemeente Beesel was de procesregisseur aanwezig. Daarnaast sloot op initiatief van de gemeente een adviseur inkoop vanuit inkoopbureau Zuid aan. Tijdens deze werksessie is uitvoerig stilgestaan bij diverse aspecten die bij ontwerp- en uitvoeringstrajecten bepalend zijn voor de keuze van de bouworganisatievorm (traditioneel, bouwteam of geïntegreerd contract).

Onderwerpen die een rol spelen in de keuze voor de contractvorm zijn:

- De mate van gewenste invloed van gebruikers op de kwaliteit;
- Type en aard van het project voor wat betreft omvang en complexiteit;
- Risicoacceptatie;
- Prijszekerheid en hoogte/scherpte;
- Tijdsduur/doorlooptijd;
- De conjuncturele situatie op de bouwmarkt.

Dit hoofdstuk dient als samenvatting van de werksessie marktbenadering en contractregie. De definitieve keuze voor marktbenadering en contractregie zal bepaald worden door het college.

7.1 Contractregie model

Tijdens de werksessie kwam naar voren dat de opdrachtgever veel belang hecht aan een zorgvuldige samenwerking tijdens het hele proces, gezamenlijk werken is immers essentieel om succes te bereiken. Daarnaast is het cruciaal dat de betrokken partijen, zoals de gemeente en toekomstige gebruikers van het gebouw, invloed hebben op het ontwerp. Het is belangrijk dat de wensen van de eindgebruiker worden meegenomen in het ontwerpproces.

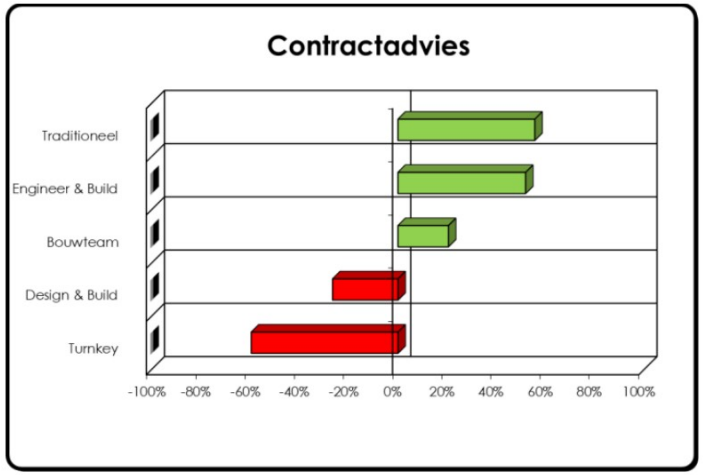
De omvang van het project is relatief klein. Complexiteit speelt enkel een beperkte rol wanneer er gekozen wordt voor een renovatie (met uitbreiding). Daarom is er geen directe behoefte om uitvoeringskennis in een vroeg stadium te betrekken.

De opdrachtgever neemt graag verantwoordelijkheid voor het selecteren van ontwerppartners en is bereid de daarbij horende risico's te dragen zoals tijds- of budgetoverschrijdingen. Ook is het belangrijk om tijdens de bouwfase wijzigingen te kunnen doorvoeren, gezien de onzekerheden met betrekking tot de gebruikers en het veranderlijke karakter van het project.

Wat betreft prijs en risico's, wordt de voorkeur gegeven aan een hogere bouwprijs bij aanvang van het bouwproces om kostenoverschrijdingen tijdens de realisatie te vermijden. Hoewel de huidige marktomstandigheden enigszins gunstig lijken, blijft de opdrachtgever neutraal over het moment van prijsbepaling. Ondanks de haast om te starten, wordt het belangrijker gevonden om een goed contract op te stellen en risico's te beperken dan de doorlooptijd te verkorten.

Conclusie en advies

In Figuur 5 staan de van de werksessie contractregie.



Figuur 5: Uitkomst werksessie contractregie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het Traditionele model of de geïntegreerde contractvorm 'Engineer & Build' voor De Schakel het meest passend zijn. Beide bouworganisatievormen worden toegelicht in Bijlage 5.

De contractvorm 'Engineer & Build' of 'bouwteam' worden voor deze opgave niet geadviseerd gezien de beperkte omvang van de opgave. De verwachting is dat partijen die op deze opgave willen inschrijven weinig tot geen ervaring zullen hebben met engineer & built of bouwteam opgaven.

De geadviseerde contractvorm geldt voor ieder scenario.

7.2 Marktbenadering

Bij de keuze voor het type contract spelen twee opties een belangrijke rol: een geïntegreerd contract of Total Engineering. Beide hebben hun eigen voordelen en nadelen, afhankelijk van de wensen en omstandigheden van het project.

In het geval van een **geïntegreerd contract** kiest de opdrachtgever zelf de architect en eventueel adviseurs voor constructie en installaties. Vaak fungeert de architect ook als coördinator van het ontwerpproces, terwijl een projectmanager de planning en het budget bewaakt. In deze opzet wordt het ontwerpteam dus zorgvuldig geselecteerd, met aandacht voor kwaliteit, prijs en betrokkenheid bij de wensen van de opdrachtgever. Dit type contract biedt de mogelijkheid om invloed te houden op de keuze van de betrokken partijen. De opdrachtgever kan zo een sterke vinger aan de pols houden en het project blijft beheersbaar.

Bij de optie **Total Engineering** wordt het complete ontwerpteam in één keer aanbesteed. Hierbij heeft de opdrachtgever minder invloed op de partijen die door de architect worden geselecteerd voor het ontwerpteam, en er is minder sturing op de specifieke wensen en de prijs. Dit vraagt veel tijd en input van de architect en wordt daarom vaak enkel gedaan door grote ontwerpbureaus. Echter bestaat het risico dat grotere bureaus mogelijk geen interesse hebben in deze specifieke opdracht van beperkte omvang. Daarnaast wil opdrachtgever controle kunnen houden over het proces.

Vooralsnog lijkt het mogelijk om voor alle drie de scenario's onder het drempelbedrag te blijven voor Europees aanbesteden van diensten. Dit dient nog gecontroleerd te worden. In de planning wordt vooralsnog wel uitgegaan van een Europese aanbesteding. Een niet Europese Aanbesteding kan een korter tijdspad kennen omdat dan de selectiefase vervalt en enkel een gunningsfase benodigd is. Dit kan het tijdspad verkorten naar circa 4 maanden afhankelijk van het type uitvraag (ontwerp/plan van aanpak). Daarnaast dient dit afgestemd te worden met het inkoopbeleid van de gemeente Beesel.

7.3 Conclusie en advies

Op basis van de uitkomsten van de werksessie wordt geadviseerd om voor alle scenario's te kiezen voor een traditioneel proces en contract waarbij het ontwerp door een ontwerpteam wordt uitgewerkt tot tekeningen en bestek en vervolgens wordt aanbesteedt om de uitvoerende partijen te selecteren.

Het traditionele proces geeft de meeste ruimte aan gebruikers om invloed uit te oefenen tijdens het ontwerp en de uitvoering. Dit advies heeft ook te maken met de beperkte omvang van de opgave. Het type architectenbureau dat geïnteresseerd is in deze opgave is over het algemeen beperkt in omvang en daardoor minder goed uitgerust om een Total Engineering team aan te sturen.

Dit geldt ook voor de uitvoerende partijen. Aannemers die geïnteresseerd zullen zijn in deze opgave zullen door hun beperkte omvang mogelijk niet de vereiste expertise in huis hebben om een bouwteam goed te kunnen aansturen of een geïntegreerde contractvorm.

Het wordt wel geadviseerd om afhankelijk van het gekozen scenario naar specifieke partijen te zoeken voor ontwerp en uitvoering, aangezien nieuwbouw een andere expertise vraagt als renovatie (of renovatie met uitbreiding).

Verder wordt er geadviseerd om te kiezen voor een geïntegreerd contract voor de selectie van de ontwerppartijen in 2 percelen: architect en constructeur samen (gezien de sterke onderlinge samenhang) en installatie-advies gecombineerd met bouwfysica. Dit beperkt het aantal te sluiten contracten in de ontwerpfase.

8. Planning

De drie scenario's kennen ieder een eigen planning. Voor de gemeenteraad is een belangrijk criterium bij de planning de tijdsduur dat de Schakel gesloten is en er voor de huidige gebruikers een andere oplossing gezocht moet worden.

In de planning per scenario wordt rekening gehouden met een traditioneel aanbestedingsproces (zie Hoofdstuk 7 Marktbenadering). De doorlooptijd per onderdeel en fase zijn op basis van kengetallen en ervaring van ICSadviseurs.

Voor de ontwerpfase is als uitgangspunt 9 maanden met 1 maand uitloop aangehouden. Het is hierbij wel een aandachtspunt dat het een ontwerptraject wordt met veel verschillende gebruikers. Een uitgebreide participatie vergt veel tijd. Dit betekent dat het ontwerpproces wellicht langer kan duren dat in dit onderzoek geschetst is.

Voor het aanbesteden van zowel het ontwerpteam als de aannemer is het uitgangspunt dat de voorbereiding van een Europese aanbesteding circa 2 maanden duurt. De selectie- en gunningsfase duren samen circa 3 maanden.

Scenario 1: renovatie

- Voorbereiding: 19-22 maanden
- In/uithuizen: 2 maanden
- Slooptijd: in bouwtijd
- Bouwtijd 9 maanden
- Exclusief omgevingsplanprocedure
- Tijdelijke huisvesting: 11 tot13 maanden

Scenario 2: renovatie met uitbreiding

- Voorbereiding: 19-22 maanden
- In/uithuizen: 2 maanden
- Slooptijd: in bouwtijd
- Bouwtijd: 12 maanden
- Inclusief omgevingsplanwijziging
- Tijdelijke huisvesting: 14 maanden

Deze uitgangspunten zijn meegenomen in de planningen per scenario, zoals op deze pagina is weergegeven.

Scenario 3: nieuwbouw

- Voorbereiding: 19-22 maanden
- In/uithuizen: 2 maanden
- Slooptijd: 3 maanden
- Bouwtijd: 12 maanden
- Inclusief omgevingsplanwijziging
- Tijdelijke huisvesting: 17 maanden

9. Financiën

Voor ieder scenario is een financieel investeringsoverzicht gemaakt. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De kosten voor aankoop van de grond zijn buiten beschouwing gelaten;
- In afstemming met de gemeente is een post van € 320.000,- excl. btw opgenomen voor de ambtelijke kosten (voorbereiding en uitvoering);
- Er zijn geen bestuurskosten opgenomen;
- Voor het terrein zijn de kosten opgenomen voor het opnieuw aanleggen van bestrating rondom het gebouw en het aanleggen van bloemperken etc. Zie Figuur 6 voor een markering van het gebied wat vernieuwd zal worden. Het gaat hierbij om ca. 1.800m^2;
- Kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied of aanvullend terrein zijn niet opgenomen;
- De kosten voor een mogelijk woningbouwprogramma (scenario drie) zijn niet meegenomen;
- Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet meegenomen;
- Voor scenario drie zijn sloopkosten opgenomen, exclusief asbestsanering;
- In verband met netcongestie is een stelpost opgenomen van € 200.000,- excl. btw. Deze post is niet voor het vervangen/vergroten van de bestaande NUTS-aansluiting, maar voor het tijdelijk opvangen van de grotere stroomvraag wanneer de nieuwe aansluiting niet op tijd gereed is.
- Voor de indexering is uitgegaan van 3% per jaar over de totale bouwkosten tot contractvorming van de aannemer;
- Het prijspeil van de investeringskosten is 1 januari 2024;
- In scenario 1 en 2 is het uitgangspunt dat de bestaande installaties volledig worden vernieuwd;
- Voor scenario 1 en 2 is het uitgangspunt BENG, voor scenario 3 is het uitgangspunt ENG;
- De afwerking van plafond, wanden en vloeren is meegenomen in de investeringskosten. Kosten voor inventaris/losse inrichting en sfeerverlichting zijn voor de gebruikers zelf.

In Tabel 2 hiernaast zijn de investeringskosten per scenario weergegeven. In Bijlage 6 zijn de investeringskostenberekeningen voor de drie scenario's opgenomen.

De daadwerkelijke investeringskosten worden bekend in het verdere ontwikkeltraject. In de fase van het VO en het DO van het proces is het raadzaam om deze investeringskosten via onderbouwde ramingen te monitoren.



Figuur 6: Afbakening post terrein

Investeringskosten	Scenario 1 Renovatie	Scenario 2 Renovatie + uitbreiding	Scenario 3 Nieuwbouw
BVO - totaal	*1.582*	2.054	2.054
BVO - nieuwbouw	-	*472*	*2.054*
BVO - renovatie	*1.582*	*1.582*	-
Totaal exclusief btw	€4.684.539	€6.037.012	€7.073.667
Totaal inclusief btw	€5.650.000	€7.280.000	€8.530.000
€/m2 bvo, incl. btw	€3.571	€3.544	€4.153

Tabel 2: Investeringskosten per scenario

10. Eigendom, beheer en exploitatie

Voor een ontwikkeling zoals het proces om te komen tot de realisatie van Gemeenschapshuis De Schakel is het belangrijk om in een vroeg stadium na te denken over de eerste contouren van uitgangspunten voor eigendom, beheer en exploitatie. De exacte afspraken kunnen pas gedurende het verdere ontwikkelproces ingevuld en concreet gemaakt worden. De eerste echte mogelijkheid daarvoor is de fase waarin een Voorlopig Ontwerp Plus (VO+) beschikbaar is. Dan is sprake van een plattegrond waarvan de meeste contouren vaststaan en ook al een eerste diepere verkenning van het exploitatiegedrag van de toekomstige accommodatie gemaakt worden.

De verkenning in dit hoofdstuk beschrijft de eerste contouren en keuzes die gemaakt worden om eigendom, beheer en exploitatie van Gemeenschapshuis De Schakel goed vorm te geven. De noodzaak wordt in onderstaande anekdote nog eens extra benadrukt.

Wie doet wat…

Dit is een verhaal over vier mensen, genaamd **Allemaal**, **Iemand**, **Iedereen** en **Niemand**. Er moest belangrijk werk worden verricht en **Allemaal** was er zeker van dat **Iemand** het zou doen. **Iedereen** had het kunnen doen, maar **Niemand** deed het! Daarover werd **Iedereen** heel kwaad, want het was toch de taak van **Allemaal**. **Allemaal** dacht dat **Iedereen** het wel zou doen, maar **Niemand** realiseerde zich dat **Allemaal** het niet zou doen. Het einde van het liedje was dat **Iedereen Iemand** de schuld gaf, omdat **Niemand** deed wat **Iedereen** had kunnen doen.

De gemeente Beesel en (potentiële) gebruikers Open Inloop, Synthese en De Bibliotheek Maas en Peel (hierna ‘hoofdgebruikers’) hebben in het proces rondom Gemeenschapshuis De Schakel constructief gesproken en deze verkenning is daarvan het resultaat en vormt het fundament om de situatie uit de anekdote in de toekomst te voorkomen.

We doen het gewoon samen — synthese thuis in je wijk — de Bibliotheek Maas en Peel

Het uitgangspunt voor alle scenario’s binnen Gemeenschapshuis De Schakel is dat alle partijen zich bezig kunnen houden met hun primaire taken/activiteiten. Het gemeenschapshuis faciliteert in de ruimten voor hun activiteiten en wordt gedragen door goede afspraken. Het gaat daarom om principiële afspraken rondom eigendom, beheer en exploitatie. Goede afspraken rondom beheer vormen de smeerolie. Daarbij gaat het om praktische zaken zoals afspraken rondom individueel en gezamenlijk ruimtegebruik, maar ook over de inrichting van het beheer.

Deze verkenning bevat daarom het vertrekpunt rondom:

- Eigendom, beheer en exploitatie;
- Financiën;

NB: Voor De Schakel worden verschillende scenario’s uitgewerkt. De uiteindelijke keuze voor een scenario heeft ook impact op de samenstelling van de gebruikers van De Schakel, zie onderstaande Tabel 3 (conform scenario omschrijving in hoofdstuk 4).

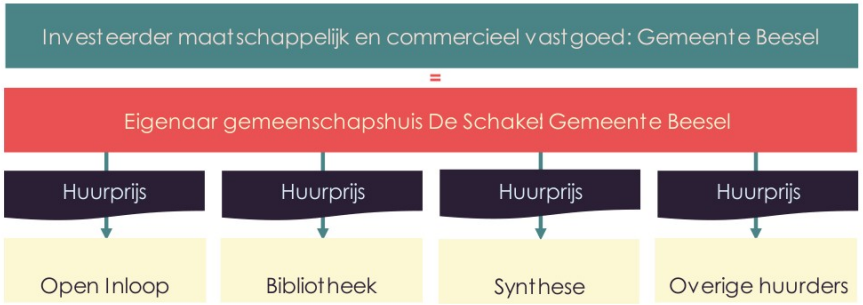
Scenario 1: Renovatie	Scenario 2: Renovatie met uitbreiding	Scenario 3: Nieuwbouw
▪ Huidige gebruikers	▪ Huidige gebruikers ▪ Open Inloop ▪ Synthese ▪ De Bibliotheek Maas en Peel	▪ Huidige gebruikers ▪ Open Inloop ▪ Synthese ▪ De Bibliotheek Maas en Peel

Tabel 3: Hoofdgebruikers per scenario

10.1 Kaders eigendom, beheer en exploitatie

Eigendom

Op maandag 14 oktober 2024 heeft er een werksessie over het eigendom, beheer en exploitatie van de toekomstige Schakel plaatsgevonden. De uitkomsten zijn op donderdag 14 november 2024 gevalideerd. Zowel de gemeente Beesel als de potentiële hoofdgebruikers waren tijdens deze werksessie aanwezig. De hoofdgebruikers hebben tijdens deze werksessie aangegeven dat het in eigendom hebben van vastgoed niet hun corebusiness is en dat zij de voorkeur hebben voor het huren van (een gedeelte van) het pand. Daarnaast nemen de hoofdgebruikers een rol in het stichtingsbestuur in overweging. Het stichtingsbestuur zal uiteindelijk bestaan uit verenigingen/maatschappelijke partijen die veel gebruik zullen maken van De Schakel. De hoofdgebruikers willen niet de verantwoordelijkheid dragen voor het beheer/exploitatie van het gebouw. Hiervoor dient een externe (commerciële) partij aangewezen te worden. Het wordt daarom geadviseerd dat de gemeente Beesel eigenaar wordt van het Gemeenschapshuis De Schakel. In onderstaand schema (Figuur 7) is dat weergegeven.



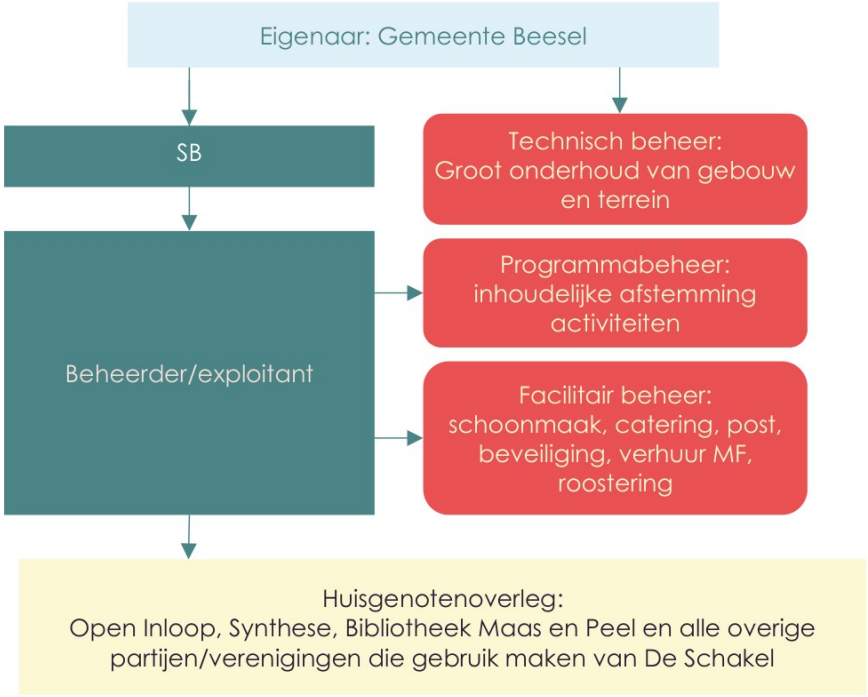
Figuur 7: Eigendomsmodel De Schakel

Uiteindelijk vertaalt dit zich in een aantal afspraken/rollen:

- Gemeente verhuurt aan Open Inloop;
- Gemeente verhuurt aan Synthese;
- Gemeente verhuurt aan De Bibliotheek Maas en Peel;
- Gemeente verhuurt aan overige gebruikers;
- De gemeente legt afspraken vast over het (gedeeld) gebruik van ruimten en de bijbehorende tarieven;
- Hoofdgebruikers vormen samen met de gemeente en aanvullend nader te bepalen gebruikers het stichtingsbestuur;
- De gemeente is verantwoordelijk voor het technisch beheer van De Schakel (groot onderhoud van gebouw en terrein);
- Het stichtingsbestuur stelt een beheerder/exploitant verantwoordelijk voor het facilitair beheer en de exploitatie van het gebouw en het terrein;
- De door het stichtingsbestuur aangestelde beheerder/exploitant draagt zorg na in gebruik name voor controles op onder andere brandveiligheid en ventilatie. Het controlerapport wordt beschikbaar gesteld aan de gebruikers van het gebouw.

Beheer

Beheer vraagt om gedegen afspraken vooraf. Daarbij is sprake van meerdere type beheer: technisch beheer, facilitair beheer en programmabeheer zoals in onderstaande afbeelding (Figuur 8) weergegeven.



Figuur 8: Voorstel voor beheer

De gemeente Beesel is als eigenaar verantwoordelijk voor het technisch beheer van het gebouw en de partij die het initiatief neemt om te zorgen dat het beheer in algemene zin is georganiseerd. Het stichtingsbestuur zal samen met een eventuele beheerder/exploitant voor het programmabeheer en facilitair beheer zorgen. Het stichtingsbestuur stelt hiervoor de kaders waarbinnen de beheerder/exploitant het beheer vormgeeft. Dit doen zij in samenspraak met het huisgenotenoverleg, bestaande uit alle gebruikers van De Schakel die een bijdrage willen leveren.

In deze fase van het ontwikkelproces is het ook goed om stil te staan bij het eventueel aanstellen van een beheerder of exploitant. Gemeenschapshuis De Schakel is bedoeld om verenigingen te huisvesten en als een ontmoetingsplek voor inwoners van de gemeente. Daarbij is laagdrempelige ontmoeting en elkaar tegenkomen en leren kennen belangrijk. De organisatie van het beheer moet daarin ook een rol spelen.

De samenstelling en betrokkenheid van het stichtingsbestuur zijn afhankelijk van de keuzes die gemaakt zullen worden met betrekking tot het aanstellen van een exploitant/beheerder. Hiervoor dient in een vervolgfase een verkenning uitgevoegd te worden met (commerciële) beheerder/exploitant.

NB. De uiteindelijke keuze voor een scenario heeft geen impact op het geadviseerde model voor het eigendom en beheer. Echter zullen bij Scenario 1 De Bibliotheek Maas en Peel, Open Inloop en Synthese geen gebruiker/huurder van De Schakel zijn.

Inclusief beheer

Het beheer vormt een kans om een meer inclusieve samenleving na te streven. In de uitvoering van meer praktische beheertaken bestaat de mogelijkheid om personen vanuit specifieke doelgroepen in te zetten (naast de inwoners vanuit Reuver). Denk aan personen met een afstand tot de arbeidsmarkt of mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking. Zij kunnen een rol krijgen in het dagelijks reilen en zeilen van het gebouw. Voorwaarde is dat er professionele begeleiding wordt georganiseerd. Zo is het mogelijk om het beheer van Gemeenschapshuis De Schakel inclusief te maken en van, voor en door Reuver/Beesel te laten zijn. Ook is het een kans om transdisciplinair te gaan werken, al dan niet ondersteund vanuit een kennis- of onderwijsinstelling. Naar de mogelijkheid om inclusie te organiseren is een nadere verkenning noodzakelijk en dialoog met betrokken organisaties en gemeente.

Programmabeheer

Naast de eerdergenoemde beheertaken verdient ook het programmabeheer specifieke aandacht. Het gaat daarbij om inhoudelijke afstemming en afspraken rondom activiteiten die voor de gehele of delen van het gemeenschapshuis (en betrokken organisaties) gelden. Denk aan lustrumfeest,

Ramadan of activiteiten voor inwoners van Reuver/Beesel. Deze afstemming vindt plaats in het huisgenotenoverleg waarbij een programmaraad wordt ingericht waarin alle grote gebruikers (en een eventuele exploitant) zitting hebben.

Demarcatie-/kruisjeslijst

NB. In de vervolgfase van de ontwikkeling wordt een demarcatie- en kruisjeslijst opgesteld waarin de taken en rollen rondom beheer en financiële verrekening verder uitgesplitst en geregeld worden. Dit wordt onderdeel van het uiteindelijke beheerplan.

10.2 Financiële uitgangspunten

Voor de gebruikers van gemeenschapshuis De Schakel is sprake van een huursituatie bij gebruik van ruimten. Vanuit de gemeente Beesel wordt hiervoor een huurprijs aangehouden. Op basis van parameters vanuit de gemeente Beesel is de kostprijsdekkende huurprijs berekend voor de drie scenario's met de huidige rekenrente en afschrijvingstermijnen.

Investeringskosten

Bepalende factor voor de realisatie van gemeenschapshuis De Schakel zijn de investeringskosten. Deze zijn leidend voor de kostprijs van de voorziening en uiteindelijk voor de huurprijs van de accommodatie. De investeringskosten op basis van kengetallen, en bijbehorende uitgangspunten, zijn opgenomen in hoofdstuk 9. De daadwerkelijke investeringskosten worden bekend in het verdere ontwikkeltraject. In de fase van het VO en het DO van het proces is het raadzaam om deze investeringskosten via onderbouwde ramingen te monitoren en ook afgeleide berekeningen, zoals huurprijs, te herijken. Dat zijn ook natuurlijke momenten om commitment (lees: betaalbaarheid) voor betrokken huurders opnieuw te bevestigen of te herzien.

NB. Fiscale voordelen (en de daarbij horende noodzakelijke administratieve last) zijn niet meegenomen, deze vragen nadere verkenning door fiscalist.

Uitgangspunten

Exploitatielasten eigenaar

Voor het berekenen van de verwachte exploitatielasten voor de eigenaar is uitgegaan van de volgende parameters:

- De exploitatielasten zijn berekend gebaseerd op het benchmark vanuit ICSadviseurs.
- Een uitsplitsing van de exploitatielasten:
  - Groot onderhoud: € 27,- per m² bvo
  - Verzekeringen: € 1,- per m² bvo
  - Zakelijke lasten (o.a. OZB): € 3,- per m² bvo

Servicelasten

De servicelasten zijn de gebruikerslasten voor de huurder. De huurder staat hiervoor een indicatief bedrag per vierkante meter af als servicelast, wat later verrekend wordt op daadwerkelijk verbruik. Voor het berekenen van de verwachte servicelasten is uitgegaan van de volgende parameters:

- De servicelasten zijn berekend gebaseerd op vergelijkbare gebouwen vanuit de ICS-benchmark. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen BENG of ENG omdat het nog niet duidelijk is of ENG haalbaar is.
- Een uitsplitsing van de servicelasten:
  - Elektra: € 12,- per m² bvo per jaar
  - Water: € 0,35 per m² bvo per jaar
  - Klein onderhoud: € 12,- per m² bvo per jaar
  - Heffingen (o.a. OZB, afval): € 2,50,- per m² bvo per jaar
  - Schoonmaak: € 23,- per m² bvo per jaar

Kosten voor beheer

De kosten voor beheer worden gedeeld door de huurders. Het uitgangspunt geldt dat voor ieder scenario twee beheerders aangenomen worden. Er is geen rekening gehouden met de inzet van vrijwilligers in het beheer. De lasten zijn berekend door een gemiddeld maandloon aan te nemen.

Aannames

Voor het berekenen van de kostprijsdekkende huurprijzen zijn de volgende aannames gedaan:

- Afschrijving over de gebruiksduur. Voor renovatie (met uitbreiding) is dit 25 jaar, voor nieuwbouw is dit, op basis van het beleid van de gemeente, 50 jaar met 90% herinvestering van installaties na 25 jaar;
- Geen rekening gehouden met differentiaties in verschillende ruimtes;
- Geen rekening gehouden met differentiaties voor verschillende groepen huurders (commercieel, cultureel, incidenteel, vast gebruik, etc.);
- Geen rekening gehouden met commerciële opbrengsten;
- Geen rekening gehouden met differentie in installaties en hulpmiddelen;
- Er wordt een vorm van 'medegebruik' doorgerekend in de huurprijs (voor het gebruik van toiletten, entree, et cetera);
- Er is een opslag voor leegstandsrisico van 10% aangehouden voor frictieleegstand tussen structurele huurders door;
- De kostprijsdekkende huurprijs geldt voor structurele huurders (Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel);
- Voor incidentele verhuur van de overige ruimtes zal de kostprijsdekkende huurprijs verrekend moeten worden naar gebruik;
- Prijspeil 2024;

Kostprijsdekkende huur

De indicatieve kostprijsdekkende huurprijs per bruto vierkante meter per jaar en per scenario wordt weergegeven in Tabel 4. Daarnaast worden in deze tabel de indicatieve servicelast per bruto vierkante meter (inclusief eigenaarsdeel) weergegeven. Verder wordt hierin de verwachte kosten van het beheer per bruto vierkante meter kosten in deze tabel weergegeven. In Bijlage 7 worden de huurprijzen per scenario verder toegelicht.

	Scenario 1: Renovatie	Scenario 2: Renovatie met uitbreiding	Scenario 3: Nieuwbouw
Kale huurprijs	€174,71	€169,09	€127,84
Servicelasten	€49,85	€49,85	€49,85
Beheer	€101,14	€77,90	€77,90
Totaal huurprijs per m² per jaar	€325,70	€296,84	€255,89

Tabel 4: Kostprijsdekkende huurprijs per m² per jaar

Incidentele huur

Het advies is om voor incidentele huur met een strippenkaart te werken. Verenigingen betalen dan op voorhand het gebruik van 10 maal een ruimte. Dus bijvoorbeeld, een vereniging betaald op voorhand €500,- zodat zij 10 maal 1 ruimte van €50,- kunnen gebruiken. Op die manier hoeft er niet telkens gefactureerd of verrekend te worden.

Begroting en meerjarig onderhoudsplan

Op basis van bovenstaande contouren, het uiteindelijke ontwerp met daadwerkelijke vierkante meters en inzicht in exploitatieberekeningen en dan op te stellen meerjarig onderhoudsplan (MJOP), kan de gemeente een begroting voor de exploitatie van Gemeenschapshuis De Schakel maken. Deze begroting bevat uiteindelijk de definitieve initiële huur en kostenverdeling op basis van ruimtegebruik.

NB. In de vervolgfase van de ontwikkeling wordt door het stichtingsbestuur een begroting en MJOP opgesteld. Dit is onderdeel van het uiteindelijke beheerplan.

ICS
ADVISEURS

11. Conclusie

11.1 Ingevuld afwegingskader

De drie scenario's worden in Tabel 5 op de volgende pagina's beoordeeld op basis van de beoordelingscriteria ruimtelijk functioneel, technisch, duurzaamheid, investeringskosten, huur- en exploitatiekosten, impact op omgeving, risico's, planning, periode dat het gebouw niet beschikbaar is en eigendom, beheer & exploitatie. Een toelichting van de beoordelingscriteria in het afwegingskader is terug te vinden in Bijlage 8.

	Scenario 1: renovatie	Scenario 2: renovatie + uitbreiding	Scenario 3: nieuwbouw
1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel	De samenwerkingsvisie is minder goed in te vullen, partners als Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen niet mee. Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst beperkt omdat er gewerkt wordt met een bestaand gebouw, er zal minder ruimte zijn voor flexibiliteit in het ontwerp. De grote zaal in het bestaande gebouw is op dit moment lastig op te delen, wat het multifunctionele gebruik niet bevorderd. Huidige niet toegankelijke elementen (zoals het bestaande podium of kelder) vragen om oplossing.	De samenwerkingsvisie is goed in te vullen. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel gaan mee. Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst deels mogelijk omdat er deels gewerkt wordt met een bestaand gebouw. Ruimte voor flexibiliteit in het ontwerp met name in de uitbreiding aan mogelijk. De grote zaal in het bestaande gebouw is op dit moment lastig op te delen, wat het multifunctionele gebruik niet bevorderd. Huidige niet toegankelijke elementen (zoals het bestaande podium of kelder) vragen om oplossing.	De samenwerkingsvisie is goed in te vullen. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel gaan mee. Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk omdat hiermee rekening gehouden kan worden in het ontwerp. Zo kan er een grote zaal ontworpen worden die op te delen is in kleinere delen om het multifunctionele gebruik te bevorderen. Toegankelijkheid is goed in te passen in een nieuw te ontwerpen gebouw.
2. Gebouw: Technisch	De vernieuwing van installaties is meegenomen. Bij het ontwerpen en realiseren heeft men te maken met de huidige eigenschappen van gebouw. Dit levert beperkingen op voor de functionaliteit van het gebouw en de toe te passen bouwtechniek. Het binnenklimaat kan goed worden geoptimaliseerd. Wanneer er binnen de huidige elektra aansluiting gewerkt wordt, is netcongestie wellicht geen probleem.	De vernieuwing van installaties is meegenomen. Bij het ontwerpen en realiseren heeft men te maken met de huidige eigenschappen van gebouw. Dit levert beperkingen op voor de functionaliteit van het gebouw en de toe te passen bouwtechniek. Het binnenklimaat kan goed worden geoptimaliseerd. Wanneer er binnen de huidige elektra aansluiting gewerkt wordt, is netcongestie wellicht geen probleem. In dit scenario zal het bestaande gebouw aangesloten moeten worden op de uitbreiding, dit is een uitdaging en daarmee ook een aandachtspunt.	In dit scenario wordt er een compleet nieuw gebouw ontworpen en gerealiseerd. Hierbij is alles naar wens en huidige standaarden in te vullen. Daarnaast zijn er geen belemmeringen van het bestaande gebouw.
3. Duurzaamheid	BENG als uitgangspunt. Hergebruik van het bestaande gebouw is duurzaam. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario niet zo goed mogelijk als bij nieuwbouw, denk aan het toepassen van groen dak, hemelwater opvang etc.	BENG als uitgangspunt. Hergebruik van het bestaande gebouw is duurzaam. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario niet zo goed mogelijk als bij nieuwbouw, denk aan het toepassen van groen dak, hemelwater opvang etc.	ENG als uitgangspunt. Een duurzame/circulaire sloop van het bestaande gebouw is voorwaardelijk om aan duurzaamheidseisen te voldoen. Het terrein is biodivers in te richten. Klimaatadaptatie is in dit scenario goed mogelijk, denk bijvoorbeeld aan het

			toepassen van een groen dak of het opvangen van hemelwaterafvoer.
4. Investeringskosten	Investeringskosten het laagst ten opzichte van de andere scenario's.	Investeringskosten scoren gemiddeld ten opzichte van de andere scenario's.	Investeringskosten het hoogst ten opzichte van de andere scenario's.
5. Huur- en exploitatiekosten	Huurprijzen en exploitatiekosten zijn het hoogst ten opzichte van de andere scenario's.	Huurprijzen en exploitatiekosten scoren gemiddeld ten opzichte van de andere scenario's.	Huurprijzen en exploitatiekosten zijn het laagst ten opzichte van de andere scenario's.
6. Draagvlak gebruikers	Het draagvlak van gebruikers scoort relatief het laagst in dit scenario, omdat Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel geen onderdeel uit kunnen maken van De Schakel in dit scenario.	Het draagvlak van gebruikers scoort gemiddeld in dit scenario. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen onderdeel uitmaken van De Schakel in dit scenario.	Het draagvlak van gebruikers scoort positief in dit scenario. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen onderdeel uitmaken van De Schakel in dit scenario. Daarnaast biedt dit scenario maximale accommodeermogelijkheden.
7. Impact op omgeving	Dit scenario is voor de omgeving positief gezien de kortere bouwtijd en weinig verandering in omvang en uiterlijk van het gebouw.	Dit scenario is voor de omgeving neutraal, gezien de langere bouwtijd. Echter zal het uiterlijk beperkt veranderen, enkel de omvang van het gebouw neemt toe.	Dit scenario levert voor de omgeving de meeste impact op. De omgeving krijgt te maken met een langere bouwtijd en zowel de omvang als het uiterlijk van het gebouw wordt veranderd.
8. Risico's	Asbest Netcongestie Flora & fauna Verborgen gebreken	Asbest Netcongestie Flora & fauna Ruimtelijke ordening Verborgen gebreken	Asbest Netcongestie Flora & fauna Ruimtelijke ordening
9. Planning	Kortste doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.	Gemiddelde doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.	Langste doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.
10. periode dat gebouw niet beschikbaar is voor partijen	Verenigingen dienen relatief gezien het kortst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.	Verenigingen dienen relatief gezien niet het kortst maar ook niet het langst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.	Verenigingen dienen relatief gezien het langst gebruik te maken van een tijdelijke situatie in dit scenario.
11. Eigendom, beheer & exploitatie	Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit	Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit	Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neemt het gebouw in eigendom. Er dient een externe beheerder/exploitant ingeschakeld te worden. Er wordt een stichtingsbestuur opgericht bestaande uit

	de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers.	de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers.	de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers.
12. Marktbenadering	Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.	Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.	Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Er wordt een traditionele aanbestedingsvorm geadviseerd met een geïntegreerd contract voor architect & constructeur en installatie-adviseur & bouwfysicus.

Tabel 5: Ingevuld afwegingskader

11.2 Conclusie

In Tabel 6 hieronder is een samenvatting weergegeven van hoe de verschillende scenario's ten opzichte van elkaar scoren op de verschillende beoordelingscriteria in het afwegingskader. De scores betreffen een onderlinge vergelijking op een driepuntenschaal: negatief (-), neutraal (+/-) of positief (+).

Scenario 1 (renovatie) scoort in totaal op 4 punten positief en op 4 punten negatief ten opzichte van de andere twee scenario's. Het scenario renovatie + uitbreiding (scenario 2) scoort op alle criteria neutraal. Het derde scenario (nieuwbouw) scoort op 5 punten relatief gezien positief en op 4 punten negatief.

Uiteindelijk is het aan de gemeente om prioriteiten te stellen aan de verschillende criteria en een keuze te maken op basis van de punten in het afwegingskader.

Samenvatting afweging	**Scenario 1: Renovatie**	**Scenario 2: Renovatie + uitbreiding**	**Scenario 3: Nieuwbouw**
1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel	-	+/-	+
2. Gebouw: Technisch	-	+/-	+
3. Duurzaamheid	+/-	+/-	+
4. Investeringskosten	+	+/-	–
5. Huur- en exploitatiekosten	-	+/-	+
6. Draagvlak gebruikers	-	+/-	+
7. Impact op omgeving	+	+/-	-
8. Risico's	+/-	+/-	+/-
9. Planning	+	+/-	-
10. periode dat gebouw niet beschikbaar is voor partijen	+	+/-	-
11. Eigendom, beheer & exploitatie	+/-	+/-	+/-
12. Marktbenadering	+/-	+/-	+/-

Tabel 6: samenvatting afweging scenario's

11.3 Aanbeveling

Op basis van deze rapportage wordt aan de gemeente geadviseerd om een gemotiveerd advies uit te brengen aan de gemeenteraad waarbij een van de scenario's als voorkeursscenario wordt aanbevolen.

Na besluitvorming door de gemeenteraad dienen ten aanzien van het vervolg een aantal stappen te worden gezet. Het advies is om hierbij de volgende stappen te zetten:

- Opstarten van de aanbesteding van ontwerpende partijen op basis van het advies uit de marktbenadering, opgenomen in deze rapportage
- Verder uitwerken van eigendom, beheer en exploitatie;
- Laten opstellen van een intentie- of samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen;
- Inventarisatie van benodigde onderzoeken en rapportages, zoals het actualiseren van de asbestrapportage.

Voor het opstarten van de aanbesteding van de ontwerpende partijen dienen er nog een aantal zaken opgesteld te worden. Denk hierbij aan het technisch programma van eisen (het ruimtelijk functioneel programma van eisen is opgenomen in deze rapportage). Daarnaast zullen er selectie- en gunningsleidraden opgesteld moeten worden. Verder is het belangrijk om te inventariseren of het mogelijk is om onder het drempelbedrag te blijven voor het Europees aanbesteden van diensten.

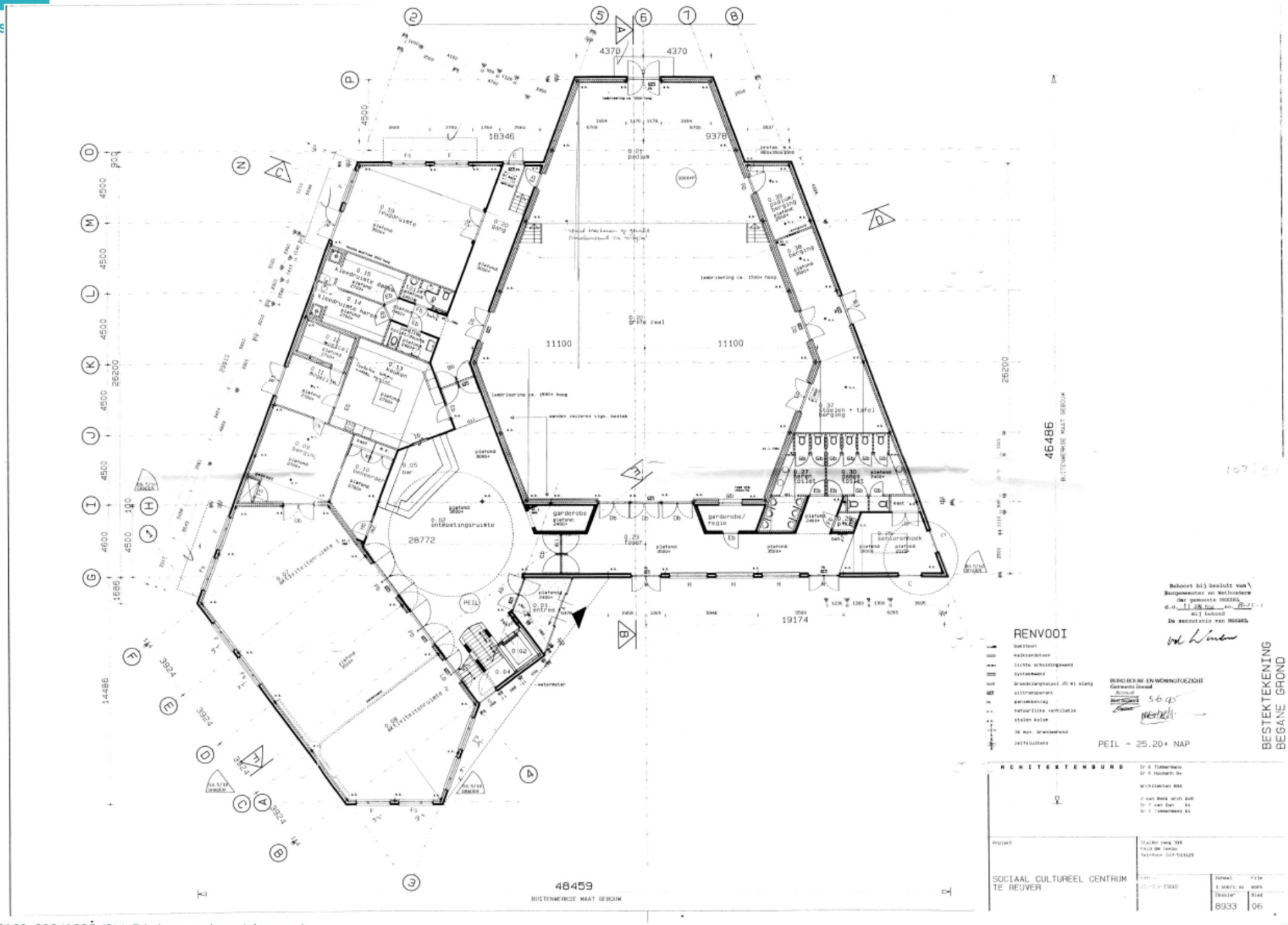
Het eigendom, beheer en exploitatie dient in de vervolgfases verder uitgediept te worden. Zo zal er verkend moeten worden met een (commerciële) exploitant/beheerder. Vervolgens zal er een stichtingsbestuur opgezet moeten worden met de hoofdgebruikers. Dit stichtingsbestuur is ook verantwoordelijk voor de demarcatie- en kruisjeslijst die opgesteld moet worden, waarin de taken en rollen rondom beheer en financiële verrekening verder uitgesplitst en geregeld worden. Dit is onderdeel van het uiteindelijke beheerplan. Verder zullen de begroting en het meerjarig onderhoudsplan onderdeel uitmaken van het beheerplan. Het opstellen van dit beheerplan gebeurt door het stichtingsbestuur en dit loopt doorgaans parallel aan het ontwerptraject.

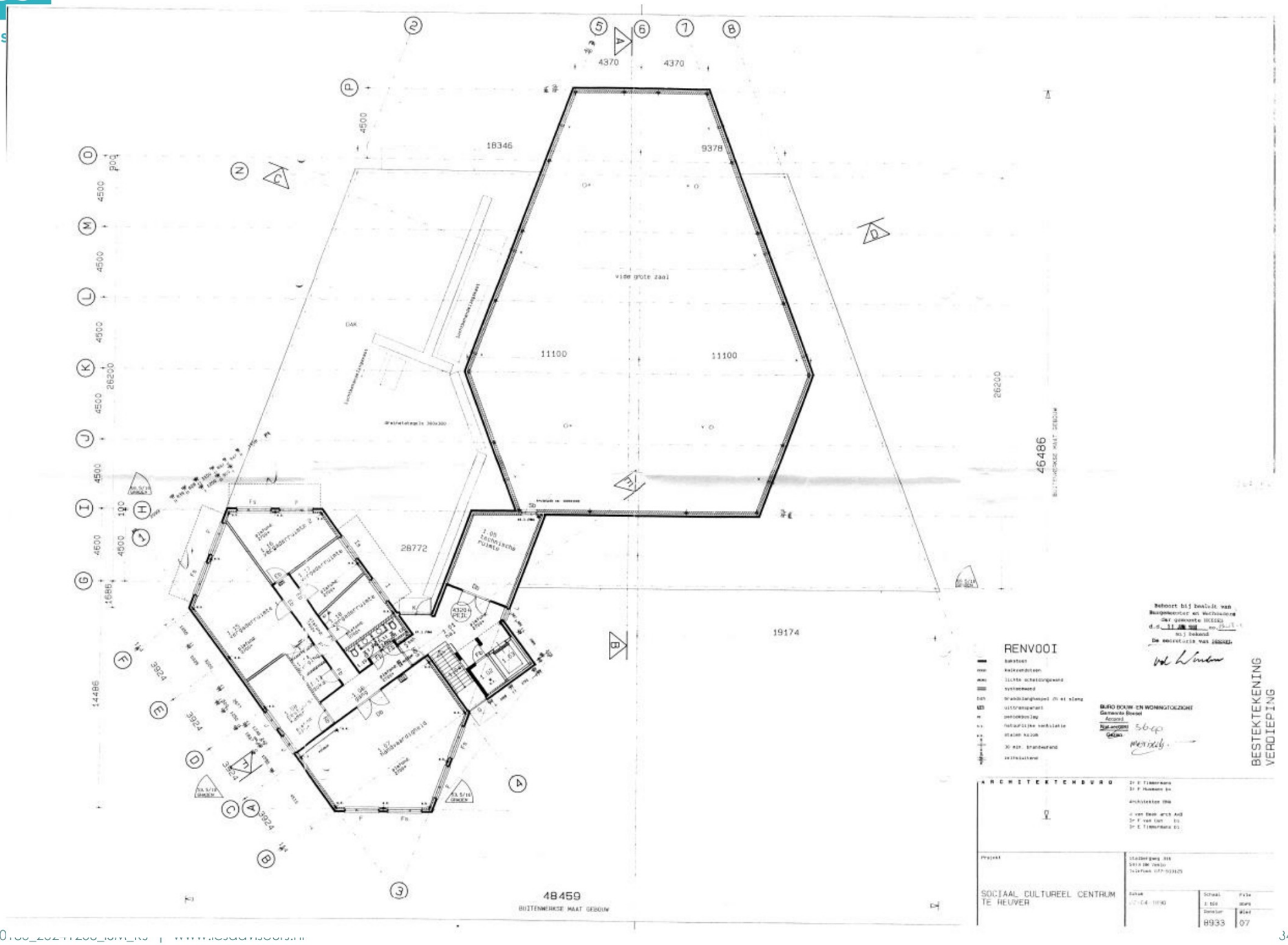
Verder zullen er onderzoeken opgestart moeten worden. Hierbij moet gedacht worden aan flora & fauna, netcongestie en het actualiseren van de asbestrapportage.

Om het proces goed te laten lopen, wordt geadviseerd om een externe projectmanager aan te stellen. Deze kan de selectie- en aanbestedingsprocedures opstarten en daarnaast de onderzoeken uitzetten die benodigd zijn om een eventuele omgevingsplanwijziging te doorlopen.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 1: Tekeningen bestaande toestand


4370
4370
18346
9378
11100
11100
28772
19174
48459
BUITENMAATSE MAAT GEBOUW
46486
BUITENMAATSE MAAT GEBOUW
garderobe
garderobe/ regie
RENVOOI
PEIL = 25.20+ NAP
BESTEKTEKENING
BEGANE GROND
SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
TE REUVER
8933
06


RENVOOI
BESTEKTEKENING
VERDIEPING
SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
TE HEUVER
48459
BUITENMAATSE MAAT GEBOUW
vide grote zaal
18346
9378
11100
11100
28772
19174
46486
26200
4370
4370
4500
3924
14486
8933
07

Bijlage 2: Ruimtestaat

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 3: Oppervlaktedefinities en toelichting bruto/nuttig factor

In dit Programma van Eisen worden de termen bruto vloeroppervlakte (m² bvo) en functioneel nuttig oppervlakte (m² fno) gehanteerd. De definitie van de bruto vloeroppervlakte staat omschreven in de NEN 2580[1].

Bruto vloeroppervlakte (m² bvo)

"De bruto-vloeroppervlakte […] is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die [alle tot het gebouw behorende] […] ruimten omhullen."

De bruto vloeroppervlakte omvat dus alle daadwerkelijk gerealiseerde oppervlakte, inclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door constructies, verkeersruimte, technische ruimten, sanitair en dergelijke. Deze oppervlakte is van belang in het kader van de financiering, maar doet nog geen uitspraak over de effectiviteit van de te benutten ruimten. Om die reden wordt ook de term functioneel nuttige oppervlakte gebruikt. De **functioneel nuttige oppervlakte** is niet gedefinieerd in de NEN 2580. Om verschil in interpretatie te voorkomen, is hiernaast weergegeven hoe de definitie in dit project is gehanteerd:

De **bruto/nuttig verhouding (of -factor)** definieert de verhouding tussen de functioneel nuttige oppervlakte (m² fno) en de bruto vloeroppervlakte (m² bvo).

Gehanteerde oppervlakte definities

'Gebruikers of bedrijfsruimten' (functioneel nuttige oppervlakte)
Alle *benodigde* oppervlakte voor de *activiteiten* van de gebruiker, niet zijnde de activiteiten die voortkomen uit het gebruik van het gebouw zelf. Dit is de oppervlakte die in een ruimteprogramma is omschreven.

Het betreft de benodigde oppervlakte *voor:*
- *verblijven in het kader van onderwijs, werken, pauzeren en hieraan aanverwante activiteiten*
- *opbergen*
- *benodigde ruimte voor gebruiksinstallaties (zoals servers, compressorruimten e.d.)*

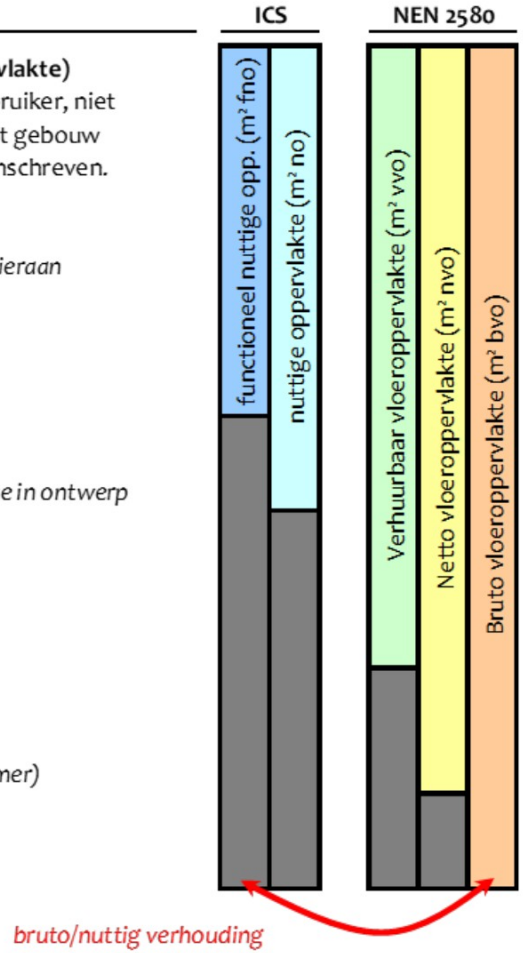
Ontwerpverliezen
verschil in oppervlakte benodigd voor activiteit en oppervlakte in ontwerp

Sanitaire voorzieningen
toiletten, miva

Verkeersoppervlakte
Gangen, entree, hallen, trappen, liften

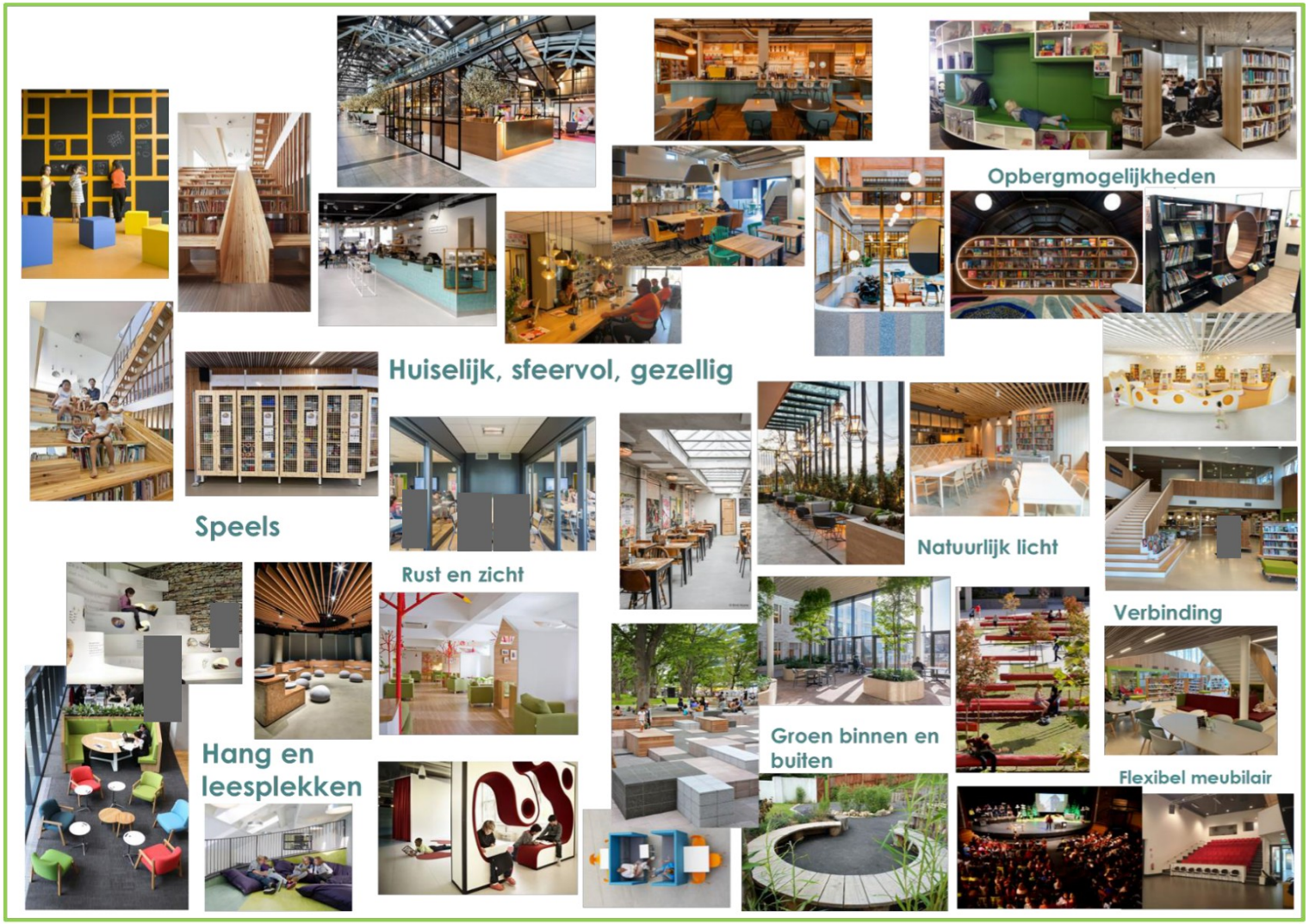
Installatie oppervlakte
Gebouwinstallaties (bijv: luchtbehandeling, cv, liftmachinekamer)

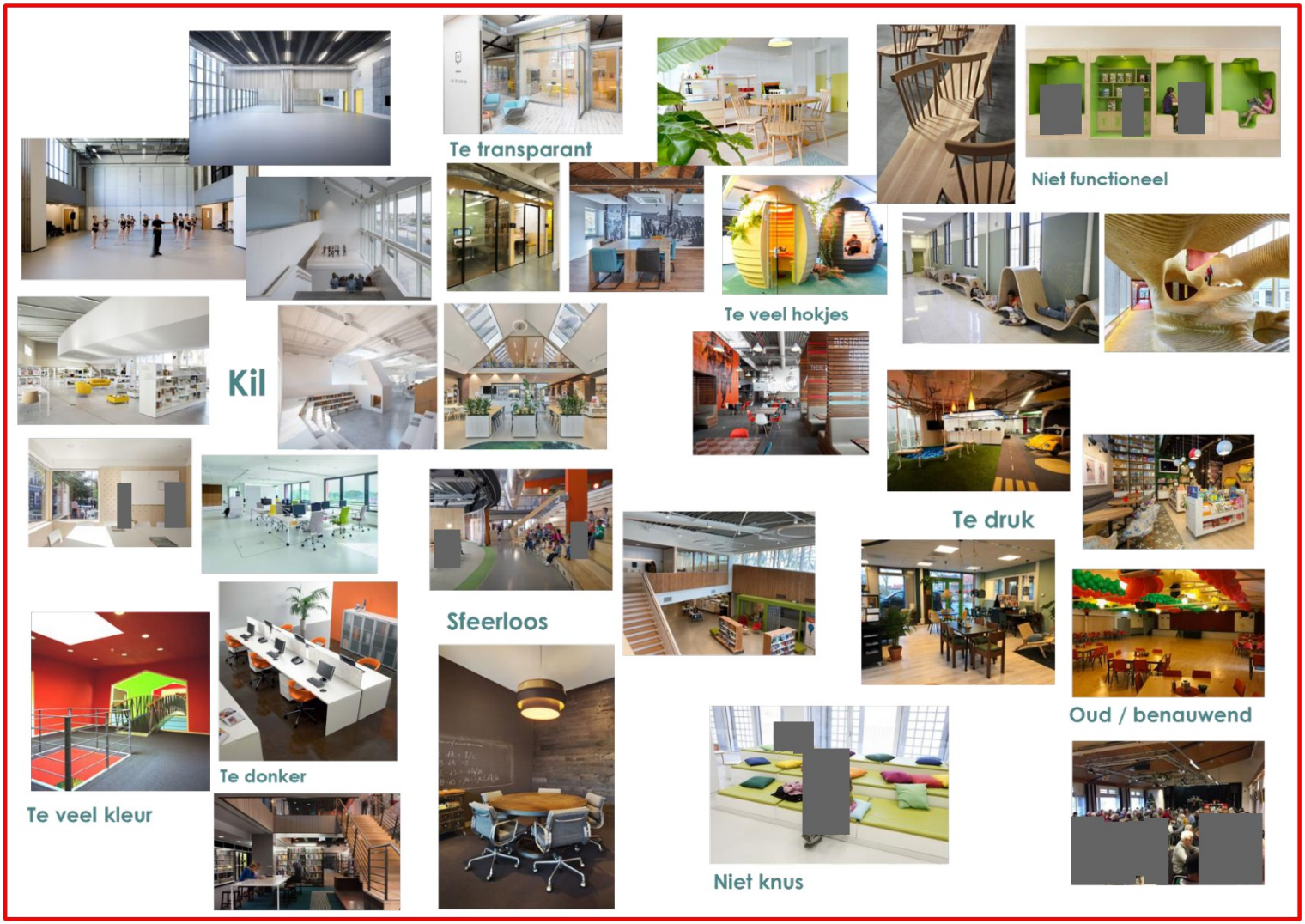
Constructie oppervlakte
Wanden, kolommen, vides<4 m², ruimte met hoogte < 1,5m



[1] NEN 2580: de Nederlandse Norm waarin de definities, bepalingsmethoden en de meetinstructie voor de vloeroppervlakten van gebouwen zijn opgenomen.

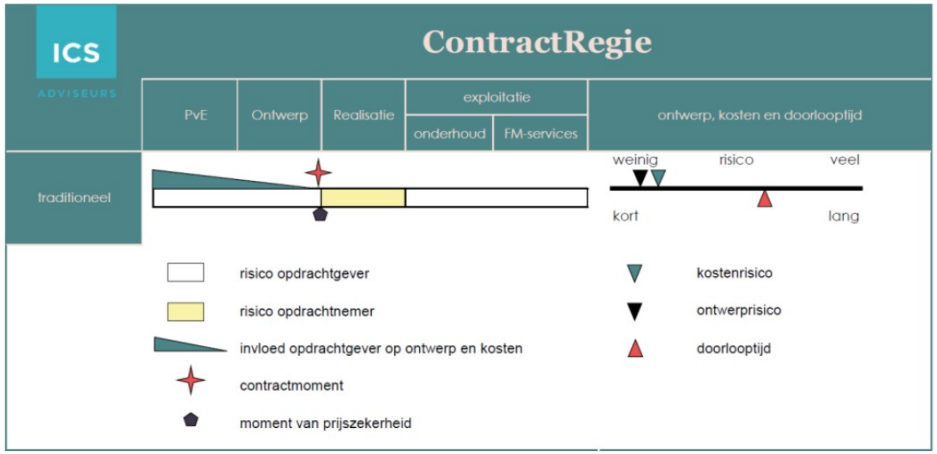
Bijlage 4. Sfeerimpressie gemeenschapshuis




Te transparant
Niet functioneel
Te veel hokjes
Kil
Te druk
Sfeerloos
Te donker
Te veel kleur
Niet knus
Oud / benauwend

Bijlage 5: Toelichting contractvormen

Toelichting Traditioneel



Figuur 1: Contractregie Traditioneel

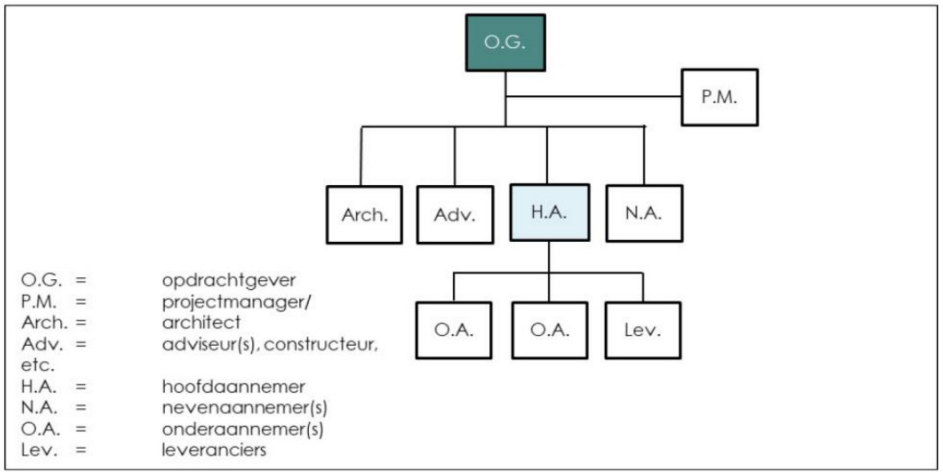
Toepassing

Het belangrijkste kenmerk van dit contractmodel is de strikte scheiding tussen ontwerp en uitvoering. Het traditionele contractmodel is vooral en de vorige eeuw tot ontwikkeling gekomen door de toenemende professionalisering en institutionalisering van de ontwerpende disciplines, zoals architecten en raadgevende ingenieurs. Een en ander had tevens tot gevolg dat ontwerpende partijen ook steeds onafhankelijker van de uitvoeringspartijen kwamen te staan.

Dit contractmodel wordt in de literatuur beschreven volgens de klassieke driehoek van het Nederlandse bouwrecht, die wordt gevormd door de verschillende rechtsverhoudingen tussen de belangrijkste partijen. Zo ontstaat er een contractuele relatie tussen opdrachtgever en ontwerpen of adviseur. Een tweede contractuele relatie ontstaat tussen opdrachtgever en bouwer.

Het ontwerp wordt conform de eisen en wensen van de opdrachtgever in fasen uitgewerkt voor de uitvoering. Nadat het ontwerp is goedgekeurd, worden bestek en tekeningen gemaakt. Vervolgens wordt een prijsopgave gevraagd aan een of meer uitvoerende partijen, zoals bouwkundig aannemers en installatiebedrijven. Tijdens de uitvoering is opdrachtgever vertegenwoordigd door een directievoerder en blijven de architect en/of het ingenieurs- of adviesbureau betrokken.

De bouwkundig aannemer wordt meestal ook de coördinator van onder meer de installatieaannemers en leveranciers. Een andere mogelijkheid is een hoofdaannemer die ook verantwoordelijk en aansprakelijk is voor de nevenaannemers, en die feitelijk in die situatie als onderaannemers fungeren.



Figuur 2: Contractprincipes Traditioneel

Kwaliteit

- De uitvoeringsverantwoordelijkheid ligt bij de hoofdaannemer, maar de controle geschiedt door de directievoerders/toezichthouder bijgestaan door architect/adviseurs.
- Duidelijk herkenbare rolverdeling tussen de contractpartijen en hierdoor duidelijk gescheiden verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden voor de diverse ontwerp- en uitvoeringsdisciplines.
- Opdrachtgever heeft veel invloed op procesverloop en ontwerp.
- Een optimale prijs- kwaliteitsverhouding kan negatief beïnvloed worden, door dat gespecialiseerde uitvoeringskennis niet direct in een tijdens het

ontwerpproces kan worden ingebracht. Een en ander afhankelijk van de complexiteit van het project.

Prijs

- Goede mogelijkheden voor concurrentie omdat alle partijen aanbieden op hetzelfde, uitgewerkte ontwerp. Goede kans tot het bereiken van de laagst mogelijke prijs. Pas na de gunning is er zekerheid over de totale kosten van het bouwproject.
- Door duidelijkheid van de verplichtingen in de diverse fasen zijn de budgetten goed controleerbaar.
- Opdrachtgever gaat verplichtingen aan per fase. Bij lange besluitvormingsprocessen kunnen hierdoor de financiële risico's voor opdrachtgever worden beperkt.
- Verrekening van wijzigingen of meer- en minderwerk gebeurt meestal op basis van gedetailleerde staten van hoeveelheden, vaste eenheidsprijzen en vaste opslagpercentages.

Tijd

- Door een strenge scheiding tussen ontwerp en uitvoering kent dit proces een relatief lange doorlooptijd. Daarnaast zijn de mogelijkheden voor integratie van ontwerp- en uitvoeringskennis beperkt en ontbreekt de mogelijkheden om uitvoeringservaring en deskundigheid tijdig het ontwerp te brengen.

Contractuele aandachtspunten

- Afstemming diverse niveaus van verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden tussen adviseurs en uitvoerende partijen en uitvoerende partijen onderling dor het afsluiten van coördinatieovereenkomsten.
- Doordat er mogelijk veel verschillende contracten moeten worden afgesloten kan het zijn dat de verschillende standaardregelingen niet goed op elkaar aansluiten. Hierdoor kan een onduidelijke verantwoordelijkheid- en aansprakelijkheidsverdeling ontstaan.
- Bij eventuele geschillen is een ruime jurisprudentie voorhanden.
- Vrijwaring voor de opdrachtgever; dat wil zeggen voorkoming van verwijten of claims naar opdrachtgever indien er problemen ontstaan tussen partijen onderling.

Risicoprofiel	Mate van geschiktheid		
Integratie van ontwerp en uitvoering			
Mogelijkheid om tussentijdse wijzigingen aan te brengen			
De zekerheid dat "harde" overeengekomen contractuele remedis zijn te effectueren			
Verkorting van doorlooptijd van voorbereiding en uitvoering			
Prijszekerheid in een vroeg stadium			
	Minder		Meer

Tabel 1: Risicoprofiel traditioneel

Aansprakelijkheid en risico's

De ontwerpfunctie van de architect en adviseurs wordt binnen de traditionele rolverdeling nogal eens als een inspanningsverbintenis gekwalificeerd. Een inspanningsverbintenis betekent dat de aansprakelijkheid beperkt is: staat vast dat de schuldenaar zich voldoende heeft ingespannen, dan heeft hij zich gekweten van zijn taak en is hij niet aansprakelijk als er toch iets is misgegaan. De basis voor de aansprakelijkheid is in hoofdstuk 6 de DNR geregeld.

Voor de regeling van de aansprakelijkheid tussen opdrachtgever en aannemer is in aanvang de UAV van toepassing. In beginsel is de aannemer na de oplevering niet aansprakelijk voor tekortkomingen aan het werk, tenzij:

- Het geval voorzien in artikel 1645 BW zich voordoet, welke regeling inhoudt dat indien een gebouw, voor een bepaalde prijs aangenomen en afgemaakt, geheel of gedeeltelijk vergaat door een gebrek in de samenstelling, of zelfs uit hoofde van de ongeschiktheid van de grond, de bouwmeester en aannemers daarvoor, gedurende 10 jaar aansprakelijk zijn.
- Het werk of enig onderdeel daarvan door schuld van de aannemer, zijn leverancier, zijn onderaannemer of zijn personeel een verborgen gebrek bevat en de aannemer van zodanig verborgen gebrek binnen een redelijke termijn na de ontdekking mededeling is gedaan.

Verder moet worden gewezen op de aansprakelijkheid van de aannemer voor zijn integrale handelen, dat wil zeggen: de inzet van arbeid, bouwstoffen en materieel.

De opdrachtgever wordt verantwoordelijk gehouden voor:

- Het door of namens hem ontwikkeld ontwerp;
- De door of namens hem bepaalde uitvoeringswijze;
- Het project in relatie tot de omgeving;
- De bodemgesteldheid;
- De functionele geschiktheid van voorgeschreven bouwstoffen.

Voor- en nadelen

Voordelen:

- Een duidelijk stramien: de opdrachtgever heeft in het ontwerpproces de ontwerpende partij(en) tegenover zich (de architect, adviseurs);
- Een eenvoudig en voor alle bouwparticipanten vertrouwd model: duidelijk gescheiden en kenbare verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden;
- De controlemogelijkheden voor de opdrachtgever.

Nadelen:

- De strikte scheiding van functies heeft een vertragend effect op het bouwproces;
- Pas in de uitvoeringsfase kan van de expertise van de aannemer gebruik worden gemaakt;
- Er is veel kans op meerwerk vanwege een mogelijk onvoldoende afstemming van ontwerp en uitvoering.

Standaarddocumenten/contracten

In Nederland zijn voor het traditionele contractmodel verschillende standaards per ontwerp-, advies- of uitvoeringsdisciplines ontwikkelt. De belangrijkste zijn:

Aanbesteding:

- De aanbestedingsweg 2012.
- De Gids Proportionaliteit 2020.

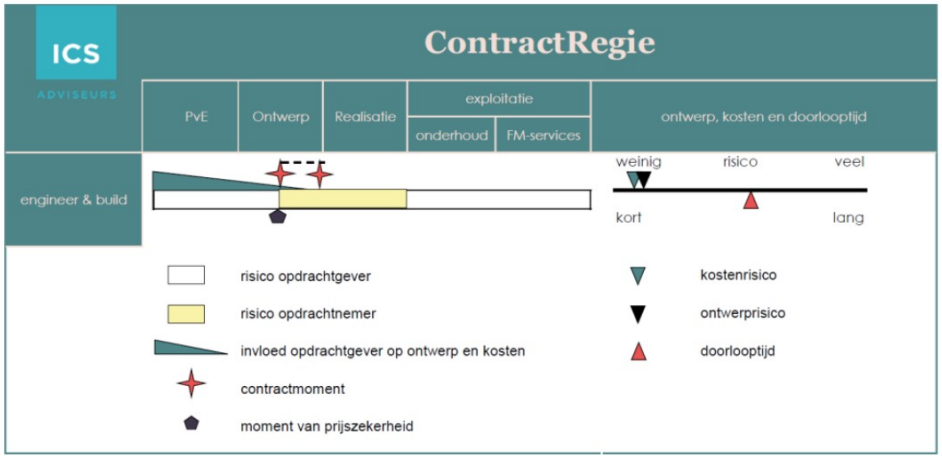
Standaardvoorwaarden:

- UAV 2012 en UAV-TI 1992: Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken, respectievelijk Uniforme Administratieve Voorwaarden Technische Installaties.
- DNR 2011: Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur.
- AVA 2012: Algemene voorwaarden voor aanneming in het bouwbedrijf.
- AVvO 2016: Algemene voorwaarden voor onderaanneming.

Bestekstandaards:

- Stabu: Standaardbestek uitvoering Burger- en Utiliteitsbouw.
- RAW: Rationalisatie en Automatisering Grond, Weg- en Waterbouw; voor de uitvoering van werken.

Toelichting Engineer & Build



Figuur 2: Contractregie Engineer & Build

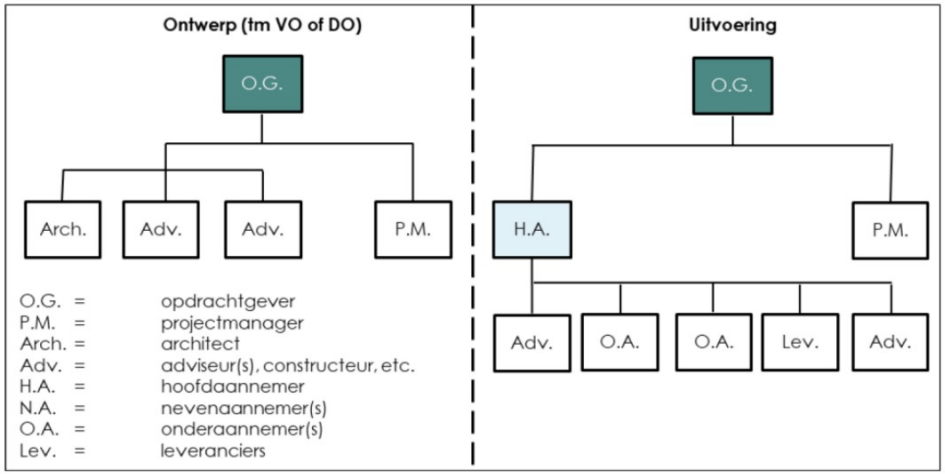
Toepassing

Engineer & Build is een variant op het traditionele model, waarbij de contractuele invulling plaats vindt als bij een Design & Build opgave. Anders dan bij een bouwteam wordt de opdrachtnemer veelal op basis van een Voorlopig of Definitief Ontwerp gecontracteerd en is opdrachtnemer middels een UAV-GC contract verantwoordelijk voor de nadere uitwerking en realisatie van het project.

Waar in het traditionele model de aannemer een inspanningsverplichting heeft om het project te kunnen realiseren, heeft aannemer hier een uitwerkings- en uitvoeringsverplichting.

Engineer & Build wordt de laatste jaren steeds meer toegepast om de opdrachtgever meer tijd te geven een ontwerp naar haar wensen te maken, en tegelijk de aannemer eerder te betrekken om zo haar kennis te benutten.

Na aanbesteding heeft opdrachtgever te maken met één aanspreekpunt, wat als een van de grote voordelen wordt ervaren ten opzichte van het traditionele model. In feite is er geen formele scheiding meer tussen de ontwerp- en uitvoeringsdisciplines, maar is er sprake van een integrale aanpak met een resultaatsverbintenis. Het is belangrijk dat de opdrachtgever vooraf zijn randvoorwaarden en specificaties behorend bij het ontwerp duidelijk en volledig formuleert, waarna de invloed tijdens de rest van het ontwerp en de uitvoering beperkt is en waarover bijzondere afspraken zoals acceptatieprocedures gemaakt dienen te worden. Dit vraagt van een opdrachtgever dat zij tijdens de nadere uitwerking van het ontwerp meer afstand neemt van het proces.



Figuur 2: Contractprincipes Engineer & Build

Kwaliteit

- De verantwoordelijkheid voor de engineering en uitvoering ligt bij de hoofdaannemer. De controle vindt plaats via toetsing/acceptatie en via projectaudits.
- Duidelijk herkenbare rolverdeling tussen de contractpartijen en hierdoor duidelijk gescheiden verantwoordelijkheden en aansprakelijkheden voor de diverse ontwerp- en uitvoeringsdisciplines.
- Opdrachtgever heeft veel invloed op het ontwerp, maar minder op de detaillering. Daarmee is het goed om belangrijke uitgangspunten vooraf goed vast te leggen.
- Door de aannemer eerder te betrekken kan hij zijn kennis inbrengen wat kwaliteit verhogend kan werken.

Prijs

- Goede mogelijkheden voor concurrentie omdat alle partijen aanbieden op dezelfde aangeleverde ontwerpuitgangspunten. Goede kans tot het bereiken van de laagst mogelijke prijs.
- Onduidelijkheden in de ontwerpuitgangspunten kunnen interpretaties veroorzaken en zijn daarmee kostenverhogend.
- Door duidelijkheid van de verplichtingen in de diverse fasen zijn de budgetten goed controleerbaar.
- Opdrachtgever gaat verplichtingen aan per fase. Bij lange besluitvormingsprocessen kunnen hierdoor de financiële risico's voor opdrachtgever worden beperkt.
- Verrekening van wijzigingen of meer- en minderwerk gebeurt meestal op basis van gedetailleerde staten van hoeveelheden, vaste eenheidsprijzen en vaste opslagpercentages.

Tijd

- Beperkt sneller (enkele weken tot 1,5 maand) dan een traditionele aanpak, door de overlap tussen Technisch Ontwerp en start bouw.
- De tijd voor het formuleren van de technische uitgangspunten is afhankelijk van de keuze voor een aanbesteding op basis van het Voorontwerp of het Definitief Ontwerp.

Contractuele aandachtspunten

- Middelgrote aannemers hebben deze ervaring soms nog niet. Ontwerpers en aannemers moeten soms wennen aan hun rol.
- Afhankelijk van keuze Voorontwerp of Definitief Ontwerp dient er meer of minder in resultaten te worden vastgelegd.
- Aansprakelijkheid voor fouten in het ontwerpontwerp van de opdrachtgever of diens adviseurs.
- Wijzigingen door de klant gedurende het ontwerpproces van aannemer.
- Heldere principedetails voorkomen onduidelijkheden in overdracht.

Risicoprofiel	Mate van geschiktheid		
Integratie van ontwerp en uitvoering			
Mogelijkheid om tussentijdse wijzigingen aan te brengen			
De zekerheid dat "harde" overeengekomen contractuele remedis zijn te effectueren			
Verkorting van doorlooptijd van voorbereiding en uitvoering			
Prijszekerheid in een vroeg stadium			
	Minder		Meer

Tabel 1: Risicoprofiel Engineer & Build

Voor- en nadelen

Voordelen:

- Veel controle over het ontwerpproces;
- Gebruik maken van uitvoeringskennis;
- Proces kan meer productie- (standaardcomponenten met bekende uitvoeringswijze) dan ontwerpgericht zijn;
- Goede vergelijkbare aanbiedingen;
- (Beperkte) tijdsbesparing;
- Eén contractaanspreekpunt tijdens de uitvoering;
- Een betere afstemming ontwerp en uitvoering;
- Minder meerwerkclaims.

Nadelen:

- Pas op een relatief laat moment helderheid over de prijsvorming;
- Beperkte ervaring bij middelgrote aannemers en architect/adviseurs;
- Hoe verder het ontwerp vooraf is uitgewerkt, hoe meer beperkend de invloed van de aannemer is;
- Opdrachtgever moet het ontwerp los durven te laten;
- Afkoop van ontwerprisico kan prijsopdrijvend werken;
- Minder sturingsmogelijkheden na aanbesteding.

Verantwoordelijk- en aansprakelijkheden

De verantwoordelijkheid ten aanzien van het aangeleverde ontwerp berust bij opdrachtgever c.q. haar adviseurs conform het traditionele model. Uiteraard kan het wel zo zijn dat, indien de fout makkelijk had kunnen worden ontdekt door de aannemer er een waarschuwingsplicht bestaat aan de zijde van de aannemer.

Standaarddocumenten/contracten

In Nederland zijn verschillende standaards per ontwerp-, advies- of uitvoeringsdisciplines ontwikkelt. De belangrijkste voor Engineer & Build zijn:

Aanbesteding:

- De aanbestedingsweg 2012.
- De Gids Proportionaliteit 2020.

Standaardvoorwaarden:

- UAV-GC 2005.
- DNR 2011: Rechtsverhouding opdrachtgever – architect, ingenieur en adviseur.
- AVA 2012: Algemene voorwaarden voor aanneming in het bouwbedrijf.
- AVvO 2016: Algemene voorwaarden voor onderaanneming.

Bestekstandaards:

- Stabu: Standaardbestek uitvoering Burger- en Utiliteitsbouw.
- RAW: Rationalisatie en Automatisering Grond, Weg- en Waterbouw; voor de uitvoering van werken.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 6: Financiële investeringsoverzichten

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 7: Toelichting kostprijsdekkende huurprijzen per scenario

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 8: Toelichting op afwegingskader

In onderstaande tabel worden de twaalf onderdelen uit het afwegingskader toegelicht. De scenario's worden getoetst aan dit afwegingskader en per onderdeel beoordeeld. Toetsing vindt plaats als bureaustudie en in onderlinge vergelijking.

Afwegingskader haalbaarheidsonderzoek	
Onderdeel	**Toelichting**
1. Gebouw: Ruimtelijk functioneel	In welke mate is het scenario geschikt voor de ontwikkelde visie en samenwerkingsconcept? Biedt het scenario flexibiliteit in relatie tot aanpassingen als gevolg van eventuele vernieuwingen in de toekomst? In welke mate is het gebouw toegankelijk (te maken) voor validen en mindervalide personen?
2. Gebouw: Technisch	Leidt het scenario tot een bouwtechnisch en functioneel goed gebouw? Kan de gewenste technische kwaliteit (akoestiek, klimaat, et cetera.) worden behaald? Is het gebouw aanpasbaar? Zijn ruimten flexibel? Zijn eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst mogelijk?
3. Duurzaamheid	In welke mate zijn duurzaamheidsambities te verwezenlijken? Is het BENG of ENG? Wat is de klimaatadaptatie en biodiversiteit van het terrein en gebouw? Hergebruiken van de huidige huisvesting?
4. Investeringskosten	Wat zijn de financiële consequenties van het scenario? Hoe verhouden de kosten zich tot de andere scenario's? Hierbij wordt enkel naar de investeringskosten gekeken en niet naar de kapitaallasten voor de gemeente.
5. Huur- en exploitatiekosten	Hoe verhouden de huur- en exploitatielasten zich ten opzichte van de andere scenario's? Wat is de hoogte van de kostprijsdekkende huur voor de verenigingen en maatschappelijke partners?
6. Draagvlak gebruikers	Hoe groot wordt het draagvlak van de gebruikers geschat per scenario?
7. Impact op omgeving	Wat is de verwachtte impact op de omgeving met betrekking tot bouwtijd, veranderingen in omvang en uiterlijk?
8. Risico's	Zijn er scenario-specifieke risico's die mogelijk van invloed zijn? Zijn er omgevingsfactoren die mogelijk van invloed zijn? Te denken valt aan geluid, akoestiek, flora en fauna, luchtverontreiniging, en asbest.
9. Planning	Met welke planning dient rekening te worden gehouden bij de voorbereiding, ontwerpfase en uitvoering?
10. periode dat gebouw niet	Voor welke duur geldt dat er tijdelijke huisvesting benodigd is?

beschikbaar is voor partijen	
11. Eigendom, beheer & exploitatie	De mate van eenvoud van het eigendom, beheer en exploitatie-model.
12. Marktbenadering	Welk contractmodel voor adviseurs en uitvoerende partijen is het meest passend bij de opgave.

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 5 december 2024
Auteur(s): [redacted]

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

