

EEN CLUB BEN JE SAMEN

Definitie Open Club Klimmen Ontwikkelplan



R0 groep
van waardevol
naar waardevast

Januari 2020

Versie 2.2

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	5
1.2	Opgave	5
1.3	Doel en status	6
1.4	Leeswijzer	6
2	Visie op de OCK	7
2.1	Waar staan we voor?	8
2.2	Maatschappelijke opbrengsten	8
2.3	Partners	11
3	Functioneel-ruimtelijk programma	14
3.1	Functioneel programma	15
3.2	Flexibiliteit	21
3.3	Ruimtelijk programma	23
4	Technisch Programma van Eisen	26
4.1	Algemene eisen / bouwfysische eisen	27
4.2	Bouwkundige eisen	28
4.3	Elektrotechnische eisen	28
4.4	Werktuigbouwkundige eisen	28
5	Uitgangspunten locatie	29
5.1	Planlocatie	30
5.2	Algemene randvoorwaarden en uitgangspunten	30
5.3	Bestaande bebouwing	32
5.4	Aanvullend woonprogramma	33
6	Functioneel-ruimtelijk Programma van Eisen buitenruimte	34
6.1	Programma	35
6.2	Uitgangspunten voor het programma van eisen	36

7	Beheer en exploitatie	37
8	Organisatie en planning	41
8.1	Afweging bouworganisatievorm	42
8.2	Advies bouworganisatievorm	45
8.3	Aanbestedingswijze	47
8.4	Planning doorkijk vervolg fase	48
9	Financieel	49
9.1	Investering	50
9.2	Exploitatie	51
10	Bijlagen	53
Bijlage 1:	Maatschappelijk onderlegger	
Bijlage 2:	Integraal Ruimtelijk programma (gebouw)	
Bijlage 3:	Relatieschema (gebouw)	
Bijlage 4:	Fiches	
Bijlage 5:	Technisch Programma van Eisen	
Bijlage 6:	Indicatief bezettingsschema van de gemeenschappelijke ruimten	
Bijlage 7:	Advies bestaande bebouwing terrein OCK	
Bijlage 8:	Functioneel Ruimtelijk Programma van Eisen voor de buitenruimte	
Bijlage 9a:	Stedenbouwkundige en landschappelijke kaders	
Bijlage 9b:	Advies Jo Coenen	
Bijlage 10:	Beheer en exploitatie	
Bijlage 11:	Demarcatie eigenaar en gebruikersbeheer	
Bijlage 12:	Demarcatielijst investering	

1

Inleiding

1.1 Aanleiding

Naar aanleiding van een burgerinitiatief is een van de grootste en meest ambitieuze projecten van de gemeente Voerendaal ontstaan: [Open Club Klimmen](#) (hierna te noemen de OCK). De fusie van twee voetbalverenigingen, de noodzaak voor vernieuwing van de Basisschool, een toekomstplan voor de leefbaarheid van de kern Klimmen en Klimmense verenigingen, heeft de krachten van de inwoners van Klimmen doen bundelen. Open Club Klimmen wordt een ontmoetingsplek waar onderwijs, zorg, cultuur, sport, ondernemerschap en verenigingsleven samen komen en elkaar gaan versterken. Niet zomaar een multifunctioneel gebouw met een buitenruimte, maar een plek waar alle inwoners van Klimmen –van jong tot oud– zich kunnen ontplooien, elkaar kunnen ontmoeten, samen sport en spel beleven, en waar een vangnet wordt geboden voor kwetsbare doelgroepen. Het gebouw en de groene buitenruimte dragen bij aan de maatschappelijke doelen om de grootst mogelijke maatschappelijke impact te genereren.

Uit het gehele voortraject is gebleken dat er groot draagvlak is onder de gemeenschap, verenigingen, inwoners en ondernemers. De gemeenteraad van Voerendaal heeft dan ook in haar vergadering van 8 juni 2017 unaniem het besluit genomen om tot planrealisatie van de OCK te komen. De planlocatie voor de OCK is 'de Schrub' in Klimmen, gelegen bij de huidige sportvelden en basisschool Ummer Clumme.

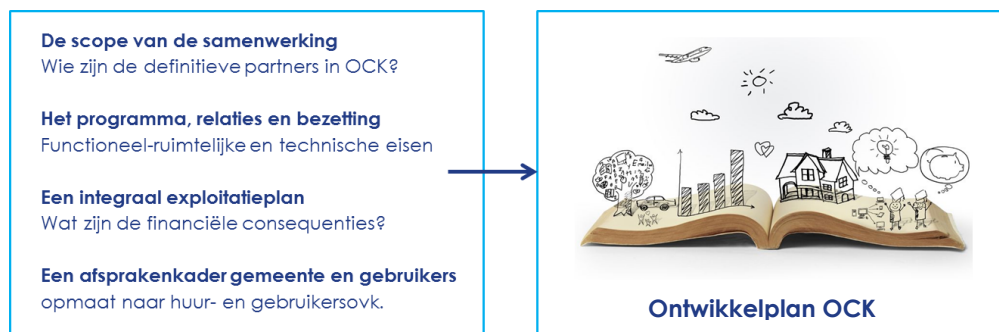
1.2 Opgave

RO groep heeft het proces begeleidt om samen met de gemeente Voerendaal en de partners de scope van het project te bepalen. In een interactief proces met de hoofdgebruikers is voorliggend Ontwikkelplan opgesteld.

Vanuit deze verkenning heeft een oriëntatie plaatsgevonden op inhoudelijke samenhang tussen de diverse partijen. Dit is concreet gemaakt in een [gezamenlijke visie op de OCK](#). Daarbij heeft RO groep, in samenspraak met de partners, de inhoudelijke ambitie vertaald naar functies en ruimten in een [Functioneel Ruimtelijk Programma van Eisen](#). De uitdaging hierbij was om zoveel mogelijk ruimten en faciliteiten te delen, de kracht van de Open Club zit namelijk in de samenwerking en gezamenlijkheid. Hier ontstonden al veel kansen en gemeenschappelijkheden. Ook zijn de technische eisen voor de huisvesting en terrein geïnventariseerd en omschreven in het [Technisch Programma van Eisen](#). Samen met de gemeente Voerendaal, INNOVO en een afvaardiging van de gebruikers, heeft RO groep een advies uitgebracht over de [bouworganisatievorm](#) en een doorkijk gegeven naar de te nemen vervolgstappen binnen het project ([planning](#)).

De [financiële consequenties](#) (investering en exploitatie) zijn inzichtelijk gemaakt. Een afsprakenkader tussen gemeente en partners vormt de opmaat naar huur- en gebruikersovereenkomsten.

Bovenstaand proces heeft geleid tot voorliggend Ontwikkelplan.



1.3 Doel en status

Het voorliggende Ontwikkelplan geeft een weergave van de inhoudelijke ambitie, de activiteiten en het eisenpakket van de brede ontmoetingsplek OCK.

Het ontwikkelplan is in nauwe samenspraak opgesteld met de gemeente Voerendaal en de partners van de OCK. In de tussentijd heeft meermaals individueel en plenair afstemming plaatsgevonden met de verschillende partners. Partners denken op een gelijk niveau mee met de gemeente. Hun input en betrokkenheid is een belangrijke voorwaarde voor het slagen van het project.

Bij het opstellen van het Ontwikkelplan is op diverse momenten afstemming geweest met omwonende en inwoners van Klimmen. Zij hebben input geleverd bij het opstellen van het programma van eisen voor de buitenruimte (bijlage 8) en de stedenbouwkundige en landschappelijke kaders (bijlage 9a).

Na bestuurlijke accordering geldt het Ontwikkelplan als handleiding bij verdere planuitwerking (ontwerp, ontwikkeling, realisatie). Het programma blijft dynamisch voor onvoorziene ontwikkelingen

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de visie op de OCK, de maatschappelijke waarde die behaald dient te worden binnen de OCK, en welke partners meewerken binnen de OCK. Hoofdstuk 3 formuleert de kaders en ruimtelijke uitgangspunten van het functioneel-ruimtelijke Programma van Eisen. Aan de hand van een relatieschema worden de gewenste relaties tussen de verschillende gebouwdelen / clusters en ruimten, zoals de gebruikers deze voor ogen zien, weergegeven en beschreven. In een bijbehorende bijlage worden per ruimte de specificaties, functionele eisen en bijzonderheden wat betreft technische eisen omschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de technische uitgangspunten en resultaatsverplichtingen waar het nieuwe gebouw aan moet voldoen. Hoofdstuk 5 gaat in op de uitgangspunten voor de locatie. Hoofdstuk 6 beschrijft de het programma van eisen voor de buitenruimte. De werkwijze van beheren en exploiteren in de beheerfase, wordt toegelicht in hoofdstuk 7. Hoofdstuk 8 gaat in op de organisatie en planning van het vervolgproces (aanbesteding en realisatie). Een financiële toelichting op investering en exploitatie van de totale OCK wordt toegelicht in hoofdstuk 10. Toegevoegd zijn 12 bijlagen die gedetailleerder ingaan op de onderwerpen zoals omschreven in het Ontwikkelplan.

2

Visie op de OCK

In een Open Club delen verenigingen, sport, onderwijs, ondernemers en zorgaanbieders de faciliteiten op slimme wijze en maken zij gebruik van elkaars expertise, inzet en betrokkenheid. Elke partner kent zijn eigen talenten, visie, doelen en activiteiten die tevens worden ingezet voor de gezamenlijke doelstellingen van de OCK. Het gebouw en buitenruimte zijn faciliterend en randvoorwaardelijk aan het programma en de samenwerking die hier plaatsvindt.

2.1 Waar staan we voor?

De OCK staat voor samenspel tussen mensen, verenigingen, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Samen een sterke, duurzame, en leefbare toekomst van Klimmen creëren. Samen, op een gezonde manier, in een dynamische samenleving, werken aan bewegen, leren (jong en oud), ontmoeten, elkaar helpen en elkaar ontmoeten. Het centrale uitgangspunt voor de activiteiten binnen de OCK is **positieve gezondheid**:

“De inwoners van Klimmen zijn positief gezond. De Open Club met al haar partners en door al haar activiteiten draagt substantieel bij aan de ontwikkeling van deze positieve gezondheid.”

De deelnemende partners streven naar maximale samenwerking op zowel inhoudelijk, facilitair en praktisch gebied om zo vorm te geven aan de brede ontmoetingsplek OCK die bijdraagt aan de 'positieve gezondheid' in Klimmen en omgeving. In de OCK wordt samengewerkt daar waar het meerwaarde biedt door gebruik van elkaars expertise, inzet en betrokkenheid. Iedereen draagt op betekenisvolle wijze bij aan het creëren van een ontmoetingsplek voor jong en oud.

Samen maken we meer waar(de)

Door samen te werken in de OCK ontstaan kansen om activiteiten van verenigingen te behouden en de kwaliteit van de faciliteiten te verbeteren doordat de draaglast van de individuele deelnemers vermindert. Samenwerking en kruisbestuiving wordt gestimuleerd door het faciliteren van spontane ontmoetingen tussen de deelnemers en professionalisering van bijkomende c.q. afgeleide activiteiten van verenigingen. Hierdoor ontstaat ruimte voor de hoofdactiviteiten van de partners en mogelijk nieuwe initiatieven.

2.2 Maatschappelijke opbrengsten

De realisatie van de Open Club is een logisch gevolg van een jarenlange samenwerking tussen allerlei partners om op diverse terreinen intensief met elkaar samen te werken. Bijvoorbeeld in het kader van zorg en welzijn, sport en het onderwijs. De basis voor de inhoudelijke samenwerking is in 2016 gelegd met diverse klankbordsessies. In deze sessies zijn inwoners, verenigingen, ondernemers, zorgaanbieders en gemeente uitgebreid met elkaar in gesprek gegaan over de maatschappelijke opbrengst van de Open Club. Deze zijn door de gemeenschap zelf samengesteld, de gemeente ondersteunde hierbij. Alle opbrengsten zijn gebundeld in de maatschappelijke onderlegger waarin zeven ambities zijn geformuleerd met '**positieve gezondheid**' als overkoepelend uitgangspunt. Concrete vertaling zal nog plaats vinden met de partners.



1. Natuur en voeding

We wonen in een mooi landelijk gebied. Het is niet alleen een mooie groene leefomgeving, onze directe leefomgeving levert door de vele agrarische bedrijven veel voedsel voor ons op. Op deze diverse en rijke leefomgeving moeten we zuinig zijn. We koesteren dit evenwicht en vooral ook de expertise die bij veel dorpsgenoten aanwezig is. We gaan de directe relatie tussen natuur, voeding, jeugd, volwassenen, ondernemers en senioren versterken.

2. Talent Werkt en dagbesteding

Inwoners uit de kern Klimmen (en eventueel heel Voerendaal) met een afstand tot de arbeidsmarkt kunnen in de OCK werkervaring opdoen, vaardigheden oefenen, vrijwilligerswerk doen of arbeidsmatige dagbesteding uitvoeren. In de OCK combineren we de begeleiding en coördinatie voor de arbeidsmatige dagbesteding en werkervaringsplekken vanuit Talent Werkt.

3. De OCK voor alle Klimmense verenigingen

Samen gaan we aan de slag voor een bloeiend en toekomstbestendig verenigingsleven door gezamenlijk een breed activiteitenprogramma aan te bieden waarin de verenigingen en andere gebruikers van de OCK elkaar onderling versterken. Verenigingen maken hierbij gebruik van de kansen die de OCK, met al haar faciliteiten, biedt. Hiermee vervult het verenigingsleven een belangrijke maatschappelijke rol. De 'plus' zit in de gezamenlijke aanpak, waardoor er een aanbod ontwikkeld wordt dat voor alle inwoners iets te bieden heeft. De OCK is een ontmoetingsplek voor allerlei verschillende activiteiten (kop koffie, sportactiviteit, lezing etc.).

4. Zorgen voor elkaar

Inwoners van Klimmen ontmoeten en helpen elkaar. De OCK is een centrale plaats hiervoor. In de OCK is de hele dag iets te doen en te beleven. Door deze levendigheid is het een aantrekkelijke ontmoetingsplaats voor inwoners van alle leeftijden. De activiteiten sluiten aan op de ontmoeting en levendigheid die hier ontstaat. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan activiteiten die bijdragen aan positieve gezondheid, zoals een gezonde maaltijdvoorziening, verwenarrangementen voor senioren en mantelzorgers, respijtoorzieningen voor mantelzorgers, positief opvoedcafé, workshops valpreventie etc.

5. Goed onderwijs nu en in de toekomst

Ummer Clumme en INNOVO staat voor goed onderwijs en ziet veel kansen en mogelijkheden voor de school als onderdeel van de OCK.

- Een rijke leeromgeving waar actief dwarsverbanden gecreëerd kunnen worden met de omgeving. Bijvoorbeeld de sociale moestuin, keukens, verenigingen, de sportlocatie.
- Een integraal kindcentrum waar school, peuteropvang en BSO partners zijn.
- De binding met natuur en voedsel versterken is een optie mits passend in de planning van de school.

6. Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Voor de ondernemers binnen de OCK geldt dat aan hun activiteiten in de OCK een verdienmodel gekoppeld zal zijn. Voor alle ondernemers die participeren in de OCK geldt dat zij ondernemen met een maatschappelijke meerwaarde en dat de OCK meer is dan een fysieke locatie voor de ondernemersactiviteit. Alle ondernemers die participeren in de OCK leveren een bijdrage aan het gezamenlijke activiteitenaanbod en het realiseren van de gezamenlijke ambities.

Het is belangrijk dat de OCK voldoende ruimte biedt voor de ondernemer om authentiek te kunnen ondernemen. Hierbij is het belangrijk dat ondernemers die goed passen bij de OCK zich aansluiten en waarbij het ondernemersplan en belang past binnen het totale maatschappelijke belang van de OCK. De ondernemers kunnen een duurzame, kwalitatieve investering bieden aan de OCK die ook bijdraagt aan het eigen ondernemers belang.

7. Erfgoed en cultuur: "Het verhaal van Klimmen"

Elke kern heeft een eigen verhaal, een eigen geschiedenis, een eigen identiteit. Klimmen is daar geen uitzondering op. De geschiedenis van de omgeving gaat terug tot de Romeinse tijd. Een oud en inspirerend verhaal van Romeinen, religie en Bokkenrijders. Een verhaal dat verdient om doorverteld te worden.

De geschiedenis leeft nog steeds voort in Klimmen, in de volkscultuur en de amateurkunst: het carnavalsfeest, de schutterij en de harmonie zijn de brug naar het verleden, de binding met het heden en de talentontwikkeling van de toekomst. De OCK is de plek waar we ons erfgoed, de volkscultuur, amateurkunst, cultuureducatie en cultuurbeleving in de basis samenbrengen. De blik is ook naar buiten toe gericht door het opzoeken van een actieve samenwerking met andere partners in het dorp die niet direct gehuisvest zijn in het gebouw.

De OCK is een laagdrempelige en complete voorziening voor alle doelgroepen in de gemeente Voerendaal. De OCK is daarmee een volgende stap in het bereiken van de gezamenlijk vastgestelde ambities. In het gebouw nemen diverse partners ruimte af waar zij programmatisch en inhoudelijk samen werken aan activiteiten die bijdragen aan de positieve gezondheid.

Positieve gezondheid ligt in de mensen zelf. De OCK is de plek waar ze dicht nabij wonen en / of werken, opvang of onderwijs krijgen, sporten, recreëren en ontmoeten. Dat verhoogt niet alleen de kwaliteit van leven maar draagt ook bij aan een vitale maatschappij waarin iedereen naar vermogen kan meedoen. Voor iedereen is er in de OCK een plek, van de jongste inwoners in de kinderdagopvang tot de senioren in de dagbesteding. In gezamenlijke of individuele activiteiten vindt men herkenning en geborgenheid. Activiteiten worden, waar mogelijk en zinvol, verbonden. De clustering van activiteiten leidt tot een grotere participatie. Dit zorgt voor partners die bewust bezig zijn met een gezond, sociaal klimaat op een toekomstbestendige wijze.

Ontmoeten vindt plaats via het aanbod van activiteiten, maar vindt ook door het bieden van een informele plek waar men elkaar ontmoet voor een praatje of waar een krant kan worden gelezen. De OCK is als zodanig dé aangewezen concentratie- en investeringslocatie voor (gemeentelijke ondersteunde) activiteiten. Inloop wordt gestimuleerd, als een dorpsplein met verbinding naar cultuur, jeugd, ouderen, sociaal domein en zorg.

Doublures in functies en ruimten zijn in de OCK opgespoord en weggenomen. De accommodatie wint hierdoor in aantrekkingskracht en het beheer en de exploitatie wordt door de gedeelde lasten en intensiteit van het gebruik gunstiger. Dit komt weer ten goede aan het activiteitenaanbod. Het geheel aan activiteiten, functies en ruimten wordt gehuisvest in een multifunctionele accommodatie, binnen en buiten.



11

De partners zijn ingedeeld in zes clusters met herkenbare uitstraling binnen de OCK, waarbinnen intensief inhoudelijk wordt samengewerkt. Functioneel en ruimtelijke samenwerking vindt ook tussen de verschillende clusters plaats. Het cluster 'Training' gaat uit van mogelijk aanpalende marktinitiatieven, waar door een derde voor eigen risico en rekening wordt gebouwd en geëxploiteerd. Nadat de partij die dit aanvankelijk zou realiseren ervoor gekozen heeft niet meer te participeren in de OCK, en uit de diverse open oproepen geen andere partij naar voren is gekomen, is geconcludeerd dat scenario 5 zoals bedoeld in het raadsvoorstel juni 2017, geen doorgang zal vinden.

De scope van partners in OCK (d.d. december 2019) is als volgt samengevat:

	Hoofdgebruikers	Activiteit
1. Kindcentrum	Basisschool Ummer Clumme INNOVO	Basisonderwijs voor 180 leerlingen
	Humankind	Peuteropvang
		Kinderdagopvang (0-4 jaar)
		Buitenschoolse opvang
2. Educatief Maatschappelijk	Bibliotheek Klimmen	Bibliotheekwerk
3. Sociaal Maatschappelijk	Cicero	Dagbesteding Thuiszorg steunpunt
	Burgerij	Wijksteunpunt
	Meander	Thuiszorg steunpunt
4. Gezondheid & Bewegen Paramedisch	Fysiotherapie Keijzers	Fysiotherapie
	Puur Jong	Psychologie en outdoorcoaching
5. Sport	VV Hellas	Voetballen
	TV Klimmen	Tennissen
6. Training	Marktinitiatief ²	Dans / fitness / beweging
	Secundaire gebruikers o.a.	Activiteit
	Philadelphia	Ondersteuning mensen met beperking
	Kompas	Sociale dienst
	Fundeg Movement	Meer bewegen voor ouderen
	Hei Sei Do Klimmen	Judo
	Harmonie de Berggalm	Muziek onderwijs / uitvoeringen
	Carnavalsvereniging de Molmuus	Carnaval / cultuur
	Heemkunde vereniging Klimmen	Heemkunde
	Instituut voor Natuureducatie en Duurzaamheid (IVN)	Natuureducatie
	Podocentrum Koenen	Podotherapie
	Pianodocente	Muziek onderwijs
	Anderen (inwoners Klimmen, bezoekers, gemeente, e.a.)	Ongeorganiseerde sporten/bewegen en ontmoeten

² 'Training' (6) gaat uit van marktinitiatief, waarbij een derde voor eigen risico en rekening bouwt. Initiatief is momenteel niet bekend en derhalve niet meegenomen.

De OCK is in essentie een inhoudelijke samenwerking tussen partners om eigen en gezamenlijk gestelde doelen te bereiken. De samenwerking hoeft per definitie niet volledig en uitsluitend in de OCK te gebeuren. Een aantal partijen heeft tevens een eigen huisvesting op een andere plek en is aanwezig met activiteiten in de OCK op vaste tijden of dagdelen per week of maand of variërend. Het gebouw en de buitenruimte van de OCK staan open voor incidentele gebruikers die passen binnen de ambities zoals gesteld in de maatschappelijke onderlegger, zie bijlage 1.

Een belangrijke ambitie van de partners in de OCK is het betrekken van mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Voor hen en ook voor inwoners die op zoek zijn naar een zinvolle dagbesteding zijn plekken voor arbeidsmatige dagbesteding of werkervaring beschikbaar om een bijdrage aan de samenleving te leveren, werkritme op te doen en vaardigheden aan te leren. Organisaties als bijvoorbeeld Philadelphia bieden hiertoe de organisatie en begeleiding. Afspraken over de inzet van de werkers uit de leer-werk-eenheid, dienen met de overige partners en de beheerstichting gemaakt te worden.



3

Functioneel- Ruimtelijk Programma van Eisen gebouw

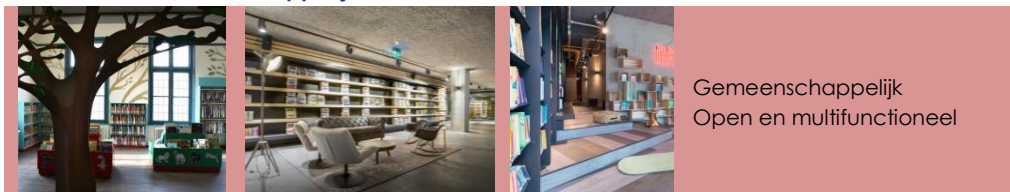
3.1 Functioneel programma

In de OCK worden onderstaande functionele-clusters onderscheiden. Binnen een cluster worden activiteiten door verschillende partners ontplooid die veel raakvlakken of inhoudelijke samenwerking kennen. Binnen een cluster wordt intensief samengewerkt, ook tussen clusters worden functies en ruimten gedeeld.

1. Kindcentrum



2. Educatief Maatschappelijk



3. Sociaal Maatschappelijk



4. Gezondheid & Bewegen Paramedisch

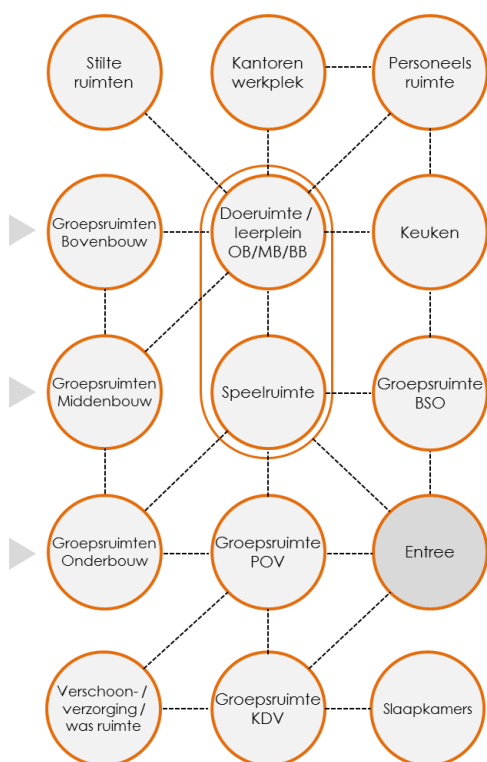


5. Sport



Kindcentrum

- Groepsruimten onderwijs / POV / KDV / BSO
- Slaapkamer
- Doerimte / leerplein
- Speelruimte
- Stilteruimte
- Keuken
- Personeelsruimte
- Kantoor / werkplek
- Facilitair en bergruimte



Het Kindcentrum is opgedeeld in drie onderwijsbouwen en kinderopvang (Peuteropvang, Kinderdagopvang en Buitenschoolse opvang). Elke bouw is geschikt voor 50 tot 80 kinderen. Het onderwijs werkt met een onderbouw (Peuteropvang, Kinderdagopvang en groepen 1, 2), middenbouw (groepen 3, 4, 5) en bovenbouw (groepen 6, 7, 8). De bouwen hebben elk hun eigen specifieke functies en ruimten alsmede inrichting, afgestemd op de belevingswereld van de doelgroep. Het onderwijsgebied daagt uit tot moderne werkvormen voor groepen van verschillende omvang en samenstelling. Aandacht is er voor het ontdekken van fundamentele normen en waarden, wederzijds respect, veiligheid en verantwoordelijkheid.

Het onderwijs beweegt daarbij richting groepsdoorbrekend werken. Deze ontwikkeling vraagt een flexibele opbouw en indeling van de nieuwe ruimten, met mogelijkheden voor het team om de werkwijze geleidelijk aan te passen naar het nieuwe onderwijsconcept.

Een 'bouw' bestaat uit groepsruimten voor elke basisgroep, een leerplein om in te verwerken (individueel of in groepjes), stilteruimte en facilitaire ruimten. De groepsruimten zijn in (deels) open verbinding rechtstreeks aan het leerplein van de betreffende bouw geschakeld. Een bouw is voldoende ruim van opzet waarbinnen kinderen uit verschillende basisgroepen elkaar kunnen ontmoeten en samenwerken aan opdrachten. Het moet binnen een bouw mogelijk zijn diverse activiteiten uit te voeren zoals plenair instructie met de basisgroep, werken in groepjes, werken individueel, voeren van gesprekken, uitwisselen van informatie, presenteren, (voor)lezen, spelen en elkaar ontmoeten.

Door het (fysiek) koppelen van de bouwen is het mogelijk voor bepaalde vakken c.q. opdrachten 'uitstapjes' te maken naar de andere bouwen. Talentontwikkeling en leerlingenzorg

kunnen hierdoor optimaal plaatsvinden, onafhankelijk van ruimtelijke indeling. Koppeling tussen ruimten binnen en buiten de bouwen is nodig om de flexibiliteit te waarborgen die door wisselende grootte van de leerlingenpopulaties noodzakelijk is. In totaal worden voor het onderwijs acht groepsruimten gerealiseerd. Het is gewenst om in het ontwerp rekening te houden met de mogelijkheid van uitbreiding met een of enkele groepsruimten in de toekomst. De gebouwopzet moet dit eenvoudig mogelijk maken, met behoud van het onderwijsconcept en tegen minimale investeringen.

Goede toegankelijkheid is noodzakelijk. De onderbouw is voor de kleinste kinderen (peuteropvang, kinderdagopvang en groepen 1 en 2) en dient gelegen te zijn op de begane grond. De kinderen van de onderbouw en peuteropvang spelen dagelijks in de speelruimte (onderdeel van gymzaal). De speelruimte dient vanuit de onderbouw makkelijk bereikbaar te zijn en toezicht vanuit de groepsruimten onderbouw is mogelijk. De onderlinge relatie tussen de midden- en bovenbouw is groot. De bouwen mogen op verdiepingsniveau gerealiseerd worden, mits de onderlinge koppeling met de onderbouw, en buitenterrein gerealiseerd kan worden.

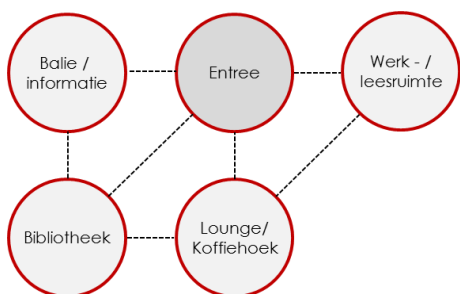
De ruimten binnen de bouwen worden van elkaar gescheiden door eenvoudig te bedienen vouw- en schuifwanden of mobiele kastenwanden / inrichtingselementen. Voor de entree dient bij voorkeur een ruimte te zijn waar kinderen niet direct de straat op kunnen en waar ouders veilig kunnen wachten. De BSO maakt na schooltijd tevens gebruik van andere ruimten in het Kindcentrum, met name de speelruimte. Vanuit het Kindcentrum bestaat met name een ruimtelijke en inhoudelijke relatie met de gymzaal / speelruimte (cluster Sport) en het cluster Educatief Maatschappelijk waar de bibliotheek zich bevindt. Kinderen moeten zich hier makkelijk tussen kunnen bewegen. De relatie met overige ruimten in de OCK is er ook, maar zal minder frequent en onder meer toezicht plaatsvinden.

Educatief Maatschappelijk

- Bibliotheek
- Loungeruimte / koffiehoek
- Werk- / leesruimte
- Balie / informatie
- Facilitair en berging

Het cluster Educatief Maatschappelijk wordt gevormd door de hoofdgebruiker bibliotheek. De Bibliotheek is neutraal, laagdrempelig en openbaar toegankelijk. Iedereen kan boeken lenen (middels een zelfscanner), maar ook lezen in bijvoorbeeld een loungeachtige setting. Hier zijn verschillende zitjes, werkplekken, computers en een hoekje voor kinderen.

Het cluster Educatief Maatschappelijk vormt ruimtelijk een geheel met het cluster Sociaal Maatschappelijk. De benodigde ruimten zijn onderdeel van de maatschappelijke zone en worden voor meerdere doeleinden en door meerdere gebruikers ingezet.

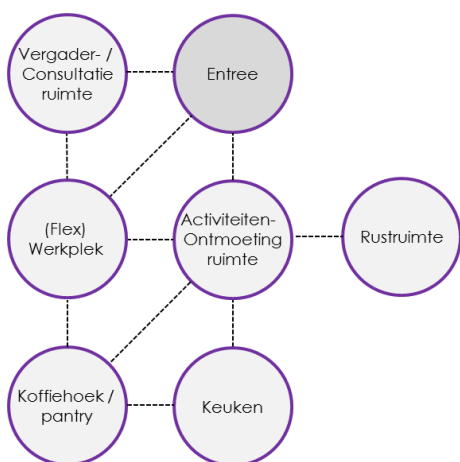


Sociaal Maatschappelijk

- Activiteiten- / ontmoetingsruimte
- Rustruimte
- Vergader- / consultatieruimte
- (Flex) Werkplek
- Keuken
- Koffiehoek / pantry
- Facilitair en berging

Sociaal maatschappelijke functies als dagbesteding voor ouderen en jongeren met een afstand tot de arbeidsmarkt, uitvalsbasis voor de thuiszorg en Burgerij vormen het cluster Sociaal Maatschappelijk. Het cluster bestaat uit een ontmoetingsruimte waar mensen van verschillende leeftijden en achtergronden elkaar laagdrempelig kunnen ontmoeten. Er kan samen gepraat, gespeeld en gedronken worden. Tevens is er een activiteitenruimte waarin verschillende groepen met elkaar of afzonderlijk van elkaar hun activiteiten kunnen uitvoeren. In een keuken kan met meerdere personen tegelijkertijd – al dan niet onder begeleiding – gekookt worden, mogelijk met groenten uit eigen tuin en door of voor mensen van de dagbesteding. Diverse werk- en spreekruimten, al dan niet in een gedeelde ruimte, zijn noodzakelijk voor het personeel, maar ook voor overleggen met cliënten.

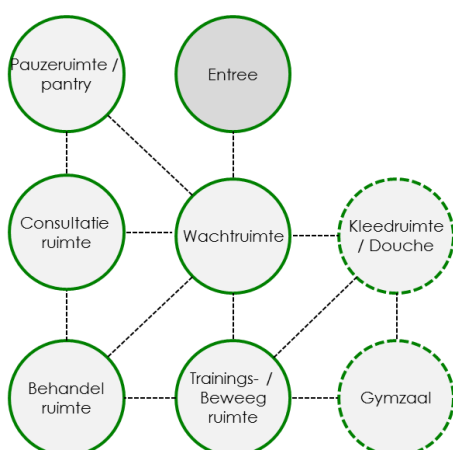
Voor de dagbesteding is er een ruimte waarin de ouderen en (geestelijk) gehandicapten zich kunnen terug trekken om te rusten. Door het fysiek koppelen van ruimten wordt de ruimte-vraag beperkt en de bezetting geoptimaliseerd. Ontmoeting staat in het cluster centraal en is openbaar toegankelijk. Bij de balie van de Burgerij kunnen inwoners van Klimmen op



gezette tijden terecht met vragen over wonen, zorg en welzijn en het aanmelden van verzoeken voor het BuurtTeam, de BuurtBus, de BoodschappenBus en het reserveren van een rolstoel met elektrische duwaandrijving. Diverse verenigingen (partners van de OCK) hebben binnen dit cluster ruimte (kasten) om verenigingspullen op te bergen. Het cluster bestaat uit voornamelijk ruimten die gemeenschappelijk en openbaar toegankelijk zijn. De relatie met de overige clusters is groot.

Gezondheid & Bewegen Paramedisch

- Behandelruimte
- Consultatieruimte
- Trainings- / beweegruimte
- Wachtruimte
- Pauzeruimte / pantry
- Facilitair en bergruimte



Paramedische diensten als fysiotherapie en jongerentherapie hebben in de OCK zowel een revalidatie/behandelfunctie als een preventieve c.q. signaleringsfunctie. Voor revalidatie is een trainings- / beweegruimte nodig, waarin op diverse apparatuur (onder begeleiding) geoefend kan worden. Paramedische behandelingen worden uitgevoerd in een behandelruimte. Behandelruimte en trainings- / beweegruimten worden in directe nabijheid van elkaar gesitueerd. Jongerentherapie vindt plaats in een consultatieruimte. De paramedische diensten zijn gesitueerd op een zichtfunctie en makkelijk te bereiken.

Clënten die voor behandeling naar de OCK komen moeten, in privacy, kunnen wachten op de behandeling. Mogelijk onder het genot van een drankje. Tevens is er in de directe nabijheid een ruimte waar men zich voor en na de behandeling kan omkleden. Voor de ondernemers en het personeel binnen de OCK is het gewenst een pauzeruimte te hebben en de voorzieningen voor het verkrijgen van koffie / dranken.

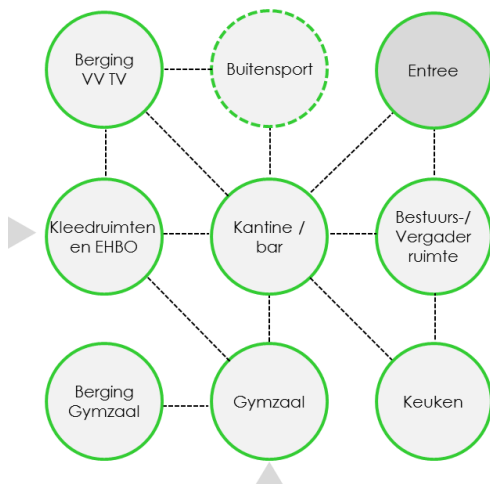
Het cluster Gezondheid & Bewegen Paramedisch heeft een directe ruimtelijke relatie met het cluster Sport. Een functioneel inhoudelijke relatie is er met name met het cluster Sociaal Maatschappelijk.

Sport

- Gymzaal
- Kleedruimten en EHBO
- Kantine / bar
- Keuken
- Bestuurs- / vergaderruimte
- Facilitair en bergruimte

Ten behoeve van binnensport en bewegingsonderwijs wordt een gymzaal gerealiseerd. De zaal heeft een vrije hoogte van 7 meter, waarmee de functionaliteit van de ruimte vergroot wordt. De zaal wordt uitgerust volgens de laatste normen van de KVLO en het NOC*NSF. Mogelijk wordt de gymzaal ook voor anderen activiteiten gebruikt. Hiertoe dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden (situering, voorzieningen). Direct aan de gymzaal grenst een bergruimte ten behoeve van het opbergen van toestellen (speel-materiaal, gereedschap en onderhoud).

Diverse kleed- en doucheruimten zijn integraal te gebruiken voor binnen en buiten sport. Zij variëren in grootte zodat het gebruik hiervan te optimaliseren is. Kleedruimten zijn toegankelijk vanuit de gymzaal en kantine, alsmede vanuit de buitenruimten. Dichtbij de kleedruimten is een EHBO- / massageruimte gesitueerd. Deze ruimte is goed te bereiken door een ambulance of personenauto. Kastruimte ten behoeve van tijdelijk bergen van jassen en (sport)tassen is gecreëerd tussen de sport en horecazone.



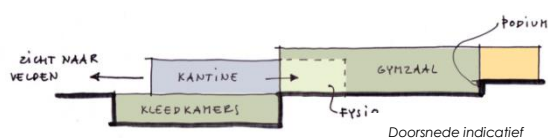
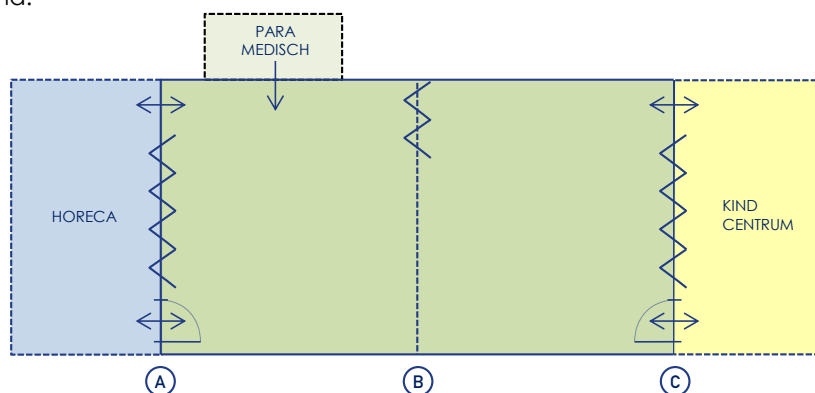
De opslagruimten voor les- en sportmateriaal van de tennis- en voetbalclub dienen makkelijk toegankelijk te zijn vanuit de sportvelden. Ze kunnen ruimtelijk onderdeel zijn van het totale gebouw, maar mogelijk ook dichterbij de velden gepositioneerd worden.

In de kantine / horecagelegenheid wordt voor en na de sportactiviteiten samengekomen. Op het piekmoment (zondagen) kunnen 120 personen aanwezig zijn. Op de reguliere momenten dient de kantine / horecagelegenheid ruimte te bieden aan circa 50 personen.

Bestuursvergaderingen en het ontvangen van bezoekende clubs, scheidsrechter etc., vinden plaats in een vergader- of bestuursruimte en kunnen tevens gebruikt worden door anderen. Deze ruimte dient op zondag tijdens de piek van het aantal personen beschikbaar te zijn. In een keuken

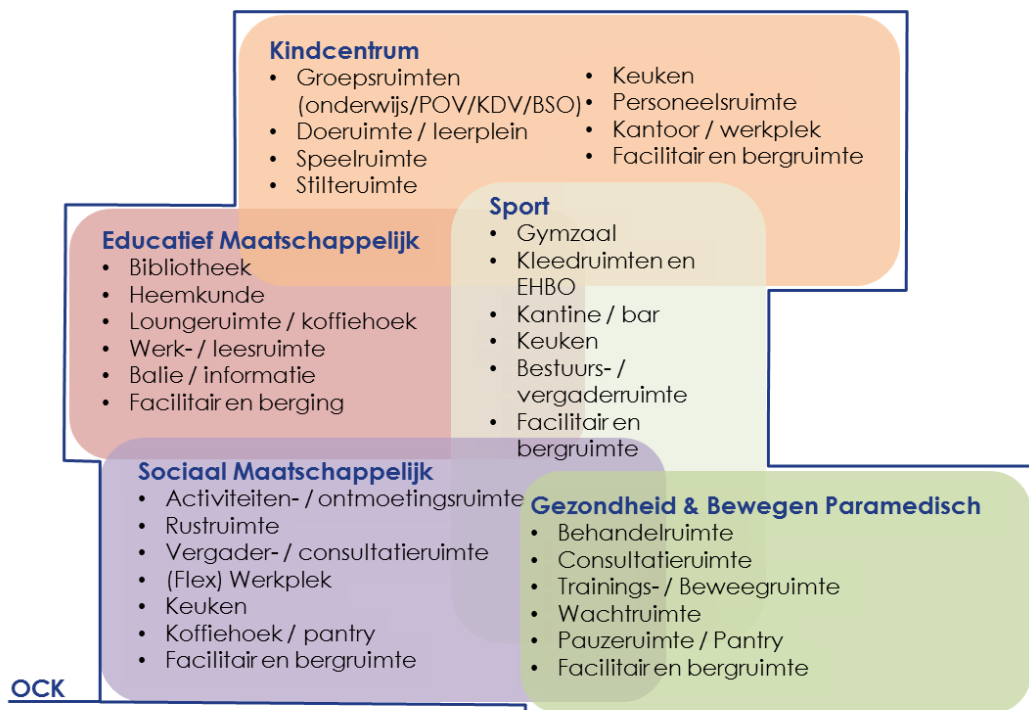
kunnen eenvoudige kleine gerechten en koffie gemaakt worden, die verkocht worden in de kantine. De kantine / horecagelegenheid kan overdag door andere gebruikers gebruikt worden.

De OCK zal mogelijk incidenteel gebruikt worden als uitvoeringsplek voor verenigingsdorpsevenementen, op het moment dat de huidige lokale horeca daar niet meer in voorziet. Dit kan bijvoorbeeld een carnavalsactiviteit of concert van de harmonie betreffen. Deze uitvoeringen zijn potentieel mogelijk in de zone sport, waarbij de gymzaal als evenementenzaal functioneert. De gymzaal zal hier functioneel op worden voorbereid. Zie ook fiche C.30 bijlage 4. Bijvoorbeeld aanvullende bergruimte, alsmede bouwkundige en installatietechnische (bijvoorbeeld multifunctionele vloer en andere wandafwerking). Gezien het incidentele karakter van deze evenementenzaal, zullen geen aanvullende akoestische maatregelen worden getroffen. In het ontwerp kan wel gezocht worden naar andere wijze van geluidswering. Bijvoorbeeld door de gymzaal in te sluiten met andere functies, zodat een akoestische schil gecreëerd wordt. Een directe verbinding met de horecazone is voorgesteld. Een naastgelegen ruimte (bijvoorbeeld A.2, A.5 of A.11) dient hoger gepositioneerd te worden, zodat deze op momenten als podium kan fungeren. De scheiding tussen zaal en deze aanpalende ruimte is (deels) voorzien van een akoestisch flexibele wand.



Clusters verbonden

De clusters zijn onderling met elkaar verbonden en hebben functioneel en ruimtelijk relaties met elkaar. De clusters werken niet afzonderlijk van elkaar maar zoeken zoveel als mogelijk samenwerking. Ruimten en voorzieningen worden zoveel als mogelijk gedeeld en doublures zijn in het integrale ruimtprogramma OCK voorkomen. Overlap tussen de clusters is zichtbaar.



Veiligheid en toegankelijkheid

Bijzondere aandacht dient besteed te worden aan de veiligheid en toegankelijkheid van het terrein en het gebouw. Vanuit Klimmen is de locatie goed en veilig te voet en met de fiets te bereiken. Door realisatie van de OCK, neemt de verkeersintensiteit naar de locatie toe. Om een veilige ontsluiting te garanderen is het scheiden van vervoersmodaliteiten (voetgangers, fietsers en auto's) noodzakelijk. In de ontwerpfase dient hier aandacht voor te zijn.

In het kader van sociale veiligheid is het belangrijk dat in de OCK als geheel door eenieder dezelfde normen en waarden worden nagestreefd. Er dient één pedagogisch, sociaal en sportief klimaat te ontstaan. Voor het waarborgen van de (sociale) veiligheid binnen ruimten is visueel contact met de omliggende ruimten nodig. De hoofdentree (en overige entrees) van de OCK dienen goed herkenbaar en toegankelijk te zijn. Het gebouw en buitenruimten moeten rolstoeltoegankelijk zijn. Het gebouw is voorzien van een lift indien over meerdere bouwlagen wordt gebouwd. Alle ruimten dienen afzonderlijk afsluitbaar te zijn in verband met verschillende tijdsgebruik en eventueel multifunctioneel gebruik

3.2 Flexibiliteit

Gedeeld ruimtegebruik

Gezamenlijk gebruik van ruimten bevordert samenwerking en saamhorigheid. Contact en (kennis)overdracht tussen partners binnen de OCK verloopt eenvoudig en laagdrempelig. Ook voor kinderen en leerlingen ontstaat op die manier een vertrouwdheid met de verschillende diensten en mensen in het gebouw. Het delen van ruimte levert efficiency in de ruimteprogrammering en -exploitatie. Alle partners delen in gelijkwaardigheid functies en ruimten in de OCK. De partners hebben een aantal individuele ruimten die uitsluitend voor eigen gebruik beschikbaar zijn. Daarnaast worden ruimten beschikbaar gesteld voor gedeeld en gemeenschappelijk ruimtegebruik.



Een Indicatief bezettingsschema van de gemeenschappelijke ruimten is opgesteld. Hierin is het wekelijks gebruik van ruimten gepland, dusdanig dat voldaan wordt aan de programma's eisen van de afzonderlijke partners. Sommige ruimten worden intensief gebruikt. Veelal is nog ruimtecapaciteit voldoende beschikbaar voor inpassing van aanvullende activiteiten.

Naast de gemeenschappelijke ruimten stelt een aantal hoofdgebruikers de individuele ruimten(n) (deels) buiten de eigen vaste gebruikstijden ter beschikking aan andere gebruikers. Hiermee wordt de flexibiliteit en toekomstbestendigheid van de OCK vergroot. Incidentele gebruikers, of nieuwe hoofdgebruikers kunnen mogelijk gebruik van deze gedeelde ruimten maken.

Het bezettingsschema laat zien waar flexibiliteit in functies en ruimten aanwezig is. Tijdens de ontwerpfase zal met partners verder gezocht worden naar derden (en mogelijk intensiveren van) functies en ruimten.



Flexibiliteit en transparantie

De visie van de OCK in het algemeen en het Kindcentrum in het bijzonder vragen om flexibele ruimten die te gebruiken zijn voor diverse doeleinden en werkvormen. Gecombineerd kunnen ze ook bruikbaar zijn als groter open werkgebied of uitvoeringsplek.

Hoewel ruimten door duurzame en solide flexibele wanden kunnen worden veranderd, moeten de onafhankelijke ruimten ook goed geïsoleerd zijn om rust en stilte mogelijk te maken op momenten dat dit gewenst is. Privacy gevoelige gesprekken moeten gevoerd kunnen worden. Transparantie en gebruik van zichtmogelijkheden is belangrijk. Op deze manier kan gedifferentieerd werken, gerealiseerd worden. Ook hierbij is flexibiliteit aan de orde. Indien te veel transparantie leidt tot afleiding, moet de mogelijkheid bestaan dit te veranderen. Bij een toekomstige noodzakelijke uitbreiding of inkrimping van het Kindcentrum of het gebouw als geheel, dient dit eenvoudig mogelijk te zijn.



Kinderen, ouders / verzorgers, ouderen, sporters en andere bezoekers, moeten zich welkom en thuis voelen in het gebouw. Het gebouw moet veel levendigheid uitstralen, in een lichte, groene en open omgeving. Hoewel sprake is van een intensieve samenwerking en eenzelfde visie, moet een verschil te herkennen zijn tussen de ruimten van de verschillende clusters, in het bijzonder het Kindcentrum. De ruimten van het kindcentrum hebben een meer geborgen en huiselijke sfeer dan de rest van de OCK, passend bij de kenmerken en wensen van de doelgroep.

De overeenkomsten in de beeldkwaliteit tussen het Kindcentrum en de overige ruimten zijn er ook en liggen voornamelijk in de kernwaarden van de OCK; 'Positieve Gezondheid'. Dit moet in de vorm van het gebouw direct te herkennen zijn. Het gebruik van veel (dag)licht, natuurlijke materialen als hout, warme kleuren, duurzame materialen en het creëren van veel openheid en flexibiliteit zijn belangrijke begrippen ten behoeve van de uitstraling van de OCK. Het gebouw de buitenruimten nodigt zo uit om het te bezoeken en actief te participeren, en draagt daarmee bij aan de Positieve Gezondheid van haar partners.

De (flexibele) wanden, muren en deuren kunnen continu als tentoonstelling, presentatiemuren of themawanden dienen. Hierbij dient een juiste verhouding gezocht te worden tussen transparante en dichte wanden. Moderne technologie, zoals digitale schermen zijn hierbij een aanvulling op de traditionele presentatietechnieken.



3.3 Ruimtelijk programma

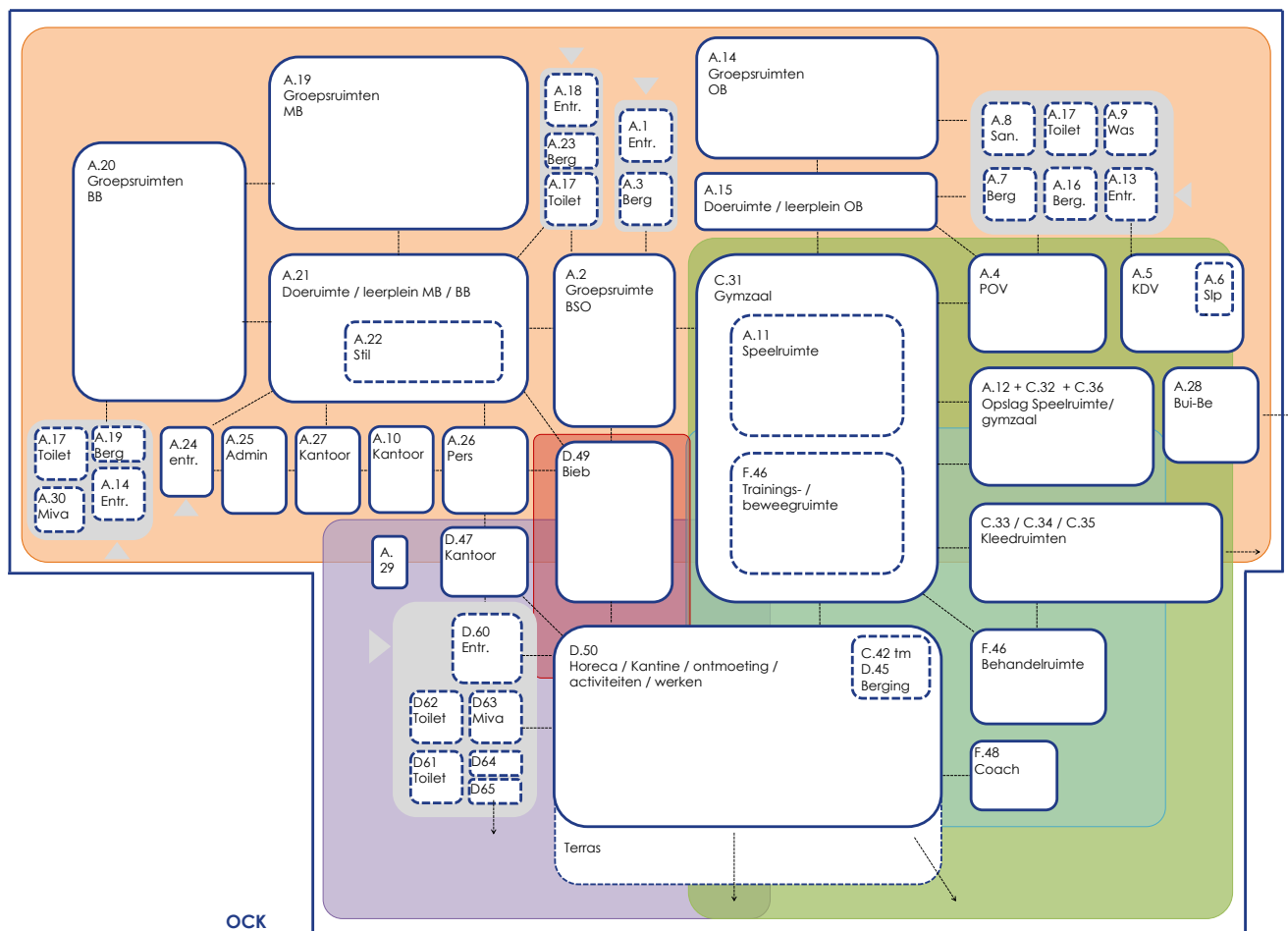
Voor de gevraagde functies is een integraal ruimtelijk programma van eisen OCK opgesteld, vertaald naar een ruimtetabel (zie bijlage 2). De ruimtetabel benoemt alle gevraagde functies en bijhorende ruimten, voorzien van omvang aanduiding in netto vloeroppervlak (nvo): de ruimte die de partner functioneel tot zijn beschikking heeft, gemeten over de vloer tot de opgaande scheidingsconstructie. Tevens is het bruto vloeroppervlak (bvo) aangeduid: het netto vloer oppervlak voorzien van een ingeschatte opslag ten behoeve van verkeersruimten, wanden en technische voorzieningen.

Onderstaand is een samenvatting van de ruimtetabel opgenomen, waarin de oorspronkelijke individuele ruimtevraag vergeleken is met het integrale ruimteprogramma voor de OCK. Door functionele en ruimtelijke samenwerking ontstaat synergievoordeel in het benodigde ruimteprogramma.

Cluster	Individuele ruimtevraag*	Integrale ruimtevraag
1. Kindcentrum	1.700 m ² bvo	2.725 m ² bvo
2. Educatief Maatschappelijk	130 m ² bvo	
3. Sociaal Maatschappelijk	560 m ² bvo	
4. Gezondheid & Bewegen Paramedisch	160 m ² bvo	
5. Sport (binnen)	1.200 m ² bvo	
Totaal	3.680 m² bvo	2.725 m² bvo

* Exclusief facilitaire en technische ruimten.

In onderstaande afbeelding zijn de relaties tussen de verschillende clusters en functies/ruimten van de OCK uitgewerkt (zie ook bijlage 3).

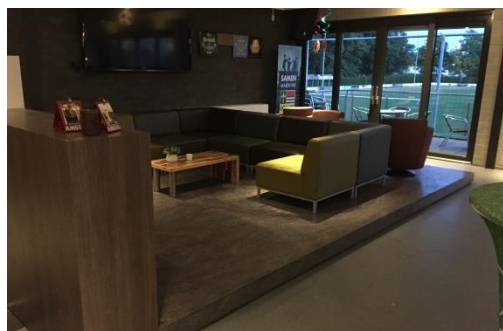


In het ruimtelijk programma van eisen zijn de kwalitatieve, kwantitatieve en relationele eisen van de gewenste ruimten in de OCK benoemd. De gewenste ruimtebehoeften van de toekomstige partners zijn individueel en gemeenschappelijk verwerkt.

Per functie/ ruimte is een zogenoemd 'fiche' opgesteld (zie voorbeeld) waarin opgenomen algemene kenmerken, functionele eisen, afwerkingen en voorzieningen alsmede technische eisen. De fiches zijn in bijlage 4 gevoegd.

In het technische programma van eisen (hoofdstuk 4) zijn de algehele technische resultaatsverwachtingen van De OCK omschreven.

Fiche A.2	Groepsruimte buitenschoolse opvang
Functie	Groepsruimte voor buitenschoolse opvang.
Gebruik	Individueel gebruik BSO, in combinatie met aanwezige ruimten Kindcentrum
Oppervlakte	70 m² rwo
Bezetting	33 kinderen (4-12 jaar) en begeleiding. Na schooltijd, studiedagen onderwijs en vakanties.
Bouwlaag	-
Specificaties	- Onderdeel Kindcentrum. - Scherpe hoeken afgeschermd. - Mogelijkheid tot indelen ruimte in (frequent veranderende), inrichten van hoeken, middels inrichtingselementen. - Groepsruimte kan 'uitgebreid worden' met anderen ruimten vanuit het Kindcentrum. - Direct zonlicht dient zodanig de ruimten binnen te vallen dat geen hinder veroorzaakt wordt. Daar waar de zon verblinding, reflecties en opwarming tot gevolg heeft, dienen voorzieningen voor zonwering aanwezig te zijn. - Indien radiatoren aanwezig zijn, zijn deze minimaal afgeschermd door extra brede vensterbanken. - Voldoen aan richtlijnen GGD.
FUNCTIONELE EISEN	
Vaste inrichting	- Pantryblok op volwassen hoogte, met spoelbak, koud en warm water voorziening, voorzien van begrenzer. - Koelkast (formaat minimaal 60x60x90) - Opbergmogelijkheden, keukenkastjes en -lades voorzien van kindervriendelijke sluitingen. - Aanrecht op peuterhoogte, met spoelbak, koud water voorziening.
Meubilair	Mobiele inrichtingselementen.
AFWERKINGEN EN VOORZIENINGEN (bijzonderheden)	
Plafond	- Voldoende absorberend vermogen ter voorkoming van hinderlijke resonanties en nagalm. - Nader uit te werken in ontwerp- / bestekfase.
Muren / wand	- Voldoende absorberend vermogen ter voorkoming van hinderlijke resonanties en nagalm. - Nader uit te werken in ontwerp- / bestekfase.
Vloer	- Warmte isolerende, splintervrije en goed reinigbare vloer, zonder plinten. - Nader uit te werken in ontwerp- / bestekfase.
Ramen	- Voldoende direct daglicht. - Nader uit te werken in ontwerp- / bestekfase.
Deuren	Nader uit te werken in ontwerp- / bestekfase.
TECHNISCHE EISEN (bijzonderheden)	
Bouwkundig	Volgens technische bepalingen (technisch PvE).
Geluid	Volgens technische bepalingen (technisch PvE).
Warmte	- Goede ventilatiemogelijkheden. - Volgens technische bepalingen (technisch PvE).
Verlichting	Volgens technische bepalingen (technisch PvE).
Elektriciteit	Voldoende (dubbele) wandcontactdozen, beveiligd.
Telefonie / data	Wifi.
Netwerkaansluiting	N.v.t
SPECIFIEKE EISEN	
- Centraal gelegen ten opzicht van speelplaats (A.9). Vanuit groepsruimte zicht op speelplaats (A.9) noodzakelijk. - Bergruimte BSO (A.3) direct bereikbaar.	



4

Technisch Programma van Eisen

De uitgangspunten op basis waarvan het Technisch Programma van Eisen is uitgewerkt, zijn in dit hoofdstuk samengevat. Het volledige Technisch Programma van Eisen is uitgewerkt in Bijlage 5. De uitgangspunten zijn tot stand gekomen in overleg met de projectgroep, medewerkers van de gemeente Voerendaal, een IBA-expert en RO groep.

Tijdens het ontwerpproces kan het Technisch Programma van Eisen op onderdelen nader worden uitgewerkt en gedetailleerd. Het Technisch Programma van Eisen vormt een onlosmakelijk geheel met het Functioneel Ruimtelijk Programma van Eisen alsmede de fiches (zie bijlage 4). Het geeft de generiek geldende eisen. De fiches beschrijven aanvullende specifieke informatie, eisen en wensen per ruimte. Het Technisch Programma van Eisen definieert de technische prestaties die worden verwacht van de nieuwbouw van de OCK:

- De eisen zijn de uitgangspunten voor de ontwerpers, adviseurs en mogelijk ook mee engineerende leveranciers, die bij het ontwerpproces betrokken worden.
- De eisen (uitgezonderd de wettelijke eisen) zijn resultaatverwachtingen. Tijdens de ontwerpfase wordt het programma geoptimaliseerd en kunnen alternatieven worden onderzocht binnen de gestelde resultaatsverwachtingen.
- De eisen dienen realiseerbaar te zijn binnen het taakstellend budget. Eisen kunnen enkel komen te vervallen indien dit voldoende is onderbouwd en er een uitgebreide dialoog is geweest tussen de opdrachtgever en de betrokken ontwerpdisciplines.

Specifieke eisen die samenhangen met de inrichting van ruimten (bijvoorbeeld aantal en exacte plaats van aansluitpunten elektra) worden *niet* in het Technisch Programma van Eisen beschreven. Aan de markt wordt overgelaten dat zij dat op basis van het programma, zelf adequaat invullen en daartoe met voorstellen komen.

4.1 Algemene eisen / bouw fysische eisen

Uitgangspunt is een gasloos, Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Het ontwerp team krijgt bovendien de opdracht om de mogelijkheden te onderzoeken om op onderdelen het niveau te verhogen naar een Energie Neutraal Gebouw (ENG). Hierin dienen de bijkomende investeringskosten afgewogen te worden tegen de meerwaarde en financiële voordelen op lange termijn. Frisse Scholen klasse B wordt als minimale comfort-eis opgelegd voor het overgrote deel van de verblijfsruimten. Op onderdelen is klasse A als eis opgelegd (bijvoorbeeld spuintilatie). Voor ruimten waar Frisse Scholen niet van toepassing is (gymzaal, horeca, bibliotheek, etc.) zijn eveneens minimumeisen geformuleerd of wordt verwezen naar het Bouwbesluit.

Voor het materiaalgebruik wordt gestreefd naar onderhoudsarme materialen met een zo laag mogelijke belasting op het milieu. In de ontwerpfase wordt onderzocht in welke mate een meetbare classificatie kan worden behaalde (bijv. NIBE-systematiek). Er wordt geen duurzaamheidslabel voorgeschreven (bijv. BREEAM, LEED). Het PvE is opgemaakt vanuit een integrale, duurzame ambitie, met advies van een expert op het gebied van duurzaam bouwen (Jos Lichtenberg). Een label impliceert naast hogere bouwkosten ook een extra administratieve last, hetgeen door de projectgroep onwenselijk wordt geacht. Toegankelijkheidseisen worden conform Bouwbesluit aangehouden.

4.2 Bouwkundige eisen

De structuur dient dermate ontworpen te zijn, dat het gebouw op een eenvoudige wijze aanpasbaar is aan wijzigend ruimtegebruik in de toekomst. Denk hierbij aan minimaal gebruik van dragende binnenwanden, eenvoudig verplaatsbare binnenwanden, bereikbaarheid en aanpasbaarheid van installaties, etc.

De daken worden zoveel mogelijk uitgevoerd als groendaken, ten behoeve van het bufferen van regenwater en het beperken van de opwarming van het gebouw in de zomer. Ter plaatse van PV-panelen is dit niet altijd mogelijk.

Alleen de hoofdentree wordt voorzien van een luifel. Hang- en sluitwerk wordt standaard uitgevoerd in inbraakwerendheidsklasse WK2.

De gymzaal wordt gerealiseerd, dat er naast sportactiviteiten (op termijn) ook evenementen kunnen plaatsvinden. De dakstructuur wordt hiertoe voorzien op bijkomende belastingen en aansluitpunten voor elektra. Evacuatiewegen worden met een overmaat ontworpen en de ruimte-akoestiek kan op een eenvoudige wijze worden bijgestuurd.

De pantry's worden gerealiseerd inclusief vaste toestellen (vaatwasser en koelkast). Voor het horeca-gedeelte is er een stelpost opgenomen voor het barmeubel, keukeninrichting en bemeubeling. De exacte verdeling van de stelpost is in ontwerpfase nader te bekijken, e.e.a. in overleg met de beheerstichting, ontwerpers en potentiële uitbaters.

4.3 Elektrotechnische eisen

De OCK wordt voorzien van één hoofdaansluiting en bemetering. Per cluster worden verschillende tussenmeters voorzien, zodat inzicht in het individueel verbruik mogelijk is. In het kader van efficiënt gebouwbeheer wordt het sleutelplan volledig elektronisch (badge). In de ontwerpfase vindt nadere afstemming plaats met de eindgebruikers over het afsluiten van individuele ruimten en clusters ten opzichte van elkaar.

In de gymzaal worden bijkomende contactdozen voorzien tegen het plafond, zodat (op termijn) podiumverlichting, muziekinstallaties, etc. kunnen worden gevoed.

4.4 Werktuigbouwkundige eisen

Er komt één centraal geregelde, collectieve gebouwinstallatie. Per ruimte kan de temperatuur met enkele graden worden bijgesteld door de gebruikers. De ventilatie wordt volledig centraal geregeld op basis van CO₂-metingen en kan niet worden bijgesteld per ruimte. Uiteraard is het altijd mogelijk om bijkomend te ventileren door het openen van ramen (spuien).

In de algemene ruimten en onderwijsruimten worden fonteintjes geplaatst, om het drinken van water te stimuleren. Hemelwater wordt opgevangen en hergebruikt voor het spoelen van toiletten en het voeden van buitenkranen.

5

Uitgangspunten locatie

5.1 Planlocatie

De planlocatie voor de OCK betreft sportpark "de Schrub" en omgeving, gelegen aan de Schoolstraat en Kerkveldweg in Klimmen (zie witte contour op onderstaande afbeelding). De planlocatie is in eigendom van de gemeente Voerendaal. Het plangebied omhelst het huidige schoolterrein inclusief sporthal en parkeerterrein, het terrein van de tennisvereniging, de voetbalvelden met kantine, het geasfalteerde sportveld centraal in het gebied, het parkeerterrein bij de voetbalvelden en het agrarische perceel aan de oostzijde. De locatie vormt de schakel tussen het dorp Klimmen en het groene landschap.



Afbeelding: Overzicht planlocatie OCK

Op de planlocatie is bestemmingsplan 'Klimmen, Ransdaal, Ubachsberg e.o.' van toepassing. De gronden waarop de OCK gerealiseerd worden, zijn aangewezen met de bestemming 'Sport'. De bestemming heeft slechts beperkte bouw mogelijkheden met functies voor sport-doeleinden. Het vestigen van maatschappelijke functies en een (zelfstandige) horeca-activiteit past niet in het geldende bestemmingsplan. Het is daarom nodig het bestemmingsplan te wijzigen. Deze procedure neemt, vanaf het moment dat het voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd tot aan vaststelling door de gemeenteraad, doorgaans circa 8 maanden in beslag. Afhankelijk van de complexiteit en het al dan niet opvoeren van bezwaren door omwonenden en andere belanghebbenden, kan deze procedure korter of langer duren.

5.2 Algemene randvoorwaarden en uitgangspunten

De volgende randvoorwaarden en uitgangspunten gelden voor het gebouw OCK: Voor de kaders en uitgangspunten voor de buitenruimte wordt verwezen naar bijlagen 8 en 9.

Normen / eisen

- Het gebouw moet voldoen aan de regels van het geldende bouwbesluit.
- Het gebouw en buitenruimten moeten toegankelijk zijn voor mindervaliden (rolstoelen, rollators, blinden), conform bouwbesluit.
- De inrichting van het gebouw moet voldoen aan de richtlijnen van de ARBO-wet.
- De inrichting van de ruimten waar eten wordt gegenereerd of uitgegeven, moeten voldoen aan de eisen met betrekking tot voedselveiligheid.
- Het gebouw moet brandveilig zijn.

Toekomstbestendig

- Een juiste, bij de activiteiten passende schaal zorgt voor een reële en toekomstbestendige huisvesting. Functionele doublures en ruimtelijke overmaat zijn op voorhand weggenomen.
- Rekening houdend met de wensen van partners / gebruikers is gezocht naar een ruimtelijk programma, rekening houdend met mogelijke synergievoordelen. Het functioneel-ruimtelijk kader is uitgewerkt is hoofdstuk 3.
- Met het oog op de toekomst wordt aanbevolen om bij voorkeur met systeemwanden waar mogelijk en slechts toepassing van vaste (beton) wanden waar dit vanuit de specifieke functie noodzakelijk is.
- Het gebouw moet flexibel zijn om wijzigingen van de ruimtevraag te faciliteren.
- In de ontwerpfase wordt rekening gehouden om op logische wijze uitbreiding of inbreiding mogelijk te maken. De toenemende of afnemende ruimtevraag doet zich (mogelijk) met name voor bij het Kindcentrum.

Ruimtelijk

- Een open ruimtelijke structuur is wenselijk om samenwerking en ontmoeting te bevorderen.
- De massaopbouw van het gebouw moet anticiperen op de dorps- en landschappelijke omgeving.
- Gedurende de ontwerpfase moet ook rekening worden gehouden met verdere ruimtelijke synergiemogelijkheden.
- Rondom het gebouw zijn wandel- / ontsluitingspaden gelegen alsmede buitenvoorzieningen (bijvoorbeeld sport en spel). In het ontwerp dient ook aandacht te zijn voor de verbinding tussen binnen- en buitenruimten.
- Uit oogpunt van de routing is het van belang dat de ruimten binnen de OCK op een zodanige wijze ten opzichte van elkaar worden gesitueerd, dat de routing voor bezoekers helder is en werkzaamheden op een praktische wijze kunnen worden uitgevoerd.

Integratie binnen-buiten

Klimmen is gelegen in een groen landelijk gebied. De OCK zal qua inpassing en uitstraling enerzijds moeten passen binnen de groene landelijke identiteit, anderzijds dient de OCK aansluiting hebben met de kern Klimmen.

De OCK moet mensen het gevoel geven welkom te zijn, het is een plek waar mensen zich thuis voelen. De OCK heeft een centraal, herkenbaar extern entreegebied. Van daaruit zijn de verschillende functies / ruimten bereikbaar. Een hoofdentree ontsluit het gebouw OCK, de verschillende clusters hebben daarnaast ook eigen entreezones (zie programma van eisen); een juiste balans wordt gezocht tussen de 'gezamenlijkheid' van de OCK en de 'individuele identiteit' voor elk cluster. Het buitenterrein is integraal onderdeel van het programma van de OCK. Naast sportvelden (voetbal en tennis), een (natuur)speelplaats waar ruimte is voor uitdagende speelgelegenheden, is er ruimte voor bewegen in het groen, een

schooltuin / moestuin. Bezoekers en gebruikers moeten uitgenodigd worden om naar buiten te gaan en de daar aanwezige voorzieningen te gebruiken. Vanuit het gebouw OCK is zicht op het buitenterrein, waarbij het zicht vanuit de ontmoetingsruimte op de (hoofd)sportvelden randvoorwaardelijk is. Het ontwerp voor het gebouw dient afgestemd te zijn op het ontwerp van de buitenruimte (hoofdstuk 6 en bijlagen 8 en 9). Zij vormen één geheel in zijn integraal met elkaar verbonden.

5.3 Bestaande bebouwing

Op de planlocatie zijn momenteel verschillende gebouwen aanwezig. De bestaande gymzaal en basisschool worden gesloopt. Op (en nabij) deze locaties wordt het nieuwe centrum OCK gerealiseerd. De functies van de bestaande clubgebouwen van Tennisvereniging Klimmen ('gebouw Kerkveldweg') en VV Hellas ('gebouw Schoolstraat'), worden ondergebracht in het nieuw te bouwen centrum OCK. Hierna komen deze gebouwen beschikbaar.

Op hoofdlijnen is onderzocht of de vrijkomende gebouwen 'Kerkveldweg' en 'Schoolstraat' een functie kunnen hebben voor het concept OCK. Hierbij is gekeken naar enerzijds de bouwkundige en technische staat (en de benodigde investeringen om de gebouwen toekomstbestendig te maken), anderzijds naar de functionele meerwaarde die de gebouwen kunnen hebben in het concept OCK. In bijlage 7 is de volledige onderbouwing voor de toekomstwaarde van beide gebouwen en gebouwopname toegevoegd.

Geconcludeerd wordt dat beide gebouwen functioneel en technisch verouderd zijn. Om deze toekomstbestendig te maken, zijn **energetische en bouwkundige** investeringen nodig. Deze investeringen zijn in raming hoger dan de mogelijke besparingen in de geplande nieuwbouw van gebouw OCK. Bovendien zal de kwaliteit ver achter blijven bij de nieuwbouw.

Functioneel wordt geen expliciete meerwaarde gezien om functies / ruimten vanuit het nieuw te bouwen gebouw OCK te verplaatsen naar de bestaande decentrale gebouwen. De laagdrempelige ontmoeting en kruisbestuiving wordt op deze manier beperkt. Ook voor de beheerstichting brengt behoud van de gebouwen extra ballast vanwege de decentrale ligging, en levert risico op leegstand. Tevens zijn de exploitatiekosten hoger dan de nieuwbouw.

Sloop van de clubgebouwen biedt kansen voor het landschapson ontwerp. De buitenruimten worden in het schetsontwerp van NLUD opgevat als 'groene kamers'. De clubgebouwen vormen beide een onderbreking van deze groene kamers. Het slopen van de gebouwen komt de kwaliteit van de buitenruimte ten goede.

Conclusie: beide clubgebouwen 'Kerkveldweg' en 'Schoolstraat' hebben momenteel nog de functie van clubgebouw en dienen derhalve gehandhaafd te blijven totdat het centrum OCK opgeleverd en operationeel is. Perspectief van het gebruik is tot en met circa 2022.

Op basis van bovenstaande bouwkundige en functionele afwegingen wordt geadviseerd om de clubgebouwen te slopen na realisatie van het centrum OCK. Vrijkomende percelen vormen dan onderdeel van het landschapson ontwerp OCK.

5.4 Aanvullend woonprogramma

Het plangebied van de Open Club Klimmen biedt mogelijkheden om een aanvullend [woningbouwprogramma](#) te realiseren. Door [IBA Parkstad](#) (conceptadvies van Jo Coenen) wordt een dergelijk programmatoevoeging als aanvullende meerwaarde gezien, mits woninginpassing op de juiste manier plaatsvindt in het landschap. In de [stedenbouwkundige en landschappelijke visie](#) (zie bijlage 8) is reeds in een ruimtereservering voorzien voor een kleinschalige wooninpassing.

Het toevoegen van woningen in het plangebied past bij het gemeentelijk beleid om te voorzien in een passend woonaanbod en de bevordering van doorstroming. Op deze wijze wordt de vitaliteit van de dorpskernen versterkt, kunnen starters verbonden blijven bij dorpskernen, ontstaat aantrekking van gezinnen van buiten de gemeente en wordt ruimte geboden voor innovatieve woon(zorg)concepten.

De ruimtereservering in het plangebied van de OCK is vooralsnog tussen 10 en 30 wooneenheden, meerlaags. Indien geheel gericht op het sociaal-maatschappelijk woonsegment, zijn verschillende productmarktcombinaties onderzocht (waaronder jong gehandicapten, starters en ouderen, extramurale hofjeswoningen). Deze woonconcepten zijn allen functioneel-ruimtelijk inpasbaar. De bijbehorende grondexploitatie is nagenoeg nihil of negatief³.

Bij keuze voor hogere woonsegmenten (middenhuur /hogere huur- of het hogere koopsegment) zijn ook opbrengsten van toepassing. Afhankelijk van het aantal wooneenheden dat gerealiseerd kan worden, het segment en de benodigde financiële compensatie voor de bouwtitels kan naar verwachting een financiële opbrengst van enkele tonnen gerealiseerd worden. Nader onderzoek hiernaar en nadere duiding van de uitgangspunten zal eerst plaats moeten vinden voordat conclusies getrokken kunnen worden over de opbrengsten.

In de stedenbouwkundige en landschappelijke visie blijft een planlocatie [gereserveerd](#) om mogelijk aanpalend (woon)programma op termijn te realiseren.

³ De lage waarde wordt veroorzaakt door het sociale en maatschappelijke karakter. Maar ook door de 'commerciële rekenwijze', met een winst / risicoverrekening en marktconforme m2 prijzen. De huur- en kooprijzen voor Klimmen zijn o.a. gevalideerd in overleg met een aantal lokale makelaars. Daarnaast moet ook rekening worden gehouden met de financiële compensatie die gedaan moet worden voor de benodigde bouwtitels (contingenten / bijdrage sloopfonds) van meer dan €100.000,-.

6

Functioneel - Ruimtelijk Programma van Eisen buitenruimte

Adviesbureau Kragten heeft in opdracht van de gemeente Voerendaal het Programma van Eisen Buitenruimte opgesteld. Dit PvE is tot stand gekomen in overleg met de eindgebruikers en omwonenden. Op onderdelen is de specifieke vakkennis van de medewerkers van de gemeente Voerendaal ingebracht, met name op het vlak van mobiliteit, waterhuishouding en groenonderhoud.

In nauw overleg met NLUD en IBA zijn de 'kaders' bepaald waarbinnen het ontwerpteam de vrijheid heeft om een integraal ontwerp te maken voor het gebouw en de omgeving. Het PvE is vooral functioneel omschreven en legt alleen die dwingende randvoorwaarden voor, die essentieel zijn om het project op een goede manier in passen in zijn omgeving en op een duurzame wijze te kunnen exploiteren. Op deze manier worden de ontwerpers maximaal uitgedaagd om, in dialoog met de gemeente, creatieve voorstellen te formuleren om het gevraagde ambitieniveau te behalen.

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op het programma en de uitgangspunten voor het ontwerp. Voor het uitgebreide PvE buitenruimte en stedenbouwkundige en landschappelijke kaders wordt verwezen naar bijlagen 8 en 9.

6.1 Programma

De volgende onderdelen dienen gerealiseerd te worden in de buitenruimte van de OCK:

- Nieuwe circulatievoorzieningen, onderverdeeld in hoofdverbindingen (alle gebruikers incl. gemotoriseerd verkeer), secundaire verbindingen (voetgangers en fietsers) en een fijnmazige padenstructuur.
- Herstel en verrijking van de groenstructuren, zodat de ecologische waarde van het gebied naar een hoger niveau wordt getild en onder andere het foerageergebied van de das behouden blijft.
- Een doordachte waterhuishouding, inclusief een bufferbekken met landschappelijke kwaliteit ter vervanging van het huidige bufferbekken. Eveneens wordt voorzien in een kabel- en leidingentracé tussen de Schoolstraat en Kerkveldweg, dit in het kader van toekomstige infrastructuurprojecten.
- Vervanging en renovatie van de huidige tennisbanen, waarbij twee banen volledig worden vervangen door all-weather banen en twee banen worden gerenoveerd. Hierbij worden ook de afrastering, verlichting, verharding en meubilair aangepakt.
- Parkeervoorzieningen voor 86 voertuigen, inclusief een kiss-and-ride zone en parkeerplaatsen voor mindervaliden.
- Parkeervoorzieningen voor 214 fietsen, waarvan driekwart van de plaatsen voorzien wordt van een beugel.
- Openbare verlichting voor het gehele park, in nader overleg met Spie uit te werken.
- Een schoolplein van 600 m² met aanliggend de buitenruimte van de peuter- en kinderdagopvang, maximaal voor 50% verhard en inclusief de nodige afrastering.
- Een groentetuin, in de eerste instantie 50 m² en op termijn uitbreidbaar.
- Jeu de Boulesbanen (2 stuks) inclusief meubilair.
- Terras van 50 m² met bijkomend een speelruimte voor kinderen.
- Beweegroute voor verschillende doelgroepen, die verspreid over het plangebied aanleiding geeft tot bewegen volgens een aantal grondvormen.

6.2 Uitgangspunten voor het programma van eisen

Bij het ontwerp en integratie van de verschillende programma onderdelen, zijn de volgende uitgangspunten leidend voor het ontwerp- en bouwteam:

- Maximaal gebruik van reeds aanwezige groen- en padenstructuren, indien deze nog voldoende kwaliteit op termijn bieden.
- Er dient rekening gehouden te worden gehouden met de aanwezige (beschermde) flora en fauna in het gebied, onder andere de das.
- Materiaalkeuze niet enkel op basis van investeringskosten, maar ook op basis van onderhoudskosten en uitstraling.
- Zoveel mogelijk gebruik van inheemse plantsoorten, in overeenstemming met het groenstructuurplan van de gemeente Voerendaal.
- Indien bomen gekapt worden, dienen deze elders op het terrein terug geplant te worden.
- Waterhuishouding te ontwerpen en aan te leggen in overeenstemming met de keur van het Waterschap Limburg. Er mag geen afwatering zijn richting naburige percelen. Tegelijkertijd wordt geen extra buffercapaciteit opgenomen voor gronden / projecten buiten het plangebied.
- Bezoekers van het park moeten veilig zijn en zich veilig voelen. O.a. de inrichting, zichtlijnen en verlichting spelen hierin een belangrijke rol.
- Het park moet ook voor mindervaliden goed toegankelijk zijn.
- Maximaal hergebruik van afbraakmaterialen.
- Maximaal voorzien in natuurlijke beschaduwning voor de koeling van gebouw en buitenruimte.
- Het gebouw wordt gerealiseerd op enige afstand van het stort, zodat bodemsaneringskosten minimaal blijven. Waar nodig wordt de leeflaag opgedikt om de veiligheid en gezondheid van de gebruikers te garanderen.
- Maximale synergie tussen binnen- en buitenruimte, hetgeen de leerprestaties bevordert en uitnodigt tot buiten spelen, leren en bewegen.
- Het parkeergebied moet een groene uitstraling hebben en gebruikt kunnen worden voor andere functies dan louter parkeren.
- De routing richting het parkeergebied moet via de Schoolstraat en / of de Kerkveldweg lopen. Sluipverkeer richting Craubeek dient vermeden te worden.
- Maximaal scheiden van gemotoriseerd verkeer en voetgangers en fietsers.
- Verlichting dient gericht te worden toegepast, met een gezond evenwicht tussen veiligheid en lichtvervuiling.
- De bestaande gebouwen van de voetbal- en tennisclub worden gesloopt en vervangen door groen.
- Maximaal hergebruik van het aanwezige gronddepot binnen het plangebied, om afvoer zoveel mogelijk te beperken.

7

Beheer & Exploitatie

In de multifunctionele voorziening OCK worden activiteiten, functies, ruimten en faciliteiten gedeeld tussen de ruim 20 gebruikers. Allen werken inhoudelijk samen en benutten elkaars expertise.

De OCK is in eigendom (economisch en juridisch) van de gemeente Voerendaal. Als **eigenaar** is de gemeente verantwoordelijk voor de projectontwikkeling, het contractbeheer en de instandhouding van het gebouw en de terreinen (o.b.v. demarcatie). De gemeente ziet het bewerkstelligen van een juist en optimaal gebruik van het gebouw en terreinen als haar belangrijkste taak.

De gemeente geeft ruimte in gebruik aan 10 hoofdgebruikers via een huurovereenkomst of gebruiksovereenkomst. De **hoofdgebruikers** hebben de beschikking over eigen ruimten alsmede over gemeenschappelijke ruimten. Dit gebruik is nader aangegeven in het programma van eisen OCK (mei 2019). De hoofdgebruikers betalen een vaste, maandelijkse vergoeding voor het afgesproken ruimtegebruik.

De gemeente draagt de verantwoordelijkheid voor goed gebruik van het gebouw en de terreinen per beheerovereenkomst over aan de zelfstandig functionerende **Beheerstichting OCK**. De Beheerstichting werkt in opdracht van de eigenaar en de hoofdgebruikers. De taakstelling is in overeenkomsten vastgelegd.

Op basis hiervan organiseert de Beheerstichting het **facilitair beheer** (o.a. energie, klein onderhoud o.b.v. demarcatie, schoonmaak, inspecties en keuringen), het **commercieel beheer** (o.a. toezicht, het managen van ruimtegebruik en onderverhuur aan secundaire gebruikers⁴), de **financiële administratie** en de **horeca-exploitatie**. Daarnaast heeft de Beheerstichting een ondersteunende rol bij het stimuleren van inhoudelijke samenwerking tussen de gebruikers, **inhoudelijk beheer**.

De Beheerstichting OCK delegeert de uitvoering van de beheerdiensten op onderdelen naar (een) **professionele organisatie(s)**, aan te besteden en te contracteren⁵. Waar mogelijk en gewenst zijn hier personeelsleden c.q. vrijwilligers van de verschillende hoofdgebruikers onderdeel van. De wijze van uitvoering van de beheerdiensten, alsmede de toetsing van de kwaliteit door de gemeente wordt in de beheerovereenkomst bepaald.

De hoofdgebruikers betalen een maandelijkse vergoeding voor de (deels verplichte) beheerdiensten, te formaliseren in servicecontracten. Andere beheersdiensten – buiten de afspraken om van het vaste dienstenpakket – gebeurt via aparte werkopdrachten. Indien de dienstenvraag niet voortvloeit uit het servicecontract wordt de dienst aanvullend in rekening gebracht bij de betreffende gebruiker. De Beheerstichting heeft oog voor mogelijke wijzigende wensen en behoeften van de hoofdgebruikers. De Beheerstichting legt jaarlijks schriftelijk verantwoording af aan de eigenaar en de hoofdgebruikers. Tenminste twee keer per jaar vindt daarnaast **gebruikersoverleg** plaats, waar afstemming plaatsvindt (advies) over de werking van de Beheerstichting.

⁴ De 'niet bezette uren' in de ruimten kunnen door de beheerstichting worden toegewezen (onderverhuurd) aan de **secundaire gebruikers**. Voor de individuele ruimten is hiervoor expliciete toestemming nodig van de hoofdgebruiker.

⁵ Exploitatie-elementen onderhoud, energie & water en schoonmaak vormen (deels) onderdeel van de aanbesteding van gebouw en terrein.

De Beheerstichting heeft een overkoepelende en primair maatschappelijke functie en is niet gericht op het ontplooiën van eigen commerciële activiteiten. Wel worden grotere activiteiten met een maatschappelijke doelstelling georganiseerd door gebruikers, verenigingen of anderen. In dit kader worden beperkingen opgelegd aan de horecafunctie (bijvoorbeeld geen feesten van persoonlijke aard), maar ook verplichtingen in relatie tot de maatschappelijke functie die de OCK heeft (bijvoorbeeld horecaconcept gericht op dag- en avonduren).

In de definitiefase zijn voorwaarden toegevoegd aan de horecaexploitatie. Zo zijn voorwaarden gesteld aan de betaalbaarheid van drank en maaltijden voor dagbesteding, burgerij, zorgpartners, vrijwilligers. Ook dient de keuken voor de gebruikers de mogelijkheid te bieden voor het ontplooiën van activiteiten. Daarnaast heeft de voetbalvereniging Hellas aangegeven dat de opbrengsten van de horeca noodzakelijk zijn voor hun verenigingsexploitatie; zij wil daarom de horecavoorziening tijdens de voetbalactiviteiten zelf exploiteren.

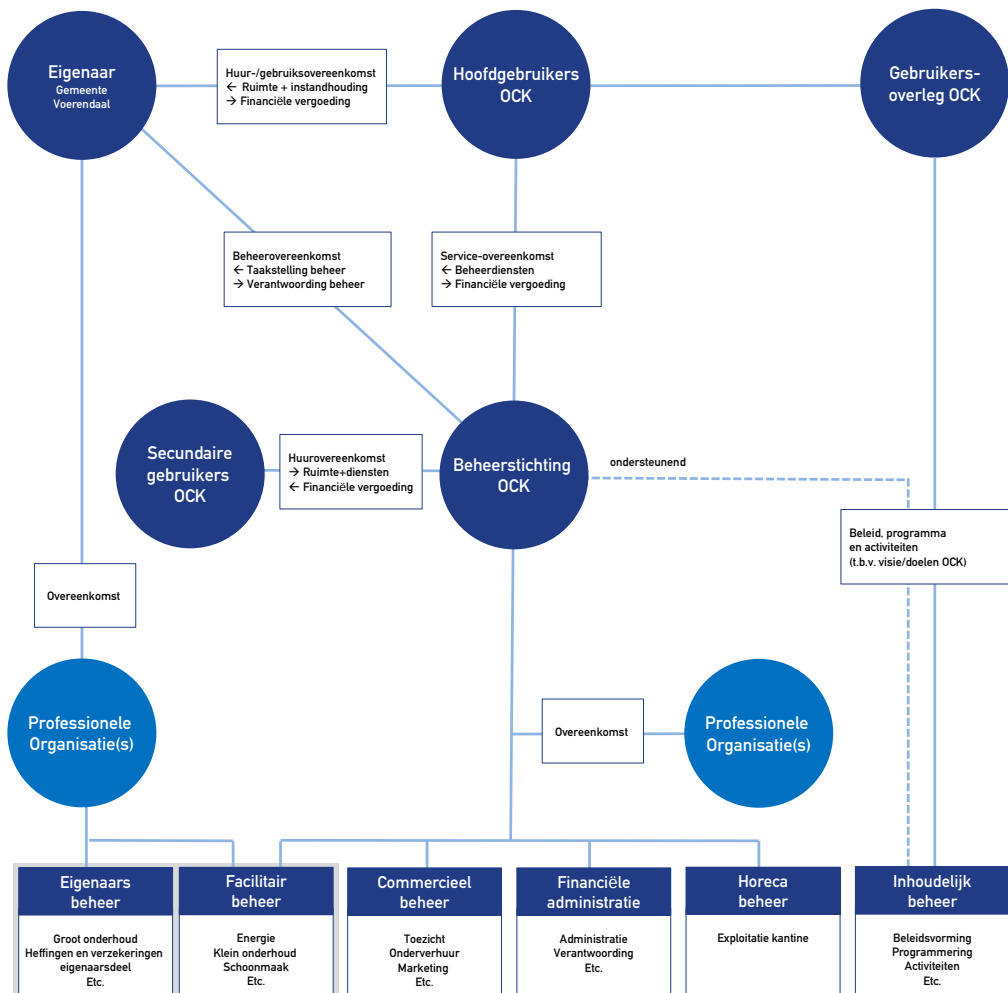
Op basis van de huidige inzichten wordt ingezet op een [horecaconcept](#) waarbij de Beheerstichting OCK de exploitatie van de centrale horeca coördineert (bijvoorbeeld instandhouding voorziening, inkoop, dagelijkse bevoorrading). Binnen gezamenlijk vast te stellen afspraken, wordt vervolgens de afname c.q. bemensing van de horecavoorziening door de hoofdgebruikers zelf ingevuld. Op deze wijze ontstaat meer zelfwerkzaamheid vanuit gebruikers, dat bijdraagt aan de maatschappelijke doelen van de OCK.

De Beheerstichting OCK is verantwoordelijk voor de invulling van het horecaconcept. Vooraf worden afspraken gemaakt over de programmering binnen de OCK en het functioneren van de dagelijkse horeca daarbinnen. Hierbij wordt rekening gehouden met eigen exploitatie vanuit m.n. de zorgpartners Cicero, Meander, Burgerij en verenigingen. De exacte invulling van het horecaconcept wordt door de Beheerstichting uitgewerkt.

Bij de start van de ontwikkelfase van de OCK dient de Beheerstichting (interim) bemenst te zijn. Een bestuurskader, bestuurdersprofiel en procedure voor aan- en aftreden van bestuurders worden (naast andere bepalingen) vooraf opgesteld. Voor de besturing van de Beheerstichting dient een goed evenwicht te worden gevonden tussen enerzijds de bevoegdheid van de stichting om ondernemende exploitatiebeslissingen te nemen, anderzijds de uitoefening van toezicht op het (financieel) beleid. De exploitatie van de OCK moet erop gericht zijn dat langjarige invulling wordt gegeven aan de wens om het complex het 'hart van Klimmen' te laten zijn. Daartoe legt de Beheerstichting jaarlijks verantwoording af over de beleidsvorming (visie en doelstellingen) en de gebruiksvoorwaarden (begrotingen en evaluaties dagelijkse gang van zaken).

In bijlage 10 zijn bovenstaande uitgangspunten nader uitgewerkt. Ook zijn hier de lopende acties van de werkgroep Beheer & Exploitatie benoemd.

Samenvattend overzicht:



8

Organisatie en planning

8.1 Afweging bouworganisatievorm

Op 9 september 2019 heeft in het gemeentehuis van Voerendaal een werksessie plaats gevonden, met als thema de mogelijke bouworganisatievormen voor het ontwerp en de realisatie van de OCK. De hoofdvormen van bouworganisatie zijn toegelicht en besproken: traditioneel, bouwteam en geïntegreerd.

	programma	ontwerp	voorbereiding	realisatie	onderhoud	services
Traditioneel	opdrachtgever	opdrachtgever	opdrachtgever	door markt	opdrachtgever	opdrachtgever
Bouwteam	opdrachtgever	met markt		door markt	opdrachtgever	opdrachtgever
D&B	opdrachtgever	door markt			Opdrachtgever / markt	

De gemeente Voerendaal acht als opdrachtgever meerdere criteria / uitgangspunten van belang voor de bouworganisatievorm:

- het investeringskrediet is taakstellend;
- maximale benutting van de marktkennis;
- ruimte voor input van gebruikers tijdens het ontwerpproces.

Op basis van deze uitgangspunten zijn onderstaande criteria en sub-criteria bepaald, beoordeeld en in afweging gebracht, in een tweede werksessie op 23-09-2019:

- [Verdieping programma van eisen](#)
- [Sturing op ontwerp](#)
 - Inspraak opdrachtgever en eindgebruikers tijdens ontwerpfase
 - Landschappelijke en stedenbouwkundige uitdagingen
 - Terugkoppeling met omwonenden
 - Politiek belang
 - Technisch/financiële toetsing van het ontwerp
- [Gebouwonderhoud](#)
- [Risicomanagement](#)
 - Verwachtingspatroon vs ontwerpoplossing (draagvlak)
 - Prijszekerheid
 - Verantwoordelijkheid ontwerpfouten
- [Marktwerving](#)
 - Mate van zekerheid in deelname van marktpartijen (huidige marktadoptie)

Verdiepen Programma van Eisen

Eén van de voorwaarden om te kiezen voor een geïntegreerd proces, is dat het programma van eisen (PvE) vast ligt. Indien er nog programmatische onzekerheden zijn of opdrachtgevers en eindgebruikers de behoefte hebben om hun eisenpakket samen met de ontwerper te verdiepen, dan is een traditionele samenwerking of bouwteam meer geschikt.

In de werksessies is geconstateerd dat het PvE helder afgelijnd is op het moment dat de opdracht in de markt gezet wordt. In samenspraak met de opdrachtgever en de

eindgebruikers is een eisenpakket uitgewerkt in voorliggend 'Ontwikkelplan'. Het Ontwikkelplan is vastgesteld in de stuurgroep. Voordat de ontwerpfase start, wordt een samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente en vaste gebruikers gesloten. Substantiële programmatische wijzigingen zijn hierna niet te verwachten en gezien de voorafgaande (politieke) besluitvorming ook niet wenselijk.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat de gebruikers, die samen het PvE hebben opgesteld, divers zijn qua achtergrond en technische kennis. Daar waar een schoolbestuur regelmatig een PvE voor een nieuwbouw opstelt, is dat voor een (sport)vereniging vaak anders. Derhalve wordt een bepaalde mate van flexibiliteit tijdens het ontwerpproces verwacht.

Indien gekozen wordt voor een geïntegreerd proces, dan dient het huidige functioneel en technisch programma van eisen verder uitgewerkt te worden tot een gedetailleerd prestatiebestek. Hiervoor dient vóór aanbesteding de nodige tijd en expertise gereserveerd te worden.

Sturing op ontwerp

In een traditionele of bouwteamsamenwerking heeft de opdrachtgever een actieve en sturende rol in het ontwerpproces. Het ontwerp van gebouw en buitenruimte komt tot stand door een intensieve dialoog tussen opdrachtgever en ontwerper. Met name op vlak van buitenruimte heeft de gemeente de nodige expertise in huis.

In een geïntegreerd traject heeft de opdrachtgever eerder de rol van regisseur en neemt het consortium van aannemer en architect het ontwerpinitiatief en de verantwoordelijkheid. Op basis van het ruimteprogramma, relatieschema's, technische prestatie-eisen, etc. wordt door de diverse consortia tijdens de aanbesteding een voorontwerp gemaakt. Na gunning zijn wijzigingen aan dit voorontwerp slechts in beperkte mate mogelijk. Als opdrachtgever heeft men dus veel vertrouwen nodig in het consortium en moet men bereid zijn 'de touwtjes uit handen te geven'.

In de werksessies is geopperd dat OCK op meerdere vlakken een complex project is: Meerdere eindgebruikers die tijdens het voortraject nauw betrokken zijn geweest en veel inspraak hebben gehad. Dit heeft geresulteerd in een breed draagvlak. Het risico bestaat dat, indien het ontwerp tot stand komt zonder inspraak van opdrachtgever en eindgebruikers, nuttige informatie verloren gaat en het ontwerp niet voldoet aan de verwachtingen en draagvlak afneemt.

Het project kent een grote landschappelijke en stedenbouwkundige uitdaging. In het voortraject zijn verschillende partijen (NLUD, Kragten, IBA Parkstad) betrokken bij de totstandkoming van de kaders waarbinnen OCK ontworpen moet worden.

Uitgangspunt is dat deze kaders zo ruim mogelijk worden gehouden, zodat maximale ruimte is voor het ontwerpteam om een creatief antwoord te bieden op de ontwerpopgave. Keerzijde is dat, zonder dialoog tijdens de ontwerpfase, fundamentele ontwerpkeuzes gemaakt worden die achteraf moeilijk te corrigeren zijn. Tussentijdse terugkoppeling met de omwonenden is eveneens wenselijk. Een goede tussentijdse informatievoorziening vermindert het risico op vertraging tijdens de bestemmingsplanprocedure.

Vanwege het maatschappelijke belang, is de politiek (gemeente, provincie) nauw betrokken bij de totstandkoming van de OCK. Een regelmatige terugkoppeling met betrekking tot het ontwerp, planning, behoeftevervulling eindgebruikers etc. is wenselijk.

Geconstateerd is dat met name technische input van de uitvoerende partijen tijdens het ontwerptraject toegevoegde waarde heeft. Ontwerpvoorstellen worden in een vroeg stadium getoetst op uitvoerbaarheid en kostprijs, waardoor afgewogen beslissingen genomen kunnen worden. De uitvoerende partijen zijn doorgaans het best op de hoogte van nieuwe productontwikkelingen, beschikbaarheid, levertijden en prijsevoluties.

Gebouwonderhoud en energieprestatie

In de werksessie is geconstateerd dat het onderhoud van installaties steeds complexer wordt en dat eigen onderhoudspersoneel hier onvoldoende kennis over heeft. Ook dient er voldoende zekerheid ingebouwd te worden met betrekking tot de energieprestatie op lange termijn.

In een geïntegreerde samenwerking waarin ook (minstens het installatietechnisch) onderhoud is opgenomen, is de aandacht voor de instandhouding maximaal. De onderhoudspartij maakt deel uit van het consortium. Hierdoor heeft de opdrachtgever de meeste zekerheid dat bij keuzes voor bepaalde afwerkingsmaterialen of installaties, een optimum wordt gezocht tussen bouwkosten én de onderhoudskosten. Indien bijvoorbeeld een vloerafwerking of een lichtarmatuur een hogere investeringsprijs kent, maar een langere levensduur, kan voor de duurdere variant gekozen worden.

Ook in een bouwteam is het mogelijk om het onderhoud van installaties voldoende aandacht te geven. De W- en E-installateurs maken in dat geval verplicht deel uit van het bouwteam en zijn verzekerd dat ze, mits ze een marktconforme vergoeding vragen, ook het onderhoud van de installaties voor langere tijd kunnen uitvoeren. Daarnaast zijn zij verantwoordelijk voor het goed functioneren van de installaties door middel van een energieprestatiegarantie.

Risicomanagement

Een aantal risico's is reeds kort aangehaald: afstemming ontwerp op behoeftes van diverse eindgebruikers; draagvlak voor het ontwerp; stedenbouwkundige / landschappelijke ontwerpkeuzes en gebouwonderhoud.

Een ander substantieel risico is [budgetoverschrijding](#). In een traditionele bouworganisatievorm is dit risico het grootst: de kostenraming wordt pas getoetst aan de marktprijzen tijdens de aanbesteding. Dit kan leiden tot besparingsrondes die ten koste gaan van de kwaliteit, of zelfs tot stopzetting van het volledige project. In geïntegreerde contracten of bouwteamsamenwerkingen wordt de financiële haalbaarheid van het project al in een vroeg stadium getoetst en is er meer ruimte voor optimalisaties. Omdat dit vroeg in het proces gebeurt, kunnen de optimalisaties op conceptniveau gebeuren. De invloed op de kwaliteit van het project is hierdoor beperkt. Doordat ontwerp en uitvoering op elkaar zijn afgestemd, zien we doorgaans een reductie van de faalkosten tijdens de realisatiefase.

Een bijkomend risico betreft de fouten / leemtes in het ontwerp. Bij een geïntegreerd contract zijn deze volledig voor rekening van de opdrachtnemer, aangezien deze partij verantwoordelijk is voor zowel ontwerp als uitvoering. In de andere twee vormen zijn deze kosten altijd voor rekening van de opdrachtgever. Enige nuance hierbij: ondanks de sterke positie van de opdrachtgever in een geïntegreerd contract zullen discussies blijven bestaan over meerwerken.

Marktwerving

In de huidige markt is het moeilijk om succesvolle aanbestedingen te organiseren. Naast een beperkt aantal inschrijvers, worden opdrachtgevers geconfronteerd met offertes die veelal de beschikbare budgetten overschrijden.

Vanuit de werksessie is gesteld dat traditionele en geïntegreerde bouworganisatievormen (om verschillende redenen) risicovol zijn in de marktadoptie van project OCK. De interesse in de traditionele aanbestedingen is beperkt, aangezien aannemende partijen geen inspraak hebben op het ontwerp en er doorgaans enkel op prijs gegund wordt. Een geïntegreerd contract vraagt een grote inspanning tijdens de offertefase, met een aanzienlijke kans dat de aanbesteding niet gewonnen wordt. In een laagconjunctuur zijn aannemers eerder bereid dit risico te nemen dan in de huidige markt. Bovendien is de vraag of OCK een project is van voldoende omvang om een geïntegreerde aanbesteding te organiseren. Het bouwteam lijkt in de huidige markt de meest geschikte bouworganisatievorm.

8.2 Advies bouworganisatievorm

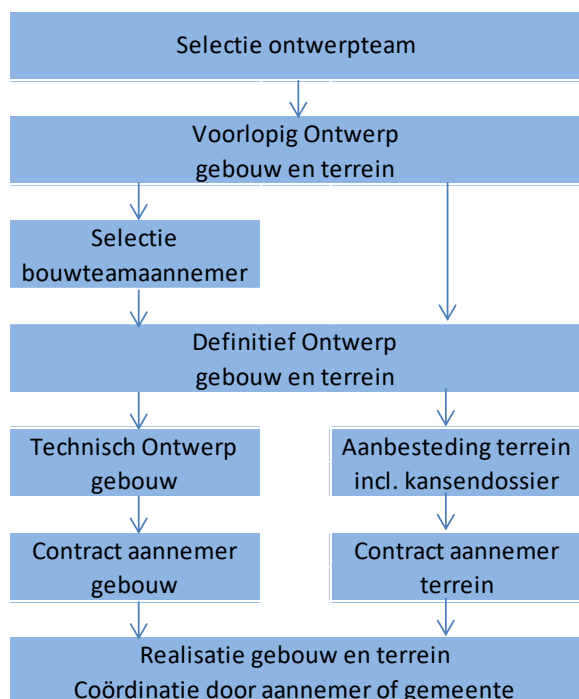
In onderstaande matrix zijn de bouworganisatievormen tegen elkaar afgewogen. Scores in 'plussen' (sterk) en 'minnen' (minder sterk) zijn per criterium toegekend, die de mate van wenselijkheid en uitvoerbaarheid van de betreffende bouworganisatievormen bepalen.

De beoordeling biedt ingrediënten en argumenten voor de afweging van de bouworganisatie-vormen als basis voor bestuurlijke besluitvorming. In het onderzoek is geen weging tussen hoofdcriteria bepaald, omdat dit afhankelijk is van deze bestuurlijke afweging; de constatering uit de vergelijking (matrix) zijn daarom *niet* optelbaar.

	Traditioneel	Bouwteam	Geïntegreerd
Verdieping programma van eisen			
Verdiepen programma van eisen	+	+	-
Sturing op ontwerp			
Invloed op vertaling programma van eisen naar functioneel ontwerp	+	+	-
Ontwerpvrijheid (landschaps-)architect	+	+/-	-
Invloed op landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	+	+	-
Terugkoppeling naar opdrachtgever tijdens het ontwerpproces	+	+	-
Toetsing ontwerp op technische en financiële haalbaarheid	-	+	+
Gebouwonderhoud			
Focus op totale levenscycluskosten	-	+/-	+
Risicomanagement			
Risico op onvoldoende inlossen verwachtingspatroon	+	+/-	-
Prijszekerheid	-	+/-	+
Risico op bijkomende kosten door ontwerpfouten	-	+/-	+
Risico op uitloop planning	-	+/-	+
Marktwerving			
Inspanning vanuit opdrachtgever	+	+/-	-
Mate van marktadoptie	+/-	+	-

Rekening houdend met bovenstaande beoordelingsmatrix, wordt geadviseerd om voor de realisatie van het project OCK te werken met een **bouwteam**. Enerzijds beantwoordt de organisatievorm aan de nadrukkelijke wens van de opdrachtgever en eindgebruikers om sturing te geven aan het ontwerpproces, anderzijds is er in zekere mate sprake van risicobeheersing is op vlak van bouw- en exploitatiekosten.

Geadviseerd wordt om in de eerste fase een **ontwerpteam** aan te stellen, in plaats van verschillende ontwerpers en adviseurs afzonderlijk. In het voortraject is OCK nadrukkelijk beschouwd als een integraal geheel van gebouw en terrein, het is dan ook aangewezen de ontwerpopdracht als zodanig uit te vragen. Bovendien geeft het aan ontwerpers en adviseurs de kans om succesvolle samenwerkingen uit eerdere projecten opnieuw aan te gaan. Daarbij moet aandacht besteed worden aan de exclusiviteit van de teamleden voor de (landschaps-)architecten. Overige adviseurs zouden de mogelijkheid moeten hebben om bij meerdere teams (max. 3) aan te sluiten in de selectiefase.



Vanaf de bouwteamfase is voorgesteld een opsplitsing te maken in gebouw- en terreinaanleg. De aannemers voor het gebouw worden na afronding van het Voorlopig Ontwerp (VO) aangesteld. Het ontwerp ligt dan op hoofdlijnen vast, maar laat nog voldoende ruimte voor optimalisaties in overleg met de uitvoerende partijen. Zowel de bouwkundig aannemer als de E- en W-installateurs dienen deel te nemen aan de bouwteamfase.

De inbreng van de aannemer voor de infra en terreinaanleg is minder groot aan het begin van het ontwerp proces en kan derhalve in een later stadium worden geselecteerd. Gezien het taakstellend budget, is het echter wel gewenst om in een voldoende vroeg stadium prijszekerheid te hebben over het voorgestelde ontwerp.

In de praktijk komt het erop neer om de aannemer aan te stellen in de VO of in de DO fase. Het moment dient afgewogen en beslist te worden, op

basis van onder andere de complexiteit van het ontwerp, de raakvlakken met het gebouw en het advies van het ontwerpteam.

8.3 Aanbestedingswijze

Conform bovenstaand advies, dienen drie aanbestedingen georganiseerd te worden om de ontwerpende en uitvoerende partijen te selecteren: ontwerpteam, aannemer bouw, aannemer terreinaanleg. Daarbij dient rekening gehouden te worden met onderstaande drempelbedragen, zoals vastgesteld door de gemeente Voerendaal.

Procedure	Werken	Leveringen	Diensten
Vormvrij	Tot € 2.500	Tot € 2.500	Tot € 2.500
Enkelvoudig	Tot € 50.000	Tot € 25.000	Tot € 25.000
Meervoudig	€ 50.000 - € 750.000	€ 25.000 - € 100.000	€ 25.000 - € 100.000
Nationaal	€ 750.000 - Europees Drempelbedrag	€ 100.000 - Europees Drempelbedrag	€ 100.000 - Europees Drempelbedrag
Europees	Vanaf Europees Drempelbedrag	Vanaf Europees Drempelbedrag	Vanaf Europees Drempelbedrag

Bedragen zijn in hele Euro's, Exclusief btw

Voor de selectie van het ontwerpteam is het aan te raden om te werken met een aanbestedingsprocedure in twee fases: een selectiefase en een gunningsfase. Dit om te vermijden dat een groot aantal partijen een uitgebreide offerte maakt, met een geringe kans op toewijzing.

Voor de aannemers bouw en infra wordt deze opsplitsing niet geadviseerd, gezien de huidige conjunctuur. Wel zullen er referenties worden gevraagd, om zekerheid te hebben dat inschrijvende partijen ervaring hebben met soortgelijke projecten.

Samenvattend leidt dit tot onderstaande aanbestedingsstrategie.

	Ontwerpteam (integraal)	Aannemer bouw	Aannemer terreinaanleg
Opdracht	- VO - DO (in bouwteam) - vergunningsaanvraag - TO (in bouwteam)	- DO (in bouwteam) - TO (in bouwteam) - Realisatie - Onderhoud en energieprestatie (optioneel)	- DO (optioneel) - TO (optioneel) - Realisatie
Bedrag	> € 221.000	> € 5.548.000	< € 5.548.000
Procedure	Europees niet-openbaar	Europees openbaar	Nationaal openbaar

8.4 Planning doorkijk vervolg fase

Uitgaande van een positief besluit door de Raad in februari 2020, wordt onderstaande planning voor het vervolg voorgesteld.

Ontwerpfase	
Aanbesteding Ontwerpteam	Q1 2020
Ontwerptraject (SO-VO)	Q2 2020 t/m Q4 2020
Aanbesteding bouwteam	Q1 2021
Start bouwteam	Q2 2021
Uitvoering gereed ontwerp	Q4 2021
Bestemmingsplan	
(parallel aan ontwerpfase)	
Bestemmingsplan procedure	Q3 2020 t/m Q3 2021
Uitvoeringsfase	
Start bouw	Q1 2022
Oplevering	Q2 2023

9

Financieel

Op basis van het projectprogramma is een vertaling gemaakt naar de financiële consequenties op investering alsmede exploitatie.

9.1 Investering

De investeringskosten voor het gebouw en buitenruimte zijn herijkt, rekening houdend met het actuele Functioneel-Ruimtelijk en Technisch Programma van Eisen gebouw en buitenruimte zoals omschreven in voorliggend Ontwikkelp⁶.

In vergelijking met de reservering in het Raadsbesluit juni 2017, is de investering toegenomen. Deze toename ontstaat door:

- Gestegen bouwkosten en indexering (naar prijspeil 2021).
- Kwaliteitsverhoging van de gebouwprestatie conform wettelijke verplichtingen Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)⁷, gasloos en Frisse Scholen.
- Meer ruimtebehoefte (vanuit ook nieuwe gebruikers) conform geactualiseerd projectprogramma waarin het ruimtelijk kader met circa 200 m² bvo is toegenomen. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door toename van het (semi)commerciële gebruik, waarvoor een kostprijsdekkende huurvergoeding tegenover staat.
- De werkelijke compensabele btw op de investeringen voor infra en gebouw valt lager uit dan verwacht in het Raadsvoorstel 2017.

		21%		2019	
		BTW*	%	KOSTEN	BTW
A	BOEKWAARDES			€ 892.397	€ 0
1	BOEKWAARDES Locatie de Schrub (excl. Grond)	EXCLUSIEF	0%	€ 542.397	€ 0
2	HISTORISCHE KOSTEN	PM	0%	€ 350.000	€ 0
B	GEBOUWEN			€ 7.040.212	€ 1.266.408
A	KINDERCENTRUM	COMPENSABEL (0%)	100%	€ 3.303.323	€ 693.698
B	GYMZAAL	COMPENSABEL (0%)	100%	€ 2.171.356	€ 455.985
D	KANTINE, HORECA & SOC. MAATSCHAPPELIJK	COMPENSABEL (372/518 deel)	28,19%	€ 1.405.975	€ 83.219
F	SOCIAAL ONDERNEMERSCHAP	COMPENSABEL (0%)	100%	€ 159.557	€ 33.507
C	VELDEN			€ 1.991.911	€ 74.632
3	VOETBALVELDEN	COMPENSABEL (100%)	0%	€ 1.636.523	€ 0
1	TENNISBANEN	COMPENSABEL (0%)	100%	€ 355.388	€ 74.632
D	INFRASTRUCTUUR			€ 2.308.070	€ 103.153
0	GROENVOORZIENING	COMPENSABEL (100%)	0%	€ 248.102	€ 0
2	ENTREEGEBIED EN PARKEREN	COMPENSABEL (100%)	0%	€ 854.669	€ 0
4	SCHOOL-/GEBOUWOMGEVING	COMPENSABEL (0%)	100%	€ 149.801	€ 31.458
5	MFA-OMGEVING	COMPENSABEL (0%)	100%	€ 341.404	€ 71.695
6	ATHLETIC SKILLS	COMPENSABEL (100%)	0%	€ 78.510	€ 0
7	WATERBUFFER	COMPENSABEL (100%)	0%	€ 162.964	€ 0
8	SLOOPKOSTEN	COMPENSABEL (100%)	0%	€ 472.620	€ 0
	TOTAAL			€ 12.232.590	
	BTW				€ 1.444.193
	TOTAAL INVESTERING INCL. BTW				€ 13.676.783

⁶ Investeringsprojectbudget conform demarcatielijst investering, zie bijlage 12.

⁷ Voor nieuwbouw geldt dat de aanvraag van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2020 moet voldoen aan de eisen voor BENG. Bij toepassen van BENG moet gedacht worden aan zonnepanelen, minder gebruik van fossiele energie, gebruik van innovatieve technieken om energieverbruik te verlagen, slimme lichtregeling, betere isolatie etc.

9.2 Exploitatie

Om een langjarig beeld te kunnen geven van de gebouwexploitatie is een meerjaren exploitatieoverzicht opgesteld. De gehanteerde financiële uitgangspunten en indices zijn in afstemming met de gemeente vastgesteld.

De investeringskosten, eigenaarskosten alsmede de gebruikskosten van OCK worden aan gebruikers doorberekend conform de notitie "Uitgangspunten huurcontracten en huurprijzen OCK", met de categorieën:

- **Maatschappelijk:** Verenigingen of instellingen met maatschappelijke doelstelling. Basisschool, Bibliotheek, TV Klimmen, VV Hellas, Burgerij etc.
- **Semi-commercieel:** Verenigingen of instellingen met maatschappelijke doelstelling. Humankind, Cicero, Meander.
- **Commercieel:** Gebruikers met bedrijfsmatige activiteiten in de OCK. Fysiotherapie, Puur Jong.

De **eigenaarskosten** (groot onderhoud, heffingen en verzekeringen) zijn geraamd op circa € 37 per m² bvo per jaar (prijsspeil 2021) en worden naar de hoofdgebruikers doorberekend. Maatschappelijke partners betalen dit als huur.

De kapitaallasten van de investering worden aan de semi-commerciële en commerciële partners doorberekend in de huurkosten, in overeenstemming met de Wet Markt en Overheid. Hiertoe is een kostprijs dekkende huur berekening gemaakt, waarbij bij de commerciële partners gerekend is met een hoger risicopercentage dan bij de semi-commerciële partners. De huurkosten voor **semi-commerciële partners** bedraagt hiermee € 103 per m² bvo per jaar (prijsspeil 2021), voor de **commerciële partners** bedraagt dit € 128 per m² bvo per jaar.

De **gebruikerskosten** (o.a. schoonmaak, energie en water) zijn geraamd tussen € 26 en € 46 per m² bvo per jaar (prijsspeil 2019, met indexering naar 2021 € 49) en worden naar gebruikers doorberekend. Het exacte bedrag is afhankelijk van het gebouwonwerp en de keuzes die gebruikers in afstemming met de beheerorganisatie (in oprichting) maken.

Het delen van ruimte betekent het delen van de huur- en exploitatiekosten en dus feitelijk een lagere bijdrage per gebruiker. De toerekening van aantal m² bvo is bepaald op de verhouding gebruiksuren en ruimtevrage.

Voorbeeld indicatief:

Individuele ruimte-wens:

	Fysio
Behandelruimte =	20 m ²
Huur	20 m ² x € 128,- € 2.560,-
exploitatie	20 m ² x € 49,- € 980,-
Totaal Fysio	€ 3.540,-

	VV Hellas	
	15 m ²	= EHBO ruimte
	15 m ² x € 37,- € 555,-	huur
	15 m ² x € 49,- € 735,-	exploitatie
	€ 1.290,-	Totaal VV Hellas

Uiteindelijk gedeelde ruimte:

Behandelruimte =		→	Gedeeld	←	= EHBO ruimte	
			20 m²			
huur	15 m² x € 128,- € 1.920,-				5 m² x € 37,- € 185,-	huur
exploitatie	15 m² x € 49,- € 735,-				5 m² x € 49,- € 245,-	exploitatie
Totaal Fysio	€ 2.655,-				€ 430,-	Totaal VV Hellas

10

Bijlagen

- Bijlage 1: Maatschappelijk onderlegger
- Bijlage 2: Integraal Ruimtelijk programma (gebouw)
- Bijlage 3: Relatieschema (gebouw)
- Bijlage 4: Fiches
- Bijlage 5: Technisch Programma van Eisen
- Bijlage 6: Indicatief bezettingsschema van de gemeenschappelijke ruimten
- Bijlage 7: Advies bestaande bebouwing terrein OCK
- Bijlage 8: Functioneel Ruimtelijk Programma van Eisen voor de buitenruimte
- Bijlage 9a: Stedenbouwkundige en landschappelijke kaders
- Bijlage 9b: Advies Jo Coenen
- Bijlage 10: Beheer en exploitatie
- Bijlage 11: Demarcatie eigenaar en gebruikersbeheer
- Bijlage 12: Demarcatielijst investering

Bijlage 1

Maatschappelijke onderlegger

Bijlage 2

Ruimtetablel

Bijlage 3

Relatieschema

Bijlage 4

Fiches

Bijlage 5

Technisch programma van Eisen

Bijlage 6

Indicatief bezettingsschema

Bijlage 7

Advies bestaande
bebouwing terrein

OCK

Bijlage 8

Functioneel Ruimtelijk PvE voor de buitenruimte

Bijlage 9a

Stedenbouwkundige en landschappelijke kaders

Bijlage 9b

Advies Jo Coenen

Bijlage 10

Beheer en
exploitatie

Bijlage 11

Demarcatie onderhoud

Bijlage 12

Demarcatie
investerings

RO groep Zuid

Postbus 3086, 6202 NB Maastricht

Wilhelminasingel 58, 6221 BK Maastricht

T 043 – 350 00 50, F 043 – 325 72 12

info@rogroep.nl, www.rogroep.nl

RO groep Eindhoven

Torenallee 20, 5617 BC Eindhoven

Videolab, eerste verdieping

T 040 – 243 83 41