

ICS

ADVISEURS

gemeente **Dalfsen**

Trefkoele+

Concretisering resultaten evaluatie de Trefkoele+

Opdrachtgever
Gemeente Dalfsen

Referentienummer
2190015/20210212Lke01

Datum
12 februari 2021

Auteur(s)
Anne klein Breteler
Erwin Veneklaas Slots

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Vraagstelling	3
1.3 Betrokken bij dit onderzoek	3
1.4 Leeswijzer	4
2. Inventarisatie ruimtebehoefte	5
2.1 Algemene analyse	5
2.2 Werkplekken	5
3. Concretisering	7
3.1 Wat willen we realiseren	7
3.2 Analyse huidige interne organisatie	8
3.2.1 Begane grond	8
3.2.2 Verdieping	9
3.3 Uitwerking en planvorming	9
3.3.1 Begane grond	10
3.3.2 Verdieping en flexwerkplekken	14
4. Consequenties	16
4.1 Vertaling in stappen	16
4.2 Kosten	17
Bijlage 1 - Ruimtestaat	18
Bijlage 2 - Sfeerbeelden en inspiratie - verdieping	19
Bijlage 3 - Schets begane grond	20
Bijlage 4 - Schets verdieping	21

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICSadviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICSadviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICSadviseurs B.V., d.d. december 2008, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICSadviseurs B.V.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de periode van maart tot september 2019 heeft ICSadviseurs in opdracht van de gemeente Dalfsen een evaluatieonderzoek verricht naar het functioneren van Kulturhus de Trefkoele+. Sinds november 2014 is de Trefkoele+ in gebruik en heeft het kulturhus zich ontwikkeld tot ontmoetingsplek voor de inwoners van Dalfsen. Het in 2019 uitgevoerde onderzoek was gericht op de evaluatie van het functioneren van de Trefkoele+ sinds ingebruikname; hoe wordt de Trefkoele+ functioneel ervaren, hoe staat men nu tegenover de uitgangspunten die destijds aan het programma ten grondslag lagen. Daarnaast is ook het bedrijfsmatig aspect binnen die evaluatie beoordeeld en zijn de bevindingen van bestuur, gemeente en gebruikers (huurders) geïnventariseerd. De uitkomsten uit dit onderzoek zijn gezamenlijk vertaald naar toekomstige ambities en hebben geresulteerd in een analyse van de belangrijkste aandachtspunten en concrete verbeterplannen.

Het gezamenlijk voor de Trefkoele+ geformuleerde doel dat voortkwam uit deze analyse is **het realiseren van 'de huiskamer van Dalfsen'**. Een kulturhus met een breed, sociaal, maatschappelijk, cultureel en sportief aanbod dat een wezenlijke bijdrage levert aan een leefbare, vitale en sociale leefomgeving.

Binnen deze doelstelling zijn verschillende varianten uitgewerkt. Na het bespreken van de varianten in de stuurgroep bleek bij alle partijen een duidelijke voorkeur te bestaan voor de variant die de huidige samenwerking intensiveert en het gezamenlijk gebruik van ruimten faciliteert. Dit houdt in dat de Trefkoele+ zal worden heringericht op basis van de volgende uitgangspunten:

- Een gezamenlijk gebruik van ruimten waarbij de ruimten voor eigen gebruik zoveel mogelijk worden beperkt.
- Het entreegebied en de centrale ontmoetingsruimte zullen opnieuw worden ingericht gebaseerd op de veranderde inzichten waarin ontmoeting centraal staat.
- Het intern verplaatsen van functies waarbij wordt uitgegaan van activiteiten en ontmoeting op de begane grond. Clustering van zorg- en welzijn-gerelateerde ruimten en flexwerkplekken op de verdieping.

1.2 Vraagstelling

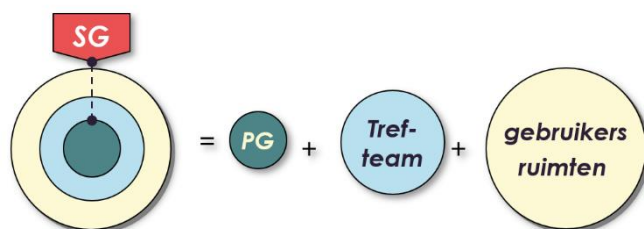
De stuurgroep heeft ICSadviseurs verzocht aansluitend op de evaluatie uit 2019 inzicht te geven in de reikwijdte van de uitgesproken voorkeur. Het gaat daarbij om het inzichtelijk maken van de ruimtelijke en de organisatorische consequenties alsmede de financiële vertaling hiervan.

1.3 Betrokken bij dit onderzoek

Tijdens het uitvoeren van het onderzoek zijn de volgende groepen betrokken:

Stuurgroep:

- Gemeente Dalfsen (Jan Uitslag en Ruud van Leeuwen)
- Bestuur de Trefkoele+
- ICSadviseurs



Projectgroep:

- Gemeente Dalfsen
- De Trefkoele+
- Hoofdhuurders
- ICSadviseurs

Trefteam:

- Alle huurders en vaste gebruikers van ruimten in de Trefkoele+

Daarnaast hebben individuele gesprekken plaatsgevonden met alle huurders.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 inventariseren we de ruimtebehoefte van de verschillende gebruikers (huurders).

Hoofdstuk 3 laat de inpassing zien van de voorgestelde inhoudelijke aanpassingen aan het gebouw op basis van de vooraf geformuleerde uitgangspunten en de geïnventariseerde ruimtebehoefte. Dit voorstel werken wij nader uit in een concreet verbouwplan met (nieuwe) indelingsvoorstellen.

De consequenties brengen we in beeld in hoofdstuk 4 waarbij we de constructieve, installatietechnische en bouwkundige aanpassingen omschrijven en ook de financiële gevolgen in kaart brengen.

2. Inventarisatie ruimtebehoefte

2.1 Algemene analyse

Teneinde een zorgvuldige afweging van de mogelijkheden voor de herinrichting te kunnen maken moet eerst de ruimtebehoefte van de verschillende activiteiten in beeld worden gebracht. Hiertoe is gesproken met alle partijen die gebruikmaken van ruimten in de Trefkoele+ of met vertegenwoordigers van de Trefkoele+ die deze activiteiten goed in beeld hebben. Op deze manier kunnen we de ruimtelijke vlekken vaststellen waarmee kan worden geschoven zodat een concreet plan kan worden ontwikkeld gebaseerd op de behoefte van de verschillende gebruikers.

We hebben bij deze analyse gekeken naar aard en type van de activiteit, aantal deelnemers aan de activiteit en ook hoe vaak en wanneer deze wordt georganiseerd.

In **bijlage 1** is het resultaat van deze inventarisatie opgenomen. Deze uitgangspunten zijn verder meegenomen in de verkenning van de verschillende mogelijkheden die we aan de partijen hebben voorgelegd.

2.2 Werkplekken

Naast de analyse van de activiteiten en de daarbij behorende ruimtebehoefte is aanvullend onderzocht hoe kan worden omgegaan met de benodigde werkplekken binnen de Trefkoele+. Met het oog op het toekomstig gezamenlijk en multifunctioneel gebruik van ruimten biedt ook de inrichting van de werkplekomgeving perspectieven om dit anders te organiseren en beter aan te sluiten op de uitgesproken behoefte intensiever te gaan samenwerken.

Dit deel van het onderzoek is uitgevoerd door middel van een kleine enquête en aanvullende gesprekken. Hierin hebben we verkend welke en hoeveel werkplekken noodzakelijk zijn, welke plekken deel kunnen uitmaken van een open flexwerkomgeving en welke plekken meer privacy nodig hebben i.v.m. privé te voeren (telefoon)gesprekken.

Naast de werkplekken zijn ook de vergader- en overlegruimten in beeld gebracht. Deze overlegruimten hebben bij voorkeur een van elkaar afwijkend karakter en zijn ook op verschillende plekken gewenst. Meer open, transparant en nabij de centrale ontmoetingsruimte gelegen spreekruimten maar ook meer besloten en beter geschikt voor een privégesprek of overleg.

Het onderzoek naar de gewenste werkplekken heeft geresulteerd in de volgende ruimtebehoefte:

werkomgeving op verdieping	
10-persoons flex werkomgeving	
10 personen	40 m ²
10 werkplekken, scherm en schrijfplek	20 m ²
bergruimte	10 m ²
TOTAAL	70 m²
5 concentratie plekken	
per plek	7 m ²
TOTAAL	35 m²
ruimte om te bellen in flexomgeving	
2 plekken	6 m ²
TOTAAL	6 m²

Overzicht ruimtebehoefte werkplekken

gespreks- en overlegruimte / bg en verdieping			
VERDIEPING			
Kleine gespreksruimte			
overleg vertrouwelijk (max 4 personen)			8 m ²
2 vergaderruimten			
overlegruimte 6 personen			12 m ²
overlegruimte 10 personen			20 m ²
BEGANE GROND			
1 vergaderruimte algemeen BG			
overlegruimte 20			40 m ²
evt kleine gespreksruimte ernaast		optioneel	
1 gespreksruimte BG			
klein overleg max 4 personen			8 m ²

Overzicht gespreks- en vergaderruimten

3. Concretisering

3.1 Wat willen we realiseren

Uitgaande van het doel van het kulturhus

- Verbeteren van de leefbaarheid in dorpen en kernen
- Vergroten van de sociale samenhang
- Verbinden en stimuleren
- Bijdragen aan de maatschappelijke participatie van inwoners

is tijdens de evaluatie

- gezamenlijk gekeken naar de ervaringen en leerpunten
- gereflecteerd op het eigen functioneren
- de wenselijke ontwikkeling naar de toekomst vormgegeven

en gezamenlijk de richting geformuleerd:

"We zijn voorbij het stadium van het denken in eigen ruimten..."

Daar waar mogelijk en zoveel mogelijk willen we uitgaan van het gezamenlijk gebruik van onze ruimten ...en dus beperken van het 'eigen' ruimtegebruik. Tenzij dit echt niet anders kan."

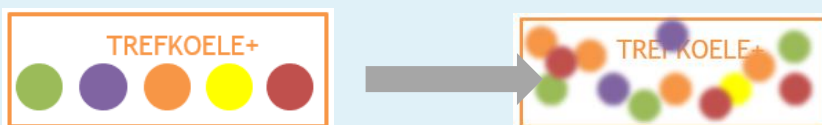
We willen:

Laagdrempelig en gastvrij ruimte bieden aan de inwoners. Voor activiteiten, voor ontwikkeling, cultuur, historie, een kopje koffie. Met of zonder afspraak. Als je iets wilt weten is er altijd iemand aanspreekbaar.

Verbinding en ontmoeting, er is altijd iets te doen. **Leven en reuring**. Binnenlopen, een boekje lezen. Kopje koffie. Of even een werkplekje pakken en met iemand afspreken. Mensen ontmoeten elkaar hier.

Transparant en zichtbaar – van buitenaf vanaf het plein binnenkomend in het hart. open - transparant – je ziet wat er gebeurt.

Samenwerken door elkaar makkelijk te kunnen vinden. Even laagdrempelig overleg, elkaar **inspireren** en snel even iets afstemmen waardoor meer tot stand kan worden gebracht.



Uitgangspunten voor de uitwerking

- Gezamenlijk, multifunctioneel en flexibel werken binnen de Trefkoele+
- Individueel ruimtegebruik terugbrengen tot de kern – minimaliseren (hierbij zoeken we bewust naar de grens)
- Toekomstbestendig werken in een aanpasbaar en flexibel gebouw.

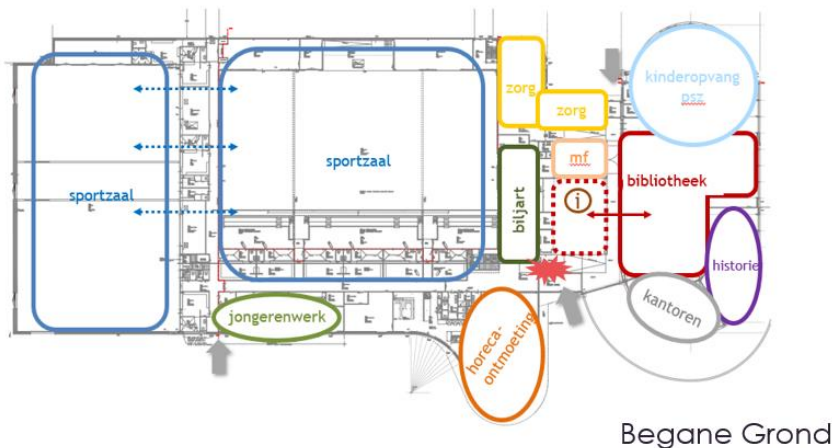
Uitgegaan wordt van het verplaatsen van interne functies ten behoeve van het realiseren van de doelstelling **en** het aanpassen van de centrale ontmoetingsruimte en het entreegebied. Hierbij zal steeds gekeken worden naar nut en noodzaak van ingrepen afgezet tegen de hiermee samenhangende kosten.

3.2 Analyse huidige interne organisatie

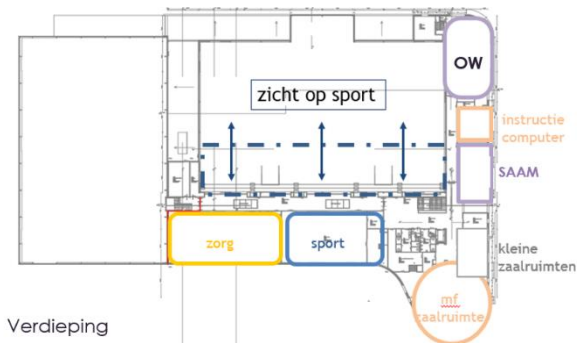
Onderstaand een korte analyse van de huidige structuur en opzet van de Trefkoele+. Binnen deze analyse zijn de aangegeven kernwaarden van de Trefkoele+ en de gewenste ontwikkelrichting leidend geweest.

3.2.1 Begane grond

- Bij binnenkomst van de Trefkoele+ loop je recht naar een muur met daarop een scherm waarop activiteiten worden aangeduid.
- Rondkijkend ervaar je een bibliotheek - veel boeken en informatie.
- Daarachter ruimten met activiteiten die voornamelijk achter gesloten deuren zijn gesitueerd. Onzichtbaar voor bezoekers.
- De horeca heeft een eigen plek.... Een prettige en gastvrije ruimte die zich in een eigen zone bevindt, grenzend aan het plein voor de Trefkoele+.
- Reuring en ontmoeting is niet vanzelfsprekend. De ontmoeting vindt niet in het hart van het kulturhus plaats maar in de aangrenzende ruimten, elk met een eigen functie en karakter.
- De bibliotheek-functie is sterk gericht op de uitstalling en uitleen van boeken en materialen. Dit doet geen recht aan de nieuwe functie die de bibliotheek wil vervullen in het midden van de samenleving, faciliterend, inspirerend en stimulerend.



3.2.2 Verdieping



- De huiskamer van het ouderenwerk is ontmoetingsplek voor ouderen(OW) en op de eerste verdieping 'achteraan' gepositioneerd.
- De zorgfuncties van de kern (maatschappelijk werk) en het consultatiebureau zijn geclusterd op een rustige plek achter de sportruimte voor kleinere groepen.
- Er bevinden zich een instructielokaal, een multifunctionele zaalruimte en kleine multifunctioneel te gebruiken ruimten op deze verdieping.

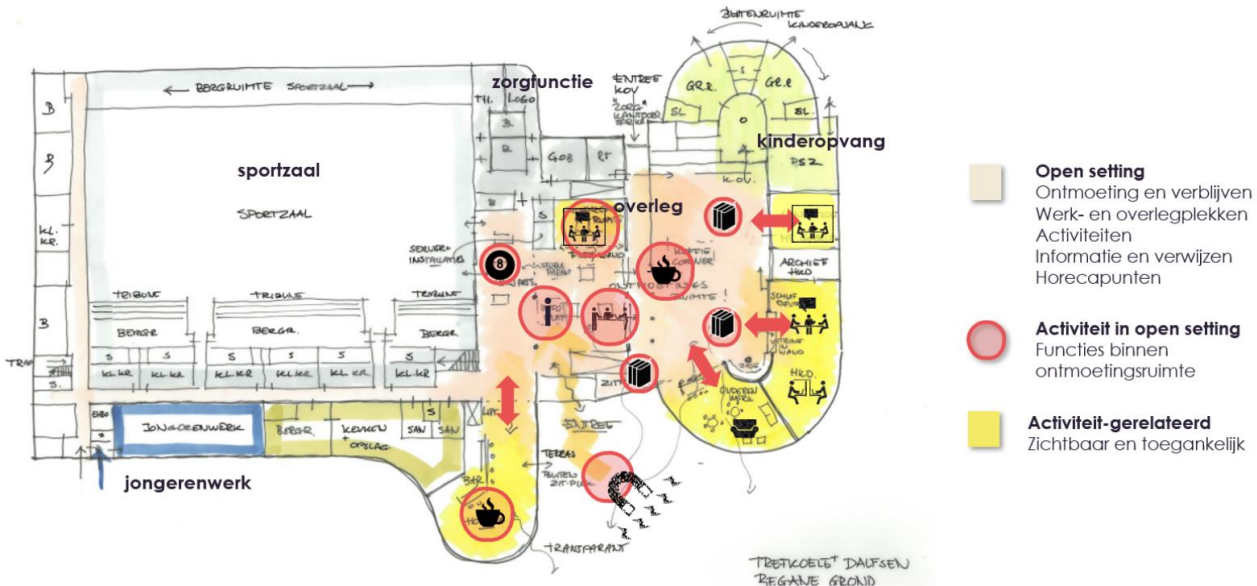
De verdieping wordt gericht bezocht door de gebruikers van de verschillende ruimten. Bij betreden van de verdieping is geen activiteit of zit- en verblijfplek zichtbaar. Ook hier bevindt alles zich achter gesloten deuren. Wel biedt de sportruimte vanaf de gang zicht op wat zich hier afspeelt.

3.3 Uitwerking en planvorming

De wens om meer samen te werken, samen te organiseren en uit de eigen ruimte te treden vraagt om een zorgvuldige analyse van de individuele en de gezamenlijke ruimtebehoefte (hoofdstuk 2). Daarnaast wordt ook de mogelijkheid verkend of en waar ruimten volledig of gedeeltelijk kunnen worden opengesteld en mogelijk ook door anderen gebruikt. Hiertoe zijn verkennende gesprekken gevoerd met de betrokkenen. Op deze wijze kan de gezamenlijke doelstelling - samenwerken - nader worden uitgewerkt in een plan dat gedragen wordt door alle partijen.

De analyse tussen gewenste open versus geheel of gedeeltelijk gesloten ruimten is gemaakt en de gewenste interne organisatie van ruimten is hierop afgestemd. Open functies en activiteiten krijgen een centrale positie in het kulturhus, in de nabijheid van de centrale ontmoetingsruimte, het hart van het gebouw. Hierbij wordt gedacht aan de horecafunctie (met meerdere uitgiftepunten verspreid over het gebouw), de huiskamer voor ouderenwerk, de bibliotheek, inloopruimten voor spreekuur etc. Alle centraal gepositioneerde ruimten zullen zich openen naar de bezoeker. Ruimten die meer beslotenheid nodig hebben worden verder van deze centrale ontmoetingsplek gesitueerd. Hierbij moet worden gedacht aan werk- en spreekplekken van het maatschappelijk werk, behandelruimten en de gezamenlijke flexwerkomgeving.

3.3.1 Begane grond



Uitgangspunten voor de aangepaste opzet van de begane grond:

- Een centrale ruimte, het plein en hart van het kulturhus. Hier wordt ruimte gecreëerd voor ontmoeten en verblijven.
- Het binnenplein grenst direct aan het plein voor de Trefkoele+. Open en uitnodigend, mensen trekken – van buitenaf. Zicht bieden op de activiteiten die binnen plaatsvinden.
- Openheid en ontmoeting staan centraal in het hart, deze kent verschillende functies in een open setting, gericht op inlopen, zitten, informatie en verblijven.
- Activiteiten worden zichtbaar gemaakt en gesitueerd rondom het hart (hier bevinden zich geen activiteiten meer achter gesloten deuren).
- Het multifunctioneel gebruik van de ruimten verder optimaliseren stimuleert een intensiever gebruik. Er ontstaat meer leven en reuring in het hart van het gebouw. Overleg- en gespreksruimten worden hierin betrokken en met behulp van transparante wanden wordt zichtbaar wat er gebeurt.
- Een open 'huiskamer' ouderenwerk in en aan ontmoetingsruimte.
- Er zijn meerdere uitgiftepunten voor de horeca.

3.3.1.1 Herinrichten hart van de Trefkoele+

Het hart van de Trefkoele+ is een plein waar mensen samenkomen – een centrale ruimte gericht op ontmoeting, verbinding, informatieverstrekking,

Op dit moment wordt de centrale ruimte voor een groot deel in beslag genomen door de bibliotheek. De bibliotheek heeft in gesprekken aangegeven zich op basis van huidige wettelijke verplichting te willen ontwikkelen van traditionele uitleenbibliotheek naar een brede maatschappelijke 'bibliotheek' functie. Minder gericht op boeken in kasten en meer op een uitbreiding van haar maatschappelijke functie.

Kulturhus en bibliotheek vinden elkaar hier in het hart van het gebouw en de functies vermengen. De één versterkt de ander. Functies van de bibliotheek raken aan functies van het kulturhus, zoals het op peil brengen van vaardigheden, laaggeletterdheid aanpakken, laagdrempelig ruimte bieden en leesbevordering

verzorgen, cursussen aanbieden en informatie verschaffen en natuurlijk cultuur inbrengen. Over de werkgebieden heen kan hier verbinding en versterking ontstaan.



Horeca

Zitgelegenheid binnen – buiten
Met leestafel – bibliotheek
Plek ouderen – kaarttafel - borduren – gevoel eigen plek
Bv elke woensdag samen eten – stamtafel



Centraal element

Informatievoorziening – gastheer/gastvrouw
algemene digitale bewegwijzering
opzoekplek informatie gemeente (informatiepunt)
Zit- en overlegplek – kort overleg
Afspreekplaats
Zichtbaar maken partners in kulturhus

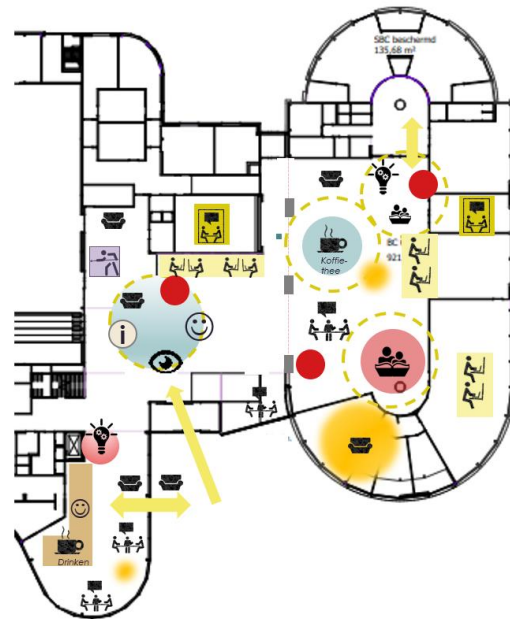


Bibliotheek-functie integraal vormgeven

Gericht op ontdekken, zoeken en inspireren
Met uitdagende plekken voor jong en oud
Samen, ontspannen en ontmoeten



Activiteiten open en zichtbaar op BG



3.3.1.2 Sfeerbeelden en inspiratie

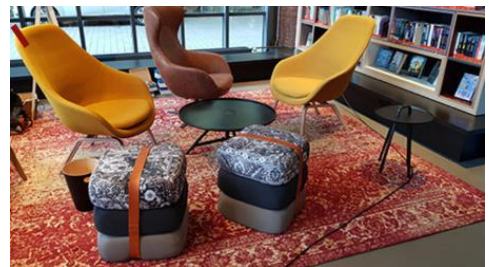
Hieronder zijn enkele sfeerbeelden opgenomen die de gewenste sfeer en uitstraling van deze ontmoetingsruimte laten zien.



Kinderhoek, met spelelementen, stimuleren van interactie en ook de mogelijkheid je terug te trekken



Huiskamer-setting, rustig zitten, lezen, een klein overleg of gezellig samenkomen



Verschillende soorten plekken, er is altijd wel ergens ruimte om te gaan zitten

Een koffiecorner met daarbij zit- en leesplekken. Een uitgebreide leestafel en loungeplekken stimuleert ontmoeting en nodigt daarmee uit tot laagdrempelig ontmoeten. Boeken in kasten zorgen voor een overzichtelijk aanbod van materiaal en ook gezelligheid, behorend bij de huiskamer van Dalfsen. Verschillende thema-hoeken van de bibliotheek zijn ingericht op een specifieke doelgroep en mengen zich met de andere functies. Jonge kinderen worden uitgenodigd hier plaats te nemen, te onderzoeken en verkennen. Er zijn werkplekken en spelelementen (games) voor oudere kinderen om alleen of samen aan de slag te gaan.

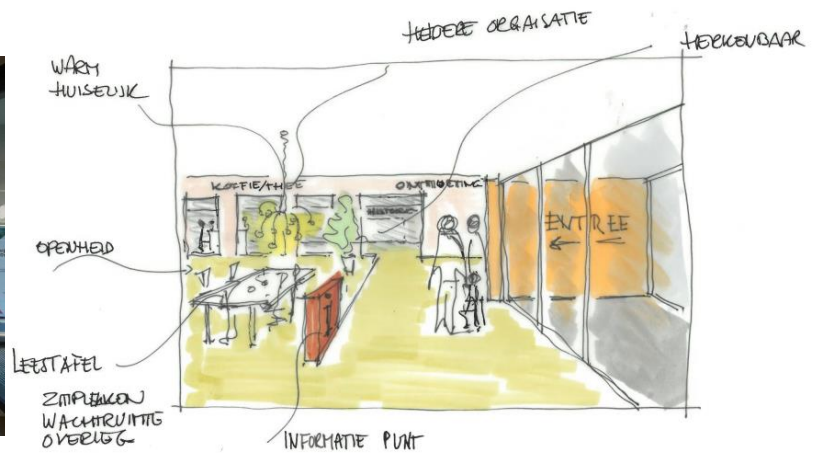


Werkplekken in verschillende settings open in de ruimte of gesloten/transparant

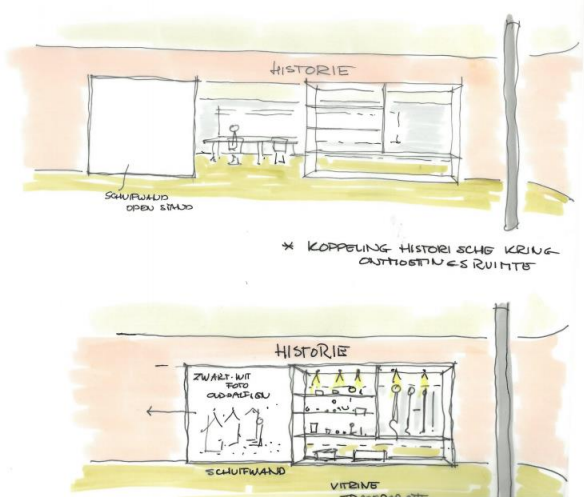


Koffiecorner, verspreiding horeca op meerdere plekken



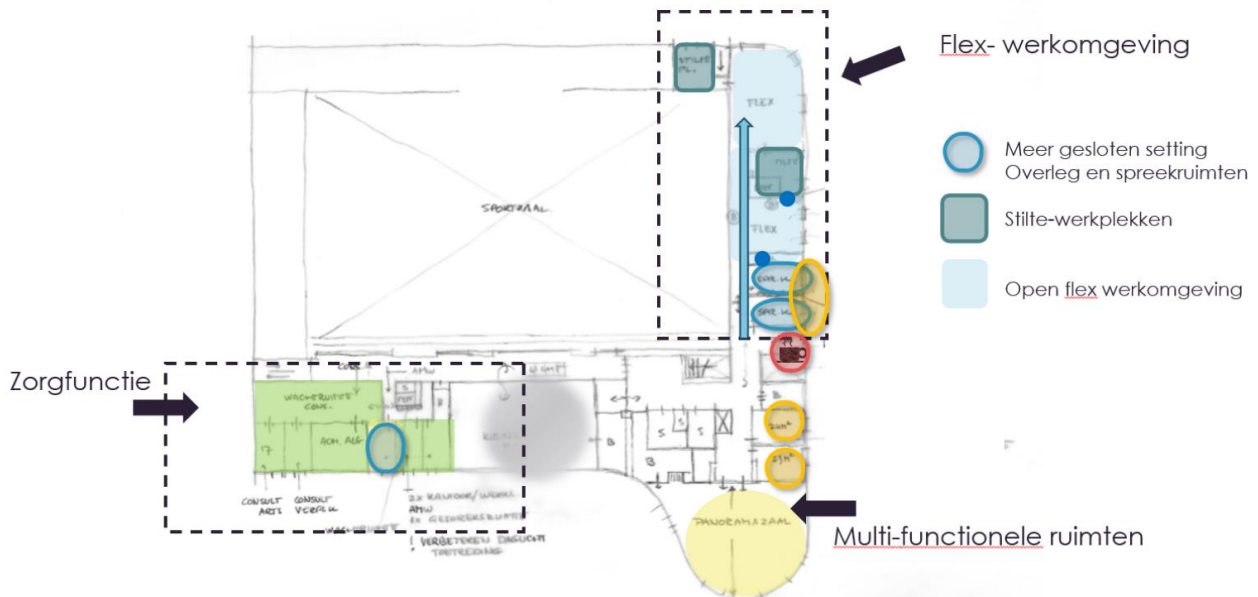


Qua aard en karakter mengen functies zich. Een herkenbare entree, een zitplek en een koffiecorner. Een leestafel en een opstelling van boeken. computer en werkplekken, een overlegruimte. De heldere organisatie en de zichtbaarheid van de verschillende onderdelen door de duidelijke structuur en ondersteunende elementen zorgen voor een goede oriëntatie.



Openheid en zichtbaarheid op wat er gebeurt ook in de ruimten direct grenzend aan het hart. Door middel van ruimtelijke elementen als een royale schuifdeur en transparante elementen of een vitrinekast waarin kan worden tentoongesteld, wordt ook de historische kring of de gespreks-/vergaderruimte zichtbaar.

3.3.2 Verdieping en flexwerkplekken



Uitgangspunten voor de herinrichting van de verdieping:

- Op de verdieping worden de ruimten gepositioneerd die minder open zijn en meer privacy vragen.
- Handhaven van de huidige zorgfunctie van de ruimten van maatschappelijk werk en het consultatiebureau.
- Clusteren van een gemengde open werk- en overlegomgeving ten behoeve van het stimuleren van ontmoeting en informeel overleg tussen de verschillende gebruikers.
- Een heldere, herkenbare en overzichtelijke ordening van ruimten waarbij de functies zichtbaar een plek krijgen.
- Opnemen van een zit- en wachtruimte met koffiemogelijkheid, met relatie - verbinding naar de ontmoetingsruimte op de begane grond. Gesitueerd op de overgang tussen openbare en meer privéruimten.
- Op deze verdieping worden meerdere spreek- en overlegruimten gepositioneerd die multifunctioneel kunnen worden gebruikt.

3.3.2.1 Herinrichten verdieping

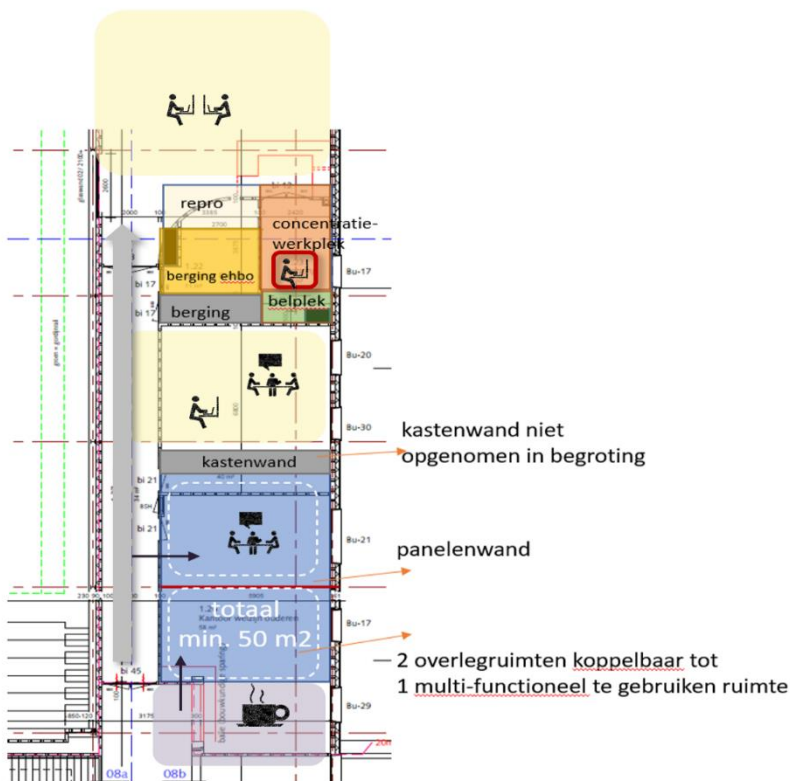
Consultatieburo
2 spreek-werkkamers
1 ruimte voor de administratie
voorruimte – wachtruimte



2 werkkamers De Kern
1 overleg ruimte algemeen gebruik

Een beperkte aanpassing wordt voorgesteld voor de indeling van de zorg-gerelateerde ruimten op de eerste verdieping. Eén van de kantoren van het consultatiebureau kan voor gezamenlijk gebruik worden ingezet. Door deze ruimte toegankelijk te maken vanuit de algemene verkeersruimte is deze te benutten door meerdere gebruikers.

De zone op de verdieping gelegen aan de kant van de entree/ontmoetingsruimte zal geheel worden ingericht als werkomgeving. Hier zijn de gewenste werkplekken in een open flexwerkomgeving opgenomen. Ook zijn hier de nodige stilte-, concentratie- en belplekken gepositioneerd. In deze omgeving zijn ook 2 overlegruimten meegenomen die zijn te gebruiken door alle huurders van de Trefkoele+. Door deze ruimten te koppelen bestaat de mogelijkheid deze in de avonden te verhuren voor andere doeleinden. Bij de toegang naar de werk- en overlegomgeving is een wachtruimte/koffieplek gesitueerd. Gekoppeld aan de vide naar de begane grond.

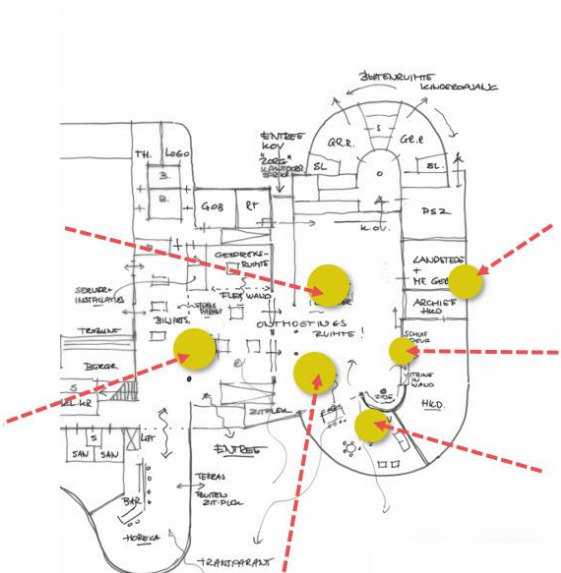


Schetsmatige invulling werkplekomgeving verdieping

4. Consequenties

4.1 Vertaling in stappen

De hiervoor geschetste plannen zijn uiteen te zetten in een aantal concrete stappen:



Begane grond

- Centrale hal en ontmoetingsruimte aanpassen, openen en herinrichten.
- Plaatsen inrichtingselementen - horecapunt, infopunt en lounge- en ontmoetingsplekken.
- Bibliotheekfunctie breder en integraal uitwerken.
- Transparancy en openheid inbrengen door puien, vitrine en grote te openen elementen tussen activiteiten en de centrale ontmoetingsruimte.
- Aanpassen van de omvang van de cursusruimte zodat deze breder kan worden ingezet.
- Herinrichten van de zone gesitueerd aan de voorgevel tot 'open' huiskamer ouderenwerk.

Verdieping

- Realiseren van de gezamenlijke flexwerkomgeving op de verdieping.
- Kleine aanpassing van de vergaderruimte en toegang van het maatschappelijk werk ten behoeve van de brede inzetbaarheid van ruimten.

4.2 Kosten

De consequenties van deze stappen zijn financieel in beeld gebracht. Hiertoe is een technische opname van het pand gedaan zodat de impact van de aanpassingen op alle terreinen kon worden doorgerekend (zowel bouwkundig als constructief en installatietechnisch). Uiteraard zijn onderdelen van deze uitwerking nog afhankelijk van keuzes die in een later stadium worden gemaakt (bijv. afwerkingsniveau en inrichtingselementen, zoals een koffiebar en schuifpui/vitrinekast alsmede transparante elementen naar de overlegkamers). In deze fase is het uitgangspunt gehanteerd dat het afwerkingsniveau aansluit op het niveau van de huidige Trefkoele+.

Afhankelijk van de financiële mogelijkheden kan de keuze ook worden gemaakt om de geschetste stappen gespreid uit te voeren. Een aantal onderdelen uit dit plan is los te koppelen. Rekening dient te worden gehouden met een lichte verhoging van de bouwkosten als onderdelen separaat worden uitgevoerd. Uiteraard zal de interne verplaatsing van functies zodra de werkplekken op de verdieping worden gerealiseerd ineens moeten worden uitgevoerd aangezien deze aan elkaar zijn gekoppeld. Een interne aanpassing ten behoeve van het breder gebruik van de kantoor-/overlegkamer zoals omschreven bij het maatschappelijk werk of de pui naar de ruimte van de historische kring kan hiervan worden losgekoppeld en separaat uitgevoerd.

Opgenomen in deze raming zijn:

- Aanpassen van de flexwerkomgeving op de eerste verdieping inclusief realiseren wachtruimte;
- Aanpassen en voor gezamenlijk gebruik geschikt maken van de overlegruimte/werkkamer bij maatschappelijk werk en consultatiebureau;
- Entree en de centrale ontmoetingsruimte in zijn geheel aanpassen;
- Pantry/koffievoorziening realiseren in de ontmoetingsruimte;
- Transparante puien en een schuifpui aanbrengen t.b.v. de koppeling en het gezamenlijk gebruik van centraal gelegen ruimten;
- Openheid inbrengen in de zone waar de huiskamer van het ouderenwerk is gesitueerd.

De kosten voor de totale aanpassing bedragen € 370.000,- inclusief btw.

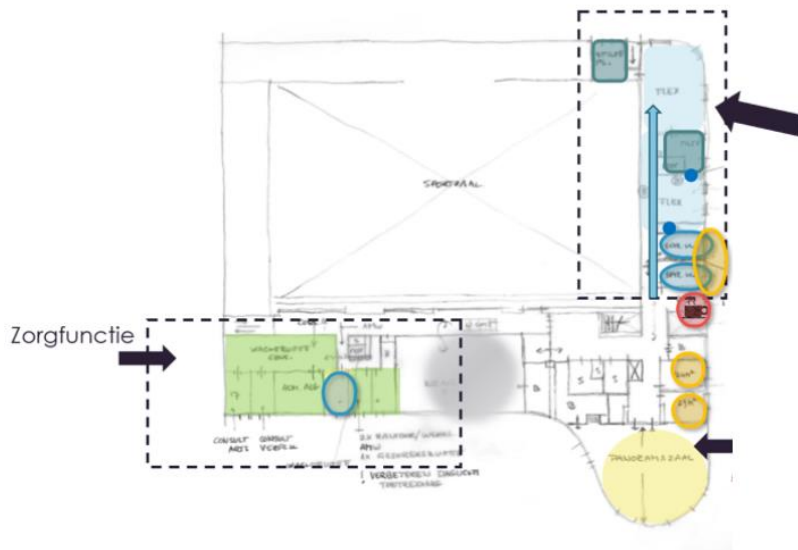
Dit bedrag is inclusief een post onvoorzien, voorbereiding, engineering en toezicht. Prijspeil november 2020.

Hierin is niet opgenomen het losse meubilair en de veranderde inrichting van de bibliotheek.

Bijlage 1 - Ruimtestaat

Trefkele gebruikers en ruimtebehoefte gebaseerd op interviews	aard gebruik	# personen	ruimtebehoefte in m2	# ruimten	totaal in m2	intensiteit gebruik	aanvullende eisen en opmerkingen
Bibliotheek							
ruimte voor opstelling boeken op thema en leeftijden, incl zit en leesplekken					350		
halen - brengen boekenpunt					20		
leestafel					40		
gespreksruimten					incl		
werk- en zitplekken					incl		
ruimte voor organiseren activiteiten en lezingen					incl		
	zie tabblad bibl. inventarisatie algemeen						
De Kern							
werkruimte	werkplek en klein overleg	2 werkpl	16	2	32	dagelijks gedurende werktijden	afgesloten prive werkplek ivm noodzaak: vertrouwelijkheid
flexibele werkplek						incidenteel te gebruiken	samenwerken met Saam, vrijw. werk, vluchtelingenwerk, humanitas en GGD
aparte gespreksruimte		4-6 personen	12	1	12	incidenteel	
Doomijn							
eigen ruimten kinderopvang	handhaven ivm specifieke ruimtegebruik kinderopvang					werkdagen gehele dag	ruimte kan in avonden door anderen gebruikt OPM meer aandacht voor zichtbaarheid en openheid entree gewenst
Gastouderbureau							
kantoor- werkruimte	2-3 personen	3	24	1	24	ma - do kantoor tijden tot 16.00	nabij achteringang en laagdrempelig
spreekruimte	4 personen	4	12	1	12		incidenteel
GGD							
centrale ruimte	ontvangst en wachtruimte, wegen kinderen	8	60	1	60	dagelijks tijdens werkdagen	kan gebruikt worden door derden in avond mits schoon in ochtend
kantoor	arts en verpleegkundige tbv consult	3 tot 4	18	2	36	dagelijks tijdens werkdagen	
administratie	werkplek 2 personen	1	20	1	20	dagelijks tijdens werkdagen	
Historische Kring							
verwerken informatie en archiveren	archiveren en vergaderen	6 tot 20	120	1	120	ma t/m vrij dag / avond vergaderen	transparant maar wel afgesloten
aangrenzend archiefruimte	opslag materialen		50	1	50		gekoppeld aan algemene ruimte historische kring
wens eigen pantry in ruimte							nader bekijken hoe hiermee om te gaan
Humanitas							
formulieren-spreekuur	spreekuur, tafel met stoelen en kast	3	24	1	24	di ochtend 9 - 12 uur	makkelijk vindbaar, daarna niet in volle zicht
gebruik aparte spreekruimte		4 personen	12			incidenteel	koppeling humanitas, vluchtelingenwerk, infopunt en taalpunt
Saam Welzijn							
jongeren centrum	bijeenkomst jongeren	40	1,5		60		
ouderenvoer	bijeenkomst - huiskamer ouderen	50	1,5		75		
gezamenlijke berging							
kleine kluis							
Sylvia Kogelman							
ruimte voor RT		2 tot 3	25		25		
keukenje						in nabijheid	
toilet						in nabijheid	
wachtruimte in nabijheid						gezamenlijk gebruik	
Chantal Punt - logopedie							
ruimte voor logopedie (geluidsdicht)	logopedie	2 tot 3	25		25	5 dgn per week / di en do avond	makkelijk vindbaar bvk dichtbij toegang
aangrenzende grote berging	berging therapiemateriaal		10		10		
keukenje						in nabijheid	
toilet						in nabijheid	
wachtruimte in nabijheid						gezamenlijk gebruik	
te huren aparte ruimte			25		25	mo-middag/w-o-middag	
Vluchtelingenwerk							
kantoorruimte met spreekplek	werkplek 3 personen, overleg 4 pers	6	32	1	32	dinsdag gehele dag	sturen dichtbij taalpunt, humanitas en infopunt
vaste spreekkamer (max 4 personen)	gezamenlijke vergaderruimte					dinsdag 12:00 - 14:00 uur	
Bijzartvereniging							
bijzart ruimte	bijzarten, competitie en recreatief	10	72 - 77		77		rustige plek, bij voorkeur deel uitmakend van trefkele en af te scheiden
kleine kantoorruimte met kast	administratie en opslag stokken	1	8		8		wens, in bestaande situatie maken ze gebruik van kl ruimte naast bijzarts
Landstede							
lesruimte	les achter tafel met laptops	max. 16	32		32	5 dagdelen per week	wens om deze dagdelen variabel te houden. Nu hebben ze vaste ruimte
laptop - afsluitbare kast	vaste afsluitbare kast ivm mt ruimte		2				igv afsluitbare kast is ruimte door anderen te gebruiken
							profiel bord is eigendom van Landstede

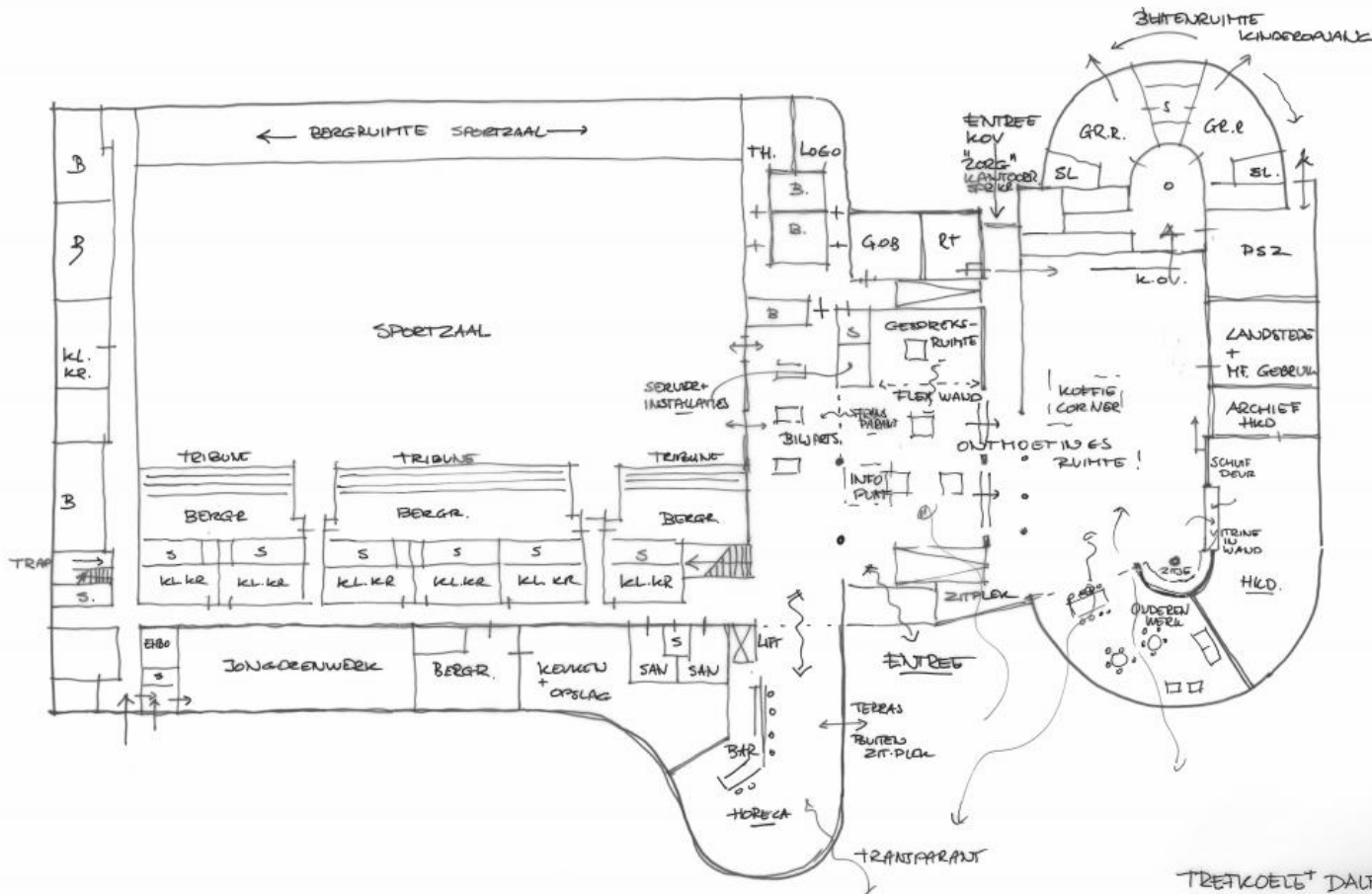
Bijlage 2 - Sfeerbeelden en inspiratie - verdieping



Werkplekken
open – flexwerk omgeving
Stiltewerkplekken
Overleg ruimten – cursusruimte mf
Belplek



Bijlage 3 - Schets begane grond

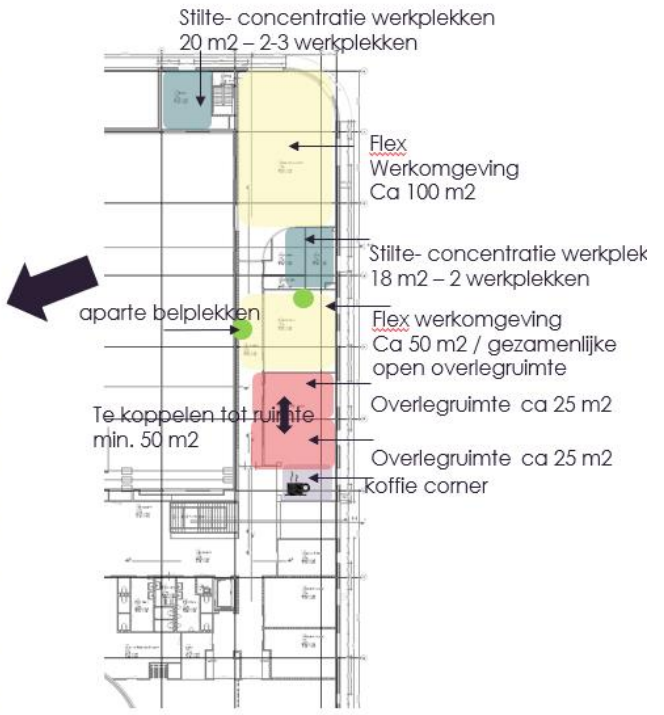
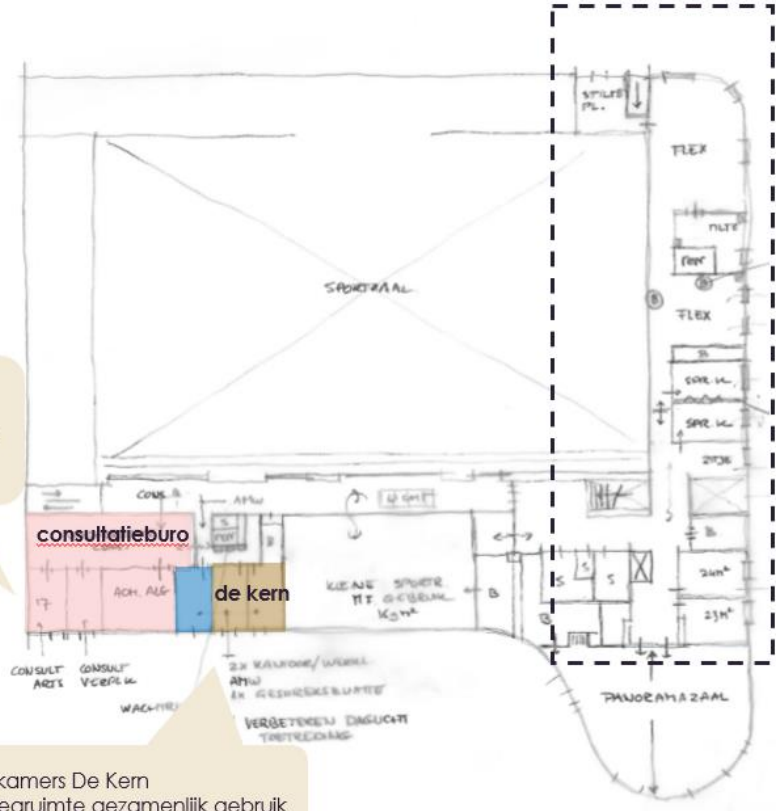


TRETKOELB+ DAUFSEN
 BEGANE GROND
 SCHETS- INDELING 04.11.2020

Bijlage 4 - Schets verdieping

Consultatieburo
 2 spreek-werkkamers
 1 ruimte voor de administratie
 voorruimte – wachtruimte

2 werkkamers De Kern
 1 overleg ruimte gezamenlijk gebruik





De hoogste kwaliteitseisen aan onze dienstverlening. Een goed gebouw begint met het beste idee.

Colofon

Datum: 12 februari 2021
Auteur(s): Anne klein Breteler en Erwin Veneklaas Slots

Gereviewd door:

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27