



Nota van B&W

Onderwerp Programma van Eisen en intentieverklaringen Dorpshuis Badhoevedorp

Portefeuillehouder S. Bak
Collegevergadering 2 april 2013
Inlichtingen Erik Tetteroo (06-46308445) en Daphne Postma (023-567 6147)
Registratienummer 2013.0018381

Inleiding

Met het raadsvoorstel *Dorpshuis Badhoevedorp, actualisatie programma, beheer, exploitatie en kredietaanvraag* (2012.0038086) heeft de raad op 18 oktober 2012 ingestemd met het realiseren van een nieuw dorps huis in Badhoevedorp aan de Snelliuslaan. Ter uitvoering van dit besluit is in de afgelopen maanden een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, zijn de intentieverklaringen met gebruikers voorbereid en heeft de architectenselectie plaatsgevonden. Met de vaststelling van het PvE en de intentieverklaringen van de gebruikers is het verantwoord de vervolgstap te nemen in het proces om de architect opdracht te geven het ontwerp uit te werken tot een bouwvergunning.

Een belangrijke contractuele vervolgstap is ondertekenen van een huurovereenkomst met Maatvast, die als stichting het beheer en de exploitatie gaat uitvoeren. Deze stap vindt plaats voor het gunnen van de bouwopdracht aan een aannemer. De aanbesteding is gepland in begin 2014. Door de discussie in de gemeenteraad over de locatiekeuze, is de uitvraag voor de architectenselectie vertraagd en is de planning een kwartaal opgeschoven. De bouw kan naar verwachting april 2014 starten, en zal ongeveer een jaar duren. Het dorps huis is meegenomen in het bestemmingsplan Badhoevedorp-Lijnden Oost. In het geval deze planprocedure vertraagt, zullen wij een andere ruimtelijke procedure volgen.

Programma van Eisen

Het nieuwe dorps huis in Badhoevedorp dient ter vervanging van het huidige gebouw. De locatie is een terrein aan de Snelliuslaan langs de waterpartij tussen de Sporthoeve en het oude dorps huis. Het voorliggende Programma van Eisen (PvE) bevat de functionele, ruimtelijke en technische eisen en wensen van de verschillende gebruikers voor het nieuw te realiseren dorps huis. Het oude dorps huis met een omvang van circa 2.000 m² biedt onderdak aan een grote verscheidenheid aan organisaties. Het merendeel van deze organisaties gaat over naar het nieuwe dorps huis. De volgende organisaties, die ook in het huidige dorps huis onderdak hebben, gaan een exclusieve ruimte huren voor eigen gebruik: Jeugdcircus Acrobatico, Estro Kinderopvang, Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (SKH) peuterspeelzaal, Stichting Galerie Kunst 2001. Een nieuwe organisatie die wordt ondergebracht in het nieuw te realiseren dorps huis is Jeugdgezondheidszorg. Als nieuwe functie komt er daarnaast een jongerenhuiskamer.

Naast deze huurders is er een groep gebruikers die wekelijks, maandelijks, dan wel incidenteel gebruik gaat maken van een van de multifunctionele ruimten. De Petanque Union Badhoevedorp en Ons Tweede Huis keren niet terug in het nieuwe dorps huis. Het nieuwe dorps huis omvat 2.050 m² bruto vloer oppervlak (bvo).

In dit PvE worden stedenbouwkundige, ruimtelijke en technische eisen weergegeven waaraan de nieuwbouw van het dorpshuis dient te voldoen. De volgende aspecten komen hierbij aan de orde:

- Functioneel programma;
- Aantal, afmetingen en afwerkingen van de diverse ruimten;
- Functionele relaties (intern en extern);
- Algemene en functiespecifieke vereisten;
- Technische eisen;
- Duurzaamheid.

Het PvE is tot stand gekomen in goed overleg met de begeleidingsgroep, waarin de exploitant en de (toekomstige) gebruikers van het dorpshuis zitting hebben. Het PvE vormt nu de basis voor de architect om een Voorlopig Ontwerp op te stellen. In de ontwerpfase wordt de begeleidingsgroep opnieuw nadrukkelijk betrokken.

Architectenselectie

Aan de hand van een prijsvraag heeft de architectenselectie plaatsgevonden. In een voorselectie zijn vijf architecten bureaus uitgenodigd een schetsontwerp te maken voor het nieuwe dorpshuis. De ontwerpen zijn beoordeeld via een publieksenquête, door de begeleidingsgroep en door een selectiecommissie. Uit deze beoordeling kwam Faro architecten uit Lisserbroek als beste uit de bus. Faro heeft opdracht gekregen voor het opstellen van het Voorlopig Ontwerp.

Uitslag enquête

De enquête onder Badhoevedorpers laat een uitgesproken voorkeur zien voor het schetsontwerp van Faro. Er zijn 166 geldige enquêteformulieren ingevuld, waarvan 94 (56,63 %) met voorkeur voor Faro. De belangrijkste afweging van belangstellende Badhoevedorpers was de uitstraling: het ontwerp ziet er mooi uit en passend bij Badhoevedorp. Ook waarden de Badhoevedorpers de ligging in de omgeving en de bruikbaarheid van het ontwerp. De uitslag van de enquête weegt voor 30% mee in de keuze voor de architect.

Begeleidingsgroep

De mening van de begeleidingsgroep telt voor 20% mee in de waardering van de schetsontwerpen. Na de presentatie van de ontwerpen door de architecten, heeft de begeleidingsgroep punten toegekend op beheer, bruikbaarheid, onderhoud en specifieke wensen. Ook van de begeleidingsgroep kreeg Faro de meeste punten. Faro scoorde vooral goed op het verwachte toekomstige beheer en op de indeling.

Selectiecommissie gemeente

De gemeentelijke selectiecommissie, die onder meer bestaat uit de stadsarchitect en deskundigen van beheer en het ingenieursbureau, gaf het ontwerp van architectenbureau Onix de beste beoordeling. Onix scoort bij de deskundigen goed wat betreft de uitstraling en de flexibiliteit van het ontwerp en de interactie met gebruikers. Faro was bij de selectiecommissie een goede tweede. Het ontwerp van Faro scoorde vooral goed op de kosten, de verwachte interactie met gebruikers en op het verwachte toekomstige beheer. In de totaalstelling behaalde Faro met een ruime voorsprong de eerste plaats.

Intentieverklaringen

Om als gemeente zekerheid te hebben over inkomsten vanuit de verhuur aan gebruikers die een exclusieve ruimte gaan huren en gebruikers de zekerheid te bieden tot de mogelijkheid van huren, gaan we over tot het sluiten van intentieverklaringen tussen gemeente en toekomstige gebruikers van exclusieve ruimten. In de intentieverklaring spreekt de gemeente de intentie uit tot het realiseren van een nieuw dorps huis. De gebruikers spreken de intentie uit het aantal afgesproken ruimtes af te nemen. Daarbij wordt ook het aantal te huren vierkante meters en de huurprijs vastgelegd. Per gebruiker kunnen speciale afspraken in de verklaring zijn opgenomen, toegespitst op de specifieke situatie van de gebruiker.

De gemeente sluit als eigenaar van het pand een huurovereenkomst af met Stichting Maatvast. Stichting Maatvast, als stichting die het beheer en de exploitatie gaat uitvoeren, sluit huurovereenkomsten af met de toekomstige huurders. Deze huurovereenkomsten worden voor de gunning tot bouw van het dorps huis afgesloten.

Huurprijzen

De huurprijzen genoemd in de intentieverklaringen zijn gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- Professionele organisaties betalen een huurprijs van € 229,70 per m² per jaar inclusief servicekosten.
- Vrijwilligersorganisaties betalen de helft van dit bedrag, zijnde € 114,85 per m².
- Voor berg ruimten voor vrijwilligersorganisaties wordt een huurprijs gerekend van € 57,43 per m².
- De huur van multifunctionele ruimten bedraagt voor professionele organisaties € 1,00 per m² en voor vrijwilligersorganisaties € 0,50 per m².

Instellingen waarmee een intentieverklaring wordt afgesloten

Met de volgende instellingen wordt een intentieverklaring afgesloten:

- Jeugd circus Acrobatico;
- Veiligheids regio Kennemerland, Jeugd gezondheids zorg GGD;
- Estro Kinderopvang B.V.;
- Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer;
- Stichting Kunst 2001.

Bovenstaande huurders zijn de instellingen waarvoor in het dorps huis exclusieve voorzieningen worden aangelegd. Naast deze huurders is er een groep gebruikers die wekelijks, maandelijks, dan wel incidenteel gebruik gaat maken van een van de multifunctionele ruimten. Met deze gebruikers wordt geen intentieverklaring afgesloten. Onderstaand wordt per huurder aangegeven welke ruimtes worden afgenomen en welke speciale afspraken zijn gemaakt.

➤ Jeugd circus Acrobatico

Acrobatico neemt in het nieuwe dorps huis een berg ruimte van 50m² af. Daarnaast maken zij gebruik van de algemene evenementen ruimte voor een vast wekelijks gebruik van minimaal 95 dagdelen per jaar.

Voor Acrobatico worden als speciale voorzieningen twee gecertificeerde bevestigingspunten gemaakt in de evenementenzaal, waar plafondhaken voor luchtacrobatiek aan bevestigd kunnen worden.

Speciale afspraken

Acrobatico heeft aangegeven de intentie te hebben mee over te gaan naar het nieuwe dorpshuis als huurder, maar in de huidige financiële situatie de hogere huurprijs niet op te kunnen brengen. Acrobatico ontvangt momenteel op grond van de subsidieregeling Vrijwillig Jeugd en Jongerenwerk een tegemoetkoming van 50% in de huisvestingskosten (naast een tegemoetkoming in kosten voor leiderschapsvorming en organisatiekosten e.d.). Er is sprake van dat deze regeling wijzigt. Aan Acrobatico is daarom de toezegging gedaan dat zij bij een overgang naar het nieuwe dorpshuis, als tegemoetkoming in de hogere huurkosten, 50% van de huisvestingskosten als subsidie kunnen blijven ontvangen, ongeacht of de regeling wijzigt. Het subsidiebudget Vrijwillig Jeugd en Jongerenwerk, op grond waarvan Acrobatico momenteel een subsidie ontvangt, biedt daarvoor ruimte. Het jeugdcircus heeft een aantal zaken in gang gezet om meer inkomsten te genereren, zoals het stapsgewijs verhogen van de contributie, het aanvragen van een ANBI (Algemeen Nut Beogende Instelling) cultuurstatus¹ en het geven van workshops.

Acrobatico geeft aan zelfs met de hogere subsidie en de ingezette acties om meer inkomsten te verwerven nu niet met zekerheid te kunnen zeggen de begroting rond te krijgen. Daarom is als speciale afspraak in de intentieverklaring opgenomen dat indien Acrobatico onverhoopt geen aanspraak meer kan maken op gemeentelijke subsidie, als deze verlaagd wordt, of indien blijkt dat het niet lukt om structureel extra inkomsten te verwerven Acrobatico niet gehouden is aan de afspraken in deze intentieverklaring.

➤ **Veiligheidsregio Kennemerland, Jeugdgezondheidszorg GGD**

De GGD gaat eigen behandelruimten en spreekkamers afnemen om taken in de jeugdgezondheidszorg, zoals consultatiebureau en reizigerssprekuren en dergelijke uit te voeren. De GGD huurt exclusief 2 spreekkamers van 21m², een kantoorruimte van 30m² en een boxenruimte van 52m².

Speciale afspraken

De GGD heeft het recht om de gehuurde exclusieve ruimten onder te verhuren aan organisaties die aan de GGD gelieerd zijn. Momenteel heeft de GGD een diëtist als onderhuurder.

➤ **Estro Kinderopvang B.V.**

Estro Kinderopvang B.V., moedermaatschappij van diverse kinderopvangbureaus waaronder B4Kids Kinderopvang die kinderopvang aanbiedt in het huidige dorpshuis in Badhoevedorp, gaat in het nieuwe dorpshuis voor 3 groepen kinderopvang aanbieden. Estro neemt 3 exclusieve groepsruimtes van ieder 80m² af. Eén van deze ruimtes wordt gedeeld met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (SKH). Daarnaast neemt Estro een kantoorruimte, een keukenruimte, een opslagruimte, een verkeersruimte en buitenruimte af.

¹ Als een ANBI een culturele instelling is, kan deze ANBI de status culturele ANBI krijgen. Om als culturele ANBI aangemerkt te worden moet de instelling voor minstens 90% actief zijn op cultureel gebied. Donateurs van culturele ANBI's hebben vanaf 2012 een extra belastingvoordeel, omdat voor hen een extra giftenafrek geldt.

Speciale afspraken

Voor de groepsruimte die Estro deelt met SKH wordt Estro aangemerkt als medegebruiker en SKH als hoofdgebruiker. Dit stelt SKH in staat om deze groepsruimte als peuterspeelzaal in te richten, die ook als zodanig herkenbaar is.

Met Estro is afgesproken dat de intentieverklaring vervalt indien de oplevering van het nieuwe dorpshuis niet plaatsvindt voor 31-12-2015. De huidige planning voorziet in oplevering vóór deze datum.

Als Estro afziet van het huren van de afgesproken ruimtes in de intentieverklaring, wordt een boete verbeurd ter hoogte van de huursom van 1 jaar (€ 50.000,-). Estro Kinderopvang is de enige commerciële organisatie waarmee een intentieverklaring wordt afgesloten. Dit is de reden tot het opnemen van een boeteclausule in de verklaring.

➤ **Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer**

Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer (SKH) gaat 1 groepsruimte huren van 80m², die ingericht wordt als peuterspeelzaal. Deze ruimte deelt SKH met Estro Kinderopvang. SKH maakt in de ochtenden gebruik van de ruimte, Estro in de middag. SKH is hoofdgebruiker van deze ruimte en mag deze herkenbaar als peuterspeelzaal inrichten.

Speciale afspraken

SKH kan als tegemoetkoming in de hogere huurkosten een aanvullende subsidie aanvragen van € 9.000,- voor peuterspeelzaalwerk. Het budget voor peuterspeelzaalwerk biedt daarvoor ruimte.

SKH is afhankelijk van gemeentelijke subsidie. Daarom is de afspraak opgenomen dat indien SKH geen aanspraak meer kan maken op gemeentelijke subsidie, SKH niet langer gehouden worden aan de afspraken in de intentieverklaring.

➤ **Stichting Kunst 2001**

Vrijwilligersorganisatie Stichting Kunst 2001 gaat in het nieuwe dorpshuis kunst exposeren en verkopen. Stichting Kunst 2001 neemt een ontvangst/verkoopruimte af, een expositiemogelijkheid van 43m² en een bergruimte. Voor Stichting Kunst 2001 geldt het tarief voor vrijwilligersorganisaties.

Speciale afspraken

Stichting Kunst 2001 is grotendeels afhankelijk van gemeentelijke subsidie. In de intentieverklaring is de afspraak opgenomen dat indien Stichting Kunst 2001 geen aanspraak meer kan maken op gemeentelijke subsidie of indien deze verlaagd wordt, Stichting Kunst 2001 niet langer gehouden worden aan de afspraken in de intentieverklaring.

Middelen

Het Programma van Eisen en de ingediende schetsontwerpen uit de prijsvraag zijn door een onafhankelijk kostenadviesbureau doorgerekend. Uit deze kostenraming bleek dat het schetsontwerp een acceptabele overschrijding van circa 2% van de bouwkosten kent. De verwachting is dat het Voorlopig Ontwerp zodanig kan worden bijgesteld dat binnen het gebouw binnen het voorziene raadskrediet kan worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor het openstaande punt uit het raadsvoorstel van 18 oktober 2012: de sloop van het huidige dorpshuis dat binnen dit raadskrediet wordt meegenomen. Binnen de totale kosten van bouwrijp maken zal hier ruimte voor worden vrijgemaakt.

De stichtingskostenraming sluit aan op het geraamde budget uit de kredietaanvraag in het raadsvoorstel d.d. 17 juli 2012 (2012.0038086 "Dorpshuis Badhoevedorp (actualisatie programma, beheer, exploitatie en kredietaanvraag). Voor extra duurzaamheidsmaatregelen is €150.000 uitgetrokken, wat door toekomstige energiebesparingen moet worden terugverdiend in de exploitatie².

De exploitatieraming voor het dorpshuis laat vooralsnog een tekort zien. Er zijn nog mogelijkheden om extra huurders aan te trekken voor gebruik van de multifunctionele ruimten om zo de bezettingsgraad te verhogen en het exploitatietekort te verkleinen. Als huidige gebruikers zich terugtrekken of minder uren/ruimten willen afnemen bestaat er een risico op een groter exploitatietekort en leegstand. Dit risico zal ook worden opgenomen in de Voorjaarsrapportage 2013.

De bewaking van de kosten zal een continu punt van aandacht blijven.

In- en externe communicatie

De architectenselectie en de keuze voor Faro zijn in januari uitgebreid gecommuniceerd. Aan de vaststelling van het programma van eisen zal geen specifieke aandacht worden besteed in de externe communicatie. Wel zal de ondertekening van de intentieovereenkomsten door de toekomstige gebruikers belicht worden. Naar verwachting kan dit eind april a.s. plaatsvinden tijdens een workshop over de uitwerking van het Voorlopig Ontwerp.

² Zoals vermeld in het raadsvoorstel 2012.0038086 "Dorpshuis Badhoevedorp (actualisatie programma, beheer, exploitatie en kredietaanvraag)" is de dekking van de extra investering van € 150.000 onderdeel van het programma duurzaamheid.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. het Programma van Eisen voor het dorpshuis Badhoevedorp vast te stellen;
2. kennis te nemen van de keuze voor Faro als architect van de nieuwbouw;
3. de intentieverklaringen met Jeugdcircus Acrobatico, Veiligheidsregio Kennemerland, Estro Kinderopvang B.V., Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer, Stichting Kunst 2001 zoals bijgevoegd in de bijlagen, aan te gaan;
4. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouder,



S. Bak

Bijlage(n)

- Programma van Eisen Dorpshuis;
- 5 intentieverklaringen .

Dorpshuis Badhoevedorp

Programma van Eisen

Definitief

25 maart 2013



gemeente
Haarlemmermeer

Ingenieursbureau

Akkoord op voorliggend document, inclusief bijlagen:

	naam	datum	handtekening
opgesteld door:	C.P.Homburg		
projectleider Ingenieursbureau	M. Alberts		
teammanager Ingenieursbureau	C.W. van der Weij		
Team Vastgoed			
projectmanager Projecten & Planeconomie	E. Tetteroo		
beleidsadviseur MEO (namens gebruikers)	D. Postma		
	concept	voorlopig	definitief
versie status			
versie datum			

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Inleiding	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Onderwerpen PvE.....	5
Hoofdstuk 2. Algemeen.....	6
2.1 Algemeen geldende voorwaarden	6
2.2 Functiespecifieke bepalingen	7
2.3 Ontwikkelgebied	8
2.4 Planbegrenzing.....	8
2.5 Veiligheid	8
2.6 Duurzaamheid en energieverbruik.....	8
2.7 Architectonische en stedenbouwkundige afwijkingen	10
Hoofdstuk 3. Functioneel programma	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Configuratie Dorpshuis.....	11
3.2.1 Algemene ruimten.....	11
3.2.2 Vaste gebruiksruimten.....	12
3.2.3 Multifunctionele ruimten.....	13
3.2.4 Buitenruimten.....	13
3.3 Functionele relaties (intern en extern).....	13
3.3.1 Intern	14
3.3.2 Extern.....	15
3.4 Toegankelijkheid.....	15
Hoofdstuk 4. Programma per onderdeel.....	16
4.1 Inleiding.....	16
4.2 Algemene ruimten	16
4.2.1 Entree.....	16
4.2.2 Horeca	16
4.2.3 Beheerder	16
4.2.4 Bergingen.....	16
4.2.5 Technische ruimte, opslagruimte en installatieruimte (t.b.v. evenementenruimte).....	17
4.2.6 Garderobe.....	17
4.2.7 Verkeersruimten	17
4.2.8 Toiletvoorzieningen	17
4.2.9 Buggy opstelruimte	17
4.3 Vaste gebruiksruimten	18
4.3.1 Bergruimten	18
4.3.2 Galerie Kunst 2001.....	18
4.3.3 Huiskamer jeugd.....	18
4.3.4 Jeugdgezondheidszorg / CJG.....	18
4.4 Multifunctionele ruimten.....	19
4.4.1 Peuterspeelzaal, BSO en gedeeld kantoor	19
4.4.2 Activiteitenruimte 1	19
4.4.3 Activiteitenruimte 2.....	19
4.4.4 Activiteitenruimte 3.....	19
4.4.5 Activiteitenruimten 4a & 4b	19
4.4.6 Berging	19
4.4.7 Evenementen/podiumruimte.....	19
4.4.8 Kleedruimte.....	20
4.4.9 Lunchruimte Jeugdgezondheidszorg / CJG en personeel dorps huis	20
4.4.10 Ovenruimte	20
4.5 Buitenruimten.....	21
4.5.1 Horecaterras.....	21
4.5.2 Buitenruimte Peuterspeelzaal en BSO.....	21
4.5.3 Algemeen.....	21
Hoofdstuk 5. Technische specificaties	22

<i>5.1 Bouwkundige eisen:</i>	22
<i>5.1.1 Algemeen</i>	22
<i>5.1.2 Vloeren</i>	22
<i>5.1.3 Plafonds</i>	22
<i>5.1.4 Wanden</i>	23
<i>5.1.5 Puien, kozijnen, ramen en deuren</i>	23
<i>5.2 Installatietechnische eisen</i>	24
<i>5.2.1 Algemene eisen</i>	24
<i>5.2.2 Verwarming en ventilatie</i>	24
<i>5.2.3 E-installatie</i>	24
<i>5.2.4 Verlichting</i>	24
<i>5.2.5 Noodverlichting</i>	25
<i>5.2.6 Data-installatie en telefoon</i>	25
<i>5.2.7 Koud- en warmwater installatie</i>	25
<i>5.2.8 Brandmeld- en inbraakinstallatie</i>	25

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Algemeen

De gemeente Haarlemmermeer is voornemens een nieuw dorps huis te realiseren in de kern Badhoevedorp. De beoogde locatie is een nu onbebouwd terrein aan de Snelliuslaan langs de waterpartij tussen de Sporthoeve en het oude dorps huis. Een nieuw dorps huis dient het huidige te gaan vervangen. Het voorliggende Programma van Eisen (PvE) biedt inzicht in de verschillende functies, partijen en eisen en wensen ten aanzien van het nieuw te realiseren dorps huis.

Het oude, te vervangen, dorps huis is een houten gebouw dat onderdak biedt aan een grote verscheidenheid aan organisaties zoals kindercircus Acrobatico, een keramiekgroep, een sjoelvereniging en een bridge sociëteit. Het merendeel van deze organisaties gaat over naar het nieuwe dorps huis. Daarnaast zullen enkele nieuwe organisaties worden ondergebracht in het nieuw te realiseren dorps huis zoals Jeugdgezondheidszorg / CJG. De huidige parkeervoorziening dient mogelijk ten dele te worden aangepast om ruimte te maken voor realisatie van het dorps huis. Een haalbaarheidsstudie wijst uit dat het maximale bebouwde oppervlak 2000 m² bedraagt.

Het nieuwe dorps huis dient modern en 'dorps' te worden ontworpen. Materialisatie dient dusdanig flexibel te zijn dat onverhoopte (deel)vervangingen of aanpassingen eenvoudig mogelijk zijn, of zo duurzaam dat het de levensduur van het pand ruimschoots zal evenaren. De ligging aan het water moet worden benut door het gebouw tweezijdig te openbaren. Een front aan de voorzijde met entree aan het parkeerterrein en een ander front aan de achterzijde met buitenruimte voor o.a. de horeca aan het water. De gevel aan de waterzijde moet worden geopend naar de nieuwe wijk 'Quatrebras', langs deze zijde dient een openbare (loop) route te (kunnen) ontstaan, het is daarom ongewenst om te bouwen tot in de waterkant. Het gebouw dient in esthetisch opzicht de tand des tijd te kunnen doorstaan, flexibel (her) indeelbaar te zijn en levensloop bestendig. Inzet is om zéér compact te bouwen, hierop is ook de ruimtestaat gebaseerd.

Vanwege het karakter van het gebruik (openbaar gebouw) dient er een heldere routing te worden gerealiseerd, zowel in- als extern.

Het eindproduct dat de gemeente Haarlemmermeer voor ogen heeft: een eenvoudig, aantrekkelijk en goed gebouw waarin het goed vertoeven is, duurzaam en energie-efficiënt, prettig in gebruik, eenvoudig te beheren en goed exploitabel.

1.2 Onderwerpen PvE

In dit PvE worden stedenbouwkundige, ruimtelijke en technische eisen weergegeven waaraan de nieuwbouw van het dorps huis dient te voldoen. De volgende aspecten zullen hierbij aan de orde komen:

- ❖ Functioneel programma
- ❖ Aantal, afmetingen en afwerkingen van de diverse ruimten¹
- ❖ Functionele relaties (intern en extern)
- ❖ Algemene en functiespecifieke vereisten.

Het PvE is het basisdocument voor de ontwerpende partijen. In eerste instantie is dit de architect, maar ook de adviseurs voor de constructie, de installaties, de bouwfysica, de brandveiligheid, de toegankelijkheid en de akoestiek dienen gebruik te maken van dit PvE bij de uitwerking tot een voorlopig ontwerp (VO), een definitief ontwerp (DO) en een bestek. Wanneer ontwerpende partijen willen afwijken van elementen van het voorliggend PvE, dienen vooraf de consequenties inzichtelijk te worden gemaakt.

¹ tenzij anders vermeld, zijn alle in dit PvE genoemde afmetingen, netto functioneel vloeroppervlak.

Hoofdstuk 2. Algemeen

2.1 Algemeen geldende voorwaarden

Uitgangspunt is dat het op te stellen ontwerp voldoet aan alle van toepassing zijnde wettelijke voorschriften, bepalingen en richtlijnen zoals deze landelijk dan wel plaatselijk zijn voorgeschreven.

Voorts dient te worden voldaan aan alle van toepassing zijnde normen van het Nederlands Normalisatie Instituut.

Het programma van eisen gaat er vanuit dat met het op te stellen ontwerp wordt voldaan aan alle prestatie-eisen zoals deze van toepassing zijn ten aanzien van onder meer:

- ❖ Bouwfysische condities
- ❖ Materialen en constructies
- ❖ Bouwtechnische aspecten
- ❖ Afwerking
- ❖ Akoestiek
- ❖ Technische installaties
- ❖ Inrichting
- ❖ Onderhoud en exploitatie
- ❖ Buitenterrein

Met betrekking tot de voorgaande algemene voorwaarden dient onder andere te worden voldaan aan*:

- ❖ *De 'Algemene Bepalingen voor de uitvoering van Bouwwerken'.*
- ❖ *De administratieve voorwaarden voor de uitvoering van Technische Installaties.*
- ❖ *De door de Stichting KOMO aangewezen kwaliteitseisen, beoordelingsrichtlijnen en ontwerpen als grondslag voor afgifte van KOMO-certificaten, -attesten of -attesten-met certificaat.*
- ❖ *De kwaliteitseisen met het Keuringsinstituut van Waterleidingsartikelen KIWA NV en NV tot Keuring van Elektrotechnische Materialen KEMA, het gasinstituut Vereniging Exploitatie van Gasbedrijven GIVEG en Vereniging van gasbedrijven in Nederland, Commissie Veiligheid Industriële Stookinstallaties Aardgas (VISA). Dit in aanvulling op paragraaf twee lid twee van de ABB.*
- ❖ *De publicaties van de Arbeidsinspectie of de huidig geldende wetgeving in het kader van De Arbo-wet.*
- ❖ *De eisen uit het vigerende Handboek voor Toegankelijkheid (richtlijnen Geboden toegang voor mindervaliden) en het Internationaal Toegankelijkheids Symbool (ITS).*
- ❖ *De verordeningen, bepalingen en voorschriften van de betreffende gas- en waterleidingsen elektriciteitsbedrijven, alsmede de aansluitvoorwaarden van telefonie en kabelnetwerk.*
- ❖ *NEN 1010. Veiligheidseisen laagspanningsinstallaties en aanvullingen.*
- ❖ *De stedenbouwkundige- en aansluitvoorwaarden, voorschriften en verordeningen.*
- ❖ *De Wet Milieubeheer.*
- ❖ *Het Stabu Standaardbepalingen.*
- ❖ *De eisen, voorschriften en bepalingen genoemd in het bouwbesluit 2012.*
- ❖ *Relevante Energie Prestatie Normen.*
- ❖ *Gemeentelijk richtlijnen voor duurzaam bouwen (het programma: 'ruimte voor duurzaamheid' uit 2011).*
- ❖ *Richtlijnen voor waterbesparende, legionella- en vandaalbestendige systemen conform het Drinkwaterbesluit d.d. 23-05-2011.*
- ❖ *Akoestiek NEN 1070:1999 NL*
- ❖ *Ontwerp tijdens de ontwerpfasen toetsen aan de hand van de vastgestelde ambities op gebied van o.a. duurzaamheid, materiaalgebruik, onderhoudskosten en gezondheid volgens één van de gangbare methodieken (GreenCalc, GPR-gebouw of BREEAM).*

* in geval van strijdigheid van voorschriften dient de zwaarste eis te worden toegepast.

2.2 Functiespecifieke bepalingen

Het dorps huis zal de volgende specifieke functies aanbieden:

- ❖ Horeca
- ❖ Jeugdgezondheidszorg / CJG
- ❖ Jongeren centrum / huiskamer
- ❖ Kantoorruimten en spreekkamers dienstverleners
- ❖ Diverse activiteiten
- ❖ Peuterspeelzaal/buitenschoolse opvang
- ❖ Evenementen/podium
- ❖ Kunst galerie
- ❖ Gezondheidszorg
- ❖ Vergaderruimten

De grote diversiteit aan functies waarvan sommige met specifieke vereisten (o.a. ten aanzien van geluid en gezondheid) is van directe invloed op verschillende onderdelen van het PvE. De totale verschijningsvorm van het gebouw, exterieur en interieur, moet een eenheid vormen ondanks dat er afdelingen met verschillende karakters dienen te worden gehuisvest.

De verschillende ruimten zijn onder te verdelen in:

- ❖ Algemene ruimten, ruimten voor algemeen gebruik zonder specifieke functies, doorgaans niet-afsluitbare ruimten waar een ieder, al dan niet tegen betaling, gebruik van kan maken zoals entree, toiletten, wachtruimte, traphallen en een eventuele lift.
- ❖ Vaste gebruikruimten, ruimten die een vaste solitaire gebruiker kennen of ruimten die slechts één soort gebruiker kennen, doorgaans afsluitbare ruimten die door één organisatie (gedurende het gehele jaar) exclusief worden gebruikt en waar andere organisaties geen gebruik van kunnen maken, enkele bergruimten, enkele kantoorruimten en een expositieopslagruimte.
- ❖ Multifunctionele ruimten, ruimten die gebruikt worden door meerdere gebruikers en activiteitenruimten
- ❖ Buitenruimten

2.3 Ontwikkelgebied

Rond de beoogde locatie bevinden zich diverse maatschappelijke functies, waaronder een sporthal, zwembad, het huidige dorps huis, een basisschool, een tennisvereniging, een petanquevereniging en de scoutinggroep. Hiermee heeft de omgeving van het nieuwe dorps huis een sterk sociaal en groen karakter. Uitgangspunt is dat bebouwing in maximaal 2 bouwlagen mogelijk is. Binnen het nieuwe bestemmingsplan, dat momenteel in ontwikkeling is, wordt een maximale bouwhoogte van 10 meter mogelijk gemaakt.



Foto 1: de beoogde locatie voor het nieuwe dorps huis. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrenst door 'de Sporthoeve' en aan de westzijde door de vijver.

2.4 Planbegrenzing

Zie bijlage 1

2.5 Veiligheid

Het nieuwe dorps huis wordt gesitueerd in een 'actieve' en levendige omgeving, hetgeen veel verkeer (auto, fiets en voetgangers) genereert. Om die reden wordt aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid in de omgeving. Gezien de beoogde gebruikersgroepen dient er tevens aandacht te bestaan voor sociale veiligheid. Zo dient de grens tussen de plas en het nieuwe dorps huis goed afgesloten te worden om onbedoeld te water raken te voorkomen. Voorkom nissen en andere plekken waar mensen zich kunnen verschuilen. Zorg voor aan het gebouw gemonteerde 'sfeer' verlichting (de aanlichting van het gebouw zelf, de openbare verlichting valt buiten dit project) en houdt rekening met later te bepalen bevestigingspunten voor beveiligingscamera's bij entrees. Het dorps huis dient te beschikken over een goede toegangsweg voor hulpdiensten (en leveranciers).

2.6 Duurzaamheid en energieverbruik

Zowel ten aanzien van de bouw als het ontwerp dient aandacht te worden besteed aan duurzaamheid, energiezuinigheid en het milieu. Gestreefd wordt naar het gebruik van zoveel mogelijk duurzame en onderhoudsarme materialen die schadelijke milieu- en gezondheidsaspecten van het dorps huis tot een minimum beperken. Energiezuinige oplossingen en het gebruik van duurzame materialen vormen het vertrekpunt bij ontwerp en realisatie. Hierbij wordt onder meer gedacht aan verbeterde schil-isolatie ($R_c = 5 \text{ m}^2\text{k/w}$) voor begane grondvloer, dichte geveldelen en dak, extra aandacht voor luchtdichtheid bij detailleringen, te openen ramen voor spuiventilatie in alle ruimten, zomernachtventilatie, cv-ketels met een hoog rendement, aanwezigheids- en daglicht-gereguleerde lichtschakeling, het gebruik van duurzaam geproduceerd hout, glas met een hoge isolatiewaarde ($U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{.K}$ of lager) en water- en energie besparende maatregelen. Denk ook aan de oriëntatie van het gebouw, deze kan samen met het zorgvuldig positioneren van de verschillende gebruiksruidtes bijdragen aan een optimaal energieverbruik. Naast de oriëntatie dient ook rekening gehouden te worden met de helling en de belastbaarheid van het dak i.v.m. het, eventueel in een later stadium, plaatsen van zonnecellen.

Het ontwerp dient te worden ingevoerd in GPR-gebouw waarbij moet worden aangetoond dat het ontwerp zal voldoen aan de volgende scores:

- ❖ Energie: 8,0
- ❖ Milieu: 7,5
- ❖ Gezondheid: 8,0
- ❖ Gebruikskwaliteit: 8,0
- ❖ Toekomstwaarde: 8,0

Overweeg het gebruik van zonnecellen, zonnecollectoren, LED verlichting en bekijk de mogelijkheden voor het gebruik van restwarmte. Deze maatregelen zijn optioneel. De haalbaarheid zal sterk afhangen van de impact op de totale bouwsom en het taakstellen budget. De genoemde maatregelen pretenderen geen volledigheid.

Om problemen met een te hoge warmtebelasting (vooral op de bovenverdieping) te voorkomen wordt er gestreefd naar een hellend dak.

De gemeente Haarlemmermeer hanteert verder de volgende lijst inzake duurzaam bouwen, de basis-pakketten zijn de minimale eis waaraan voldaan moet worden:

Materiaal Basis:

- ❖ *multifunctionele en flexibele indeling*
- ❖ *gebruik alleen hout (ook bouwstoffen met hout, zoals multiplex) met een FSC keurmerk*
- ❖ *gebruik geen milieuschadelijk verduurzaamd hout*
- ❖ *gebruik minder materiaal voor het zelfde bouwdeel (bijvoorbeeld een kanaalplaat in plaats van een breedplaatvloer)*
- ❖ *Bij de afwerking wordt aandacht besteed aan bescherming ter voorkoming van beschadigingen, verwondingen enz.*

Materiaal Plus

- ❖ *gebruik materialen waarvan de levenscyclus gesloten is*
- ❖ *stem materialen af op het gebruik zodat een minimum aan afwerking nodig is (verf, kit)*
- ❖ *beperk gebruik van cement (denk aan anhydrietvloeren, kalkmortel)*
- ❖ *gebruik beton met puin als toeslagstof ter vervanging van grind*
- ❖ *gebruik materialen die weinig onderhoud behoeven*

Water Basis:

- ❖ *voorkom uitlogen; minimaal gebruik van uitlogende materialen zoals lood, koper en zink voor regenwater kerende en afvoerende bouwdelen*
- ❖ *gebruik een klein waterreservoir voor het toilet*
- ❖ *pas waterbesparende kranen toe*

Water Plus

- ❖ *grijswatersysteem*
- ❖ *opvang hemelwater*

Energie Basis:

- ❖ *wand en vloerverwarming / koeling*
- ❖ *gebruik gasgestookte installatie i.p.v. elektrische installatie*

Energie Plus:

- ❖ *gebruik fotovoltaïsche cellen (PV), zonneboiler, LED-verlichting, bewegingsmelders, solartubes.*
- ❖ *laagtemperatuur verwarming*

Gezondheid Basis:

- ❖ *zonering van hinderproducerende ruimten ²*
- ❖ *invloed op klimaatbeheersing van de werkplek*

Gezondheid Plus:

- ❖ *vochtregulerende damp-open schil en een zo laag mogelijke emissie van schadelijke gassen als radon en formaldehyde (bijvoorbeeld: houtskeletbouw met rogips of leemstuc en vochtregulerende isolatie zoals vlas, wol, cellulose of stroleem)*

² Hinderfactoren zijn bijvoorbeeld geluid, fijn stof, ozon van printers etc. Toon de zonering aan in de plattegrond.

2.7 Architectonische en stedenbouwkundige afwijkingen

Op voorhand wordt meegegeven dat:

- ❖ Afwijkingen ten opzichte van dit PvE zijn in beginsel niet toegestaan, behoudens schriftelijk door de architect voorgestelde en gemotiveerde afwijkingen die door de opdrachtgever akkoord zijn bevonden.
- ❖ Gemeente Haarlemmermeer zich het recht tot het doorvoeren van wijzigingen in het PvE voorbehoudt. Voor het op te stellen VO dient men rekening te houden met een geactualiseerd PvE.
- ❖ De gemeente geeft voor het ontwerpen van het nieuwe dorps huis geen andere kaders mee dan voorliggend omschreven.
- ❖ De stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beschikbare bouwvelop worden in separate bijlagen nader beschreven.
- ❖ Dit PvE is leidend bij de vormgeving van het nieuw te realiseren dorps huis. Hierbij worden voornamelijk functionele eisen weergegeven die gevolgen hebben voor situering en routing.

Hoofdstuk 3. Functioneel programma

3.1 Inleiding

Hoofdstuk 3 biedt inzicht in het functioneel programma van eisen. Het functioneel programma van eisen beschrijft op hoofdlijnen de gewenste configuratie, de situering en de toegankelijkheid.

Het voorziet in eisen ten aanzien van functionaliteit en geeft op hoofdlijnen de (ruimtelijke) kaders aan waarbinnen de dorps huis dient te worden ontworpen.

In hoofdstuk 4 worden de afzonderlijke ruimten nader uitgewerkt.

Voor de hoofdstukken 3 en 4 is gebruik gemaakt van gegevens die voortkomen uit overleg met het dorps huisbestuur en de belangrijkste gebruikers. Dankzij dit overleg is inzicht verkregen in gedeeld gebruik van ruimten, om zo tot efficiënt ruimtegebruik en een efficiënt gebouw te komen.

3.2 Configuratie Dorps huis

Het Dorps huis is opgebouwd uit een viertal typen ruimten , te weten:

1. Algemene ruimten
2. Vaste gebruiksruimten (ruimten die een vaste en solitaire gebruiker kennen óf ruimten die slechts één soort gebruiker kennen)
3. Multifunctionele ruimten (ruimten die gebruikt worden door meerdere gebruikers)
4. Buitenruimten

De configuratie, de samenstelling en verhouding van de verschillende soorten ruimten, wordt bepaald door de gebruikers van het huidige dorps huis als ook door de nieuwe organisaties waaraan het dorps huis onderdak zal gaan bieden. In deze paragraaf wordt voor elke type ruimten een nadere specificatie gegeven.

3.2.1 Algemene ruimten

De algemene ruimten zijn voor algemeen gebruik zonder specifieke functies. Hiertoe worden ondermeer de entree, de horeca, de toiletvoorzieningen en het gangenstelsel gerekend. Dit begint met een ruime entree als centrale ontvangstruimte van de bezoekers.

In het verlengde hiervan wordt een centrale horeca gesitueerd die het gastvrije, huiselijke, karakter benadrukt. Daarnaast zullen op verschillende plaatsen garderobe- en toileteenheden worden gerealiseerd.

Alle verhuurbare ruimten zijn onafhankelijk van elkaar te bereiken, de benodigde verkeersruimten vallen onder de algemene ruimten. De afmetingen van de verkeersruimte is in verhouding tot de ruimte waarnaar ze leidt en is in overeenstemming met het open en gastvrije karakter van het dorps huis.

De algemene ruimten worden in onderstaande tabel nader gespecificeerd.

<i>Algemene ruimtes</i>	<i>Netto bruikbaar vloeroppervlak (m²)</i>
Entree	25
Verkeersruimten	170
Buggy opstelplaats	9
Toiletten	45
Garderobe	5
Horeca (bezoekgedeelte + bar & Keuken + fustruimte + magazijn)	136

3.2.2 Vaste gebruiksruidten

In het dorpshuis zullen meerdere ruidten worden gerealiseerd die slechts één (soort) gebruiker kennen. Deze vaste gebruiksruidten geven de gebruiker de mogelijkheid hun activiteiten te centreren, hun attributen veilig op te bergen of hun vertruidelijkheid te borgen. Hierbij kan gedacht worden aan de galerieruimte van Kunst 2001 en specifieke bergruimten.

De jeugdruimte is vanwege de functie en uitstraling aangemerkt als een 'vaste gebruiksruidte' maar dient wel voor medegebruik geschikt te zijn.

De vaste gebruiksruidten worden in onderstaande tabel nader gespecificeerd, alle subruimten worden gezien als aparte ruidten.

<i>Vaste gebruiksruidten</i>	<i>Netto bruikbaar vloeroppervlak (m²)</i>
Acrobatico	
Bergruimte Acrobatico	50
BSO / Peuterspeelzaal	
Peuterspeelzaal / BSO	265
Kantoor	15
Galerie Kunst 2001	
Ontvangst en verkoop	16
Berging	16
Vitrines	43
Jeugdgezondheidszorg / CJG	
Boxenruimte	52
Administratie	30
Spreekruimte 1	21
Spreekruimte 2	21
Wachruimte	0
Activiteiten	
Ovenruimte	9
Huiskamer jeugd	
Entree	5
Pantry + bergruimte	22
Ontmoetingsruimte + bar	50
Toiletten (incl. MIVA)	14
Algemene ruidtes	
Beheerder	15
Berging / tijdelijke stallingsruimte	76
Techniek installatieruimte	40

3.2.3 Multifunctionele ruimten

Multifunctionele ruimten zijn ruimten met een specifieke functie die door meerdere gebruikers gebruikt (kunnen) worden. De mate van multifunctionaliteit kan verschillen tussen de verschillende ruimten en wordt mede bepaald door programmatische inpassing. De multifunctionele ruimten worden gerealiseerd en vorm gegeven vanuit de optiek van multifunctioneel gebruik.

In onderstaande tabel worden de multifunctionele ruimten nader gespecificeerd.

Multifunctionele ruimten	Netto bruikbaar vloeroppervlak (m²)
Activiteiten	
Activiteitenruimte 1	95
Activiteitenruimte 2	50
Activiteitenruimte 3	40
Activiteitenruimte 4a	30
Activiteitenruimte 4b	30
Evenementen / podiumzaal	
Zaal (uitschuifbare tribune indien van toepassing)	275
Regieruimte	10
Kleedkamers artiesten + douche (dames)	20
Kleedkamers artiesten + douche (heren)	20
Diverse dienstverleners	
Grote spreekkamer	21
Kleine spreekkamer	12
Lunchruimte JGZ, CJG en personeel dorps huis	20

3.2.4 Buitenruimten

Voor een aantal gebruikers geldt een specifieke behoefte aan buitenruimte.

De multifunctionaliteit van de buitenruimte is in grote mate afhankelijk van de specifieke situering, vormgeving en inrichting alsmede aan de specifieke vereisten die door enkele gebruikers worden gesteld aan de buitenruimte.

De behoefte aan buitenruimte vanuit de verschillende participerende organisaties of functies, wordt in onderstaande tabel nader gespecificeerd.

Buitenruimten	Netto bruikbaar oppervlak (m²)
Fietsenstalling	60
Horeca - terras	300
Buitenruimte PSZ/BSO	200
Containerruimte	14

3.3 Functionele relaties (intern en extern)

De functionele relaties binnen het dorps huis worden in twee onderdelen behandeld:

1. Intern (ruimterelatie binnen het dorps huis)
2. Extern (ruimterelatie met de buitenruimte/hoogte).

3.3.1 Intern

Verschillende ruimtes kennen een functionele of organisatorische relatie met andere ruimten. Om het gebruiksgemak te optimaliseren is het inzichtelijk maken van de diverse relaties noodzakelijk om een logische indeling van het dorps huis te realiseren. Hiertoe worden verschillende 'zones' gerealiseerd waarbinnen de verschillende functioneel of organisatorisch aan elkaar gerelateerde ruimten bij elkaar komen, geconcentreerd worden. Betreffende zones worden navolgend beschreven gevat in een ruimtelijk relatieschema (bijlage 1).

In dorps huis Badhoevedorp worden de volgende zones onderscheiden:

- ❖ Entree
- ❖ Peuterspeelzaal / Buitenschoolse Opvang
- ❖ Jongeren
- ❖ Horeca
- ❖ Activiteiten
- ❖ Kantoor
- ❖ Evenementen / podium
- ❖ Cultuur
- ❖ Vergaderruimten
- ❖ Zorg en dienstverlening
- ❖ Kunst

De entree van het dorps huis wordt centraal gesitueerd. De horeca krijgt een in het oog springende plek. De entree dient uitnodigend en laagdrempelig zijn. Het publiek moet het gevoel hebben dat het zondermeer terecht kan voor het doel waarvoor men komt. De entreedeuken moeten zo transparant mogelijk zijn, om openheid uit te stralen. De logische relatie tussen horeca en evenementen / podiumzaal vereist een verbinding tussen deze twee. Dezelfde relatie met de evenementen / podiumzaal geldt voor de kleedkamers en opslagruimte van Acrobatico.

Er wordt uitgegaan van een multifunctioneel gebruik door de verschillende participerende organisaties waardoor hen tevens de mogelijkheid wordt geboden te komen tot organisatorische samenwerking. Dit betekent dat wacht-, behandel- en spreekruimten niet op onderling grote afstand kunnen zijn gesitueerd. De ruimtes voor peuterspeelzaal / BSO hebben geen specifieke koppeling met eerder genoemde ruimtes, wel is een koppeling met hun buitenruimte van belang.

Bij voorkeur worden de overige activiteitenruimten ingericht en gerealiseerd voor multifunctioneel en gezamenlijk gebruik. Verplaatsbare scheidingswanden zouden de functionaliteit kunnen vergroten evenals algemeen te gebruiken bergruimten. In de nabijheid van deze ruimten zou de ovenruimte voor keramiek geplaatst kunnen worden. Deze behoeft echter wel beter te worden afgesloten in verband met dure apparatuur en specifieke gebruiksaanwijzing.

Hiermee blijven enkele overige ruimten nog onbesproken, deze zijn voornamelijk op zichzelf gericht:

- ❖ Jongerenruimte
- ❖ Galerie Kunst 2001

De op hoofdlijnen beschreven interne situering van het te realiseren dorps huis wordt visueel gevat in een ruimtelijk relatieschema.

- ❖ Algemeen
- ❖ Entree
- ❖ Vaste gebruiksruimten
- ❖ Multifunctionele ruimten
- ❖ Buitenruimte
- ❖ Kunst
- ❖ Jongeren
- ❖ Peuterspeelzaal / Buitenschoolse Opvang
- ❖ Jeugdgezondheidszorg / CJG
- ❖ Activiteiten
- ❖ Vergaderruimten
- ❖ Horeca
- ❖ Kleedruimtes
- ❖ Evenementen / podium voor ca. 150 personen.

3.3.2 Extern

De huidige wensen ten aanzien van ruimte (circa 2.000 m² bvo) vallen binnen het beschikbare te bebouwen gebied. Dit zou betekenen dat bouwen in 1 bouwlaag mogelijk is. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bestaat de wens om in 2 lagen te bouwen. Naast de interne wensen en eisen, dient eveneens rekening te worden gehouden met de externe factoren. Zo dienen geluidsrijke ruimten dusdanig te zijn vormgegeven en gepositioneerd dat de omgeving geen (geluids) hinder ondervindt. Uiteraard dienen aansluitingen (gas, elektra, enz) en aanvoerroutes (goederen, hulpdiensten, enz) te zijn gegarandeerd.

3.4 Toegankelijkheid

Bij een voorziening zoals het te realiseren dorps huis is toegankelijkheid voor alle doelgroepen van het grootste belang. Om deze toegankelijkheid te waarborgen dienen richtlijnen te worden aangehouden zoals benoemd in het Handboek voor Toegankelijkheid (zesde druk, 2008) en het Bouwbesluit (2012), alsmede het Internationaal Toegankelijkheidssymbool (ITS). Bouwen in meerdere lagen vergt extra aandacht voor de bereikbaarheid.

Onderstaande aandachtspunten zijn hiervan het meest voor de hand liggend (deze lijst pretendeert geen volledigheid) :

- ❖ Geen drempels
- ❖ Er dienen voldoende aangepaste toilet- en garderobevoorzieningen te zijn gerealiseerd
- ❖ De kleedkamers dienen dusdanig te worden uitgevoerd dat deze geschikt zijn om te worden gebruikt door minder validen
- ❖ Obstakels in looproutes en andere verkeerszones dienen te worden voorkomen
- ❖ Rondom deuren wordt vrije gebruikruimte gerealiseerd
- ❖ Garderobe- en wachtruimten alsook de gangen dienen geschikt te zijn voor rolstoelgebruikers, rollators en kinderwagens en mensen met een visuele of auditieve beperking
- ❖ Op mogelijke logische verzamelpunten dient ermee rekening te worden gehouden dat wachtende bezoekers niet in de weg staan.

Verdere specificaties per ruimte volgen in Hoofdstuk 4.

Hoofdstuk 4. Programma per onderdeel

4.1 Inleiding

In het voorgaande hoofdstuk zijn de ramingen van het ruimtebeslag aangegeven, alsmede de situering op hoofdlijnen. Het hoofdstuk biedt inzicht in het dorps huis als geheel, de ruimten en de situering. In hoofdstuk 4 wordt nader ingaan op de specificaties van de diverse ruimten. Hierbij zullen eisen, wensen en voorkeuren worden aangegeven en zullen ook specificaties in het kader van de situering verduidelijkt worden. Achtereenvolgens wordt aandacht besteed aan de algemene ruimten, vaste gebruiksruimten, multifunctionele ruimten en buitenruimten.

4.2 Algemene ruimten

4.2.1 Entree

De entree heeft bij voorkeur een open en uitnodigende uitstraling. De entree moet daarnaast het startpunt zijn voor toegang tot het dorps huis. Dit houdt een heldere bewegwijzering richting de verschillende functies in. De entree is logischerwijs direct aan de straat/parkeerterrein gesitueerd. De (interne) entree voor de peuterspeelzaal en BSO dient te worden voorzien van een automatische deur opener en een belbord aan de buitenzijde van de ruimte. Uitgangspunt is dat er voor het dorps huis één brievenbus beschikbaar is, de beheerder zal de interne postverdeling verzorgen.

4.2.2 Horeca

De horeca is ter ondersteuning van het dorps huis, het is geen commerciële horecagelegenheid. De ingang van de horeca is bij voorkeur aan de entree gesitueerd. De keuken bevindt zich direct achter de bar, hetzelfde geldt voor het magazijn en de fustruimte. Er wordt speciale aandacht gevraagd voor de toevoer routes van goederen. Bij voorkeur wordt een directe verbinding tussen de straat en het magazijn en de fustruimte gerealiseerd. De bestrating dient in dat geval geschikt te zijn voor zware belasting door vrachtwagens. De horeca en de evenementenzaal zijn aan elkaar geschakeld waardoor gebruikers zonder de evenementenzaal te hoeven verlaten producten kunnen afnemen. Een directe koppeling tussen horeca en terras is een vereiste.

Voor de horeca geldt dat toiletvoorzieningen zeer nabij zijn of zelfs zijn opgenomen in de horeca. Ditzelfde geldt voor garderobevoorzieningen. De ruimte dient te zijn aangesloten op de diverse netwerken zoals gas, water en elektra.

De keuken dient te zijn uitgerust met een hygiënisch werkblad (RVS of composietsteen), de wanden dienen tot het bouwkundig plafond te zijn afgewerkt met goed decontamineerbaar materiaal. Het ontwerp van de keuken en de plaats van de daarbij benodigde inventaris (o.a. vaatwasser, koffiemachine, waterkoker, koeling, kooktoestellen, frituur, afzuiging) dient in nauw overleg met de exploitant te worden vastgesteld. De overige losse inventaris (tafels, stoelen, bestek, servies, enz) maakt geen onderdeel uit van het PvE. De horeca en bijbehorende ruimten dienen te voldoen aan de daarvoor geldende eisen (o.a. drank- en horecawet) en richtlijnen (bijvoorbeeld HACCP).

4.2.3 Beheerder

De ruimte voor de beheerder dient te grenzen aan de entree van het dorps huis. Dit ter beveiliging maar ook als controlefunctie op de activiteiten die binnen het dorps huis plaatsvinden. Voor deze ruimte geldt dat er voldoende aansluitingen op telefoon, internet en elektra aanwezig zijn alsmede aansluitingen voor (camera)beveiliging. De ruimte voor de beheerder dient afsluitbaar te zijn en heeft bij voorkeur een te openen "raam" waardoor bezoekers expliciet worden uitgenodigd om vragen te stellen. De locatie van de beheerder dient duidelijk te worden aangegeven voor bezoekers.

4.2.4 Bergingen

Opslagfaciliteiten vormen een belangrijke voorziening om de verschillende ruimten daadwerkelijk multifunctioneel te kunnen gebruiken. Enerzijds betreft dit de specifieke bergruimtes (zoals gespecificeerd in paragraaf 4.3.2). Anderzijds willen ook deeltijdgebruikers hun spullen kunnen opbergen. Hiertoe worden, verspreid over de accommodatie, algemene bergruimtes gerealiseerd. Voor een aantal gebruikers zal afsluitbare opslag moeten worden gerealiseerd. Deze bergruimtes worden sober uitgevoerd (slijtvaste vloerafwerking, stootbestendige wanden bijv. schoon metselwerk van kalkzandsteen, geen systeemplafond). Er dient in één centrale werkkast te zijn voor schoonmaakapparatuur, in deze ruimte dient ook een uitstortgootsteen met warm- en koudwater voorziening te worden opgenomen, alsmede voldoende bergruimte voor schoonmaakmiddelen en hygiëneartikelen. Deze ruimte dient op een logische plaats in het gebouw te worden ondergebracht, bij voorkeur met een korte afstand naar de beheerdersruimte.

4.2.5 Technische ruimte, opslagruimte en installatieruimte (t.b.v. evenementenruimte)

De techniek / installatieruimte dient eenvoudig en goed bereikbaar te zijn voor de aan- en afvoer van technische onderdelen via de buitenzijde van het gebouw middels een dubbele deur. De technische ruimte dient tevens als werkplaats voor het voorbereiden van evenementen.

4.2.6 Garderobe

De garderobe dient in de nabijheid van de entree, de evenementen- en podiumruimte en de horeca gesitueerd te worden. Voor de rest van het gebouw geldt dat de garderobes op strategische plaatsen dienen te worden gesitueerd. Hieronder wordt verstaan dat de garderobes op die plaatsen zijn gesitueerd waar verschillende functies bijeen komen, mensen veelvuldig aankomen / vertrekken. De vormgeving van de garderobes dient te geschieden op een bij de gebruiksfunctie waar de garderobe is gesitueerd passende wijze. Zo dient de garderobe bij de peuterspeelzaal / BSO te bestaan uit 60, aan de gangmuur bevestigde en naar achter gerichte, dubbele kledinghaken. Met een onderlinge afstand van 15 cm op een hoogte waarbij 2 tot 4 jarigen hun jas zelfstandig kunnen afhalen en ophangen. De garderobe bij de wachtkamer kan bestaan uit een staande kapstok.

4.2.7 Verkeersruimten

De verkeersruimten worden in grote mate bepaald door de uiteindelijke situering en plaatsing van de verschillende ruimten in het VO. Qua totaal oppervlak aan verkeersruimten wordt uitgegaan van maximaal 170 m²³. Er zijn diverse aandachtspunten waaraan het gangenstelsel dient te voldoen:

- ❖ De gangen dienen, afhankelijk van de bezoekersstromen, voldoende breed te zijn en geschikt voor minder validen.
- ❖ Mogelijke compartimentering door middel van afsluitingen in de gangenstelsels dient op logische wijze te worden gerealiseerd.
- ❖ In de omgeving van deuren dient voldoende opstelruimte te bestaan en de deuren dienen op gebruiksvriendelijke wijze en door minder validen kunnen te worden geopend.
- ❖ In de verkeersruimtes wordt rekening gehouden met mogelijke wachtruimten en ontmoetingsplaatsen, zodat wachtende bezoekers niet in de weg staan.
- ❖ De verkeersruimtes dienen voldoende te worden verlicht en heldere zichtlijnen te hebben i.v.m. sociale veiligheid.

4.2.8 Toiletvoorzieningen

Er dienen toiletvoorzieningen te worden gerealiseerd in de nabijheid van:

- ❖ Horeca
- ❖ CJG / boxenruimte
- ❖ Kleedkamers
- ❖ Wachtruimte
- ❖ Peuterspeelzaal (2 gedeelde kindertoiletten) / buitenschoolse opvang (4 normale toiletten en 2 gedeelde kindertoiletten)
- ❖ Evenementen/podiumzaal
- ❖ Jongerencentrum

Bij de horeca / entree en de evenementenpodium-ruimte wordt bij voorkeur een ruime centrale toiletvoorziening (25m²) gerealiseerd die kan bestaan uit:

- ❖ Twee herentoiletten en drie urinoirs met voorportaal. In het voorportaal dient minimaal één wastafel te worden opgenomen
- ❖ Drie damestoiletten met voorportaal. Hierin dient minimaal één wastafel te worden opgenomen
- ❖ Eén toilet voor mindervaliden (voorzien van 'alarm')

4.2.9 Buggy opstelruimte

De Buggy-opstelruimte is bestemd voor gebruikers van de Jeugdgezondheidszorg / CJG, de Peuterspeelzaal en de kinderopvang. De ruimte (9 m²) dient direct aan deze functies te grenzen.

³ maximaal 10% van de totale netto binnenruimte

4.3 Vaste gebruiksruimten

4.3.1 Bergruimten

Diverse organisaties hebben aangegeven dat er separate opbergruimten noodzakelijk zijn. Het delen van deze ruimten is niet mogelijk.

Jeugdcircus Acrobatico heeft specifieke wensen voor haar bergruimte. Deze dient qua oppervlakte 50 m² te bedragen bij een minimale hoogte van 3m (lieft 3,5 m) en een minimale lengte van 7m (1 wand van 7m lengte is noodzakelijk voor het opbergen van lange voorwerpen). In deze wand geen kasten of deuren opnemen. De entree vanaf de buitenzijde bestaat uit een dubbel deurstel van minimaal 2 meter breedte en standaard hoogte (2,30 meter). Voor de entree dient ruimte te zijn om te kunnen manoeuvreren met een kar met een draaicirkel van zes meter. Deze bergruimte is geen onderdeel van het gangenstelsel. De opslagruimte dient in de nabijheid van de grote zaal met podiumfunctie te zijn gesitueerd. De afwerking van de ruimte is vlak en stootbestendig en er dient geen systeemplafond te worden toegepast. De berging dient te zijn voorzien van een fonteintje met stromend water.

4.3.2 Galerie Kunst 2001

Galerie Kunst 2001 heeft behoefte aan drie ruimten. Deze zijn onder te verdelen in een ontvangst- en verkoopruimte, een vitrineruimte en een berging. Vanwege de kostbare werken zijn deze ruimtes niet geschikt voor deelgebruik. De vitrineruimte is een onderdeel van de algemene verkeersruimte en wordt bij voorkeur gesitueerd bij het bezoekersgedeelte van de horeca. De volgende omschrijving vat de eisen samen die worden gesteld aan deze vitrineruimte: "ruimtelijke driedimensionale expositiemogelijkheid met een vloeroppervlak van ca. 43 m², compact gegroepeerd bij het verkooppunt. De kunst moet altijd zichtbaar zijn, maar veilig afgeschermd van publiek als er geen toezicht is door kunst 2001." Tijdens openingsuren van de Galerie dient de expositiemogelijkheid vrij toegankelijk te zijn, de kunst moet 'aanraakbaar' zijn.

4.3.3 Huiskamer jeugd

De 'Huiskamer Jeugd' wordt een kleinschalige ruimte, bedoeld voor jongeren in de leeftijd van 12 tot 18 jaar. Uit het door 'Menes' opgestelde advies d.d. 30 maart 2012 blijkt dat er behoefte is aan een ruimte om activiteiten te ontplooiën als: DJ-cursussen, danslessen, muziekworkshops, het maken van mobiele telefoon applicaties, kleding maken, karaokeavonden en films kijken. De ruimte moet een uitstraling krijgen die aansluit bij de belevingswereld van de jeugd, ze moet haar eigen stempel kunnen drukken op de ruimte. Genoemde termen zijn: modern en neutrale kleuren. De ruimte heeft een eigen entree vanaf buiten, maar er is nadrukkelijk de wens uitgesproken om de ruimte een integraal onderdeel van het dorps huis te maken zodat jong en oud elkaar kan ontmoeten. De ruimte dient te beschikken over een pantry en eigen toiletten (incl. 1 miva toilet).

In de ruimte inbegrepen is een verplaatsbaar podium (inclusief aansluitingen voor geluid- en beeldapparatuur). Daarnaast dient er ruimte te zijn voor internetmogelijkheden (wifi), een chill-hoek met banken etc en een pool- of air-hockeytafel. De genoemde inrichtingselementen dienen opgeslagen te kunnen worden in een aangrenzende berging zodat de jeugdruimte kan worden gebruikt voor dans- en andere activiteiten.

Door periodiek medegebruik mogelijk te maken van bijvoorbeeld één of meerdere activiteitenruimtes en de evenementenruimte kan de jeugdruimte huiselijk en compact worden gehouden zonder dat daarmee wordt ingeboet aan de mogelijkheid om activiteiten te ontplooiën. De ruimte dient een inwendige hoogte van minimaal 3,5 meter te hebben in verband met het gebruik van lampen voor het aanlichten van het podium.

4.3.4 Jeugdgezondheidszorg / CJG

De Jeugdgezondheidszorg / CJG beslaat 4 ruimtes die op de begane grond gesitueerd zijn en een directe verbinding met elkaar hebben. De ruimtes dienen direct te grenzen aan de opstelplaats voor buggy's. Alle ruimtes dienen individueel en goed afsluitbaar te zijn i.v.m. de aanwezigheid van vaccins.

Centraal staat de Boxenruimte (52 m²). Deze ruimte grenst direct aan de gang en beschikt over minimaal 10 strekkende meter vrije wand, bedoeld en geschikt voor het ophangen van zware houten 'omkleedboxen'. Daarnaast dient in de ruimte plaats te zijn voor een bureau-werkplek voor de assistent met overzicht over alle boxen, een kinderspeelhoek en een wachruimte. Vanuit de boxenruimte heeft men toegang tot de 2 spreekruimtes. Aan de administratieruimte (30 m²) worden geen andere eisen gesteld dan die voor een standaard kantoorruimte, ze biedt plaats aan 3 werkplekken.

In beide spreekruimtes (21 m²) dient, in verband met het afnemen van 'visustests', een ononderbroken zichtlijn te zijn van minimaal 5 meter. De spreekruimtes dienen te worden voorzien van een wastafel voorzien van warm- en koud stromend water en een aansluitpunt voor een koelkast waarbij van belang is dat de koelkasten voorzien zijn van alarmering. Daglicht is in alle ruimtes van de Jeugdgezondheidszorg / CJG een vereiste.

4.4 Multifunctionele ruimten

4.4.1 Peuterspeelzaal, BSO en gedeeld kantoor

Van deze 4, op de begane grond gesitueerde, ruimtes is 1 ruimte specifiek ingericht t.b.v. de peuterspeelzaal, maar geschikt voor medegebruik door de buitenschoolse opvang. Het geheel vraagt een geborgen huiselijke uitstraling, geen schoolse- of kantooromgeving, maar juist een idee geven van "vrije tijd". Pas in deze ruimtes ook ramen toe die doorlopen tot op het maaiveld, hierdoor zijn de allerjongsten ook in staat zelfstandig naar buiten c.q. aangrenzende ruimte te kijken. Het kantoor is voor gezamenlijk gebruik. De peuterspeelzaal beschikt over een peuteraanrecht met koud water, een toiletruimte met 4 normale- en 2 peutertoiletten voor kinderen in de leeftijd van 2 tot 4 jaar, een lage was trog en ruimte en aansluiting voor een elektrische in hoogte verstelbare aankleedtafel. In het gezamenlijke kantoor een keukenblok met aansluiting voor een afzuigkap en ruimte en aansluitingen voor verschillende elektrische apparaten. Wanden en vloeren dienen schoonmaakvriendelijk te worden afgewerkt. In de BSO ruimtes wordt 1 ruimte uitgerust met een pantryblok met een begrensde warmwatervoorziening en 1 ruimte met een keukenblok. De verwarmingselementen dienen beschermd te zijn. Vanuit de ruimtes dient toegang te zijn tot de buitenruimte. Tot 1,2 meter boven de vloer dient veiligheidsglas toegepast te worden. Deurbeslag in deze ruimtes op 1,5 meter vanaf de vloer aanbrengen. Deuren in deze ruimtes dienen voorzien te zijn van beglazing. Zowel de Peuterspeelzaal als de BSO heeft behoefte aan een binnen- en buitenberging.

4.4.2 Activiteitenruimte 1

Sober uitgevoerde activiteitenruimte, voorzien van wand- en plafondafwerking en linoleumvloer of vergelijkbaar. Activiteitenruimte 1 voorzien van een pantryblok met warm en koud stromend water. Deze ruimte dient eveneens geschikt te zijn voor gebruik als 'flex-werk-ruimte' voor 4 personen met bijbehorende aansluitingen voor netwerk en stroom.

4.4.3 Activiteitenruimte 2

Sober uitgevoerde activiteitenruimte, voorzien van wand- en plafondafwerking en linoleumvloer of vergelijkbaar. De ruimte kent goede presentatiefaciliteiten, hiervoor dient rekening te worden gehouden met bevestigingspunten en (loze) leidingen voor presentatie apparatuur zoals een beamer en projectiescherm.

4.4.4 Activiteitenruimte 3

De derde activiteitenruimte lijkt in grote mate op de tweede activiteitenruimte, maar wordt niet voorzien van presentatiemogelijkheden. Deze ruimte dient naast een goede akoestiek echter ook een hoge mate van geluidswering t.o.v. aangrenzende ruimtes te bevatten i.v.m. muziekonderwijs. Uitgangspunt hierbij is dat, gemeten in de aangrenzende ruimten, het geluidsniveau t.g.v. activiteiten in ruimte 3 niet hoger mag zijn dan 35 dB.

4.4.5 Activiteitenruimten 4a & 4b

Sober uitgevoerde activiteitenruimtes voorzien van standaard wand- en plafondafwerking en linoleum of vergelijkbaar. Deze ruimtes kunnen worden gekoppeld en gedeeld door middel van een panelenschuifwand met voldoende geluidswerende eigenschappen. Activiteitenruimte 4a voorzien van een pantryblok met warm en koud stromend water. Activiteitenruimte 4b voorzien van wasbak voor het werken met klei.

4.4.6 Berging

Op verschillende locaties dient in totaal 76 m² aan berging te worden opgenomen.

4.4.7 Evenementen/podiumruimte

De evenementen/podiumruimte betreft een vlakke vloer theater faciliteit die zéér multifunctioneel dient te kunnen worden ingezet. Behalve theatervoorstellingen en andere podiumkunsten, zal de ruimte worden gebruikt voor bridge-drives, jeugd- en jongerendisco's en de grotere evenementen. Er dienen goede zichtlijnen t.o.v. het 'podium' te worden gecreëerd, rekening houdend met een capaciteit van circa 150 zitplaatsen. Voor het gebruik van de ruimte door 'Acrobatico' dient een podium / optreedoppervlak van 10 x 12 meter te worden gerealiseerd. Boven de achterste helft (6 x 10 meter) dient de plafondhoogte 6 meter te zijn. Het gebruik van de ruimte vereist dat er voorzieningen voor het ophangen van (theater)lampen worden gerealiseerd en bevestigingspunten voor horizontoeken. In de podiumzone dienen aan het plafond gecertificeerde ophangpunten voor trapezes, longes, tissue, cordelisse, etcetera, te worden bevestigd. Bovendien dienen in de directe nabijheid specifieke en algemene opbergruimten te worden gesitueerd. De evenementen/podiumzaal is gekoppeld aan de horeca en nabij voldoende toiletvoorzieningen. De zaal moet multifunctioneel zijn afgewerkt, de vloer dient stootbestendig en niet glad te zijn. De wanden mogen niet kwetsbaar zijn. Om de zaal een intiemer karakter te kunnen geven bij kleine bezettingen valt te denken aan een variabele 'back-stage'.

4.4.8 Kleedruimte

De dames- en herenkleedruimte kunnen identiek worden vormgegeven en voorzien van banken, kledinghaken, een wastafel (met warm- en koudwater) met spiegel en spiegellamp, een spatwaterdichte wandcontactdoos en vaste haardroger.

In elke kleedruimte dienen twee douches te worden gerealiseerd en één toilet. De vloer dient 'anti-slip' te worden afgewerkt.

4.4.9 Lunchruimte Jeugdgezondheidszorg / CJG en personeel dorpshuis

Deze ruimte (20 m²) is bedoeld voor personeel van het dorpshuis en de Jeugdgezondheidszorg / CJG. Ze moet plaats bieden aan 8 personen rond een tafel. Er dient een pantryblok te worden opgenomen met kastruimte voor servies, een spoelbak met mengkraan en warm- en koud stromend water alsmede aansluitingen voor een koelkast en een vaatwasser

4.4.10 Ovenruimte

Deze ruimte van 9 m² is bedoeld voor de plaatsing van maximaal 2 ovens bedoeld voor het bakken van keramiek. De vloer dient te worden voorzien van een gladde vloercoating en gladde wanden. De ruimte dient voorzien te worden van afzuiging (met stoffilter) i.v.m. hitte van de ovens. Op basis van het huidige ruimtebeslag van de oven- en opslagruimte is het gewenst dat de ovenruimte eenvoudig te herindelen is.

4.5 Buitenruimten

4.5.1 Horecaterras

Voor de horeca moet een reservering worden gedaan voor een terras van ca. 300m². De situering van het terras is afhankelijk van locatie waar de horeca wordt geplaatst. Hierbij dient de mogelijke overlast voor omwonenden in ogenschouw te worden genomen. De aanleg en inrichting van dit terras maakt geen onderdeel uit van dit project.

4.5.2 Buitenruimte Peuterspeelzaal en BSO

Voor de buitenruimte van de peuterspeelzaal en buitenschoolse opvang wordt een reservering gedaan van 200 m². De buitenruimte wordt afgeschermd door een hek van minimaal 1,20m hoogte en spijlen met een maximale hart-op-hart maat van 8,9 cm. Voorts wordt de buitenruimte voorzien van een hoek met speeltoestellen en een vrije ruimte ter beoefening van sporten als voetbal en basketbal. Het buitenterrein dient afsluitbaar te zijn en een natuurlijke uitstraling te bezitten. Binnen dit PvE / project wordt alleen een ruimtereservering bepaald.

Aanleg van de buitenruimte, inclusief hekwerken, verharding, speeltoestellen en verdere inrichting vallen niet binnen dit project.

4.5.3 Algemeen

De entree van het dorps huis wordt benadrukt door accenten in het straatwerk en een dubbele vlaggenmast.

Hoofdstuk 5. Technische specificaties

5.1 Bouwkundige eisen:

5.1.1 Algemeen

- ❖ Het gebouw dient energiezuinig te zijn en over een gezond binnenklimaat te beschikken.
- ❖ Uitgangspunt is maximaal 2 bouwlagen, indien voor 1 bouwlaag wordt gekozen dient de mogelijkheid te worden ingebouwd voor het in een later stadium plaatsen van een extra bouwlaag.
- ❖ Er wordt groot belang gehecht aan een flexibel gebouw. Er dienen in het ontwerp mogelijkheden te worden geboden voor een eventuele interne herschikking van ruimtes en uitbreiding / aanbouw buiten de bestaande schil.
- ❖ Wat betreft isolatie heeft een hogere Rc-waarde dan voorgeschreven in het bouwbesluit de voorkeur.
- ❖ Bij de keuze van materialen en installaties dient rekening te worden gehouden met het laag houden van schoonmaak- en onderhoudskosten (exploitatiekosten).
- ❖ Alle vertrekken dienen aan de buitenzijde (gangzijde) te worden voorzien van een uniforme locatieaanduiding en het doel van de ruimte.
- ❖ Het gebouw dient geschikt te zijn voor gedeeltelijke openstelling, met name (deel) beveiliging is een aandachtspunt.

5.1.2 Vloeren

- ❖ Alle vloerafwerkingen dienen vuilverhullend, slijtvast en onderhoudsarm te zijn. Als voorbeeld: linoleum van Forbo, dessin 'Vivace'. Er dient door de ontwerper een legplan te worden gemaakt.
- ❖ De vloerafwerking heeft ook een akoestische werking door geluidsabsorptie en vermindering van loopgeluiden.
- ❖ De vloeren van entree, gangen, lokalen en de opslag dienen voorzien te zijn van een linoleum afwerking met 2,5 mm laagdikte.
- ❖ De vloer van de evenementenruimte dient, gelet de functie en mogelijke kwetsuren hierop afgestemd zijn, rekening houden met contact- en omloopgeluid. Eventuele hoogteverschillen met aangrenzende ruimten zijn niet toegestaan.
- ❖ De entreevloer dient over de volledige breedte en een diepte van 3 meter van een droog- en schoonloopmat te worden voorzien.
- ❖ De vloer van de sanitaire voorzieningen, werkkast en CV-ruimte uitvoeren in monoliet kunststof (gietvloer of vergelijkbare eigenschappen) en voorzien van een schrobput.
- ❖ Eventuele vloertegels gelijk verdeeld vanuit alle hoeken, en voegen strokend met voegen van eventuele wandtegels.

5.1.3 Plafonds

- ❖ Als plafond dient een akoestisch systeemplafond te worden toegepast, tenzij anders aangegeven. Uitgangspunt: Fabrikaat Rockfon met clips (keuken: Rockfon Hydroclean).
- ❖ Het plafond is vlak en heeft een hoge geluidsabsorptie coëfficiënt i.v.m. het beperken van galm. Daarom dient nagestreefd te worden dat niet meer dan 15% van het totale plafondoppervlak bestaat uit onderdelen met weinig of geen geluidsabsorptie, zoals licht- en luchtarmaturen, bandraster profielen en kabelgoten.
- ❖ Daar waar dans, muziek en acrobatiek wordt beoefend dient het plafond afgestemd te zijn op het gebruik
- ❖ Plafonds gelijk verdelen uit alle hoeken, en stokend met naast gelegen ruimten zodat 1 lijn ontstaat in het raster. Een installatieplan ter akkoord is een vereiste.

Ruimte	Minimale netto plafondhoogte
Entree	3 m
Evenementen / podiumruimte	4 m
Galerie	3 m
Huiskamer	3,5 m
Jeugdgezondheidszorg / CJG	2,6 m
Peuterspeelzaal / BSO	2,6 m
Aktiviteitenruimtes	3 m
Kantoren / spreekkamers	2,6 m
Keuken / fustruimte / voorraad	3 m
Sanitaire ruimtes / kleedruimtes	3 m
Bergingen	2,6 m
Verkeersruimte	2,4 m

5.1.4 Wanden

- ❖ Om aan de vereiste standaarden betreffende de werkomgeving te voldoen, moet aandacht worden besteed aan de geluidsisolatie van de wanden. Dit betekent niet dat de geluiden uit andere ruimten niet waarneembaar mogen zijn, maar dat er naar verwachting weinig of geen hinder van ondervonden wordt en deze geluiden geen verstoring in de concentratie en privacy veroorzaken. Speciale aandacht vragen de wanden van de ruimte(n) waar muziek wordt gemaakt, hier is een hogere geluidsreductie noodzakelijk. Een equivalent achtergrond geluidsniveau van 35 dB(a) met pieken van maximaal 45 dB(a) is toelaatbaar. De geluidsabsorptie van de wanden is van grote invloed op de akoestische beleving van de ruimte. Hiervoor is de keuze van materialen voor de opbouw en afwerking van wanden bepalend.
- ❖ Aandachtspunt: wanden dienen in verband met 'omloopgeluid' door te lopen van vloer tot bouwkundig plafond en sparingen dienen dichtgezet te worden.
- ❖ De wanden dienen van degelijke kwaliteit te zijn en gemakkelijk schoon te maken.
- ❖ De wanden in de toiletruimten moeten zodanig worden afgewerkt dat zij eenvoudig reinigbaar zijn, tegels tot het systeemplafond.
- ❖ Tegelwerk symmetrisch verdeeld vanuit alle hoeken, minimaal een halve tegel en voegen strokend met eventuele voegen van vloertegels.
- ❖ Achter uitstortgootstenen en bij pantry's een vlak tegelwerk opnemen.

5.1.5 Puien, kozijnen, ramen en deuren

Buiten

- ❖ De buitendeur en beslag moeten molestbestendig (extra zwaar) zijn, met een deurdranger, schopplaten en stormketting.
- ❖ De buitendeur dient te kunnen worden afgesloten met een sleutel (driepunts-slot met dag- en nachtschoot, veiligheidsklasse 'zwaar').
- ❖ Toegangsdeuren dienen geschikt te zijn voor 17 mm 'europrofiel cilinders' zodat deze eventueel door de gebruikers aan het 'eigen' sluitsysteem kunnen worden aangepast.
- ❖ Deuren in de ruimtes van BSO, PSZ en CJG voorzien van 'vinger-safe' deurlijst.
- ❖ Politie keurmerk.

Binnen

- ❖ Alle binnendeuren zijn standaard (stompe) hpl-deuren van hetzelfde materiaal. Ze zijn degelijk van kwaliteit, goed te reinigen, afsluitbaar en voorzien van degelijk hang- en sluitwerk bestand tegen veelvuldig, zwaar gebruik.
- ❖ De deur van de werkkast, CV-ruimte en opslag (binnen en buiten) voorzien van een dag- en nachtslot.
- ❖ De toegangsdeuren tot de sanitaire ruimten dienen te zijn voorzien van een deurdranger.
- ❖ De deuren van bergingen voorzien van drangers die vast te zetten zijn in open toestand (meer dan 90 graden).
- ❖ De deuren van de toiletten uitvoeren met een vrij-bezet slot.
- ❖ Vingerbeveiliging in de specifieke ruimten.
- ❖ Geen vrij- bezet sluiting bij kindertoiletten, en half hoge deuren toepassen.
- ❖ Deurbeslag binnendeuren in peuterspeelzaal en BSO aanbrengen op 1500+ peil.
- ❖ Op deuren van de peuterspeelzaal en BSO 'vinger-safe' deurlijsten toepassen.

Gevels

- ❖ Er dienen zon- en braakwerende voorzieningen te worden aangebracht, daar waar nodig.
- ❖ Nabij de hoofdingang dient een inpandige, brandveilige en afsluitbare 'brievenbus' te worden gerealiseerd.
- ❖ Anti graffiti behandeling aan de buitengevels tot ca. 2,5 m hoog.
Ca. 0,15 m aan de onderzijde niet behandelen i.v.m. het ademen van de gevel in de winterperiode.

Daken

- ❖ Dakbedekking bij voorkeur uitvoeren in een warmtewerende (lichte) uitvoering met lange levensduur.
- ❖ Er dienen gecertificeerde verankeringspunten op het dak aanwezig te zijn voor een veilige daktoereding.
- ❖ Er dient een ladderborgpunt op de dakrand te worden aangebracht.

5.2 Installatietechnische eisen

5.2.1 Algemene eisen

- ❖ Alle ruimten en voorzieningen dienen gebruiksklaar opgeleverd te worden inclusief de NUTS voorzieningen.
- ❖ In de riolering dient, vanwege de voedselbereiding in de keuken, een vetvangput te worden opgenomen op een plek die gemakkelijk vanaf de openbare weg bereikbaar is.

5.2.2 Verwarming en ventilatie

- ❖ De behaaglijkheid van de ruimten wordt verzorgd middels goede klimaatbeheersing (verwarming en ventilatie).
- ❖ Hr-ketels hebben de voorkeur, leidingen en appendages moeten worden geïsoleerd. De temperatuur dient per vertrek individueel regelbaar te zijn.
- ❖ Ventilatie in gebouwdelen waarvoor in dit PvE geen aanvullende eisen worden gesteld dient minimaal te voldoen aan de eisen gesteld in het geldende bouwbesluit.
- ❖ Voor het verkrijgen van een behaaglijk binnenklimaat dient de NEN-EN-ISO 7730, of gelijkwaardig, gehanteerd te worden.
- ❖ Bij de ovenruimte filters in het systeem aanbrengen voor de opvang van (fijn)stof.
- ❖ De systemen dienen te zijn voorzien van een gebouwenbeheersysteem of tenminste een programmeerbaar klokprogramma waarmee enkele maanden vooruit kan worden geprogrammeerd.
- ❖ Aan de installatieonderdelen voor de ruimtes van de peuterspeelzaal, BSO en CJG worden aanvullende eisen gesteld (aangename vloertemperatuur, veilige verwarmingselementen bijv: Jaga-play, snelle reactietijd verwarming).
- ❖ In het WTW-ventilatiesysteem dient een voorziening te worden opgenomen die de luchttoevoer in geval van een calamiteit afsluit.

5.2.3 E-installatie

Wandcontactdozen

- ❖ In alle ruimten dienen voldoende, kindveilige wandcontactdozen te worden opgenomen voor dagelijks gebruik. In ruimtes waar geen specifieke opgave is gedaan dient te worden gerekend met 3 wcd's per 10 m².
- ❖ Er dienen extra wandcontactdozen ten behoeve van de pantry's en schoonmaak te worden opgenomen. Bij wcd's voor schoonmaak-werkzaamheden (o.a. in verkeersruimtes) dient men rekening te houden met een onderlinge afstand tussen de wandcontactdozen van niet meer dan 8 m in verband met het gebruik van stofzuigers.
- ❖ Er dienen per werkplek tenminste 3 wcd's geplaatst te worden.
- ❖ In de ovenruimte krachtstroomaansluitingen (400 volt) voor ovens aanbrengen
- ❖ Schakelaars, wcd's en eventueel data aansluitingen in ofwel 1 horizontale dan wel verticale lijn plaatsen. In tegelwerk het hart van de aansluiting in het hart van een tegel laten vallen.
- ❖ Naast de hoofdentree dient een deurbel te worden aangebracht welke in de portiersloge hoorbaar is.
- ❖ Er dient een beveiligd en schakelbaar stroompunt in de buitengevel te worden opgenomen.
- ❖ In de ruimtes van de peuterspeelzaal en BSO dienen wcd's en bedieningselementen op 1500+ peil (hart installatiedoos) te worden aangebracht.

5.2.4 Verlichting

- ❖ De relatie tussen daglichttoetreding/verlichting en de omgeving bepaalt mede de sfeer die wordt opgeroepen. Tenzij anders vereist wordt de verlichting standaard in HF en met spaarlampen uitgevoerd en geschakeld middels bewegingsmelders en daglichtafhankelijke melders. De lampen moeten eenvoudig vervangbaar zijn.
- ❖ Het gebruik van goede kwaliteit LED-verlichting wordt als positief beoordeeld, en heeft de voorkeur.
- ❖ Grote ruimten dienen logisch te worden opgedeeld in meerdere verlichtingsgroepen. Zo kan men in bijzondere situaties doorwerken zonder andere ruimten die niet in gebruik zijn onnodig te verlichten.
- ❖ De gewenste lichtintensiteit verschilt per werkzaamheid. Een standaard verlichtingssterkte van 300-400 lux wordt aanbevolen. Voor bepaalde taakgebieden is soms een verlichtingssterkte van 500 lux gewenst.
- ❖ Ruimten kunnen in principe op drie verschillende manieren verlicht worden: direct, indirect of een combinatie van deze twee. De voorkeur voor beeldschermwerk gaat naar indirecte verlichting.
- ❖ De soort en type verlichting per ruimte afstemmen op het gebruik
- ❖ Verlichting en alle overige installaties "uitlijnen" om een rustig beeld te krijgen.
- ❖ Voor de verlichtingsarmaturen in de peuterspeelzaal en BSO geldt dat deze beveiligd dienen te zijn tegen gevolgen van knappende lampen. Te denken valt aan een veiligheidskap van plexiglas.
- ❖ Voor de verlichtingsarmaturen in de peuterspeelzaal en BSO geldt dat van onder af niet rechtstreeks in de lichtbron mag kunnen worden gekeken.
- ❖ Bij de peuterspeelzaal en BSO een centraal bedieningspaneel opnemen voor de verlichting, gesitueerd bij de entree.

5.2.5 Noodverlichting

- ❖ De noodverlichting moet voldoen aan de NEN-EN 1838, vluchtroutesignalering aan NEN 6088.
- ❖ Vluchtdeuren dienen te zijn voorzien van een deurstand signalering.
- ❖ Noodverlichting / transparantverlichting alleen toepassen in LED-uitvoering.

5.2.6 Data-installatie en telefoon

- ❖ Met de databekabeling installatievoorzieningen worden alle bedradingen van het gebouw bedoeld voor computergebruik, internet en telefoonverkeer, exclusief de voor de gebruikers benodigde patch- en serverkasten.
- ❖ De bekabeling wordt boven de plafonds aangelegd in goten, in de ruimtes in holle wanddozen, vloerpotten of 'energiezuilen'.
- ❖ In de kantoren twee aansluitingen per 8 m². Eventuele aanvullende eisen worden per ruimte gespecificeerd.
- ❖ In de entree en wachtruimte te rekenen met 2 data-aansluitingen per ruimte.
- ❖ Databekabeling uitvoeren in Cat-6e.
- ❖ Aansluitingen van vaste gebruiksruidten dienen te worden afgemonteerd op eigen patch-stroken, in de nabijheid van het desbetreffende eigen ISRA-punt.
- ❖ Databekabeling van multifunctionele ruimtes wordt afgemonteerd op een patch-strook in een centrale technische ruimte.
- ❖ Voor het gebruik van modems en routers dienen voldoende (minimaal 4) wcd's te worden opgenomen naast de patch-stroken.

5.2.7 Koud- en warmwater installatie

- ❖ Voor de toiletruimten is een koudwater tappunt benodigd.
- ❖ Bij de uitstortgootstenen en pantry's is een tappunt voor koud- en warmwater benodigd.
- ❖ In de kleedruimte warmwaterinstallaties.
- ❖ Bij de wastafels in activiteitenruimtes 4a / 4b kleivangers in de afvoer aanbrengen.
- ❖ Kranen in de ruimtes van de PSZ, BSO en CJG uitvoeren als thermostatisch met maximaalbeveiliging.

5.2.8 Brandmeld- en inbraakinstallatie

- ❖ Er dient een inbraakbeveiligingsinstallatie te worden aangebracht.
- ❖ Er dient een brandmeld- en / of ontruimingsinstallatie te worden aangebracht.
- ❖ Het gebouw moet worden voorzien van noodverlichting, vluchtrouteaanduiding door middel van plattegronden en verlichte pictogrammen.
- ❖ Er dienen voldoende brandslanghaspels en handblusmiddelen te worden opgenomen.
- ❖ Bij het ontwerp van de installaties rekening houden met de verschillende functies die het gebouw huisvest. Alle functies dienen zowel onafhankelijk als gecombineerd te kunnen worden gebruikt.
- ❖ Het ventilatiesysteem dient aangesloten te zijn op de brandmeldinstallatie zodat deze bij calamiteiten de installatie direct uitschakelt.

Bijlage 1: Voorzieningengebied ruimtelijk 120404-jvf-ontw1



Bijlage 2: ruimtestaat

Algemene ruimtes	Netto bruikbaar vloeroppervlak (m²)
Buggy opstelplaats	9
Verkeersruimten	170
Entree	25
Toiletten	45
Garderobe	5
Horeca (bezoekgedeelte + bar & Keuken + fustruimte + magazijn)	136
Vaste gebruiksruimten	
Bergruimte Acrobatico	50
Peuterspeelzaal / BSO	265
Kantoor	15
Galerie Kunst 2001	
Ontvangst en verkoop	16
Berging	16
Vitrines	43
Jeugd Gezondheid Zorg	
Boxenruimte + pantry	52
Administratie	30
Spreekruimte 1	21
Spreekruimte 2	21
Wachtruimte	0
Activiteiten	
Ovenruimte	9
Huiskamer jeugd	
Entree	5
Pantry + bergruimte	22
Ontmoetingsruimte + bar	50
Toiletten (incl MIVA)	14
Beheerder	15
Berging / tijdelijke stallinsruimte	76
Techniek installatieruimte	40
Multifunctionele ruimten	
Activiteitenruimte 1	95
Activiteitenruimte 2	50
Activiteitenruimte 3	40
Activiteitenruimte 4a	30
Activiteitenruimte 4b	30
Evenementen / podiumzaal	
Zaal (incl. uitschuifbare tribune)	275
Regieruimte	10
Kleedkamer artiesten + douche	40
Diverse dienstverleners	
Spreekkamer	21
Kleine speekkramer	12
Lunchruimte JGZ, CJG en personeel dorps huis	20
Totaal NVO	1773
Constructies (8% van NVO)	142
Totaal BVO	1915
Buitenruimten	
Fietsenstalling	60
Horeca - terras	300
Buitenruimte PSZ/BSO	200
Containerruimte	14
Totaal buitenruimte	574

Intentieverklaring

DE ONDERGETEKENDEN

Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, (2132 TZ) te Hoofddorp, hierbij rechtsgeldig op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2013, nummer 2012.0056496 d.d. 20 november 2012, vertegenwoordigd door de heer S. Bak, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (.....) met kenmerk 2013/....., hierna te noemen: "de gemeente";
en

Stichting Kunst 2001, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Mr A.J.B. van Ierschoot, hierna te noemen "huurder":

samen te noemen "Partijen"

Overwegende dat:

- de gemeente in Badhoevedorp aan de Snelliuslaan een nieuw dorps huis laat bouwen;
- het huidige dorps huis op dit moment gehuurd wordt door Stichting Galerie Kunst 2001;
- er voor huurder tijdens de bouw extra voorzieningen aangelegd worden in het nieuwe dorps huis;
- de gemeente zekerheid wil met betrekking tot de verhuur van het nog te bouwen dorps huis;
- huurder zekerheid wenst met betrekking tot de mogelijkheid tot huren.

zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Extra voorzieningen: de voorzieningen die tijdens de bouw van het nieuwe dorps huis exclusief voor huurder aangelegd worden.
2. Programma van Eisen (PvE): het PvE dat wordt opgesteld ten behoeve van de bouw van het nieuwe dorps huis.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente laat op haar kosten een nieuw dorps huis bouwen aan de Snelliuslaan in Badhoevedorp, ten behoeve van de onder andere hierboven genoemde huurder.
2. De in artikel 3 genoemde ruimtes worden exclusief aan huurder beschikbaar gesteld.

Artikel 3 Verplichtingen huurders

1. Huurder verplicht zich bij deze om de volgende ruimtes af te nemen:
 - exclusieve ontvangst/verkoopruimte van 16 m² VVO;
 - exclusieve ruimtelijke driedimensionale expositiemogelijkheid van 43 m² VVO;
 - exclusieve bergruimte van 16 m² VVO.

2. De exclusieve ontvangst/verkoopruimte en de ruimtelijke driedimensionale expositiemogelijkheid worden afgenomen tegen een huurprijs van € 114,85 per m² VVO per jaar, inclusief servicekosten;
3. De bergruimte wordt afgenomen tegen een huurprijs van € 57,43 per m² VVO per jaar, inclusief servicekosten.
4. De wijziging van de bovengenoemde prijzen vinden eenmaal per jaar plaats met ingang van 1 januari van het betreffende jaar, voor het eerst per 1 januari van het eerste jaar na opening. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het kwartaalindexcijfer volgens het consumentenprijsindex (CPI) reeks aller huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt één kalendermaand voor de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt vijftien kalendermaanden voor de aanvang van het kalenderkwartaal waarin de prijs wordt aangepast.

Artikel 4 Huurovereenkomst

1. De Stichting Maatvast Haarlemmermeer treedt op als verhuurder van de accommodatie.
2. De huurovereenkomsten worden voor de gunning van de opdracht tot bouw afgesloten met de beheerstichting.
3. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening wordt gebracht, voor zover dit wettelijk is toegestaan.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar, met een optie voor nog eens 5 jaar.

Artikel 5 Overige bepalingen

Indien huurder geen aanspraak meer kan maken op gemeentelijke subsidie, of indien deze substantieel verlaagd wordt, kan huurder niet gehouden worden aan de afspraken genoemd in deze intentieverklaring.

Artikel 6 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen op _____ te _____

S. Bak
Gemeente Haarlemmermeer

Mr A.J.B. van Ierschoot
Stichting Kunst 2001

Intentieverklaring

DE ONDERGETEKENDEN

Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, (2132 TZ) te Hoofddorp, hierbij rechtsgeldig op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2013, nummer 2012.0056496 d.d. 20 november 2012, vertegenwoordigd door de heer S. Bak, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (.....) met kenmerk 2013/....., hierna te noemen: "de gemeente";
en

Estro Kinderopvang B.V., gevestigd te Hengelo, kantoorhoudende aldaar aan de Demmersweg 76 te Hengelo, te dezen rechtens vertegenwoordigd door financieel directeur, de heer W. Blom, hierna te noemen "huurder":

samen te noemen " Partijen"

Overwegende dat:

- de gemeente in Badhoevedorp aan de Snelliuslaan een nieuw dorpshuis laat bouwen;
- het huidige dorpshuis op dit moment gedeeltelijk gehuurd wordt door Estro Kinderopvang B.V.;
- er voor huurder tijdens de bouw extra voorzieningen aangelegd worden in het nieuwe dorpshuis;
- de gemeente zekerheid wil met betrekking tot de verhuur van het nog te bouwen dorpshuis;
- huurder zekerheid wenst met betrekking tot de mogelijkheid tot huren.

zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Extra voorzieningen: de voorzieningen die tijdens de bouw van het nieuwe dorpshuis exclusief in opdracht van huurder en gefactureerd aan huurder aangelegd worden.
2. Programma van Eisen (PvE): het PvE dat wordt opgesteld ten behoeve van de bouw van het nieuwe dorpshuis.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente laat op haar kosten een nieuw dorpshuis bouwen aan de Snelliuslaan in Badhoevedorp, ten behoeve van de onder andere hierboven genoemde huurder.
2. De in artikel 3 genoemde ruimtes worden exclusief aan huurder beschikbaar gesteld.

Artikel 3 Verplichtingen huurder

1. De huurder verplicht zich bij deze om de volgende ruimtes af te nemen:
 - 2 exclusieve groepsruimtes van 80m² VVO;
 - 1 groepsruimte van 80m² VVO, te delen met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer.
 - een kantoorruimte van 15m² VVO, te delen met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer;
 - een keuken en opslagruimte van 15m² VVO, te delen met Stichting Kinderopvang

Haarlemmermeer;

- een verkeersruimte van 10m² VVO, te delen met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer;
- een buitenruimte van minimaal 180m² VVO en maximaal 200m² VVO, te delen met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer.

2. De exclusieve binnenruimtes worden afgenomen tegen een huurprijs van € 229,70 per m² VVO inclusief servicekosten (€ 90,48);
3. Voor de groepsruimte die huurder deelt met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer wordt 1/2^e deel van de huurprijs in rekening gebracht.
4. Voor de kantoorruimte, keuken en opslagruimte en verkeersruimte die huurder deelt met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer wordt aan huurder 5/6^e deel van de huurprijs in rekening gebracht.
5. De buitenruimte wordt afgenomen voor een huurprijs van 5/6^e van € 10,- per m² VVO.
6. De wijziging van de bovengenoemde prijzen vinden eenmaal per jaar plaats met ingang van 1 januari van het betreffende jaar, voor het eerst per 1 januari van het eerste jaar na opening. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het kwartaalindexcijfer volgens het consumentenprijsindex (CPI) reeks aller huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt één kalendermaand voor de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt vijftien kalendermaanden voor de aanvang van het kalenderkwartaal waarin de prijs wordt aangepast.

Artikel 4 Huurovereenkomst

1. De Stichting Maatvast Haarlemmermeer treedt op als verhuurder van de accommodatie.
2. De huurovereenkomsten worden voor de gunning van de opdracht tot bouw afgesloten met de beheerstichting.
3. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening brengt, voor zover dit wettelijk is toegestaan.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar, met een optie voor nog eens 5 jaar.

Artikel 5 Overige bepalingen

1. Voor de groepsruimte die huurder deelt met Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer wordt huurder aangemerkt als medegebruiker. Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer wordt aangemerkt als hoofdhuurder. Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer is gehouden deze ruimte in te richten als peuterspeelzaal, deze ruimte voor medegebruik beschikbaar te stellen aan huurder en de inrichting van deze ruimte af te stemmen met medegebruiker.
2. Estro Kinderopvang B.V. wordt gezien als de enige uitvoerder van buitenschoolse opvang in het nieuwe dorpshuis.
3. Indien de oplevering van het nieuwe dorpshuis niet plaatsvindt vóór 31-12-2015, komt deze intentieverklaring van rechtswege te vervallen.
4. Indien door huurder wordt afgezien van het huren van ruimten zoals genoemd in artikel 3, zal de gemeente onmiddellijk, zonder ingebrekestelling, een boete verbeuren van 1 keer de kosten van

Bijlage

Servicekosten:

Personele kosten dagelijks beheer	€ 41,44
Nutskosten per m2	€ 16,38
Schoonmaak per m2	€ 15,01
huurdersonderhoud per m2	€ 4,09
Administratiekosten	€ 3,26
Verzekeringen en belastingen	€ 5,77
<u>Onvoorzien</u>	<u>€ 4,53</u>
Totaal	€ 90,48

CONCEPT

Intentieverklaring

DE ONDERGETEKENDEN

Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, (2132 TZ) te Hoofddorp, hierbij rechtsgeldig op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2013, nummer 2012.0056496 d.d. 20 november 2012, vertegenwoordigd door de heer S. Bak, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (.....) met kenmerk 2013/....., hierna te noemen: "de gemeente";
en

Jeugdcircus Acrobatico, rechtsgeldig vertegenwoordigd door W. Struben, hierna te noemen "Acrobatico":

samen te noemen "Partijen"

Overwegende dat:

- de gemeente in Badhoevedorp aan de Snelliuslaan een nieuw dorps huis laat bouwen;
- het huidige dorps huis op dit moment gehuurd wordt door Acrobatico;
- er voor Acrobatico tijdens de bouw extra voorzieningen aangelegd worden in het nieuwe dorps huis;
- de gemeente zekerheid wil met betrekking tot de verhuur van het nog te bouwen dorps huis;
- Acrobatico zekerheid wenst met betrekking tot de mogelijkheid tot huren.
- Acrobatico de intentie heeft te participeren in het nieuwe dorps huis, maar op datum van ondertekening nog geen zekerheid heeft over de financiële haalbaarheid.

zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Extra voorzieningen: de voorzieningen die tijdens de bouw van het nieuwe dorps huis exclusief in opdracht van Acrobatico en gefactureerd aan Acrobatico aangelegd worden.
2. Programma van Eisen (PvE): het PvE dat wordt opgesteld ten behoeve van de bouw van het nieuwe dorps huis.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente laat op haar kosten een nieuw dorps huis bouwen aan de Snelliuslaan in Badhoevedorp, ten behoeve van onder andere hierboven genoemde Acrobatico.
2. De in artikel 3 genoemde ruimtes worden exclusief aan Acrobatico beschikbaar gesteld.

Artikel 3 Intentie Acrobatico

1. Acrobatico verplicht zich bij deze om de volgende ruimtes af te nemen:
 - een exclusieve bergruimte van 50 m² VVO;
 - de algemene evenementenruimte van 275 m² voor een vast wekelijks gebruik van minimaal 95 dagdelen per jaar.
2. Voor de bergruimte wordt een huurprijs van € 57,43 per m² VVO in rekening gebracht.
3. Voor multifunctioneel gebruik van de evenementenruimte wordt een huurprijs van € 0,50 per m² VVO per dagdeel in rekening gebracht.
4. De wijziging van de bovengenoemde prijzen vinden eenmaal per jaar plaats met ingang van 1 januari van het betreffende jaar, voor het eerst per 1 januari van het eerste jaar na opening. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het kwartaalindexcijfer volgens het consumentenprijsindex (CPI) reeks aller huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt één kalendermaand voor de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt vijftien kalendermaanden voor de aanvang van het kalenderkwartaal waarin de prijs wordt aangepast.

Artikel 4 Huurovereenkomst

1. De Stichting Maatvast Haarlemmermeer treedt op als verhuurder van de accommodatie.
2. De huurovereenkomsten worden voor de gunning van de opdracht tot bouw afgesloten met de beheerstichting.
3. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening wordt gebracht, voor zover dit wettelijk is toegestaan.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar, met een optie voor nog eens 5 jaar.

Artikel 5 Extra voorzieningen

1. Er worden in de grote evenementenzaal minimaal twee gecertificeerde bevestigingspunten gemaakt waar plafondhaken voor luchtacrobatiek aan bevestigd kunnen worden.
2. De bergruimte is minimaal 7 meter lang.

Artikel 6 Overige bepalingen

1. Indien Acrobatico onverhoopt geen aanspraak meer kan maken op een gemeentelijke subsidie of indien deze verlaagd wordt en Acrobatico hierdoor in financiële moeilijkheden komt, kan Acrobatico niet gehouden worden zich aan de afspraken in deze intentieverklaring te houden, tenzij deze weigering/verlaging Acrobatico te verwijten valt.
2. Indien Acrobatico redelijkerwijs niet in staat blijkt te zijn structureel de extra inkomsten te verwerven die nodig zijn om de huurprijs op te brengen, kan Acrobatico niet gehouden worden aan de afspraken in deze intentieverklaring, tenzij dit Acrobatico te verwijten valt.

Intentieverklaring

DE ONDERGETEKENDEN

Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, (2132 TZ) te Hoofddorp, hierbij rechtsgeldig op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2013, nummer 2012.0056496 d.d. 20 november 2012, vertegenwoordigd door de heer S. Bak, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (.....) met kenmerk 2013/....., hierna te noemen: "de gemeente";
en

Veiligheidsregio Kennemerland, rechtsgeldig vertegenwoordigd door ing. H. Munneke Rvk, afdelingshoofd Facilitaire & Juridische Zaken, hierna te noemen "huurder":

samen te noemen "Partijen"

Overwegende dat:

- de gemeente in Badhoevedorp aan de Snelliuslaan een nieuw dorpshuis laat bouwen;
- er voor huurder tijdens de bouw extra voorzieningen aangelegd worden in het nieuwe dorpshuis;
- de gemeente zekerheid wil met betrekking tot de verhuur van het nog te bouwen dorpshuis;
- huurders zekerheid wensen met betrekking tot de mogelijkheid tot huren.

zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Extra voorzieningen: de voorzieningen die tijdens de bouw van het nieuwe dorpshuis exclusief voor huurder aangelegd worden.
2. Programma van Eisen (PvE): het PvE dat wordt opgesteld ten behoeve van de bouw van het nieuwe dorpshuis.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente laat op haar kosten een nieuw dorpshuis bouwen aan de Snelliuslaan in Badhoevedorp, ten behoeve van de onder andere hierboven genoemde huurder.
2. De in artikel 3 genoemde ruimtes worden exclusief aan huurder beschikbaar gesteld.

Artikel 3 Verplichtingen huurder

1. Huurder verplicht zich bij deze om de volgende ruimtes af te nemen:
 - 2 exclusieve spreekruimtes van ieder 21m²;
 - een exclusieve kantoorruimte van 30m²;
 - een exclusieve boxenruimte inclusief wachtruimte van 52m².
2. De ruimtes worden afgenomen tegen een huurprijs van € 229,70 per m² VVO inclusief servicekosten (€ 90,48) per jaar.

3. De wijziging van de bovengenoemde prijzen vinden eenmaal per jaar plaats met ingang van 1 januari van het betreffende jaar, voor het eerst per 1 januari van het eerste jaar na opening. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het kwartaalindexcijfer volgens het consumentenprijsindex (CPI) reeks aller huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt één kalendermaand voor de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt vijftien kalendermaanden voor de aanvang van het kalenderkwartaal waarin de prijs wordt aangepast.

Artikel 4 Huurovereenkomst

1. De Stichting Maatvast Haarlemmermeer zal optreden als verhuurder van de accommodatie.
2. De huurovereenkomsten worden voor de gunning van de opdracht tot bouw afgesloten met de beheersstichting.
3. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening wordt gebracht, voor zover dit wettelijk is toegestaan.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar, met een optie voor nog eens 5 jaar.

Artikel 5 Extra voorzieningen

Huurder heeft aanspraak op de in het definitieve PvE genoemde extra voorzieningen en voorwaarden ten behoeve van de Jeugdgezondheidszorg/JGZ.

Artikel 6 Overige bepalingen

Huurder heeft het recht om de door huurder gehuurde exclusieve ruimten onder te verhuren aan organisaties die aan huurder gelieerd zijn.

Artikel 7 Toepasselijk recht

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Aldus overeengekomen op _____ te _____

S. Bak
Gemeente Haarlemmermeer

ing. H. Munneke Rvk
Veiligheidsregio Kennemerland

Intentieverklaring

DE ONDERGETEKENDEN

Gemeente Haarlemmermeer, gevestigd aan het Raadhuisplein 1, (2132 TZ) te Hoofddorp, hierbij rechtsgeldig op grond van het Mandaat-, machtiging- en volmachtbesluit 2013, nummer 2012.0056496 d.d. 20 november 2012, vertegenwoordigd door de heer S. Bak, handelend ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van (.....) met kenmerk 2013/....., hierna te noemen: "de gemeente";
en

Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer, rechtsgeldig vertegenwoordigd door S. Grovenstein, hierna te noemen "huurder":

samen te noemen "Partijen"

Overwegende dat:

- de gemeente in Badhoevedorp aan de Snelliuslaan een nieuw dorpshuis laat bouwen;
- Stichting Kinderopvang Haarlemmermeer in het huidige dorpshuis een exclusieve ruimte huurt;
- er voor huurder tijdens de bouw extra voorzieningen aangelegd worden in het nieuwe dorpshuis;
- de gemeente zekerheid wil met betrekking tot de verhuur van het nog te bouwen dorpshuis;
- huurder zekerheid wenst met betrekking tot de mogelijkheid tot huren.

zijn als volgt overeengekomen:

Artikel 1 Begripsbepalingen

1. Extra voorzieningen: de voorzieningen die tijdens de bouw van het nieuwe dorpshuis exclusief voor huurder aangelegd worden.
2. Programma van Eisen (PvE): het PvE dat wordt opgesteld ten behoeve van de bouw van het nieuwe dorpshuis.

Artikel 2 Verplichtingen gemeente

1. De gemeente laat op haar kosten een nieuw dorpshuis bouwen aan de Snelliuslaan in Badhoevedorp, ten behoeve van de onder andere hierboven genoemde huurder.
2. De in artikel 3 genoemde ruimte(s) worden exclusief aan de huurder beschikbaar gesteld.

Artikel 3 Verplichtingen huurder

1. De huurder verplicht zich bij deze om de volgende ruimtes af te nemen:
 - een groepsruimte van 80m², te delen met Estro Kinderopvang;

- een kantoorruimte van 15m², te delen met Estro Kinderopvang;
 - een keuken en opslagruimte van 15m², te delen met Estro Kinderopvang;
 - een verkeersruimte van 10m², te delen met Estro Kinderopvang;
 - een buitenruimte van minimaal 180 en maximaal 200m², te delen met Estro Kinderopvang.
2. De groepsruimte wordt afgenomen tegen een huurprijs van 1/2^e deel van € 229,70 per m² VVO,- per jaar, inclusief servicekosten (€ 90,48);
 3. De kantoorruimte, de keuken en opslagruimte en de verkeersruimte wordt afgenomen tegen een huurprijs van 1/6^e deel van € 229,70 per m² VVO per jaar, inclusief servicekosten;
 4. De buitenruimte wordt afgenomen voor een huurprijs van 1/6^e van € 10,- per m² VVO per jaar.
 5. De wijziging van de bovengenoemde prijzen vinden eenmaal per jaar plaats met ingang van 1 januari van het betreffende jaar, voor het eerst per 1 januari van het eerste jaar na opening. De wijziging vindt plaats op basis van de wijziging van het kwartaalindexcijfer volgens het consumentenprijsindex (CPI) reeks aller huishoudens (2000=100), gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). De gewijzigde prijs wordt berekend volgens de formule: de gewijzigde prijs is gelijk aan de geldende prijs op wijzigingsdatum, vermenigvuldigd met het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt één kalendermaand voor de wijzigingsdatum, gedeeld door het indexcijfer van het kalenderkwartaal dat aanvangt vijftien kalendermaanden voor de aanvang van het kalenderkwartaal waarin de prijs wordt aangepast.

Artikel 4 Huurovereenkomst

1. De Stichting Maatvast Haarlemmermeer treedt op als verhuurder van de accommodatie.
2. De huurovereenkomsten worden voor de gunning van de opdracht tot bouw afgesloten met de beheerstichting.
3. Partijen komen overeen dat verhuurder geen omzetbelasting over de huurprijs in rekening wordt gebracht, voor zover dit wettelijk is toegestaan.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor een periode van 5 jaar, met een optie voor nog eens 5 jaar.

Artikel 5 Overige bepalingen

1. Huurder kan met de overgang naar het nieuwe dorpshuis een aanvullende subsidie aanvragen van maximaal € 9.000,- voor peuterspeelzaalwerk als tegemoetkoming in de hogere huurkosten.
2. Indien huurder geen aanspraak meer kan maken op gemeentelijke subsidie, of indien deze substantieel verlaagd wordt, kan huurder niet gehouden worden aan de afspraken genoemd in deze intentieverklaring.
3. De groepsruimte wordt bestemd als peuterspeelzaal en wordt als zodanig ingericht door huurder. Huurder stelt deze ruimte voor medegebruik beschikbaar aan Estro Kinderopvang. Huurder is hoofdgebruiker van deze ruimte, Estro Kinderopvang is medegebruiker. Huurder is gehouden de inrichting van de ruimte af te stemmen met medegebruiker Estro Kinderopvang.

