Een multifunctionele accommodatie (MFA) in Heijen?

Toelichting bij aanvraag.

Met als basis de presentatie aan o.a. dorpsgenoten, gemeenteraad en college van b&w op 9 oktober 2018. Tevens opgenomen een toelichting van de procesgang, de verdere mogelijke stappen en de budgetraming op hoofdlijnen.

tbv formele aanvraag d.d. 29 maart 2019.

Tot standkoming:

- Tijdens het opstellen van het Voorzieningenplan voor Heijen is deze presentatie / visie in gezamenlijkheid tot stand gekomen.
  Het realiseren van een MFA in het bestaande gebouw is 1 van de doelstellingen uit het Voorzieningenplan.

- Tijdens het opstellen van het Voorzieningenplan is hierover met een afvaardiging van alle verenigingen, het bestuur van gemeenschapshuis D n Toomp, Basisschool De Heggerank en het bestuur van Heije Moijer overleg gevoerd. De gebruikers zijn bij het opstellen van de visie betrokken (voorjaar 2018).
  Dhr,. Verheijen van de Vereniging Kleine Kernen Limburg (VKKL) heeft het proces voor het opstellen van het voorzieningenplan naar tevredenheid begeleid.

- Op 9 oktober is deze visie gepresenteerd aan het gehele dorp, de gemeenteraad en het college van b & w. De visie is goed ontvangen.
  Het college van b&w heeft vervolgens verzocht de visie verder uit te werken.

- Het college van b&w heeft vervolgens een budget beschikbaar gesteld voor de verdere planuitwerking.

- Een werkgroep is vervolgens aan de slag gegaan met de uitwerking van de visie tot een beeldend schetsontwerp en een budgetraming. De werkgroep heeft Factor Architecten gevraagd om de visie verder uit te werken. In de werkgroep namen deel basisschool De Heggerank, het bestuur van D n Toomp, het bestuur van Heije Moijer, Michael Verheijen namens VKKL, Bram van Oosteren van Factor Architecten en Eelco Basten als betrokken dorpsgenoot met bouwkundige kennis. Tijdens het verenigingsoverleg is de afvaardiging Voorzieningenplan bijgepraat over de voortgang. Factor Architecten heeft de uitwerking in opdracht van de gemeente uitgevoerd.

- Het voorliggende schetsplan en budgetraming vraagt nog om een nog meer inhoudelijke uitwerking en om de benodigde afstemming tussen alle betrokken partijen. De wens en het doel is om dit in het vervolgtraject samen met de gemeente Gennep nader op te pakken. Hier is nu onvoldoende tijd voor geweest.

- Aan het einde van deze visie staat een samenvatting van de budgetraming, de bijdragen vanuit het Meerjaren Onderhoudsplan en het gevraagde budget weergegeven.

- Binnen het dorp is tijdens het verenigingsoverleg onlangs het idee ontstaan om te komen tot een overkoepelende Stichting voor alle verenigingen. Om op deze wijze de krachten te kunnen bundelen en met minder vrijwilligers dezelfde dorpsactiviteiten te organiseren. 2 dorpsgenoten hebben dit uitgewerkt en dit wordt binnenkort met de verenigingen besproken. Ook voor het MFA is het idee om een stichting te vormen waar alle gebruikers van het gebouw deel in nemen, waar zaken worden afgestemd, gerealiseerd en geëvalueerd. Dit zou het gebruik van het MFA alleen maar versterken. Er zal nader onderzocht moeten worden op welke wijze dit kan worden vormgegeven.

- Er heeft een 1e overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en De Heggerank over de wens voor een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en voor- en naschoolseopvang. Zodanig dat kinderen van 0 tot 12 jaar in Heijen kunnen verblijven en dat er sprake kan zijn van een doorlopende leerlijn.
  Ook dit vraagt om een nadere uitwerking en nader overleg met tevens de diverse aanbieders (bso, peuterspeelzaal en kinderdagverblijven).

- Tevens heeft er in het voortraject een 1e overleg plaatsgevonden met de gemeente over de mogelijke planvorming in relatie tot ook het groot onderhoud voor de komende 10 jaar, het multifunctioneel gebruik van ruimten, de benodigde investeringen, de mogelijke maatregelen op het gebied van duurzaamheid e.d. De werkgroep Voorzieningenplan Heijen wil hier samen met de gemeente en alle betrokkenen keuzes in maken. De werkzaamheden voor het schetsplan van de architect zijn van te voren doorgenomen.

Opstellen schetsplan:

- Deze voorliggende visie is door Factor Architecten inhoudelijk en visueel verwerkt in diverse beelden. In de werkgroep is het schetsplan besproken en vervolgens na input bijgesteld. Hierbij is er door de architect ook gekeken naar de direct aan het gebouw grenzende buitenruimten. Dit is ook in de budgetraming meegenomen.

- De architect heeft tevens gekeken naar een mogelijke uitwerking van het speelveld, parkeren, diverse straten e.d. In deze voorliggende visie was daar ook in beelden een aanzet toe gegeven. Deze uitwerking is niet in de budgetraming meegenomen. Deze uitwerking is een 1e mogelijke aanzet t.b.v. verder overleg met de gemeente, bewoners van Heijen, belanghebbenden etc om daarmee ook de haalbaarheid te onderzoeken.

- Bij de presentatie op 9 oktober was er veel draagvlak voor het realiseren van een MFA. Het is van belang dat nu ook het schetsplan van het MFA en de directe aansluitende omgeving met alle bewoners van Heijen verder wordt besproken en afgestemd. Mogelijke ideeën en opmerkingen kunnen dan worden meegenomen. Deze presentatie heeft nog niet plaatsgevonden en de wens is om dit in gezamenlijkheid met de gemeente te doen.

Bijlagen bij aanvraag

- Deze toelichting en visiepresentatie dd 29 maart 2019.
- Schetsplan FactorArchitecten dd 28 maart 2019
- Budgetraming met verschillende odnerdelen dd 29 maart 2019.

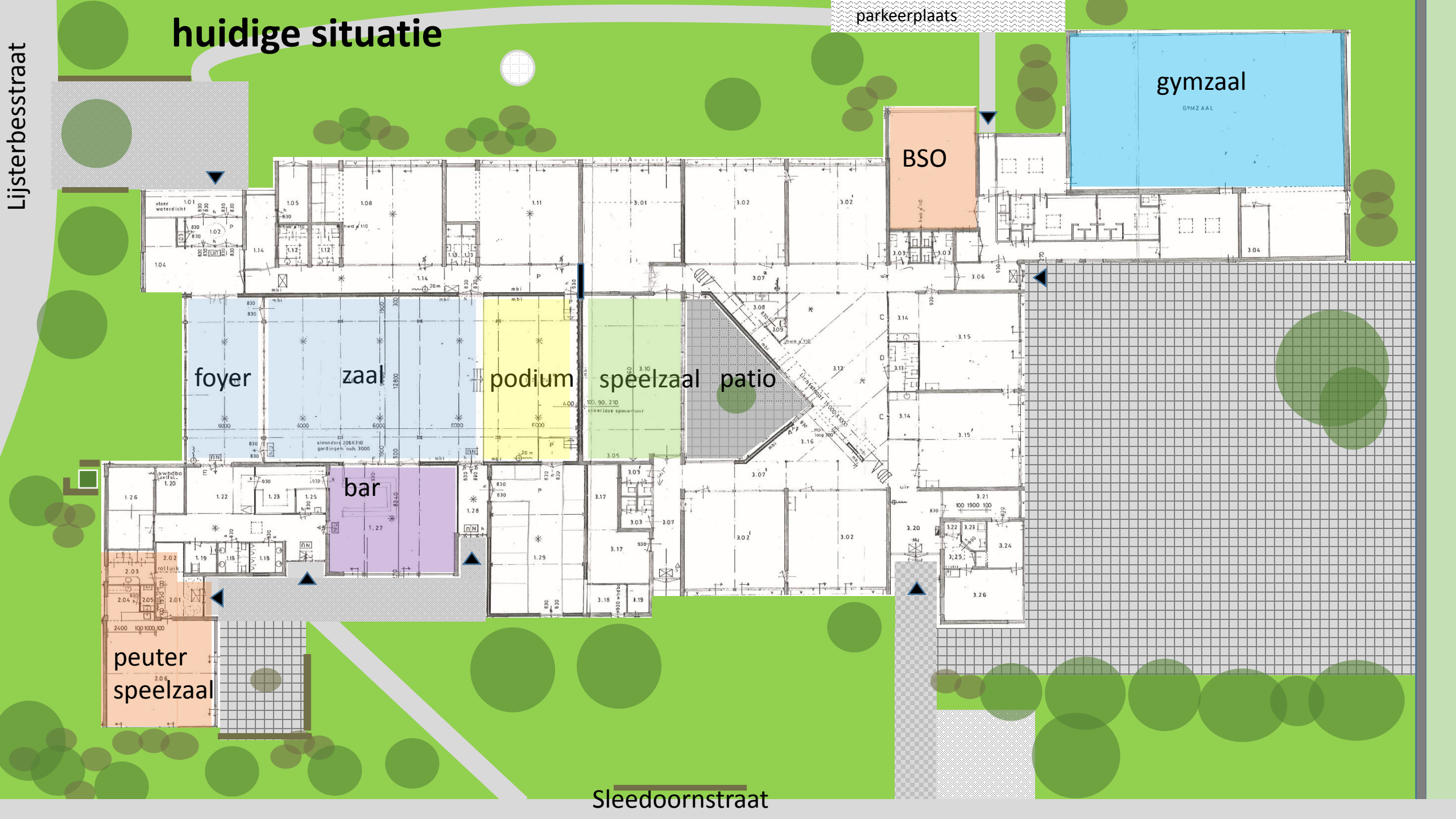

D'n Toomp



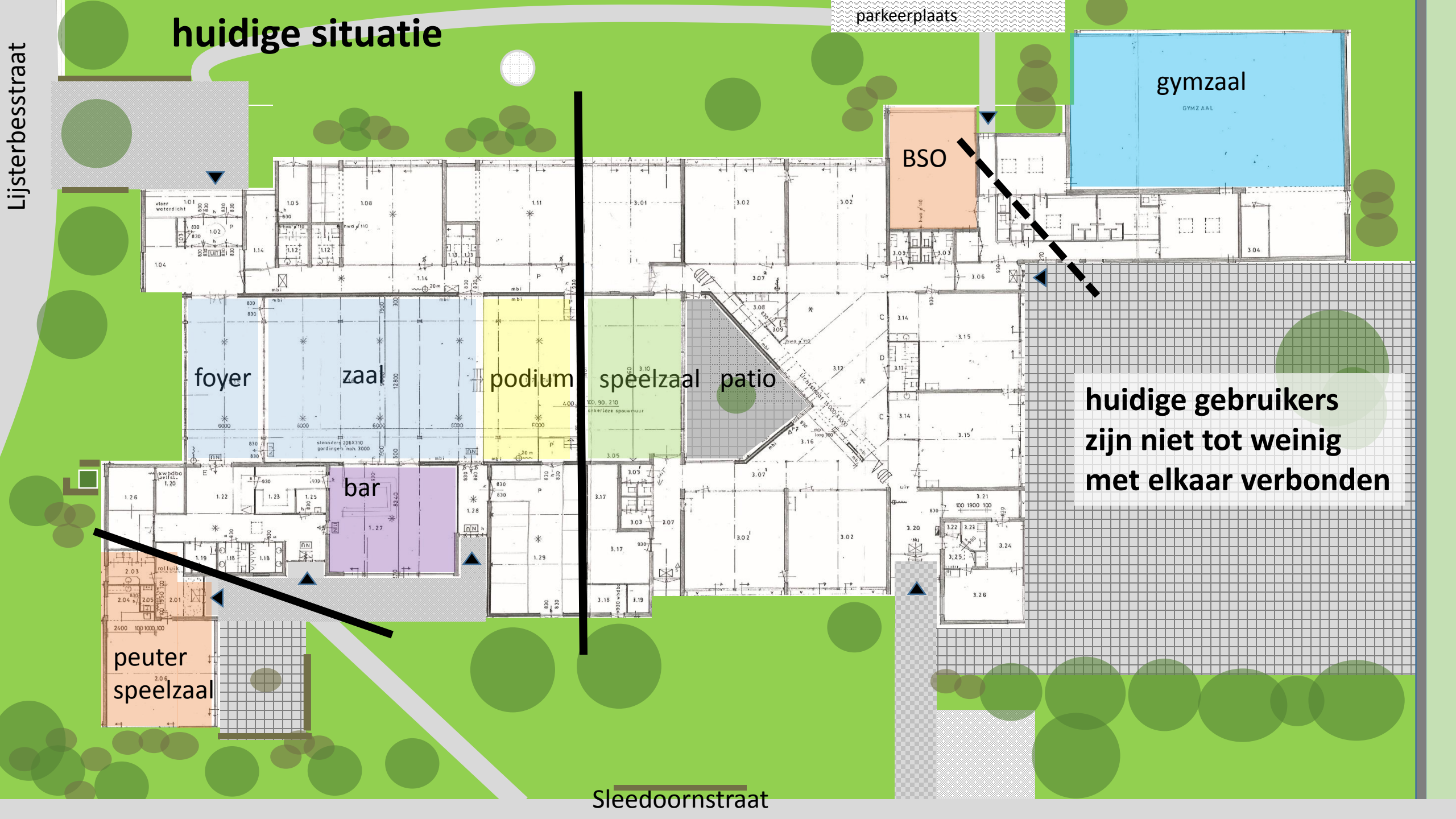




huidige situatie

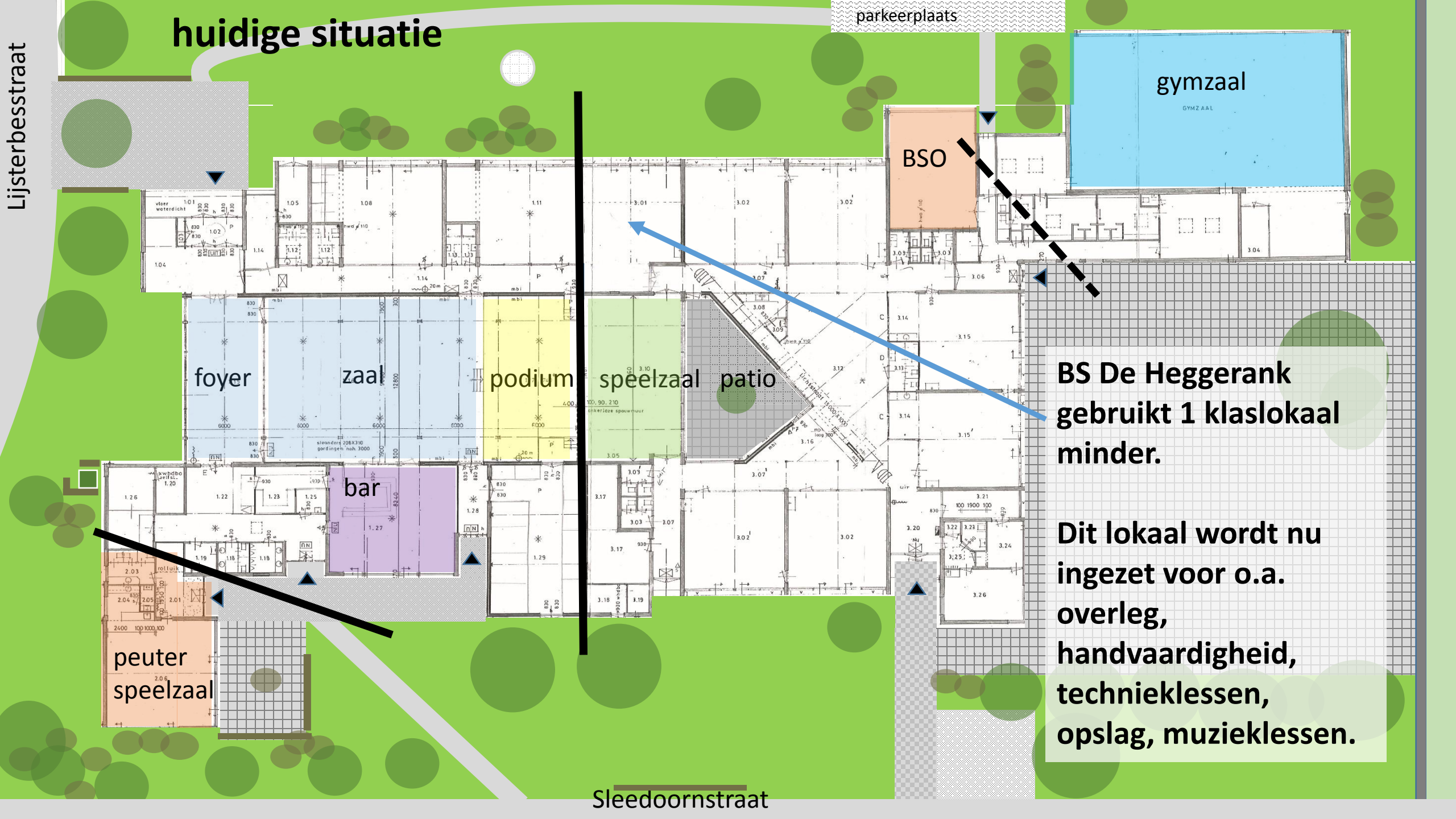


huidige situatie



huidige gebruikers zijn niet tot weinig met elkaar verbonden

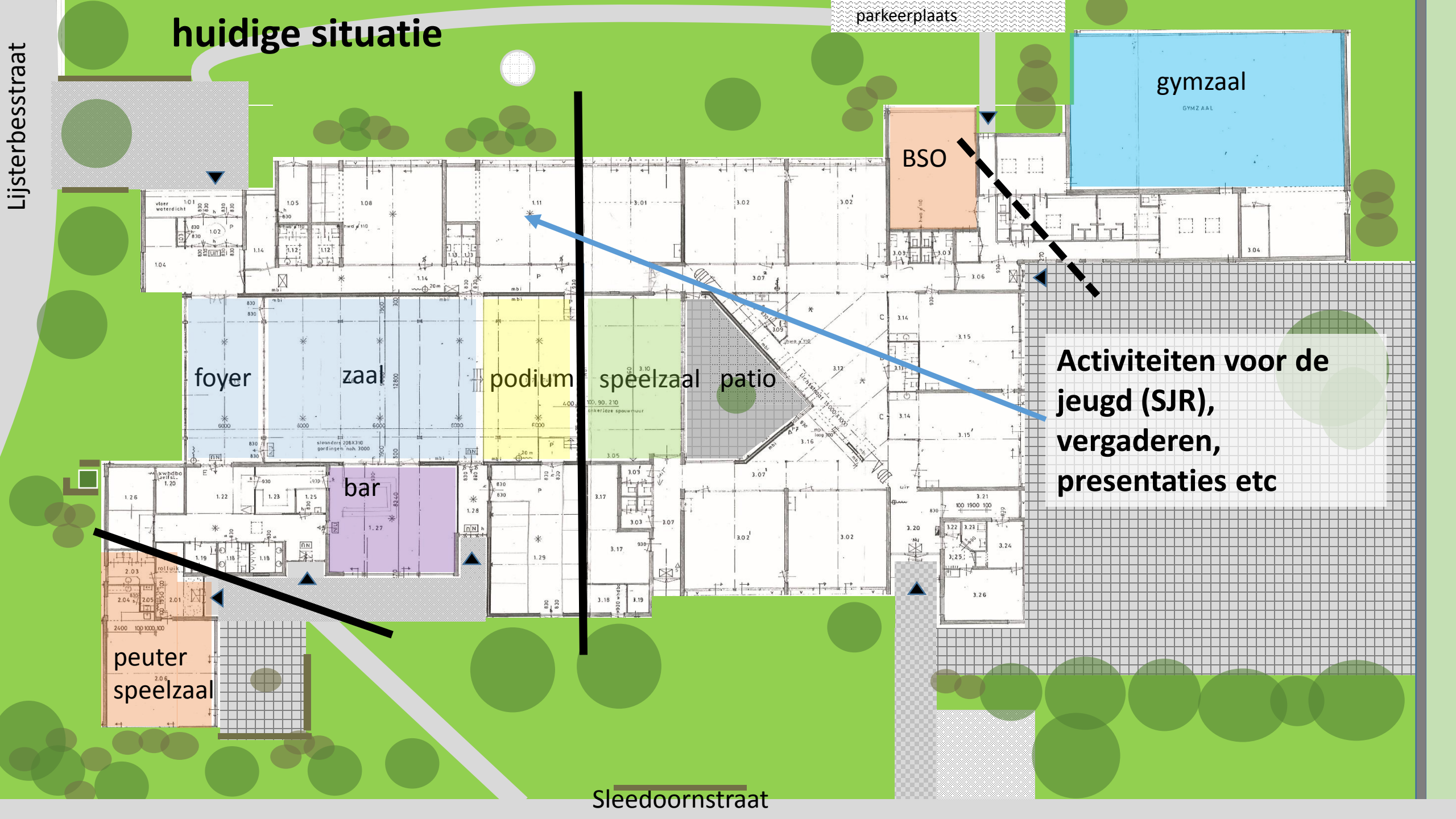
huidige situatie



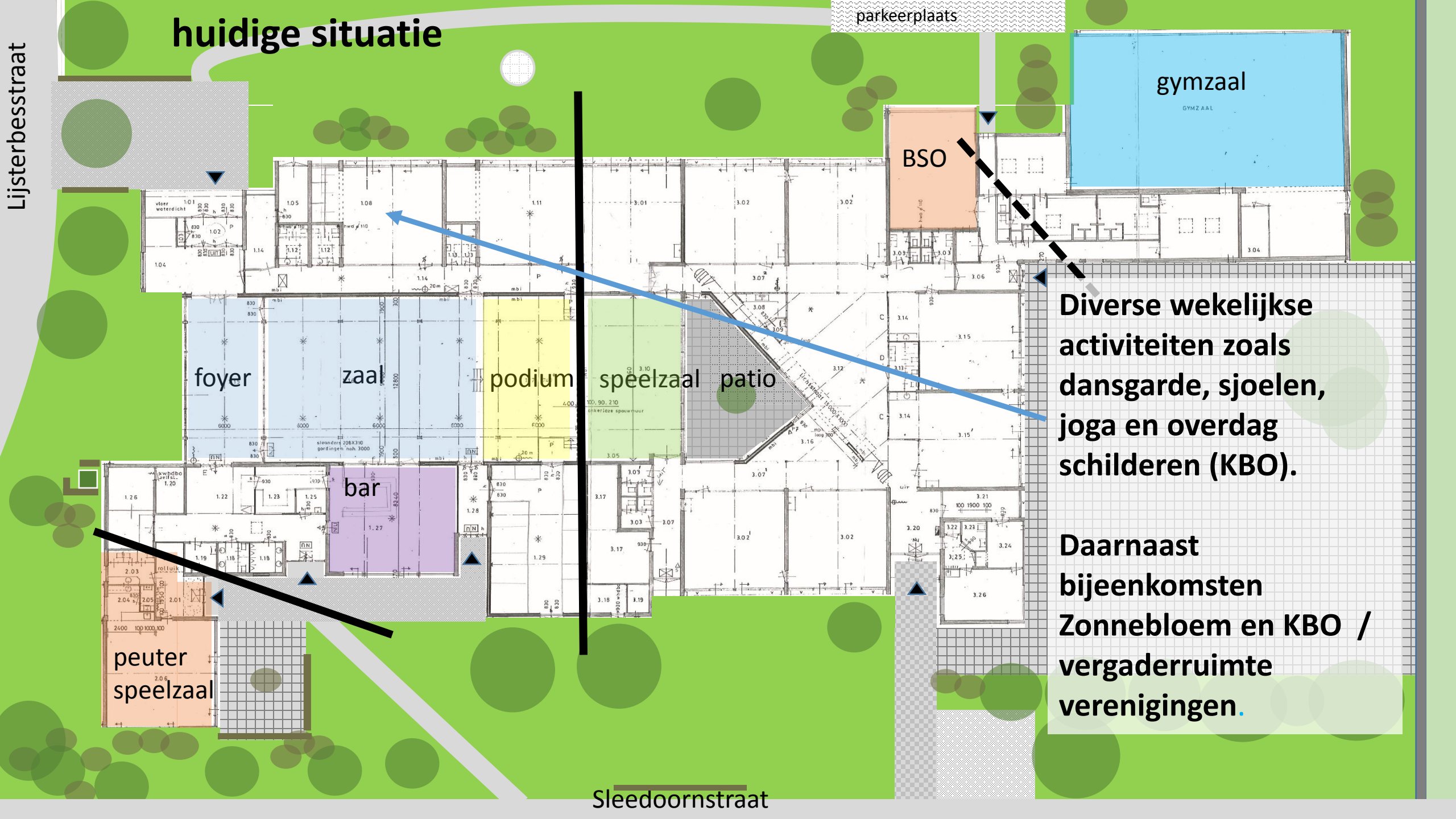
BS De Heggerank gebruikt 1 klaslokaal minder.

Dit lokaal wordt nu ingezet voor o.a. overleg, handvaardigheid, techniekklessen, opslag, muzieklessen.

huidige situatie



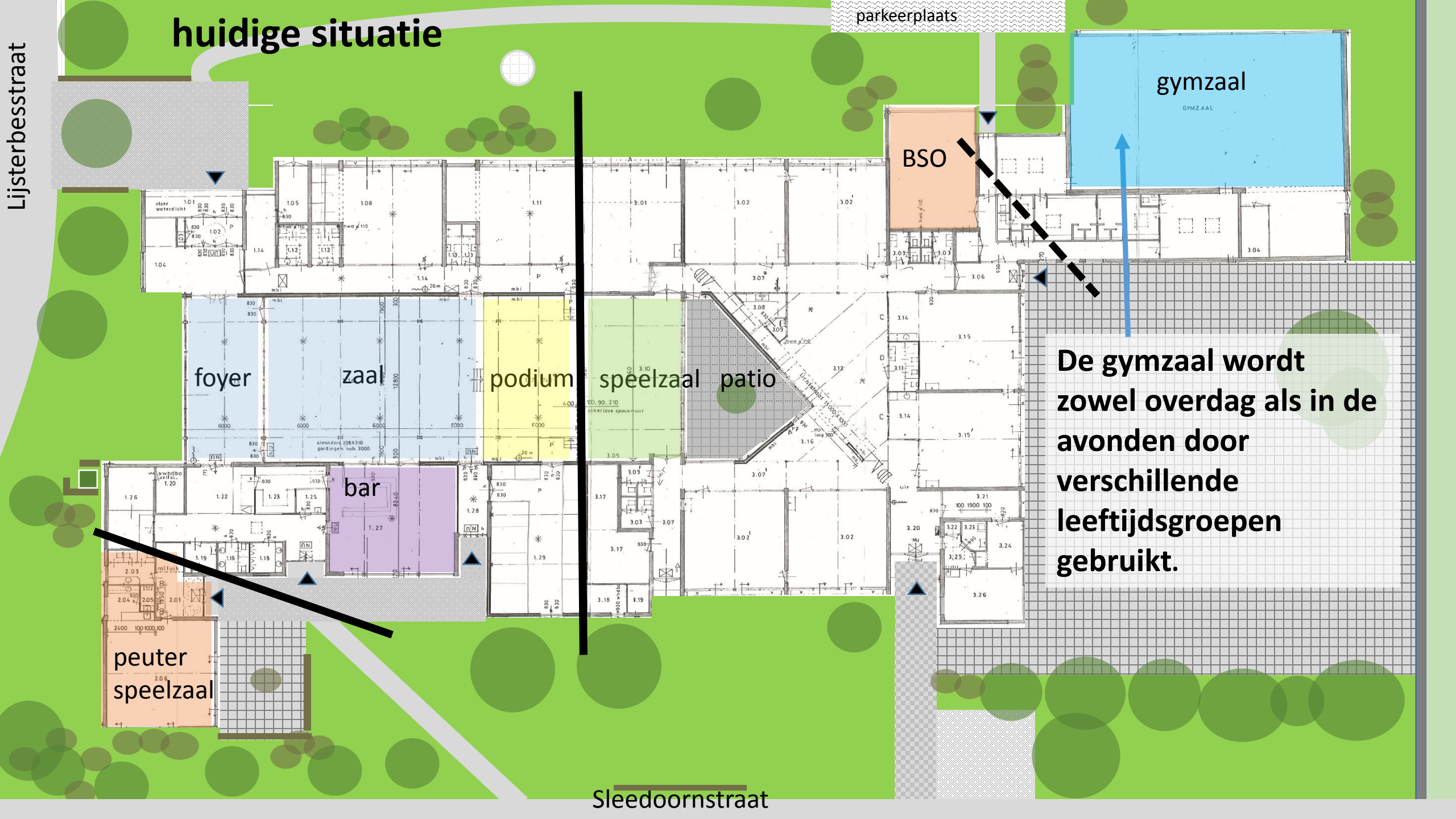
huidige situatie



Diverse wekelijkse activiteiten zoals dansgarde, sjoelen, joga en overdag schilderen (KBO).

Daarnaast bijeenkomsten Zonnebloem en KBO / vergaderruimte verenigingen.

huidige situatie



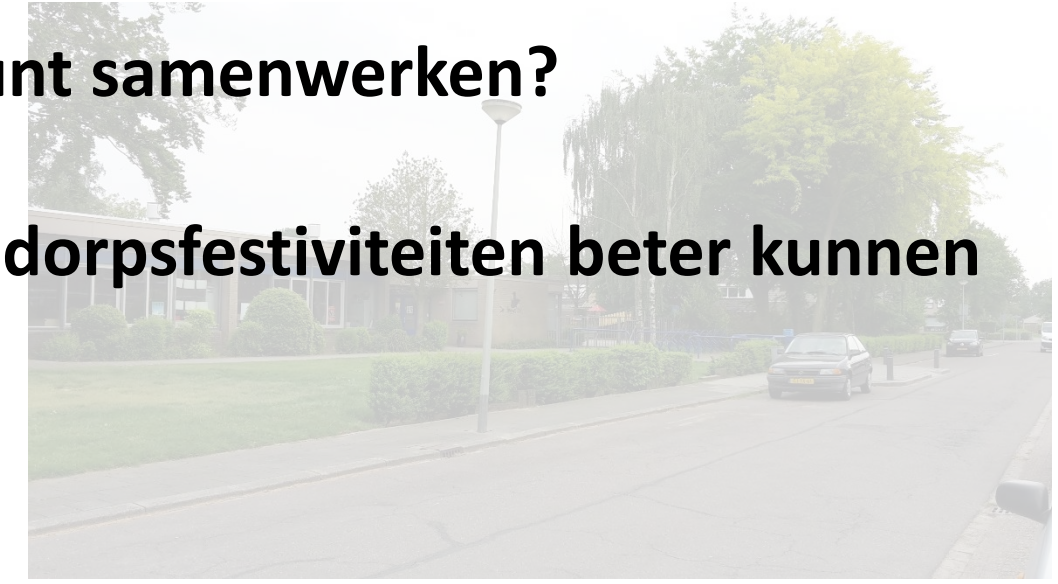




Is het mogelijk het gebouw dagelijks nog meer te gebruiken?
o.a. verenigingen, onderwijs, opvang, maatschappelijke organisaties.

Een gebouw voor alle leeftijden?

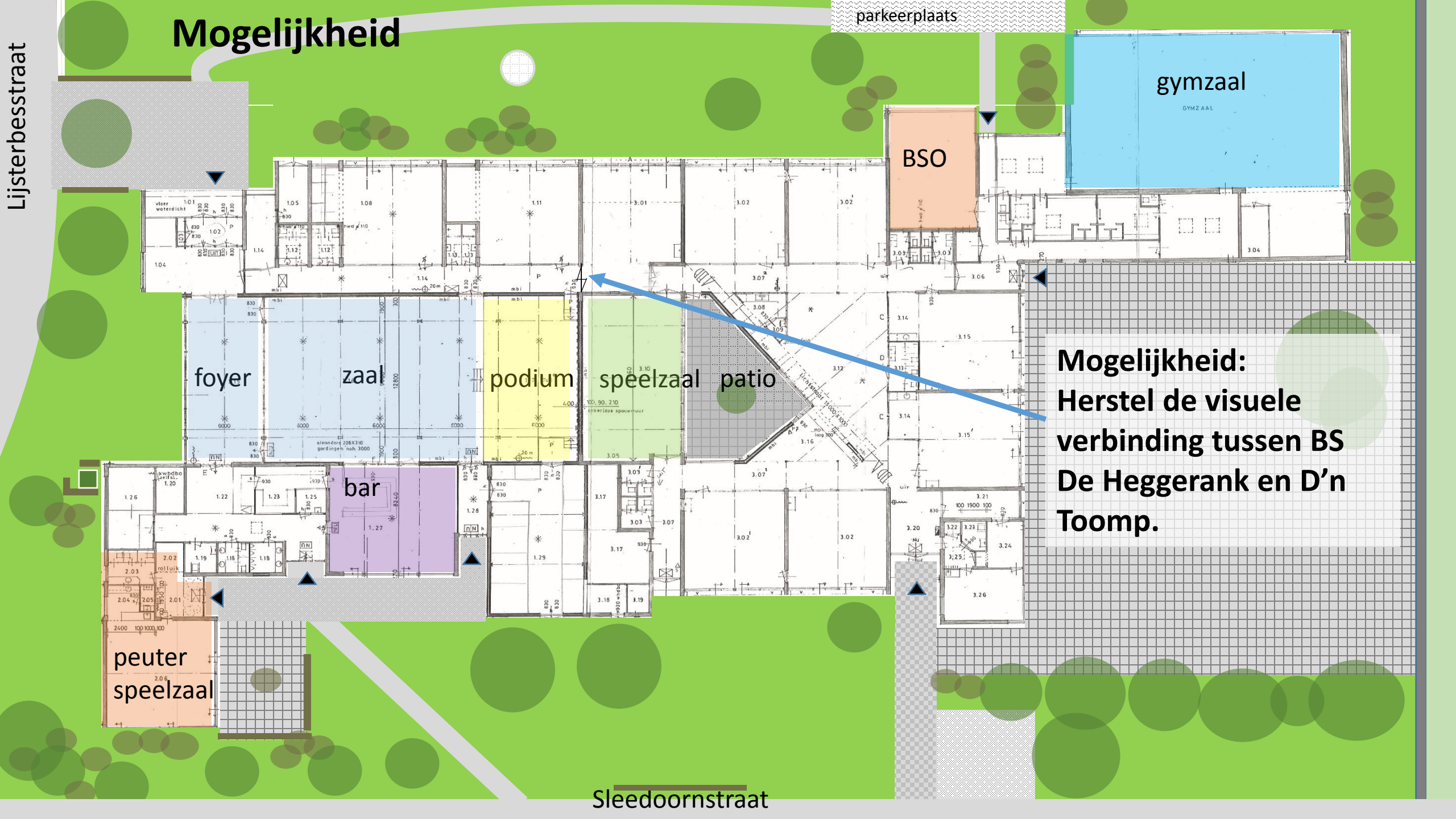




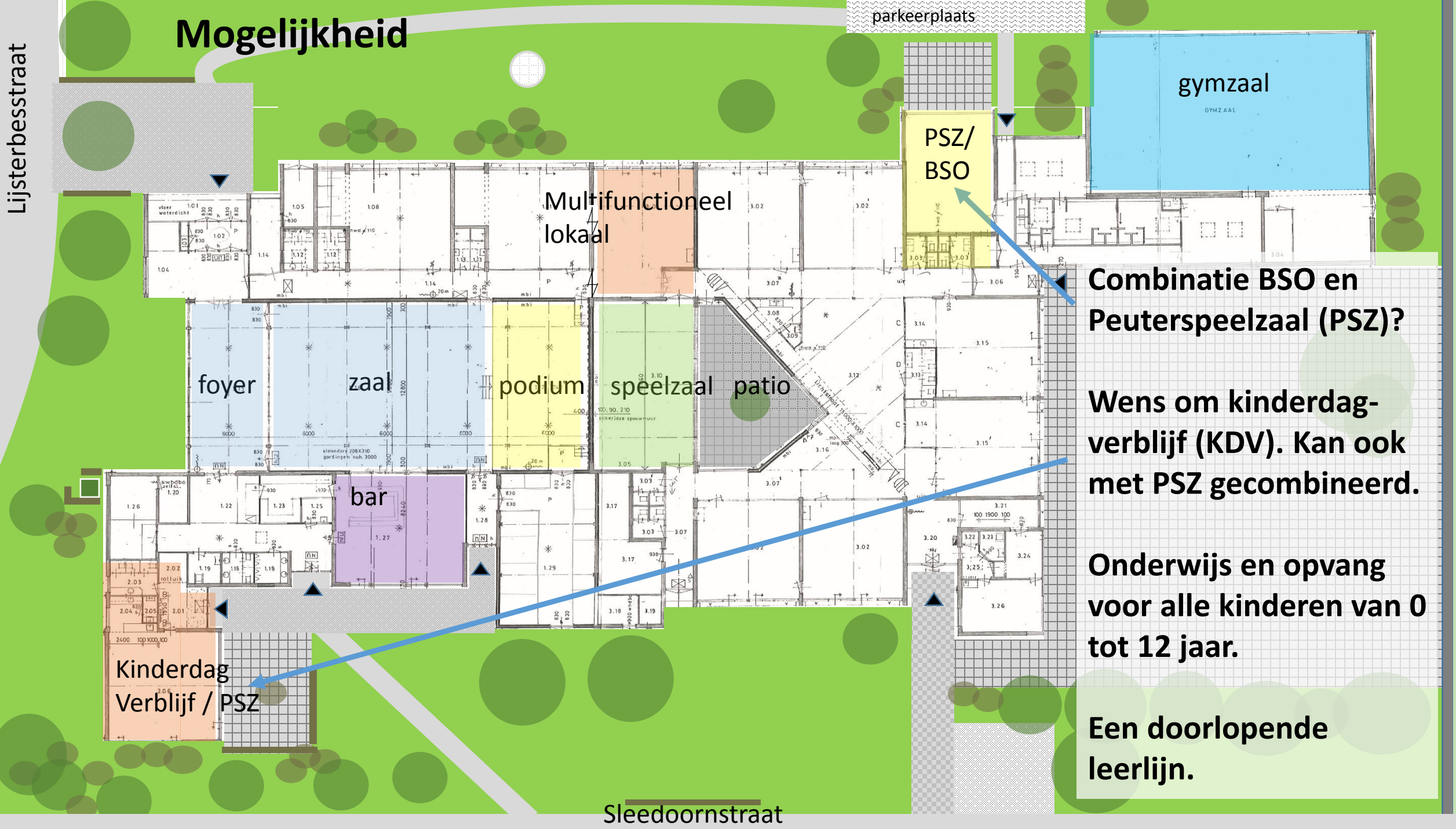
Een gebouw waar je eenvoudiger kunt samenwerken?

Een gebouw en omgeving waar ook dorpsfestiviteiten beter kunnen plaatsvinden?

Mogelijkheid



Mogelijkheid



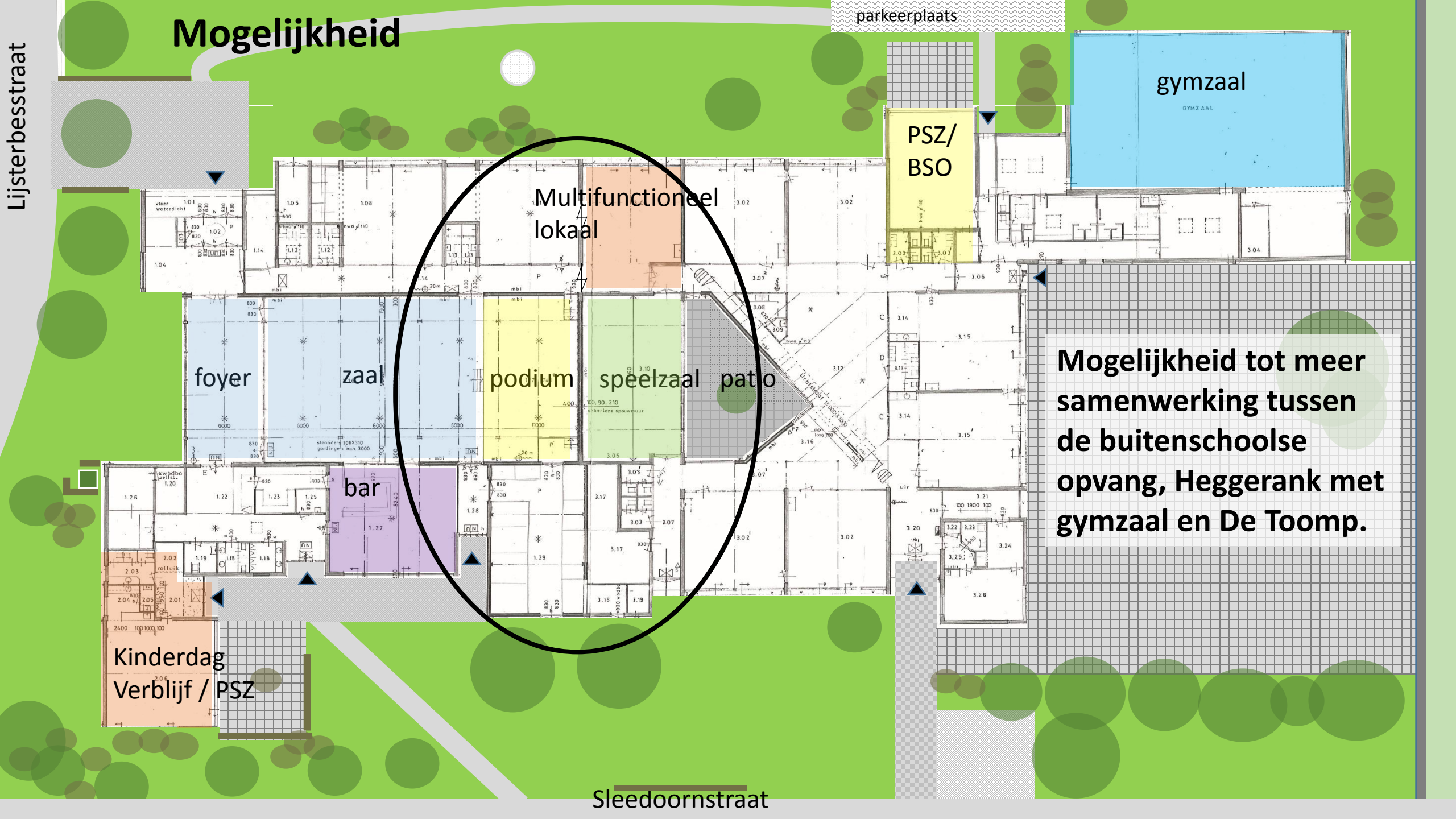
Combinatie BSO en Peuterspeelzaal (PSZ)?

Wens om kinderdag-verblijf (KDV). Kan ook met PSZ gecombineerd.

Onderwijs en opvang voor alle kinderen van 0 tot 12 jaar.

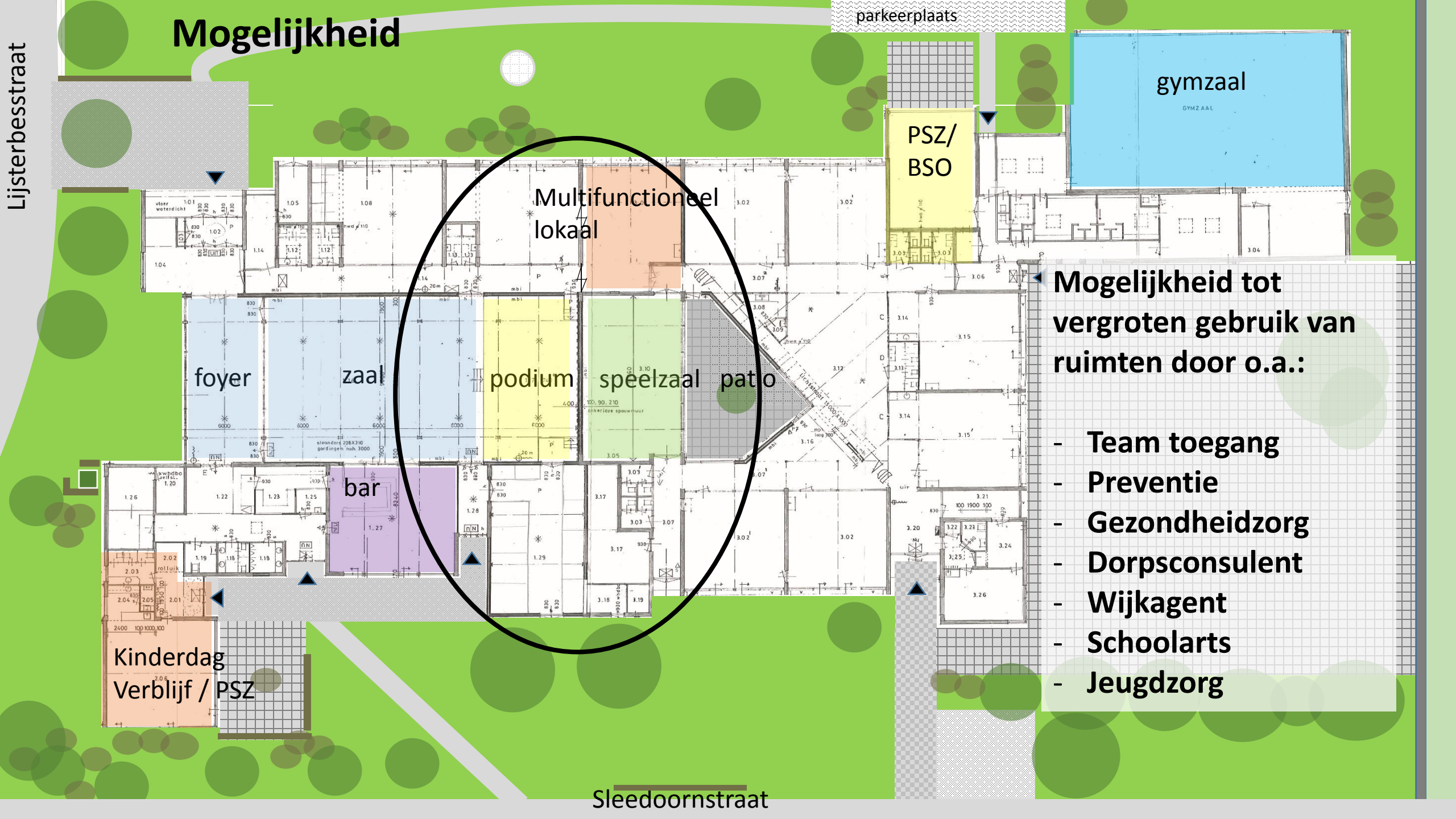
Een doorlopende leerlijn.

Mogelijkheid



Mogelijkheid tot meer samenwerking tussen de buitenschoolse opvang, Heggerank met gymzaal en De Toomp.

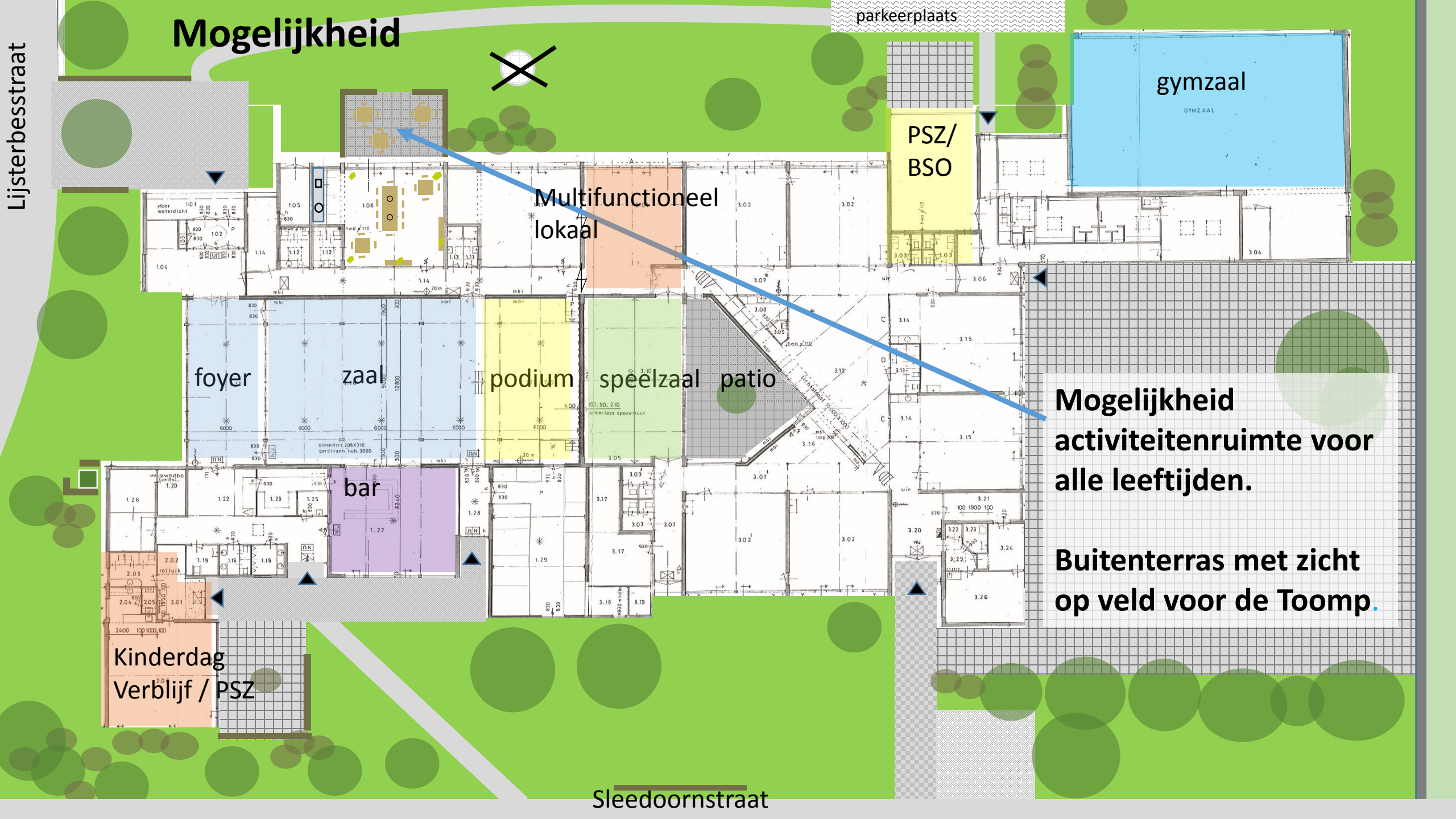
Mogelijkheid



Mogelijkheid tot vergroten gebruik van ruimten door o.a.:

- **Team toegang**
- **Preventie**
- **Gezondheidzorg**
- **Dorpsconsulent**
- **Wijkagent**
- **Schoolarts**
- **Jeugdzorg**

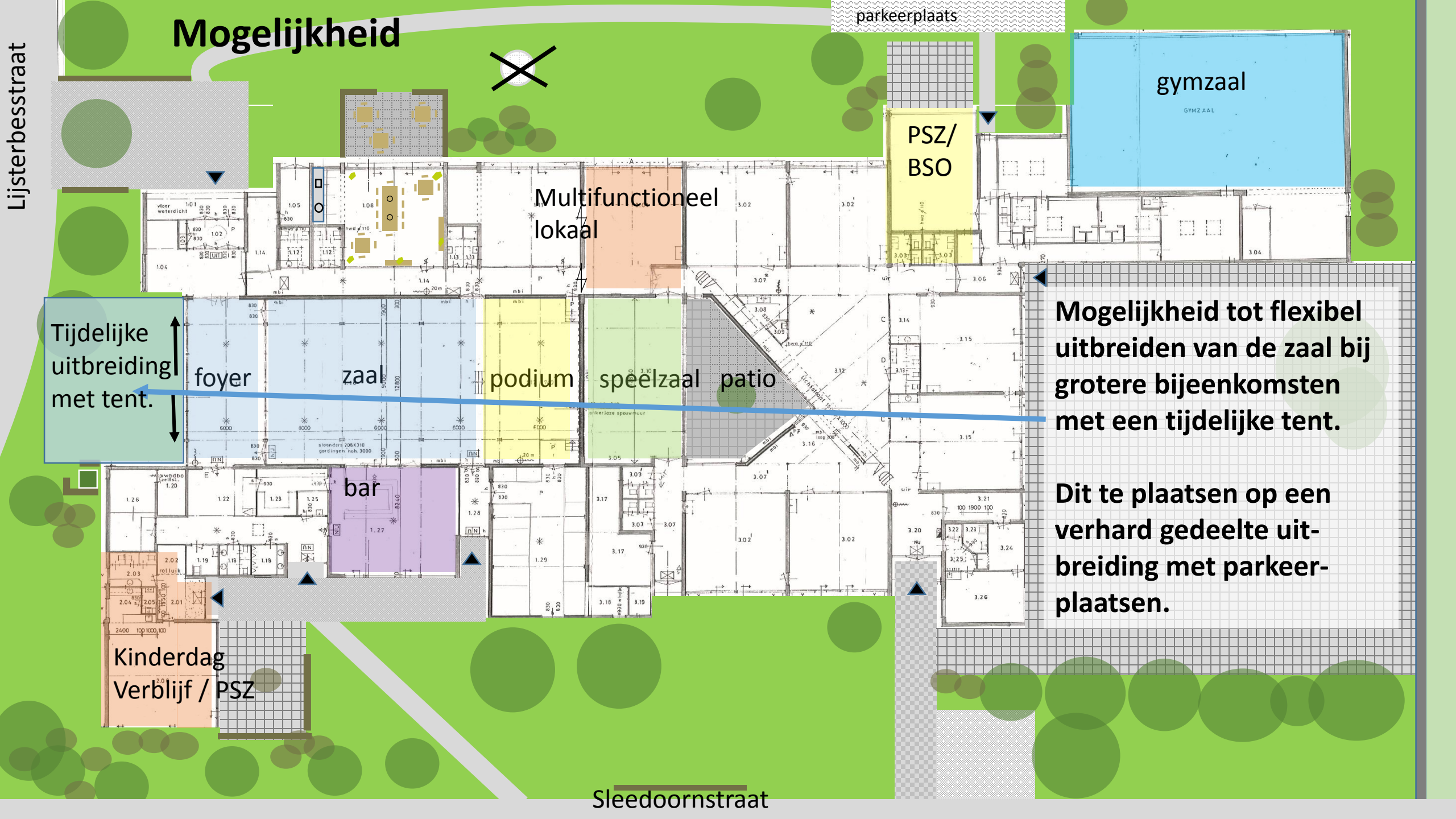
Mogelijkheid



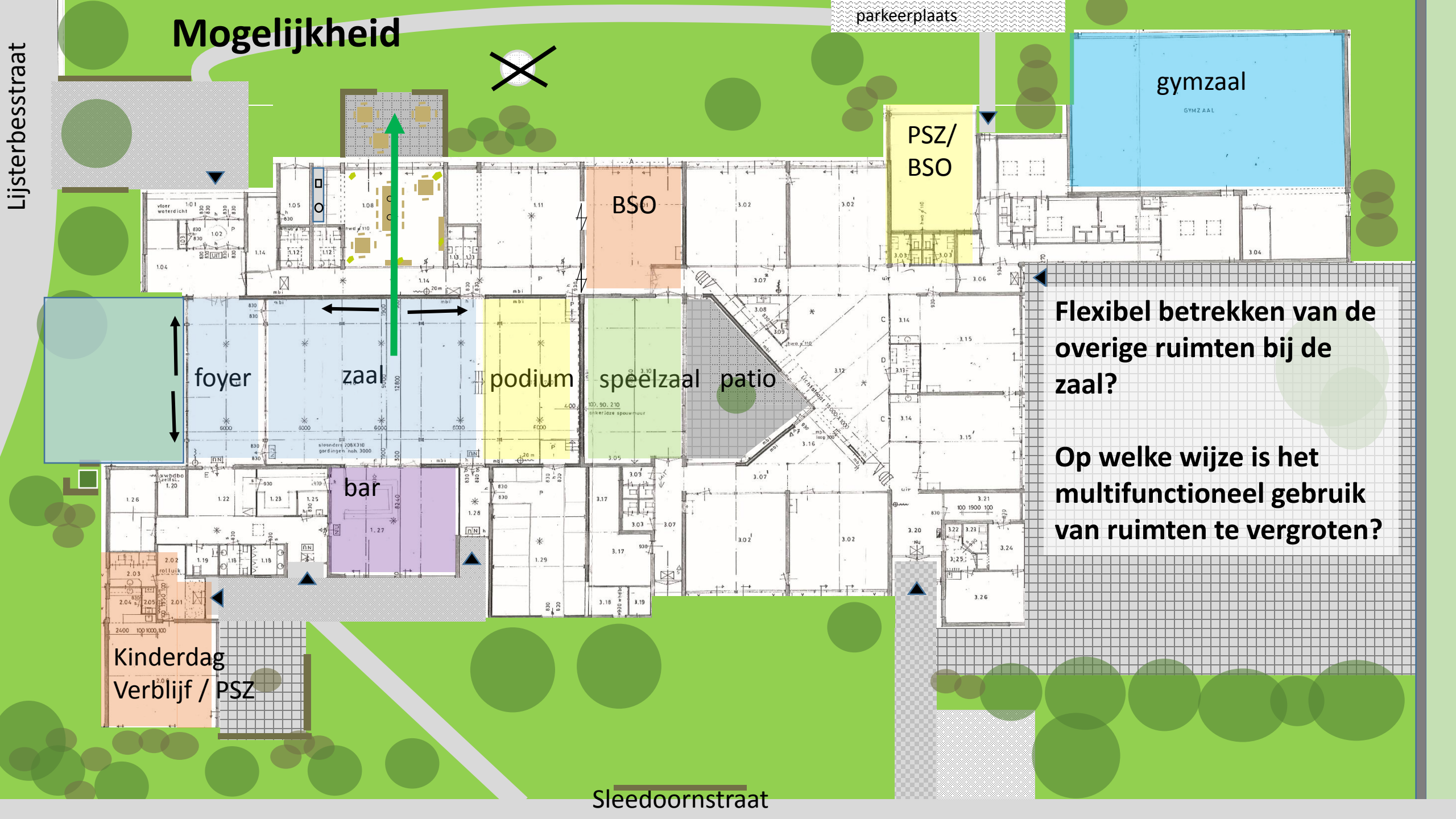
Mogelijkheid



schetsimpressie / zicht op terras


Mogelijkheid
parkeerplaats
gymzaal
PSZ/
BSO
Multifunctioneel
lokaal
Tijdelijke
uitbreiding
met tent.
foyer
zaal
podium
speelzaal
patio
bar
Kinderdag
Verblijf / PSZ
Lijsterbesstraat
Sleedoornstraat
Mogelijkheid tot flexibel uitbreiden van de zaal bij grotere bijeenkomsten met een tijdelijke tent.
Dit te plaatsen op een verhard gedeelte uit-breiding met parkeer-plaatsen.

Mogelijkheid



Flexibel betrekken van de overige ruimten bij de zaal?

Op welke wijze is het multifunctioneel gebruik van ruimten te vergroten?

Een gebouw voor jong en oud

parkeerplaats

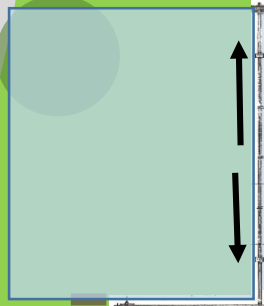
Lijsterbesstraat











foyer

zaal

podium

speelzaal

patio

bar











Sleedoornstraat

Een gebouw voor het hele dorp

Lijsterbesstraat

parkeerplaats









foyer

zaal

podium

speelzaal

patio

bar









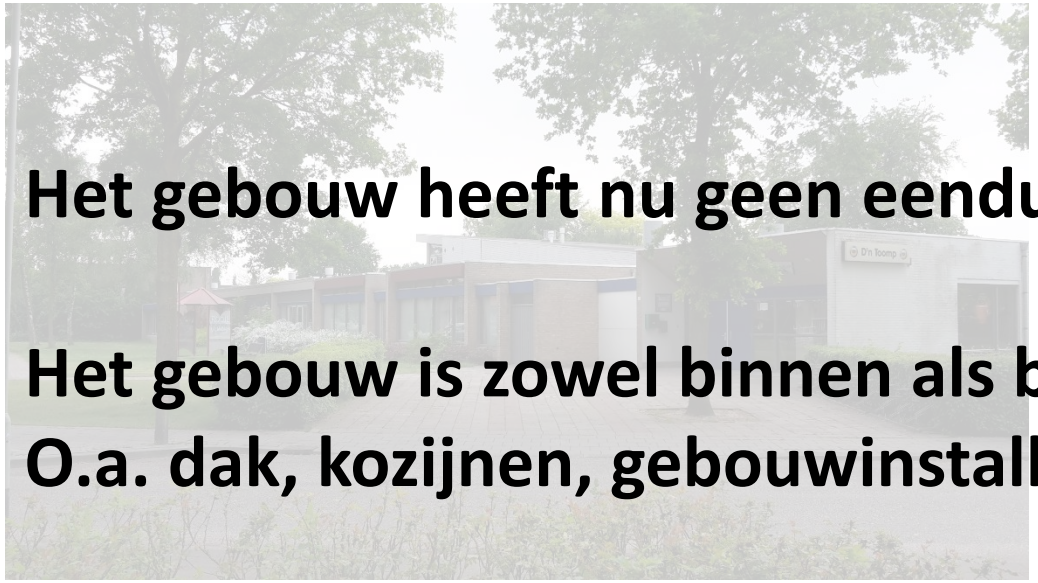
Sleedoornstraat


D'n Toomp












Het gebouw heeft nu geen eenduidige uitstraling.

Het gebouw is zowel binnen als buiten op onderdelen verouderd.
O.a. dak, kozijnen, gebouwinstallaties, schilderwerk, isolatie.

Er is sprake van achterstallig onderhoud. Investeringen zijn nodig om het gebouw ook multifunctioneel toekomstbestendig te maken.

Er is onvoldoende parkeerruimte rondom het gebouw.
Zowel bij De Toomp als bij de Heggerank.











Eenvoudige oplossing is om het gebouw in zijn geheel te schilderen
Zoals dit bij meer panden in de omgeving is gedaan.









Voorbeeld Elzendaalcollege locatie Stationsweg Boxmeer



Hoe het gebouw te verduurzamen?
Basis: Isoleren en dubbel glas.
Zonnepanelen op het dak?
Collectief dorpsproject?
Aardwarmte?















Stichting Gemeenschapshuis Heijen

Rk Bs de Heggerank

Lijsterbesstraat

Lijsterbesstraat

Integraal plan voor sport en beweging rondom het gebouw?
Voor jong en oud.









Oplossen van parkeerproblemen rond De Toomp en De Heggerank.









Stichting
Gemeenschapshuis Heijen

Lijsterbesstraat

k Bs de Heggerank

Sleedo

Lijsterbesstraat

Lijsterbesstraat

Realiseren van een meer multifunctioneel gebruik van het terrein?

Een multifunctionele accommodatie (MFA) en omgeving in Heijen?

In het gebouw en de omgeving zijn er diverse mogelijkheden.

Naast deze studie zijn er waarschijnlijk nog meer te noemen. Daarvoor is nader overleg nodig.

Een multifunctionele accommodatie (MFA) en omgeving in Heijen?

Heijen wil graag verder met het uitwerken van dit plan.
Dat kan het dorp echter niet alleen.

Is de gemeente bereid het dorp hierbij te ondersteunen?

Zodat er, in overleg met alle betrokkenen, een totaalplan kan worden gemaakt. Inclusief een financiële onderbouwing.

Een multifunctionele accommodatie (MFA) in Heijen?

Met als doel te zorgen voor een toekomstbestendig gebouw en omgeving.

Een belangrijke plek voor ontmoeting, voor jong en oud, in ons dorp.

Budgetraming:

- Het schetsplan MFA en daarmee de budgetraming is opgesplitst in de volgende onderdelen:

A INVESTERINGEN, RENOVATIE EN VERVANINGSKOSTEN GEBOUWDEEL D N TOOMP EN MULTIFUNCTIONEEL LOKAAL HEGGERANK

Dit is inclusief renovatie dak, isoleren, dubbel glas als ook de parkeervoorzieningen tpv tijdelijke uitbreiding met tent, hagen, grondwerk, terrassen en paden in de directe omgeving. Zie schetsplan FactorArchitecten voor de contouren.

B COMPLETE RENOVATIE INCLUSIEF VERVANGINGSKOSTEN EN INVESTERINGEN GYMZAAL.

Inclusief oa nieuwe geisoleerde kozijnen en beglazing, vervangen dakbedekking, isoleren van het dak, renovatie van de kleedkamers en douches.

C COMPLETE RENOVATIE, VERVANGING EN INVESTERINGEN HUIDIGE RUIMTE PEUTERSPEELZAAL OMBOUWEN NAAR KINDERDAGOPVANG EN PSZ

Incl oa complete renovatie, uitvoeren van achterstallig onderhoud, vervangen kozijnen met enkel glas naar nieuwe kozijnen met dubbel glas, vervangen dakbedekking en isolatie, investeringen die nodig zijn voor het realiseren van een kinderdagverblijf (slaapvertrekken, sanitair etc)

D VERDERE VERDUURZAMING VAN HET GEBOUW / EXTRA MAATREGELEN NAAST ISOLEREN

Door de maatregelen in categorie A tm C is er al sprake van een verduurzaming in de vorm van isolatie, dubbel glas, nieuwe kozijnen, dakisolaties. De voorzieningen in catetegorie D gaan verder in de vorm van 200 zonnepanelen, LED verlichting, hoogwaardig isolatieglas en hoogwaardige dakisolatie.

Budgetraming

Per onderdeel zijn is het volgende budget geraamd. Zie ook de budgetraming van Factor Architecten voor meer details dd 27 maart 2019.

A INVESTERINGEN, RENOVATIE EN VERVANGINGSKOSTEN GEBOUWDEEL D N TOOMP EN MULTIFUNCTIONEEL LOKAAL HEGGERANK

€ 744.009,--

B COMPLETE RENOVATIE INCLUSIEF VERVANGINGSKOSTEN EN INVESTERINGEN GYMZAAL.

€ 316.248,--

C COMPLETE RENOVATIE, VERVANGING EN INVESTERINGEN HUIDIGE RUIMTE PEUTERSPEELZAAL OMBOUWEN NAAR KINDERDAGOPVANG EN PSZ

€ 171.981,--

D VERDERE VERDUURZAMING VAN HET GEBOUW / EXTRA MAATREGELEN NAAST ISOLEREN

€ 472.922,--

Mogelijke inbreng vanuit Meerjaren Onderhouds Plan (MOP)

De onderstaande bedragen zijn binnen het MOP van de gemeente reeds tot aan 2018 gereserveerd binnen het MOP. Het is niet bekend hoe groot de voorziening groot onderhoud op de balans is door de dotaties in de afgelopen (ruim 40) jaren. Met name voor de vervangingskosten is het van belang voldoende te doteren.

A INVESTERINGEN, RENOVATIE EN VERVANGINGSKOSTEN GEBOUWDEEL D N TOOMP EN MULTIFUNCTIONEEL LOKAAL HEGGERANK

€ 212.233,-- (28% van de budgetraming)

B COMPLETE RENOVATIE INCLUSIEF VERVANGINGSKOSTEN EN INVESTERINGEN GYMZAAL.

€ 263.844,-- (83% van de budgetraming)

C COMPLETE RENOVATIE, VERVANGING EN INVESTERINGEN HUIDIGE RUIMTE PEUTERSPEELZAAL OMBOUWEN NAAR KINDERDAGOPVANG EN PSZ

€ 100.000,-- (het MOP hebben we niet ontvangen. Dit bedrag (58%) is een inschatting)

D VERDUURZAMING VAN HET GEBOUW / EXTRA MAATREGELEN NAAST ISOLEREN

nvt

Totaal verschil exclusief extra duurzaamheidsmaatregelen en inclusief bijdrage vanuit MOP

Het verschil tussen de budgetraming en de inbreng vanuit het MOP is het onderstaande bedrag. Dit is zonder de **extra** maatregelen ten behoeve van het verduurzamen van het gebouw. De standaard verduurzaamheidsmaatregelen zijn wel meegenomen. Wellicht zijn er voor de post D, extra verduurzaming, andere (subsidie) bronnen beschikbaar.

TOTAAL POST A TM C
TBV REALISATIE MFA HEIJEN EN COMPLETE RENOVATIE / TOEKOMSTBESTENDIG MAKEN VAN HET GEBOUW

€ 744.009,-- + € 316.248,-- + € 171,981,-- = **€ 1.232.238,--**

BIJDRAGE VANUIT HET MOP TOOMP, GYMZAAL EN PEUTERSPEELZAAL TOT AAN 2028

€ 212.233,-- + € 263.844,-- + € 100.000,-- = **€ 576.077,--**

TOTAAL VERSCHIL TOTALE BUDGET A TM C MINUS INBRENG VANUIT MOP

€ 656.161,--

Dit is dan ook circa de schatting van het aan te vragen bedrag, uitgaande van de inbreng vanuit het MOP.
Het exacte bedrag dient nader in overleg met de gemeente te worden bepaald en is mede afhankelijk van de te maken keuzes.