

Nieuwbouw multifunctionele accommodatie Thamerdal

1. Aanleiding

Op 30 november 2017 heeft de gemeenteraad besloten het speellokaal van basisschool Het Duet uit te breiden tot een gymnastieklokaal en een multifunctionele accommodatie met een buurthuisfunctie op het terrein naast basisschool Het Duet te realiseren en heeft hiervoor financiële middelen beschikbaar gesteld.

Om te komen tot een multifunctionele accommodatie is een projectopdracht door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. Dit document is een samenvatting van de uitgangspunten.

Uit nader onderzoek van de gemeente en het schoolbestuur van Het Duet, tezamen met de aannemer is dat het vergroten van het speellokaal in het Duet naar een gymzaal financieel niet haalbaar is. Het schoolbestuur en gemeente willen nu de gymzaal /"beweegbox" naast Het Duet realiseren, in combinatie met een multifunctionele accommodatie.

2. Beschrijving opgave

Aan de hand van de in dit document beschreven kaders wordt in overleg met gebruikers een programma van eisen opgesteld met als doel een multifunctionele accommodatie te realiseren. Hierin komen een buurtkamer, gymzaal/Beweegbox, ruimtes voor de huidige huurders van de Bovenboog. Daarnaast wordt het speelplein van Het Duet uitgebreid.

De uitbreiding vindt midden in een woonwijk in de wijk Thamerdal plaats, dit betekent dat communicatie en participatie belangrijk is. Tevens wordt een bestemmingsplan procedure doorlopen.

3. Projectdoelstelling c.q. opdracht gemeentelijke organisatie

De opdracht is binnen de financiële kaders van de raad en bijdrage van Stichting Leefomgeving Uithoorn een multifunctionele accommodatie naast Het Duet te realiseren. Er wordt tijdig een duurzaam beheer- en exploitatieplan opgezet voor de fase dat het gebouw in gebruik wordt genomen.

Maatschappelijke effecten

Met het realiseren van een multifunctionele accommodatie willen we de volgende maatschappelijke effecten realiseren:

- Inwoners participeren in de samenleving
- Inwoners zijn zelfredzaam
- Inwoners komen niet terecht in zorgwekkende of onveilige situaties
- Uithoorn is een fijne en veilige plek om te leven
- Uithoorn heeft een aanbod van sport, beweging en cultuur
- Verblijven en ontmoeten in een aantrekkelijke woonomgeving

De opdracht is een multifunctionele accommodatie te realiseren. Waar ruimtes worden gerealiseerd voor gymnastiekonderwijs, voor maatschappelijke partijen en een "Kamer voor

de wijk". De multifunctionele accommodatie is voor kinderen, jongeren en volwassenen. De vaste huurders in het gebouw leveren een bijdrage om de bovenstaande effecten te realiseren. Door functies te verbinden zal de synergie worden vergroot, denk hierbij aan onder andere de samenwerking tussen de multifunctionele accommodatie en de basisschool Het Duet. Hierbij kunnen de "Vreedzame wijk" en "Uithoorn voor Elkaar" belangrijke rollen spelen.

4. Resultaat en resultaatsgebieden

Het resultaat bestaat uit een nieuwe multifunctionele accommodatie, waarover duidelijke inhoudelijke, beheer & exploitatie afspraken zijn vastgelegd.

Een combinatie van de volgende maatschappelijk functies is gewenst:

- Ondersteuning voor en of door mensen uit de wijk en Uithoorn
- Activiteiten voor en of door de mensen uit de wijk en Uithoorn
- Spelen
- Onderwijs
- Sport & gymnastiek

De bovengenoemde functies zijn bedoeld van jong tot en met oud.

Dit vertaalt zich in de volgende voorzieningen:

- *Kamer voor de wijk (voor en/of door bewoners)
- Loketfunctie voor diverse organisaties
- Algemene voorziening in het kader van Wmo
- Speelplein
- Gymzaal/Beweegbox
- Kantoorruimtes en gedeelde ruimtes

*werknaam is "Bij de Buren" de definitieve naam volgt na participatie

5. Toetsing aan de strategie

Door een multifunctionele accommodatie te bouwen wordt voldaan aan het besluit van de raad d.d. 30 november 2017.

Hieronder de maatschappelijke uitgangspunten die in het raadsvoorstel genoemd zijn:

- Voorzieningen zijn laagdrempelig bereikbaar
- Vreedzame wijk
- Synergie door samenwerking
- Huisvesting van de huidige gebruikers/huurders van de Bovenboog
- Voorziening voor gymnastiekonderwijs
- Beheer /exploitatie "kamer voor de wijk" bij voorkeur door mensen met afstand tot de arbeidsmarkt en of dagbesteding en of vrijwilligers.

6. Uitgangspunten en Randvoorwaarden

Ruimte gebruik

Wat betreft het ruimtegebruik is het uitgangspunt dat de huurders ruimtes met elkaar delen. De ultieme uitdaging is dat alle kantoorruimtes door de verschillende huurders gezamenlijk gebruikt worden. In het participatieproces moet blijken wat haalbaar is. De eerste gesprekken met de huidige huurders laat zien dat merendeel van de huurders openstaat om

ruimtes te delen. De maatschappelijke huurders uit de Bovenboog kunnen terugkomen in de nieuwe multifunctionele accommodatie. Nieuwe functies kunnen vooral ontstaan in de kamer voor de wijk "Bij de Buren".

Ruimten

Voor de multifunctionele accommodatie wordt een ruimtestaat opgesteld als onderdeel van het Programma van Eisen. In de ruimtestaat staan alle te realiseren ruimtes met oppervlakte genoemd. In de maatschappelijke multifunctionele accommodatie worden een "Kamer voor de wijk", een gymzaal/Beweegbox en ruimtes voor maatschappelijke organisaties gerealiseerd. De gymzaal/beweegbox is onder andere ten behoeve van gymnastiekonderwijs van de basisschool Het Duet.

Voor de overige in te delen ruimtes is er maximaal 690 m² BVO beschikbaar. Dit is minder oppervlakte dan de huurders nu in de Bovenboog huren. In overleg met de huurders wordt een ruimteplan gemaakt. De huurders uit de Bovenboog kunnen terugkomen, uitgangspunt is hierbij ruimtes delen. Merendeel van de huurders zijn positief hierover en geven aan dat dit ten goede komt aan de synergie. Het uitgangspunt is dat de maatschappelijke huurders met subsidie van de gemeente voorrang hebben op andere (de meer commerciële) huurders.

Oppervlakte gebouw

De oppervlakte van het gebouw heeft een directe relatie met de investerings- en exploitatielasten. De genoemde oppervlaktes zijn uitgangspunten voor het binnen het budget realiseren van de accommodatie.

De Gymzaal/Beweegbox

De oppervlakte voor de gymzaal/ beweegbox bedraagt afgerond 500 m² BVO inclusief bergruimte. Locatie gymzaal/ Beweegbox bevindt zich op de begane grond en zal een hoogte hebben van ongeveer 8 meter.

De inrichting is nader te bepalen met het schoolbestuur en gebruikers. Financieel is rekening gehouden met een standaard inrichting waarmee aan de wettelijke eisen wordt voldaan.

De kamer voor de wijk "Bij de Buren"

De kamer "Bij de Buren" heeft een minimale afmeting van 60 m² BVO. Daaraan toegevoegd worden een bar, een keuken en berging van ongeveer 15 m² BVO. Om de toegankelijkheid te bevorderen is de begane grond hiervoor de aangewezen locatie. Hierdoor is het ook mogelijk een terras te creëren gelegen aan de "Kamer voor de wijk". Uitgangspunt is dat de kamer voor de wijk een horecafunctie krijgt waar zwak alcoholische dranken worden geschonken in de avonduren. De inrichting van de "kamer voor de wijk" wordt medebepaald door de gebruikers.

Buitenruimte

De buitenruimte met parkeerplaatsen tussen de school en de multifunctionele accommodatie moet worden aangelegd en ingericht. Het Duet en gemeente hebben bij Stichting Leefomgeving Schiphol een bijdrage aangevraagd. In de toezegging van SLS om financieel bij te dragen aan het project wordt de buitenruimte specifiek genoemd. Voor de inrichting van de buitenruimte zal een participatietraject worden gestart met Het Duet, Videt en andere gebruikers.

Beheer

Het onderbrengen van het beheer en exploitatie van de accommodatie wordt nog onderzocht. Voor de kamer Bij de Buren kan hiervoor gedacht worden aan actieve vrijwilligers en of een partij zoals Uithoorn voor Elkaar en Videt die zorgt dat er activiteiten plaatsvinden. Denk hierbij aan een jaarkalender met activiteiten als thema's. Daarnaast kan met partijen zoals Ons Tweede Thuis gekeken worden naar dagbestedingen.

Ook wordt onderzocht of een concept haalbaar is met mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, die voornamelijk het "sociale" beheer voor hun rekening kunnen nemen. Voor de aansturing hiervan is een professionele partij nodig.

Het technisch beheer (voornamelijk groot onderhoud) van het gebouw kan bij de gemeente/Duo+ of bij andere professionals worden ondergebracht.

Ruimtelijk

Het bureau Kien heeft een ruimtelijk onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie in Thamerdal. Het gebouw heeft 2 lagen plus een laag voor installaties. De conclusie van bureau Kien is dat een multifunctionele accommodatie met /gymzaal "Beweegbox" gesitueerd naast het Duet aan de Kuyperlaan ruimtelijk past. De benodigde 20 parkeerplaatsen kunnen op het terrein worden gesitueerd. Hierbij is het uitgangspunt dat de waardevolle bomen worden gehandhaafd.

De huidige locatie heeft de bestemming maatschappelijk maar zal niet binnen het bouwvlak passen. Voor de ontwikkeling moet een bestemmingsplan procedure worden gevoerd.

Met de uitwerking van de plannen kan de vorm van het gebouw wijzigen en wordt er door middel van een participatietraject een definitief inrichtingsplan opgesteld voor de buitenruimte.

Architectuur en buitenruimte

Het bureau Kien heeft 3 verschillende collages met impressiebeelden opgesteld. Deze impressiebeelden van modern, traditioneel en natuurlijk worden aan de belanghebbenden voor gelegd ter beoordeling. Onder andere via de interactieve site "Uithoorn denkt mee" kunnen belanghebbenden op de 3 collages stemmen waaruit een keuze volgt. In de Design en Build overeenkomst zal met de winnende partij opgenomen worden dat het plan van de architect verder uitgewerkt wordt in workshops met belanghebbenden waarbij kinderen worden betrokken.

Technische kaders/ duurzaamheid

Het gebouw dient te voldoen aan de geldende wet en regelgeving zoals o.a. het bouwbesluit. Doel is een gebruiksvriendelijk, onderhoudsarm, duurzaam en een energiezuinig gebouw te realiseren. Duurzaamheid zal bij beoordelen van de ingediende ontwerpen bij de Design & Build aanbesteding worden meegewogen. Onderzocht wordt of er subsidiemogelijkheden zijn voor het realiseren van een duurzaam gebouw.

Duurzaamheid:

Om het energieverbruik te beperken wordt minimaal Energielabel A als kader aangehouden. Hierbij opgemerkt dat wetgeving hierover kan veranderen.

Circulaire economie:

- Gebruik van vooral hernieuwbare grondstoffen.
- Materiaalgebruik is over de hele levensduur van het bouwwerk geoptimaliseerd (waarde behoud, minder kosten, meer hergebruik en minder milieu-impact).
- De bouw reduceert zoveel mogelijk CO₂-emissies, zowel in de productie- en bouwfase als in de gebruiksfase.

Specifiek

- Het gebouw dient aardgasloos te zijn;
- Duurzaam verwarmingssysteem;
- Zonnepanelen en of warmtepompen;
- Luchtbehandelingssysteem Co₂ gestuurd met warmteterugwinning;

- Temperatuur per ruimte in te stellen;
- Een digitaal sleutelsysteem, (druppel/badge);
- Douches met een automatisch doorspoelsysteem i.v.m. voorkomen van legionella besmetting;
- Hardhout mag enkel worden toegepast met een erkend keurmerk.
- Duurzame dakbedekking
- Onderzoek naar regenwaterbuffer op het dak
- Mindervalide toegankelijk gebouw.