

# **Multifunctionele accommodatie Bennebroek**

Beslisdocument

Openbaar

De gemeente Bennebroek

Grontmij | Marktplan  
Bussum, 15 november 2007

## Verantwoording

**Titel** : Multifunctionele accommodatie Bennisbroek  
**Subtitel** : Beslisdocument, openbaar  
**Projectnummer** : 229036  
**Referentienummer** : 307827  
**Revisie** : 00  
**Datum** : 15 november 2007

**Auteur(s)** : mevrouw drs. E. Schins-Derksen en chr. ir. H.M. Buis

**E-mail adres** : [eko.schins-derksen@grontmijmarktplan.nl](mailto:eko.schins-derksen@grontmijmarktplan.nl)

**Gecontroleerd door** : Chr. ir. H.M. Buis

**Paraaf gecontroleerd**



**Goedgekeurd door** : mevrouw drs. E. Schins-Derksen

**Paraaf goedgekeurd**



**Contact** : Nwt 's Gravelandseweg 40  
1435 HM Bussum  
Postbus 223  
1400 AE Bussum  
T +31 35 692 66 66  
F +31 35 692 66 60  
[info@grontmijmarktplan.nl](mailto:info@grontmijmarktplan.nl)  
[www.grontmijmarktplan.nl](http://www.grontmijmarktplan.nl)



# Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Achtergrond.....	5
1.2	Werkwijze.....	5
1.3	Leeswijzer.....	6
1.4	Uitgangspunten.....	6
2	Meerwaarde MFA Bennebroek.....	7
2.1	Visie op MFA.....	7
2.2	Samenwerking.....	8
2.3	Activiteiten.....	9
2.4	Conclusie.....	10
3	Haalbaarheid MFA Bennebroek.....	11
3.1	Inhoudelijk.....	11
3.1.1	Conclusie.....	11
3.2	Ruimtelijk.....	11
3.2.1	Optimalisatie ruimtegebruik.....	11
3.2.2	Vlekkenplan MFA Bennebroek.....	14
3.2.3	Ruimtevoets.....	15
3.2.4	Conclusie.....	15
3.3	Financieel (niet openbaar).....	15
3.4	Conclusie haalbaarheid MFA.....	16
4	Aandachtspunten.....	17
4.1	Financieel risico gemeente.....	17
4.2	Restaurantvoorziening.....	17
4.3	Ruimte in plangebied.....	17
4.4	Doelgroep jongeren.....	17
4.5	Aanbestedingsstraject.....	17
4.6	Communicatie derden.....	18
4.7	Samenwerking tussen participanten.....	18
4.8	Financiële juridisch kader.....	18
5	Stappenplan.....	19
5.1	Stappenplan tot eind november 2007.....	19
5.2	Verder stappenplan.....	19
6	Variantenstudie.....	21
Bijlage 1: Bouwsteen Culturele formule		
Bijlage 2: Bouwsteen ruimtelijk indeling		
Bijlage 3: Bouwsteen Investerings en Exploitatie (niet openbaar)		
Bijlage 4: Bouwsteen Behoer en Organisatie		

- Bijlage 5 Bouwsteen vervolganplanning
- Bijlage 6. Bouwsteen Variantenstudie (niet openbaar)

# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

In 2004 heeft de gemeente Bennebroek de integrale visie Oude Kern Bennebroek vastgesteld. In aansluiting hierop is besloten om de mogelijkheden van een multifunctionele accommodatie (MFA) te onderzoeken. In de huidige plannen voor de MFA zullen de Franciscusschool, peuterspeelzaal Olleke Bolleke, de bibliotheek, de SWOB, een restaurant / facilitair centrum van Zorg Contact Meerleven en een gemeentelinket met politiepost het nieuw te bouwen gebouw met elkaar delen. Hierdoor ontstaat een plek waar de inwoners van Bennebroek verschillende voorzieningen kunnen vinden. De MFA biedt Bennebroek de mogelijkheid een centrumfunctie te realiseren. Deze centrumfunctie ontbreekt er van na het samengaan met de gemeente Bloemendaal de eigen identiteit van de woongemeenschap blijvend ondersteunen.

Begin dit jaar heeft de gemeenteraad ingestemd met een verder onderzoek naar de haalbaarheid van een dergelijke multifunctionele accommodatie. Een eerder globaal onderzoek had in grote lijnen geconstateerd dat een MFA in Bennebroek haalbaar was. Een verdere onderbouwing van deze conclusies bleek wenselijk, ook voor het bepalen van de concrete haalbaarheid en de risico's die de gemeente eventueel zou lopen.

Aan Grontmij is de opdracht verstrekt om, samen met belanghebbende partijen, de haalbaarheid van de MFA nader te bepalen. Het ging daarbij zowel om inhoudelijke, ruimtelijke als financiële haalbaarheid. Gedurende het proces is eraan de vraag toegevoegd of het mogelijk is om derden (lees: ontwikkelende partijen) de ontwikkeling van de MFA voor hun rekening te laten nemen en wat daarvan de voor- en nadelen zijn.

## 1.2 Werkwijze

In de afgelopen periode is de haalbaarheid van de MFA nader onder de loep genomen. Samen met de partijen die in de accommodatie een plek toebedeeld hebben gekregen, is gekeken naar de inhoudelijke en ruimtelijke wensen en de meerwaarde van de accommodatie. Op basis van de beschikbare financiële gegevens is de financiële haalbaarheid van de MFA verder uitgewerkt. Ten slotte is een opzet gemaakt voor het beheer en de organisatie van de MFA.

De voordragende resultaten zijn aan de hand van een aantal stappen verkregen:

- deskresearch van eerdere onderzoeken en plannen voor de MFA;
- startgesprekken met gemeente en belanghebbende partijen (individueel);
- deskresearch beschikbare financiële gegevens gemeente en partijen;
- vragenlijsten ter inventarisatie van ruimtelijke en inhoudelijke wensen rondom MFA;
- twee bijeenkomsten met belanghebbende partijen om voorlopige resultaten te bespreken en waar nodig aan te passen of aan te vullen;
- voor oriënterende gesprekken met ontwikkelende partijen, die een belang hebben in het gebied rondom de geplande MFA, over mogelijkheden ontwikkeling accommodatie;
- inbreng eigen ervaringen rondom samenwerking in en realisatie van een MFA

In mei is in een eerste tussenrapportage de eerste lijn van de resultaten geschetst. In deze rapportage worden adviezen gegeven en conclusies getrokken rondom de haalbaarheid van de MFA in Bennebroek.

### 1.3 Leeswijzer

Het haalbaarheidsonderzoek bevat verschillende onderdelen, de bouwstenen, die elk voor hun deel onderzoeken of een multifunctionele accommodatie in de oude kern van Bennebroek haalbaar is. Voor elk van deze bouwstenen is een stuk opgesteld dat in detail het onderdeel en de haalbaarheid ervan beschrijft. De bouwstenen zijn als bijlage bij deze rapportage gevoegd. Samen leiden de bouwstenen tot een overall conclusie over de haalbaarheid. Ten behoeve van de politieke besluitvorming is ervoor gekozen de belangrijkste analyses, adviezen en conclusies in het voorliggende bestuursdocument naar te zetten. Hierop wordt in kort bestek een overzicht gekregen van de belangrijkste keuzen en adviezen voor wat betreft de haalbaarheid. Tevens zijn de belangrijkste onderdelen voor een go-no-go besluit weergegeven. Mocht verdere verdieping nodig zijn, dan kan die worden gezocht in de bouwstenen zelf.

### 1.4 Uitgangspunten

Voor het onderzoek en de rapportage zijn de volgende bronnen als uitgangspunt gehanteerd.

- haalbaarheidsonderzoek MFA Oude Kern gemeente Bennebroek; ICS, 20-12-2006.
- Integrale Visie Oude Kern; Grontmij; 16-11-2004.

## 2 Meerwaarde MFA Bennebroek

### 2.1 Visie op MFA

Op het moment dat verschillende partijen in één accommodatie worden gehuisvest, kan synergie ontstaan en tot een meerwaarde leiden. Voorwaarde is wel dat de partijen een gezamenlijke visie delen over werken en samenwerken binnen de nieuwe accommodatie. Anders ontstaat een bedrijfsverzamelgebouw. Met de partijen is gesproken over wat zij van de nieuwe MFA verwachten en welke meerwaarde zij zien in de huisvesting en samenwerking binnen een gebouw.

De visie is samen te vatten in 4 kernwoorden

- kwaliteit;
- transparant;
- laagdrempelig;
- synergie ( $1+1=3$ )

De MFA Bennebroek staat voor **kwaliteit**. Dit komt tot uiting in het gebouw, dat kwaliteit uitstraalt. Zowel in materiaalgebruik, als architectuur en routing. Bezoekers verblijven graag in het gebouw omdat het er mooi en gezellig is. Bezoekers hebben het gevoel verwond te worden. Maar ook de producten en diensten die worden aangeboden bieden kwaliteit. De informatievoorziening over de activiteiten en instanties in de MFA is makkelijk en helder. Het is duidelijk als bezoeker waar je moet zijn.

De MFA is **transparant**. De MFA laat zien wat er binnen gebeurt, maar heeft ook oog voor de wereld buiten de MFA. Aan de buitenkant van de MFA zal goed te zien zijn welke activiteiten zich binnen afspelen. Dat kan doordat je letterlijk naar binnen kunt kijken, maar ook doordat de MFA zich naar buiten presenteert met activiteiten, publicaties, etc. Binnen de MFA is de buitenwereld ook goed te ervaren. Er valt veel daglicht naar binnen en er is zicht op de omgeving. Bezoekers van de koffiebalie kunnen zien wat zich buiten afspeelt en ook de leerlingen hebben zicht op hun schoolomgeving.

Niemand zal de MFA zomaar voorbij lopen zonder geïnteresseerd te worden een kijkje binnen te nemen. De uitstraling van het gebouw is letterlijk en figuurlijk **laagdrempelig**. Iedereen is welkom in de MFA. De partijen hebben ieder hun eigen doelgroep(en) maar sluiten daarmee geen bezoekers uit! Door samen te werken worden ook activiteiten voor doelgroepen gezamenlijk geïmplementeerd.

De samenwerking tussen de verschillende partijen is de meerwaarde van de MFA Bennebroek. Door gezamenlijke activiteiten te organiseren ontstaat een situatie van  $1+1=3$ . Partijen hebben allemaal hun eigen programma voor de doelgroep, maar iedereen draagt bij aan een gezamenlijk programma. Daardoor kan een bijzonder activiteitenaanbod ontstaan en dubbele activiteiten worden gecombineerd. De goede samenwerking tussen de partijen is de basis voor het latere succes. De partijen zullen duidelijke afspraken maken op welke manier men deze samenwerking in stand blijft. De samenwerking vertaalt zich ook ruimtelijk. Iedere partij heeft een eigen ruimte, waar de eigen identiteit uit spreekt. Maar, daarnaast maken ze voor een deel van hun activiteiten gebruik van de gezamenlijke ruimten of delen ruimte met een andere partij. De gezamenlijke entree onderstreept de samenwerking van de partijen.

Door deze goede samenwerking zal de MFA een drukbezocht, bruisend hart van de Oude Kern worden, een plek die als centrale ontmoetingsplek voor inwoners zal gaan dienen. Een plek waar veel activiteiten plaatsvinden en waar het ontmoeten van elkaar centraal staat. Inwoners uit alle gebieden kunnen informatie vinden en elkaar opzoeken. Een grote ambitie die alle partijen willen nastreven.

## 2.2 Samenwerking

De samenwerking tussen partijen krijgt in de nieuwe multifunctionele accommodatie een structureel karakter. Door onderling overleg over beheer, samenwerking en activiteiten te organiseren, wordt dit onderdeel van de dagelijkse praktijk.

De partijen die in de MFA samenwerken, zijn te vinden in een vijftal kern-programmatheema's:

- 1 onderwijs;
- 2 ontmoeting;
- 3 ondersteuning;
- 4 overheid;
- 5 overige

In de MFA Bennebroek speelt **onderwijs** een belangrijke rol. Het basisonderwijs binnen de gemeente Bennebroek wordt een belangrijke deelnemer aan de MFA, en logischerwijs ook een belangrijke aanbieder van educatie binnen de MFA. Ook ouders, volwassenen en ouderen kunnen binnen de MFA hun kennis verbreden met themalafuels van de bibliotheek, lezingen en cursussen. Daarnaast wordt kennisuitwisseling gefaciliteerd tussen leerkrachten en peuterspeelzaalbezoekers, of senioren en leerlingen. Met verschillende programma's worden de basisscholen buiten de MFA actief bij de MFA betrokken. Zij kunnen deelnemen aan lesprogramma's, de ondersteuning van de bibliotheek, etc.

In het bijzonder de gezamenlijke ruimten zullen actief gebruikt worden om bewoners te stimuleren elkaar te **ontmoeten**. Ouders die hun kinderen naar de school of peuterspeelzaal brengen kunnen met een kopje koffie bij de leestafel bijpraten. Senioren hebben vanaf dezelfde plek zicht op de op het schoolplein spelende kinderen en leerkrachten en bibliothecaris praten bij in de gezamenlijke personeelskamer. Ook de activiteiten die de SWOB en bibliotheek organiseren dragen bij aan het ontmoeten van elkaar.

Binnen de MFA zijn verschillende partijen actief die inwoners kunnen **ondersteunen** bij diverse zaken. Zo kan het gemeenteloket i.s.m. de SWOB in de vorm van een zorgket, ondersteunen bij aanvragen in het kader van de WMO, kan het SWOB avonden organiseren waarbij bewoners van Zorgcontact hulp krijgen bij het invullen van formulieren en kunnen de peuterspeelzaal en school avonden verzorgen om ouders ondersteuning te geven bij de opvoeding van hun kind. Ook de ondersteuning die de bibliotheek kan bieden aan leerlingen en school bij het opstellen van spreekbeurten of werkstukken is een belangrijke.

Door de aanwezigheid van een gemeenteloket in de MFA blijft de **overheid** eenvoudig bereikbaar voor de bewoners van Bennebroek. In het gemeenteloket kunnen bewoners terecht voor diverse producten en diensten die de gemeente nu nog van uit haar gemeentehuis levert. Ook instanties uit de MFA zelf hebben direct contact met de gemeente wanneer deze in haar gebouw een plek krijgt. Andere overheden, zoals de politie, kunnen vanuit het gemeenteloket bijeenkomsten organiseren voor de bewoners van Bennebroek.

De verschillende multifunctionele ruimten geven ook de **overige** instanties in Bennebroek de mogelijkheid gebruik te maken van de MFA of als aanbieder te functioneren. Te denken valt hierbij aan een gitaarlerares die af en toe gebruik maakt van een van de ruimten en daarmee tegelijk muziekonderwijs aanbiedt. Of een bank die gebruik maakt van een loketruimte of bewoners van Bennebroek dichtbij huis te ondersteunen bij bankzaken.

De mix van instanties en activiteiten die zo ontstaat, draagt voor een belangrijk deel bij aan de sociale structuur van Bennebroek. Binnen de MFA zullen de vrijwilligers van Bennebroek elkaar eenvoudig kunnen vinden, waardoor er een actieve en dynamische omgeving ontstaat.

### 2.3 Activiteiten

Partijen die in de MFA worden gehuisvest, behouden in grote lijnen hun eigen activiteiten. Wel wordt bekeken waar activiteiten overlap vertonen en wordt naar samenwerking gezocht. In de toekomst wordt gezocht naar synergie tussen partijen op de genoemde kernthema's. In overleg worden activiteiten gezamenlijk opgepakt. Hiervoor wordt naar financiering gezocht, hetzij door het budgetneutraal organiseren, hetzij door sponsoring of subsidiering.

De activiteiten worden in gezamenlijk overleg vastgesteld. Hiervoor komt een programmacommissie, samengesteld uit afgevaardigden van alle partijen, enkele keren per jaar bijeen. Per activiteit wordt tevens vastgesteld wie hiervoor verantwoordelijk is en wie de activiteiten uitvoert. Als het bijvoorbeeld een gezamenlijke activiteit in de (kinder)boekenweek betreft, dan ligt het voor de hand dat de bibliotheek de activiteit coördineert. De verantwoordelijke partij overlegt met de beheerder over de plannen.

Voorbeelden van activiteiten zijn:

- onderwijs
  - leerlingen van de verschillende basisscholen in Bennebroek kunnen gebruik maken van de kennis van ouders bij wereldoriëntatie;
  - SWOB organiseert zgn. Gilde lezingen, waarbij bewoners van Zorgcontact hun kennis delen;
  - creatieve cursussen van de stichting creatief centrum voor leerlingen van het basisonderwijs en/of inwoners van Bennebroek;
  - de bibliotheek ondersteunt themaweken van de scholen met het inrichten van speciale boeken en media tafels;
  - themapresentaties, tentoonstellingen of informatietafels. Over gezamenlijke thema's kunnen presentaties worden verzorgd en aansluitend een tentoonstelling en informatietafel ingericht worden. Mogelijke thema's zijn WMO, mantelzorg, vrijwilligerswerk, opvoeding, etc;
  - internetcursussen voor ouders.
- ondersteuning:
  - bibliotheek ondersteunt leerlingen bij voorbereiding van spreekbeurten;
  - leerlingen kunnen rechtsloeks lenen bij bibliotheek waardoor er een breder aanbod is;
  - de bibliotheek organiseert voorleesochtenden door ouders voor peuters en leerlingen van het basisonderwijs;
  - SWOB en Gemeente organiseren een WMO loket;
  - opvoedingsondersteuning koffieochtend voor ouders. Bibliotheek verzorgt aanvullende informatie.
- ontmoeting:
  - bewoners Zorgcontact worden uitgenodigd bij Musicals en Open Podia;
  - bewoners Zorgcontact delen samen met peuters een zangochtend;
  - leesgroepen voor ouders van peuterspeelzaal kinderen tijdens bezoekenochtend;
  - BSO voor, tussen en na school.
- overheid:
  - burgerzaken (paspoort, rijbewijs, verklaring omtrent gedrag);
  - aanvraag vergunningen;
  - bestemmingsplaninformatie;
  - spreken met wethouders en burgemeester;
  - inspraakavonden;
  - stemlokaal.

- overige
  - vrijwilligersstuntpunt georganiseerd i.s.m. gemeente;
  - diverse cursussen voor vrijwilligers in Bernebroek;
  - medegebruik door diverse instanties;
  - mogelijk hank'net

#### 2.4 Conclusie

De visie op de onderlinge samenwerking tussen de partijen die in de MFA worden gehuisvest is groeiende. Er bestaat draagvlak om hier samen wat van te maken en deze samenwerking ook concreet om te zetten in activiteiten. Hierdoor ontstaat daadwerkelijk een multifunctioneel gebouw met meerwaarde voor de inwoners. Inwoners kunnen op één plek gebruik maken van verschillende voorzieningen en deze voorzieningen bieden ook nieuwe activiteiten.

## 3 Haalbaarheid MFA Bennebroek

### 3.1 Inhoudelijk

Uit de visie op de MFA blijkt dat de samenwerkende partijen een duidelijk beeld hebben van de inhoudelijke samenwerking binnen de accommodatie. Men ziet onderlinge synergie op inhoudelijk gebied. Partijen hebben aangegeven gezamenlijke activiteiten te willen ontploeren en waar mogelijk ruimten te delen. Gezien de welwillendheid van de partijen mee te denken over de verdere inhoudelijke invulling van het concept, en de visie op samenwerking, lijkt de inhoudelijke haalbaarheid van de MFA geen probleem.

Wel dient te worden aangegeven dat samenwerking, ook inhoudelijk, een kwestie is van het bouwen aan onderlinge relaties en aan het opbouwen van vertrouwen tussen de partijen. Dit is een langdurig proces, dat met horten en stoten kan verlopen. Ervaringen in het land geven aan dat het betrekken van partijen bij de verdere ontwikkeling van groot belang is. Ook het blijven uitwisselen van visus en ideeën en het maken van afspraken zijn voor een goed verloop van belang. In de planning voor het verdere traject dient hiermee rekening te worden gehouden.

#### 3.1.1 Conclusie

De MFA Bennebroek is inhoudelijk haalbaar. In het vervolgtraject dient aandacht te blijven voor de samenwerking van de deelnemende partijen, om daarmee het onderlinge vertrouwen en de gezamenlijke visie verder uit te bouwen.

### 3.2 Ruimtelijk

Naast inhoudelijke synergie, biedt een multifunctionele accommodatie de mogelijkheid om de samenwerking ook ruimtelijk in te vullen, door ruimten te bouwen voor gemeenschappelijk gebruik. Hierdoor is het soms mogelijk om ruimte te besparen. In veel gevallen biedt het in ieder geval de mogelijkheid om ruimten efficiënter te benutten (meer activiteiten, minder leegstand) en effect over met ruimten om te gaan (door koppelen ruimten grotere mogelijkheden bieden). De mate waarin ruimtelijke synergie mogelijk is verschilt per multifunctionele accommodatie. Een en ander is afhankelijk van de (dienstverlening van) deelnemende partijen, ruimtelijke mogelijkheden van het gebouw en creativiteit van architectonische vormgeving.

De ruimtelijke samenwerking is op verschillende wijzen in dit onderzoek nader belicht:

- optimalisering ruimtegebruik;
- opstellen vlekkeopties;
- ruimtetoets op locatie

#### 3.2.1 Optimalisatie ruimtegebruik

In de gesprekken met de deelnemende partijen gaven zij aan een meerwaarde te zien in het gemeenschappelijk gebruik van ruimten. Op die manier kan het ruimtegebruik worden geoptimaliseerd, worden de ruimten intensiever gebruikt en zal de onderlinge samenwerking beter zijn.

De ruimteslaai, zoals opgenomen in het ICS rapport is in overleg met de gebruikers aangepast en geoptimaliseerd. Bekken is welke ruimten samen gebruikt kunnen worden en waar mogelijkheden liggen om het gebruik ervan te intensiveren.

Dit heeft geresulteerd in een ruimteslaai waarin onderscheid wordt gemaakt in de verschillende ruimten.

- **Eigen gebruikruimten**  
Iedere partij heeft zijn eigen gebruikruimten. Deze ruimten worden (bijna) dagelijks gebruikt door de deelnemende partij en kunnen worden aangekleed naar eigen wens. Hierbij gaat het vooral om ruimten die de basis vormen voor hun activiteiten, zoals leslokalen, uitbuercentrum, etc.
- **Facilitaire ruimten**  
De ondersteunende ruimten voor de deelnemende partijen, zoals de serverruimte, kopieerruimte, wc's, etc. zijn uitermate geschikt om met de verschillende partijen te delen. Juist deze ruimten zorgen voor een grote besparing in de benodigde vierkante meters.
- **Gemeenschappelijke ruimten**  
Centraal in het gebouw zijn enkele ruimten geplaatst die door alle partijen en bezoekers gebruikt kunnen worden. Deze ruimten hebben nadrukkelijk een ontvangst-, informatie- en ontmoetingsfunctie voor medewerkers en bezoekers.
- **Semi-gemeenschappelijke ruimten**  
Een deel van de eigen ruimten kan ook voor gemeenschappelijk gebruik kan worden ingezet. Hetzij op incidentele basis, hetzij structureel. Deze ruimten zijn semigemeenschappelijk, ze hebben een hoofdgebruiker en worden daarnaast mede gebruikt door andere partijen.

De semi-gemeenschappelijke ruimten in de MFA zijn de volgende:

<b>Semigemeenschappelijke ruimten</b>	<b>BVO m2</b>
Restaurant Cafe (participant Restaurant Cafe)	195
Overloopruimte (participant Olieke Bolleke)	54
Kantoorruimten (participant gemeente Bennebroek)	22
Kantoorruimte (participant SWOB)	43
Handvaardigheid (participant Franciscusschool)	54
Spellokaal (participant Franciscusschool)	122
Centrale ruimte (participant Franciscusschool)	91
Werkplekken divers (participant Franciscusschool)	34
Wissel lokalen 2 (participant Franciscusschool)	165
	<b>779</b>

Dit levert leidt tot het volgende voorstel voor het ruimtelijke programma

<b>Deelnemende partij</b>	<b>Totaal bruto vierkante meters</b>
Franciscusschool (9 groepen, 7 +2 wissel lokalen)	776
Ponterspeelzaal Olieke Bolleke	146
Bibliotheek de Duinrand	365
SWOB	35
Gemeente Bennebroek	8
Restauratievoorziening	117
Gemeenschappelijke ruimten	104
Semi-gemeenschappelijke ruimten	779
Facilitaire ruimten	254
<b>Totaal m2 BVO gehele MFA</b>	<b>2.603</b>

Het totale ruimtebeslag van de MFA bedraagt dus 2.603 bruto vierkante meters. Hiervan wordt in ieder geval 1.137 bruto vierkante meters (semi)gemeenschappelijk gebruikt of facilitair ingezet. Circa 43% van de ruimte in de MFA wordt dus multifunctioneel gebruikt.

Voor de accommodatie is ook buitenruimte gepland. Het betreft een schoolplein annex dorpsplein, speelplein, fietsenstalling, buitenberging en een eventueel terras. Daarnaast is ruimte opgenomen voor de bijbehorende inrichting zoals groen, voetpaden e.d. Uitgegaan wordt van totaal 1.506 vierkante meter.

#### *Vlekkenplan*

Mede op basis van de ruimtevensen en de wensen van de partijen voor het combineren van voorzieningen en ruimten, is een vlekkenplan opgesteld. Uitgaande van het te behouden monumentale deel van de Franciscusschool zijn een aantal uitgangspunten gehanteerd:

#### *Uitgangspunt I: zoveel mogelijk koppelen van gemeenschappelijke ruimten*

Door de centrale ruimten zo in de accommodatie te plannen dat ze dicht bij elkaar liggen, ontstaat de mogelijkheid voor activiteiten met een grotere omvang en grotere bezoekersaantallen. Met flexibele wanden kunnen ruimten aan elkaar gekoppeld en ontkoppeld worden. Hierdoor kunnen ruimten groter en kleiner worden en voor meerdere activiteiten worden ingezet.

#### *Uitgangspunt II: één centrale entree*

Eén centrale entree onderstreept volgens de deelnemende partijen de samenwerking. Hierdoor ontstaat een eenduidige en gezamenlijke uitstraling naar buiten toe. Door de entree te koppelen aan de gemeenschappelijke ruimten ontstaat in het gebouw een hart, waar de bezoekers en deelnemende partijen elkaar ontmoeten en informatie kunnen vinden. Door vanuit de centrale entree het gebouw te ontsluiten ontstaat een levendige mix tussen groepen bezoekers. Wel is rekening gehouden met de onderbouw van de school en de deuren. Voor het overzicht is het van belang dat voor deze groep een geschieden ingang is gepland. De bestemde ruimte voor het cafe restaurant kan gekoppeld worden aan de nieuwbouw van Meelover.

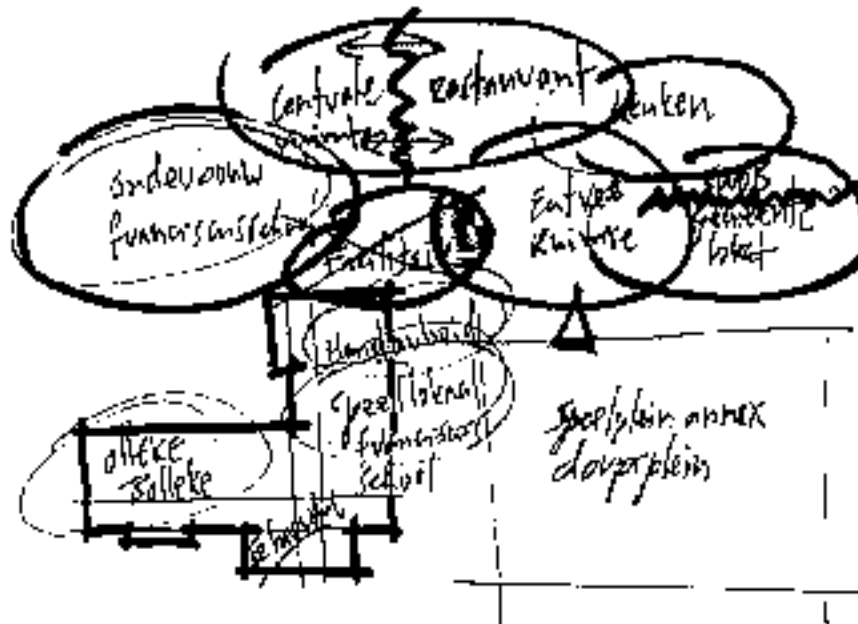
#### *Uitgangspunt III: zicht bibliotheek op balie en leestafel*

De bibliotheek kan voor de ontmoeting en informatiefunctie een belangrijke rol spelen. Hiervoor is het belangrijk dat vanuit de bibliotheek zicht en overzicht is op de centrale balieruimte en de leestafel en andersom. Beheer van deze functie en ruimte is anders niet goed mogelijk. In een later stadium zal de architect van het gebouw hiaraan nadere aandacht moeten besteden.

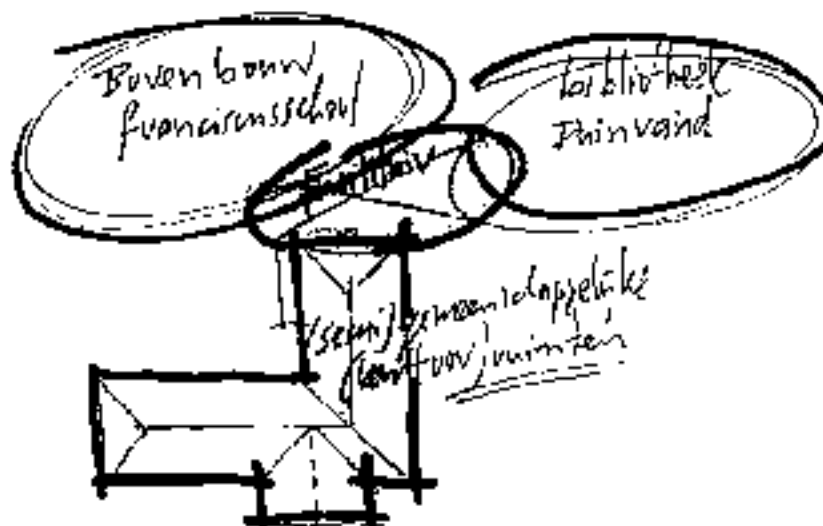
### 3.2.2 Vlekkenplan MFA Bornebroek

Het ruimtelijke programma is gekoppeld aan de genoemde belangrijkste uitgangspunten. In dit het onderstaande vlekkenplan, in een latere fase uit te werken en te optimaliseren door een architect.

#### Buiterruimte



Vlekkenplan begane grond MFA Bornebroek



Vlekkenplan verdieping MFA Bornebroek

In het ruimtelijke programma is 1.506 vierkante meter buitenruimte opgenomen.

Het betreft buitenruimte voor:

- het schoolplein annex dorpsplein (buiten schooltijden);
- speelplein voor de peuterspeelzaal en onderbouw Franciscusschool;
- fietsenstalling;
- buitenbergruimte;
- opstapruimte voor scootmobielen

Daarnaast is ruimte opgenomen voor de bijbehorende inrichting zoals groen, voetpaden, etc..

Belangrijke uitgangspunten bij het ontwerp voor de buitenruimte:

- het schoolplein wordt buiten schooltijden aangesteld als dorps- en speelplein;
- de buitenruimte wordt bespeelbaar ingericht, overzichtelijk;
- eisen in het kader van de sociale veiligheid (nog nader te benoemen)

### 3.2.3 Ruimteloets

Het ruimtelijk programma voor de MFA beluoft 2.603 bruto vierkante meter gebouwde ruimten en 1.506 vierkante meter buitenruimte. Geconcreteerd programma is door middel van een ruimteloets op de locatie ingepast (bouwsteen ruimtelijke vertaling). Uit de ruimteloets blijkt dat de bestaande monumentale bebouwing (gudeelte Franciscusschool) met nieuwbouw voldoende ruimte kan bieden. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met de ruimtelijke indeelbaarheid van het te renoveren monumentale gedeelte, deze ruimte is niet optimaal inzetbaar voor het gewenste programma en vraagt daarom meer bruto vierkante meters. Van de deelnemende partijen zullen daarom enkele concessies worden gevraagd (zonder andere qua plek, niet alle functies kunnen bijvoorbeeld op de begane grond worden geplaatst) en van de architect is creativiteit nodig om de uitgangspunten en wensen zo goed mogelijk vorm te geven om aan alle wensen van de partijen tegemoet te komen.

Voor wat betreft de buitenruimte van de MFA geldt dat deze inpasbaar is. In het vervolgtraject zal aandacht moeten worden besteed aan het gebruik van de buitenruimte, het beoogde schoolplein annex dorpsplein, de parkeerplaatsen en in piektijden het brengen en halen van (school)kinderen. Maar ook de bereikbaarheid van de accommodatie voor bijvoorbeeld ouderen, invalide parkeerplaatsen en opstelplaats scootmobiel. Bij een eventuele verdere ontwikkeling van de Oude Kern met woningbouw vormt de aansluiting van het gebied een aandachtspunt.

### 3.2.4 Conclusie

De MFA in de Oude Kern van Bunnbroek is ruimtelijk haalbaar op de locatie van de Franciscusschool. Daarbij dient wel te worden aangegevend dat de ruimte optimaal ingericht zal moeten worden, maar dat met de juiste architect. oplossingen kunnen worden gevonden om aan de wensen van deelnemende partijen te kunnen voldoen.

## 3.3 Financieel (niet openbaar)

De uitwerking van het onderdeel financiële haalbaarheid is op verzoek van de gemeente Bunnbroek niet opgenomen in deze openbare versie van het beslisdokument.

Het bepalen of de MFA in financieel opzicht haalbaar is, hangt samen met drie onderdelen:

- investeringskosten;
- sluitende exploitatie;
- risicospreiding

Op verzoek van de gemeente is voor het bepalen van de financiële haalbaarheid gerekend met verschillende varianten. Allereerst is de haalbaarheid van de MFA in de Oude Kern behandeld. In hoofdstuk 6 zijn ter vergelijking de variant alleen school (met Oude Bolleke) en de variant MFA door ontwikkelende partij nuzichtelijk gemaakt.

### 3.4 Conclusie haalbaarheid MFA

Een multifunctionele accommodatie binnen de gemeente Bennebroek heeft een inhoudelijke meerwaarde door de synergie tussen partijen, zowel inhoudelijk als ruimtelijk. De MFA is inpassbaar op de beoogde locatie, wel dient aandacht te worden besteed aan het ontwerp van de buitenruimte en de ontsluiting van de accommodatie.

Het eindsaldo van de ontwikkeling van de MFA is inzichtelijk gemaakt (niet openbaar), uitgangspunt is dat dit bedrag annuïtair dient te worden gefinancierd. Bij het eindsaldo is rekening gehouden met balen uit de verkoop van het bestaande gebouw bibliotheek/ SWOB en het budget van Zorgcontact Meerleven. De totaal jaarlijkse kosten van de MFA bestaan uit gebruikskosten, onderhoudskosten en kapitaallasten (niet openbaar). Deze lasten zullen hoofdzakelijk door de participanten moeten worden gedragen.

De ontwikkeling, financiering en het eigendom van de MFA kan ook bij een ontwikkelende partij worden ondergebracht, in hoofdstuk 6 is hiervan als variant een voorbeeld opgenomen.

Ter vergelijking hebben wij in hoofdstuk 6 als variant de benodigde nieuwbouw van alleen de Franciscusschool (met Olloke Bolleke) opgenomen. Hiermee kunnen de extra benodigde investeringskosten worden bepaald waarvoor de gemeente Bennebroek de gewenste MFA kan bouwen. Gezien het verwachte maatschappelijke rendement van de MFA, de gewenste multifunctie met gemeentebestel en de benodigde onderhoudskosten van het bestaande gebouw van de bibliotheek en het SWOB achten wij de ontwikkeling van een MFA boven alleen de nieuwbouw van de Franciscusschool haalbaar. De (financiële) haalbaarheid zal door de opdrachtgever moeten worden afgewogen tegen de beschikbare middelen en de maatschappelijke waarde die wordt gehecht aan de beoogde MFA.

*Advies aan de gemeente:* Keuze voor de MFA en in de volgende fase de mogelijkheden voor het aanbesteden aan een ontwikkelende partij verder uitwerken. Bij de keuze voor een aanbesteding wordt geadviseerd deze te houden onder ontwikkelende partijen welke betrokken zijn bij de Oude Kern en oog hebben voor de maatschappelijke waarde van de MFA. Indien de gemeente Bennebroek kiest voor de variant 'alleen school' adviseren wij deze zo te ontwikkelen dat het schoolgebouw in de toekomst uitgebreid kan worden tot een multifunctionele accommodatie (MFA).

Indien de gemeente kiest voor het aanbesteden van de ontwikkeling en het eigendom van de accommodatie draagt de ontwikkelende partij de investeringskosten van de MFA. In ruil hiervoor dienen de participanten huur te betalen.

De ontwikkelende partij ontwikkelt de accommodatie en houdt daarbij rekening met de wensen van partijen zoals in het Programma van Eisen opgenomen. De exploitatie van de accommodatie kan in de aanbesteding worden meegenomen. Via een exploitatieconcessie maakt de gemeente afspraken over onderhoud van het gebouw en huren. De ontwikkelende partij dient binnen het budget aan de eisen en plichten te voldoen. De ontwikkelende partij vraagt van de deelnemende participanten een langdurig huurcontract (zekerheid) en een sluitende jaaropbrengst via afspraken over de huur. De gemeente zal voor de maatschappelijke participanten garant moeten staan voor het aanvullen van de huren waar nodig.

In het vervolgtraject dienen niertoe te worden uitgewerkt:

- aanbesteding gereed maken van de accommodatie aan ontwikkelende partijen;
- opstellen exploitatieconcessie;
- afspraken maken over de huur door de participanten en mogelijke aanvulling;
- eventuele dekkingsopties;
- planologische inpassing.

## 4 Aandachtspunten

Voor het vervolg van het traject zijn een aantal aandachtspunten te benoemen die verder moeten worden uitgewerkt. Het betreft vraagtekens of keuzen die bij het verder uitwerken van de haalbaarheid naar voren kwamen maar nog niet zijn uitgekristalliseerd. Maar ook punten die de gemeente goed dient te regelen om later niet voor nare verrassingen te staan. Hieronder zijn deze punten kort aangestipt en van advies voorzien.

### 4.1 Financieel risico gemeente

- Eigendom gebouw en/of grond overdragen aan ontwikkelende partij;
- Selecteren ontwikkelende partij, ontwikkelt en exploiteert;
- Gemeente sluit exploitatieconcessie af, beperkt risico.
- Voorwaarde, langdurige huurcontracten.

### 4.2 Restaurantvoorziening

De beoogde exploitant van het restaurant is Zorgcontact Meerleven.

Knelpunt: Het programma en de financiële inbreng en dienen nader te worden uitgewerkt, alsmede de flexibiliteit en invulling van het restaurantconcept. Afspraken dienen te worden gemaakt over het multifunctionele gebruik van het restaurant als a.l.a.e.d.

Andere mogelijke invulling van de restaurantvoorziening: commercieel (wellicht mogelijk haalbaar, ervaringen elders) of samenwerken met de Hartekampgroep?

Advies: In het vervolgtraject ook andere opties voor het restaurant en keuken in kaart brengen en dan een afweging maken.

### 4.3 Ruimte in plangebied

De benodigde ruimte voor de gebouwde voorziening en de buitenruimte is een aandachtspunt bij de plannen voor de Oude Kern:

- met het juiste ontwerp is het MFA programma inpasbaar op de locatie.
- de bereikbaarheid en parkeren zullen nader uitgewerkt moeten worden.
- aandacht voor multifunctioneel gebruik van school- en speelplein annex dorpsplein.
- het planologisch kader dient nader uitgewerkt te worden.

Advies: de integrale visie Oude Kern aan de hand van de actuele stand van zaken en het planologisch kader verder uitwerken tot een stedenbouwkundig plan waarin de buitenruimte van de MFA wordt meegenomen in de ontwikkeling van het gehele gebied, met als uitgangspunt goed bereikbaar en voldoende parkeerruimte (ruim).

### 4.4 Doelgroep jongeren

In het activiteiten aanbod van de participanten van de MFA Bennebroek zijn de jongeren van 12-16 onderbelicht en vraagt binnen de gemeente Bennebroek aandacht.

Advies: de verhuur aan derden, medegebruik nader onderzoeken en of er een participant is die zich binnen het activiteitsprogramma kan richten op deze doelgroep.

### 4.5 Aanbestedingstraject

Volgens het aanbestedingsreglement zal de ontwikkeling van de accommodatie moeten worden aanbesteed.

Advies: Wellicht bestaat er de mogelijkheid tot een onderhandse aanbesteding met alleen ontwikkelende partijen die betrokken zijn bij de Oude kern. Dit omdat in verband met het proces om de invulling van het gebied op deze relatief kleine locatie niet levee partijen moeten ontwikkelen, daarnaast is een (maatschappelijke) binding gewenst.

#### 4.6 Communicatie derden

De communicatie met de betrokken partijen en bewonersgroepen is van belang.

Advies: volgen communicatieplan behorende bij de Grontmij tussenrapportage. Er bestaat een mogelijkheid om de betrokken partijen en bewonersgroepen te betrekken bij de keuze voor het architectonisch ontwerp.

#### 4.7 Samenwerking tussen participanten

De samenwerking tussen de participanten loopt nu nog niet altijd soepel. Het is vaak een kwestie van een langere adem voordat de samenwerking echt goed verloopt. Hier moet ook in het vervolgtraject aan gewerkt blijven worden, bijvoorbeeld door de participanten te betrekken bij het ontwerp en de bouwfasen. Daarnaast zal voordat de MI-A daadwerkelijk gebouwd is, de inhoudelijke samenwerking tussen partijen al in gang gezet moeten worden. Dit kan bijvoorbeeld door gezamenlijk activiteiten te organiseren.

Advies: begeleiding samenwerking tussen partijen voortzetten in de vervolgfasen. Hierbij ook aandacht voor het zoeken naar eventuele medegebruikers die willen huren.

#### 4.8 Fiscaal/juridisch kader

Het is van belang om na de juiste wijze om te gaan met de btw-aftrekbaarheid.

Advies: In vervolgtraject deskundigheid op het gebied van btw inschakelen en bekijken voor welke participanten en activiteiten aftrekbaarheid mogelijk is en welke stappen hieroe in de vervolgfasen van belang zijn.

## 5 Stappenplan

Om voortgang in een project te behouden is een goede planning nodig. Belangrijk is daarbij ook een overzicht van de beslissingen die op bepaalde momenten genomen moeten worden. Op die manier wordt de voortgang van het project bewaakt en is duidelijk wat een gegeven is en waarover nog gediscussieerd kan worden. Met een goede planning is voor de politiek en burgers ook duidelijk op welke momenten zij bij het project inspraak hebben, en op welke momenten van hen een besluit wordt verwacht.

De vervolgpianning van de MFA wordt uiteengezet in een standaard bouwfasering. Omdat de politiek niet altijd gelijk op loopt met deze fasen, is in onderstaand schema aangegeven welke politieke beslissingen er in de opaalde fasen worden verwacht.

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de MFA in de oude kern van Bennebroek maakt onderdeel uit van de initiatiefase. De vervolgpianning start dan ook in deze fase.

### 5.1 Stappenplan tot eind november 2007

In de initiatiefase worden de plannen in kaart gebracht en op haalbaarheid getoetst. Deze initiatiefase wordt afgerond met een beslissing om wel of niet door te gaan met de uitwerking van de MFA of andere varianten. Aan de hand van het voorliggende beslisdocument kunnen de volgende beslissingen worden genomen:

Acties	Beslissing raad/college
Opstellen MFA model, variant	Keuze voor MFA, variant
Berekening haalbaarheid	Instemmen met de ontwikkeling, onder nog nader te bepalen voorwaarden

Het college en de raad geven nu een GO aan de MFA of een variant en stemmen in met de verdere ontwikkeling. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld. De hoogte wordt nog voorgelgd. Dit krediet betreft de kosten van de verdere voorbereiding in de definitiefase.

### 5.2 Verder stappenplan

Definitiefase (8 maanden incl. politieke besluitvorming):

- opstellen Projectplan;
- opstellen Programma van Eisen;
- uitwerken Stedenbouwkundig plan Oude Kern en planologisch kader;
- uitwerken financiële kaders MFA (dwr bijdrage participanten, inhuur gemeente en dergelijke);
- opstellen aanbestedingsbladraad op basis van bovenstaande documenten;
- politieke besluitvorming;
- tekenen intentieovereenkomst tussen gemeente en participanten op basis van bovengenoemde documenten.

Aanbestedingsfase en contractvorming (8 maanden incl. politieke besluitvorming):

- selecteren ontwikkelende partij;
- selecteren architect;
- gunning na politieke besluitvorming;
- tekenen samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelende partij en participanten

**Ontwerpfase inclusief bouwvoorbereidingsfase (18 maanden):**

- ontwerpen van (2) schetsontwerpen;
- toetsen aan randvoorwaarden Duco Kern en MFA;
- keuze voorleggen aan betrokken partijen en bewoners (onder voorwaarden);
- voorlopig ontwerp;
- definitief ontwerp;
- beslek;
- (politieke) besluitvorming;
- (bouw)vergunningen en procedures;
- bouwvoorbereiding, aanbesteding en werktekeningen.

**Uitvoeringsfase (18 maanden):**

- opleveren bouwrijpe grond;
- bouw MFA;
- oplevering MFA en inhuizing

**Beheerfase:**

- Nazorg

De selectie van de ontwikkelende partij en het architectonisch ontwerp kan op meerdere manieren. Rovenstaande stappenplan gaat er van uit dat na de selectie van de ontwikkelende partij gezamenlijk een architect en ontwerp gekozen wordt. Het risico bestaat dat het uiteindelijk ontwerp niet aansluit bij de wensen of (financiële) randvoorwaarden van de opdrachtgever. Een andere mogelijkheid is de selectie van de ontwikkelende partij en het ontwerp te combineren: een ontwikkelcompetitie als selectieprocedure. Hierbij wordt maximaal gebruik gemaakt van de creativiteit van architecten en ontwikkelende partijen. De opdrachtgever selecteert op basis van gunningcriteria zoals het aansluiten van het ontwerp aan de gestelde eisen en financiële randvoorwaarden. Korttekoning hierbij is dat niet elke ontwikkelcompetitie tot het gewenste resultaat leidt.

## 6 Variantenstudie

Dit hoofdstuk is opgesteld om mogelijke varianten voor de MFA Oude Kern Bunnbroek inzichtelijk te maken. De in dit beslisdocument behandelde MFA gaat uit van de participanten Franciscusschool (9 groepen), Olleke Bultke, bibliotheek de SWOB, een gemeente loket met politiepost en een restaurant. Voor de besluitvorming en financiële haalbaarheid is het van belang dat ook andere mogelijkheden en varianten inzichtelijk worden gemaakt.

### • Variant 'alleen school'

Om de financiële haalbaarheid van de MFA te kunnen toetsen is een variant met alleen de benodigde nieuwbouw van de Franciscusschool (met Olleke Bultke) opgenomen. Hiermee kunnen de extra benodigde investeringskosten worden bepaald waarvoor de gemeente Bunnbroek de gewenste MFA kan bouwen.

De variant 'alleen school' hanteert dezelfde uitgangspunten als de MFA, nu echter alleen met de benodigde nieuwbouw van de Franciscusschool (9 groepen) en Olleke Bultke. Nieuwbouw voor Olleke Bultke is opgenomen omdat de stichting De La Salle heeft voorgesteld hiervoor het Broederhuis (eigendom De La Salle) in te brengen.

De burenruimten van deze variant zijn opgenomen in bijlage 6. Bouwsteen variantenstudie (niet openbaar).

### • Variant MFA door ontwikkelaar

Deze variant hanteert dezelfde uitgangspunten als de berekeningen voor de MFA, alleen wordt de ontwikkeling en huurruimte van de MFA (inclusief grond) aanbesteed aan een ontwikkelende partij.

De berekeningen van deze variant zijn opgenomen in bijlage 6. Bouwsteen variantenstudie (niet openbaar). De ontwikkelende partij draagt de investeringskosten van de MFA en betaald voor het huurruimte krijgen van de grond, in ruil hiervoor dienen de participanten huur te betalen.

Omdat een ontwikkelende partij een restwaarde zou kunnen toerekenen aan het bezit van het gebouw en de grond en wellicht andere financieringsconstructies toepast zou het huurtarief lager kunnen uitvallen dan financiering door de gemeente zelf. Opgemerkt moet worden dat deze variant een rekenvoorbeeld betreft, alleen middels aanbesteding kan het benodigde huurtarief werkelijk vastgesteld worden.

## **Bijlage 1**

### Bouwsteen Culturele formule

**Visie**

De participanten hebben gezamenlijk nagedacht over hun visie op de toekomstige MFA. Deze visie verwoordt hun gezamenlijke idee over de MFA en het karakter van de MFA Bennebroek. Nieuwe participanten en huurders zullen deze visie moeten ondersteunen en onderschrijven. De visie en de programmathema's vormen samen het cement van de MFA. Zonder deze samenwerking en zonder dit gezamenlijke gedachtegoed, zal de MFA zijn meerwaarde ten opzichte van een bedrijfsverzamelgebouw verliezen. De visie is samen te vatten in 4 kernwoorden: kwaliteit, transparant, laagdrempelig en synergie (1+1=3).

**Kwaliteit**

De MFA Bennebroek staat voor kwaliteit. Dit komt tot uiting in het gebouw, dat kwaliteit uitstraalt. Zowel in materiaalgebruik, als architectuur en routing. Bezoekers verblijven graag in het gebouw omdat het er mooi en gezellig is. Bezoekers hebben het gevoel verwend te worden. Maar ook de producten en diensten die worden aangeboden bieden kwaliteit. De informatievoorziening over de activiteiten en instanties in de MFA is kloppend en helder. Het is duidelijk als bezoeker waar je moet zijn.

**Transparant**

De MFA laat zien wat er binnen gebeurt, maar heeft ook oog voor de wereld buiten de MFA. Aan de buitenkant van de MFA zal goed te zien welke activiteiten zich binnen afspelen. Dat kan door dat je letterlijk naar binnen kan kijken, maar ook doordat de MFA zich naar buiten presenteert met activiteiten, publicaties, etc. Binnen de MFA is de buitenwereld ook goed te ervaren. Er valt veel daglicht naar binnen en er zicht op de omgeving. Bezoekers van de koffiebarn kunnen zien wat zich buiten afspeelt en ook de leerlingen hebben zicht op hun schoolomgeving.

**Laagdrempelig voor iedereen**

Niemand zal de MFA zo maar voorbij lopen zonder geprikkeld te worden een kijkje binnen te nemen. De entree van het gebouw is letterlijk en figuurlijk laagdrempelig. De MFA richt zich daarbij op alle inwoners van Bennebroek. De participanten hebben ieder hun eigen doelgroep(en), maar sluiten daarmee geen bezoekers uit! Iedereen is welkom in de MFA. Huurders of nieuwe participanten kunnen zich mogelijk richten op de overige doelgroepen binnen Bennebroek. Speciale aandacht wordt hierbij gevraagd voor de hanggroep jongeren.

**Synergie (1 + 1 = 3)**

De samenwerking tussen de verschillende participanten is de meerwaarde van de MFA Bennebroek. Iedere participant is duidelijk herkenbaar als eigen organisatie. Ze hebben ieder hun eigen ruimte, waar hun eigen identiteit uit spreekt. Maar, daarnaast maken ze voor een deel van hun activiteiten gebruik van de gezamenlijke ruimte of elkaars ruimte. Ook hebben alle partijen hun eigen programma, maar dragen ze ook bij aan het gezamenlijke programma waardoor een bijzonder activiteitenaanbod geboden kan worden. De gezamenlijke entree onderstreept de samenwerking van de participanten.

De goede samenwerking tussen de participanten is de basis voor het latere succes. De participanten zullen duidelijke afspraken maken op welke manier men deze samenwerking in stand zal blijven houden.

Door deze goede samenwerking zal de MFA een drukbezocht, bruisend hart van de Oude Korn worden, een plek die als centrale ontmoetingsplek voor Bennebroek zal dienen.

**Programmathema's**

De participanten van MFA Bennebroek werken gezamenlijk en individueel aan een vijftal programmathema's. Deze programmathema's vormen de leidraad van hun gezamenlijke programmering en vormen de kapstok voor nieuwe huurders.

**Onderwijs**

In de MFA Bennebroek speelt onderwijs een belangrijke rol. Het basisonderwijs binnen de gemeente Bennebroek wordt een belangrijke deelnemer aan de MFA, en levert ook een belangrijke aanbieder van educatie binnen de MFA. Ook ouders, volwassenen en ouders kunnen

nen binnen de MFA hun kennis verbreden met thematafels van de bibliotheek, lezingen en cursussen. Daarnaast wordt kennisuitwisseling gefaciliteerd tussen leerkrachten en peuterspeelzaalverzorger, of senioren en leerlingen. Met verschillende programma's worden de basisscholen binnen de MFA actief bij de MFA betrokken. Zij kunnen deelnemen aan lesprogramma's, de ondersteuning van de bibliotheek, etc.

- **Ontmoeting**

In het bijzonder de gezamenlijke ruimten zullen actief gebruikt worden om bewoners te stimuleren elkaar te ontmoeten. Ouders die hun kinderen naar de school of peuterspeelzaal brengen kunnen met een kopje koffie bij de leesstafel bijpraten. Senioren hebben vanaf dezelfde plek zicht op de op het schoolplein spelende kinderen en leerkrachten en bibliothecarissen praten bij in de gezamenlijke personeelskamer. Ook de activiteiten die de SWOB en bibliotheek organiseren dragen bij aan het ontmoeten van elkaar.

- **Ondersteuning**

Binnen de MFA zijn verschillende partijen actief die inwoners kunnen ondersteunen bij diverse zaken. Zo kan het gemeenteloket i.s.m. de SWOB in de vorm van een zorgloket, ondersteunen bij aanvragen in het kader van de WMO, kan het SWOB avonden organiseren waarbij bewoners van Zorgcontact hulp krijgen bij het invullen van formulieren en kunnen de peuterspeelzaal en school avonden verzorgen om ouders ondersteuning te geven bij de opvoeding van hun kind. Ook de ondersteuning die de bibliotheek kan bieden aan leerlingen en schoult bij het opstellen van spreekbeurten of werkstukken is een belangrijke.

- **Overheid**

Door de aanwezigheid van een gemeenteloket in de MFA blijft de overheid eenvoudig bereikbaar voor de bewoners van Bennebroek. In het gemeenteloket kunnen bewoners terecht voor diverse producten en diensten die de gemeente nu nog van u l haar gemeentehuis levert. Ook instanties uit de MFA zelf hebben direct contact met de gemeente wanneer deze in haar gebouw een plek krijgt. Andere overheden, zoals de politie, kunnen vanuit het gemeenteloket bijeenkomsten organiseren voor de bewoners van Bennebroek.

- **Overige**

De verschillende multifunctionele ruimten geven ook de overige instanties in Bennebroek de mogelijkheid gebruik te maken van de MFA of als aanbieder te functioneren. Te denken valt hierbij aan een gitaarlerares die af en toe gebruik maakt van een van de ruimten en daarmee laagdrempelig muziekonderwijs aanbiedt. Of een bank die gebruik maakt van een loketruimte of bewoners van Bennebroek dichtbij huis te ondersteunen bij bankzaken.

De mix van instanties en activiteiten die zo ontstaat, draagt voor een belangrijk deel bij aan de sociale structuur van Bennebroek. Binnen de MFA zullen de vrijwilligers van Bennebroek elkaar eenvoudig kunnen vinden, waardoor er een actieve en dynamische omgeving ontstaat.

### **Programmering**

Partijen die in de MFA worden gehuisvest behouden in grote lijnen hun eigen activiteiten. Wel wordt bekeken waar activiteiten overlap vertonen en wordt naar samenwerking gezocht. In de toekomst wordt gezocht naar synergie tussen partijen op de genoemde kernthema's. In overleg worden activiteiten gezamenlijk opgepakt. Hiervoor wordt naar financiering gezocht, hetzij door het budgetneutraal organiseren, hetzij door sponsoring of subsidiering.

De activiteiten worden in gezamenlijk overleg vastgesteld, hiervoor komt een commissie een of twee keer per jaar bijeen. Per activiteit wordt iemand vastgesteld wie hiervoor verantwoordelijk is en wie de activiteiten uitvoert. Als het bijvoorbeeld een gezamenlijke activiteit in de (kinder)boekeweek betreft, dan ligt het voor de hand dat de bibliotheek de activiteit coördineert. De verantwoordelijke partij overlegt met de behaerder over de planner.

### *Eigen activiteiten*

Iedere participant heeft zijn eigen doelgroep en daarmee samenhangende activiteiten. Deze voeren ze nu al uit en zullen zo grotendeels zo blijven uitvoeren. Door de verschuiving in de aanpak levert dit een breed pakket aan activiteiten op.

#### Franciscusschool

- basisonderwijs voor 4 tot 12 jarigen;
- ouderavonden;
- open podium;
- tweedagelijkse Kledingbeurs.

#### Olleke Bolleke

- peuterspeelochtend;
- bewegen met peuters;
- voorleesochtend.

#### Bibliotheek:

- uitleen en administreren diverse media;
- literaire en culturele activiteiten, zoals een voorleesochtend, speurtocht voor kinderen, lezing van landelijk bekende schrijver, etc.

#### SWOB

- diverse cursussen zoals 'Maer bewegen voor ouderen', 'Bridge voor beginners', 'Mobiel bollen, het geheugden de baas';
- creatieve activiteiten zoals workshops kerstkaarten maken;
- sportieve activiteiten zoals Nordic Walking, fietsen en wandelen;
- koffieplus ochtend, een koffieochtend met bijzonder lezing of cursus;
- filmvertoning;
- boekbespreking, lezersclub;
- afzomer cafe, waar iedere keer een ander onderwerp aan de orde wordt gesteld;
- open cellafel;
- dagelijks spreekuur;
- WMO loket.

#### De gemeente Bennebroek

- politiepost;
- gemeenteloket.

#### Meerleven

- verzorgen van warme lunch;
- verzorgen van koffiemomenten en borreluurtjes;
- klassiek koffieconcert;
- diverse activiteiten zoals Bingo, spelfotjes avonden, handwerken, gymnastiek en dia-triëddagen;
- kerkdienst en ouderen pastoraat;
- diverse servicediensten zoals hoortoestellen service, opticien bezoek, kledingverkoop;
- optredens van orkesten, koren, etc.;
- zangkoor Egenwijs

#### Gezamenlijke activiteiten

Gezamenlijke activiteiten kunnen ontstaan omdat twee partijen een gelijsoortige activiteit aanbieden, die goed gezamenlijk kan worden georganiseerd. Een aanvulling waarvoor participanten gebruik maken van elkaars deskundigheid en/of doelgroep. Activiteiten die met twee of meer participanten opgepakt zullen worden zijn:

#### Onderwijs

- leerlingen maken gebruik van de kennis van ouderen bij wereldoriëntatie (SWOB, basisonderwijs);

- SWOB organiseert zogenaamde Gldē lezingen, waarbij bewoners van Meerleven hun kennis delen (SWOB, Meerleven);
- creatieve cursussen van de stichting creatief centrum voor leerlingen van het (basis)onderwijs en/of inwoners van Bennebroek (Creatief centrum, Franciscus);
- de bibliotheek ondersteunt themaweken van het basisonderwijs met het inrichten van speciale boeken en media tafels (Bibliotheek en basisonderwijs);
- themapresentaties, tentoonstellingen of informatietafels. Over gezamenlijke thema's kunnen presentaties worden verzorgd en aansluitend een tentoonstelling en informatietafel ingericht worden. Mogelijke thema's zijn WMO, mantelzorg, vrijwilligerswerk, opvoeding, etc. (Bibliotheek, SWOB, basisonderwijs, gemeente);
- internetcursussen voor ouderen (SWOB en bibliotheek)

#### Ondersteuning:

- Bibliotheek ondersteunt leerlingen bij voorbereiding van sprekebeurten (Bibliotheek en basisonderwijs);
- Leerlingen kunnen rechtstreeks lenen bij bibliotheek, waardoor er een breder aanbod is (Bibliotheek en basisonderwijs);
- De bibliotheek organiseert voorleesochtenden dóór ouders vóór peuters en leerlingen basisonderwijs (Bibliotheek, basisonderwijs, Olleke Bolleke);
- SWOB en Gemeente organiseren een WMO loket (SWOB, gemeente);
- Opvoedingsondersteuning koffieochtend voor ouders. Bibliotheek verzorgt aanvullende informatie (basisonderwijs, Peuterspeelzaal en Olleke Bolleke).

#### Ontmoeting:

- bewoners Meerleven worden uitgenodigd bij Musicals en Open Podia (Meerleven, basisonderwijs en dergelijke);
- bewoners Meerleven dóór samen met peuters een zangochtend (Meerleven, Olleke Bolleke);
- leesgroepen voor ouders van peuterspeelzaal kinderen tijdens bezoeken (Bibliotheek en peuterspeelzaal);
- overblijven met en onder toezicht van Meerleven bewoners (Franciscus, Meerleven en SWOB)

#### De dagelijkse praktijk

- **Een ouder**  
Op de fiets komen Hans en zijn dochter Lisa aan bij de MFA. Het is al lekker druk met leerlingen die op het schoolplein spelen en ouders die hun kinderen komen brengen. Via de speciale ingang voor de onderbouw en de peuterspeelzaal loopt Hans naar de peuterspeelzaal. Hij groet wat andere ouders en spreekt even met een van de leidsters. Nadat hij haar heeft uitgezwaaid loopt hij binnendoor naar de centrale hal. Daar zit hij al wat andere ouders aan de koffietafel zitten. Hij groet ze en haakt bij de koffiebalie alvast een lekkere kop thee voor zichzelf voordat ze naar de multifunctionele ruimte gaan. Daar hebben ze hun twee wekelijkse bijeenkomst met de maatschappelijk werker om allerlei opvoeding gerelateerde zaken te bespreken. Na een uurtje is de bijeenkomst afgelopen en gaat Hans nog even boodschappen doen. Aan het eind van de ochtend haalt hij zijn dochter weer op bij de peuterspeelzaal. Hij loopt met haar weer binnendóór terug om nog wat informatie over muzieklesser mee te kunnen nemen.
- **Een kind**  
Op zijn eigen fiets komt Thomas aan bij de MFA. Hij ziet al een boel van zijn vrienden voetballen op het plein. Als de bel gaat, rent hij via de grote hal naar zijn klaslokaal. Gelukkig hoeft hij niet lang binnen te zitten. Zijn klas heeft vanochtend wereldoriëntatie en meneer Huisman van de SWOB komt langs om hen te vertellen over zijn ervaringen toen hij in dienst zat. Ze mogen daarna naar de bibliotheek om boeken en dvd's te verzamelen, die ze kunnen gebruiken voor hun werkstukken. In de bibliotheek ziet hij zijn buurmeisje zitten die samen met de andere peuters uit haar groep wordt

voorgezeten. Samen met een paar klasgenootjes blijft Thomas altijd over in het restaurant. Ze krijgen daar soep bij hun boterhammen en er zijn soms eens en opa's uit Meerleven die tegelijkertijd met hun eten en met hun mee klussen. Na schooltijd heeft hij gitaarles bij Mies. Mies is een mevrouw uit het dorp die in de MFA gitaarlessen geeft. Hij moet na school even wachten, maar dan speelt hij gewoon lekker op het schoolplein. Als zijn gitaarles erop zit, ziet hij zijn moeder al wachten in de hal. Ze heeft met boeken geleend bij de bibliotheek en zit alvast wat te baderen. Samen gaan ze op de fiets weer naar huis.

#### • Een bewoonster van Meerleven

Al vroeg is de heer Wensveen wakker. Hij heeft zin in de dag. Het is mooi weer en er slaan een paar leuke activiteiten op de planning. Nadat alle leerlingen naar de les zijn gaat hij naar de MFA. Daar koopt hij een kopje koffie en gevulde koek bij de koffiebar en gaat aan de leestafel de ochtendkranten lezen. Zijn buurman uit Meerleven schuift ook aan en samen bespreken ze het nieuws. Vanachter zijn krantje ziet hij de opticien al binnen komen. Zij verdwijnt in één van de overlegruimtes van de SWOB om daar haar spullen uit te stallen. Als een van de eerste kan dhr. Wensveen gehopen worden. Zijn bril wordt bijgesteld en hij krijgt een paar zonnebrillen gepast. Hij kleedt nog even met de medewerkers van de SWOB en kan dan in het restaurant plaatsnemen voor de warme lunch.

Vandaag ziet hij Thomas met zijn vriendjes zitten. Hij schuift bij ze aan en kletst met ze over de voetbal en de verhalen over het leger. Na de lunch wandelt hij terug naar zijn kamer in Meerleven. Voordat hij 's middags zijn kleindochter op bezoek krijgt, gaat hij nog even liggen slapen. Nadat zijn bezoek vertrokken is en hij zijn boterhammen in zijn kamer heeft opgegeten, loopt hij nog even een rondje door de Oude Kern. Bij de MFA brandt licht en is het lekker druk: er is een danses in de grote zaal. Meneer Wensveen giurt even naar binnen en wandelt weer terug naar zijn kamer.

#### • Een inwoner van Bennebroek

Na haar werk fietst mevrouw Nieskens langs de MFA. Ze moet haar paspoort verlengen voordat ze over een paar weken met vakantie gaat. Omdat ze straks toch naar haar Keramiekcursus in de MFA gaat, heeft ze besloten dat naar te combineren. In de hal van de MFA kan ze een nummerje trekken voor de balie van het gemeenteloket. Ze leest rustig een krantje en leest alvast de menukaart van het restaurant door. Het dagmenu ziet er vandaag goed uit. Wachtend op haar beurt ziet ze een aankondiging voor een kledingbeurs van de Franciscusschool. Ze noteert het in haar agenda, misschien dat ze dan nog even langs kan. Het is gezellig in het restaurant. Enkele bewoners van Meerleven eten wat boterhammen en een paar buurtbewoners en medewerkers van de SWOB zitten aan het dagmenu. Mevrouw Nieskens kiest voor een rustig plekje en leest lekker in wat tijdschriften. Terwijl ze haar dessert eet ziet ze al wat studenten van de Keramiekcursus binnen komen. Ze schuiven bij haar aan en wachten tot de les begint. Na afloop drinken ze ook altijd nog wat in de hal, waarna ze weer naar huis gaan.

#### • De beheerder

De beheerder is zoals elke dag al om 06.45 bij de MFA om de deuren open te doen. De leerkrachten druppelen binnen om hun lessen voor te bereiden, het lokaal op te ruimen en te koffer even een bakkie te doen bij hem. Altijd leuk om even bij te praten, maar ook goed om te weten welke zaken er spelen en waar men mee zit. 's Ochttends heeft hij wat kopieer klusjes voor de Franciscus op de planning slaan en komt er een loodgieter naar de WC kijken. Omdat de opticien komt, moet hij de SWOB ruimten nog even van elkaar scheiden. Gisteravond was er een bijeenkomst waarbij een grote ruimte nodig was. Onderweg naar de SWOB kantoren checkt hij nog de Multifunctionele Ruimte. Die ziet er netjes uit. Gelukkig hebben de vorige huurders het oké achter gelaten. Aan het einde van de ochtend helpt de beheerder nog met het neerzetten van de stoelen in de restaurant ruimte. Daarna schuift hij ook zelf even aan voor zijn lunch. De middag begint even rustig, zodat hij zijn kantoor kan opruimen, maar direct na

schooldijd is er een overleg van de beheercommissie. Samen met de vertegenwoordigers van alle particulieren wordt het beheer van de MFA doorgesproken. Iedereen is over het algemeen tevreden, al worden de overkrachten gevraagd wat beter toe te zien op het parkeren van de fietsen in de rekken. Tegen 6an wordt het stiller in de MFA. De meeste bezoekers zijn naar huis om te eten, de school en het gemeenteloket zijn dicht. Bij de SWOB wordt al weer de volgende activiteit voorbereid en in het restaurant is een klein groepje aan het avond eten. Als de bezoekers nog aan hun dessert zitten, gaat de beheerder alvast stoelen aan de kant zetten zodat er ruimte ontstaat voor de dansles die door de SWOB wordt georganiseerd. Om 22.00 is de laatste les afgelopen en zullen er nog wat mensen in de contrafo hal. De beheerder begint alvast aan zijn ronde door het gebouw en sluit alles af.

#### **Zoekrichting aanvullende huurders, mede gebruik**

Om optimaal gebruik te maken van de MFA kan er gezocht worden naar huurders die in de vrije uren gebruik kunnen maken van de ruimte. Dit zorgt voor meer inkomsten, meer mogelijkheden tot samenwerking, een duurzamer gebruik van de MFA en daardoor tot een grotere meerwaarde van de MFA.

Bij het zoeken naar nieuwe huurpartners is van belang dat huurders aansluiten bij het gedachtegoed van de MFA. Huurders kunnen een nieuwe doelgroep aanboren of juist aansluitend zijn op de activiteiten van andere particulieren in de accommodatie.

#### Onderwijs:

- kinderopvangorganisatie, naschoolse en voorschoolse opvang;
- kunsteducatie, muzieklessen, creatieve lessen, taallessen, danslessen;
- ICT cursussen, website bouwen, internet voor beginners;
- EHBO/Rode kruis

#### Ondersteuning:

- welzijnsorganisatie, maatschappelijk werk;
- consultatiebureau;
- therapeuten, fysio, psycho, logopedie;
- vluchtelingenwerk;
- lotgenotengroepen

#### Ontmoeting

- welzijnsorganisatie, jongerenwerk;
- muziekvereniging;
- gezelschapsverenigingen, bridgeclub, leesclub;
- verenigingen voor mensen met een beperking.

## **Bijlage 2**

### Bouwsteen ruimtelijk indeling

### Ruimtestaat

Op basis van de wensen van de participanten is een ruimtelijk programma opgesteld. Dit programma is samengevat in onderstaande ruimtestaat.

**Bouwsteen Ruimtelijke Verdeling**

concept 19 november 2003

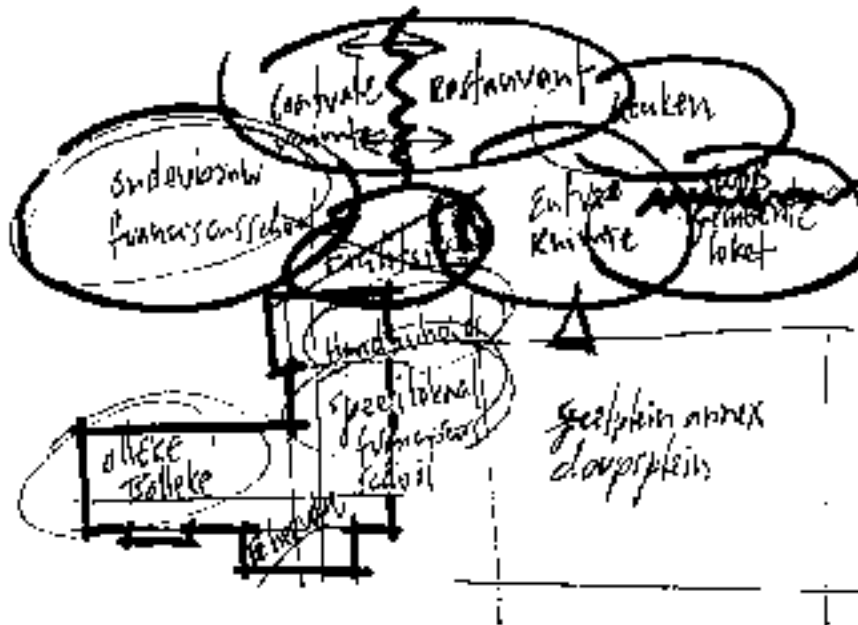
Naam: **stads RZA Borneo**

Ruimtelijke gebied	Aantal Huizen	Locatie BG of verdeling	Oppervlakte Ruimte	Totaal aantal huizen	Toeslag % BVO	Totaal m2 BVO
<b>A. Samenhangende gebieden</b>			<b>m2 BVO</b>	<b>80</b>	<b>m2 BVO</b>	<b>134</b>
A1. Wijk 1	1	BG	21	21	20%	49
A2. Wijk 2	1	BG	19	19	20%	45
A3. Wijk 3	1	BG	19	19	20%	45
A4. Wijk 4	1	BG	21	21	20%	49
<b>B. Samenhangende gebieden</b>	Oppervlakte huizen de verdelingen opgevoerd					
B1. Wijk 1						
B2. Wijk 2						
B3. Wijk 3						
B4. Wijk 4						
B5. Wijk 5						
B6. Wijk 6						
B7. Wijk 7						
B8. Wijk 8						
B9. Wijk 9						
B10. Wijk 10						
<b>C. Facetgebieden (Bijzondere gemeentelijke gebieden)</b>				<b>192</b>		<b>314</b>
C1. Wijk 1	1	BG	21	21	20%	49
C2. Wijk 2	1	BG	19	19	20%	45
C3. Wijk 3	1	BG	19	19	20%	45
C4. Wijk 4	1	BG	21	21	20%	49
C5. Wijk 5	1	BG	19	19	20%	45
C6. Wijk 6	1	BG	19	19	20%	45
C7. Wijk 7	1	BG	21	21	20%	49
C8. Wijk 8	1	BG	19	19	20%	45
C9. Wijk 9	1	BG	19	19	20%	45
C10. Wijk 10	1	BG	21	21	20%	49
C11. Wijk 11	1	BG	19	19	20%	45
C12. Wijk 12	1	BG	19	19	20%	45
C13. Wijk 13	1	BG	21	21	20%	49
C14. Wijk 14	1	BG	19	19	20%	45
C15. Wijk 15	1	BG	19	19	20%	45
C16. Wijk 16	1	BG	21	21	20%	49
C17. Wijk 17	1	BG	19	19	20%	45
C18. Wijk 18	1	BG	19	19	20%	45
C19. Wijk 19	1	BG	21	21	20%	49
C20. Wijk 20	1	BG	19	19	20%	45
C21. Wijk 21	1	BG	19	19	20%	45
C22. Wijk 22	1	BG	21	21	20%	49
C23. Wijk 23	1	BG	19	19	20%	45
C24. Wijk 24	1	BG	19	19	20%	45
C25. Wijk 25	1	BG	21	21	20%	49
C26. Wijk 26	1	BG	19	19	20%	45
C27. Wijk 27	1	BG	19	19	20%	45
C28. Wijk 28	1	BG	21	21	20%	49
C29. Wijk 29	1	BG	19	19	20%	45
C30. Wijk 30	1	BG	19	19	20%	45
C31. Wijk 31	1	BG	21	21	20%	49
C32. Wijk 32	1	BG	19	19	20%	45
C33. Wijk 33	1	BG	19	19	20%	45
C34. Wijk 34	1	BG	21	21	20%	49
C35. Wijk 35	1	BG	19	19	20%	45
C36. Wijk 36	1	BG	19	19	20%	45
C37. Wijk 37	1	BG	21	21	20%	49
C38. Wijk 38	1	BG	19	19	20%	45
C39. Wijk 39	1	BG	19	19	20%	45
C40. Wijk 40	1	BG	21	21	20%	49
C41. Wijk 41	1	BG	19	19	20%	45
C42. Wijk 42	1	BG	19	19	20%	45
C43. Wijk 43	1	BG	21	21	20%	49
C44. Wijk 44	1	BG	19	19	20%	45
C45. Wijk 45	1	BG	19	19	20%	45
C46. Wijk 46	1	BG	21	21	20%	49
C47. Wijk 47	1	BG	19	19	20%	45
C48. Wijk 48	1	BG	19	19	20%	45
C49. Wijk 49	1	BG	21	21	20%	49
C50. Wijk 50	1	BG	19	19	20%	45
<b>D. Samenhangende gebieden</b>				<b>92</b>		<b>124</b>
D1. Wijk 1	1	BG	21	21	20%	49
D2. Wijk 2	1	BG	19	19	20%	45
D3. Wijk 3	1	BG	19	19	20%	45
D4. Wijk 4	1	BG	21	21	20%	49
D5. Wijk 5	1	BG	19	19	20%	45
D6. Wijk 6	1	BG	19	19	20%	45
D7. Wijk 7	1	BG	21	21	20%	49
D8. Wijk 8	1	BG	19	19	20%	45
D9. Wijk 9	1	BG	19	19	20%	45
D10. Wijk 10	1	BG	21	21	20%	49
D11. Wijk 11	1	BG	19	19	20%	45
D12. Wijk 12	1	BG	19	19	20%	45
D13. Wijk 13	1	BG	21	21	20%	49
D14. Wijk 14	1	BG	19	19	20%	45
D15. Wijk 15	1	BG	19	19	20%	45
D16. Wijk 16	1	BG	21	21	20%	49
D17. Wijk 17	1	BG	19	19	20%	45
D18. Wijk 18	1	BG	19	19	20%	45
D19. Wijk 19	1	BG	21	21	20%	49
D20. Wijk 20	1	BG	19	19	20%	45
D21. Wijk 21	1	BG	19	19	20%	45
D22. Wijk 22	1	BG	21	21	20%	49
D23. Wijk 23	1	BG	19	19	20%	45
D24. Wijk 24	1	BG	19	19	20%	45
D25. Wijk 25	1	BG	21	21	20%	49
D26. Wijk 26	1	BG	19	19	20%	45
D27. Wijk 27	1	BG	19	19	20%	45
D28. Wijk 28	1	BG	21	21	20%	49
D29. Wijk 29	1	BG	19	19	20%	45
D30. Wijk 30	1	BG	19	19	20%	45
D31. Wijk 31	1	BG	21	21	20%	49
D32. Wijk 32	1	BG	19	19	20%	45
D33. Wijk 33	1	BG	19	19	20%	45
D34. Wijk 34	1	BG	21	21	20%	49
D35. Wijk 35	1	BG	19	19	20%	45
D36. Wijk 36	1	BG	19	19	20%	45
D37. Wijk 37	1	BG	21	21	20%	49
D38. Wijk 38	1	BG	19	19	20%	45
D39. Wijk 39	1	BG	19	19	20%	45
D40. Wijk 40	1	BG	21	21	20%	49
D41. Wijk 41	1	BG	19	19	20%	45
D42. Wijk 42	1	BG	19	19	20%	45
D43. Wijk 43	1	BG	21	21	20%	49
D44. Wijk 44	1	BG	19	19	20%	45
D45. Wijk 45	1	BG	19	19	20%	45
D46. Wijk 46	1	BG	21	21	20%	49
D47. Wijk 47	1	BG	19	19	20%	45
D48. Wijk 48	1	BG	19	19	20%	45
D49. Wijk 49	1	BG	21	21	20%	49
D50. Wijk 50	1	BG	19	19	20%	45
<b>E. Samenhangende gebieden</b>				<b>148</b>		<b>268</b>
E1. Wijk 1	1	BG	21	21	20%	49
E2. Wijk 2	1	BG	19	19	20%	45
E3. Wijk 3	1	BG	19	19	20%	45
E4. Wijk 4	1	BG	21	21	20%	49
E5. Wijk 5	1	BG	19	19	20%	45
E6. Wijk 6	1	BG	19	19	20%	45
E7. Wijk 7	1	BG	21	21	20%	49
E8. Wijk 8	1	BG	19	19	20%	45
E9. Wijk 9	1	BG	19	19	20%	45
E10. Wijk 10	1	BG	21	21	20%	49
E11. Wijk 11	1	BG	19	19	20%	45
E12. Wijk 12	1	BG	19	19	20%	45
E13. Wijk 13	1	BG	21	21	20%	49
E14. Wijk 14	1	BG	19	19	20%	45
E15. Wijk 15	1	BG	19	19	20%	45
E16. Wijk 16	1	BG	21	21	20%	49
E17. Wijk 17	1	BG	19	19	20%	45
E18. Wijk 18	1	BG	19	19	20%	45
E19. Wijk 19	1	BG	21	21	20%	49
E20. Wijk 20	1	BG	19	19	20%	45
E21. Wijk 21	1	BG	19	19	20%	45
E22. Wijk 22	1	BG	21	21	20%	49
E23. Wijk 23	1	BG	19	19	20%	45
E24. Wijk 24	1	BG	19	19	20%	45
E25. Wijk 25	1	BG	21	21	20%	49
E26. Wijk 26	1	BG	19	19	20%	45
E27. Wijk 27	1	BG	19	19	20%	45
E28. Wijk 28	1	BG	21	21	20%	49
E29. Wijk 29	1	BG	19	19	20%	45
E30. Wijk 30	1	BG	19	19	20%	45
E31. Wijk 31	1	BG	21	21	20%	49
E32. Wijk 32	1	BG	19	19	20%	45
E33. Wijk 33	1	BG	19	19	20%	45
E34. Wijk 34	1	BG	21	21	20%	49
E35. Wijk 35	1	BG	19	19	20%	45
E36. Wijk 36	1	BG	19	19	20%	45
E37. Wijk 37	1	BG	21	21	20%	49
E38. Wijk 38	1	BG	19	19	20%	45
E39. Wijk 39	1	BG	19	19	20%	45
E40. Wijk 40	1	BG	21	21	20%	49
E41. Wijk 41	1	BG	19	19	20%	45
E42. Wijk 42	1	BG	19	19	20%	45
E43. Wijk 43	1	BG	21	21	20%	49
E44. Wijk 44	1	BG	19	19	20%	45
E45. Wijk 45	1	BG	19	19	20%	45
E46. Wijk 46	1	BG	21	21	20%	49
E47. Wijk 47	1	BG	19	19	20%	45
E48. Wijk 48	1	BG	19	19	20%	45
E49. Wijk 49	1	BG	21	21	20%	49
E50. Wijk 50	1	BG	19	19	20%	45
<b>F. Samenhangende gebieden</b>				<b>305</b>		<b>585</b>
F1. Wijk 1	1	BG	21	21	20%	49
F2. Wijk 2	1	BG	19	19	20%	45
F3. Wijk 3	1	BG	19	19	20%	45
F4. Wijk 4	1	BG	21	21	20%	49
F5. Wijk 5	1	BG	19	19	20%	45
F6. Wijk 6	1	BG	19	19	20%	45
F7. Wijk 7	1	BG	21	21	20%	49
F8. Wijk 8	1	BG	19	19	20%	45
F9. Wijk 9	1	BG	19	19	20%	45
F10. Wijk 10	1	BG	21	21	20%	49
F11. Wijk 11	1	BG	19	19	20%	45
F12. Wijk 12	1	BG	19	19	20%	45
F13. Wijk 13	1	BG	21	21	20%	49
F14. Wijk 14	1	BG	19	19	20%	45
F15. Wijk 15	1					

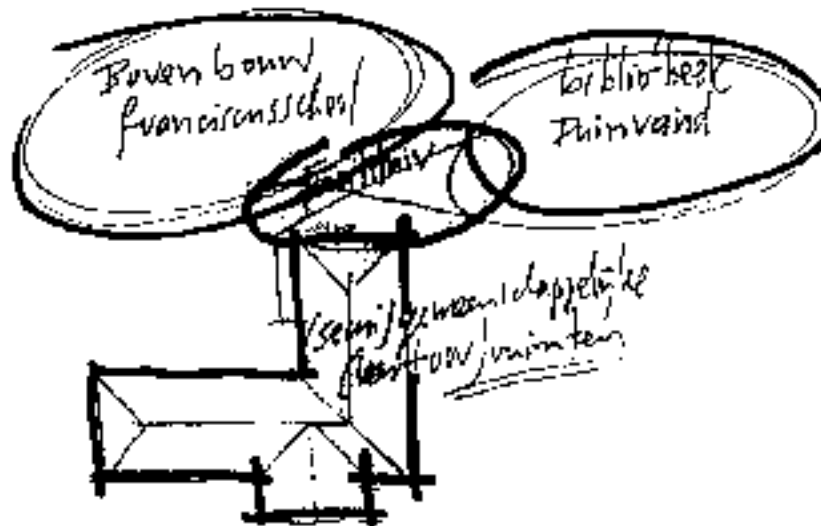
Hydrobiologische gegevens		Opmerking
Onderzoek en peilgegevens		1019
11	Hydrobiologische Peilgegevens (BOPM)	0219
12	Omgeving en toestand	3764
13	Zaaiplan	60
14	Plantsoortenlijst	1000
15	Waterlijnen	100
16	Kwaliteit van de bodem	
17	Reglementen	115
18	Waterloop	1000
19	Beleidsplan	10
20	Landbouwkundige Peilgegevens	100
21	Landbouwkundige Peilgegevens	100
22	Landbouwkundige Peilgegevens	100
Totaal Waterloopgegevens (excl. bodem)		1205
Totaal Waterloopgegevens (incl. bodem)		331
Totaal Waterloopgegevens (excl. bodem)		1906
Totaal factoren beoordeling		1516
Totaal factoren MFA		3256
A	Omgeving en toestand	Hydrobiologische Peilgegevens (BOPM) en de omgeving van de waterloop
B	Plantsoortenlijst	Hydrobiologische Peilgegevens (BOPM) en de omgeving van de waterloop
C	Zaaiplan	Hydrobiologische Peilgegevens (BOPM) en de omgeving van de waterloop
D	Landbouwkundige Peilgegevens	Landbouwkundige Peilgegevens (BOPM) en de omgeving van de waterloop
E	Waterlijnen	Landbouwkundige Peilgegevens (BOPM) en de omgeving van de waterloop
F	Kwaliteit van de bodem	Landbouwkundige Peilgegevens (BOPM) en de omgeving van de waterloop

**Vlekkenplan**

De participanten hebben aangegeven op welke wensen zij aan de lokalisering van de ruimten stellen. Deze ruimtelijke relaties worden weergegeven in het vlekkenplan. Een methode om zonder aandacht voor vormgeving en vierkante meters te visualiseren hoe de ruimten t.o.v. elkaar liggen.



Vlekkenplan begane grond MFA Bencebrink

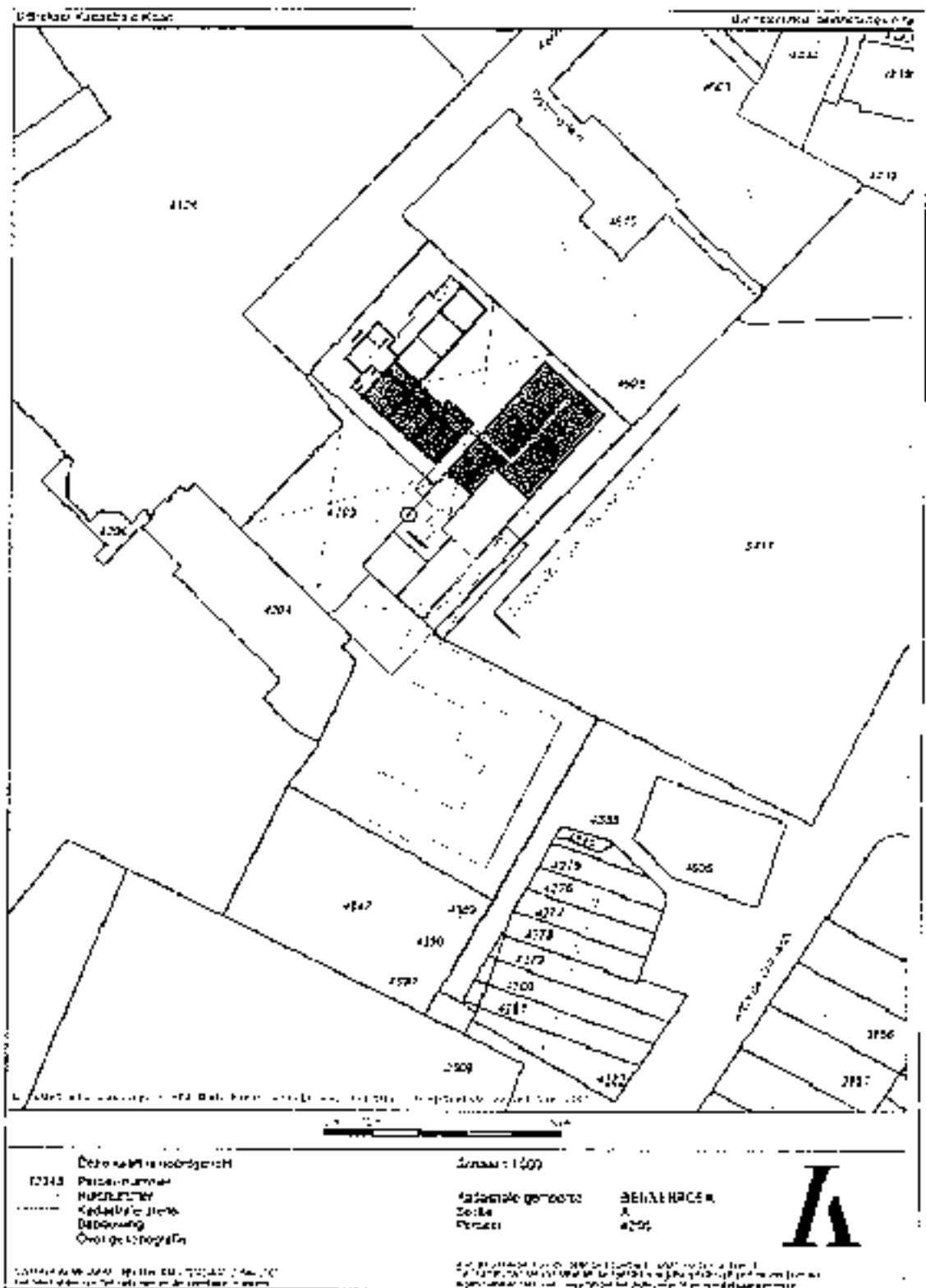


Vlekkenplan verdieping MFA Bencebrink



**Locatie Toets**

Het vloekplan dat volgt uit de ruimtelijke is vervolgens geprojecteerd op de beoogde locatie. Hierbij is puur gekeken of de beoogde MFA past binnen de beschikbare vierkante meters. Geconcludeerd kan worden dat deze passend is. De locatie is niet ruim maar biedt met het juiste ontwerp voldoende mogelijkheden.





## **Bijlage 3**

# **Bouwsteen Investerings en Exploitatie (niet openbaar)**

## **Bijlage 4**

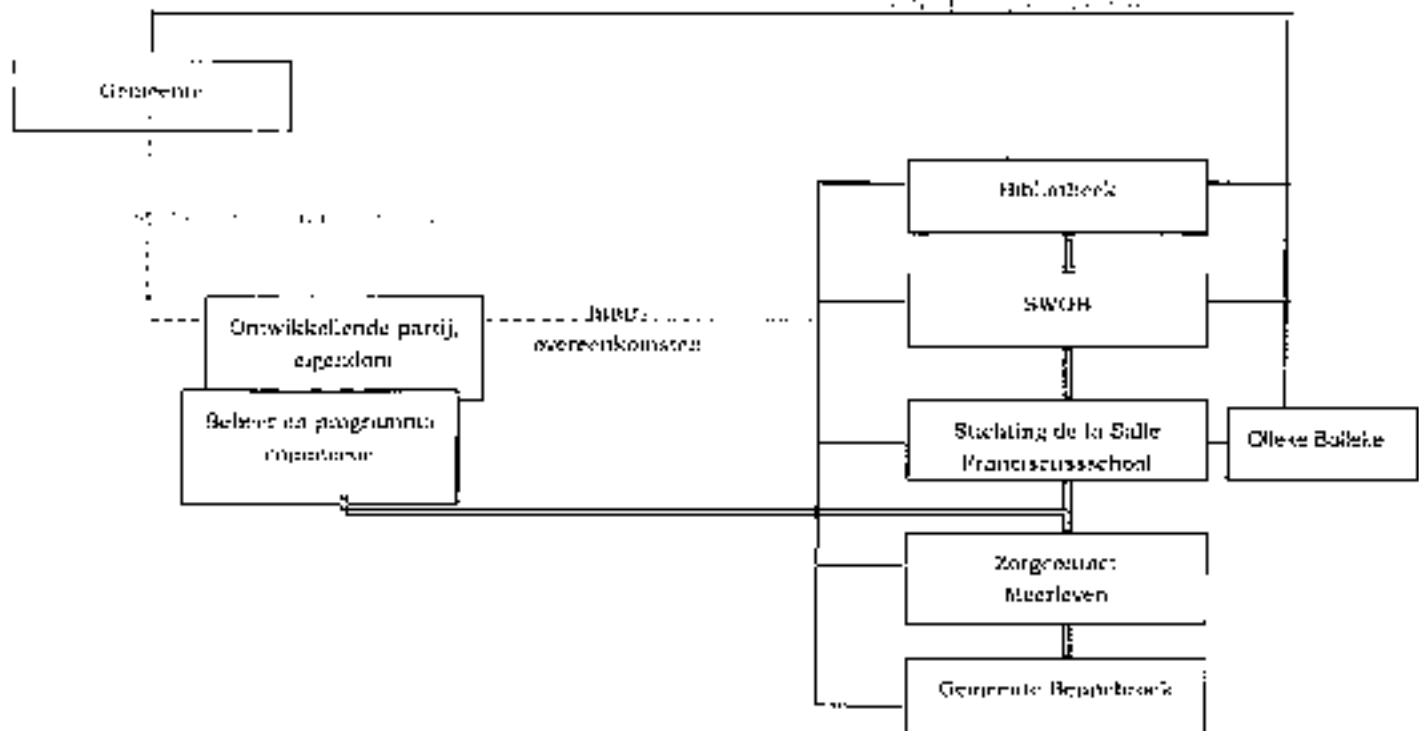
### Bouwsteen Beheer en Organisatie

Het gezamenlijke management van een Multifunctionele Accommodatie vormt een belangrijke schakel in de samenwerking. Op basis van enkele uitgangspunten is gekomen tot een voorstel voor een beheermodel.

**Uitgangspunten**

- Eigendom, beheer en onderhoud bij één organisatie (ontwikkelaar, corporatie, gemeente);
- Verhuur van algemene ruimten door een beheer en programmacommissie, waarin alle hoofdgebruikers afgevaardigd zijn;
- Programmering en afstemming gezamenlijke activiteiten bij een beheer en programmacommissie;
- De vaste huurders hebben een beslissende stem over nieuwe huurende partijen, i.v.m. mogelijke concurrentie;
- Alle gebruikers zijn huurders.

**Beheermodel**



**Rollen**

**Gemeente:**

- regie via subsidieovereenkomsten (samenwerkingsintentie ten behoeve van ontwikkelen van gezamenlijke activiteiten kan hierin worden opgenomen);
- stellen van eisen en randvoorwaarden aan beheer en exploitatie door ontwikkelende partij.

**Ontwikkelaar partij:**

- realisatie, eigendom en beheer van de MFA;
- onafhankelijke en coördinerende aansturing van het inhoudelijk samenwerkingsconcept;
- exploitatie van horeca en leegstaande ruimten/lege dagen;
- optioneel: verpachting exploitatie horeca;
- verantwoordelijk voor facilitaire dienstverlening,
- coördinatie facilitaire ondersteuning en gezamenlijke inkoop;

- een aantal dagdelen per jaar voorrang verlenen aan gezamenlijke activiteiten (tegen een maatschappelijk tarief) boven mogelijk lucratieve commerciële activiteiten

#### Vaste huurders van de MFA:

- huur diverse ruimten via huurovereenkomst met ontwikkelende partij.
- eigen bedrijfsvoering;
- deelname aan aantal gezamenlijke activiteiten (vast te leggen in gezamenlijke huurovereenkomst);
- een aantal keer per jaar overleg over jaargenda gezamenlijke activiteiten.

#### Programma en beheer commissie (bestaande uit vertegenwoordiging van vaste huurders en ontwikkelende partij)

- opstellen jaarprogrammaring en benoemen 'aanjagers' per activiteit;
- aansturen en bewaker van het inhoudelijk samenwerkingsconcept;
- afstemmen met andere activiteiten in de gemeente;
- beperken (investerings)risico's;
- uitvoering geven aan de exploitatie van de leegstaande ruimten/lege dagdelen;
- verantwoordelijk voor keuze nieuwe huurders en partijparten.

#### Vaste (mode)gebruikers zullen:

- huur bij ontwikkelende partij tegen maatschappelijke tarieven, vastgesteld in exploitatieovereenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij;
- aandragen ideeën gezamenlijke activiteiten jaarprogramma (voeden programma commissie of mogelijk deelname hierin).

#### Plus- en minpunten

##### Pluspunten:

- de ontwikkelende partij is voldoende groot om schaal- en efficiencyvoordelen te behalen;
- de ontwikkelende partij heeft veel kennis van realisatie en exploitatie;
- er is eventueel een integrale ontwikkeling mogelijk van een bestaande locatie en een nieuwe locatie;
- de ontwikkelende partij heeft een onafhankelijke positie ten opzichte van gemeente en participanten;
- de deelnemers kunnen zich richten op de primaire taken (inhoudelijke activiteiten) en hoeven zich niet bezig te houden met ondersteunende taken zoals het beheer;
- de ontwikkelende partij kan zich inzetten om vrije uren en werkankers meters bazel te krijgen door borden, om daarmee de exploitatie te verbeteren;
- er ontstaat een transparante, gescheiden bedrijfsvoering

##### Minpunten

- de ontwikkelende partij heeft mogelijk weinig ervaring met het exploiteren van welzijnsaccommodaties;
- de extra tussenlaag tussen gemeente en gebruikers krijgt ook zeggenschap; gebruikers moeten bepaalde zeggenschap inleveren;
- deze constructie vraagt een goede afstemming en zakelijke afspraken.

## **Bijlage 5**

### Bouwsteen vervolplanning

**Stappenplan**

Om voortgang in een project te behouden is een goede planning nodig. Belangrijker is echter een overzicht van de beslissingen die op bepaalde momenten genomen moeten worden. Door de stappen af te sluiten met heldere beslissingen, kan er worden voorkomen dat eerder genomen aannames herzien worden. Op die manier wordt de voortgang van het project bewaakt en is duidelijk wat een gegeven is en waarover nog gediscussieerd kan worden. Met een goede planning is voor de politiek en burgers ook duidelijk op welke momenten zij bij het project inspraak hebben, en op welke momenten van hen een besluit wordt verwacht.

De vervolgplanning van de MFA wordt uiteengezet in een standaard bouwfasering. Omdat de politiek niet altijd gelijk op loopt met deze fasen, is in onderstaand schema aangegeven welke politieke beslissingen er in de bepaalde fasen worden verwacht.

Het onderzoek naar de haalbaarheid van de MFA in de oude kern van Bendorp maakt onderdeel uit van de initiatiefase. De vervolgplanning start dan ook in deze fase.

**• Afronding Initiatiefase**

In de initiatiefase worden de plannen in kaart gebracht en op haalbaarheid getoetst. Deze initiatiefase wordt afgerond met een beslissing om wel of niet door te gaan met de uitwerking van de MFA of andere varianten. Aan de hand van het voorliggende besliscdocument kunnen de volgende beslissingen worden genomen

Acties	Beslissing raad/college
Opstellen MFA model, varianten	Keuze voor MFA, variant
Berekening haalbaarheid	Instemmen met de ontwikkeling, onder nog nador te bepalen voorwaarden

Het college en de raad geven nu een GO aan de MFA of een variant en stemmen in met de verdere ontwikkeling. Hiervoor wordt een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld. De hoogte wordt nog voorgelegd. Dit krediet betreft de kosten van de verdere voorbereiding in de definitiefase.

**• Definitiefase – termijn 6 maanden + 2 maanden besluitvorming**

De plannen worden geconcretiseerd in de definitiefase. Deze fase is voor alle partijen van groot belang. Aan het einde van deze periode moeten de kaders en eisen voor het vervolgtraject vast zijn gelegd. De documenten vormen tegelijkertijd ook de uitgangspunten voor de aanbesteding voor de keuze van de ontwikkelaar. Aan het eind van definitiefase wordt de definitieve beslissing genomen om de MFA te gaan ontwikkelen.

Acties	Beslissing raad/college
Opstellen Projectplan	Vaststellen programma van eisen en projectplan
Opstellen Programma van Eisen	Vaststellen ontwerp- randvoorwaarden voor MFA
Uitwerken Stedenbouwkundig plan Oude Kern en planologisch kader	Vaststellen financiële kaders MFA
Uitwerken financiële kaders MFA (dwz bijdrage participanten, inbreng gemeente en dergelijke)	Vaststellen aanbestedingsleidraad
Opstellen aanbestedingsleidraad op basis van bovenstaande documenten	Instemmen met intentie overeenkomst en daarmee instemming met de ontwikkeling van de MFA op basis van vastgestelde documenten.
Tekenen intentieovereenkomst op basis van bovengenoemde documenten.	

- **Aanbestedingsfase en contract vorming** – termijn 6 maanden + 2 maanden besluitvorming

Vanwege het aanbestedingsstelsel is de gemeente genoodzaakt om de keuze van de ontwikkelende partij via een aanbesteding te laten verlopen. Zodra de ontwikkelende partij is geselecteerd zal deze met de participanten een overeenkomst tekenen waarin ze hun samenwerking vastleggen. De afronding van de aanbestedingsfase staat gelijk met de rolverandering van de gemeente. Vanaf de ontwerpfase is zij bij het project betrokken als plantoetsers en als participant:

Acties	Beslissing raad/college
Selecteren ontwikkelende partij	Instemmen met gunning ontwikkelende partij
Selecteren architect	
Tekenen samenwerkingsovereenkomst tussen ontwikkelende partij en participanten.	Instemmen met tekenen samenwerkingsovereenkomst

- **Ontwerpfase, inclusief bouwvoorbereidingsfase** – termijn 1,5 jaar

De ontwerpfase wordt getrokken door de ontwikkelaar. Aan de hand van de eerder vastgestelde kaderdocumenten zal de architect een plan uitwerken. De participanten zullen nauw bij dit project betrokken blijven en het ontwerp toetsen aan de documenten waar zij mee hebben ingestemd. De ontwerpfase resulteert in een aanvraag voor een bouwvergunning op basis van het ontwerp.

Acties	Beslissing raad/college
Ontwerpen van (2) schatontwerpen	
Toetsen aan randvoorwaarden Oude Kern	
Keuze voorleggen aan betrokken partijen en bewoners (onder voorwaarden)	
Voorlopig Ontwerp	
Definitief Ontwerp	
<b>Sostek</b>	
Aanvraag (Bouw)vergunningen en procedures	Goedkeuring (bouw)vergunningen en procedures
<b>Bouwvoorbereiding, aanbesteding en werktekeningen</b>	

- **Uitvoeringsfase** – termijn 1,5 jaar

Als de gemeente de (bouw)vergunningen heeft verleend kan de ontwikkelende partij de bouw in gang zetten. De gemeente zal de grond bouwrijp opleveren aan de ontwikkelende partij. Bij oplevering van de MFA zal de gemeente toetsen of de inrichting van de openbare ruimte aan haar wensen volstaat.

Acties	Beslissing raad/college
Opleveren bouwrijpe grond	
Bouw MFA	
Oplevering MFA en inhuizing	

- **Beheerfase**

In de beheerfase is de MFA in gebruik genomen. De beheer en organisatie modellen die zijn vastgesteld worden nu uitgevoerd. De ontwikkelende partij zal als eigenaar en bouwer zorgdragen voor de zogenaamde nazorg.

Acties	Beslissing raad/college
Nazorg	

Parallel aan deze planning zullen ook planningen moeten worden opgesteld voor de sloop van de school, de delijke huisvesting van de School en Olieka Baltake en het totale project de Oude Kern.

### Rol participanten en inbreng

In de initiatiefase hebben de participanten een belangrijke inbreng gehad. Middels gesprekken en vragenlijsten zijn hun wensen en ideeën geïnventariseerd. Mede aan de hand van die plannen is de haalbaarheidstudie uitgevoerd.

De rol van de participanten in de verschillende vervolgfasen van het project moet zowel voor de ontwikkelende partij als de participanten goed worden vastgelegd. De officiële samenwerking tussen deze partijen start al aan het eind van de aanbestedingsfase als alle partijen een overeenkomst tekenen onder welke voorwaarden zij met elkaar in zee gaan. Deze overeenkomst loopt tot in de beheerfase.

- **Afronding Inventarisatiefase**  
De rol van de participanten in de inventarisatiefase is beperkt. Het is aan de gemeente om een beslissing te nemen of en zo ja welke vorm van de MFA doorgaat.
- **Definitiefase**  
In de definitiefase worden de kaders voor het vervolgtraject vast gelegd. In deze periode is het voor de participanten van belang dat er een kader uitrolt waar zij mee willen instemmen. Dit kader betreft ruimtelijk, financiële en samenwerkingskaders. Dit hangt natuurlijk nauw samen met de eisen die de bepaalde instanties stellen, maar ook met de financiële middelen die door de gemeente en participanten beschikbaar worden gesteld. Alle participanten en de gemeente zullen aan het eind van de definitiefase moeten instemmen met de opgestelde kaders.
- **Aanbestedingsfase**  
In de aanbestedingsfase is de rol van de participanten beperkt. Mogelijk kan de gemeente (een deel van) hun betrekken bij het opstellen van het Bidboek en de selectieprocedure. Dit is verder een verplichting en verantwoordelijkheid van de gemeente.
- **Ontwerpfase**  
Als de architect in de ontwerpfase met de plannen aan de slag gaat, zullen de participanten weer een belangrijke rol gaan spelen. Het is aan te raden een architect te selecteren die veel samen werkt met de participanten. Zij worden immers de bewoners van het gebouw. De gezamenlijke visie moet tot uiting komen in het ontwerp. Daarnaast komen bij de vertaling van de plannen naar ruimtelijke beelden vaak kritische punten aan het licht waaraan tot dan toe nog niet is gedacht. Participanten nauw betrekken bij deze fase is dan ook van groot belang.
- **Uitvoeringsfase**  
Tijdens de bouw van de MFA, kunnen de participanten weinig belekenen. Belangrijk is echter wel dat zij tijdens deze, soms lange, periode aangehaakt blijven. Communicatie over de stand van zaken van de bouw, maar ook het opstarten van gezamenlijke activiteiten tussen de participanten verdient in deze periode de aandacht.
- **Beheerfase**  
In de beheerfase krijgen de participanten weer een belangrijke rol. In de beheer en programmacommissie hebben zij inspraak en verantwoordelijkheid voor het beheer van het gebouw.

## **Bijlage 6**

### **Bouwsteen Variantenstudie (niet openbaar)**

