ICS

ADVISEURS

Gemeente Beesel

Gewoon anders

Haalbaarheidsonderzoek Herontwikkeling De Schakel (4 scenario's)



Opdrachtgever
Gemeente Beesel

Referentienummer
2240180_20250528

Datum
28 mei 2025

Auteur(s)
Iris Smits, Sara Noordenbos, Nienke van den Wijngaart, Roel Jansen, Onno Damen, Tijmen Bruil

| Onderdeel van **ICS Ruimteregie Groep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Analyse huidige gebouw en locatie 6

3. Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen 8

3.1 Gemeenschapshuis De Schakel 9

3.1.1 Visie en ambitie 9

3.1.2 Ruimtelijke organisatie 11

3.2 Gemeentehuis Beesel 12

3.2.1 Visie en ambitie 12

3.2.2 Ruimtelijke organisatie 13

3.3 Synergie tussen De Schakel en gemeentehuis 14

3.3.1 Visie en ambitie 14

3.3.2 Ruimtelijke organisatie 14

4. Scenario's 17

5. Functionaliteit 18

6. Duurzaamheid 20

7. Marktbenadering 22

7.1 Contractregie model 22

7.2 Marktbenadering 23

7.3 Conclusie en advies 23

8. Planning 24

9. Financiën 25



10. Eigendom, beheer en exploitatie 27
10.1 Kaders eigendom, beheer en exploitatie 28
10.2 Financiële uitgangspunten 30

11. Conclusie 33
11.1 Ingevuld afwegingskader 33
11.2 Conclusie 37
11.3 Aanbeveling 38
11.4 Vervolgstappen 38

Bijlage 1. Tekeningen bestaande situatie De Schakel 39

Bijlage 2. Ruimtestaten 42
Bijlage 2.1 Ruimtestaat De Schakel 42
Bijlage 2.2 Ruimtestaat gemeentehuis Beesel 42
Bijlage 2.3 Ruimtestaat synergie De Schakel en gemeentehuis Beesel 42

Bijlage 3. Oppervlaktedefinities en toelichting bruto/nuttig factor 43

Bijlage 4. Sfeerimpressie gemeenschapshuis 44

Bijlage 5. Toelichting contractvormen 46

Bijlage 6. Financiële investeringsoverzichten 52

Bijlage 7. Toelichting kostprijsdekkende huurprijzen per scenario 53

Bijlage 8. Toelichting op afwegingskader 54

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.

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, Open Inloop (ouderen) en welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige partners van De Schakel zijn hier belangrijke partijen bij.

In maart 2025 is door de gemeenteraad de opdracht gegeven aan het college om te onderzoeken welke mogelijke synergievoordelen er te behalen zijn indien deze nieuwbouw van De Schakel wordt gecombineerd met nieuwbouw voor het gemeentehuis. Voor dit scenario wordt uitgegaan van nieuwbouw op de huidige locatie van De Schakel.

Doelstelling

Er dient een extra besluitvormingsmoment plaats te vinden op basis van een uitgewerkt haalbaarheidsonderzoek waarin *vier scenario's* worden onderzocht. Dit betreft de volgende *vier scenario's*:

1. Renovatie (met splitsing van de gebruikers die dan niet in het gebouw passen);
2. Renovatie met uitbreiding;
3. Nieuwbouw;
4. *Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis.*

Doel van dit onderzoek is om de raad, in september 2025, de uitkomsten van dit onderzoek te kunnen voorleggen, zodat een keuze gemaakt kan worden uit een van de bovengenoemde vier scenario's.

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

De vier scenario's zullen aanvullend worden vergeleken op de criteria functionaliteit, duurzaamheid, kosten, kostprijsdekkende huur, planning & procedures, draagvlak bij de betrokken gebruikers en 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, het programma van eisen van het gemeentehuis en het gezamenlijk programma van eisen.

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

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

Hoofdstuk 11 ten slotte behandelt 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 (PvE) is een werksessie Together Alone en een validatie sessie gehouden met de toekomstige gebruikers van De Schakel. Samen met de aangeleverde informatie is hiermee het PvE opgesteld.

Voor het opstellen van het gezamenlijk Programma van Eisen voor het vierde scenario is ook een werksessie Together Alone gehouden met medewerkers van de gemeente en de maatschappelijke partners en een validatie sessie waarbij daarnaast ook de verenigingen aanwezig waren. Met behulp van de aangeleverde informatie is vervolgens het gezamenlijk 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 gemeentelijke projectleiders.

Voor het vierde scenario is een aanvullende contextanalyse uitgevoerd om de consequenties van de toevoeging van het gemeentehuis in beeld te krijgen. Dit bevat een globale toets om te beoordelen of het gemeentehuis toegevoegd kan worden op de huidige locatie van De Schakel. Deze toets bevat onder andere onderzoek naar de parkeergelegenheid in de omgeving en de sociaal-maatschappelijke consequenties van de toevoeging van het gemeentehuis.

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 van de werkbijeenkomsten.

2. Analyse huidige gebouw en locatie

Omschrijving van huidige ruimten

Het gebouw uit 1991 omvat momenteel diverse functies, waaronder:

- Een grote zaal met podiumfunctie;
- Bar/ontmoetingsruimte;
- Keuken;
- Activiteitenruimte (zaal 2);
- Derde zaalruimte;
- Vierde zaalruimte;
- Drie vergaderruimten;
- Lift;
- Bergingen en garderobes;
- Toiletten en kleedruimten.

Deze ruimten 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 Adviseur Heel BV. De geldigheid van dit onderzoek is echter verlopen (maximale geldigheidsduur van 3 jaar). In het eerdere onderzoek werd asbest aangetroffen in de pakking van het gashok (drie 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 deze 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 uit een geel-bruine baksteen* 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.

Parkeren

Voor de herontwikkeling van De Schakel zonder uitbreiding van gebruikers is er geen verandering in de parkeerbehoefte. De toevoeging van De Bibliotheek Maas en Peel vraagt volgens de parkeernorm[1] om drie parkeerplekken. Omdat de bibliotheek zich verplaatst binnen het centrum van de kern, gaat het bij de parkeerplekken ook om een verplaatsing binnen het centrum.

De toevoeging van het gemeentehuis vraagt volgens de parkeernorm[1] van de gemeente om 48 parkeerplekken. Omdat het gemeentehuis zich verplaatst binnen het centrum van de kern, gaat het bij de parkeerplekken ook om een verplaatsing binnen het centrum.

Voor de ontwikkeling van Rustoord Reuver[2] is een parkeerdrukmeting uitgevoerd rondom Rustoord en aan de westkant van het spoor. Dit onderzoek betreft onder andere het centrum van de kern. Daarin is geconcludeerd dat de bezettingsgraad van de parkeerplaatsen acceptabel is.

Er kan gesteld worden dat er voldoende parkeerplekken zijn, omdat het gaat om een verplaatsing binnen het centrum. Deze verplaatsing heeft echter wel effect op de specifieke parkeerdruk rondom de locatie. Indien gekozen wordt voor scenario 4 adviseren we om een nader uitgewerkt parkeerplan te maken voor het parkeren van gebruikers en bezoekers rondom de locatie De Schakel. Daarin kan vastgesteld worden of de huidige parkeervoorzieningen daadwerkelijk toereikend zijn en of er nog aanpassingen zijn gewenst.



Figuur 2. Bouwvlak (binnen oranje lijnen) op de huidige locatie van De Schakel.

[1] Nota Parkeernormen Gemeente Beesel (4 maart 2021). *Kernmerk: BSL068.*

[2] Notitie Onderzoek verkeer en parkeren Rustoord Reuver (6 september 2024). *Kenmerk: BSL082.*

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. Paragraaf 3.2 bevat toelichting op het Programma van Eisen van het gemeentehuis. In paragraaf 3.3 wordt het Programma van Eisen voor het samengevoegde gebouw voor De Schakel en het gemeentehuis, behorend bij scenario 4, toegelicht.

Doel

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

Het 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)
- *Gemeentehuis Beesel*

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 Gemeenschapshuis De Schakel

3.1.1 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 privéruimten 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 over De Schakel van gemeente Beesel.

3.1.2 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.

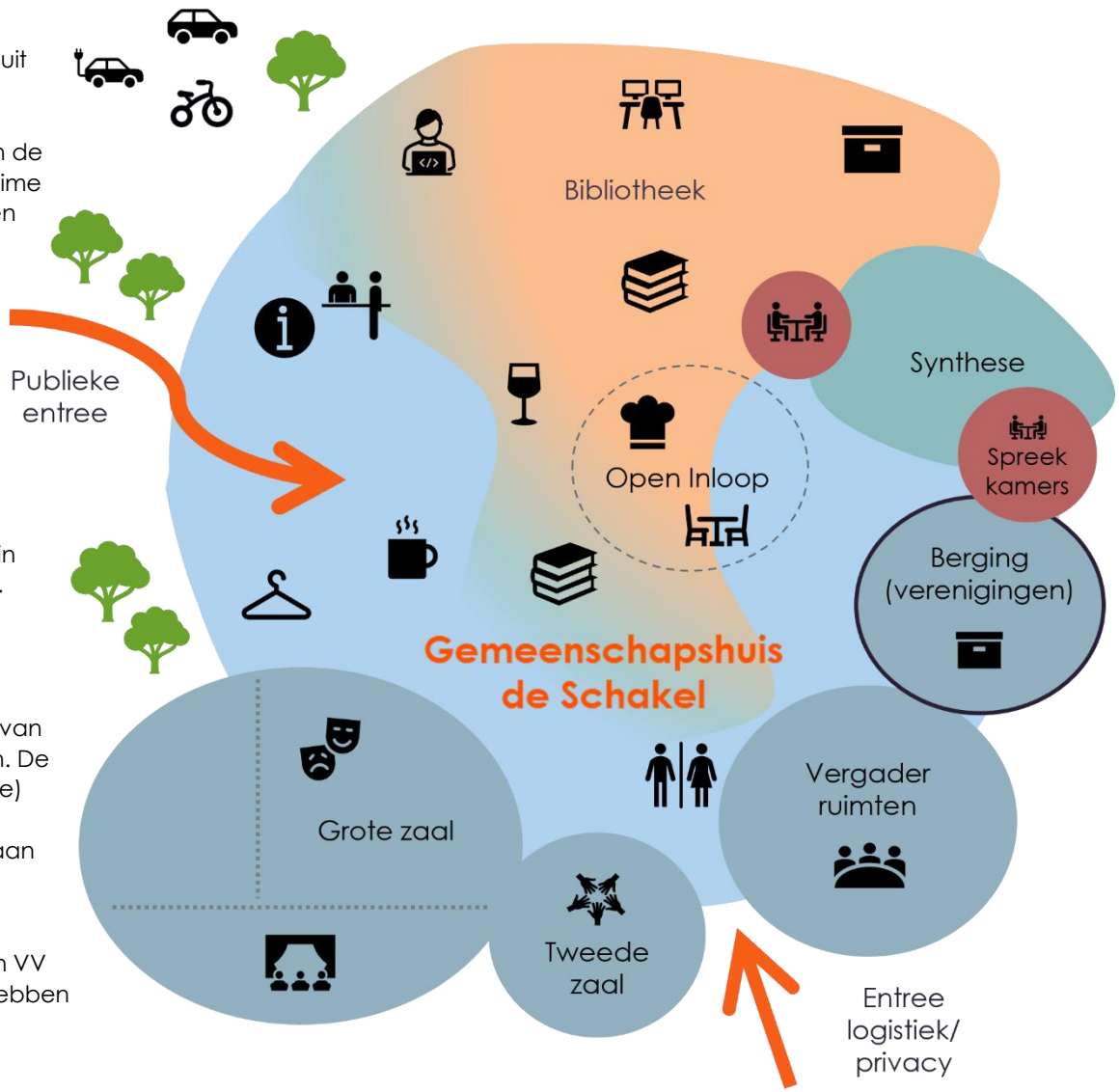
Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke organisatie voor de herontwikkeling van het gemeenschapshuis De Schakel. De ruimtelijke organisatie wordt beschreven met behulp van het opgestelde huisvestingsmodel en ruimtelijk programma in de ruimtestaat.

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 voor De Schakel.

Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma voor De Schakel is uitgeschreven in de ruimtestaat en toegevoegd in Bijlage 2.1. In de ruimtestaat is weergegeven dat het oppervlakte voor de nieuwe Schakel 2.054 m² bvo bedraagt.

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 150m² toegevoegd aan de ruimtestaat om de mogelijkheden voor commercieel verhuur van de accommodatie te vergroten. Op deze wijze zijn de ruimten vergelijkbaar met de ruimten 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 optimaliseren. 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.

3.2 Gemeentehuis Beesel

In deze paragraaf wordt het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen (RF-PvE) voor nieuwbouw van het gemeentehuis in de gemeente Beesel toegelicht. De herontwikkeling is gericht op het realiseren van een toekomstbestendig gebouw dat aansluit bij de visie en ambities van de gemeente op basis van dienstverlening, werkplekken en duurzaamheid.

Momenteel zijn er ongeveer 150 medewerkers werkzaam in het gemeentehuis, maar beschikt het gebouw over slechts 81 werkplekken. Dit verschil leidt ertoe dat medewerkers in de huidige situatie op drukke dagen geen werkplek hebben en met meerdere aan één bureau moeten werken. Daarnaast bevinden de werkplekken zich in open kantoortuinen wat een negatieve invloed heeft op concentratie en privacy. De huidige werkomgeving voldoet daarmee niet aan de wensen en behoeften van medewerkers. Dit vraagt om een doordachte herinrichting, waarbij de werkomgeving beter aansluit op de huidige en toekomstige behoeften van medewerkers en inwoners.

3.2.1 Visie en ambitie

Het gemeentehuis van de toekomst wordt gezien als centrale ontmoetingsplek voor inwoners en als samenwerkplek voor medewerkers. Het is een toegankelijke locatie waar inwoners terecht kunnen voor informatie, dienstverlening en ondersteuning, allemaal onder één dak. Het doel is om een representatief, openbaar en gastvrij gebouw te creëren dat vertrouwen wekt en uitnodigt tot contact, ook als inwoners er slechts af en toe gebruik van maken.

Inwoners verwachten een centraal aanspreekpunt met ruime en flexibele openingsuren en contact met iemand die antwoord kan geven op de vraag van de inwoner. Tegelijkertijd moet het gebouw ruimte bieden voor privacy, bijvoorbeeld bij de balie en in spreekkamers voor vertrouwelijke gesprekken. De fysieke ruimte draagt bij aan een veilige, toegankelijke ervaring waarin gastvrijheid centraal staat en hulp geboden wordt aan wie dat nodig heeft.

Het ontwerp van het gebouw moet aanpasbaar zijn op de ontwikkelingen in het dienstverleningsconcept. Snelle, standaard zaken kunnen digitaal afgehandeld worden, terwijl complexere zaken fysieke aandacht vereisen. Hiervoor zijn kleine overleg- en spreekruimten beschikbaar.

Er wordt gestreefd naar een goede balans tussen werken op kantoor, op locatie en thuis, ondersteund door hybride en creatieve werkvormen. Flexibiliteit is nodig om in te kunnen spelen op de verschillende en veranderende behoeften van werknemers, met oog voor comfort, duurzaamheid en een gezonde werkomgeving.

De backoffice van het gemeentehuis wordt vormgegeven als een 'clubhuis'; een plek waar medewerkers samenkomen en elkaar ontmoeten, en waar afstemming en samenwerking centraal staan. Medewerkers kunnen overal werken waar dat gewenst of nodig is. In dit concept wordt uitgegaan van flexplekken: per medewerker is er 0,66 werkplek beschikbaar, wat ruimte creëert voor dynamisch gebruik en ontmoeting. Deze inrichting ondersteunt het idee dat medewerkers niet altijd op dezelfde plek werken, maar daar waar hun aanwezigheid het meeste effect heeft.

Het gemeentehuis moet een flexibele, gastvrije ontmoetingsplek zijn voor inwoners en medewerkers, met ruimte voor persoonlijke dienstverlening, samenwerking, hybride werken en verschillende soorten werkplekken die tegemoetkomen aan de verschillende medewerkers en inwoners.

3.2.2 Ruimtelijke organisatie

Huisvestingsmodel

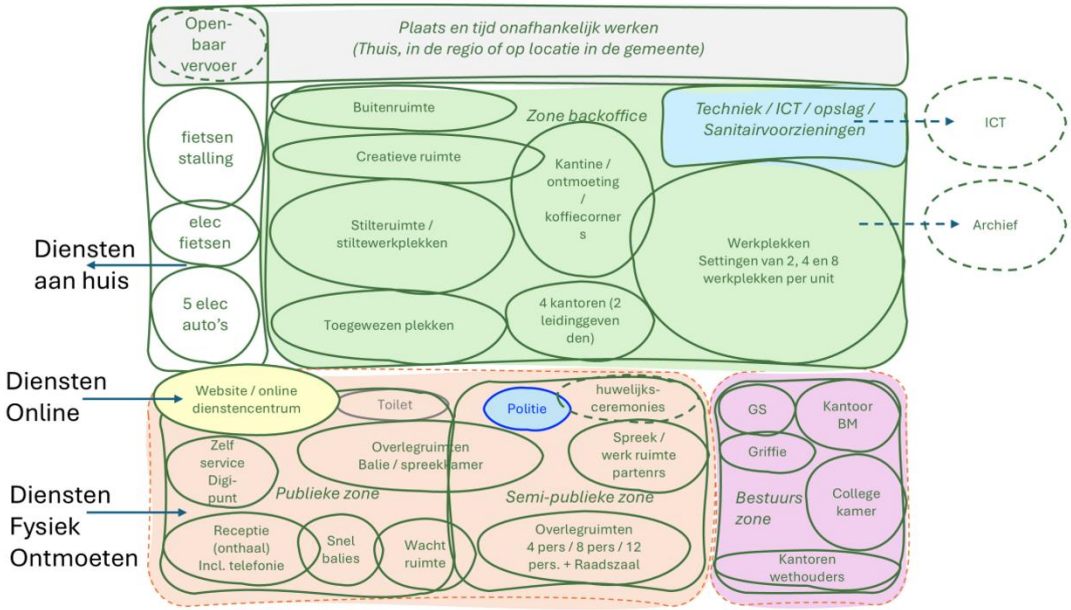
Het huisvestingsmodel voor het gemeentehuis is weergegeven in Figuur 5. Dit model is een schematische weergave van de functies in het gebouw.

Het model voor het gemeentehuis in Beesel is gebaseerd op een integrale inrichting, waarin functionaliteit, dienstverlening en werkbeleving hand in hand gaan. De ruimtelijke opzet ondersteunt zowel digitale als fysieke dienstverlening, hybride werkvormen en een duidelijke scheiding tussen publieke, semi-publieke en interne zones. Het gebouw is opgezet om hybride werken te ondersteunen, waarbij medewerkers de vrijheid hebben om plaats- en tijd onafhankelijk te werken. De ruimte is ingericht met een variatie aan werkplekken, zodat teams in verschillende samenstellingen efficiënt kunnen werken. Voor taken die meer focus of creativiteit vereisen, zijn er aparte stilte- en creatieve ruimten.

Het gemeentehuis is functioneel opgedeeld in verschillende zones; publieke zone, semi-publieke zone, bestuurszone en backoffice. De publieke zone is het centrale punt van de dienstverlening. Inwoners kunnen hier terecht voor informatie, snelle afhandeling of een afspraak. De inrichting is laagdrempelig en uitnodigend, zodat bezoekers zich welkom voelen.

De semi-publieke zone is bedoeld voor inhoudelijke gesprekken, samenwerking met partners (zoals politie) en formele bijeenkomsten. De toegang is deels afgesloten, wat zorgt voor een gecontroleerde en professionele omgeving.

De bestuurszone is een besloten zone voor gemeentelijke bestuurders en hun ondersteuning, met representatieve en functionele werkruimten voor besluitvorming en strategie. De backoffice biedt een dynamische werkomgeving, afgesloten van de publieke zone, die samenwerking stimuleert tussen werknemers en bevat daarnaast de noodzakelijke technische faciliteiten.



Figuur 5. Huisvestingsmodel voor gemeentehuis Beesel.

Ruimtelijk programma

De oppervlakte van het huidige gemeentehuis is 2.950 m² bvo. Het ruimtelijk programma voor de nieuwbouw van het gemeentehuis Beesel is uitgeschreven in de ruimtestaat en toegevoegd in Bijlage 2.2. In de ruimtestaat zijn voor de verschillende zones de gewenste ruimten aangegeven. Zoals weergegeven in de ruimtestaat is het oppervlakte voor het nieuwe gebouw 2.236 m² bvo.

Het verschil in oppervlakte tussen het huidige en nieuwe gebouw is te herleiden uit de vermindering van brede trappen en gangen, en de keuze voor activiteit gerelateerd werken, waarin werkplekken minder ruimte in beslag nemen. De ruimten in de ruimtestaat zijn aangegeven in fno (functioneel nuttig oppervlakte). Met een bruto/nuttig factor van 1,45 kan het bvo (bruto vloeroppervlakte) bepaald worden. Verdere uitleg bij de definities fno en bvo staan beschreven in Bijlage 3.

De buitenruimte van het gemeentehuis omvat een overdekte fietsenstalling met oplaadpunten voor elektrische fietsen, en nabij het gebouw bevinden zich parkeerplaatsen met laadvoorzieningen voor elektrische auto's. Deze behoefte is meegenomen in de ruimtestaat, maar de kosten hiervan zijn nog niet verwerkt.

3.3 Synergie tussen De Schakel en gemeentehuis

3.3.1 Visie en ambitie

De gemeente Beesel ziet mogelijkheden voor een toekomstbestendig gebouw waarin het gemeenschapshuis De Schakel en het gemeentehuis samenkomen in een gastvrije, multifunctionele en toegankelijke omgeving. Dit sluit aan bij de visie van de gemeente in gemeenschap, wat ook naar voren komt in de toekomstvisie van de gemeente. In deze omgeving is de gemeente te gast in de gemeenschap en in het gemeenschapshuis. De ambitie is om een levendige ruimte te creëren die niet alleen fungeert als plaats voor ontmoeting en sociale interactie, maar ook als toegankelijke locatie voor gemeentelijke diensten, cultuur en kennisdeling. Bij het betreden van het gebouw wordt men verwelkomd in de open en uitnodigende sfeer van het gemeenschapshuis, van waaruit eenvoudig doorgelopen kan worden naar de gemeentelijke functies. Zo ontstaat een natuurlijke verbinding tussen gemeenschap en gemeente, die uitnodigt tot contact, samenwerking en betrokkenheid.

Het ontwerp van het gebouw combineert de verschillende functies van De Schakel en het gemeentehuis. De gemeenschap kan gebruik maken van diverse faciliteiten zoals culturele evenementen, workshops en sociaal-maatschappelijke activiteiten. Tegelijkertijd biedt het gemeentehuis ruimte voor dienstverlening aan inwoners. De werkplekken van het gemeentehuis blijven gescheiden van de publieke ruimten, met bijvoorbeeld flexplekken voor ambtenaren en privéruimten voor vertrouwelijke gesprekken.

De publieke ruimten van het gebouw zijn zo ingericht dat functies van verschillende gebruikers natuurlijk in elkaar overlopen. Dit zorgt voor een dynamische en toegankelijke omgeving waarin inwoners zich welkom voelen om te ontmoeten, organiseren en participeren. De binnenruimten zijn flexibel ingericht om zowel groepsactiviteiten als rustige werkplekken te faciliteren. Voor medewerkers van de gemeente zijn er werkplekken beschikbaar die passen bij hybride werkvormen en de veranderende behoeften van de organisatie.

Het resultaat is een gebouw dat sociaal-maatschappelijke functies, gemeentelijke dienstverlening en culturele activiteiten met elkaar combineert, en zo bijdraagt aan de versterking van de sociale cohesie en welzijn van de inwoners van gemeente Beesel en bijdraagt aan een "warme overdracht" tussen de verschillende partners.

In de werksessie Together Alone met de gemeente en de maatschappelijke partners, en de validatiesessie met verenigingen zijn de eerste beelden van de synergie tussen De Schakel en het gemeentehuis gedeeld. Indien gekozen wordt voor het vierde scenario, waarbij De Schakel wordt gerealiseerd in synergie met het gemeentehuis, adviseren we om aansluitend met de betrokkenen een verdere uitwerking te maken van de gezamenlijke visie.

3.3.2 Ruimtelijke organisatie

Huisvestingsmodel

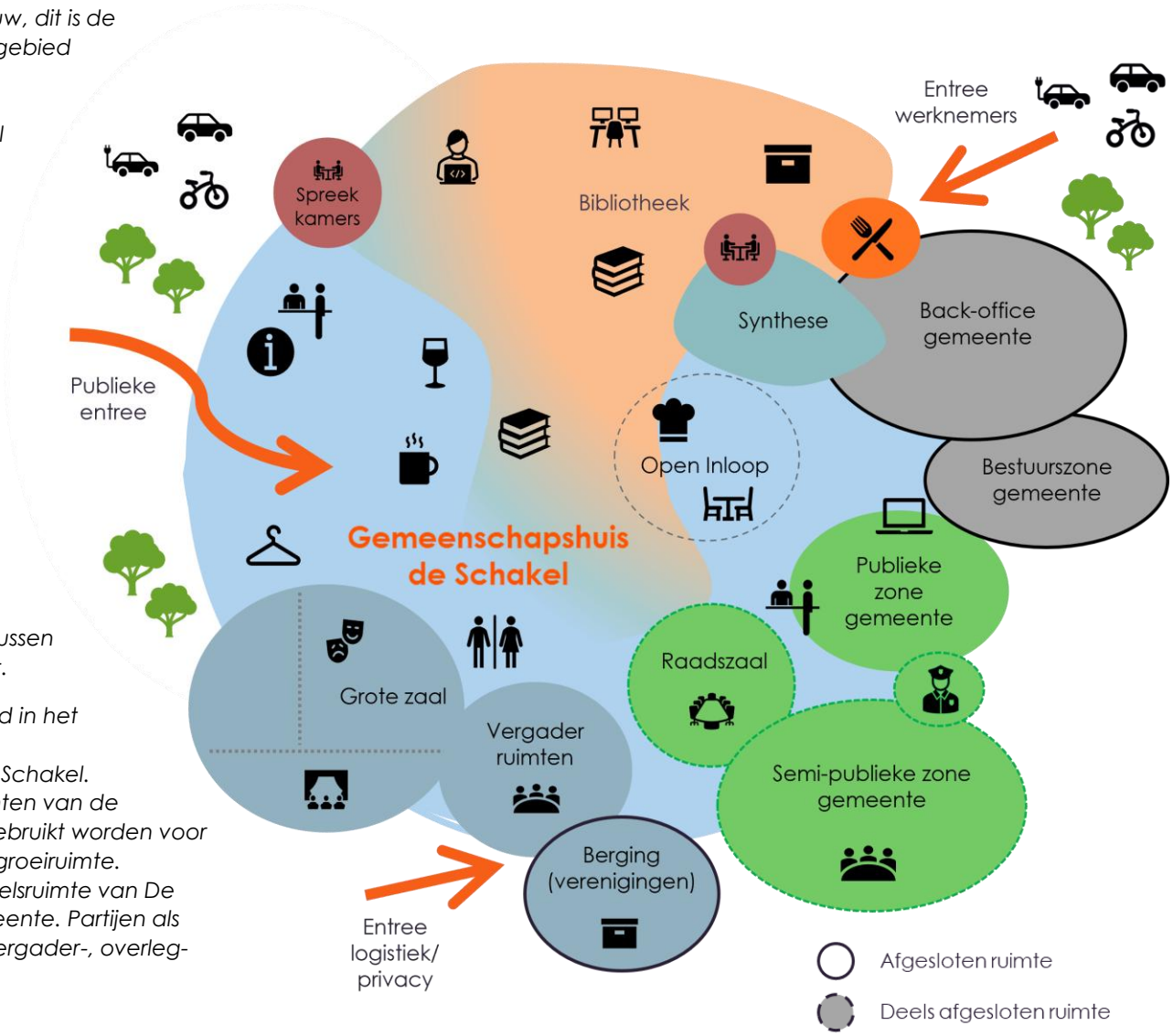
Het huisvestingsmodel is een schematische weergave van de gewenste functies en de onderlinge relaties binnen het gedeelde gebouw van gemeenschapshuis De Schakel en het gemeentehuis. Het kleurgebruik visualiseert de verschillende onderdelen van het model. Het betreft geen plattegrond, maar een conceptuele weergave van hoe functies ruimtelijk met elkaar samenhangen. Het model is weergegeven in Figuur 6.

De ontmoetingsruimte vormt het centrale punt van het gebouw, dit is de plek waar bezoekers binnenkomen. Dit is een laagdrempelig gebied met een gastvrije uitstraling waar iedereen welkom is. De ontmoetingsruimte verbindt de publieke ruimten van het gemeenschapshuis en de zones van het gemeentehuis. Zowel gebruikers van het gemeenschapshuis als gemeentelijke medewerkers maken hier gebruik van. De zalen en algemene vergaderruimten zijn nabij elkaar geplaatst, met daarbij (afgesloten) bergingen voor verenigingen en andere gebruikers.

De zones van het gemeentehuis zijn onderverdeeld in de publieke zone, semi-publieke zone en de meer afgesloten backoffice en bestuurszone. Deze indeling ondersteunt de gemeentelijke dienstverlening: inwoners kunnen laagdrempelig binnenlopen met vragen of afspraken maken. Tegelijkertijd zijn er voor medewerkers (en partners zoals politie) werkplekken en vergaderruimten beschikbaar die hybride werken en samenwerken faciliteren.

De scheiding tussen publieke en private functies is ook weergegeven met verschillende entrees voor bezoekers, logistiek/privacy, en medewerkers. Dit zorgt voor een balans tussen openheid en privacy, met behoud van veiligheid en overzicht.

De synergie tussen De Schakel en het gemeentehuis is vertaald in het samenvoegen van een aantal ruimten. Zo wordt de entree of ontvangstruimte gezien als ruimte voor alle gebruikers van De Schakel. Algemene spreekkamers zijn samengevoegd met overlegruimten van de gemeente. Daarnaast kan de raadszaal van de gemeente gebruikt worden voor algemene vergaderingen en als tweede zaal voor mogelijke groeiruimte. Pauzeruimten worden samengevoegd, waardoor de personeelsruimte van De Bibliotheek en Synthese ook fungeert als kantine van de gemeente. Partijen als Synthese en Open Inloop maken gebruik van de algemene vergader-, overleg- of spreekruimten.



Figuur 6. Huisvestingsmodel voor synergie De Schakel en gemeentehuis Beesel.

Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma van de synergie tussen De Schakel en het gemeentehuis is uitgeschreven in de ruimtestaat en toegevoegd in Bijlage 2.3. In de ruimtestaat zijn voor de verschillende zones de gewenste ruimten met bijbehorende oppervlakten aangegeven. De synergievoordelen wat betreft de m² bvo zijn in deze ruimtestaat weergegeven in gele markering. De oppervlakte voor het samengevoegde gebouw is 3.992 m² bvo.

De ruimten in de ruimtestaat zijn aangegeven in fno (functioneel nuttig oppervlakte). Met een bruto/nuttig factor van 1,25 voor de ruimten van De Schakel en 1,45 voor het gemeentehuis kan het bvo (bruto vloeroppervlakte) bepaald worden. Verdere uitleg bij deze definities staat beschreven in Bijlage 3. Het verschil in factor is te herleiden uit de functie van de organisatie en het gebouw. De Schakel als gemeenschapshuis heeft relatief grote ruimten en beperkte verkeersruimten, wat zorgt voor een lagere bruto/nuttig factor. Het gemeentehuis heeft een kantoorfunctie, met kleinere ruimten en meer verkeersruimten, wat de bruto/nuttig factor verhoogt.

Synergievoordelen

De synergie tussen De Schakel en het gemeentehuis komt tot uiting in het samenvoegen en gedeeld gebruik van diverse ruimten. Dit biedt voordelen op het gebied van efficiënt ruimtegebruik, samenwerking en sociale cohesie. De volgende ruimten zijn samengevoegd of worden door meerdere partijen gebruikt:

- ***Tweede zaal (algemeen)***
  150 m² fno.
  Deze zaal wordt ondergebracht in de raadszaal. Dit biedt groeiruimte voor het gemeenschapshuis voor de langere termijn.
- ***Vergaderruimte (algemeen)***
  61 m² fno.
  Deze vergaderruimte wordt ondergebracht in de raadszaal.
- ***Spreekkamers (algemeen)***
  2 à 15 m² fno.
  Gemeenschappelijke spreekkamers worden gecombineerd met overlegruimten van het gemeentehuis.
- ***Informatiebalie De Bibliotheek***
  10 m² fno.
  De informatiebalie wordt gecombineerd met de receptie van de gemeente op een centrale plek bij de entree.
- ***Zelfbediening De Bibliotheek***
  9 m² fno.
  De zelfbediening van De Bibliotheek wordt geïntegreerd in de centrale ontvangstruimte.
- ***Kantine en personeelsruimten***
  De personeelsruimten van De Bibliotheek en Synthese zijn samengevoegd tot één centrale pauzeruimte, die tevens fungeert als kantine voor medewerkers van de gemeente.

De integratie van het De Schakel en het gemeentehuis biedt naast functionele voordelen ook sociale voordelen. Door het samenvoegen van faciliteiten zoals kantine en personeelsruimte krijgen ook andere gebruikers, zoals De Bibliotheek, Synthese en Open Inloop, toegang tot betere voorzieningen. In deze opzet is de gemeente te gast in het gemeenschapshuis. Door het delen van ruimten zoals de entree, receptie en vergaderruimten wordt de bereikbaarheid van de gemeente vergroot en ontstaat er een levendige ontmoetingsplek voor inwoners. De gezamenlijke huisvesting bevordert bovendien de interactie tussen de verschillende partners, waardoor korte lijnen ontstaan en samenwerking wordt versterkt. Dit komt de integraliteit van de dienstverlening ten goede en verhoogt de kwaliteit van de ondersteuning aan inwoners. Signalering van hulpvragen en de opvolging daarvan verlopen sneller en effectiever wanneer partners zich in elkaars nabijheid bevinden.

Daarnaast worden ondersteunende functies geïntegreerd, zoals een gezamenlijke receptiemedewerker, gedeelde ICT-voorzieningen en ondersteunend personeel. Ook het beheer van het gebouw en de bedrijfsvoering worden zoveel mogelijk gezamenlijk georganiseerd. Dit betekent efficiëntere inzet van middelen en betere afstemming van dagelijks beheer. De ondersteuning van de twee huidige gebouwen kan in geval van synergie op één centrale plek geregeld worden, wat de efficiëntie en kwaliteit van de dienstverlening ten goede komt. De gezamenlijke huisvesting vormt zo niet alleen een fysieke, maar ook een sociale verbinder binnen de gemeente Beesel.

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 Figuur 7.

In scenario 1: Renovatie blijft de bruto vloeroppervlakte gelijk aan de bestaande situatie. Gebruikers die eigen ruimten 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 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) of andere functies 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 4 gaat uit van volledige nieuwbouw op de huidige locatie van het gemeenschapshuis, waarbij het gemeentehuis wordt toegevoegd aan het programma van De Schakel. Deze huisvesting biedt ruimte aan alle betrokken partijen, waaronder De Bibliotheek Maas en Peel, Synthese en Open Inloop, en combineert publieke functies als ontmoeting en dienstverlening met professionele werkzones. Door functies slim te combineren en waar nodig te scheiden, ontstaat een flexibel en toekomstbestendig gebouw als centraal punt van Beesel. Deze nieuwbouw is meer dan dubbel zo groot als de huidige omvang van het gebouw. Het nieuwe gebouw zal daarom uit vier verdiepingen bestaan, wat moeilijk te realiseren is binnen het bestemmingsplan (met een goothoogte van maximaal 6 meter). Het bestemmingsplan moet daarom worden gewijzigd.

Scenario 1: Renovatie	
Omvang Renovatie van 1.582 m² bvo	*Gebruikers* Huidige gebruikers
Scenario 2: Renovatie met uitbreiding	
Omvang Renovatie van 1.582 m² bvo Nieuwbouw te uitbreiding van 472 m² bvo	*Gebruikers* Huidige gebruikers, Open Inloop, Synthese, De Bibliotheek Maas en Peel
Scenario 3: Nieuwbouw	
Omvang Sloop van 1.582 m² bvo Nieuwbouw van 2.054 m² bvo	*Gebruikers* Huidige gebruikers, Open Inloop, Synthese, De Bibliotheek Maas en Peel
Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis	
Omvang *Sloop van 1.582 m² bvo* *Nieuwbouw van 3.992 m² bvo*	*Gebruikers* *Huidige gebruikers, Open Inloop, Synthese, De Bibliotheek Maas en Peel, Gemeente Beesel*

Figuur 7. 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 sluit beter aan bij de samenwerkingsvisie 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, waardoor meer gezamenlijke activiteiten en gedeelde ruimten mogelijk worden.

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, Open Inloop 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 ruimten 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.

ICS
ADVISEURS

Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis

Door beide functies van gemeenschapshuis en gemeentehuis onder te brengen in één gebouw, ontstaat de mogelijkheid om de volledige samenwerkingsvisie te realiseren met ruimte voor alle betrokken partijen waaronder Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel. De combinatie van maatschappelijke en gemeentelijke functies (gemeente in gemeenschap) zorgt voor een multifunctioneel gebouw waarin ruimten gedeeld kunnen worden. Hierin kan de gemeente optimaal tot haar recht komen in de gemeenschap. Een gezamenlijke visie voor het gemeenschapshuis in synergie met het gemeentehuis is op hoofdlijnen tussen partners, verenigingen en gemeente gedeeld.

Het combineren van het gemeenschapshuis en het gemeentehuis zorgt voor synergie van beide kanten. Het samenvoegen met het gemeentehuis biedt enerzijds meer faciliteiten voor gebruikers van het gemeenschapshuis. Anderzijds heeft de gemeente lagere kosten voor het gemeentehuis bij het samenvoegen van de partijen in één gebouw.

Met de verschillende maatschappelijke partners en de gemeente in een gebouw vinden crossovers eenvoudig plaats. Denk hierbij aan verbindingen tussen diverse beleidsvelden van de gemeente, zoals recreatie en toerisme, cultuur, verenigingsleven en onderwijs met maatschappelijke partners en verenigingen. Ook vindt synergie plaats in beheer van het gebouw (in plaats van het beheer van twee gebouwen) en in bedrijfsvoering. Een nader uitgewerkte en gedragen gezamenlijke visie moet na keuze voor dit scenario opgesteld worden.

Nieuwbouw biedt maximale flexibiliteit in indeling en gebruik. Er kan vanaf de ontwerpfase rekening gehouden worden met gescheiden werkzones voor gemeentemedewerkers en open, multifunctionele publieksruimten. Hierdoor ontstaat een gebouw dat voorbereid is op veranderende behoeften, hybride werken en gedeeld gebruik van faciliteiten. Deze flexibiliteit draagt bij aan toekomstbestendig gebruik van het gebouw.

Daarnaast biedt nieuwbouw mogelijkheden voor optimale toegankelijkheid. De laatste toegankelijkheidsnormen kunnen worden toegepast in het ontwerp, waardoor het gebouw volledig voldoet aan de eisen voor gebruikers van alle leeftijden en mobiliteitsniveaus. Bij de nieuwbouw kunnen aanvullende voorzieningen zoals brede deuren, een lift en een drempelloze toegang vanaf de begane grond direct worden verwerkt in het ontwerp.

6. Duurzaamheid

In dit hoofdstuk worden de diverse scenario's beschreven aan de hand van verschillende onderdelen van het thema duurzaamheid. Daarbij wordt gekeken naar de energieprestaties en de mogelijkheden voor BENG of ENG, het hergebruik van materialen, en de mogelijkheid om het zowel het als het 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, 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, 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 algeheel klimaat adaptieve 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.

Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis

Bij nieuwbouw in synergie met het gemeentehuis wordt ook 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, 2 en 3) 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 4 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 *en mogelijk in combinatie met het gemeentehuis*, 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.

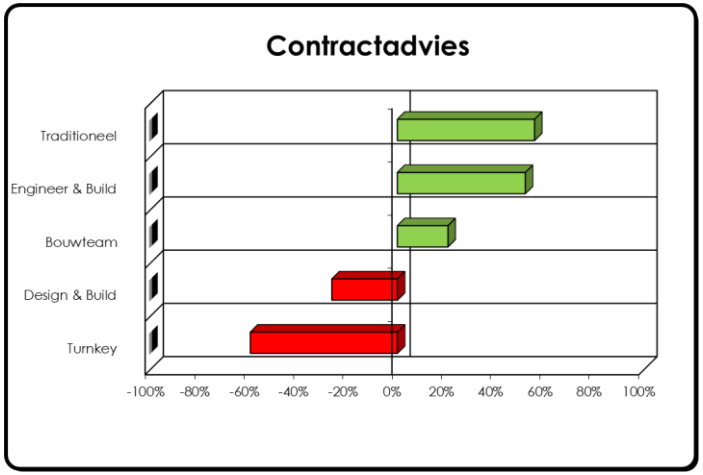
De omvang van het project is relatief klein *(in alle scenario's)*. Complexiteit speelt enkel een beperkte rol wanneer er gekozen wordt voor een renovatie (met uitbreiding). Daarom is er geen directe behoefte om uitvoeringskennis in een vroeg stadium te betrekken.

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 8 staan de uitkomsten van de werksessie contractregie.



Figuur 8. 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 is. 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 & Build' of bouwteam opgaven.

De geadviseerde contractvorm, het Traditionele model, 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 is er 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 scenario 1 en 2 onder het drempelbedrag te blijven voor Europees aanbesteden van diensten. Scenario 3 en 4 zullen waarschijnlijk boven het drempelbedrag uitkomen. 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 aanbesteed 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 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 deel te nemen aan een geïntegreerde contractvorm.

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

Verder wordt er geadviseerd om te kiezen voor een geïntegreerd contract voor de selectie van de ontwerppartijen in twee 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 vier scenario's kennen ieder een eigen planning. Een belangrijk criterium voor de gemeenteraad in de planning is de tijdsduur dat De Schakel gesloten is en er voor huidige gebruikers een oplossing voor tijdelijke huisvesting gezocht moet worden.

In de planning wordt per scenario 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 vastgesteld.

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

Door het uitwerken van een vierde scenario dat in september 2025 in de raad wordt behandeld, schuift de start van alle scenario's circa negen maanden op.

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

Verder adviseren we om zo snel mogelijk een flora en fauna onderzoek op te starten, specifiek gericht op vleermuizen. Dit in verband met de mogelijke sloop van het huidige gebouw. Mocht er hiervoor worden gekozen, dient dit onderzoek de zomer van 2025 te worden opgestart vanwege een lange doorlooptijd.

Scenario 1: Renovatie

- Voorbereiding: 19-22 maanden
- In/uithuizen: 2 maanden
- Slooptijd: in bouwtijd
- Bouwtijd: 9 maanden
- Exclusief omgevingsplanprocedure
- Tijdelijke huisvesting: 11 tot 13 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

Scenario 3: Nieuwbouw

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

Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis

- *Voorbereiding: 21-24 maanden*
- *In/uithuizen: 2 maanden*
- *Slooptijd: 3 maanden*
- *Bouwtijd: 15 maanden*
- *Inclusief omgevingsplanwijziging*
- *Tijdelijke huisvesting: 20 maanden*

9. Financiën

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

- De kosten voor de 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 (bijvoorbeeld voor de voorbereiding en uitvoering).
- Er zijn geen bestuurskosten opgenomen *(bijvoorbeeld voor een bestuurlijke bijdrage aan een opening en dergelijke)*.
- Voor het terrein zijn de kosten opgenomen voor het opnieuw aanleggen van bestrating rondom het gebouw en het aanleggen van bloemperken etc. Zie Figuur 9 voor een markering van het gebied wat vernieuwd zal worden. Het gaat hierbij om circa 1.800 m².
- Kosten voor aanpassingen in het openbaar gebied of aanvullend terrein zijn niet opgenomen.
- De kosten voor een mogelijk woningbouwprogramma (scenario 3) zijn niet meegenomen.
- Kosten voor tijdelijke huisvesting zijn niet meegenomen.
- Voor scenario 3 en 4 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 of vergroten van de bestaande NUTS-aansluiting, maar voor het tijdelijk opvangen van de grotere stroomvraag wanneer de nieuwe aansluiting niet op tijd gereed is. *De kosten voor het vervangen of vergroten van de bestaande aansluiting is een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het gekozen scenario.*
- 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. *Dit is voor de vergelijkbaarheid ook voor scenario 4 aangehouden. Nadat er één scenario is gekozen, moeten de bedragen nog worden geïndexeerd.*
- In scenario 1 en 2 is het uitgangspunt BENG, voor scenario 3 en 4 is het uitgangspunt ENG.
- De afwerking van het plafond, wanden en vloeren is meegenomen in de investeringskosten. Kosten voor inventaris/losse inrichting en sfeerverlichting zijn voor de gebruikers zelf.

In Figuur 10 zijn de investeringskosten per scenario weergegeven. In Bijlage 6 zijn de investeringskostenberekeningen voor de vier scenario's opgenomen.

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



Figuur 9. Afbakening post terrein.

Investerings-kosten	Scenario 1: Renovatie	Scenario 2: Renovatie met uitbreiding	Scenario 3: Nieuwbouw	*Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeente huis*
m² bvo - totaal	1.582	2.054	2.054	*3.992*
m² bvo - nieuwbouw	-	472	2.054	*3.992*
m² bvo - renovatie	1.582	1.582	-	-
Totaal exclusief btw	€ 4.684.539,-	€ 6.037.012,-	€ 7.073.667,-	*€ 16.802.026,-*
Totaal inclusief btw	€ 5.650.000,-	€ 7.280.000,-	€ 8.530.000,-	*€ 20.250.000,-*
€/m² bvo, incl. btw	€ 3.571,-	€ 3.544,-	€ 4.153,-	*€ 4.844,-*

Figuur 10. Investeringskosten per scenario.

Om scenario 4 financieel te kunnen vergelijken met de andere drie scenario's, moeten de investeringskosten voor nieuwbouw van een separaat gemeentehuis worden berekend. Hiermee kan de synergie in kosten voor de separate gebouwen vergeleken worden met een gezamenlijk gebouw voor De Schakel en het gemeentehuis.

Een nieuw gemeentehuis op basis van het opgestelde Programma van Eisen beslaat 2.236 m² bvo. De totale investeringskosten exclusief btw bedragen € 12.054.491,- en de totale investeringskosten inclusief btw bedragen € 14.530.000,-. De kosten inclusief btw per vierkante meters bedraagt € 6.498,-.

Ter vergelijking voor scenario 4 moeten de investeringskosten voor nieuwbouw van De Schakel en nieuwbouw voor het gemeentehuis bij elkaar worden opgeteld. Dan bedragen de totale investeringskosten inclusief btw € 23.060.000,-.

Het financiële synergievoordeel inclusief btw bij nieuwbouw van De Schakel met het gemeentehuis bedraagt € 2.810.000,-.

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. Er is dan 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. Deze verkenning is daarvan het resultaat en vormt het fundament om de situatie uit de anekdote in de toekomst te voorkomen.

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.

De 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 Figuur 11 (conform scenario omschrijving in hoofdstuk 4).

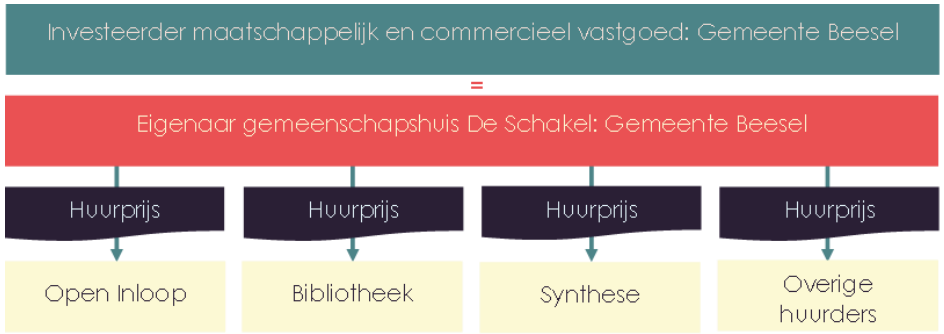
Scenario 1: Renovatie	Scenario 2: Renovatie met uitbreiding	Scenario 3: Nieuwbouw	*Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis*
▪ Huidige gebruikers	▪ Huidige gebruikers ▪ Open Inloop ▪ Synthese ▪ De Bibliotheek Maas en Peel	▪ Huidige gebruikers ▪ Open Inloop ▪ Synthese ▪ De Bibliotheek Maas en Peel	▪ *Huidige gebruikers* ▪ *Open Inloop* ▪ *Synthese* ▪ *De Bibliotheek Maas en Peel* ▪ *Gemeente Beesel*

Figuur 11. 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 of maatschappelijke partijen die veel gebruik zullen maken van De Schakel. De hoofdgebruikers willen niet de verantwoordelijkheid dragen voor het beheer en 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 12) is dat weergegeven.



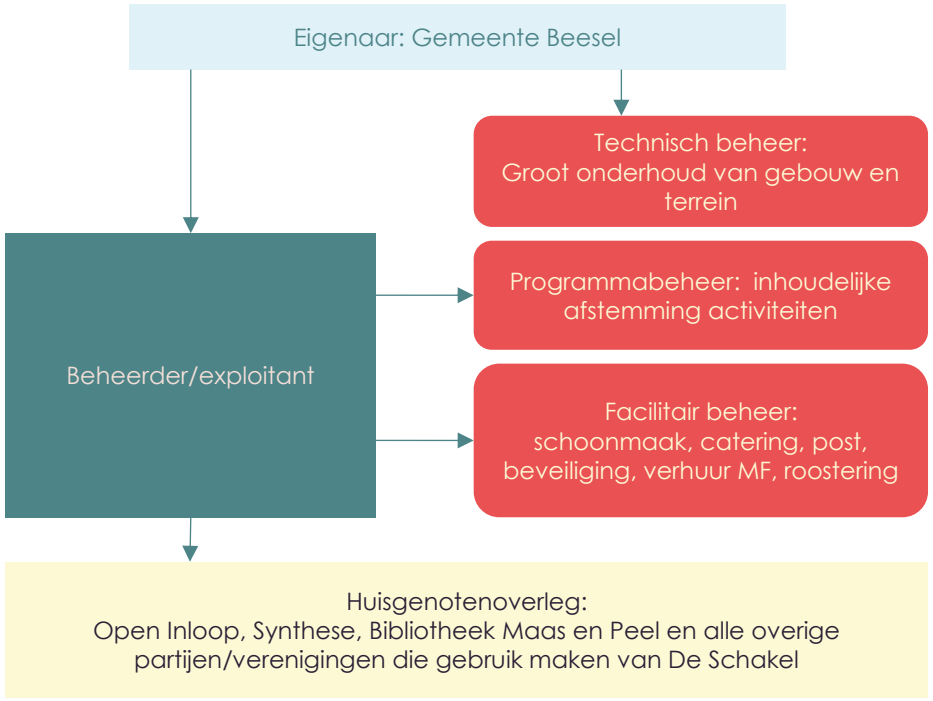
Figuur 12. Eigendomsmodel De Schakel.

Uiteindelijk vertaalt dit zich in een aantal afspraken en 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 13) weergegeven.



Figuur 13. 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 beheerder/exploitant. Hiervoor dient in een vervolgfase een verkenning uitgevoerd 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 De Bibliotheek Maas en Peel, Open Inloop en Synthese geen gebruiker/huurder van De Schakel zijn in scenario 1.

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 trans disciplinair 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 vier 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 en 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 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 ruimten;
- 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, etc.);
- Er is een opslag voor leegstandsrisico van 10% aangehouden om frictieleegstand tussen structurele huurders op te vangen;
- De kostprijsdekkende huurprijs geldt voor structurele huurders (Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel);
- Voor incidentele verhuur van de overige ruimten zal de kostprijsdekkende huurprijs verrekend moeten worden naar gebruik;
- Prijspeil 1 januari 2024. *Dit prijspeil is ook na toevoeging van scenario 4 aangehouden, zodat de bedragen vergelijkbaar zijn met het raadsvoorstel van maart 2025. Na de keuze van een scenario zullen de bedragen nog geïndexeerd dienen te worden.*

Kostprijsdekkende huur

De indicatieve kostprijsdekkende huurprijs per bruto vierkante meter per jaar en per scenario wordt weergegeven in Figuur 14. Daarnaast worden de indicatieve servicelasten per bruto vierkante meter (inclusief eigenaarsdeel) weergegeven. Verder worden hierin de verwachte kosten van het beheer per bruto vierkante meter kosten weergegeven. In Bijlage 7 worden de huurprijzen per scenario verder toegelicht.

	Scenario 1: Renovatie	**Scenario 2: Renovatie met uitbreiding**	**Scenario 3: Nieuwbouw**	***Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeente huis***
Kale huurprijs	€ 174,71	€ 169,09	€ 122,54	*€ 119,97*
Servicelasten	€ 49,85	€ 49,85	€ 49,85	*€ 49,85*
Beheer	€ 101,14	€ 77,90	€ 77,90	*€ 77,90*
Totaal huurprijs per m² per jaar	€ 325,70	€ 296,84	€ 250,28	*€ 247,72*

Figuur 14. Kostprijsdekkende huurprijs per m² per jaar.

Uit Figuur 14 blijkt dat de huurprijs in scenario 1 hoger ligt dan in de andere scenario's. Dit komt doordat renovatie bij een gelijk aantal m² bvo duurder uitvalt dan nieuwbouw. In scenario 2 daalt de kale huurprijs door een uitbreiding van het aantal m² bvo, waardoor de kosten over een groter oppervlak verdeeld kunnen worden. Desondanks blijft de totale huurprijs relatief hoog vanwege de renovatiekosten. Scenario 3 kent een lagere kale huurprijs dankzij nieuwbouw, wat resulteert in lagere stichtingskosten per m² bvo. Scenario 4 laat de laagste kale huurprijs zien, doordat het aantal m² bvo voor De Schakel afneemt als gevolg van synergie met het gemeentehuis (door gedeeld ruimtegebruik).

De servicelasten zijn in alle scenario's gelijk.

De totale som van de beheerkosten zijn voor alle scenario's gelijk. Echter worden deze kosten verrekend over het aantal vierkante meters van De Schakel van het scenario. Bij scenario 1 zijn de beheerkosten het hoogst, omdat door de renovatie de afmetingen van De Schakel niet toenemen. Bij scenario 2 en 3 wordt het gebouw uitgebreid en zijn de kosten lager. Bij scenario 4 zijn de beheerkosten gelijk aan scenario 2 en 3, terwijl de vierkante meters voor De Schakel minder zijn. Dit wordt opgevangen door de synergievoordelen met het gemeentehuis.

Per saldo zijn de gebruikers van De Schakel in de nieuwbouwscenario's voordeliger uit. Zij profiteren van meer en betere faciliteiten voor dezelfde prijs. De hogere kosten van het gemeentehuis worden niet doorberekend aan de gebruikers van De Schakel, terwijl zij wel deels gebruikmaken van de ruimten van het gemeentehuis. Dit levert een synergievoordeel op voor de gebruikers van De Schakel.

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. Dit betekent bijvoorbeeld dat een vereniging op voorhand € 500,- betaalt zodat deze 10 maal 1 ruimte van € 50,- kan 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.

11. Conclusie

11.1 Ingevuld afwegingskader

De vier scenario's worden in Figuur 15 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 en exploitatie. Een toelichting van de beoordelingscriteria in het afwegingskader is terug te vinden in Bijlage 8.

	Scenario 1: Renovatie	Scenario 2: Renovatie met uitbreiding	Scenario 3: Nieuwbouw	*Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis*
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.	*De samenwerkingsvisie is goed in te vullen. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel gaan mee. De samenwerkingsvisie wordt uitgebreid met de gemeente.* *Aanpassingsmogelijkheden in de toekomst zijn mogelijk omdat hiermee rekening kan worden gehouden in het ontwerp. Multifunctioneel gebruik van ruimten wordt zichtbaar in het samenvoegen van spreekkamers en vergaderruimten, net als personeelsruimten en kantine.* *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.	*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.	*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 aan het toepassen van een groen dak of het opvangen van hemelwaterafvoer.*
4. Investeringskosten	Investeringskosten zijn het laagst ten opzichte van de andere scenario's.	Investeringskosten scoren gemiddeld ten opzichte van de andere scenario's.	Investeringskosten zijn het *een-na-hoogst* ten opzichte van de andere scenario's.	*De investeringskosten zijn significant hoger dan de andere scenario's. Dit komt door de toevoeging van de gemeente als partner. Echter, samen realiseren van De Schakel en het gemeentehuis veroorzaakt ook een financiële synergie van bijna 3 miljoen euro.*
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 een-na-laagst 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.	*Het draagvlak van gebruikers scoort op dit moment gemiddeld in dit scenario. Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel kunnen onderdeel uitmaken van De Schakel in dit scenario. Toevoeging van de gemeente brengt nog onduidelijkheden voor de gebruikers; een gezamenlijke visie moet nog opgesteld worden. De verwachting is dat daardoor het draagvlak vergelijkbaar wordt met scenario 3.*

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 *veel* impact op. De omgeving krijgt te maken met een langere bouwtijd en zowel de omvang als het uiterlijk van het gebouw wordt veranderd.	*Dit scenario levert voor de omgeving de meeste impact op. De omgeving krijgt te maken met een langere bouwtijd van een paar maanden, de omvang van het gebouw zal significant toenemen en het uiterlijk van het gebouw wordt ook veranderd.*
8. Risico's	Asbest, netcongestie, flora & fauna, verborgen gebreken.	Asbest, netcongestie, flora & fauna, ruimtelijke ordening, verborgen gebreken	Asbest, netcongestie, flora & fauna, ruimtelijke ordening	*Asbest, netcongestie, flora & fauna, ruimtelijke ordening, complexiteit*
9. Planning	Kortste doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.	Gemiddelde doorlooptijd ten opzichte van de andere scenario's.	*Een-na-langste* 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 *een-na-langste* 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 de hoofdgebruikers en eventueel aanvullende gebruikers.	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.	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.	*Er is hierin geen verschil tussen de verschillende scenario's. Gemeente neem 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.*
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.	*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.*

Figuur 15. Ingevuld afwegingskader.

11.2 Conclusie

In Figuur 16 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 (+). *De eerste drie scenario's zijn met elkaar vergeleken. Scenario 4 is later toegevoegd en is vergeleken met scenario 1, 2 en 3. De scores van de eerste drie scenario's zijn niet aangepast na de toevoeging van het scenario 4.*

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 met uitbreiding (scenario 2) scoort op alle criteria neutraal. Het derde scenario (nieuwbouw) scoort op 5 punten relatief gezien positief en op 4 punten negatief. *Scenario 4 (nieuwbouw in synergie met gemeentehuis) scoort op 4 punten relatief gezien positief, op 4 punten negatief en neutraal op 4 punten.*

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 met uitbreiding**	**Scenario 3: Nieuwbouw**	***Scenario 4: Nieuwbouw in synergie met gemeentehuis***
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	+/-	+/-	+/-	+/-

Figuur 16. 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 de scenario's onder of boven het drempelbedrag vallen 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) beheerder/exploitant. 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 verlopen 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.

11.4 Vervolgstappen

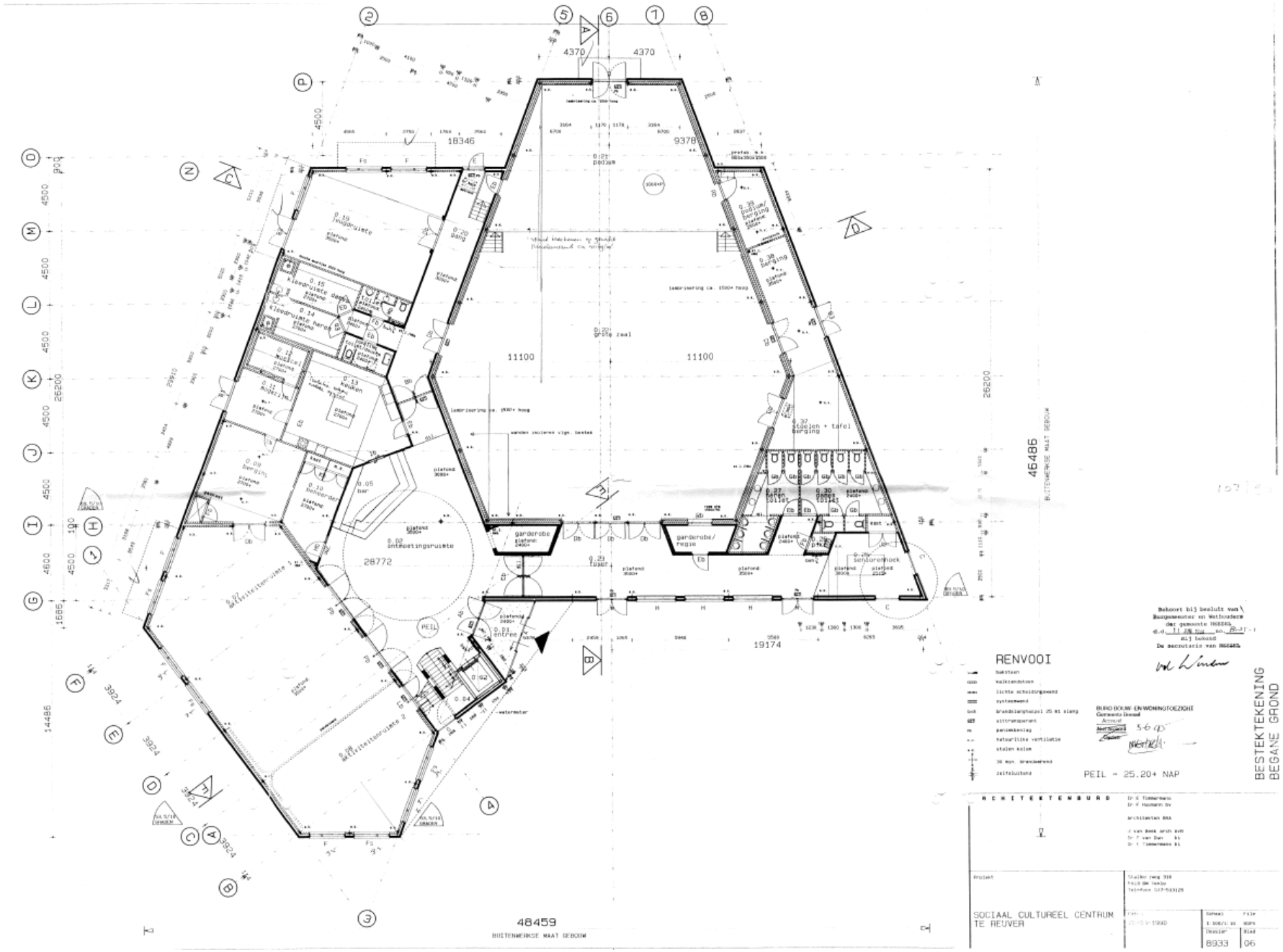
Voor een eerlijke vergelijking van het vierde scenario ten opzichte van de andere drie scenario's is het Programma van Eisen van De Schakel en het prijspeil van de investeringen hetzelfde gehouden.

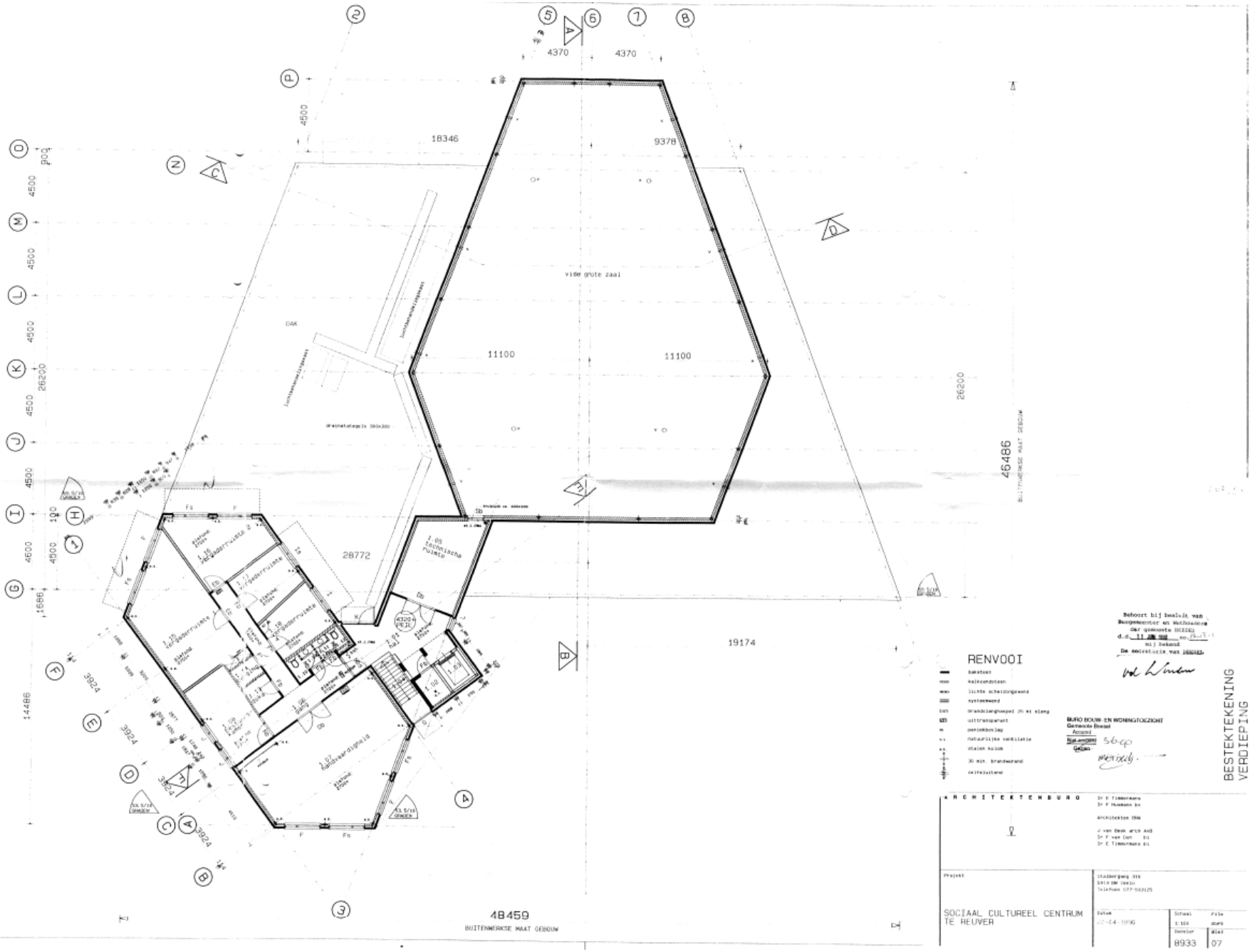
Echter, gedurende het proces hebben enkele gebruikers uit voortschrijdend inzicht opmerkingen gemaakt op het PvE. Deze opmerkingen hebben effect op de te realiseren vierkante meters. Verder hebben mogelijke nieuwe partijen zich aangemeld met de vraag of er voor hen ook ruimte te realiseren is in De Schakel.

Daarnaast moet worden overwogen of bepaalde functies bewust in het publieke deel van het gebouw kunnen worden geplaatst om meer sociaal-maatschappelijke meerwaarde te creëren. Een voorbeeld hiervan is de kantine van het gemeentehuis, die ook als personeelsruimte voor De Bibliotheek Maas en Peel en Synthese wordt gebruikt. Als deze ruimte niet als interne voorziening 'achter de schermen' wordt geplaatst, maar (deels) als openbare ruimte wordt ingericht, kan deze breder worden benut. Een invulling als koffie- of lunchgelegenheid biedt voordelen voor zowel inwoners als medewerkers van de betrokken partijen. Dit versterkt de toegankelijkheid en levendigheid van het gebouw, en biedt tevens mogelijkheden voor commerciële of sociale exploitatie. Een dergelijke invulling levert een aanvullend synergievoordeel op binnen het gezamenlijk gebruik.

Zodra de raad in september 2025 een keuze heeft gemaakt voor een van de scenario's is een herijking van het PvE de voorgestelde vervolgstap. Dit zal ook bestaan uit een actualisering van het prijspeil van de investeringen. De daadwerkelijke investering voor het gekozen scenario zal hoger uitvallen dan in dit haalbaarheidsonderzoek is weergegeven.

Bijlage 1. Tekeningen bestaande situatie De Schakel


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


4370
4370
18346
9378
vide grote zaal
11100
11100
26200
46486
28772
19174
48459
BUITENMERKSE MAAT GEBOUW
RENVOOI
BESTEKTEKENING
VERDIEPING
SOCIAAL CULTUREEL CENTRUM
TE REUVER
8933
07

Bijlage 2. Ruimtestaten

Bijlage 2.1 Ruimtestaat De Schakel

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

Bijlage 2.2 Ruimtestaat gemeentehuis Beesel

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

Bijlage 2.3 Ruimtestaat synergie De Schakel en gemeentehuis Beesel

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage. De synergievoordelen wat betreft de m² bvo zijn weergegeven in gele markering.

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[3].

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 omvatte 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.)*

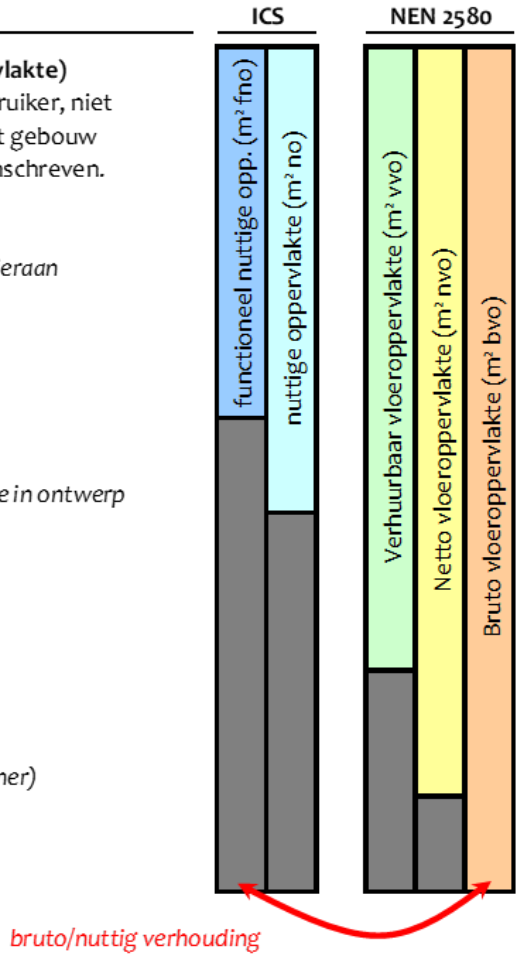
Ontwerpverliezen
verschil in oppervlakte benodigd voor activiteit en oppervlakte in ontwerp

Sanitaire voorzieningen
toiletten, miva

Verkeersoppervlakte
Gangen, entree, hallen, trappen, liften

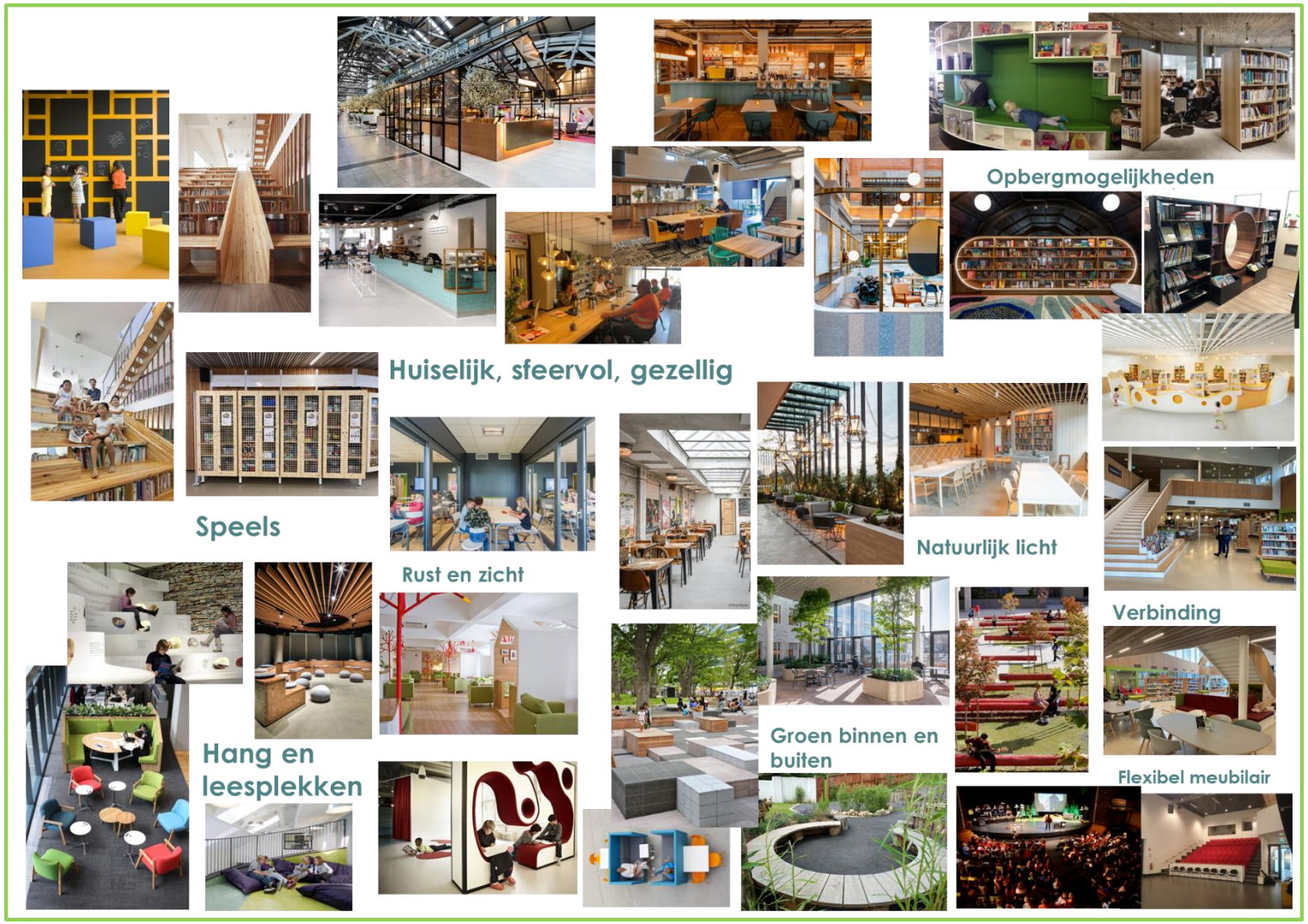
Installatie oppervlakte
Gebouwinstallaties (bijv: luchtbehandeling, cv, liftmachinekamer)

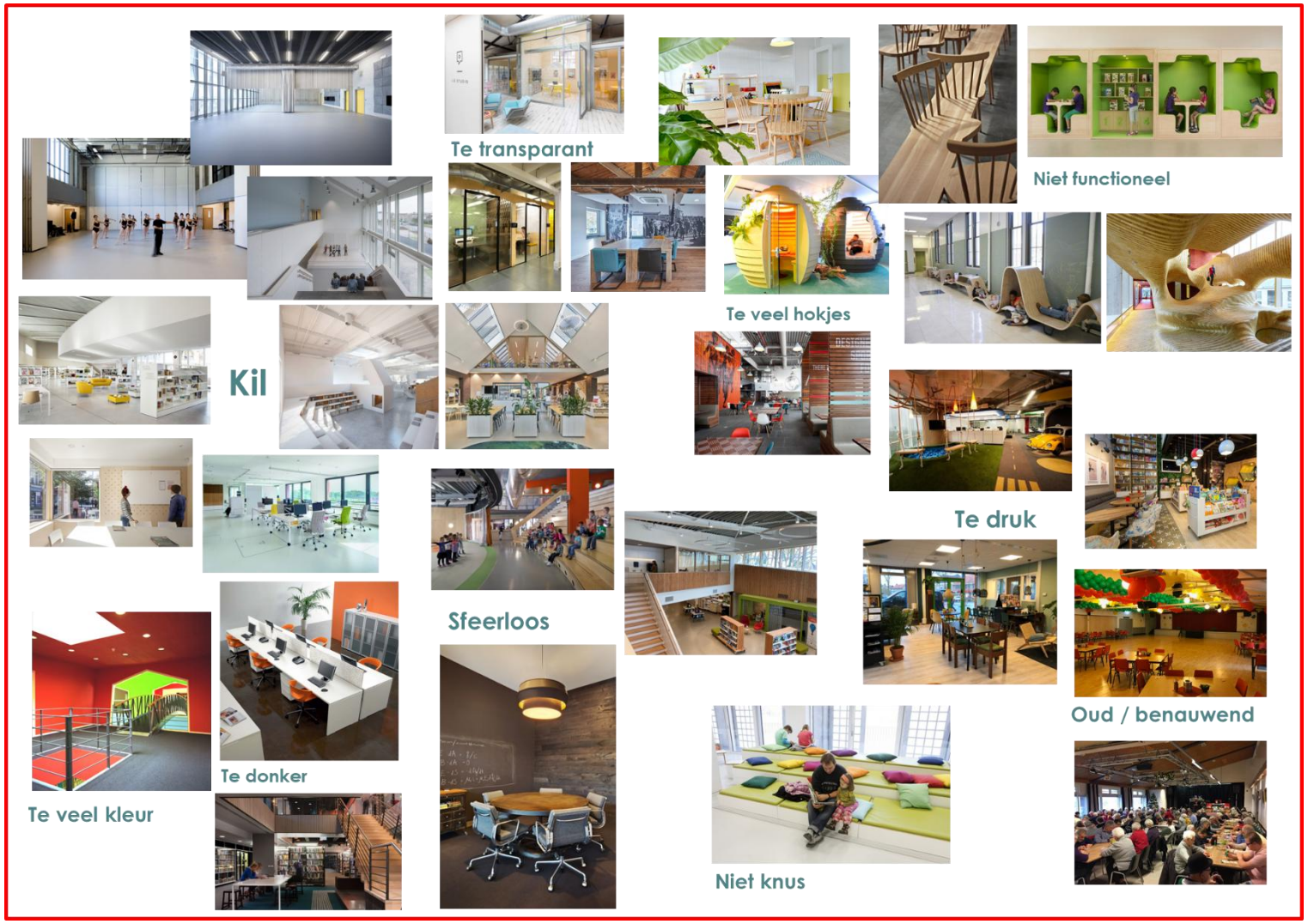
Constructie oppervlakte
Wanden, kolommen, vides<4 m², ruimte met hoogte < 1,5m



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

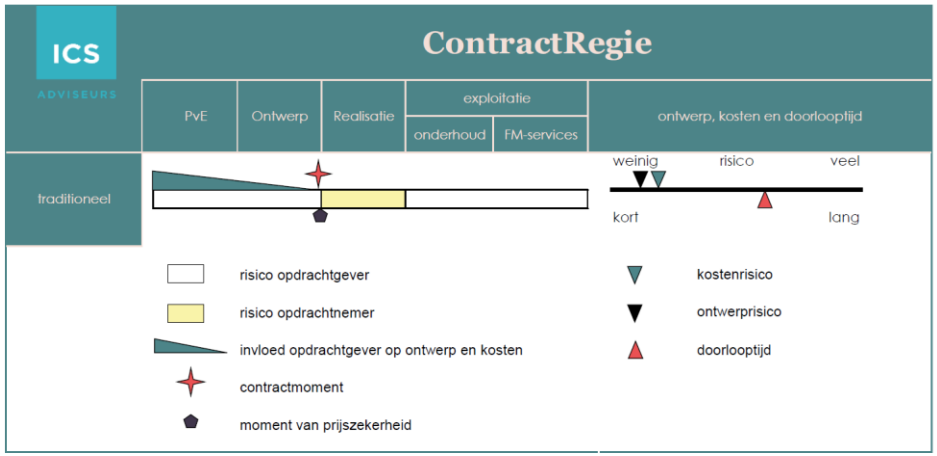
Bijlage 4. Sfeerimpressie gemeenschapshuis




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



Contractregie Traditioneel.

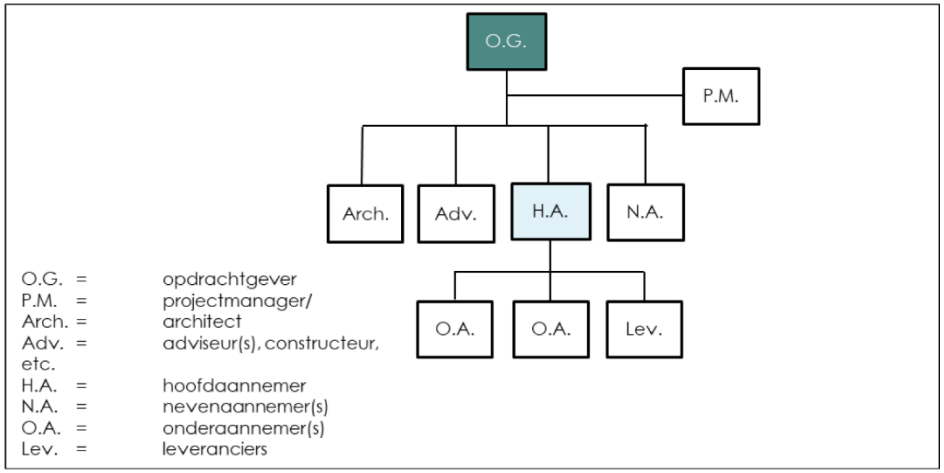
Toepassing

Het belangrijkste kenmerk van dit contractmodel is de strikte scheiding tussen ontwerp en uitvoering. Het traditionele contractmodel is vooral in de vorige eeuw tot ontwikkeling gekomen door de toenemende professionalisering en institutionalisering van de ontwerpende disciplines, zoals architecten en raadgevende ingenieurs. Een en anders 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, dat wordt gevormd door de verschillende rechtsverhoudingen tussen de belangrijkste partijen. Zo ontstaat er een contractuele relatie tussen opdrachtgever en ontwerper 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.



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 doordat 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, vast 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

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

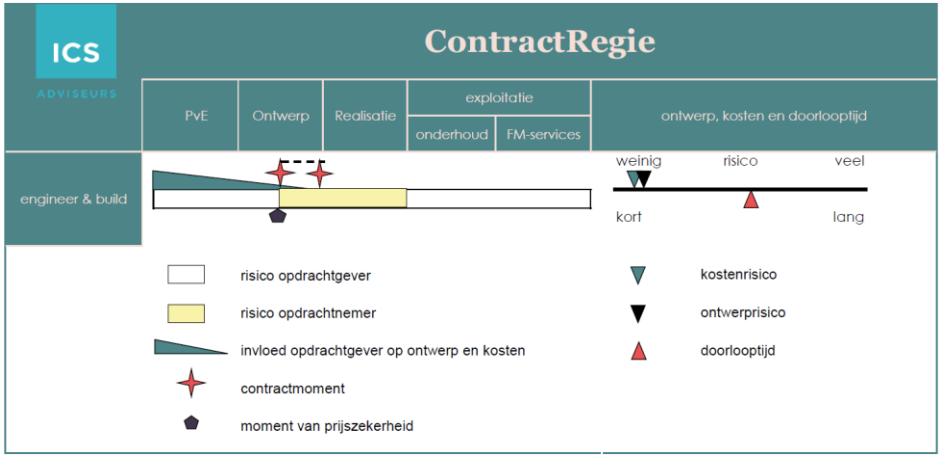
Standaardvoorwaarden:

- 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



Contractregie Engineer & Build.

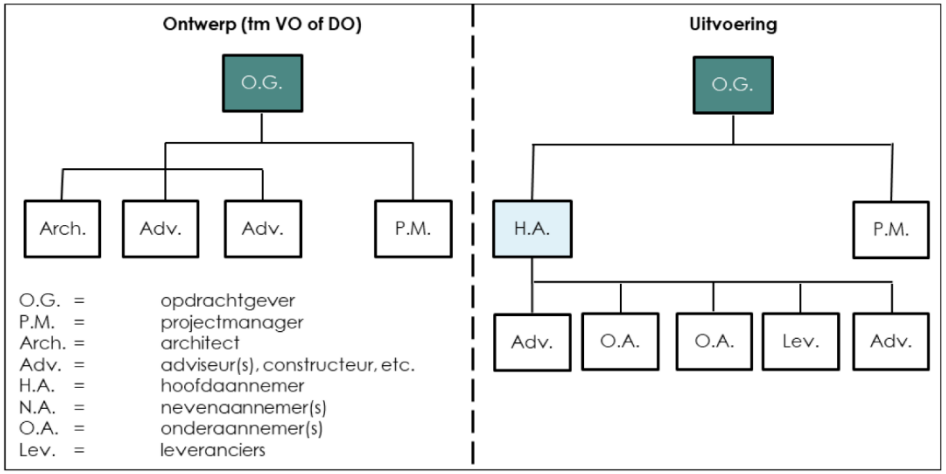
Toepassing

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.



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

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

Bijlage 6. Financiële investeringsoverzichten

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

Bijlage 7. Toelichting kostprijsdekkende huurprijzen per scenario

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

Bijlage 8. Toelichting op afwegingskader

Hieronder in Figuur 17 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 beschikbaar is voor partijen	Voor welke duur geldt dat er tijdelijke huisvesting benodigd is?

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.

Figuur 17. Afwegingskader voor het haalbaarheidsonderzoek.

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 28 mei 2025
Auteur(s): Iris Smits, Sara Noordenbos, Nienke van den Wijngaart, Roel Jansen, Onno Damen, Tijmen Bruil

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

