

Gemeenteraad van Hengelo  
Postbus 18  
7550AA Hengelo

**Gemeente Hengelo**

Postbus 18  
7550 AA Hengelo

<b>Onderwerp</b>	<b>Zaaknummer</b>	<b>Uw kenmerk</b>	<b>Datum</b>
Omgevingsprogramma Beckum - ter inzage legging	3579989		19 april 2023

Geachte leden van de raad,

Op 18 april 2023 hebben wij het Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum ter inzage gelegd. U treft het als bijlage aan. Graag informeren we over de verdere behandeling ervan, zoals wij dat voor ogen hebben.

Het Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum komt voort uit de – door uw raad – vastgestelde Omgevingsvisie Hengeloos Buiten. Sinds begin 2022 heeft het College met de Dorpsraad Beckum in een open en gezamenlijke planproces gewerkt aan het Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum. Het geeft een concreet antwoord op de vraag uit de Omgevingsvisie wat er nodig is om de leefbaarheid in Beckum te borgen.

Op 9 mei 2023 vindt er hierover een inloopavond in Beckum plaats waar de Beckumse samenleving kennis kan nemen van de uitkomsten. Vanzelfsprekend bent u ook van harte welkom. De dorpsraad heeft u – conform u verzoek - via de griffie inmiddels op 13 juni uitgenodigd in Beckum om u verder bij te praten.

Na de ter visie legging van het Omgevingsprogramma worden de inspraakreacties verwerkt en wordt het Omgevingsprogramma door het College aan uw raad voorgelegd. Dat zal kort na de zomervakantie 2023 zijn.

Aan de financiering van het MFA wordt komende maanden gewerkt. We zijn voornemens hier in de zomerbrief en de begrotingsbehandeling concreet aandacht te besteden.

We vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Hengelo,  
de secretaris, de burgemeester,



De heer J. Eshuis



De heer S.W.J.G Schelberg

**Vermeld altijd het zaaknummer als u contact opneemt met de gemeente.**

**Bezoekadres**  
Burgemeester van der  
Dussenplein 1

**E-mailadres**  
gemeente@hengelo.nl  
**Telefoonnummer**  
14-074



# OMGEVINGS- PROGRAMMA

# LEEFBAAR BECKUM

EINDRESULTAAT  
deel I en II

Datum: 18 april 2023



Gemeente  
**Hengelo**





## 1. Voorwoord

Beckum kreeg in maart 2022 steun van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hengelo voor haar ambitie om in de komende 10 jaar 130 woningen te realiseren. Het doel; starters en jonge gezinnen een kans bieden zich in Beckum te vestigen. En om tot een verdere samenwerking van de voorzieningen in Beckum te komen onder het dak van één gebouw: de MultiFunctionele Accommodatie (MFA). Een plek waar onderwijs, sport, cultuur, gezondheid en welzijn samenkomen. Dit alles met het doel om de leefbaarheid in Beckum te behouden. Want het is fijn wonen in Beckum. Een hechte gemeenschap met een rijk verenigingsleven midden in een prachtige groene omgeving.

*- Alleen ga je sneller,  
maar samen kom je verder -*

Dorpsraad Bruisend Beckum, betrokken inwoners, vertegenwoordigers van de basisschool en Beckumse sport- en cultuurverenigingen en gemeente Hengelo hebben met behulp van externe adviseurs het afgelopen jaar nauw samengewerkt om deze ambitie om te zetten in concrete plannen. Voor u ligt het eindresultaat. In dit Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum staat beschreven welke locaties op korte termijn ontwikkeld kunnen worden en hoe we met het ontwikkelde woningbouwprogramma Beckum het juiste type woningen gaan bouwen om vooral starters en jonge gezinnen naar Beckum te trekken. Kortom, het Ruimtelijk Plan voor Beckum. Daarnaast staat er uitgebreid beschreven wat we samen in één MFA meer kunnen betekenen voor Beckum en onder welke organisatorische, technische en financiële voorwaarden dat mogelijk is.

Een groot compliment aan iedereen die zich met zoveel passie en gedrevenheid heeft ingezet bij de totstandkoming van dit programma. Vanuit de kracht van verbinding en vertrouwen blijven we met veel partners samenwerken aan een leefbaar en vitaal Beckum. Met de vaststelling van dit omgevingsprogramma ontstaat serieus en geloofwaardig perspectief voor een mooie toekomst voor Beckum!

Claudio Bruggink, wethouder gemeente Hengelo  
Susan Annink, voorzitter Dorpsraad Bruisend Beckum



## 2. Samenvatting

De gemeente Hengelo en het dorp Beckum hebben elkaar de vraag gesteld: “wat is er nodig om de leefbaarheid in Beckum te borgen?”. De vraag speelt al lang in Beckum en ook de Gemeenteraad heeft in de Omgevingsvisie in 2021 expliciet aandacht hiervoor gevraagd. Het college van B&W van Hengelo en Beckum hebben een concreet antwoord gegeven op deze vraag en dit antwoord wordt in dit “Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum” gegeven.

In deel I (tot en maart 2022) is antwoord gegeven op de vraag ‘wat’ is nodig? In deel II (tot en met maart 2023) is antwoord gegeven op de vraag ‘waar en hoe dan’? De uitkomst van beide delen zijn in dit integrale uitvoeringsprogramma opgenomen.

Het belang en de urgentie van het behoud van de leefbaarheid is evident en urgent. Jongeren vertrekken uit Beckum door gebrek aan passende woonruimte, voorzieningen komen daarmee onder druk te staan, hetgeen vestiging van jonge huishoudens verder beperkt en het dorp vergrijsd verder. Het is een vicieuze cirkel die doorbroken moet worden. De urgentie is een stimulans geweest voor een duidelijk en effectief antwoord op de opgave. Betrokkenen hebben geconcludeerd dat het van belang is om:

1. de komende 10 jaar 130 woningen te bouwen met de focus op jonge huishoudens en starters, waarbij de locaties daarvoor reeds gekozen zijn en er geconstateerd is dat deze ook beschikbaar en realistisch zijn.
2. op zo kort mogelijke termijn een verdergaande samenwerking tussen de voorzieningen in Beckum onder één dak te realiseren: de Multi Functionele Accommodatie (MFA) in Beckum.

Aan deze ‘simpele’ antwoorden gaat een grondig samenwerkings- en onderzoeksproces vooraf waarin stap voor stap met onderzoeken en gesprekken tot scherpe keuzes zijn gekomen.

De antwoorden zijn tot stand gekomen door een grote inspanning van betrokken Beckumers, gemeentelijke inzet en professionele hulp ‘van buiten’. Het hele proces en de samenwerking is bewaakt en aangestuurd vanuit een Ontwikkelteam. Hierin zit een delegatie van het College van B&W en de Dorpsraad. Het Ontwikkelteam is ondersteund door een viertal werkgroepen waarin gemeentelijke vertegenwoordigers en Beckumers samen diverse onderdelen hebben uitgewerkt met dit integrale Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum als eindresultaat.

Gedurende dit proces van een kleine 1,5 jaar is het dorp op een vijftal momenten tijdens inloopbijeenkomsten op de hoogte gebracht van de voortgang en is Beckum om haar mening gevraagd over (tussentijdse) resultaten. Door deze transparantie zal de inhoud van dit Omgevingsprogramma voor de meeste betrokkenen dan ook voor het grootste deel bekend zijn. Duidelijk is dat in Beckum de urgentie en belang van daadkrachtige keuzes maken en tot woningbouw en ontwikkeling van een MFA over te gaan, breed gedragen wordt.

Vanuit dat besef mag dan ook gesteld worden dat dit Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum een coproductie is zoals de het gedachtegoed van de Omgevingswet dat graag ziet: overheid en bewoners samen met gezond verstand passende antwoorden geven op maatschappelijke uitdagingen inzake de leefkwaliteit.

De provincie Overijssel heeft dit ook gezien en heeft daarom een intentieovereenkomst met de gemeente en de Dorpsraad Beckum gesloten om samen te onderzoeken hoe zij ook materieel deze ontwikkelingen kan gaan steunen.

Met de vaststelling van dit Omgevingsprogramma zijn nog niet alle vragen beantwoord. Voor met name de MFA is nog wel tot einde 2023 de tijd nodig om een definitief besluit te komen of en welk MFA financierbaar is en op welke locatie de MFA dan moet komen. Wel is duidelijk dat de meerwaarde van de samenwerking in een MFA voor Beckum beduidend groter is dan de afzonderlijke voorzieningen nu kunnen bieden. En dat het commitment van de betrokken voorzieningen in Beckum en van de gemeente zodanig is dat er verwacht mag worden dat er 2e helft van het jaar meer zicht op de financiële haalbaarheid van de MFA.

Voor het ruimtelijk plan en de woningen is het perspectief met dit Omgevingsprogramma al geboden: duidelijk is voor wie er gebouwd gaat worden en welke types en prijsklassen. En de eerste 6 locaties zijn aangewezen waar ruimte is voor minimaal de eerste van 90 tot 130 woningen en waar grondeigenaren en buurt steun geven voor deze ontwikkeling. Dat geeft perspectief voor de jonge mensen die in Beckum willen blijven wonen of er juist (weer) naartoe willen gaan.

Het uiteindelijke succes zit ‘m in de materiele uitwerking, want pas als de eerste sleutel van de eerste woning overgedragen wordt en de MFA open gaat, is sprake van succes. Dit omgevingsprogramma is zowel qua inhoud als samenwerking een heel stevig fundament voor de vervolgstappen die gaan komen.



## 3. Inhoudsopgave

<b>1 Voorwoord</b>	<b>2</b>
<b>2 Samenvatting</b>	<b>3</b>
<b>3 Inhoudsopgave</b>	<b>5</b>
<b>4 De opgave en de aanpak</b>	<b>7</b>
4.1 De opgave	7
4.2 Context	9
4.3 Samenwerking en participatie	9
4.3.1 Samenwerkingsfilosofie	9
4.3.2 Communicatie en participatie	10
4.4 De onderzoeksvragen en - aanpak	13
<b>5 De resultaten</b>	<b>15</b>
5.1 Deel I van het Omgevingsprogramma: wat is er nodig?	15
5.2 Deel 2 van het Omgevingsprogramma: hoe en waar?	16
5.2.1 Woningbouwprogrammeringsstrategie	16
5.2.2 Behoud van voorzieningen: de MFA	20
5.2.3 Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum	23
5.3 Financiële haalbaarheid Omgevingsprogramma	16
<b>6 De volgende stap</b>	<b>27</b>
6.1 Samenwerking en organisatie	16

### Bijlagen:

1. Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum deel I
2. Woningbouwprogrammerings strategie
3. Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum
4. Onderzoek MFA Beckum



## 4. De opgave en de aanpak

### 4.1 De opgave

Beckum is een klein dorp vol historie in het Twentse land. Het is het enige dorp van de gemeente Hengelo. Het heeft als kerkdorp zichtbare agrarische en rijke geschiedenis. Als kerkdorp heeft Beckum – net als vele andere dorpen in het landelijk gebied - te maken met de leefbaarheid die onder druk staat. Dat uit zich in verschijnselen als vergrijzing, 'ontgroening' en de afnemend aanbod van voorzieningen.



▲ Directeur Anne Emsink van basisschool De Breek bij het nieuwe waterspeeltoestel dat er recent is gekomen dankzij de Ouderraad. „Als er nieuw speeltoestel hebben we de hoop dat we kunnen groeien naar honderd leerlingen.“ © Annina Romita

### Leefbaarheid het grote thema in Beckum, het kerkdorp dat straks geen kerk meer heeft

In Beckum is de ernst en urgentie van de problematiek groter dan gemiddeld. Daar staat tegenover dat ook de wilskracht en vastberadenheid van de inwoners om de leefbaarheid te verbeteren bijzonder groot is.

Ter illustratie van de problematiek, bijgaande grafiek waarin de vergrijzingsprognose voor Beckum vergeleken is andere regio's: Beckum vergrijsd sneller.

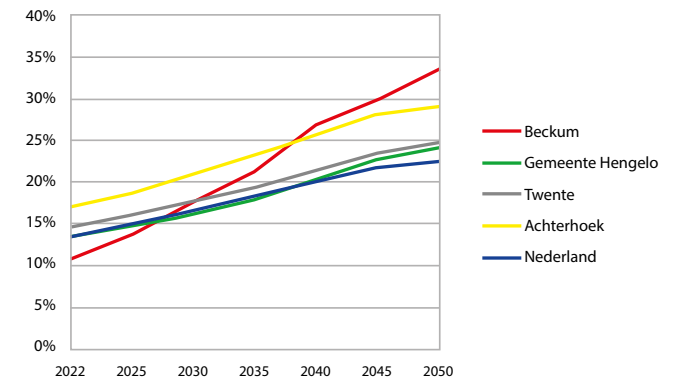
De vastberadenheid en betrokkenheid van het dorp uit zich in het feit dat er nog steeds een basisschool in het dorp is, er voetbal-, tennis-, volleybal- en handbalverenigingen in Beckum zijn en dat de gemeenschap het cultuurhuis 5 jaar geleden van de ondergang heeft gered. En Beckum staat bekend om haar rijke toneelactiviteiten: de toneelopvoering trekt jaarlijks meer dan 1000 toeschouwers verdeeld over – meestal – 6 voorstellingen. Maar ook het Vrouw Actief Beckum is erg waardevol voor de sociale samenhang in Beckum. En de laatste jaren is "Wat De Pot Schaft" een belangrijke spil geworden in het sociale leven in Beckum: koken door en voor Beckumers, noaberschap, omkijken naar elkaar, verbinding.

De woningsituatie in Beckum is in 2022 door de Tubantia treffend geïllustreerd. [i > Klik hier voor het artikel.](#) Ook heeft 1Twente begin 2022 een item gewijd aan de situatie van de voorzieningen in Beckum.

[> Klik hier voor deze reportage.](#) Beide geven een treffende beeld van de problematiek en samenhang daartussen.

Ernst en urgentie gaan dus hand-in-hand met een kansrijke voedingsbodem om het tij te keren en Beckum een perspectiefrijke toekomst te geven. De gemeente en Beckum hebben samen gewerkt aan een 'realistisch Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum' om die toekomst ook concreet en waar te maken.

### Primosprognose aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder, 2022-2050



In die samenwerking hebben partijen ook ontdekt dat Beckum kan en gaat bijdragen aan opgaven die in de gemeente Hengelo spelen op het gebied van de woningbouwopgave en de rol die het nieuw te ontwikkelen MultiFunctionele Accommodatie (MFA) kan hebben op het gebied van zorg, welzijn, gezondheid en cultuur.





Voor u ligt het eindresultaat van een dik jaar intensieve samenwerking waarin Beckum en de gemeente samen op zoek gegaan zijn naar de antwoorden wat er écht nodig is om de leefbaarheid van Beckum te borgen en wat er nodig is om dit samen ook echt tot realisatie te brengen. Vaststelling van dit Omgevingsprogramma geeft perspectief in Beckum dat het tij daadwerkelijk gekeerd gaat worden de leefbaarheid weer beter wordt. Het gaat ervoor zorgen dat de verenigingen de schouders blijven zetten onder hun toekomst en het nieuwe MFA, thuisblijvende jongeren zonder eigen woning, toch nog wachten tot de eerste woningen beschikbaar komen en in Beckum blijven en Beckum interessant wordt voor nieuwkomers van buiten met een gezin. Kortom: met vaststelling van dit Omgevingsprogramma ontstaat serieus en geloofwaardig perspectief.



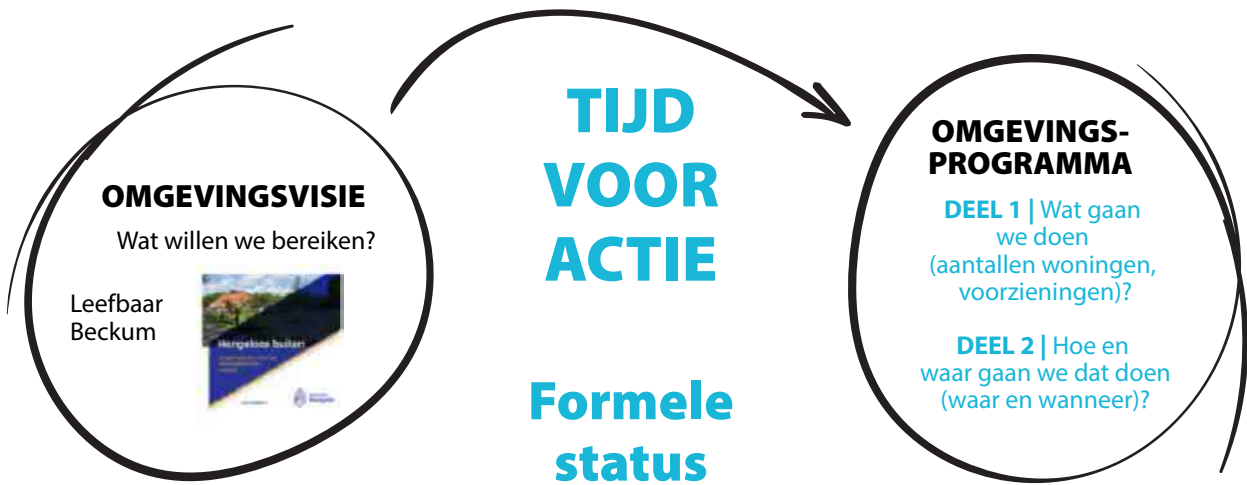
**4.2 Context**

In 2020 is de Omgevingsvisie Hengeloos Buiten door de gemeenteraad vastgesteld. Daarin is onderkend dat de leefbaarheid van Beckum ernstig onder druk staat en dat er actie moet worden ondernomen. Ook zijn de pijlers voorzieningen en woningen als samenhangende en doorslaggevende succesfactoren in de Omgevingsvisie benoemd. In de Omgevingsvisie is ook de wijze opgenomen waarop dit moet gaan gebeuren, namelijk in een Omgevingsprogramma 'Beckum: leefbaar dorp verbonden met het land'.

Dit Omgevingsprogramma is in twee delen opgesplitst:

1. Deel I geeft antwoord op de vraag 'wat' er nodig is
2. Deel II geeft antwoord op de vraag 'waar en hoe' dit moet gaan gebeuren

Deel I is begin maart 2022 afgerond, de ambitie voor de maatregelen zijn door het College en de Dorpsraad onderschreven en mag rekenen op brede steun uit het dorp en uit de gemeenteraadsfracties. Deel II is ontwikkeld in de periode daarna en zeer recent afgerond en er mag – gegeven de diverse participatie bijeenkomsten – verwacht worden dat de steun onverminderd groot is. Beide delen zijn integraal in dit Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum opgenomen. De bijlagen geven een volledige indruk van de diepgang en omvang van de werkzaamheden en onderzoeken die verricht zijn. In dit document zijn sec de uitkomsten en de procesmatige verantwoording opgenomen.



**4.3 Samenwerking en participatie**

In de geest van de Omgevingswet is het Omgevingsprogramma tot stand gekomen langs twee principes:

- 1) Samenwerkingsfilosofie: gelijkwaardige samenwerking tussen Beckum en het College van B&W
- 2) Communicatie en participatie: transparantie en participatie gedurende het proces

**4.3.1 Samenwerkingsfilosofie**

Beide delen van het Omgevingsprogramma zijn in samenwerking tot stand gekomen. Een essentiële voorwaarde en succesfactor om tot een uitvoerbaar en effectief Omgevingsprogramma te komen.

Tot maart 2022 (deel I) lag het initiatief vooral bij het dorp en heeft de gemeente constructief gefaciliteerd en meegedacht. De gemeente heeft in die periode aan het dorp laten weten, dat een sterke Dorpsraad als

vertegenwoordiger van het dorp een voorwaarde is voor een succesvol vervolg van het Omgevingsprogramma. Deze Dorpsraad is 1 april 2022 officieel van start gegaan.

Vanaf de ontwikkeling van deel II is een zogenaamd Ontwikkelteam geformeerd, waarin College van B&W en de Dorpsraad vertegenwoordigd zijn.



▲ De dorpsraad Bruisend Beckum actie per 1 april 2022





Het Ontwikkelteam heeft als feitelijk opdrachtgever van het hele proces gefunctioneerd, nam tussentijdse besluiten over (deel)resultaten en is afzender van alle communicatie naar stakeholders geweest. Vanuit de filosofie dat alle onderwerpen (kansen, vragen en zorgen) in het Ontwikkelteam aan de orde moeten kunnen komen, is het Omgevingsprogramma tot stand gekomen.

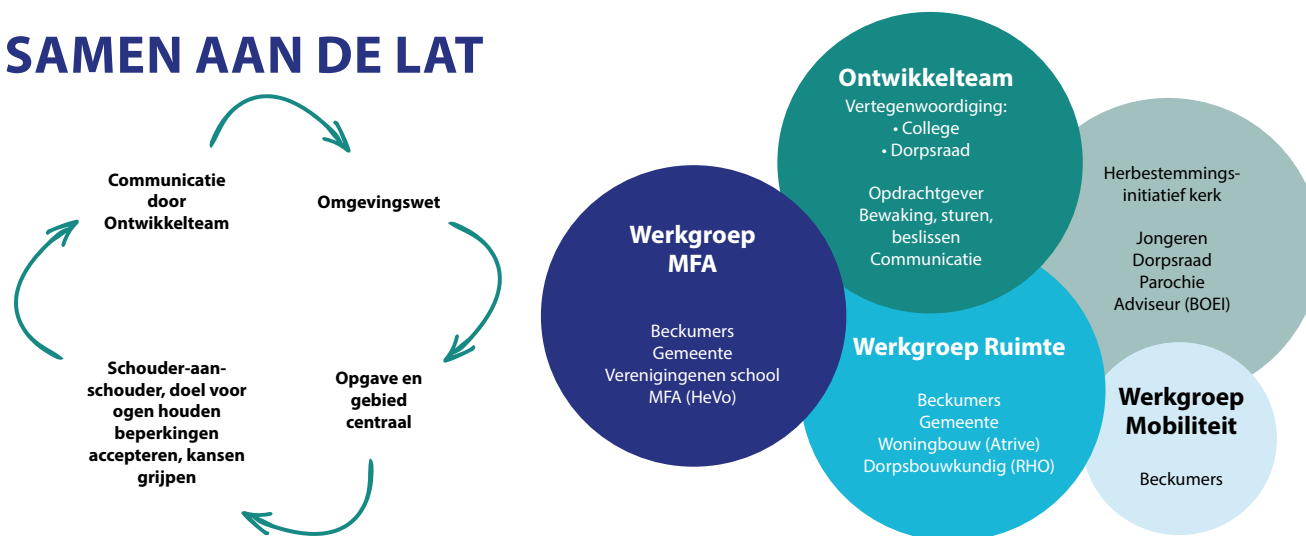
De feitelijke onderzoekswerkzaamheden en aansturing van de ingehuurd adviesbureaus is gedaan vanuit de werkgroepen Ruimte en Multi Functionele Accommodatie (MFA). Hierin participeren de betrokken verenigingen en stichtingen, gemeentemedewerkers, de onderzoeksbureaus en vertegenwoordigers uit het dorp. Het voorzitterschap van deze werkgroepen lag bij Beckumers. Aanvullend zijn er nog 2 werkgroepen: herbestemming kerk (Parochie en Beckum) en mobiliteit (Beckum).

### 4.3.2 Communicatie en participatie

De betrokkenheid van de inwoners van Beckum is historisch gezien groot. Dat is tot uiting gekomen door de participatie van Beckumers in de genoemde werkgroepen en door de opkomst in een 5tal inloopbijeenkomsten die gedurende het proces plaats gehad hebben. Tijdens deze inloopbijeenkomsten is het dorp actief 'meegenomen' in de aanpak, zijn (tussen) resultaten gepresenteerd en is direct en indirect om feedback en richting gevraagd.

In een dorp als Beckum is de informele participatie en communicatie natuurlijk ook groot. Veel wordt (ook) besproken tijdens de sociale gelegenheden: school, sport, verenigingsactiviteiten, feestjes en dergelijke.

## SAMEN AAN DE LAT



# INFORMATIE BIJEENKOMST

## TUSSENSTAND OMGEVINGSPROGRAMMA EN LEEFBAARHEID BECKUM

**LOCATIE:**  
Wapen van Beckum

**WANNEER:**  
24 oktober 2022  
Inloop tussen 19:00 - 20:00 uur



Tijdens deze avond informeren wij u over de locatieverkenning, woningbouwstrategie, MFA en de kerk.



### Inloopbijeenkomsten Leefbaar Beckum:

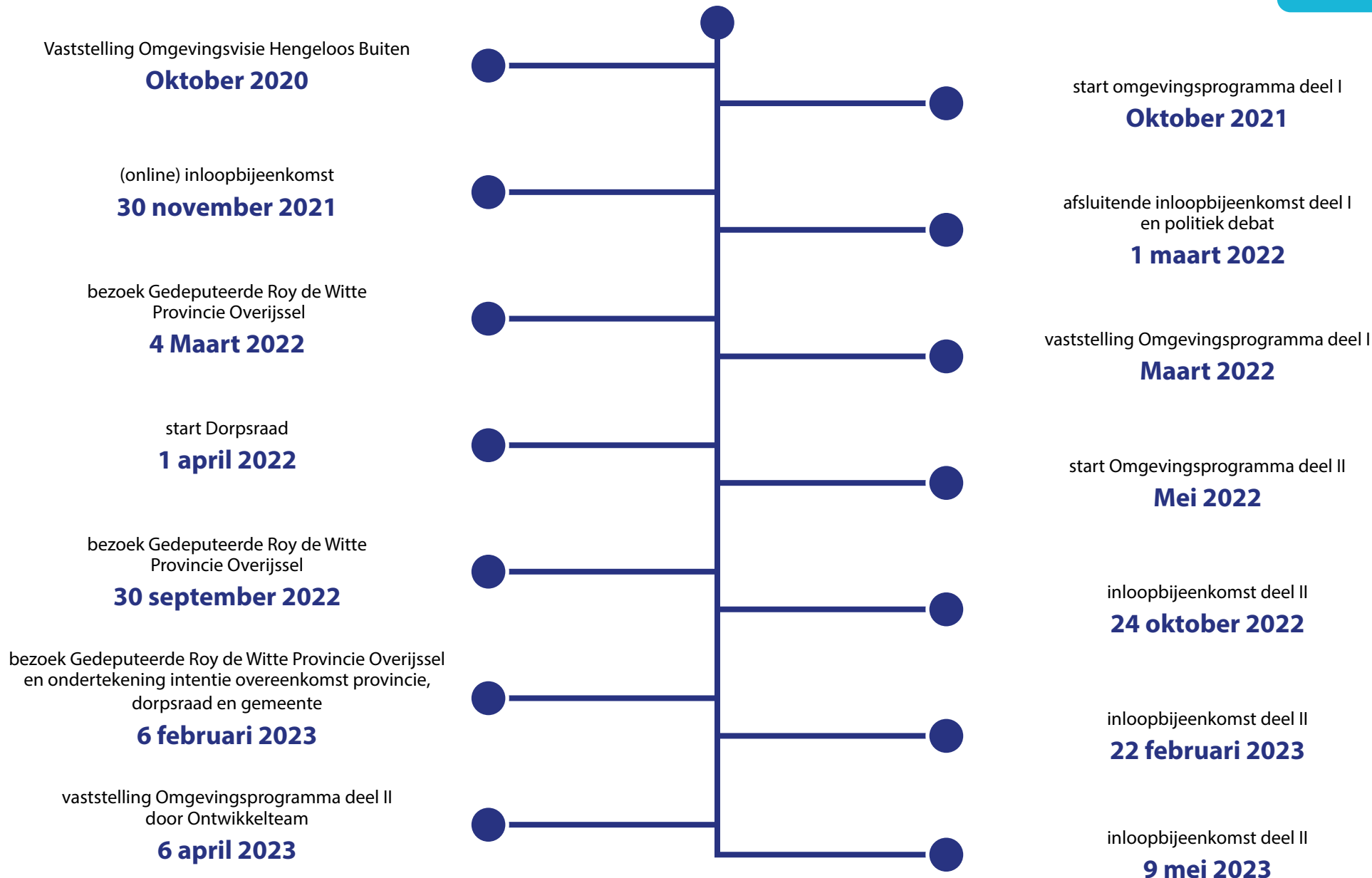
- 30 november 2021 (online) - circa 120 deelnemers
- 1 maart 2022 (fysiek) - circa 200 deelnemers
- 24 oktober 2022 (fysiek) - circa 200 deelnemers
- 22 februari 2023 (fysiek) - circa 125 deelnemers
- 9 mei 2023 (fysiek)



## Tijdslijn

### Beckum initieert leefbaarheidsinitiatieven

2020



#### 4.4 De onderzoeksvragen en -aanpak

In deel I (vaststelling maart 2022) is bepaald ‘wat’ er nodig is om de leefbaarheid te borgen. Er is onderzocht hoeveel nieuwe kinderen (en dus jonge gezinnen en starters) er de komende periode nodig zijn om de school en de sportverenigingen bestaansrecht te laten houden. Tevens is onderzocht welke andere (basis)voorwaarden er nodig zijn om de voorzieningen in stand te houden. Dit heeft in maart 2022 tot duidelijke en gedragen antwoorden geleid:

- 1) De ambitie om in de komende 10 jaar 130 woningen te realiseren met als doel 130 jonge gezinnen / huishoudens te trekken;
- 2) De ambitie om tot een verdere samenwerking van de voorzieningen in Beckum te komen inclusief één gezamenlijke huisvesting: de Multi Functionele Accommodatie (MFA).

Deel II van het Omgevingsprogramma (april 2022 – april 2023) is het meest ingewikkelde gedeelte: hoe en waar gaan we de ambities uit deel I dan realiseren? Hoe ziet dat MFA er dan uit qua missie, organisatie, toegevoegde waarde voor Beckum? En welke investering, exploitatie en dekking zou daar bij kunnen horen? En voor wie worden de woningen gebouwd: direct voor de doelgroep of voor de doorstroming? Hoe ziet Beckum er ruimtelijk uit straks en waar komen de woningen?



In het schema op de volgende pagina staat de aanpak met de verschillende onderdelen voor dat deel II.

Voor het onderdeel ruimte is gestart met twee bouwstenen voor het ruimtelijk ontwikkelingsplan:

- 1) De locatieverkenning. Er is een inventarisatie gemaakt van locaties die potentieel in aanmerking kunnen komen voor ontwikkeling. Op deze kaart zijn alleen die locatie opgenomen waarvan ook de eigenaar heeft aangegeven open te staan voor ontwikkeling.
- 2) De woningbouwprogrammeringsstrategie. In dit onderdeel is onderzocht wat dan het woningbouwprogramma moet zijn. Hiervoor is een ter zake deskundig bureau – Atrivé – ingehuurd.

Met deze twee bouwstenen is het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum tot stand gekomen. Het stedenbouwkundig bureau – RHO – heeft hier met de werkgroep aan gewerkt. Het heeft geleid tot een integraal plan waarin een (toekomstig) ruimtelijke hoofdstructuur is ontwikkeld en keuzes gemaakt zijn over welke locaties in welke volgorde ontwikkeld kunnen gaan worden.

Parallel aan dit ruimtelijke spoor hebben de school, de sport-, verenigingen, cultuur- en welzijnsverenigingen onder leiding van een ter zake deskundige bureau – HEVO – een haalbaarheidsonderzoek voor de MFA gedaan. Achtereenvolgens zijn vragen aan de orde gekomen zoals: wat de maatschappelijke missie van de samenwerking, hoe ziet de organisatie er uit, welke ruimteprogramma past hierbij en hoe wordt de MFA gefinancierd?

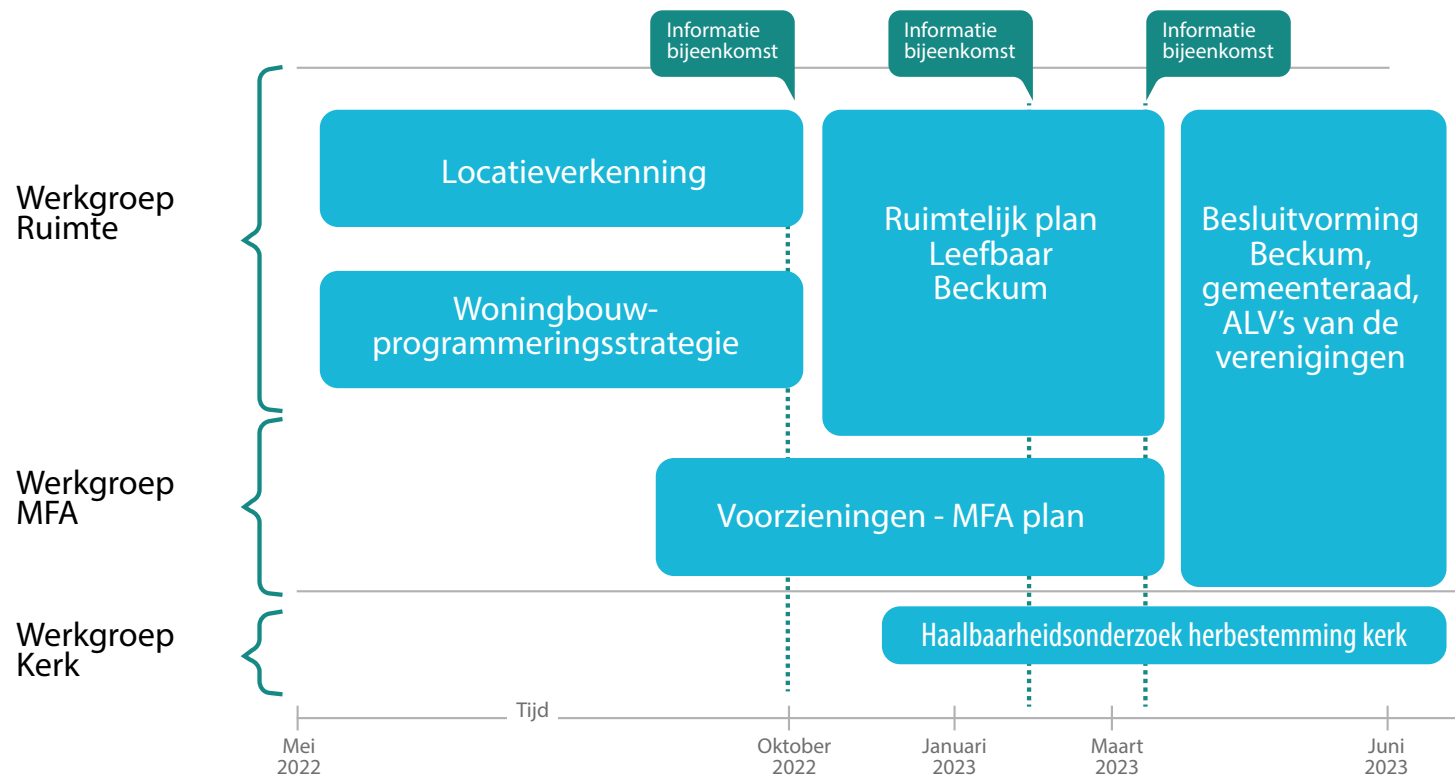


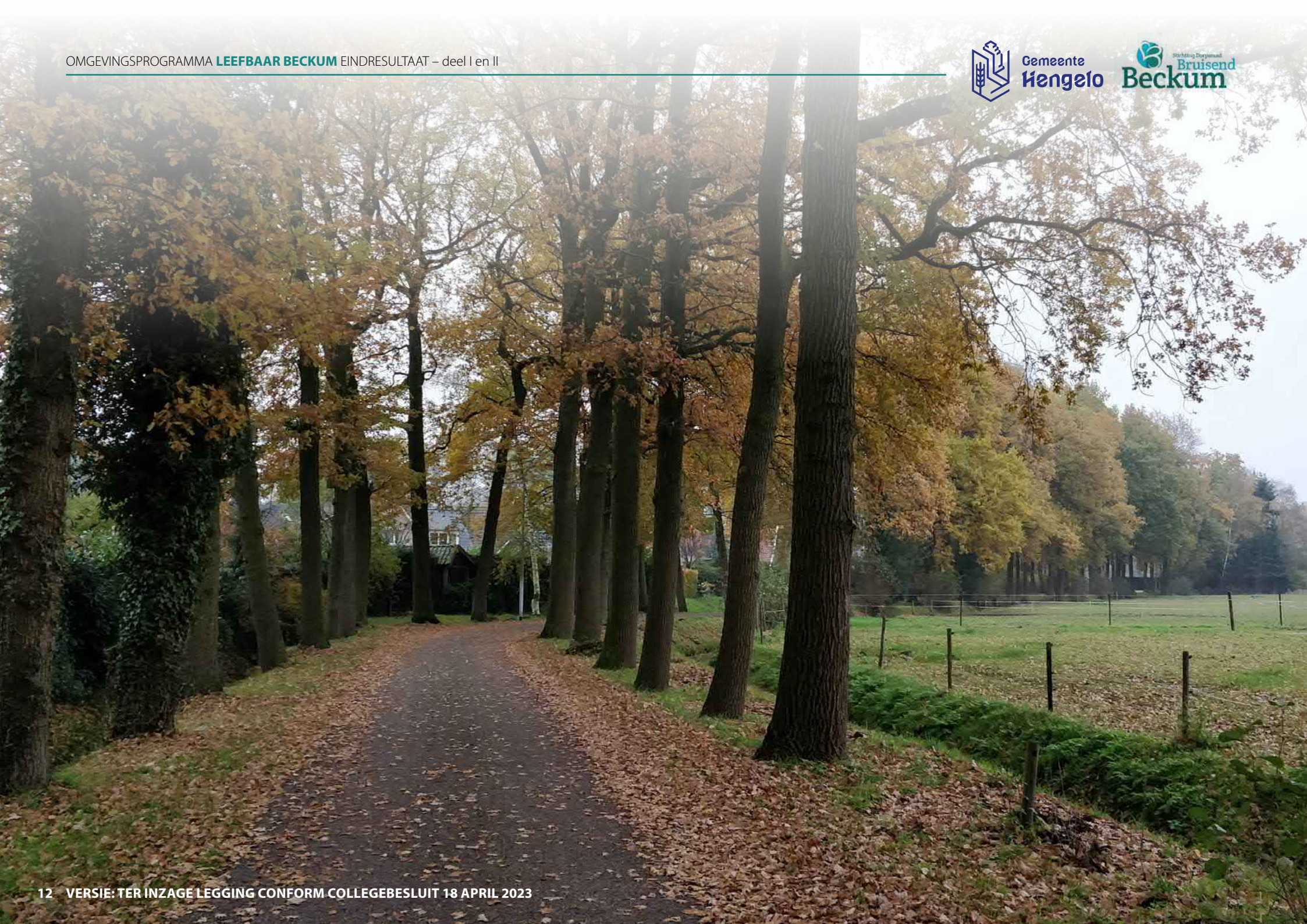
Er is een groep jongeren uit Beckum die het initiatief genomen hebben om te onderzoeken of wonen in de kerk mogelijk is. Deze groep is nu met de Dorpsraad, de Parochie, een lokale ondernemer / potentiële investeerder – samen met een ter zake deskundige bureau Boei – aan de slag gegaan met een haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming van de kerk t.b.v. wonen & werken. Dit onderzoek loopt nog en resultaten hiervan worden in het 2e kwartaal verwacht.

## AANPAK DEEL 2 OMGEVINGSPROGRAMMA

### Doel Omgevingsprogramma deel II:

- Vergaande **duidelijkheid** over woningen, de locaties en het MFA
- Perspectief bieden
- Gesteund door gemeente, Beckum en leden van de betrokken verenigingen





## 5. De resultaten

### 5.1 Deel I van het Omgevingsprogramma: wat is er nodig?

Deel I is in maart 2022 afgerond. De volledige rapportage van deel I van het Omgevingsprogramma is als **bijlage 1** toegevoegd aan dit document.

In deel I van het Omgevingsprogramma is geconcludeerd is dat er de komende 10 jaar 130 woningen gebouwd zouden moeten worden met als doel 130 jonge huishoudens en starters te trekken. Hiermee neemt het bestaansrecht voor de voorzieningen toe en concluderen het schoolbestuur en de verenigingen dat behoud en een gezonde exploitatie van deze voorzieningen voor de toekomst weer mogelijk is.

Tweede voorwaarde voor een gezonde exploitatie en behoud van de voorzieningen zijn een verdergaande

samenwerking tussen de (sport)verenigingen (ook onderling) en de school, met gezamenlijke nieuwe, moderne en goede exploitatiebare faciliteiten en huisvesting. Deze zijn nu over 4 gebouwen verspreid. Nagenoeg alle gebouwen zijn aan het eind van de technische levensduur en worden inefficiënt gebruikt. Investeringsbeslissingen dienen zich aan. De versnipperdheid (4 locaties) en ouderdom van de huidige faciliteiten zorgt voor een inefficiënte en dure exploitatie van de faciliteiten en de huisvesting. Het betrokken schoolbestuur, de betrokken verenigingen en de samenleving in Beckum hebben allemaal uitgesproken naar een gezamenlijke accommodatie en organisatie (een MFA) te willen, waar ruimtes efficiënter gedeeld worden, ontmoet kan worden en een betere exploitatie gevoerd kan worden. Samen kunnen de participanten meer voor Beckum betekenen.

### 5.2 Deel 2 van het Omgevingsprogramma: hoe en waar?

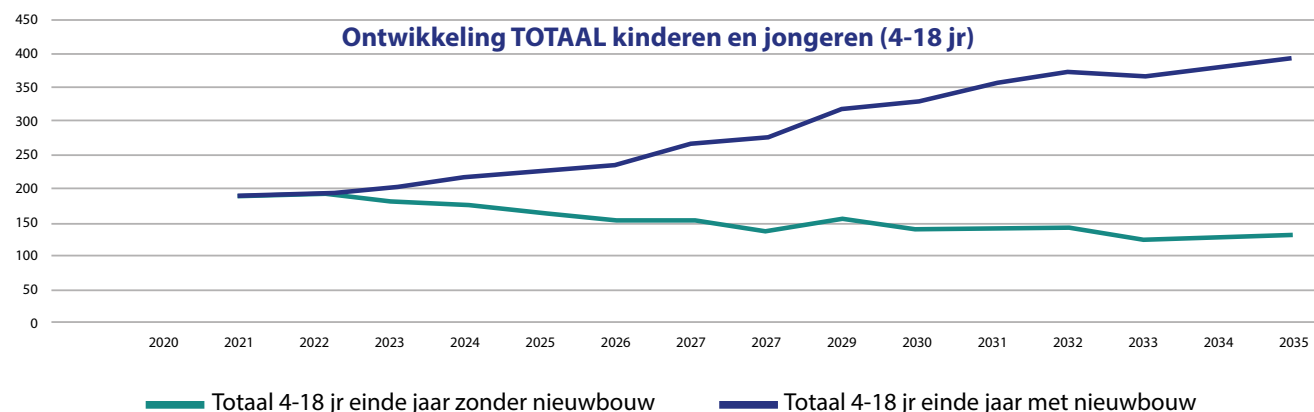
De resultaten van het spoor Ruimte, MFA en Herbestemming Kerk vormen samen het Omgevingsprogramma Beckum en hangen nauw met elkaar samen (wisselwerking wonen en voorzieningen).

#### 5.2.1 Woningbouwprogrammeringsstrategie

Het woningbouwprogramma voor Beckum is ontwikkeld de werkgroep Ruimte met ondersteuning van adviesbureau Atrive. Hierin is antwoord gegeven op de vraag welke woningen er gerealiseerd moeten worden om doorstroming in Beckum te verbeteren, en om jonge huishoudens en starters zicht te laten vestigen in Beckum. Het volledige rapport is als **bijlage 2** toegevoegd.

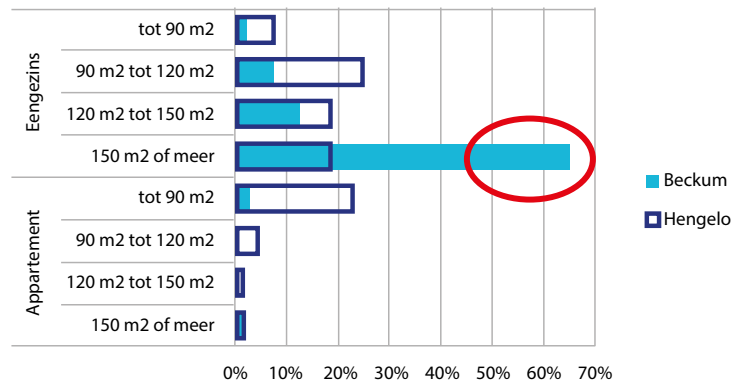
Een analyse van Beckum ten aanzien van bevolkingsprognose en wonen levert de volgende constatering op:

1. Zonder woningbouw of zonder woningbouwstrategie zal Beckum sterk vergrijzen en zal het aantal thuiswonende kinderen fors afnemen (> -50%)
2. Beckum vergrijst bij ongewijzigd beleid in de toekomst sneller en in grotere mate dan de regionale gemiddelden
3. Beckum kent een eenzijdige woningvoorraad
4. Een hoog percentage eengezinswoningen (75%)
5. Een hoog percentage (2/3) grote woningen (>150 m<sup>2</sup>)
6. Gemiddelde WOZ waarde is 419.000 Euro. Veel hoger dan gemiddeld in gemeente en de regio.
7. 8% bestaat uit sociale huurwoningen

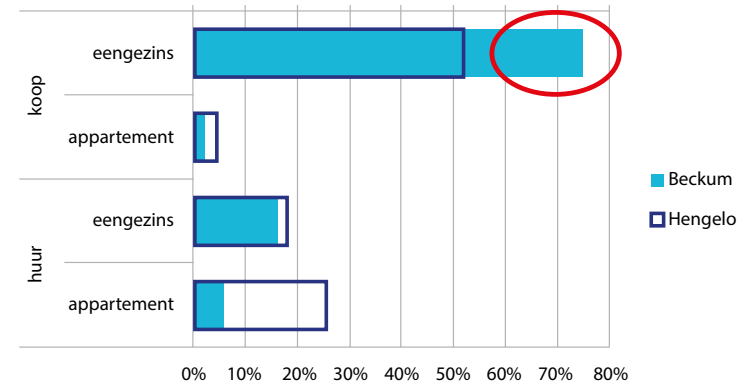




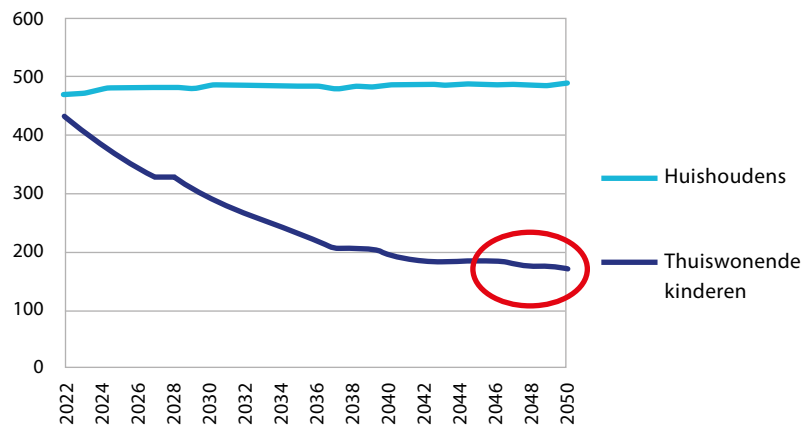
## Samenstelling woningvoorraad naar oppervlakte en type in Beckum, 2022



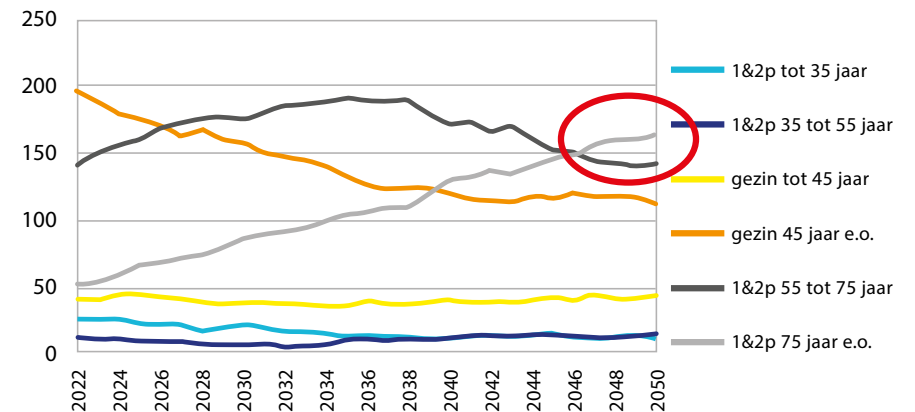
## Samenstelling woningvoorraad naar eigendom en type in Beckum, 2021



## Huishoudensprognose in Beckum, 2022-2050 (bron: Primos 2022)



## Huishoudensprognose in Beckum, naar leeftijd en huishoudenssamenstelling, 2022-2050



Dat betekent dus dat het grootste deel van de bestaande voorraad niet bereikbaar is voor starters en jonge huishoudens en dat bouwen voor doorstroming alleen, te weinig toevoegt voor starters en jonge gezinnen op de korte termijn. Het is zaak om verschillende treden op de woningmarkt te realiseren zodat instroming en doorstroming op de woningmarkt kan plaatsvinden. De keuze voor wie te bouwen in Beckum is dus eigenlijk een heel voor de hand liggende keuze.

**De focus voor nieuwbouw ligt op betaalbare woningen voor starters en jonge huishoudens.**

Deze keuze:

1. zorgt voor reparatie op middellange termijn en behoud van de voorzieningen en leidt ook tot een meer evenwichtige woningsamenstelling in Beckum
2. maximaliseert de kansen dat op lange termijn wel doorstroming en permanente verjonging plaats kan hebben. Het voorkomt dat Beckum in de verdere toekomst opnieuw voor een dergelijke situatie komt te staan.

Dit is verder geconcretiseerd in het woningbouwprogramma zoals hiernaast weergegeven. Hierin is onder meer gebruik gemaakt van een tweetal bijeenkomsten in oktober 2022 (jongerencafé en 60+-café). In de cafés zijn de uitkomsten en voorstellen getoetst en is het programma bijgesteld.

Van belang is te beseffen dat het voorgestelde programma in de woningbouwstrategie niet een in beton gegoten lijstje is. Het vergt voortdurend kijken, aanpassen, sturen met het doel scherp voor ogen.

Deze keuze voor het programma leidt dus voor de toekomst ook tot een meer evenwichtig woningbestand in heel Beckum: van nu circa 10% ‘voor starters en jonge huishoudens bereikbare’ woningen naar straks 25%.



Segment	Bandbreedte aantal woningen
Sociale huur eensgezind (eventueel klein deel middenhuur)	10 - 15
Sociale huur appartement (eventueel klein deel middenhuur)	0 - 5
Koopeengezins tot € 330.000,-	75 - 80
Koopeengezins € 330.000,- € 450.000,-	15 - 25
Koopappartement tot € 275.000,-	10 - 20
Koopappartement € 275.000,- € 395.000,-	0 - 5
Verzorgd wonen (eventueel mix huur koop)	10 - 15
<b>Totaal</b>	<b>120 - 140</b>







# welbions®

## Welbions en sociale woningbouw

Ten aanzien van het aandeel sociale woningbouw is met Welbions overleg gevoerd. Zij hebben aangegeven kansen te zien voor nieuwe sociale woningen in Beckum en werken dat voorstel op dit moment uit. In het ontstane contact tussen Dorpsraad, Welbions en de gemeente inzake Beckum zijn bovendien nog twee mooie bijvangsten gedaan:

- 1) Er is in Beckum bekendheid gegeven aan de mogelijkheden die Welbions heeft in het kader van toewijzigingsbeleid;
- 2) Naast de Beckumerschoolweg 37 heeft Welbions besloten nog enkele woningen in Beckum voor verkoop te selecteren. Dat wil zeggen dat na huuropzegging deze woningen zeer waarschijnlijk niet opnieuw verhuurd worden, maar verkocht. Op het moment dat de huur wordt opgezegd wordt dit definitief bepaald. De huurders van de woningen die dit betreft, zijn daarover persoonlijk geïnformeerd door Welbions. Dit geeft een aantal jonge huishoudens en starters een kans.

## Behoeftte en afzetbaarheid

Vanuit regionaal en landelijk perspectief is gekeken naar de behoefte en realiseerbaarheid. Voorop staat dat een dergelijke ontwikkeling natuurlijk continu vraagt om bijsturing en het besef dat niemand bouwt voor leegstand. Belangrijk daarbij is het doel scherp voor ogen te houden: aantrekken van jonge huishoudens en starters.

Er is – met de wetenschap van vandaag – gekeken naar de afzetbaarheid en realiseerbaarheid van dit

programma in Beckum. Dat heeft geresulteerd in de overtuiging dat dit – naar de huidige inzichten – zondermeer mogelijk is. Landelijk is er een groot tekort aan woningen wat zich ook vertaalt in de regionale behoefte:

- Het Rijk wil tot en met 2030 900.000 woningen toevoegen, waarvan 2/3 betaalbaar (vanaf 2025).
- Het Rijk wil dat (op regionaal niveau) 30% van de totale woningvoorraad bestaat uit sociale huur. Elke gemeente moet hierin een eerlijk aandeel nemen.
- Het rijk heeft inmiddels ook alvast 2.000 flexwoningen besteld; geïnteresseerde gemeenten en corporaties kunnen zich melden.
- De provincie Overijssel wil minimaal 42.300 woningen toevoegen (waarvan 14.100 in Twente). De ambitie ligt met 60.000 (waarvan 20.000 in Twente) nog hoger.
- De provincie Overijssel heeft in de Woonagenda Twente aangegeven dat de woonopgave moet landen in de steden en in kleine kernen die langs de radialen (A35) liggen. Beckum past als uitbreidingslocatie in dit beeld van de Provincie en de Woonagenda Twente.
- De gemeente Hengelo heeft de ambitie om te bouwen voor een toenemende behoefte en zoekt ook naar meer plancapaciteit (die snel tot realisatie kan komen)

Kwantitatief gezien, kan dus veilig aangenomen worden dat – volgens de huidige inzichten – de woningen in een vraag voorzien. Maar geldt dat ook voor het ‘landelijk wonen’ in een kern als Beckum? Volgens het onderzoeksbureau en betrokken partijen, is dat zeker het geval en zij baseert zich op een aantal observaties:

- Minister voor Volkshuisvesting de Jonge stelt in zijn brief over de voortgang van het programma Woningbouw (24 juni 2022) dat het belangrijk is dat jongeren en gezinnen – ook wanneer zij zich op de koopmarkt richten – de kans krijgen om te blijven wonen in het dorp of de stad waar zij zijn opgegroeid. [...] Een uitwerking van de opgave in deze regio's en gemeenten vindt plaats in de regionale woondeals. [...] de plancapaciteit en woningbouwopgave in kleine kernen en dorpen is hier een onderdeel van.”
- Dat landelijk wonen in trek is, blijkt uit het WoON onderzoek van 2021: 14% van de verhuisgeneigden in Oost-Nederland wil wonen op het platteland. Zo'n 60% van de vraag naar landelijk wonen komt van verhuisgeneigden uit het landelijk gebied zelf. Dit zijn relatief vaak starters. Dit betekent ook dat 40% van de vraag naar landelijk wonen van buiten het landelijk gebied komt. Dit laatste zijn vaak doorstromers. Van de starters in Oost Nederland wil 20% wonen op het platteland.
- Ook het verhuisstromenonderzoek (daadwerkelijk verhuisgedrag) van Atrivé bevestigt dit beeld van alle personen die in Beckum zijn komen wonen in de periode 2014-2021 komt 79% van buiten. Een signaal dat Beckum interessant is.

Het mes van woningbouw in het landelijk gebied snijdt dus aan twee kanten. Kleine kernen kunnen bijdragen aan het oplossen van de woningnood en woningbouw in kleine kernen biedt kansen op de leefbaarheid van het platteland te borgen.

### 5.2.2 Behoud van voorzieningen: het MFA

De betrokken verenigingen en de school hebben al voor de start van het Omgevingsprogramma hun bereidheid expliciet uitgesproken om verdergaand samen te werken en te streven naar gezamenlijke huisvesting. Niet alleen omdat dit economisch (gezien de staat van de huidige panden) verstandiger is, maar ook vanuit de overtuiging dat hiermee het aanbod van voorzieningen alleen maar verbeterd.



Vanuit deze basis heeft de werkgroep - onder leiding van een ter zake deskundige bureau HEVO – een haalbaarheidsonderzoek naar de MFA gedaan. Achtereenvolgens zijn vragen aan de orde gekomen zoals: wat is de maatschappelijke missie van de samenwerking, hoe ziet de organisatie er straks uit, welk ruimtprogramma past hierbij en hoe zien de financiën eruit?

Dit spoor is een zeer intensief en tijdrovend proces geweest, waarbij de betrokken Beckumers bijzonder veel tijd en inzet gepleegd hebben. Bij elkaar zijn er er zo'n

10 bijeenkomsten geweest van de werkgroep. Ook is een delegatie op excursie geweest in Batenburg en Nieuw Heeten om te leren van de ervaringen daar met MFA's.

De volgende onderwerpen en deelvragen zijn achtereenvolgens onderzocht en beantwoord (zie figuur hiernaast met de klok mee). In **bijlage 4** is de rapportage van de werkgroep opgenomen. Onderstaand zijn de uitkomsten op hoofdlijn opgenomen.

#### **Maatschappelijke missie en samenwerken**

De kern van de MFA bestaat uit IKC de Bleek, TVO Omni (handbal, volleybal en voetbal), TVO Tennis en 't Proggiehoes (cultuur).

#### **De Maatschappelijke Missie van de MFA Beckum**

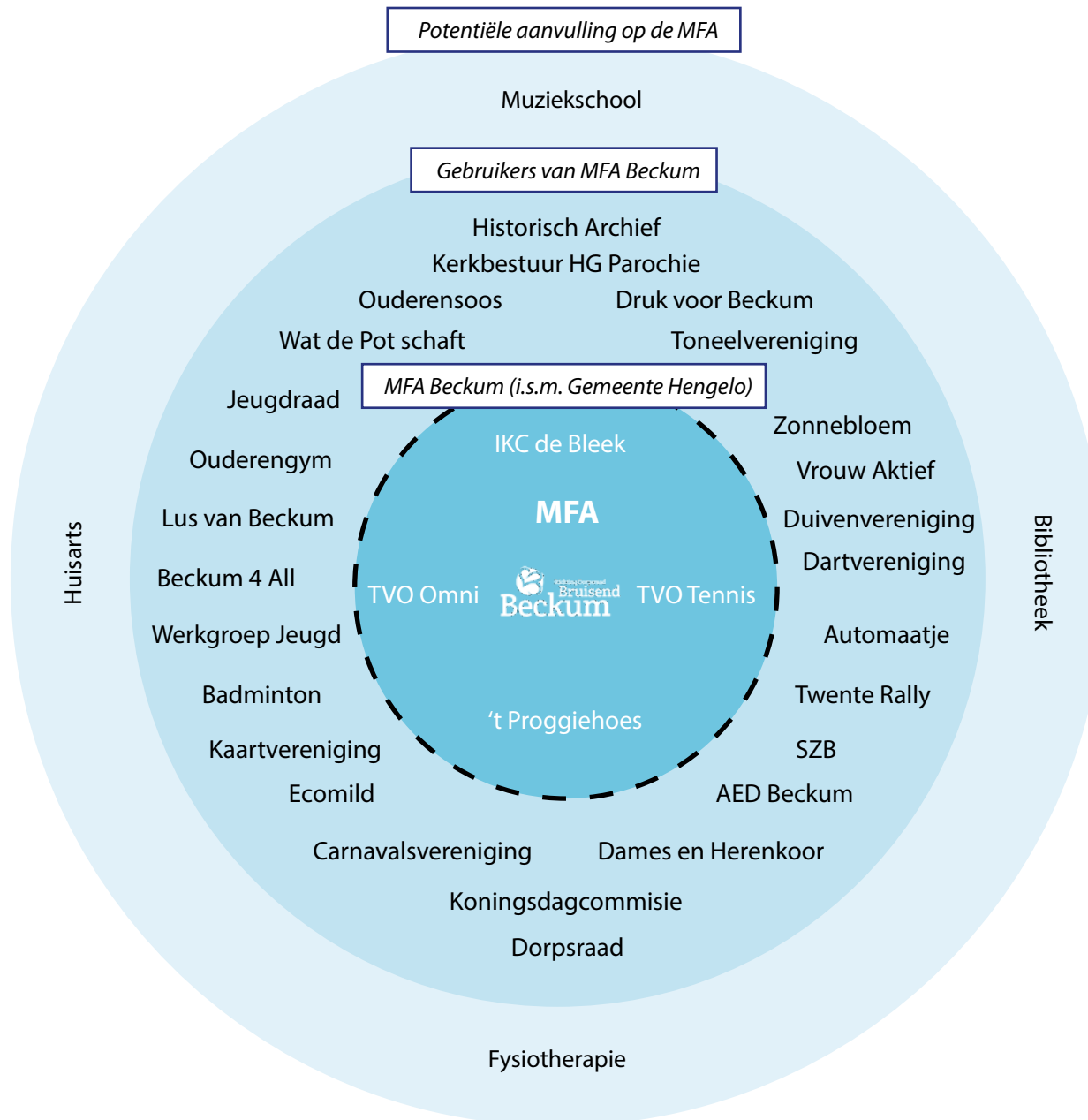
1. Bruisend Beckum, waar we alles samen doen
2. Beckum, het 15 minuten dorp
3. Samen leren, samen bewegen, samen beleven en samen leven
4. Samen alles in een, bij elkaar
5. Verbonden vooruit, samenwerkend vooruit
6. Samen koersen op de toekomst
7. Samen onder dak
8. Jong en oud, allen samen
9. Sport en school bestuiving
10. Leren, bewegen, ontmoeten en verbinden, de groei van ons bruisend noaber hart

Indirect betrokken bij de MFA zijn de overige huurders, verenigingen en initiatieven van Beckum. Belangrijke partij is natuurlijk ook de Gemeente Hengelo waarvoor – met name vanuit onderwijs, sport, zorg en welzijn – de MFA een belangrijke rol gaat spelen.

Deze samenwerking van partijen leiden naar verwachting tot circa 35.000 BEZOEKEN per jaar (circa 700 per week). Hierbij is de school NIET meegeteld en zijn de grote activiteiten zoals Twente Rally en de toneelvoorstellingen WEL meegeteld.

Het is belangrijk dat de MFA niet primair als huisvestingsopgave gezien wordt, maar juist als samenwerking met als resultante een maatschappelijke meerwaarde voor de samenleving. Juist hierom is in de eerste fase van het onderzoek veel energie besteed en aandacht gegeven aan de Maatschappelijke Missie en de samenwerking op programma en activiteiten.



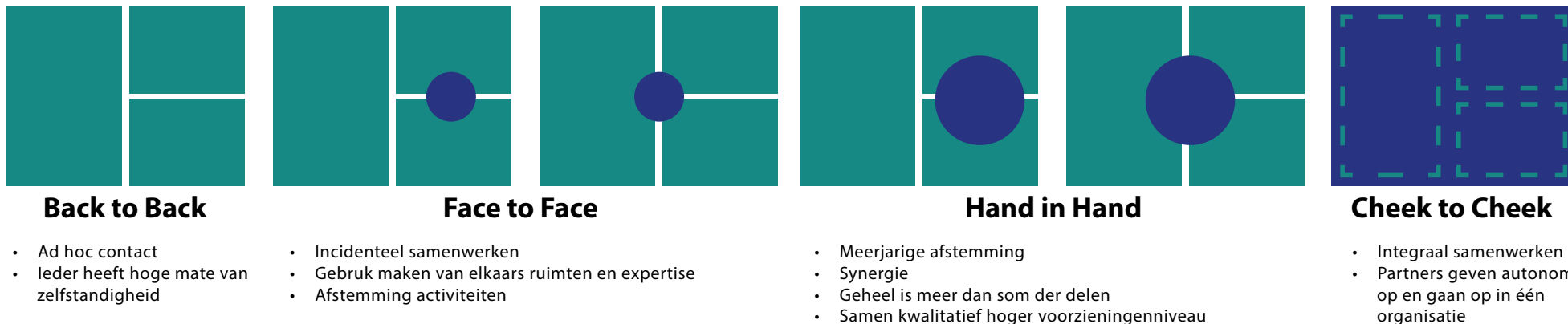


De Maatschappelijke Missie ziet toe op een breed scala aan voorzieningen voor de samenleving waar met name partijen veel kansen zien op 'cross-overs': school en sport, jeugd / sport / gezondheid, cultuur / jeugd / ouderen, et cetera.

**Sport** (TVO) staat voor een grote diversiteit aan **recreatieve** en **competitieve** sporten in en voor heel Beckum. Verzorgd door en voor Beckumers is er een groot aanbod aan georganiseerd en flexibel sporten **voor jong en oud**, de hele dag en avond lang. De verbinding wordt versterkt door intensieve samenwerking onder één dak.

**Onderwijs (Symbio)** kan, en wil, de **spil in de samenleving** zijn. **Kansengelijkheid, sociale cohesie** en **differentiatie** staan hierbij centraal. Door het aanbieden van een **rijke schooldag**, gecombineerd met veel beweging en een sterke relatie met buiten en de natuur vormt Symbio een veilige, gezonde en uitdagende omgeving. Geïnspireerd door de antropologie (gezin, familie en stam) is **flexibiliteit** leidend, zodat Symbio nu en in de toekomst kan **meebewegen met de ontwikkelingen** in de onderwijsvisie.

**Cultuur.** De nieuwe MFA is de nieuwe culturele, sportieve en inspirerende **ontmoetingsplek voor alle leeftijden**. Een plek die voor iedereen toegankelijk is en ruimte biedt aan een **groot aanbod van activiteiten**. Door transparantie en flexibiliteit kan de nieuwe MFA met de tijd mee en is het **gericht op de toekomst**.



## SAMENWERKINGSNIVEAU

### Autonoom - gedeeld - gezamenlijk

Partijen beseffen zich goed dat dit een (nog) verdergaande samenwerking vergt. Gelukkig is Beckum dat wel gewend en is de samenwerking in TVO tussen volleybal, handbal en voetbal al een voorbeeld van een succesvolle samenwerking. Partijen kiezen ervoor om de samenwerking in de MFA verder te laten gaan dan nu het geval is. Aan de hand van onderstaand model is expliciet gekozen om te werken naar een gezamenlijke MFA-organisatie die spin-in-het-web is voor de programmatische samenwerking en het huisvestings- en facilitaire gedeelte organiseert ("Hand-in-Hand").

#### **Huisvesting, organisatie en exploitatie**

De 2e fase van het onderzoek is meer gericht op de 'harde' kant van de MFA: eigendom en exploitatie, benodigde ruimte, investering, financiën en dekking.

Beckum heeft aangegeven maximaal de verantwoordelijkheid te willen nemen voor de vervolgonwikkeling en exploitatie van de MFA. Het liefst wil zij de MFA ook in eigendom houden en daarbij afspraken met de gemeente maken. De gemeente Hengelo ziet – onder voorwaarden – ook mogelijkheden hiertoe. Voor het vervolg wordt uitgegaan van dit model en dient onderzocht te worden hoe dit financieel, juridisch, fiscaal en qua governance mogelijk te maken is.

Er is een technisch en functioneel programma van wensen gemaakt als startpunt. Hierin is antwoord gegeven op vragen als welke ruimtes hebben we nodig, hoe groot, welke functionele en technische eisen stellen we daaraan? Ook is heel expliciet en uitgebreid gekeken naar hoe de ruimtes zich tot elkaar verhouden (waar verbindingen met elkaar en waar mag dit vanuit wetgeving bv juist niet) en – heel belangrijk – hoe kunnen we maximaal dubbelgebruik van ruimtes organiseren. Zo worden de kantoor-, spreekruimtes en -kantineruimtes gezamenlijk gedeeld door de school en de andere gebruikers. Hieruit is een zogenaamd ruimteprogramma en integraal vlekkenplan ontwikkeld.



Warme en gezellige sfeer met veel plek om samen te komen (barkrukken, tafels, zitplekken).



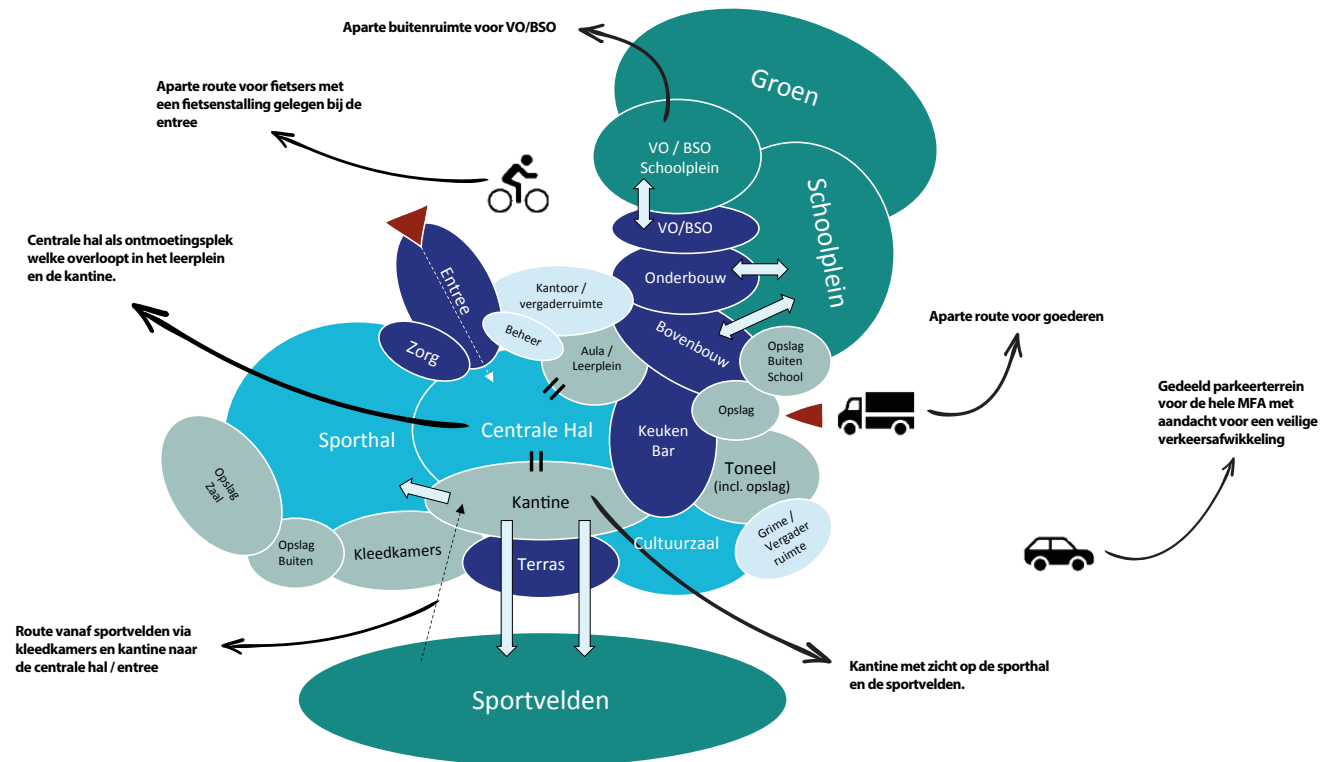
Een veilige keuken voor het onderwijs waar de kinderen kunnen koken en bakken.



Het huidige ruimteprogramma gaat uit van totaal ongeveer 3770 m2 BVO. Dat is het integrale MFA: school, sport, cultuur, welzijn en zorg. Hoe de ruimtes met elkaar samenhangen en hoe deze gedeeld worden is in het vlekkenplan weergegeven.

Op dit moment wordt de exploitatie- en investeringsbegroting gemaakt en wordt gekeken hoe het geheel qua investering, dekking en exploitatie verantwoord in evenwicht gebracht kan worden. Dat is een iteratief proces en zal nog tot en met het 3e kwartaal van dit jaar duren.

## Integraal vlekkenplan MFA Beckum



De eerste stap hierin is een uitspraak van de gemeente(raad) voor welke delen van de MFA zij zich in ieder geval verantwoordelijk voelt en de dekking voor verzorgd. Parallel is Beckum bezig om de bestaande afzonderlijke exploitaties te integreren en te bepalen welke bijdrage aan de investering uit de nieuwe

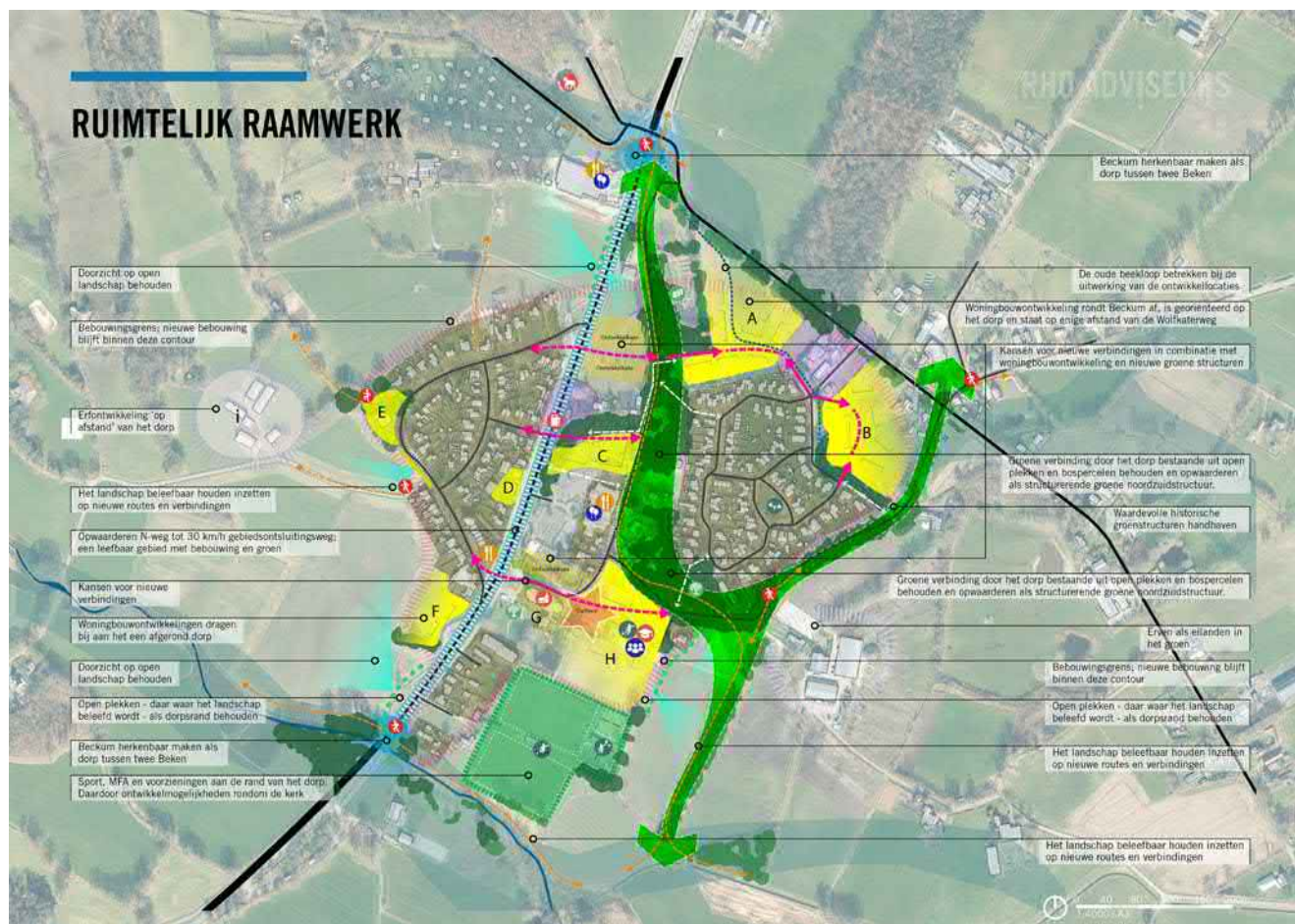
exploitatie gedekt kan worden. En uiteraard is en wordt komende periode ook gekeken naar bijdragen van derden (bv provincie, fondsen, et cetera). Onderdeel van deze uitwerking kan nadrukkelijk ook zijn dat gekozen moet worden om de MFA qua ruimte en kwaliteit bij te stellen.

### 5.2.3 Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum

Het ruimtelijk raamwerk voor Beckum is in de kaart rechts weergegeven. De volledige rapportage – Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum – is als **bijlage 3** toegevoegd.

Het raamwerk is gebaseerd op een aantal kernelementen die leidraad zijn voor de locatiekeuzen voor (woningbouw)ontwikkelingen:

- 1) Behoud en versterking van de bijzondere groene elementen in de bebouwde kom. De groene zone van noord naar zuid is daar drager van;
- 2) Versterking van de relaties tussen het buitengebied en de bebouwde kom;
- 3) Verbinden van west en oost door toevoegen van verbindingen en verbeteren van de oversteekbaarheid van de Haaksbergerstraat;
- 4) Realiseren van een dorpskern waarin voorzieningen (de MFA) nabij de kerk als historisch hart gerealiseerd worden (de oranje ster in de tekening);
- 5) Beschikbaarheid van de locaties en geschiktheid voor het beoogde woningbouwprogramma.







### **5.3 Financiële haalbaarheid Omgevingsprogramma**

Het Omgevingsprogramma geeft de concrete inhoudelijke plannen weer om de leefbaarheid in Beckum te borgen. Het geeft een concreet antwoord op de plannen die tot realisatie gebracht moeten worden.

De verwachting is dat de ontwikkeling van de eerste fase woningbouwlocaties (6 stuks) financieel zelfvoorzienend kunnen zijn. Het merendeel van de eerste fase van de locaties is in eigendom van derden en de verantwoordelijkheid voor de financiële haalbaarheid ligt dan ook bij die derden. Deze eigenaren zijn aan zet. Het ligt voor de hand dat tussen deze eigenaren / ontwikkelaars en de gemeente anterieure overeenkomsten worden gesloten waarin onder meer vastgelegd wordt welk deel van het beoogde programma gebouwd wordt, wat de verantwoordelijkheden van partijen zijn en hoe een nadere te bepalen financiële bijdrage vanuit die ontwikkeling voor de MFA aangewend wordt.

Voor de MFA is al aangegeven dat de financiering een 'apart spoor' is dat nog dit jaar de tijd nodig heeft. De contouren van het gewenste MFA zijn inmiddels helder en partijen werken op dit moment aan de financiële dekking ervan. In de kadernota van de gemeente zal hier al in eerste aanleg het nodige aan de orde komen. Ook de betrokken verenigingen hebben reeds stappen gezet om intern en extern bijdragen te genereren voor de dekking.



## 6. De volgende stap

De resultaten die nu voorliggen, komen voort uit een hechte samenwerking tussen gemeente en Beckum en uit het centraal blijven stellen van het doel: borgen van de leefbaarheid. Dat klinkt vanzelfsprekend maar is in de praktijk niet altijd makkelijk vol te houden. Het is wel de basisvoorwaarde voor het succes van het vervolg, want er moeten hierna nog steeds knopen doorgehakt worden en er zullen zich vast en zeker ook nieuwe onverwachte kansen en bedreigingen voordoen, die heroverweging van onderdelen van het Omgevingsprogramma vragen.

Uiteindelijk kan pas van succes worden gesproken als uitwerking ook 'buiten zichtbaar' wordt: als de eerste sleutel van de eerste woning overgedragen wordt en de MFA echt opengaat. Dit omgevingsprogramma is zowel qua inhoud als samenwerking een heel stevig fundament voor de vervolgstappen die gaan komen.

Met de ruimtelijke **uitwerking van de ontwikkellocaties** voor de woningen kan al direct gestart worden. Dat bestaat onder meer uit:

- Verdere uitwerking van de deelgebieden
- Afspraken maken met grondeigenaren, ontwikkelaars en andere stakeholders
- Planologische onderzoeken uitvoeren
- Planologische procedure (bestemmingsplan / vergunning) zorgvuldig doorlopen

Voor **de MFA** is er met vaststelling van dit Omgevingsprogramma een stap gezet richting realisatie. De financiële haalbaarheid vereist meer tijd. Met de behandeling van de zomerbrief door de gemeente deze zomer zal meer duidelijk worden over

de gemeentelijke bijdrage en zal hopelijk perspectief geboden om ook de volgende stappen voor de MFA zetten. Die stappen vergen de nodige inspanningen van partijen:

- Sluitend krijgen van de exploitatie- en investeringsbegroting
- Nadere studie en afweging van de locatiekeuze zoals geschetst in 5.2.2

De bedoeling is dat de uitkomsten en besluitvorming over de MFA niet later dan dit jaar – 2023 – plaats heeft. Daarna kan de verdere uitwerking: organisatie, ontwerp en bouw plaats hebben.



Ook gaan partijen met de Provincie Overijssel bespreken hoe de provincie het Omgevingsprogramma verder kan helpen versterken. Daartoe is op 14 februari 2023 een intentieovereenkomst tussen Provincie Overijssel, gemeente Hengelo en de Dorpsraad ondertekend. In deze overeenkomst geeft de Provincie aan zich te herkennen in de problematiek en de aanpak die partijen voorstaan en geeft zij aan te willen onderzoeken hoe zij het programma concreet kan gaan ondersteunen.

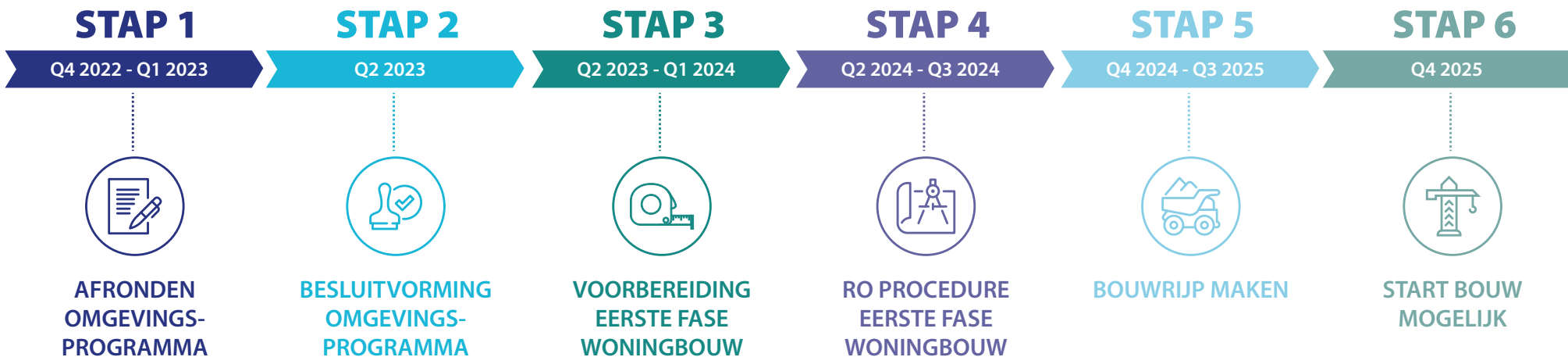
### 6.1 Samenwerking en organisatie

De sturings- en samenwerkingsfilosofie blijft onverminderd van toepassing: overheid en bewoners samen met gezond verstand passende antwoorden geven op maatschappelijke uitdagingen inzake de leefkwaliteit. Het Ontwikkelteam is en blijft – tot nader order - daarin de spil van de samenwerking en staat schouder-aan-schouder voor de vervoluitwerking en besluiten die gaan komen. Op bestuurlijk niveau (B&W en dorpsraad) is het haar taak om:

- De afronding van de financiering en besluitvorming van de MFA te borgen
- De voortgang en bewaking van de koers te monitoren
- De koers bij te stellen indien nodig en gewenst
- De strategische samenwerking te bewaken
- Gezicht te zijn naar buiten

De werkgroepen veranderen iets. De werkgroep Ruimte zal deels opgaan in de werkgroep MFA (daar is nog veel werk te verzetten) en daar zal – behalve de integrale uitwerking van de MFA - ook de locatiekeuze van de MFA voorbereid worden.

De ontwikkeling van de deellooties voor de woningbouw is een zaak tussen gemeente en grondeigenaren. In het Ontwikkelteam wordt de voortgang gemonitord en wordt tevens bewaakt of het programma nog in lijn is met het omgevingsprogramma en de actuele behoefte.



# VERVOLG- STAPPEN

- Opstellen stedenbouwkundig plan
- Afspraken maken met grondeigenaren
- Organiseren draagvlak in de omgeving (inspraaktraject)
- Uitvoeren onderzoeken (milieu, bodem, flora en fauna, etc.)
- Opstellen voorontwerp bestemmingsplan/ omgevingsplan

- Het bestemmingsplan/ omgevingsplan doorloopt de formele procedure
- Er kunnen zienswijzen worden ingediend (NB: Onduidelijkheid ingebrand met de invoering van de nieuwe Omgevingswet zou tot vertraging kunnen leiden)
- Het bestemmingsplan/ omgevingsplan gaat ter vaststelling naar de raad
- Na vaststelling treedt het plan in werking
- Als er tegen de vaststelling beroep wordt ingesteld dan ontstaat een vertraging van naar verwachting minimaal 1 jaar

- Sloop van eventuele opstallen, verwijderen van groen als dat niet kan worden ingepast
- Grond ontgraven of ophogen
- Aanleg bouwwegen en kabels en leidingen



Gemeente  
**Hengelo**



Stichting Dorpsraad  
**Bruisend  
Beckum**

OMGEVINGSPROGRAMMA **LEEFBAAR BECKUM** EINDRESULTAAT – deel I en II

# OMGEVINGSPROGRAMMA LEEFBAAR BECKUM DEEL I



Gemeente  
Hengelo



Bijlage 1

---

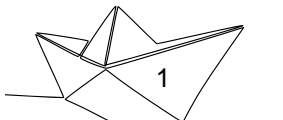
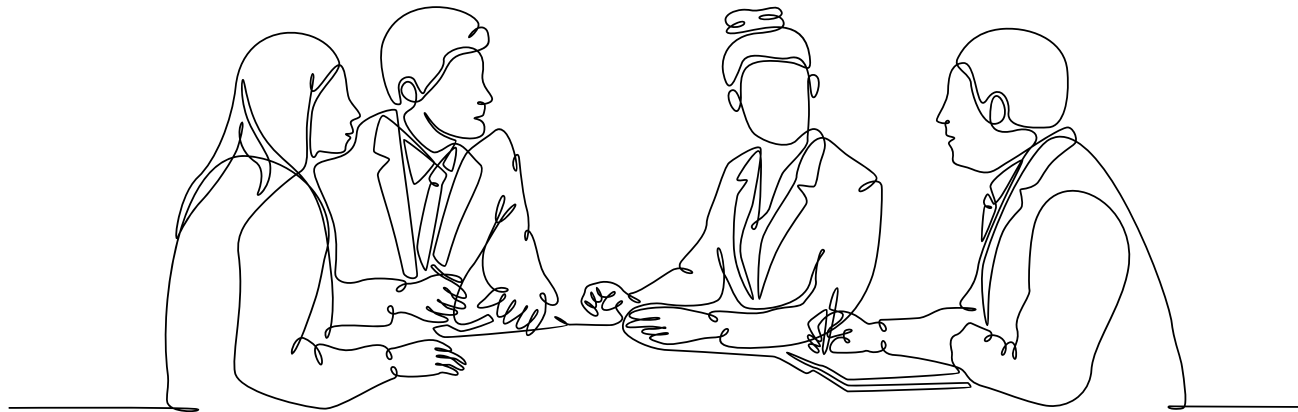


# OMGEVINGSPROGRAMMA BECKUM

## DEEL 1 – de programmering

### *“Leefbaar dorp verbonden met het land”*

1 maart 2022





## 1 SAMENVATTING

Op 7 oktober 2020 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie Hengeloos Buiten vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt het belang van behoud van de leefbaarheid in Beckum onderstreept. “Het doel is om ook op lange termijn de leefbaarheid in de kern Beckum te behouden en waar mogelijk te vergroten.” Deze leefbaarheid staat onder druk gegeven dat vergrijzende bevolking, afnemende aantal leerlingen en leden (en daarmee draagvlak) voor voorzieningen als school, sport, cultuur en verenigingsleven. De urgentie is groot, maar de mogelijkheden en de wil om het tij te keren, zijn onmiskenbaar aanwezig.



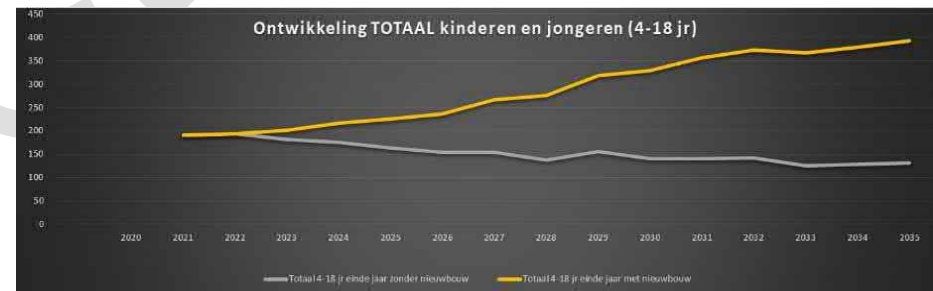
Woningen en voorzieningen worden in de Omgevingsvisie genoemd als sleutel tot behoud van leefbaarheid. De uitwerking moet plaats hebben in een Omgevingsprogramma.

Dit is deel 1 van dat Omgevingsprogramma en geeft antwoord op de vraag: wat is qua woningen en voorzieningen nodig om de leefbaarheid te waarborgen? Hierna volgt deel 2 waarin de

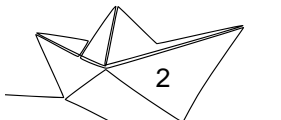
haalbaarheid en realiseerbaarheid van het gewenste programma onderzocht gaat worden. Er wordt antwoord gegeven op de vraag waar en hoe?

Dit deel 1 van het Omgevingsprogramma bevat de ambitie van Beckum en de gemeente om die ontwikkelingen mogelijk te maken die de leefbaarheid voor de toekomst borgen. Het een stip op de horizon waar de komende jaren aan gewerkt wordt en waar periodiek de vinger aan de pols gehouden wordt in relatie tot de overall doelstelling: de leefbaarheid van Beckum borgen.

Geconcludeerd is dat er de komende 13 jaar gemiddeld 10 woningen per jaar gebouwd zouden moeten worden voor jonge aanwas. Hiermee neemt het draagvlak voor de voorzieningen toe en concluderen het schoolbestuur en de verenigingen dat behoud en een gezonde exploitatie van deze voorzieningen voor de toekomst weer mogelijk is.



Tweede voorwaarde voor een gezonde exploitatie en behoud van de voorzieningen zijn de faciliteiten en de huisvesting. Deze zijn nu over 4 gebouwen verspreid. Nagenoeg alle gebouwen zijn aan het eind van de technische levensduur en worden inefficiënt gebruikt. Investeringsbeslissingen dienen zich aan. De versnipperheid (4 locaties) en ouderdom zorgt voor een inefficiënte en dure exploitatie van de faciliteiten en de huisvesting.



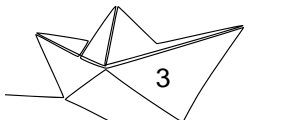


Het betrokken schoolbestuur, de betrokken verenigingen en de samenleving in Beckum hebben allemaal uitgesproken naar een gezamenlijke accommodatie en organisatie (een MFA) te willen, waar ruimtes efficiënter gedeeld worden, meer samengewerkt kan worden en een betere exploitatie gevoerd kan worden.

Met de vaststelling van dit eerste deel van het Omgevingsprogramma spreken de samenleving van Beckum en de gemeente de ambitie uit om deze woningbouw mogelijk te maken en het MFA te realiseren. Of dat lukt en haalbaar is, moet blijken in de komende fase.

Dit omgevingsprogramma is tot stand gekomen door de inzet van veel betrokken Beckummers samen met de gemeente: Herman Bunte, Tom Jannink, Bennie Goselink, Aaron Leferink, Herman Soepenbergh, Rik Lansink, Alex Vosseveld, Jan-Kees Stegeman, Gerard Lansink Rotgerink, Robert Wegdam, Tijmen Spit, Anne Ensink, Eric Temmink, Eric Groothuis, Marloes Nijland-Ten Dam, Els Wijermans, Gijs Nijhoff, Anouk Mulder, Susan Annink, de nieuwe Dorpsraad en nog meer betrokkenen bij Beckum.

CONCEPT



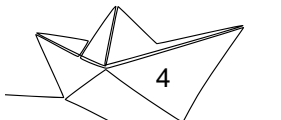


## 2 INHOUDSOPGAVE

1	SAMENVATTING.....	2
2	INHOUDSOPGAVE .....	4
3	INLEIDING EN CONTEXT .....	5
4	PROCES EN VERANTWOORDING TOTSTANDKOMING.....	8
5	OMGEVINGSPROGRAMMA KERN BECKUM .....	10
5.1	WONINGEN .....	11
5.2	VOORZIENINGEN .....	15
6	VERVOLGSTAPPEN & TIJDPAD.....	23



CONC







### 3 INLEIDING EN CONTEXT

Beckum is een dorp in het landelijk gebied van Twente dat – net als veel dorpen – problemen ervaart met de leefbaarheid. Beckum is naast Oele de enige landelijke kern in de gemeente Hengelo. De bevolking vergrijsst, er zijn nauwelijks kansen voor jongeren om een huis te vinden en daarmee hebben de voorzieningen steeds minder (financieel) draagvlak. Minder voorzieningen leiden weer tot minder aantrek van jongere bevolkingsgroepen. De bekende vicieuze cirkel.

Elke Beckumer herkent dit beeld in het dagelijkse leven: kinderen die lang thuis wonen en uiteindelijk noodgedwongen toch buiten hun geboortedorp Beckum gaan wonen, een erg gedateerd voorzieningengebouw waar verenigingen hun bijeenkomsten organiseren en waar de toneelvereniging hun voorstellingen houdt, elk jaar ziet het team van basisschool De Bleek de jonge aanwas afnemen en vaak als Beckumer sportverenigingen genoodzaakt zijn om naar een ander dorp te moeten uitwijken om te trainen.

De situatie in Beckum rondom de woningsituatie is eind januari 2022 door de Tubantia treffend geïllustreerd. Klik [hier](#) voor het artikel.

Begin februari heeft ITwente een item gewijd aan de situatie van de voorzieningen in Beckum. Klik [hier](#) voor de reportage.

**Leefbaarheid het grote thema in Beckum, het kerkdorp dat straks geen kerk meer heeft**

**STEMMEN UIT DE WIJK** BECKUM/OELE - Wat gaat goed? Wat gaat niet goed en kan beter? Wat is de boodschap aan de nieuwe raad? Met de gemeenteraadsverkiezingen in aantocht gaat de redactie van deze krant de wijken in. Vandaag aflevering 1: Beckum en Oele. „Beckum heeft jongeren nodig om de leefbaarheid een nieuwe impuls te geven.“

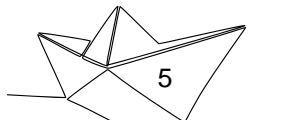
Wim Goedhuis 25-01-22, 14:00

Het is misschien wel het woord dat de afgelopen jaren het meest is uitgesproken in het kerkdorp Beckum. Leefbaarheid. Al jaren wordt erover gesproken in Beckum. Jongeren trekken langzaam uit het dorp, omdat ze geen woning kunnen vinden. Gelukkig is er goed nieuws. Als de gemeenteraad binnenkort het groene licht geeft kunnen er 17 woningen worden gebouwd op veld drie van TVO.

#### De zorgen van Rinze Mulder, een jonge Beckumer

Jongeren zijn cruciaal voor het dorp. Een van die Beckumse jongeren is Rinze Mulder, 23 jaar en hij woont nog thuis. „Ik heb vorig jaar m'n studie afgesloten en ben net begonnen met werk. Voor mij is de druk voor een nieuwe woning nu nog niet erg groot. Maar de komende periode wordt het natuurlijk steeds interessanter. Je hoopt wel een keer wat te kunnen vinden ergens... Of ergens: zeker het liefst in Beckum.“

Het spijt hem als hij hoort als er weer een leeftijdgenoot wegtrekt uit het dorp. „Er is nagenoeg geen huizenaanbod hier. Alles wat vrijkomt, is gewoon onbetaalbaar. Dus je ziet dat jonge mensen vertrekken naar Hengelo of Haaksbergen.“

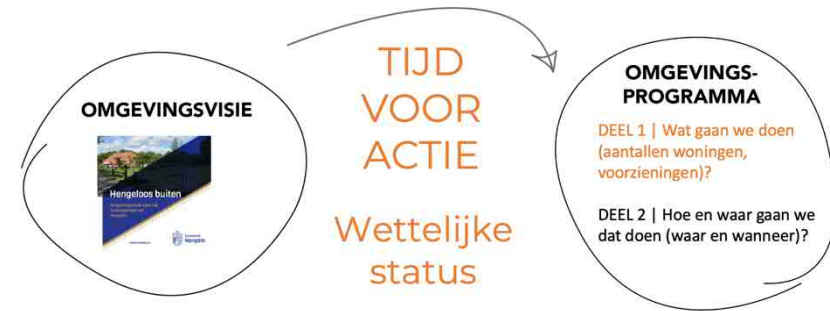




Het is in Beckum zeker (nog) geen onomkeerbare en onvermijdelijke beweging. De potentie en kansen om het tijt te keren zijn er duidelijk. Zo zoeken veel jonge mensen een woning in Beckum maar die zijn er simpelweg niet, mede omdat er in de afgelopen 10 jaar zeer beperkt nieuwe woningen zijn gebouwd. De school ziet het belang om ook in de toekomst open te blijven in Beckum en wil daarin investeren mits er perspectief is voor ontwikkelingen in Beckum. De sportverenigingen staan te trappelen om nog meer samen te werken als omnisportvereniging en aan een gezonde toekomst te bouwen.

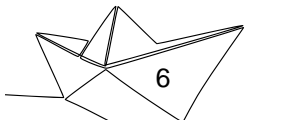
Ondanks de pogingen in het verleden om het tijt te keren, heeft dit in Beckum nog niet geresulteerd in daden. Dit terwijl de energie en het geloof in Beckum er overduidelijk is om de trend om te buigen en buiten tot werkelijke en zichtbare veranderingen te komen. Het momentum om dit tijt te keren is dan ook aangebroken. De gemeente ziet ook steeds meer de noodzaak hiertoe en de verkiezingen zijn aanstaande met een nieuwe coalitie voor de komende jaren. De nood in Beckum wordt bovendien steeds hoger en voelbaarder. En tot slot: de woningmarkt is dusdanig dat de traditionele beperkingen voor woningbouw ('de contingenten') en de ladder van duurzame verstedelijking niet langer een belemmering vormen.

De gemeente Hengelo en Beckum hebben geconstateerd dat de tijd rijp is, het noodzakelijk is en het mogelijk is om een aantal belangrijke knopen door te hakken, die een stevig fundament leggen onder de toekomst van Beckum. Knopen die de school, de verenigingen en de inwoners van Beckum perspectief geven om de schouders er onder te blijven zetten. Want als er iets is waar Beckum geen tekort aan heeft, dan zijn het actieve inwoners die hun tijd en energie willen besteden aan de toekomst van Beckum. Maar daar is wel perspectief en daadkracht voor nodig.



In de vastgestelde Omgevingsvisie Hengeloos buiten (2020) is daarmee een begin gemaakt. De gemeenteraad heeft daarin erkend dat de leefbaarheid van Beckum ernstig onder druk staat en dat er actie moet worden ondernomen om de teruggang in de leefbaarheid te keren en voor de toekomst te waarborgen. Daarin zijn de pijlers voorzieningen en woningen als samenhangende en doorslaggevende succesfactoren benoemd.

In de omgevingsvisie is ook de wijze opgenomen waarop dit gebeurt, namelijk in een omgevingsprogramma 'Beckum: leefbaar dorp verbonden met het land'. Samen met de samenleving in Beckum is afgelopen periode gewerkt aan het eerste deel van dit omgevingsprogramma: de programmering. Het tweede deel bevat onder meer een nadere uitwerking hiervan in een ruimtelijk plan voor Beckum, waarin aangegeven wordt waar dit programma in Beckum ruimtelijk 'landt' en hoe de andere uitdagingen in Beckum (bijvoorbeeld de leegstaande kerk) het beste het hoofd geboden kunnen worden.





Dit document is het eerste deel van het omgevingsprogramma en kan en dient zelfstandig vastgesteld te worden. Het benoemt twee elementen die nauw met elkaar samenhangen en zeker niet los van elkaar gezien kunnen worden:

1. Het aantal en type woningen dat er komende periode gebouwd gaat worden om de leefbaarheid te verbeteren.
2. Wat het – voor de leefbaarheid – noodzakelijke voorzieningenniveau is (primair onderwijs, sport en cultuur / verenigingsleven) en welke investeringen in faciliteiten hiervoor nodig zijn.

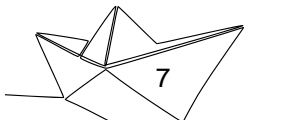
Met dit omgevingsprogramma spreken zowel de samenleving van Beckum als de gemeente de ambitie uit om dit totale programma ook daadwerkelijk te realiseren. Het geeft mandaat en groen licht voor de vervolgentwikkeling, waar uitgezocht moet worden of en hoe dit mogelijk en betaalbaar te maken is.

Maar minstens zo belangrijk: het geeft perspectief en vertrouwen aan de huidige voorzieningen, aan het dorp en aan de eigenaren van potentiële ontwikkellocaties dat de noodzaak voor deze ontwikkelingen ook gezien wordt en er commitment uitgesproken is voor de daadwerkelijke realisatie ervan. Daarmee wordt indirect voortgang en snelheid bevordert. Dit is cruciaal voor Beckum om de leefbaarheid niet verder achteruit te laten gaan en te voorkomen dat het onder een onherstelbaar niveau zakt.

Vanzelfsprekend wordt de vinger komende periode aan de pols gehouden: dragen de maatregelen nog bij aan de overall-doelstelling of is er bijstelling nodig?



Dit omgevingsprogramma wordt nog voor de verkiezingen aan de gemeente (college en politieke partijen) voorgelegd met het verzoek om het commitment te bekrachtigen in het te sluiten nieuwe coalitieakkoord 2022 - 2026.





## 4 PROCES EN VERANTWOORDING TOTSTANDKOMING

Er is gekozen voor een slagvaardige aanpak: een ‘pressure cooker’. Wat zijn nu ècht de kernvragen waar als eerste antwoord op moet komen en wat moet klip-en-klaar uitgesproken en vastgelegd worden? Wat legt de basis waar we op voort kunnen? En wat is voorlopig bijzaak en parkeren we even voor de toekomst?

Door een korte, op hoofdzaken gerichte ‘slag’ te slaan op de thema’s woningen en voorzieningen is ook gewerkt aan vertrouwen en geloof in Beckum. Alle initiatieven uit het verleden om stappen te zetten, hebben begrijpelijkerwijs bij sommigen ook geleid tot scepsis en ongeloof. Door in een aantal maanden belangrijke resultaten te boeken, is gestart met het terugbrengen van vertrouwen.

Dat bleek wel uit de online-informatiebijeenkomst van 30 november 2021. Daarbij stonden de aanpak en de uitkomsten van het onderzoek naar de benodigde woningbouw centraal. Over twee sessies verdeeld waren er meer dan 100 deelnemers. Op een omvang van 800 inwoners in de kern Beckum en zo’n 1.300 inwoners inclusief verzorgingsgebied zijn dit grote opkomsten en toont dit de betrokkenheid aan. Ook de formele en informele reacties na afloop waren opvallend positief en constructief. Het begin in nieuw vertrouwen en geloof in een goede uitkomst is gezet.

Het verslag en een sfeerreportage van 30 november is als [hier](#) te zien.

Op 1 maart 2022 wordt een tweede bijeenkomst georganiseerd voor Beckumers en leden van de gemeenteraad waarin de inhoud van dit omgevingsprogramma voorgelegd en besproken wordt.

### WELKOM

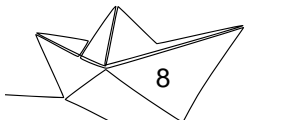
INFORMATIEAVOND  
OMGEVINGSPROGRAMMA BECKUM

30 NOVEMBER 2021

Namens werkgroep  
omgevingsprogramma:  
*Anouk Mulder en Els Wijermars*

Namens gemeente:  
Wethouder *Claudio Bruggink*

*Erik Tissingh & Sanne Veldhuizen*  
Begeleiding omgevingsprogramma





Dit proces is begeleid vanuit twee werkgroepen waarin gemeentelijke vertegenwoordigers en actieve dorpingen zitting hebben: de werkgroep Omgevingsprogramma en de werkgroep Toekomst Beckumer Gemeenschapsgebouwen.

Wat tot op heden ontbrak – maar nu in oprichting is – is een representatieve dorpsvertegenwoordiging. Er is parallel gewerkt aan een nieuwe samenstelling van de dorpsraad die – met draagvlak en gezag - als spreekbuis en aanspreekpunt voor de gemeente kan dienen voor het omgevingsprogramma, het vervolg daarvan en alle andere ontwikkelingen in het dorp. Er zijn enthousiaste en kundige mensen gevonden die in de dorpsraad zitting hebben genomen. De dorpsraad is in het voorjaar (verwacht rond 1 april 2022) operationeel en vervult een belangrijke succesfactor voor de toekomst van Beckum.

Hiermee is het voor de belangrijke vervolgfase (nog) beter mogelijk deze fase in co-creatie tussen gemeente en Beckum vorm te geven. Want succes is alleen mogelijk als beide partijen samen de schouders eronder zetten.

Tot slot: gedurende het proces is door de werkgroep omgevingsprogramma actief contact gelegd met raadsfracties om hen mee te nemen in het proces.

The screenshot shows a news article from ds.nl with the following content:

**REGIO ALGEMEEN SPORT VIDEO OPINIE FUN**

Regio wijzigen Zwolle Apeldoorn Deventer Zutphen Kampen Veluwe Achterhoek

## Beckum: bouwen, bouwen en nog meer bouwen voor de leefbaarheid

**BECKUM - Om de leefbaarheid en de voorzieningen in Beckum op niveau te houden is het zaak om zo snel mogelijk veel nieuwe woningen te bouwen. Het kerkdorp heeft vooral behoefte aan woningen voor jonge gezinnen.**

Wim Goorhuis 30-11-21, 20:42 | Laatste update: 30-11-21, 20:50

Facebook Twitter Email

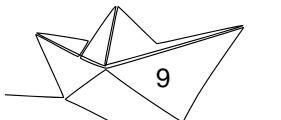
Dat zijn de belangrijkste conclusies van de informatieavond over het Omgevingsprogramma Beckum. De bijeenkomst werd dinsdagavond digitaal gehouden. Verdeeld over twee sessies werd de bijeenkomst gevolgd door zo'n zeventig inwoners van Beckum en een aantal gemeenteraadsleden.

Het is hét thema van de afgelopen jaren en ook dinsdagavond het belangrijkste onderwerp: hoe houd je de leefbaarheid in Beckum op peil? Dat de leefbaarheid onder druk staat is duidelijk. Neem handbalvereniging TVO. Met moeite krijgt de vereniging nog een seniorenteam op de been, vertelt een bestuurslid. Als de situatie niet verandert is TVO straks genoodzaakt de samenwerking met andere verenigingen te zoeken.

**Nieuwbouw bij TVO**

'Tot 2035 moeten in Beckum 110 tot 130 woningen worden gebouwd.' De stelling krijgt massale steun van de deelnemers aan de digitale bijeenkomst. Wethouder Claudio Bruggink geeft aan dat hij hoopt dat de gemeenteraad in januari af kan praten over een eerste aanzet daartoe in de vorm van het nieuwbouwplan op een deel van het complex van TVO aan de Beckumerkerkweg.

Waar de Beckumers het ook over eens zijn: er moeten vooral starters en

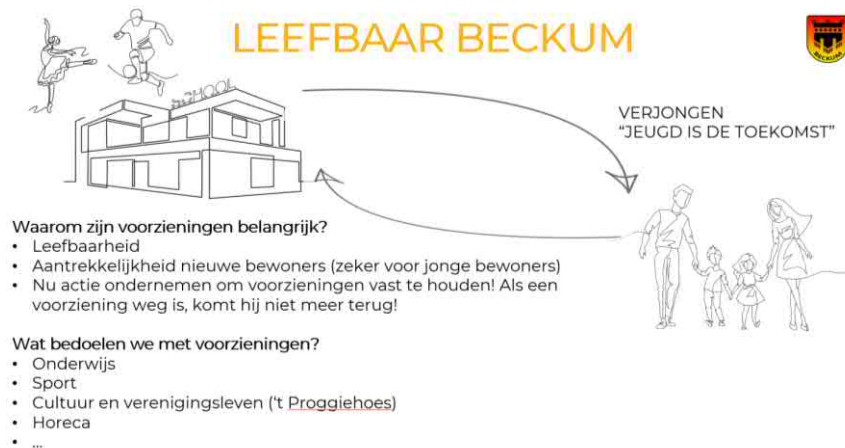




## 5 OMGEVINGSPROGRAMMA KERN BECKUM

Het omgevingsprogramma voor de kern van Beckum als vervolg op de Omgevingsvisie Hengeloos Buiten, biedt de formele basis voor de gemeente om tijd, energie en middelen aan de leefbaarheid te besteden. Het gebiedsgerichte omgevingsprogramma doet harde uitspraken over kwantiteit en kwaliteit van te bouwen woningen en te bouwen voorzieningencluster. Er wordt nadrukkelijk nog niet over locaties gesproken: in dit eerste deel het hoeveel en het wat, daarna – in het tweede deel - het waar: anders lopen de discussies door elkaar.

De componenten woningbouw en voorzieningen staan centraal. Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.



Er moeten woningen beschikbaar komen gericht op 'jonge aanwas': starters en jonge gezinnen. Gezinnen die allemaal actief in het verenigingsleven deelnemen en wiens kinderen naar de basisschool gaan. Dat kan door directe nieuwbouw voor deze doelgroep. Maar dat kan ook door nieuwbouw die doorstroming in de bestaande woningvoorraad in Beckum teweegbrengt en waardoor voor de jonge aanwas woningen beschikbaar komen (indirect).

De voorzieningen in Beckum moeten perspectief krijgen. Ten eerste door een vernieuwde bevolkingssamenstelling, maar ook door de beschikbaarheid van toekomstbestendige en goede faciliteiten. Er moet geïnvesteerd worden in de faciliteiten voor de voorzieningen in Beckum. De huidige faciliteiten zijn (grooten)deels gedateerd (zowel kwalitatief als kwantitatief) en bieden ook onvoldoende perspectief voor een toekomstbestendige exploitatie.

### Voorgesteld besispunt omgevingsprogramma algemeen:

1. **Blijven inzetten op een integrale en gebiedsgerichte aanpak van investeren in woningen en voorzieningen om de leefbaarheid van Beckum voor de toekomst te waarborgen.**
2. **De aansturing en uitvoering in een partnership tussen gemeente en Beckum organiseren.**



## 5.1 WONINGEN

### Aanpak onderzoek

Er is onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de bevolking in Beckum in relatie tot de levensvatbaarheid van de basisvoorzieningen:

- Primair onderwijs,
- Teamsporten voetbal, handbal en volleybal
- Verenigingsleven in 't Proggiehoes (o.a. cultuur).

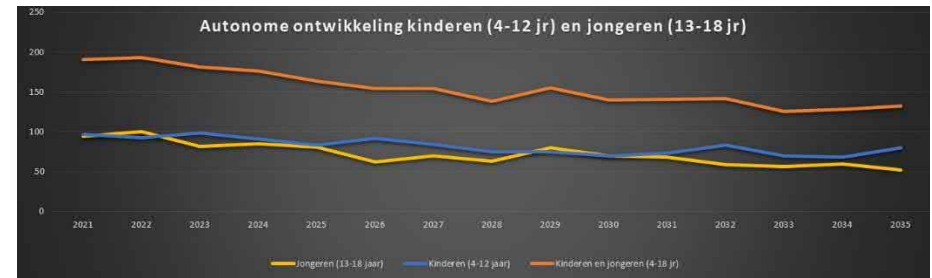
Er moet gezorgd worden voor een goede toekomstige bevolkingssamenstelling die voldoende aanbod van gebruikers voor de voorzieningen heeft en deze daarmee weer gezond, levensvatbaar en toekomstbestendig kan doen zijn. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen 3 leeftijdsgroepen:

- Kinderen: 4 tot 12 jaar
- Jongeren: 13 tot 18 jaar
- Volwassenen: 18 jaar tot 45 jaar

Er is gebruik gemaakt van demografische data van de gemeente, het Kennispunt Twente, Primos prognoses, CBS, het IKC De Bleek en van de (sport)verenigingen. Het onderzoek en de berekening geeft een richting en handvat voor de toekomstige woningbouwontwikkelingen. Het is geen exacte wetenschap en de uitkomst moet natuurlijk ook niet op het cijfer achter de komma letterlijk genomen worden, maar het is wel een goede wijze om verantwoord en effectief een concreet woningbouwdoel te stellen voor de ontwikkelingen in Beckum.

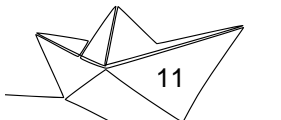
### Autonome ontwikkeling en consequenties voor bestaanszekerheid voorzieningen

Jongeren zijn belangrijk voor de voorzieningen en jongeren zijn belangrijk voor de leefbaarheid. De jeugd heeft de toekomst. De autonome ontwikkeling laat – niet verrassend – een continu dalend aantal kinderen en jongeren zien.



De bevolkingsontwikkeling van de drie leeftijdsgroepen is vergeleken met het benodigde aantal leerlingen voor de school, leden voor de voetbal etc. om een 'gezonde, zelfstandige en toekomstbestendige' exploitatie te kunnen voeren. Er is een soort minimale bestaansrechtnorm per vereniging en leeftijdscategorie vastgesteld. Daarbij is het criterium 'gezond minimum' benodigd aantal leden gehanteerd: niet overvragen qua aantal leerlingen / leden, maar ook niet op het 'onverantwoorde randje' gaan zitten en niet uitgaan van een absoluut minimum.

Dat vertaalt zich logischerwijs ook in onderstaand schema dat laat zien dat op meer dan de helft van de categorieën het aantal leden / deelnemers onder het minimum bestaansniveau zakt en blijft zakken (de rode cellen). Een neerwaartse trend die het voortbestaan van de verenigingen de komende jaren verder en serieus in gevaar brengt.



Norm	School	Handbal			Voetbal			Volleybal		
	4-12 jaar	4-12 jaar	12-18 jaar	18-45 jaar	4-12 jaar	12-18 jaar	18-45 jaar	4-12 jaar	12-18 jaar	18-45 jaar
	96	36	27	36	60	45	75	16	16	16
2021	74	29	28	36	38	38	132	10	8	44
2022	63	28	30	36	37	40	132	9	10	44
2023	57	30	25	36	40	33	132	10	8	44
2024	50	27	26	36	36	34	132	9	7	44
2025	43	25	24	36	33	32	132	8	8	44
2026	37	28	19	36	37	25	132	9	8	44
2027	32	25	21	36	34	26	132	8	7	44
2028	26	23	19	36	30	25	132	8	6	44
2029	20	23	24	36	30	32	132	8	8	44
2030	13	21	21	36	28	28	132	7	7	44
2031	6	22	20	36	29	27	132	7	7	44
2032	0	25	18	36	31	24	132	8	6	44
2033	0	21	17	36	28	22	132	7	6	44
2034	0	20	18	36	27	24	132	7	6	44
2035	0	24	16	36	32	21	132	8	5	44
2036	0	22	14	36	30	18	132	7	5	44

Van belang is te beseffen dat ervan uitgegaan wordt dat elke nieuwe woning ook snel leidt tot een nieuw gezin met kinderen die naar school gaan en deelnemen in het verenigingsleven. Er is in de berekening van uitgegaan dat de helft van de nieuwe woningen bewoond wordt door gezinnen met kinderen vanaf 4 jaar oud en dat voor de andere helft starters waarvan het nog enige jaren duurt voordat er kinderen in die leeftijd zijn.

Daarbij is niet per se gezegd dat de nieuwe woningen alleen toegewezen worden aan deze doelgroep. Er komen immers in de bestaande bouw ook woningen vrij. Zo kan er dus ook voor gekozen worden om bijvoorbeeld voor ouderen te bouwen, doorstroming te bevorderen en indirect tot toevoeging van nieuwe jonge gezinnen aan Beckum te komen. De exacte aanpak en strategie moet nog vormgegeven worden in de vervolgfase.

**IKC De Bleek**

De school speelt hierin een zeer belangrijke rol. Het aantal verwachte leerlingen volgens het autonome scenario zit fors onder het minimum. Openhouden van De Bleek, is in het autonome scenario voor de toekomst steeds onverantwoord en moeilijker. Tegelijk is juist de aanwezigheid van een basisschool voor een dorp een cruciale vestigingsvoorwaarde voor jonge gezinnen. Als jong gezin wil je de school in de buurt hebben, zodat kinderen eerst begeleid en later zelf gewoon op de fiets naar school kunnen.

Het schoolbestuur heeft de laatste jaren aangegeven dat zij het grote belang van de school voor Beckum inziet en zich tot het uiterste en laatste moment wil inspinnen om de school open te houden, maar dat een geloofwaardig en concreet perspectief op nieuwe aanwas van kinderen daar wel een voorwaarde voor is.

**Naar nieuwbouw en bestaanszekerheid voor de voorzieningen**

Vervolgens is onderzocht hoe deze leeftijdsgroepen zich ontwikkelen als er nieuwbouw gepleegd wordt en wat dat in relatie tot de bestaansnorm voor de voorzieningen doet. Daarbij is gebruik gemaakt van statistische data over bijvoorbeeld de gemiddelde gezinsgrootte, hoeveelheid 18+-ers die blijven in Beckum en die vertrekken, instroom en uitstroom in leeftijdscategorie et cetera.

Daarin moet voorop staan dat al het beleid en elk woningbouwplan in het kader van de aanpak van dit omgevingsprogramma gezien en besloten moet worden: snelle toevoeging van participerende kinderen op school en in het verenigingsleven.

Norm	School	Handbal			Voetbal			Volleybal		
	4-12 jaar	4-12 jaar	12-18 jaar	18-45 jaar	4-12 jaar	12-18 jaar	18-45 jaar	4-12 jaar	12-18 jaar	18-45 jaar
	96	36	27	36	60	45	75	16	16	16
2021	74	29	28	36	38	38	132	10	8	44
2022	63	28	30	36	37	40	132	9	10	44
2023	57	30	25	36	40	33	132	10	8	44
2024	50	27	26	36	36	34	132	9	7	44
2025	43	25	24	36	33	32	132	8	8	44
2026	37	28	19	36	37	25	132	9	8	44
2027	32	25	21	36	34	26	132	8	7	44
2028	26	23	19	36	30	25	132	8	6	44
2029	20	23	24	36	30	32	132	8	8	44
2030	13	21	21	36	28	28	132	7	7	44
2031	6	22	20	36	29	27	132	7	7	44
2032	0	25	18	36	31	24	132	8	6	44
2033	0	21	17	36	28	22	132	7	6	44
2034	0	20	18	36	27	24	132	7	6	44
2035	0	24	16	36	32	21	132	8	5	44
2036	0	22	14	36	30	18	132	7	5	44





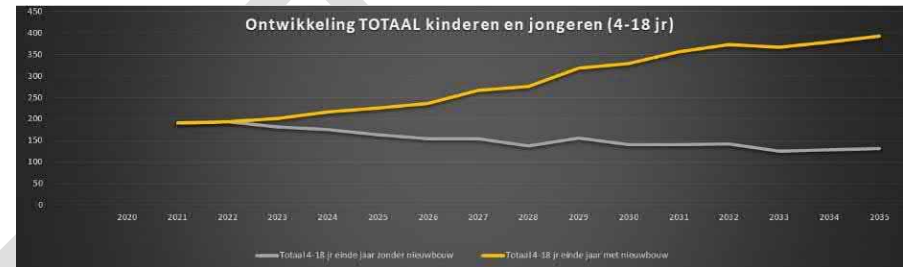
In de bovenstaande tabel is te zien dat de verenigingen er qua levensvatbaarheid en jongste jeugdleden goed voor staan in het scenario dat er woningbouw gepleegd gaat worden. In de eerste jaren blijft het aandeel jongeren nog achter als gevolg van de keuze om vooral te bouwen voor gezinnen met kinderen.



Daarbij geeft het woningbouwprogramma zoals in onderstaande grafiek gehanteerd, het beste resultaat: 130 woningen tot en met 2035 (gemiddeld 10 per jaar), waarvan de piek op zo kort mogelijke termijn.

Het merendeel van de woningen wordt op zo kort mogelijke termijn toegevoegd om het effect ook zo snel als mogelijk te merken en de voorzieningen de broodnodige basis voor haar bestaan te versterken. Deze eerste woningbouwimpuls tussen van 80 woningen kan ook gezien worden als een soort inhaalslag want er is de laatste jaren amper gebouwd. Hierna voorziet de programmering in een continue en kleinschaligere woningbouwprogrammering om doorstroming te blijven stimuleren.

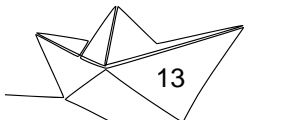
Deze ontwikkeling leidt tot een positief en rooskleuriger beeld. De neerwaartse trend wordt vanaf 2025 omgebogen in een opwaartse trend (de gele lijn in de grafiek hieronder). Een gewenste ontwikkeling.



Logischerwijs volgt hier ook uit dat het bestaansperspectief voor de voorzieningen weer positief wordt. Hiermee is antwoord gegeven op de vraag: als we het beschreven voorzieningenniveau in stand willen houden, hoeveel nieuwe woningen hebben we dan nodig?

Door het toevoegen van zo'n 130 woningen tot 2035 met de piek op zo kort mogelijke termijn draagt dit bij aan een gunstig bestaansperspectief voor de verenigingen en daarmee de leefbaarheid. Voor de school en de jongste sportcategorieën is het omslagpunt al in 2025 bereikt. Sterker nog: de meeste categorieën laten daarna een groei zien. Dit geeft de voorzieningen het gewenste en noodzakelijke perspectief op een gezonde toekomst.

Er wordt gebouwd naar behoefte en op dit moment is geen reden te veronderstellen dat deze behoefte er niet is. Uiteraard worden de ontwikkelingen gemonitord om te borgen dat er niet voor leegstand gebouwd wordt. Er wordt periodiek gemonitord of de voorgestelde programmering nog bij draagt aan de overall-doelstelling: de leerbaarheid in Beckum borgen.





## Draagvlak in Beckum

Bovenstaande benadering en uitkomst is 30 november tijdens de informatiebijeenkomst als voornaamste onderwerp aan de orde geweest. Met onder meer polls en vragen is de deelnemers om reflectie gevraagd. De uitkomsten bevatten twee belangrijke punten:

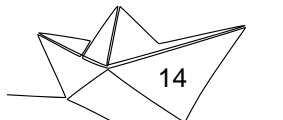
1. Het aantal van 130 woningen werd nauwelijks als bezwaarlijk gezien. Ook niet toen gezegd werd, dat de kern van Beckum nu 211 (CBS, 2020) woningen heeft. En ook niet toen de aanwezigen erop gewezen werden dat gezien de aard en het aantal nieuwe gezinnen, het onvermijdelijk is dat een deel ook niet-Beckumers en 'mensen van buiten' zullen zijn. Uit de positieve respons kan de conclusie getrokken worden dat de noodzaak van uitbreiding gezien wordt in Beckum en dat hier draagvlak voor is.
2. Er kwam een gesprek op gang over het soort woningen dat gebouwd zou moeten worden en of ze wel betaalbaar blijven. De gehanteerde redenering leidt tot de doelstelling dat met de woningen vooral jonge gezinnen met jonge kinderen naar Beckum getrokken moeten worden. Tegelijk zijn er ook veel starters die een woning zoeken, die niet direct tot die doelgroep behoren, maar wel een woning zoeken. Er zal gezocht moeten worden naar een goede aanpak om zowel te bouwen om de voorzieningen in stand te houden als recht te doen naar de andere – net zo belangrijke – woonwensen van woningzoekenden.

### Conclusie:

1. Het toevoegen van gemiddeld 10 woningen per jaar tot en met 2035 met de piek op zo'n kort mogelijke termijn geeft de voorzieningen in Beckum weer bestaansrecht voor de toekomst.
2. Het – als gemeente en samenleving - op korte termijn overtuigend te besluiten dat ook te doen, geeft de voorzieningen het geloof en het perspectief om de schouders er de komende jaren ook nog onder te zetten. En de actieve inwoners hun tijd en energie willen besteden aan de toekomst van Beckum.

### Voorgesteld beslispunt omgevingsprogramma onderdeel wonen:

1. *De ambitie uitspreken om tot en met 2035 gemiddeld 10 woningen per jaar in Beckum te bouwen in minimaal het voorgesteld tempo.*
2. *De programmering staat in dienst van de toevoeging van gezinnen met jonge kinderen op korte termijn.*
3. *Verwerken hiervan in de beleidsvoering, organisatie, beschikbare middelen en begroting van de gemeente Hengelo.*



## 5.2 VOORZIENINGEN

Voldoende leden en leerlingen nu en in de toekomst is een belangrijke voorwaarde voor het bestaan van de verenigingen en de school. Met de toe te voegen woningen wordt aan die voorwaarde voldaan. Een tweede voorwaarde zijn afdoende, toekomstbestendige en exploitabele faciliteiten.

De in het onderzoek betrokken voorzieningen hebben op dit moment geen van alle de beschikking over toekomstbestendige en goed exploitabele faciliteiten. Het hybride kunstgrasveld samen met een gedeelte van het gebouw vormen daarop een uitzondering.

### **IKC De Bleek**

Het schoolgebouw is in haar huidige vorm nog een paar jaar verantwoord exploitabel, maar als naar een langere termijn gekeken wordt, is grondige verbouw of nieuwbouw aan de orde. Onderhoud wordt – als gevolg van de onzeker toekomst – steeds minder uitgevoerd.



### **Het Geertman (sport)**

De kantine en de sportzaal ('t Geertman) zijn allemaal aan het einde van de levensduur en zijn niet meer efficiënt exploitabel.



### **'t Proggiehoes**

Dat geldt in het bijzonder ook voor het verenigingsgebouw 't Proggiehoes. 't Proggiehoes faciliteert 18 verenigingen en faciliteert tientallen andere activiteiten van sociaal-maatschappelijke aard. Jaarlijks (pre Corona) trok het zo'n 10.000 bezoekers per jaar (gemiddeld circa 30 bezoekers per dag) en voorziet het daarmee onmiskenbaar in een behoefte.



Het gebouw en de grond zijn in eigendom van de kerk en de stichting huurt het gebouw. Mede hangende de plannen rond het centrale MFA is de toekomst voor zowel eigenaar als dorp ongewis. Noodzakelijke investeringen aan het gebouw en de inrichting worden daarom al jaren uitgesteld. 't Proggiehoes komt meer en meer voor lastige beslissingen te staan voor investeringen die weliswaar noodzakelijk zijn om enigszins naar behoren te functioneren, maar waarvan ook de toekomst onduidelijk is, hangende de plannen van het MFA en de toekomst van Beckum. Ook hier speelt dus eerdergenoemde noodzaak om de verenigingen perspectief te bieden.

### Sint-Blasiuskerk

In het kerkgebouw worden de laatste jaren als steeds minder activiteiten georganiseerd en 1 juli 2022 dit jaar stoppen de erediensten volledig. De kerk is een prachtig gebouw. De geschiedenis van Beckum en de kerk zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. De kerk is van grote waarde voor het dorp en de samenleving. Er zal een nieuwe bestemming gevonden moeten worden voor dit unieke kerkgebouw.

### Beckum werkt aan de Toekomst Gemeenschapsgebouwen

De werkgroep 'Toekomst Beckumer Gemeenschapsgebouwen' is sinds 2017 bezig met onderzoek naar gemeenschappelijke faciliteiten voor sport, onderwijs en cultuur. Met de betrokken verenigingen zijn de kansen benoemd voor samenwerking en is een visie ontwikkeld op deze samenwerking en het versterkend effect op elkaar en op heel Beckum als samenleving. Alle betrokken partijen (onderwijs, sport en cultuur) zijn er zonder enig voorbehoud of uitzondering van overtuigd dat een (nog) innigere samenwerking en ontwikkelen en beheren van faciliteiten de te bewandelen weg voor Beckum is.



Betrokken partijen hebben uitgesproken dat een Multi Functionele Accommodatie (MFA) - zowel qua gebouw als organisatie - de concrete richting is die hen en Beckum toekomst en perspectief biedt. Ze hebben uitgesproken te willen werken naar een gezamenlijke ontwikkeling onder een gezamenlijke organisatorische paraplu en willen deze MFA met hulp van de gemeente realiseren.



### De keuze voor samenwerking in een MFA

In 2018 zijn door de werkgroep Toekomst Beckumer Gemeenschapsvoorzieningen (een werkgroep onder de vlag van Dorpsraad Beckum) twee avonden georganiseerd voor de inwoners van Beckum. Doel was om na te denken over hoe het dorp er in de toekomst uit zou moeten zien. In een vervolgvraag is gesteld wat daarvoor nodig is ten aanzien van gemeenschapsvoorzieningen. Uit vijf scenario's is gekozen voor twee scenario's om uit te werken. Deze zijn:

- A. Een combinatie van een nieuwe functie en inrichting van de kerk samen met 't Geertman
- B. Een nieuwe centrale Multifunctionele Accommodatie, op een locatie nabij de kerk/Geertman en een commerciële invulling van het kerkgebouw.

Verder is gezegd dat zowel 't Proggiehoes als de Kerk beeldbepalende gebouwen zijn en bij voorkeur gehandhaafd moeten worden.

In 2021 en 2022 zijn de scenario's met behulp van architect LKSVDD uit Enschede onderzocht. Hierbij is uitgegaan van de toekomstige bevolkingsontwikkeling met de woningbouw zoals genoemd in het vorige hoofdstuk. De schetsontwerpen van beide varianten zijn akkoord bevonden door de werkgroep op 20 januari 2022.

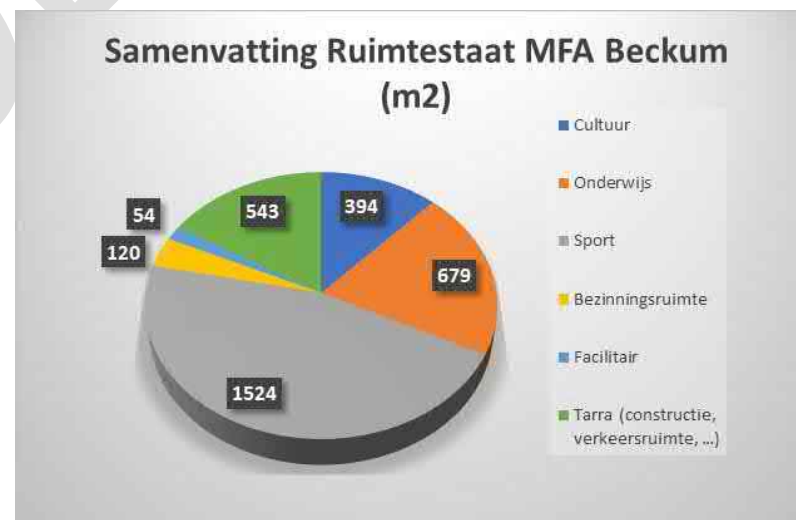
In 2019 heeft een afvaardiging van Beckum een bezoek gebracht aan de Theresiakerk in Borne (nieuwe functies) en de Multifunctionele Accommodaties (MFA) in Luttenberg en Nieuw Heeten, gemeente Raalte. Dit leverde waardevolle informatie op en ook het gevoel dat samen een gemeenschapsvoorziening ontwikkelen goed mogelijk is.

Op grond van dit onderzoek is de werkgroep bevestigd in haar eerdere keuzen om te werken aan een nieuwe MFA waarin partijen intensief samenwerken en het geheel meer dan de som der delen wordt. Daarbij is ook aangegeven dat Beckum zelf verantwoordelijkheid wil nemen en het gebouw zelf wil ontwikkelen en exploiteren.

### Ruimtestaat, schetsontwerp en bouwkostenraming

Het gaat om een MFA van totaal ongeveer 3300 m<sup>2</sup> BVO, waarin sport, cultuur en primair onderwijs in gehuisvest worden. Met dit ruimteprogramma kunnen alle verenigingen en het onderwijs voor de komende decennia hun activiteiten op een moderne, gezonde en exploitabele wijze verder voortzetten.

Uiteraard is dit gewenste ruimteprogramma. In de volgende fase moet bekeken worden hoe en of dit haalbaar te maken.





Beide scenario's zijn uitgewerkt in een schetsontwerp. Zie onderstaande afbeeldingen voor een impressie.



Optie A MFA in het kerkgebouw



Optie B Nieuw MFA en commerciële invulling kerkgebouw

De investeringsramingen en geraamde exploitatielasten zijn op basis van kentallen in beeld gebracht. Met nadruk melden we dat dit indicatieve ramingen zijn, met in acht name van de fluctuerende bouwrijzen van dit moment.

**De cijfers zijn slechts bedoeld voor een onderliggende vergelijking en mogen onder geen geval als absoluut worden beschouwd. De actuele en toekomstige marktomstandigheden zijn daarvoor van te grote invloed.**

<b>Investeringsraming</b>		
(exclusief BTW en grondkosten) Bron: KamphuisSchaufei	Optie A. MFA in het kerkgebouw	Optie B. commerciële invulling kerk en nieuw MFA ernaast <sup>1</sup>
<b>Totaal</b>	<b>8 tot 9,5 miljoen Euro*</b>	<b>6 tot 7 miljoen Euro</b>
* Juli 2021, Totale raming uitgaande van een kleine(re) IKC / basisschool. Praktijk zal raming dus nog wat hoger zijn en de verschillen groter.		

<b>Exploitatielasten (exclusief kapitaalslasten)</b>		
(exclusief BTW en grondkosten) Bron: Frank Droste	Optie A. MFA in het kerkgebouw	Optie B. commerciële invulling kerk en nieuw MFA ernaast
<b>Exploitatielasten</b>	<b>Meer dan 200.000 Euro*</b>	<b>170.000 Euro</b>
De onderhoudskosten in beide scenario's zijn gelijk gesteld. Er is te weinig informatie over de technische staat van de kerk en onderhoudslasten om deze in dit stadium in te schatten. Duidelijk is dat die hoger zullen liggen dan nieuwbouw waardoor het daadwerkelijke verschil beduidend groter is.		

<sup>1</sup> Januari 2022: raming uitgaande van actuele ruimtestaat.



Tot slot is (ervarings)advies gevraagd van de heer Frank Droste. Hij is directeur bestuurder Kulturhus de Bijenkorf Borne, Bibliotheken Tubbergen, Wierden, Borne, Dinkelland en adviseur exploitaties maatschappelijk vastgoed. Zijn volledige advies is als bijlage toegevoegd.

De conclusie van Frank Droste luidt:

*“Met mijn kennis en ervaring en ter verificatie het gebruik van het SFA model waarmee getracht zoveel mogelijk invalshoeken te belichten lijkt de keuze eenvoudig en voor de hand liggend: Optie B (nieuw gebouw en commerciële invulling van de kerk).*

*Wanneer de stichtingskosten buiten beschouwing zouden worden gelaten is dit nog steeds de beste optie. In het SFA model met eigen wegenen scoort Optie B 65% en Optie A 35%.*

*Naast de gunstiger stichting- en exploitatiekosten is het nieuw te bouwen MFA ook het meest toekomstbestendig t.a.v. de programmering, samenwerking en inzet van vrijwilligers. Daarnaast kun je de ontwikkeling van het kerkgebouw met een commerciële functie of wonen ook als een extra kans zien voor Beckum juist parallel aan de ontwikkeling van het nieuwe MFA.”*

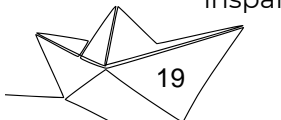
#### Advies werkgroepen en verenigingen Beckum

De werkgroepen Gemeenschapsgebouwen en Omgevingsprogramma met daarin de besturen van de vier grote partijen van verenigingen en organisaties (cultuur, religie, sport, onderwijs) hebben het volgende geconcludeerd:

1. Er is commitment van alle partijen om samen een proces in te gaan voor het ontwikkelen van een MFA op een centrale, gezamenlijke locatie. Het gaat om een duurzame, betaalbare en door de gemeenschap breed gedragen voorziening. Afsproken is om samen deze serieuze inspanningsverplichting aan te gaan.

2. Geconstateerd wordt dat de investering bij het scenario Kerk-Geertman duurder is dan nieuwbouw en ook de jaarlijkse kosten qua beheer/onderhoud/energie hoger zijn.
3. De functionaliteit van een apart nieuw MFA is bovendien groter: meer doelmatigheid, meer dubbelgebruik en meer op ontmoeten en samenwerken.
4. Gebruik van de Kerk heeft een hoge belevingswaarde en de historie van het kerkgebouw. Vestiging van de school in de kerk heeft geen draagvlak bij Symbio.

**5. De voorkeur van de werkgroep gaat uit naar een nieuwe, separate MFA (1 gebouw) op grond van lagere kosten en beter functionaliteit en efficiency ten opzichte van scenario Kerk-Geertman (2 gebouwen).**





### Herbestemming Sint-Blasiuskerk en Proggiehoes

Uitgangspunt was (2018) en blijft dat zowel de Blasiuskerk als 't Proggiehoes als beeldbepalende gebouwen zouden moeten blijven bestaan. Consequentie van de voorkeur voor een nieuw MFA, betekent automatisch dat er een passende alternatieve bestemming voor deze waardevolle gebouwen moet komen.



De parochie heeft als eigenaar van beide gebouwen daar een rol in. Het parochiebestuur heeft aangegeven graag van Beckum haar ideeën voor een nieuwe bestemming te willen vernemen. Ze wil graag op zoek naar een bestemming die past bij Beckum en recht doet aan de historie en betekenis voor Beckum, maar die vooral door Beckum gedragen wordt. Parochiebestuur en Beckum hebben afgesproken dit in samenwerking verder vorm te geven.

Door de werkgroep en andere betrokkenen is al wel vrij gedacht over wat belangrijk en wenselijk zou zijn. Voor de kerk komt dan naar voren dat een functie waarbij de kerk (semi)publiekelijk toegankelijk blijft, heel erg welkom zou zijn. Op deze wijze blijft de belevingswaarde van het unieke interieur behouden. Om die reden zijn er ideeën voor horeca, een plek voor rouw/trouw, theater/concerten, een dorpswinkel of een gezondheidscentrum. Ombouw tot private appartementen is ook een mogelijkheid maar beperkt de (semi)publieke functie wel

ernstig. Voor 't Proggiehoes lijkt een woonfunctie wel eerder tot de mogelijkheden te horen.

Op 1 maart wordt Beckum gevraagd naar ideeën en initiatieven voor deze twee beeldbepalende gebouwen.

Tegelijk is een ieder zich bewust van de uitdagingen en beperkingen die dergelijke gebouwen met zich meebrengen als het gaat om het vinden van nieuwe en nuttige functies. Uiteindelijk moet de totale rekening ook betaald worden. Parochie en werkgroep gaan komende periode (zie ook hoofdstuk vervolg) hier mee aan de gang.





Beoogde samenwerkingsvormen en commitment van deelnemers bij het MFA

Zoals gezegd zijn alle deelnemende partijen (onderwijs, sport en cultuur) er zonder enig voorbehoud of uitzondering van overtuigd dat een (nog) innigere samenwerking en ontwikkelen en beheren van gezamenlijke faciliteiten in de vorm van een MFA de te bewandelen weg voor Beckum is. De verenigingen hebben dat bestuurlijk ook zo uitgesproken.

De manier waarop dat georganiseerd wordt, vergt nog het nodige onderzoek en gesprekken. Ook moet er onderzocht worden hoe het samenwerkingsmodel (ook financieel) tussen de verenigingen georganiseerd wordt en hoe de individuele begrotingen van de verenigingen er vervolgens uit komen te zien. Immers is er nu sprake van verschillende huisvestingen, gebaseerd op het verleden en de status quo. Een toekomstig MFA maakt het – dat is de overtuiging – natuurlijk op alle linies beter maar vereist aanpassingen in bedrijfsvoering, organisatie en financieel beheer van de afzonderlijke deelnemers en van het geheel. Dat vergt veel onderzoekwerk, kennis, deskundigheid en kalendertijd.

Waar al wel een duidelijke gezamenlijke voorkeur ligt, is een model waarbij 1 organisatie (waarschijnlijk een stichting) verantwoordelijk is voor de ontwikkeling en het beheer van het MFA. Ook de realisatie ervan (ontwerp, projectmanagement, contractmanagement) wil Beckum graag zelf organiseren. In het dorp zijn daar voldoende geoutilleerde deskundigen voor om dat op een professionele en verantwoorde manier te doen.

Wat de exacte verdeling in taken en verantwoordelijkheden in de ontwikkel- en gebruiksfase wordt, is nog niet duidelijk op dit moment. De verenigingen zijn in ieder geval gebruiker en huurder, maar – zeker de kerngebruikers – zullen een verdergaande rol in de ontwikkeling en het beheer hebben.

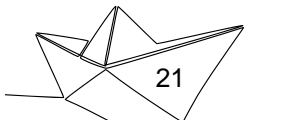
Financiering MFA

Het MFA moet gefinancierd worden. Er is in den lande gelukkig heel veel ervaring en kennis hierover. De werkgroep heeft hier al veel inzichten op gedaan. Desalniettemin ligt hier een belangrijke en grote opgave, waar maximale inspanningen nodig zijn om een sluitende dekking te verkrijgen.

Scholen worden via het IHP gefinancierd. Bekeken moet worden wat er nodig is om de nieuwe school tijdig in het IHP op te nemen.

Voor het gedeelte sport en cultuur zullen de deelnemende partijen vanuit hun nieuw op te stellen reguliere begroting een deel van de kosten voor hun rekening nemen. Ook derde geldstromen zoals verhuur derden, kantine inkomsten en donaties zullen een bijdrage leveren. Er is contact met de provincie gelegd om ook haar hulp te vragen. Op vrijdag 4 maart brengt de Gedeputeerde een bezoek aan Beckum om onze aanpak in het algemeen en onze plannen voor het MFA te bespreken.

De gemeente zal gevraagd worden voor het sport- en cultuurgedeelte haar aandeel in de investering / financiering voor haar rekening nemen in een nader te bepalen financieringsvorm. Vanuit haar maatschappelijke rol is dat ook logisch en gebruikelijk.





### Vervolg

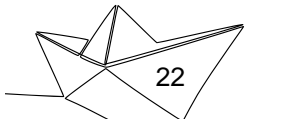
Het vervolgproces zal voorzien in een traject waarbij een gezamenlijke exploitatie en organisatie gemaakt wordt en de dekkingsmogelijkheden voor de investering in beeld gebracht wordt en partijen afspraken proberen te maken om de financiering sluitend te krijgen. Partijen doen dat door een definitief 'MFA-bedrijfsplan te maken', op basis waarvan alle deelnemers en de gemeente definitieve besluiten kunnen nemen.

### Conclusie:

1. Een MFA is effectief, efficiënt, gewenst en noodzakelijk voor de bestaanszekerheid van de voorzieningen en voorwaardelijk voor de toekomstige leefbaarheid van Beckum. Ook is het belangrijk voor de sociale cohesie in het dorp.
2. Het principiële commitment om samen een MFA te realiseren, is door alle deelnemende partijen uitgesproken. Hoe dat exact vorm krijgt, is belangrijk onderwerp van het vervolgproces.
3. De twee scenario's voor het MFA zijn uitgewerkt en een nieuw MFA lijkt de beste oplossingen. De werkgroep met betrokken verenigingen en instellingen spreken de voorkeur uit en adviseert om te kiezen voor een nieuw MFA en voor de kerk en Proggiehoes een alternatieve bestemming te gaan zoeken.
4. Financiering van het MFA vergt een herstructurering van de begrotingen en organisatie van de individuele deelnemende partijen, maar ook bijdrage van de gemeente als onderdeel van haar maatschappelijke taak (onderwijs, cultuur, sport, leefbaarheid).

### Voorgesteld beslispunt omgevingsprogramma onderdeel voorzieningen:

1. *De voorwaardelijkheid van het voorgestelde MFA voor de leefbaarheid onderschrijven*
2. *Commitment uitspreken om een MFA financierbaar en realiseerbaar proberen te krijgen*
3. *Hierbij uit te gaan van een nieuw MFA*
4. *Voor de kerk en Proggiehoes met betrokkenen alternatieve functies onderzoeken.*





## 6 VERVOLGSTAPPEN & TIJDPAD

In de afgelopen 3 maanden is hard gewerkt aan het ontwikkelen van het inhoudelijke en procesmatige fundament onder de toekomst voor een leefbaar Beckum. Er is duidelijk welk voor woningbouwprogramma en welk voorzieningenniveau noodzakelijk is voor een leefbaar Beckum. Net zo belangrijk is dat met deze grote stappen er in Beckum weer meer geloof en vertrouwen is ontstaan in een leefbare toekomst voor Beckum. Het draagvlak voor de aanpak en de woningbouw is zondermeer groot. Ten tijde van dit schrijven heeft de 2<sup>e</sup> informatieavond over het voorzieningengedeelte nog niet plaats gehad, maar het draagvlak bij de besturen van de verenigingen voor het MFA is net zo groot.

### Resultaten tweede deel Omgevingsprogramma

Het is zaak om het momentum en de energie vast te houden. Daarvoor is het belangrijk dat net zo voortvarend en effectief het tweede deel van het omgevingsprogramma ter hand genomen wordt. En dat dit direct na het afronden van het eerste deel start (medio maart). De resultaten van dit tweede deel zijn:

- 1) Ruimtelijk realiseerbaar plan
- 2) MFA definitief en sluitend

#### *Ruimtelijk plan*

Het beoogde programma (woningen, MFA) wordt vertaald in een ruimtelijk plan voor Beckum. Hierin krijgen ook de andere opgaven die spelen in Beckum een plek: de entree, leegstaande gebouwen andere onbenutte plekken in Beckum, et cetera.

We maken op moderne wijze een ruimtelijk plan. Visie voor de lange termijn en daadkracht voor de korte termijn. Interactief en doelgericht. Gericht op de hoofdzaken, passende aandacht voor de bijzaken. Financieel realiseerbaar en beheersbaar. In passend overleg met benodigde grondeigenaren om daadwerkelijke realisatie ook mogelijk te maken.

Aan dit proces gaat een gespreksronde vooraf met de grondeigenaren van mogelijke ontwikkellocaties. Met hen dienen basisafspraken gemaakt te worden over onder andere tijd en geld alvorens locaties serieus in beeld komen voor herontwikkeling.

#### *MFA definitief en sluitend*

Het MFA wordt verder ontwikkeld in vooral organisatorische en financiële zin. Er wordt een integraal MFA-bedrijfsplan gemaakt, waarin het ontwerp definitief wordt, de toekomstige organisatie en de financiële dekking met bijbehorende bindende ontwerpafspraken helder zijn en ter finale besluitvorming aan de achterbannen voorgelegd kunnen worden.

	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sept	Okt	Nov	Dec
Ruimtelijk plan	Opdracht, aanpak en selectie		(interactief) proces ruimtelijk plan (en zomervakantie)					Besluitvorming	Besluitvorming achterbannen	
	Voorbereiding	Basisafspraken met eigenaren	Onderhandeling en definitieve afspraken met grondeigenaren en eventuele derden					Regiegroep College Besturen	Gemeenteraad ALV's verenigingen	
MFA bedrijfsplan	Aanpak en bemensing		Ontwikkeling MFA bedrijfsplan							
Regiegroep	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x



### Organisatie en middelen

Het eerste deel is succesvol verlopen. Het echte werk staat nu op het punt van beginnen. In deel twee komt het erop aan: zijn Beckum en de gemeente in staat om de ambities om te zetten in een ruimtelijk plan, dat voldoende financieel en mentaal draagvlak heeft om tot realisatie over te gaan. Er zullen discussies volgen over de wenselijkheid van ontwikkellocaties en de invulling ervan (NIMBY) en er zal van deelnemende partijen in het MFA gevraagd worden individuele verworvenheden op te geven voor het groter geheel. Aan het commitment zal het in dit deel in ieder geval niet liggen.

Nu straks ook de nieuwe dorpsraad in functie treedt, kan ook de organisatie van dit proces meer effectief ingericht worden. Aansturing heeft plaats vanuit een Regiegroep waarin de gemeente ambtelijk en bestuurlijk vertegenwoordigd is en Beckum twee Regiegroepleden uit de dorpsraad afvaardigt. In de Regiegroep wordt de alliantie verder uitgebouwd en wordt schouder-aan-schouder sturing gegeven aan de komende fase.

De Regiegroep wordt ondersteund door passende werkgroepen. Uiteraard die van de MFA (met eventuele subgroepen gegeven de hoeveelheid werk) en een werkgroep ruimtelijk plan, maar wellicht nog wel andere werkgroepen afhankelijk van de behoefte.

Om deze fase succesvol te doorlopen, zijn additionele middelen nodig. Tot op heden is met beperkt procesgeld, creativiteit en onvermoeibare inzet van Beckumers dit resultaat bereikt.

Maar nu is het proces meer omvattend. Er is budget nodig voor een adequaat proces om de resultaten die voor het grijpen liggen, de komende periode ook daadwerkelijk te boeken:

- Procesleiding en strategie
- Stedenbouw: ruimtelijk plan
- MFA: inhoudelijke expertise en procesbegeleiding

- Communicatie en participatie
- Planeconomie realiseerbare uitvoering ruimtelijk plan
- Planjuridische inzake Omgevingswet en planologie
- Juridische advisering inzake private aangelegenheden
- Onvoorzien / overige

Het budget nodig voor een professioneel en succesvol proces voor deel 2 van het Omgevingsprogramma bedraagt ongeveer 300.000 Euro.

#### Conclusie:

1. Een snelle start met het vervolg (deel 2) vanaf 2<sup>e</sup> helft maart 2022 is gewenst en versterkt een succesvol vervolg
2. De komende fase is meeromvattend en omvangrijker en vergt centrale aansturing en professionele en brede bemensing
3. Budget hiervoor wordt geschat op circa 300.000 Euro
4. De werkgroepen adviseren positief om voor een deel van de dekking gebruik te maken van het budget 'leefbaarheidsinjectie' ad 175.000

#### Voorgesteld beslispunt omgevingsprogramma onderdeel vervolgstappen & tijdpad:

1. *Regie, organisatie en uitvoering in een partnerrol Beckum – gemeente vanuit een Regiegroep*
2. *175.000 beschikbaar stellen uit de 'leefbaarheidsinjectie Beckum' om direct ook met fase 2 te kunnen beginnen. Dekking zoeken voor de resterende 125.000 Euro*





## TOT SLOT

Dit is het dan, deel 1 van het omgevingsprogramma is klaar. Wat is er veel werk verzet om dit voor elkaar te krijgen. Het is erg belangrijk voor het dorp dat er nu heel helder is opgeschreven wat er moet gebeuren om de leefbaarheid voor de toekomst veilig te stellen.

Hoewel Beckum een dorp is met veel actieve inwoners die met enthousiasme betrokken zijn bij( op) allerlei zaken aangaande hun dorp (vlakken), is het sentiment in het dorp de laatste jaren wat negatief. ‘Het duurt allemaal zo lang met die woningbouw’ of zelfs ‘Het is eigenlijk al te laat’, ‘De school blijft vast niet lang meer open’ en ‘Het is een kwestie van tijd voor dat Beckum een slaapdorp wordt’.

Eigenlijk heel vreemd dat dit over Beckum gaat, want aan de inzet en de veerkracht van de inwoners ligt het niet. Dat is de afgelopen jaren wel gebleken. Dreigt ‘t Proggiehoes de deuren te moeten sluiten? Dan zet de dorpsgemeenschap de schouders er onder om er voor te zorgen dat het toch open kan blijven voor alle gebruikers. Moet er een hybride voetbalveld aangelegd worden? Dan wordt er door de inzet van vrijwilligers voor gezorgd dat er kosten bespaard worden zodat het financieel haalbaar is. En er zijn nog veel meer voorbeelden van mensen die zich doorlopend inzetten voor het organiseren van activiteiten en het draaiend houden van verenigingen.

Maar met alleen inzet en veerkracht van de inwoners redt het dorp het niet op de lange termijn. Er is perspectief nodig! Een plan dat voorziet in de lange termijn behoeftes van het dorp.

Met dit eerste deel van het omgevingsprogramma zijn die behoeftes heel concreet en inzichtelijk gemaakt. Dit is wat het dorp nodig heeft om met nieuwe energie een positieve toekomst te zien.

Een toekomst waarin kinderen in Beckum naar school kunnen blijven gaan en kunnen opgroeien in (een) hun dorp dat opbloeit en waarin inwoners van alle leeftijden samen kunnen blijven komen voor sport en culturele activiteiten.

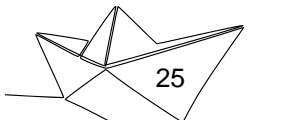
De opgave die er ligt is groot, zowel voor woningbouw als voor het voorzieningenniveau. Ook al omdat deze twee aspecten zo nauw met elkaar verbonden zijn, met en afhankelijk van elkaar. Het zal de komende jaren veel vragen van zowel de dorpsgemeenschap als de gemeente Hengelo om eerst tot concreet uitgewerkte plannen te komen en vervolgens de belangrijkste fase in te gaan: de uitvoering. Zeker wanneer je bedenkt dat het allemaal draait om basiszaken: een plek om te wonen, een plek voor onderwijs en een plek om samen te komen. Met de betrokken Beckumer dorpsgemeenschap en sterke inzet en commitment vanuit de gemeente Hengelo moet het lukken.

### BECKUM IS ER KLAAR VOOR!

Namens de werkgroepen Toekomst Gemeenschapsgebouwen en Omgevingsprogramma en de dorpsraad:

Herman Bunte, Tom Jannink, Bennie Goselink, Aaron Leferink, Herman Soepenbergh, Rik Lansink, Alex Vosseveld, Jan-Kees Stegeman, Gerard Lansink Rotgerink, Robert Wegdam, Tijmen Spit, Anne Ensink, Eric Temmink, Eric Groothuis, Marloes Nijland-Ten Dam, Els Wijermars, Gijs Nijhoff, Anouk Mulder, Susan Annink

BIJLAGE 1: Advies MFA scenario's door Frank Droste





Hengelo, 1 maart 2022

## College onderschijft ambitie van Beckum **Beckum wil 130 nieuwe woningen in 2035**

**Burgemeester en wethouders stemmen in met de ambitie van Beckum om in de komende 10 jaar 130 woningen te realiseren én alle Beckumse voorzieningen onder te brengen in één multifunctionele accommodatie (MFA). Deze ambitie staat in het eerste deel van het omgevingsprogramma Beckum dat het dorp samen met de gemeente Hengelo heeft gemaakt. De ambitie is nodig om het dorp leefbaar te houden voor langere termijn. De Beckumse samenleving heeft vanaf het najaar 2021 actief gewerkt aan het omgevingsprogramma.**

Het omgevingsprogramma is een uitwerking van de omgevingsvisie Hengeloos Buiten die de gemeente samen met de inwoners van het buitengebied heeft opgesteld. Het uitgangspunt van het eerste deel van het omgevingsprogramma is dat Beckum ook op lange termijn leefbaar moet blijven. Dat heeft de gemeenteraad in de omgevingsvisie Hengeloos Buiten ook expliciet vastgesteld.

### **'Onder de indruk'**

Het omgevingsprogramma bestaat uiteindelijk uit twee delen. In het eerste deel wordt het 'wat' uitgewerkt; het aantal benodigde woningen en de voorzieningen. Wethouder Claudio Bruggink, portefeuillehouder voor Beckum, is onder de indruk van de grote inhoudelijke bijdrage die de inwoners van Beckum hebben geleverd: 'Het is prachtig om te zien waar zo'n gemeenschap toe in staat is met een beetje hulp van de gemeente.' Bruggink wijst erop dat het college de ambitie onderschrijft, maar dat in het tweede deel van het omgevingsprogramma, de haalbaarheid van die ambitie, nog moet worden onderzocht.

### **In stand houden**

In het omgevingsprogramma wordt geconstateerd dat het op peil houden van de voorzieningen en het aanbod van woningen sterk met elkaar samenhangen. Goede voorzieningen zijn nodig om inwoners te binden en er zijn voldoende inwoners nodig om de voorzieningen, zoals onderwijs, sport, cultuur en verenigingsleven in stand te houden. Verder is vastgesteld dat de huisvesting van de voorzieningen in verschillende gebouwen met een matige staat van onderhoud, in ieder geval financieel niet toekomstbestendig is. Voor het op peil houden van de voorzieningen zou daarom een MFA, een multifunctionele accommodatie, gerealiseerd moeten worden, waarin de bestaande voorzieningen samen onder één dak komen.

### **Levensvatbaar**

In nauwe samenspraak met vertegenwoordigers van school en verenigingsleven is bepaald welk leerlingen- en ledenaantallen minimaal noodzakelijk zijn om levensvatbaar te blijven. Deze aantallen zijn vervolgens gebruikt voor een berekening van het aantal en type woningen

dat nodig is om dat basisniveau te bereiken en te behouden. De uitkomst van die berekening is dat er tot circa 2035 130 woningen in Beckum gebouwd moeten worden.

### **Draagvlak**

Het draagvlak voor de groei is groot onder de inwoners van Beckum. De gemeente onderschrijft de wens van de inwoners en onderzoekt wat de mogelijkheden zijn. In het tweede deel wordt dit uitgewerkt in concrete plannen: het 'hoe?' en 'waar?'. Over de manier waarop dat tweede deel vorm krijgt, neemt het college naar verwachting nog deze maand een besluit.

### **Inloopbijeenkomst**

Vanavond (1 maart) vindt vanaf 19.:00 uur bij Het Wapen van Beckum de presentatie van het Omgevingsprogramma Beckum (deel 1) plaats tijdens een inloopbijeenkomst. Belangstellenden kunnen tot 21.00 uur inlopen. De nieuwe dorpsraad, verschillende gemeenteraadsleden en de dorpswethouder Claudio Bruggink, de werkgroep Omgevingsprogramma en de Toekomst Beckumer Gemeenschapsgebouwen zijn aanwezig.

---

#### ***Noot voor de redactie***

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Communicatie, telefoon (074) 245 9099.*

# WONINGBOUWPROGRAMMERINGS **STRATEGIE**



The background image shows a wide, green grassy area, likely a sports field or square, in the foreground. In the middle ground, there are several brick buildings, including a prominent church with a tall, dark, pointed steeple. The sky is overcast and grey. The text is overlaid on the right side of the image.

# Woningbouwstrategie Bruisend Beckum

2023-2035

Dorpsraad Beckum & gemeente Hengelo

29 november 2022

# Inhoudsopgave

1.	Startpunt: 130 woningen tot 2035 in Beckum erbij	3
2.	Proces: bouwstenen van de woningbouwstrategie	6
3.	Noodzaak: waarom 130 woningen erbij?	7
4.	Naar de kern: een robuuste woningbouwstrategie	9
5.	Richting geven: het woningbouwprogramma	10
6.	Richting geven: mogelijke woonvarianten Beckum	12
7.	Richting geven: woningtypes en fasering Beckum	13
8.	Waarmaken: sturen op realisatie	14
	Bijlage - Bijeenkomsten: sfeer en uitkomsten	16

# 1. Startpunt: 130 woningen tot 2035 in Beckum erbij

---

In het voorjaar van 2022 spraken de samenleving van Beckum en de gemeente Hengelo de ambitie uit om de bouw van 130 woningen tot 2035 mogelijk te maken en een MFA te realiseren (Omgevingsprogramma leefbaar Beckum deel 1). De dorpsraad van Beckum en de gemeente onderzoeken nu hoe en waar deze ontwikkelingen kunnen landen. Een onderdeel hiervan is de woningmarktstrategie die nu voor u ligt. Het bouwen van 130 woningen is geen doel op zich, maar een middel om een antwoord te geven op de maatschappelijke opgaven van nu in de regio Twente en de gemeente Hengelo (bestaanszekerheid, leefbaarheid, klimaat) én recht te doen aan het verlangen van de gemeenschap in Beckum er voor te zorgen dat er nu en in de toekomst ook nog jongeren en jonge gezinnen wonen in Beckum. Voor u ligt de bijbehorende woningbouwstrategie. **Voor wie gaan we wanneer welke woningen toevoegen en hoe gaan we dat waarmaken? In deze notitie gaan we in op:**

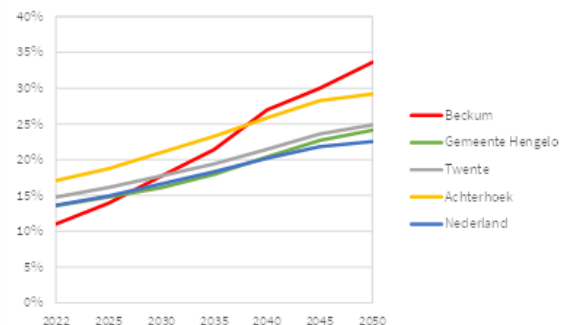
- ◇ De bouwstenen van het **proces**
- ◇ De **noodzaak** van 130 woningen en de belangrijkste aanwijzingen uit het woningmarktonderzoek
- ◇ De **kern** van de **woningbouwstrategie**
- ◇ De contouren van het **woningbouwprogramma**
- ◇ De mogelijke **woonvarianten**
- ◇ De **fasering** en **het sturen op realisatie**

## Ons verhaal begint in Beckum

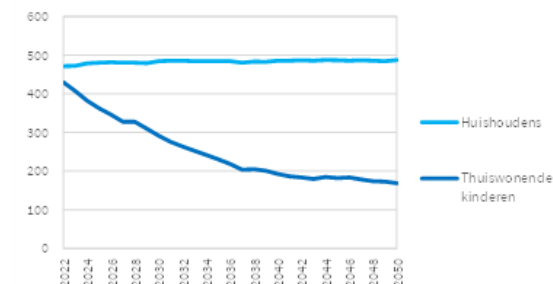
Middenin in het stedelijk hart van Twente én het groene Twentse landschap ligt Beckum. Hier wonen circa 1.255 inwoners die samen 465 huishoudens vormen. Een plek waar mensen leefruimte en buitenruimte hebben vlak bij de A35. De inwoners van Beckum en de gemeente Hengelo zijn trots op het dorpse karakter van Beckum. Op de sterke sociale structuur, met een actief verenigingsleven en veel vrijwilligerswerk. Een omgeving waarin jonge mensen een boodschap doen voor hun oudere buurman; een omgeving waarin mensen omzien naar elkaar. Een groot goed in een tijd waarin de (landelijke) overheid stuurt op 'langer thuis wonen', terwijl er op tal van plekken oplopende arbeidsmarkttekorten zijn en er een groot tekort aan bijvoorbeeld wijkverpleging en thuiszorg ontstaat. In de toekomst zullen de inwoners van Beckum (zoals op veel plekken) nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Een zorgzame samenleving vraagt een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Uit de Primos bevolkingsprognose (zie grafiek op de volgende pagina) blijkt dat juist deze kwaliteit de komende jaren onder grote druk komt te staan.

- ◇ De kern Beckum vergrijst in de toekomst (veel) harder dan de regio en de verwachting is dat het aantal jongeren nog verder flink gaat afnemen.
- ◇ Dit wordt versterkt door het feit dat er de afgelopen jaren nauwelijks woningen zijn bijgekomen in Beckum én door de huidige samenstelling van de woningvoorraad in Beckum: twee derde van de woningen in Beckum zijn grote eengezinswoningen van 150m<sup>2</sup> of meer. De gemiddelde WOZ-waarde ligt met € 419.000,- veel hoger dan gemiddeld in de gemeente en regio. Dit komt met name door de dure woningen in het buitengebied. In de kern Beckum ligt de gemiddelde WOZ-waarde met € 292.000,- ook nog ruim boven het gemiddelde in de gemeente Hengelo. In 2021 lag de gemiddelde verkoopprijs in Beckum met € 437.000,- ver boven het gemiddelde in de regio en de gemeente.
- ◇ Door de samenstelling van de woningvoorraad werkt de doorstroomketen in Beckum niet. De vrijkomende woningen worden gevuld door (vooral) gezinnen van buiten met oudere kinderen. Voor starters en jonge gezinnen is er nauwelijks betaalbaar aanbod, laat staan dat ze beschikbaar komen. Hierdoor is een deel van de jongeren al vertrokken naar betaalbare woningen buiten Beckum.
- ◇ Hierdoor hebben voorzieningen, zoals de basisschool en de sportverenigingen steeds meer moeite het hoofd boven water te houden. Als een voorziening eenmaal weg is, komt die niet meer terug.

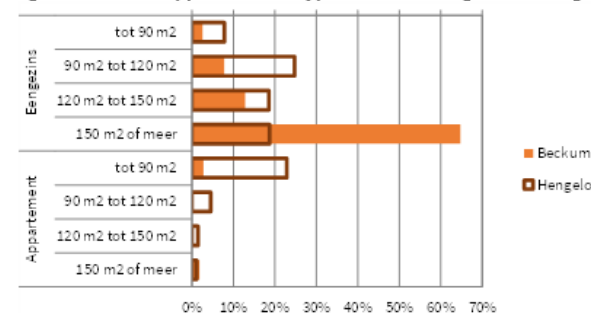
Primosprognose aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder, 2022-2050



Huishoudensprognose in Beckum, 2022-2050



Samenstelling woningvoorraad naar oppervlakte en type in Beckum vergeleken met gemeente Hengelo, 2022



De woningmarkt in Beckum is uit balans. Voor een gezonde woningmarkt en een zorgzame gemeenschap is een inhaalslag hard nodig. De leefbaarheid staat onder druk.

Op basis van bovenstaande is alvast één belangrijke conclusie te trekken die de kern vormt van voorliggende woningbouwstrategie:

**Om de gewenste verjonging van Beckum te realiseren, moeten woningen worden toegevoegd die direct zijn bedoeld**

**voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen.**

Met een meer gevarieerde woningvoorraad komt de doorstroomketen op gang en voorkomen we op de langere termijn dat Beckum weer in een situatie zoals nu terecht komt.



## 2. Proces: bouwstenen van de woningbouwstrategie

Een robuuste woningbouwstrategie vraagt om een stevige fundering.

Onze bouwstenen:

- ◇ In opdracht van de Dorpsraad Beckum en de gemeente Hengelo heeft Atrivé een **woningmarktonderzoek** uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Beckum. Hieruit ontstond een richtsnoer voor het **woningbouwprogramma**.
- ◇ We leven in onzekere tijden; Atrivé heeft met de werkgroep omgevingsprogramma een **scenariostudie** uitgevoerd. We hebben het woningbouwprogramma door deze ogen bekeken en zijn tot de conclusie gekomen dat het een **robuust** woningbouwprogramma is dat overeind blijft bij veranderende marktomstandigheden. Garanties zijn er vanzelfsprekend niet.
- ◇ Het woonlandschap in Beckum vraagt om meer **diversiteit**. Kern van de strategie is het toevoegen van ontbrekende treden op de woningmarkt. Dat kan op veel manieren. Om dat inzichtelijk te maken, heeft Atrivé een **variantenstudie naar woonvormen** uitgevoerd.
- ◇ Het verhaal achter de cijfers is overigens minstens zo belangrijk als de exacte uitkomsten. Om die redenen zijn de uitkomsten door Atrivé getoetst en aangevuld tijdens een **informatiebijeenkomst** en twee **klantenpanels: een jongeren-** én een **60+ café**.

Tot slot, de maatschappelijke opgaven van nu (bestaanszekerheid, leefbaarheid, klimaat) én recht doen aan het verlangen van de gemeenschap in Beckum vragen om **waardengestuurd denken en doen**. Tijdens de sessies met het ontwikkelteam en de werkgroep was dit telkens het vertrekpunt van de Dorpsraad Beckum en de gemeente Hengelo: toevoegen van wonen draagt bij aan het oplossen van de maatschappelijke opgaven.



### 3. Noodzaak: waarom 130 woningen erbij?

#### Het getal van 130 woningen komt niet uit de lucht vallen

- ◇ Voor een leefbare toekomst van Beckum moeten jongeren en jonge gezinnen NU een plek krijgen in het dorp. Wil Beckum een aantrekkelijk woonmilieu vormen voor deze doelgroep dan zijn de aanwezigheid van de **school én passende woningen** essentiële sleutels.
- ◇ De omvang van de **school** heeft een **kritisch punt** bereikt, doordat er jarenlang nauwelijks woningen bijkwamen en er weinig starters konden wonen in Beckum. Onderzoek heeft aangetoond dat **130 extra woningen** voldoende **perspectief** biedt, waarbij het belangrijk is dat 90 woningen worden opgeleverd in de eerste vijf jaar.
- ◇ Onderzoek van Atrivé heeft aangetoond dat de huidige voorraad groot én duur is. Jongeren zijn **gedwongen** te vertrekken, terwijl een groot deel graag wil blijven! Tijdens het jongerencafé waren circa 50 jongeren (van 17 tot 32 jaar oud) die allemaal in Beckum willen wonen. Een deel van deze groep heeft haast. Het zijn de jongeren die op het punt staan een gezin te willen starten/op zoek zijn naar een iets grotere woning (een tweede stap op de woningmarkt). **Snelheid is geboden, anders haakt deze (voor Beckum zeer belangrijke) groep af en dat is met de generatie hiervoor al gebeurd.**

Het bouwen van 130 woningen is geen doel op zich, maar een middel om er voor te zorgen dat er nu en in de toekomst ook nog jongeren en jonge gezinnen wonen in Beckum. Om de vraag te kunnen beantwoorden ‘voor wie gaan we wanneer welke woningen toevoegen’ heeft Atrivé een woningmarktonderzoek uitgevoerd naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Beckum. Atrivé heeft daarin gebruikgemaakt van inzichten over woonwensen van verschillende doelgroepen uit landelijke en regionale bronnen, zoals het recent verschenen WoON 2021 en de Startersmonitor. Bovendien is er verhuisbewegingenonderzoek gedaan. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in de notitie Een gezamenlijk vertrekpunt voor Beckum (13 oktober 2022). Het onderzoek heeft de dorpsraad en de gemeente Hengelo extra inzicht gegeven waarom woningbouw zo belangrijk is. De gemeente Hengelo maakt zich sterk om de ambitie van 130 extra woningen mogelijk te maken, want:

- ◇ In Nederland moeten er tot 2020 900.000 woningen bij worden gebouwd, waarvan 2/3 deel in het betaalbare segment. Ook op de Overijsselse woningmarkt is de druk hoog. In 2021 ondertekenden de provincie Overijssel en de Overijsselse gemeenten de regionale Woonagenda's Twente en West-Overijssel. In combinatie met een goede bereikbaarheid, de hoge ligging van de steden op de Twentse zandgronden en een technologische top regio leveren Hengelo en Enschede een belangrijke bijdrage aan de landelijke en provinciale opgaven voor woningbouw, economie en klimaat. Vooral de spoorzone Hengelo-Enschede biedt goede kansen voor een versnelling van de woningbouwopgave. Voor de gemeente Hengelo was én is dit een belangrijk vertrekpunt. Maar niet het enige. Hengelo wil de verhoging van de productie en de versnelling die minister Hugo de Jonge wenst, waarmaken. Dat vraagt nieuwe locaties én locaties waar tempo gemaakt kan worden.
- ◇ De gemeente Hengelo heeft de ambitie om de komende tien jaren 6.500 woningen toe te voegen. De gemeente heeft voldoende onderbouwde ruimte in de programmering om 130 woningen in Beckum te realiseren; dit draagt bij aan het oplossen van de woningnood in Twente, Hengelo en Beckum.

- ◇ Steeds vaker willen mensen wonen waar de ruimte is. De trekt vanuit de Randstad neemt toe. De gemeente Hengelo is er ook van doordrongen geraakt dat er een behoefte is naar landelijk wonen. In Oost-Nederland is er zelfs aanmerkelijk meer behoefte aan landelijk wonen dan er nu beschikbaar is of vrijkomt. Zo'n 14% van alle verhuisgeneigden in Oost-Nederland wil wonen in het landelijk gebied (bron WoON 2021), in Twente ligt dit percentage op circa 12%. Van de starters in Oost-Nederland wil 20% wonen in het landelijk gebied. De gemeente Hengelo voelt een toenemende noodzaak voor het realiseren van betaalbare woningen voor de eigen inwoners op andere plekken dan alleen de stad Hengelo. Het verhuisstromenonderzoek van Atrivé (als onderdeel van het woningmarktonderzoek) heeft aangetoond dat er behoefte is aan landelijk wonen in Beckum. In de periode 2014-2021 hebben zich 20 mensen meer in Beckum gevestigd dan er zijn vertrokken. 21% van alle personen die in Beckum zijn komen wonen in de periode 2014-2021 woonde al in het dorp. Dus 79% komt van buiten. Het zijn vooral gezinnen met oudere kinderen die vanuit de stad (Enschede, maar ook uit de kern Hengelo) op zoek zijn naar een meer kindvriendelijke woonomgeving. De aantrekkingskracht op deze doelgroep is extra groot vanwege de aanwezigheid van een school, de ligging bij de snelweg en de korte afstand tot Hengelo en Enschede en kernen als Haaksbergen.
- ◇ Er is een grote maatschappelijke urgentie om meer betaalbare woningen (koop én huur) toe te voegen én te versnellen. Het Rijk wil dat (op regionaal niveau) 30% van het aanbod sociale huur is. Elke gemeente wordt gevraagd hierin een eerlijk aandeel te nemen. Vanaf 2025 is het de wens dat 2/3 van de nieuwbouwplannen (op regionaal niveau) betaalbaar is. De gemeenteraad van Hengelo heeft een motie vastgesteld dat er op gemeenteniveau 25% sociale huur in het nieuwbouwprogramma moet zitten. Uit het WoON (landelijk wonen in Oost-Nederland) blijkt ook dat er een grotere behoefte is aan huur dan er nu beschikbaar is.
- ◇ In de periode 2014-2021 hebben per saldo 46 jongeren Beckum verlaten. De jongeren tot 25 jaar zijn vooral naar een andere gemeente vertrokken. Jongeren boven de 25 vertrekken zowel naar een plek elders in de gemeente als daarbuiten: Haaksbergen en ook naar de kern Hengelo. Door de samenstelling van de voorraad en de stijgende woningprijzen is het voor hen lastig om een betaalbare woning te vinden. Met de huidige stijgende hypotheekrente wordt het nog lastiger. Ook op landelijk niveau is er steeds meer aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en de positie van jongeren. De minister voor Volkshuisvesting (Hugo de Jonge) stelt in zijn brief over de voortgang van het programma Woningbouw (24 juni 2022) dat het belangrijk is dat jongeren en gezinnen -ook wanneer zij zich op de koopmarkt richten- de kans krijgen om te blijven wonen in het dorp of de stad waar zij zijn opgegroeid. Doordat er nauwelijks woningen beschikbaar zijn en komen voor jongeren vergrijst Beckum in de toekomst (veel) harder dan de regio en de verwachting is dat het aantal jongeren nog verder flink gaat afnemen.
- ◇ We leven in een tijd waarin de (landelijke) overheid stuurt op 'langer thuis wonen', terwijl er op tal van plekken olopende arbeidsmarkttekorten zijn en er een groot tekort aan bijvoorbeeld wijkverpleging en thuiszorg ontstaat. In de toekomst zullen inwoners van Nederland nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Zo'n samenleving vraagt een gevarieerde bevolkingssamenstelling. Gevarieerd in de zin van leeftijd: jong én oud door elkaar. Dan zijn woningen voor jongeren en jonge gezinnen hard nodig. Om de gewenste verjonging van Beckum te realiseren, moeten woningen worden toegevoegd die direct zijn bedoeld voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen. Met een meer gevarieerde woningvoorraad komt de doorstroomketen op gang en voorkomen we op de langere termijn dat Beckum weer in een situatie, zoals nu terecht komt.



## 4. Naar de kern: een robuuste woningbouwstrategie

De noodzaak van woningbouw in Beckum is duidelijk. Dat het belang en de maatschappelijke impact verder reikt dan alleen Beckum is ook duidelijk. De kern van de woningbouwstrategie:

### Recht doen aan een betekenisvolle en robuuste woningmarktstrategie voor Beckum

- ◇ Wonen is in ons land een grondrecht. In Beckum krijgen woningzoekenden **kans op een betaalbare woning in landelijk gebied**.
- ◇ De toekomst vraagt om sterkere sociale banden en gemeenschapszin. We moeten **nu ruimte maken voor jongeren en jonge gezinnen** zodat 'noaberschap' mogelijk blijft en het fundament (draagvlak voor het verenigingsleven en de school) sterk staat.
- ◇ Bestaanszekerheid van mensen vraagt om **investeren in duurzaamheid**. We gaan voor **nieuwe betaalbare én duurzame woningen**.

### Direct bouwen voor de doelgroep

- ◇ Om de gewenste verjonging van Beckum te realiseren, moeten woningen worden toegevoegd die direct zijn bedoeld voor de doelgroep jongeren en jonge gezinnen: zowel van binnen als van buiten Beckum.
- ◇ Dit betekent dat we grotendeels betaalbare woningen toevoegen en een kleiner deel in het middeldure segment.
- ◇ De 2<sup>^</sup>1 kap kan eventueel via CPO worden ontwikkeld: iets meer betaalbaar en draagt bij aan gemeenschapszin.
- ◇ Er worden locaties gekozen die op korte termijn ook voldoende aantallen mogelijk maken.

### Benutten bestaande voorraad

- ◇ Het bouwen van 130 woningen vraagt om een afweging waar woningbouw moet plaatsvinden. De kernkwaliteiten van het dorp en het groene buitengebied behouden en benutten we.
- ◇ We spreken de intentie uit om de bestaande gebouwen die nu leegstaan (of vrijkomen) te benutten voor starterswoningen en woningen voor kleine gezinnen. Woningssplitsing en het benutten van karakteristieke schuren staan nadrukkelijk op de radar. Ook het toevoegen van tijdelijke woonvormen als een uuthuske (bijvoorbeeld op een erf) zijn de moeite waard om mogelijk te maken.

### Snelheid is geboden

- ◇ Tijdens het jongerencafé (oktober 2022) was er een groep van circa 50 jongeren (van 17 tot 32 jaar oud) die allemaal in Beckum willen wonen. Een deel van deze groep heeft haast. Het zijn de jongeren die op het punt staan een gezin te willen starten/op zoek zijn naar een iets grotere woning (een tweede stap op de woningmarkt). Ze staan op het punt af te haken.
- ◇ 90 van de 130 woningen worden zo snel als mogelijk ontwikkeld. Daarna wordt ingezet op een gefaseerde toevoegingsstrategie (inclusief bestaande voorraad) zonder de grote schommelingen die we in het verleden kenden.

## 5. Richting geven: het woningbouwprogramma

---

Met de kennis van nu (werking van de woningmarkt in Beckum en de positie van Beckum in de regio, uitkomsten van het WoON 2021, het verhuistromenonderzoek Atrivé, de nieuwe kaders vanuit (landelijke) politiek én doelstellingen van Beckum) vormt het woningbouwprogramma in de onderstaande tabel een richtsnoer. Op basis van de huidige omstandigheden concluderen we het volgende:

- ◇ Er ontbreekt een aantal treden op de woningmarkt in Beckum: betaalbare woningen, kleinere woningen, meergezinswoningen en geclusterd wonen.
- ◇ De beoogde woninggroei benutten we om de doelgroep te bedienen: starters en jonge huishoudens. Dat vraagt een programma dat grotendeels **betaalbaar** is.
- ◇ Uit het WoON (landelijk wonen in Oost-Nederland) blijkt dat veel woningzoekenden op zoek zijn naar een **koopwoning**. Dat geldt voor bijna alle doelgroepen.
- ◇ Uit het WoON, het verhuistromenonderzoek én het jongerenpanel blijkt ook dat een deel van jonge starters/jonge gezinnen meer kan besteden. Een groot deel heeft al werk en woont nog thuis en kan zo een leuk startvermogen bij elkaar sparen. Daarom zetten we ook een (klein) deel in op middelduur.
- ◇ Uit het WoON (landelijk wonen in Oost-Nederland) blijkt dat er ook een grotere behoefte is aan **huur** dan er nu beschikbaar is. Bovendien stelt het Rijk nieuwe kaders aan gemeenten (30% sociale huur per gemeente en van de nieuwbouw 2/3 betaalbaar vanaf 2025).
- ◇ De gemeenteraad van Hengelo heeft een motie vastgesteld dat er op gemeentelijk niveau 25% sociale huur in het nieuwbouwprogramma moet zitten.
- ◇ Op regionaal en lokaal niveau zijn er veel (bijzondere) doelgroepen die zitten te springen om een **sociale huurwoning**. Van spoedzoekers (bijvoorbeeld mensen na een echtscheiding), uitstroom beschermd wonen (dient versnel te worden) tot statushouders. Hengelo kan momenteel niet voldoen aan de taakstelling statushouders en de verwachting is dat deze groep groter wordt. De zoektijden bij woningcorporaties lopen op, dus de behoefte stijgt. Woningcorporatie Welbions heeft aangegeven dat zij Beckum minder geschikt vindt voor meer kwetsbare aandachtsgroepen, omdat het een groep is die (vaak) geen auto tot beschikking heeft. De aanwezigheid van voorzieningen binnen loopafstand en de nabijheid van werkgelegenheid is belangrijk voor een goede integratie. Wel denkt Welbions dat Beckum een warm bad kan zijn en een interessante plek voor (toekomstige) jonge gezinnen die verlangen naar landelijk wonen en nu in Hengelo wonen. Die groep een plek bieden in Beckum zorgt voor minder wachttijden in Hengelo. Welbions ziet kans voor circa 10 tot 20 woningen. Bovendien ziet Welbions een potentiële transformatielocatie in de kern waar verdichting mogelijk is. Welbions werkt een en ander graag nader uit in een bod aan de gemeente Hengelo als onderdeel van de prestatieafspraken 2023.
- ◇ Tot slot, zien we vraag naar enkele levensloopbestendige woningen voor senioren. Het is kansrijk om dit te combineren met woningen voor jongeren en jonge gezinnen, omdat de groepen tijdens de klantenpanels dezelfde woonvormen aantrekkelijk vinden (zie ook de bijlage).

Op de volgende pagina treft u het woningbouwprogramma aan. Daarbij is ook inzichtelijk gemaakt wat de consequentie zijn voor de diversiteit van de woningvoorraad.

## Woningbouwprogramma 2023 - 2035

Segment	Bandbreedte aantal woningen
Sociale huur eengezins (eventueel klein deel middenhuur)	10 - 15
Sociale huur appartement (eventueel klein deel middenhuur)	0 - 5
Koopeengezins tot € 330.000,-	75 - 80
Koopeengezins € 330.000,- – € 450.000,-	15 – 25
Koopappartement tot € 275.000,-	10 – 20
Koopappartement € 275.000,- – € 395.000,-	0 - 5
Verzorgd wonen (eventueel mix huur koop)	10 - 15
<b>Totaal</b>	<b>120 - 140</b>

## Differentiatie woningvoorraad nu en straks (2035)

(links absolute aantallen/rechts %)



## 6. Richting geven: mogelijke woonvarianten Beckum

In verschillende werksessies legden we woonvormen voor aan de deelnemers. Onderstaande woonvormen kwamen als favoriet naar voren.  
2<sup>^</sup>1 kap/traditioneel rijtjeshuis/hofjes woningen/uuthuske/erfdelen/appartementen.



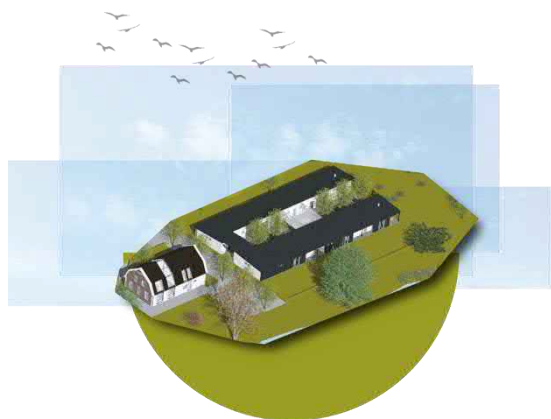
**TRADITIONEEL RIJTJESHUIS** | *MIDDENDUUR*



**HOFJES** | *DOORSTROOM*



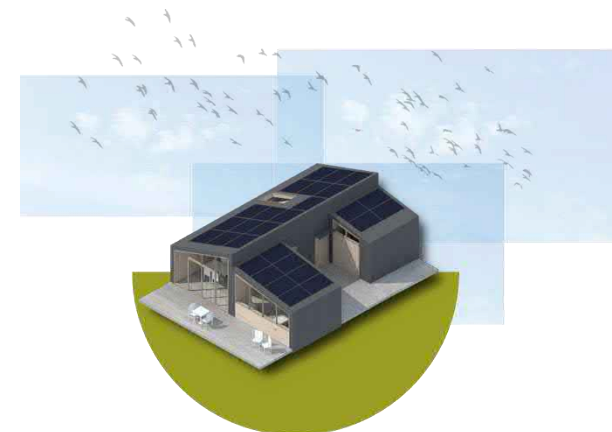
**APPARTEMENT** | *BETAALBAAR*



**ERFDELEN** | *DOORSTROOM*

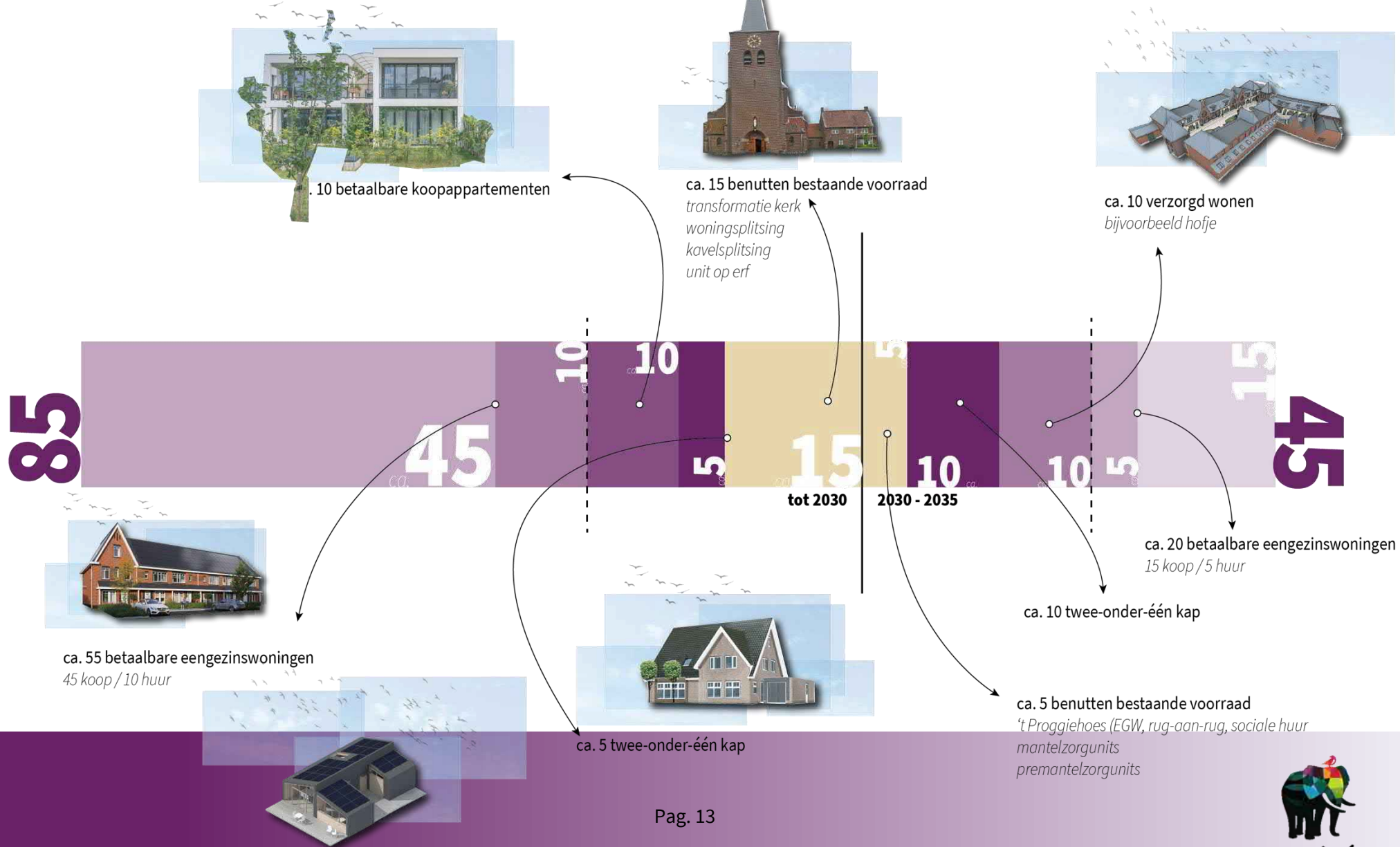


**2-ONDER-1** | *MIDDENDUUR*



**UUTHUSKE** | *FLEXIBEL*

# 7. Richting geven: woningtypes en fasering Beckum



## 8. Waarmaken: sturen op realisatie

---

### In plannen kunnen mensen niet wonen

In een klein land als Nederland waar de strijd om de ruimte heftiger wordt, is woningbouw, vooral als er versneld gebouwd moet worden, best complex. Het gaat om de realisatie van plannen. Meer bouwen betekent het vinden van locaties, het doorlopen van procedures, het intensief overleg met bewoners en het ontwikkelen van die locaties. Bij het ontwikkelen zijn private en publieke partners en disciplines betrokken. Ook spelen verschillende aspecten een rol, zoals financiële en bestuurlijke. Goede cijfers zijn onontbeerlijk om woningbouw te realiseren; goed met elkaar omgaan is net zo belangrijk. Nieuwsgierigheid en het begrijpen van elkaars belangen vormen de drijvende kracht om tot oplossingen te komen. Alleen als alles goed op elkaar is afgestemd, verloopt een gebiedsontwikkeling succesvol. Dan moeten partijen nú keihard aan het werk. Dit vraagt om regie én een partij die de druk op de ketel houdt. De huidige werkwijze (een nauwe verbinding tussen gemeente en dorpsraad in het ontwikkelteam en de werkgroep, onder aanvoering van (externe) projectleiding) werkt goed en is een essentiële sleutel tot succes.

### Regie vraagt volgens ons om drie pijlers

1. Up-to-date-data en uitwisseling van gegevens tussen gemeente, markt en provincie. Woningen worden alleen gebouwd als de afstemming tussen al deze spelers tot stand komt: sturing met cijfers (zie ook monitoring en bijsturing volgende pagina).
2. Het organiseren van een vruchtbaar overleg met grondeigenaren en marktpartijen (zoals initiatiefnemers (bijvoorbeeld CPO), corporatie, ontwikkelende aannemer, projectontwikkelaar: sturing via dialoog).
3. Een rijk gevulde instrumentenkoffer, waarin situationeel grondbeleid een factor van belang is.

De gemeente en de dorpsraad maken de keuze samen te versnellen. De afspraken tussen gemeente en de dorpsraad Beckum weerspiegelen het gedeelde beeld en de gezamenlijke overtuiging dat partijen alleen kunnen versnellen als ze samenwerken en elkaar aan de afspraken houden. De onderlinge afhankelijkheden in deze afspraken zijn groot. De dorpsraad en de gemeente zijn volop bezig met het creëren van de juiste randvoorwaarden. Het versnellen van initiatief naar realisatie vraagt onder andere om:

- ◇ Goed weten welke locaties kansrijk zijn om te versnellen (wordt momenteel hard aan gewerkt).
- ◇ Goed weten welke doelgroepen prioriteit krijgen (staat in dit stuk).  
Woonvarianten waarin door standaardisatie van innovatieve bouwmethodes snelheid kan worden gemaakt, bieden een kans (de woonvarianten studie heeft interessante ideeën aangereikt).
- ◇ Inzet van ambtelijke capaciteit (provincie en gemeente) en randvoorwaarden soepeler (in het geval van Beckum gaat dit om woningsplitsing binnen de rood-voor-rood-regeling, maar ook om het plaatsen van tijdelijke woningen (bijvoorbeeld Uuthuskes) op het erf van ouders en premantelzorgwoningen).

## Onzekere tijden en passende vormen van projectontwikkeling

De afspraken worden gemaakt in onzekere tijden en sowieso vereist de lange horizon realisme en aanpassingsvermogen als de omstandigheden wijzigen. Koopprijzen dalen voor het eerst sinds jaren (die van de vrijstaande woningen het snelste), de rente stijgt (wonen wordt duurder) en de inflatie is hoog. Ondertussen stijgen de bouwkosten en de toelevering van bouwmaterialen stopt. Ontwikkelaars worden terughoudender. Niemand weet hoelang de oorlog in Oekraïne nog duurt; of we van een stagnerende economie in een recessie komen of dat we toch weer de opgaande lijn met snel herstel pakken. Van de vorige crisis hebben we geleerd dat anticyclisch bouwen belangrijk is. Dat vraagt nu al nadenken over de vorm van projectontwikkeling.

- ◇ CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is daarin een aantrekkelijke ontwikkelingsvorm.
- ◇ Het oprichten van een (dorps)coöperatie kan hierin een slimme ontwikkelvariant zijn.
- ◇ Regionale ontwikkelende aannemers en woningcorporaties zijn vaak helpende partij.

### Monitoring en bijsturing: bouwen en meebewegen met de woonbehoefte

Het woningbouwprogramma dat als richtsnoer dient, past goed in onzekere tijden; juist doordat het grootste deel bestaat uit betaalbare (rij)woningen. Tijdens de vorige crisis hebben veel ontwikkelaars hun plannen op die manier geherprogrammeerd: van duur naar betaalbaar. Toch is het essentieel dat de dorpsraad samen met de gemeente (en marktpartijen) de vinger aan de pols houdt én bijstuurt waar nodig. We willen meebewegen met de woonbehoefte.

- ◇ Dat vraagt om periodiek de prijsontwikkeling van de woningmarkt en de slaagkansen van woningzoekenden (ook in de sociale huursector) te volgen. Welke vraagverschuivingen zien we, hoeveel plannen ontstaan er in andere kleine kernen, wat is de impact van die plannen op de afzetbaarheid in Beckum, zijn er redenen om bij te sturen?
- ◇ Als de realisatie achterblijft, moeten partijen zoeken naar passende oplossingen: versnellen, omkatten of richten op andere initiatieven. Indien op enig moment te veel woningen tegelijk op de markt worden gebracht ontstaan afzetproblemen. Ook dat vraagt afstemming.
- ◇ Dat vraagt om een periodieke actualisering van de lijst met woningbouwplannen (inclusief voornemens tot sloop en woningsplitsingen).

## Provincie Overijssel is een cruciale partner

Gemeente en dorpsraad verwachten van elkaar dat ze de nodige inspanningen leveren vanuit eigen verantwoordelijkheid én dat ze elkaar aanspreken als dat nodig is. Voor beide partijen is het in de huidige fase van ontwikkeling essentieel dat ook de provincie Overijssel het geschetste beeld onderschrijft vanuit dezelfde overtuiging dat alle partijen handelen vanuit verbinding met de gemeenschap: niet alleen op de regels letten, maar vooral zien hoe ons handelen voor de mensen uitpakt; dienstbaar en responsief het goede doen. Wederkerige afspraken waarin de samenwerking wordt versterkt. De opgaven van deze tijd én de opgaven in Beckum vragen om een overheid (Rijk, provincie, waterschap en gemeente) die -dwars door de bestuurlijke hokjes en schalen heen- op inhoud weet te verbinden. Het is dan ook geweldig nieuws dat de provincie Overijssel een intentieverklaring wil tekenen. De provincie Overijssel staat achter Beckum.

# Bijlage - Bijeenkomsten: sfeer en uitkomsten



## Jongerencafé

- ◇ Tijdens het jongerencafé (oktober 2022) was er een groep van circa 50 jongeren (van 17 tot 32 jaar oud) die allemaal in Beckum willen wonen. Van de aanwezigen wonen acht mensen niet in Beckum.
- ◇ 39 jongeren willen een koopwoning, vier mensen overwegen allebei: koop en huur.
- ◇ Mensen die overwegen alleen een woning te kopen, noemen de volgende aankoopbedragen: van € 180.000,- tot €400.000,-. Gemiddeld: circa € 245.500,-.
- ◇ Een substantieel deel van de aanwezigen spaart voor een koopwoning. Ze nemen eigen vermogen mee: laagst genoemde bedrag: € 15.000,-; hoogste: € 100.000,-. Gemiddeld: circa € 57.000,-.
- ◇ De groep die tijdens de avond kiest voor de vorm 2 onder 1 kap bestaat vooral uit mensen die toe zijn aan een tweede stap in hun wooncarrière. Ze hebben haast. Het zijn de jongeren die op het punt staan een gezin te willen starten/op zoek zijn naar een iets grotere woning (een tweede stap op de woningmarkt). Ze staan op het punt af te haken.
- ◇ Bij de koopappartementen gaven mensen duidelijk aan dat ze alleen op zoek zijn, niet veel ruimte nodig hebben en ook beperkt budget beschikbaar hebben.
- ◇ Bij het erfdelen stonden vooral jongeren waarvan de ouders een erf hebben. Hier werd een duidelijk beroep gedaan op de gemeente. Zij vragen hier om meer mogelijkheden ("zo'n mooi Uuthuske op het erf"). Een deel van de erfdelers gaf aan als tweede keus een koopappartement te willen betrekken of een traditionele rijtjeswoning.
- ◇ Circa tien deelnemers gaven aan zelf te willen bouwen. Dat zou dan een 2 onder 1 kap zijn.



## 60 + café

- ◇ Tijdens het 60 + café (november 2022) was er een groep van 28 mensen in de leeftijd tussen de 59 jaar en 83 jaar. Tien mensen waren jonger dan 70. Iedereen woont nog zelfstandig.
- ◇ Het merendeel (19 mensen) woont nu in een vrijstaande woning. Zeven mensen wonen in een 2 onder 1 kap of rijwoning (waarvan drie mensen in een sociale huurwoning) en twee mensen hebben heel bewust gekozen voor een appartement in de Appelhof. Zij drukten de aanwezigen op het hart om vooral op tijd samen met je partner te verhuizen.
- ◇ We spraken met elkaar over kiezers/blijvers/moeters. Zes mensen hebben al bewust hun eigen woonsituatie veranderd (door te verhuizen of door de eigen woning aan te passen). Zeven mensen geven aan te spelen met de gedachte te verhuizen: een kwart van de groep. Aan het einde van de avond blijken er op korte termijn (binnen drie jaren) maar drie mensen echt te willen verhuizen. De twijfelaars geven aan dat het afhankelijk is van product en locatie.
- ◇ We hebben gesproken over de mogelijkheid van sociale huur en de mogelijkheid die Welbions heeft om eventueel vrije toewijzingsruimte te benutten. De aanwezigen zijn benieuwd op basis van welke voorwaarden Welbions eventueel de vrije toewijzingsruimte wil inzetten.
- ◇ In de smaak vallen: hofjeswoningen, uuthuuskes (ideaal om ook geclusterd bij elkaar te zetten (biedt wat meer buitenruimte dan een hofjeswoning) en appartementen. En natuurlijk de eigen woning (11 mensen). Bij de tweede keuze groeit de groep die kiest voor een hofjeswoning (12 mensen). Uuthuuskes hetzelfde (6 mensen) en nu komt de transformatie van de kerk in beeld (4 mensen). Oud en jong door elkaar is een nadrukkelijke wens.
- ◇ Opvallend is dat de aanwezigen de woningbouwlocaties 2 en 3 en het 't Proggiehoes aantrekkelijk vinden en juist niet in de buurt van het sportpark (verlichting).
- ◇ Tot slot noemen de aanwezigen nog enkele voorzieningen die zij essentieel vinden voor oud worden in Beckum: verenigingsleven, ontmoetingsplek voor ouderen, openbaar vervoer, passende woonvormen, voldoende thuiszorg, maar bovenal de aanwezigheid van jongeren en jonge gezinnen. Zonder hen geen toekomst in Beckum.



# Atrivé - Specialist op het domein Wonen



Elke Atrivé-adviseur wil bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken. We willen écht het verschil maken. Dat vraagt om oprechte betrokkenheid. Met die drive zetten we onze expertise dagelijks in bij corporaties, gemeenten en huurdersorganisaties.



Succes behalen wij samen met onze opdrachtgevers. Door een fijn samenspel zijn wij voor veel opdrachtgevers een 'trusted advisor'.



Atrivé werkt al vele jaren aan de grote uitdaging om participatie van partners, inwoners en huurders betekenisvol te laten zijn. Het organiseren van betrokkenheid is de rode draad in onze projecten.



We zijn actief op het gebied van wonen & zorg, leefbaarheid en duurzaamheid. We kennen de regionale en lokale dynamiek in het maatschappelijke en politieke speelveld.



We houden ons ook bezig met onderzoek, voor gemeenten, corporaties en rekenkamers.



Ook verzorgen wij opleidingen en masterclasses voor bestuurders en toezichthouders. Wij werken hierin ook samen met de VTW.



Atrivé heeft jarenlang ervaring met werving en selectie van bestuurders, commissarissen, managers, sleutelfiguren en interim-managers.



Atrivé heeft ook ervaring met training en coaching van medewerkers of teams, waarbij we vaak werken met werken met Insights Discovery.



Voor het assessment hanteren wij de TMA-methode.



Redenen waarom mensen bij Atrivé werken: impact, groei, plezier, teamgevoel, vrijheid & verantwoordelijkheid.



Atrivé, specialist op het domein wonen

Orteliuslaan 1000, 3528 BD Utrecht

T 030 693 60 00

[www.atrive.nl](http://www.atrive.nl)

Adviseren | Onderzoeken | Trainen & Coachen | Werving & Selectie | Interim & Detachering



atrive.

---

# RUIMTELIJK ONTWIKKELINGSPLAN LEEFBAAR BECKUM

## *RUIMTELIJK RAAMWERK*

APRIL 2023  
OPDRACHTGEVER: GEMEENTE HENGELO + STICHTING DORPSRAAD BRUISEND BECKUM  
PROJECTNR 20221106

**RHO ADVISEURS**



Gemeente  
**Hengelo**

  
Stichting Dorpsraad  
**Bruisend  
Beckum**

---

# INHOUD

- 1 Inleiding
- 2 Het landschap
- 3 De kern Beckum
- 4 Relevante milieuaspecten
- 5 Ruimtelijk Raamwerk

---

# 1 INLEIDING



# OPGAVE

Beckum staat voor een integrale ruimtelijke opgave. De behoefte aan betaalbare woningen is groot, met name onder de jongeren in Beckum. Het behoud van deze doelgroep is essentieel voor de instandhouding van voorzieningen en de leefbaarheid in de kern. In de Omgevingsvisie Hengeloos Buiten 2020 wordt hier voor Beckum op ingezet. In het gebiedsgericht Omgevingsprogramma deel 1 worden deze doelen geconcretiseerd. Er is behoefte aan 130 betaalbare woningen, daarnaast moet er ruimte worden geboden aan een MFA waardoor voorzieningen behouden en versterkt kunnen worden. Om de woningbouwopgave te kunnen laten landen, zijn verschillende locaties in beeld. In de toekomst kunnen ook nieuwe locaties in aanmerking komen voor woningbouwontwikkeling. De samenhang van deze ruimtelijke opgaven moet geborgd blijven, het is belangrijk om per locatie te weten wat er ruimtelijk speelt en hoe op kwaliteit kan worden gestuurd. Een andere grote uitdaging is dat er nog meer belangrijke opgaven spelen die consequenties hebben voor de woningbouwopgave. Denk aan ontsluiting, verbinding met het buitengebied, het vormgeven van dorpsranden, klimaatadaptatie en verduurzaming. Om hier op dorpsniveau structuur aan te geven en kaders te stellen voor voorziene én toekomstige ontwikkelingen, is dit Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum ontwikkeld. Het Ruimtelijke Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum maakt onderdeel uit van het op uitvoering gerichte Omgevingsprogramma deel 2.

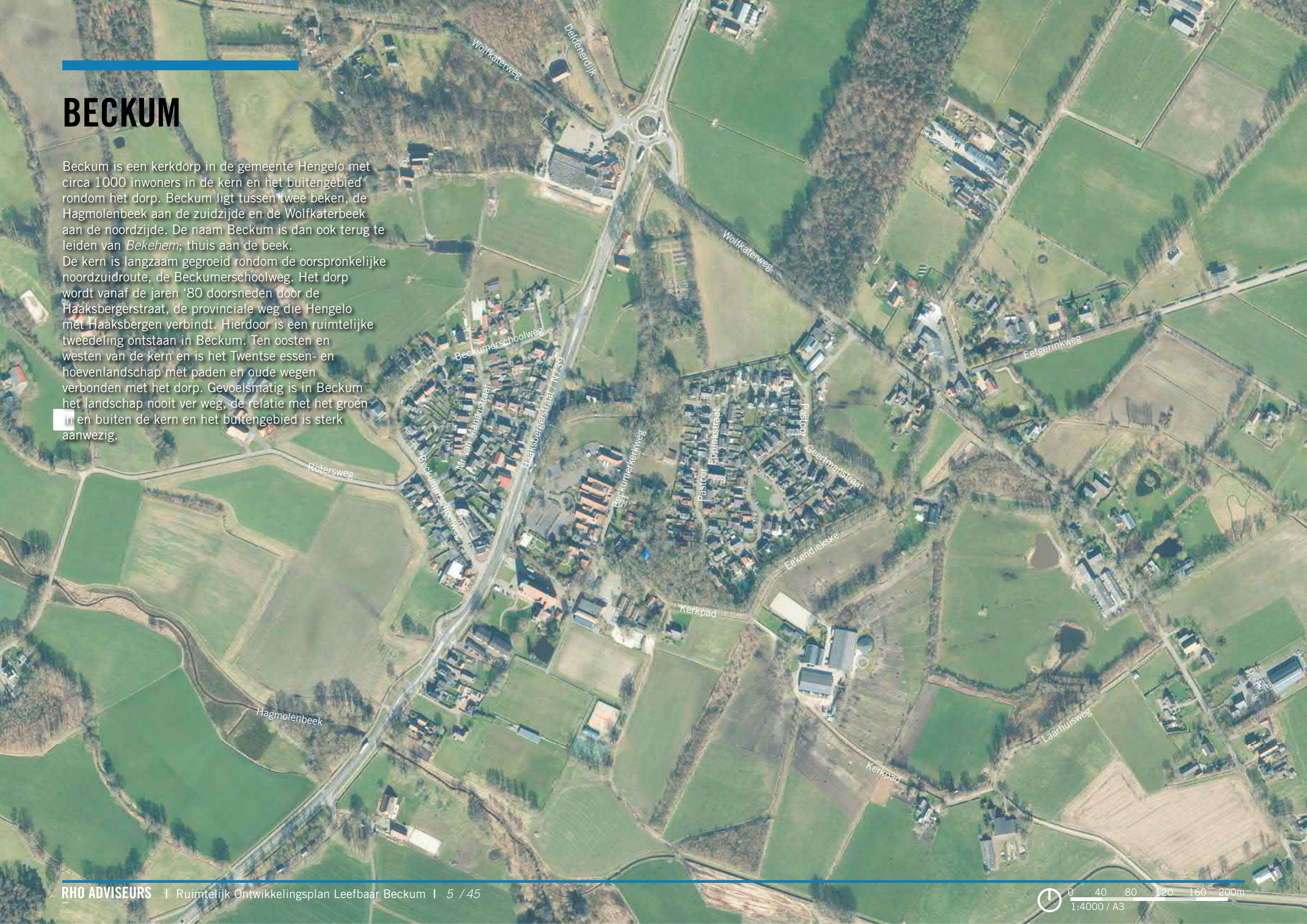
In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum worden vanuit een historische, landschappelijke en ruimtelijke analyse, ruimtelijke kernkwaliteiten bepaald die leidend zijn bij de vraag 'waar' en 'hoe' de woningbouwopgave een plek kan krijgen in Beckum. Daarnaast worden knelpunten of uitdagingen in beeld gebracht, waar aandacht voor wordt gevraagd bij de ontwikkeling van Beckum. In dit integrale ruimtelijk plan worden de kaders gegeven om de woningbouwopgave van 130 woningen op een passende, dorpseigen manier te laten landen in Beckum. De bestaande landschappelijke waarden en het dorpse karakter vormen daarbij een belangrijk uitgangspunt. Door de komende jaren in eerste instantie meer ruimte te bieden aan jonge gezinnen worden meerdere doelen bereikt: direct en indirect de verbetering van de leefbaarheid van Beckum en het vergroten van het draagvlak voor voorzieningen (primair onderwijs en verenigingsleven). Daarnaast wordt ingezet op een algehele kwaliteitsverbetering van Beckum, zoals het versterken van de relatie tussen het oostelijk en westelijk deel van Beckum, het behoud en het versterken van de landschappelijke waarden en de positionering van een MFA binnen de dorpskern.

In het Ruimtelijk Ontwikkelingsplan Leefbaar Beckum worden de ruimtelijke en programmatische kaders vastgelegd waarbinnen Beckum zich de komende 10-15 jaar gaat ontwikkelen. Het 'Ruimtelijk Raamwerk' vormt het vertrekpunt voor de verdere invulling van de woningbouwlocaties. De borging van de samenhang in ruimtelijk opzicht komt tot uitdrukking in het Ruimtelijk Raamwerk. Bij de ontwikkeling van de locaties zal voldaan moeten worden aan de behoefte op dat moment. Hiervoor is een woningbouwstrategie opgesteld. Beoogde woningbouwlocaties kunnen op basis van de uitgangspunten van het Ruimtelijk Raamwerk in de tijd separaat ontwikkeld worden.

# BECKUM

Beckum is een kerkdorp in de gemeente Hengelo met circa 1000 inwoners in de kern en het buitengebied rondom het dorp. Beckum ligt tussen twee beken, de Hagmolenbeek aan de zuidzijde en de Wolfkaterbeek aan de noordzijde. De naam Beckum is dan ook terug te leiden van *Bekehem*; thuis aan de beek.

De kern is langzaam gegroeid rondom de oorspronkelijke noordzuidroute, de Beckumerschoolweg. Het dorp wordt vanaf de jaren '80 doorsneden door de Haaksbergerstraat, de provinciale weg die Hengelo met Haaksbergen verbindt. Hierdoor is een ruimtelijke tweedeling ontstaan in Beckum. Ten oosten en westen van de kern en is het Twentse essen- en hoevenlandschap met paden en oude wegen verbonden met het dorp. Gevoelsmatig is in Beckum het landschap nooit ver weg, de relatie met het groen in en buiten de kern en het buitengebied is sterk aanwezig.





# BECKUM IN BEELD



H. Blasiuskerk



Haaksbergerstraat



Eekendiekske



Beukenhof



Basisschool De Bleek



Sportaccomodatatie TVO



Houtwallen als dorpsrand



Pastoor Geertmanstraat



Proggiehoes

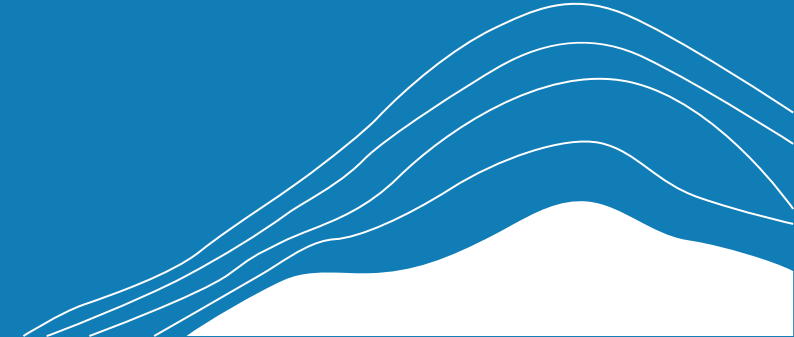
---

## 2 HET LANDSCHAP

Op basis van een analyse van Beckum en de ruimtelijk relevante context, worden de landschappelijke kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In hoofdstuk 2 worden de volgende onderdelen inzichtelijk gemaakt:

- Positionering van Beckum aan de hand van de historische ontwikkeling. Wat zijn de (cultuur)historische elementen en in welke mate kunnen deze bepalend of leidend zijn bij de ontwikkeling van woningbouw in en rondom de kern van Beckum
- Landschappelijke analyse van Beckum in de directe context;

Op basis van de historisch-landschappelijke analyse worden kernkwaliteiten vanuit het landschap gedefinieerd, die leidend zijn bij de beoogde ontwikkelingen in en rondom de kern Beckum. Tevens worden opgaven en aandachtspunten gedefinieerd die essentieel zijn bij de nadere uitwerking.



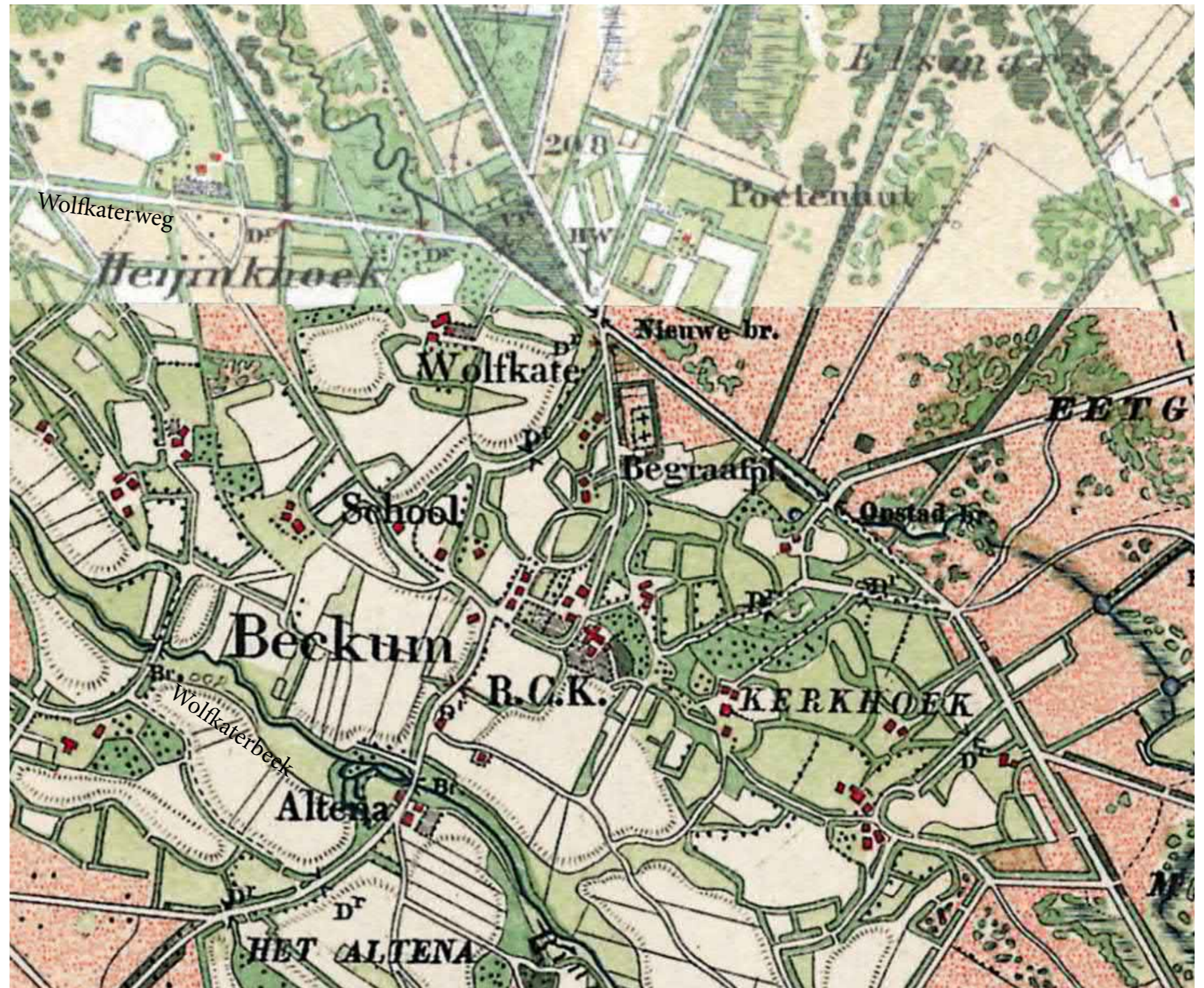
# HISTORISCHE ONTWIKKELING

Aan de hand van een reeks historische kaarten wordt de ontwikkeling van Beckum en het omliggende landschap in de laatste eeuw weergegeven.

## 1900

De kaart van rond 1900 laat fraai het kleinschalige karakter van de omgeving van Beckum zien; de meeste percelen hebben randbeplanting. Ook de wegen worden veelal begeleid door beplanting. De kavelstructuur is grotendeels grillig. Ten noordoosten is de structuur rechtlijner. Opvallend is de stervormige kruising (op de plek waar nu de rotonde is). Beckum bestaat slechts uit verspreide bebouwing, van een 'kern' is nog geen sprake. Wel zijn een aantal elementen te herkennen. Het gebouw dat is aangeduid met 'School' is het huidige Proggiehoes, ook de kerk is aanwezig, net als de begraafplaats.

Zowel ten zuiden als ten noorden van Beckum loopt een zuidoost-noordwest gerichte beek (de Hagmolen- en Wolfkaterbeek). Er zijn zowel akkers (wit) als weilanden (lichtgroen) aanwezig. Ten noordoosten van Beckum is een deel van de heide (rood) nog niet in ontginning genomen. Er zijn duidelijke hoogteverschillen in het landschap te zien; de akkers (zogenaamde 'eenmansessen') liggen hoger dan hun omgeving.

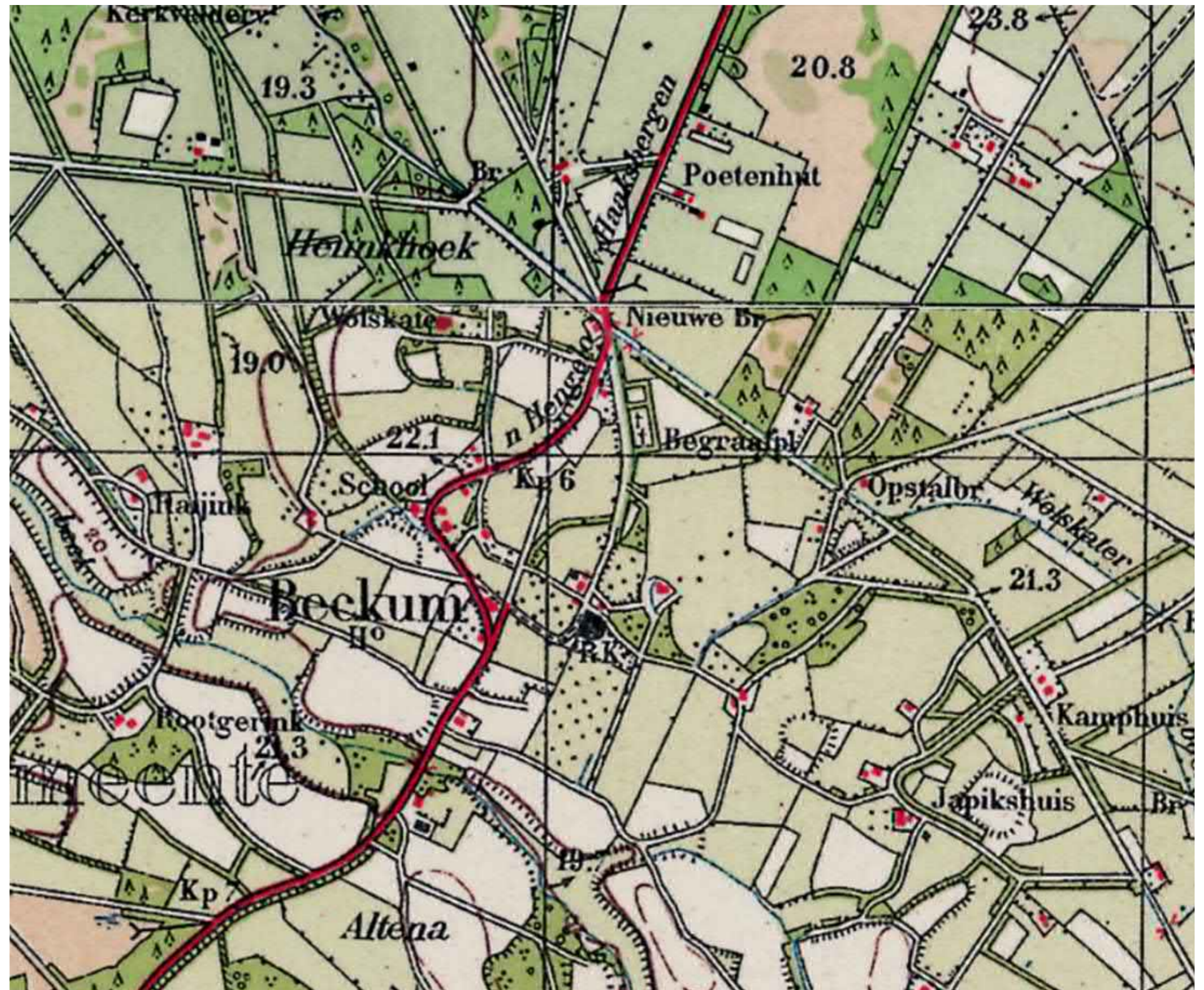


# HISTORISCHE ONTWIKKELING

## 1940

Rond 1940 is een deel van de perceels- en wegbeplanting verdwenen, waardoor de kleinschaligheid van het gebied afneemt. Ten noorden van Beckum is beplanting in de vorm van kleine (naaldbomen)bosjes aanwezig. De heidegronden zijn inmiddels vrijwel geheel ontgonnen, en in gebruik als weiland en bos. Opvallend zijn de boomgaarden die rond de 'kern' Beckum ontstaan.

De kleine hoogteverschillen zijn nog altijd goed zichtbaar, met name langs de Hagmolenbeek. De weg tussen Hengelo en Haaksbergen wordt een belangrijke doorgaande route. Ook is de aanzet voor wat later de Haaksbergerstraat zal worden, zichtbaar.



# HISTORISCHE ONTWIKKELING

1950

Na de oorlog wordt de verbinding Hengelo - Haaksbergen definitief rechtgetrokken en ontstaat het wegenpatroon in de kern zoals dat nu grotendeels herkenbaar is. Opvallend is de 'lus' rondom de kerk, deze is met de komst van de sportvelden later weer verdwenen. De Beckumerkerkweg met de noordzuid groenstructuur, en de perceelsgrenzen waarbinnen de latere woningbouwontwikkeling een plek zal krijgen, zijn goed te herkennen.



# HISTORISCHE ONTWIKKELING

## 1980

Rond 1980 is nog meer weg- en perceelsrandbeplanting verdwenen. De bebouwing van Beckum neemt gestaag toe, met name langs de Beckumerschoolweg en de Haaksbergerstraat. De lus die op het kaartbeeld van 1950 zichtbaar was, is verdwenen.



# HISTORISCHE ONTWIKKELING

## 2020

In de periode tussen 1980 en 2022 zijn kleine en grotere boselementen aangeplant. Na 1980 vindt aan de oostzijde van de provinciale weg een flinke uitbreiding van de kern Beckum plaats waardoor het zwaartepunt niet meer enkel aan de westzijde van het dorp ligt. De N739 vormt hiermee tevens een ruimtelijke barrière tussen het westelijk en oostelijk deel van Beckum; er ontstaat een tweedeling in de kern.



# LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

## Landschapstypen

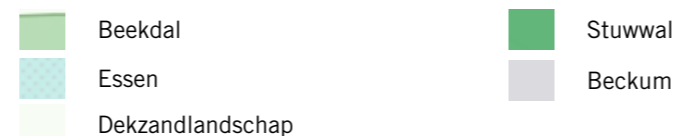
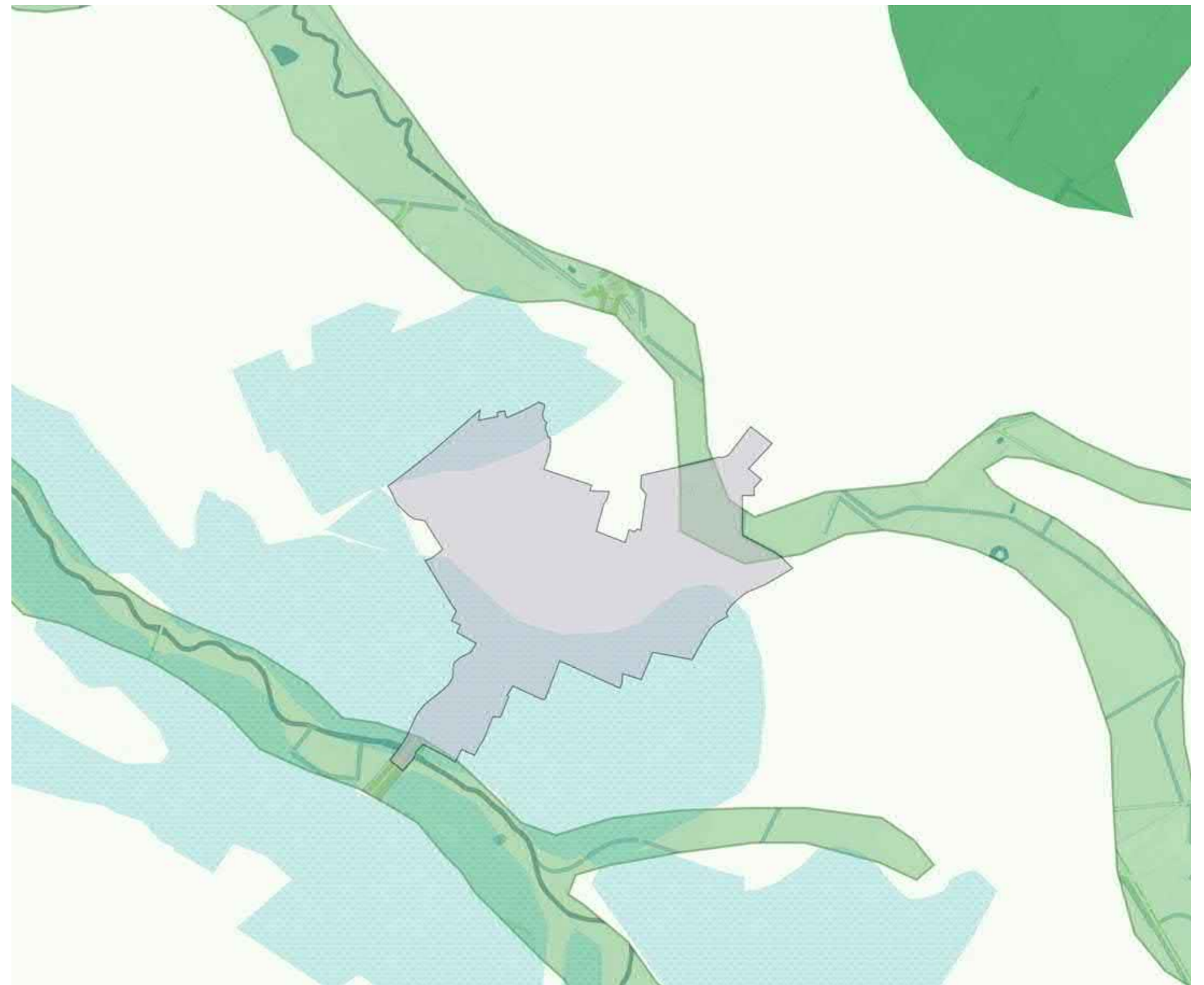
Beckum ligt op dekzandgronden. Het landschap rond Beckum wordt opgedeeld in een tweetal landschapstypen: het kampenlandschap en het beekdallandschap.

### **Essen- en hoevenlandschap/ kampenlandschap**

Het essen- en hoevenlandschap (ook wel kampenlandschap genoemd) is een oud cultuurlandschap. Het is overwegend een halfopen en afwisselend gebied met kleine landschapselementen (als bomenrijen, singels, houtwallen en bosjes), verspreide bebouwing en een fijnmazig en kronkelend wegenpatroon. Kenmerkend voor dit landschapstype zijn de oude (akker) bouwlanden die door het potstalsysteem jarenlang bemest zijn en daardoor een hogere en bolle ligging hebben gekregen (de essen). De essen zelf zijn open. In de omgeving van Beckum zijn vooral zogenaamde eenmansessen aanwezig; kleine essen. Boeren stichtten op kleine dekzandkopjes boerderijen (de hoeven). De bebouwing ligt in buurtschappen of verspreid rondom de essen. De verspreide erven, de hoeven, liggen als groene eilanden in het landschap. Gebouwen gaan op in het landschap door de situering. Typisch voor de bebouwing zijn grote zadeldaken en hallehuistype-boerderijen. Op het erf staan vaak bomen, zowel solitair als in groepen.

### **Beekdal**

De twee beken bij Beckum (de Hagmolen- en de Wolfkaterbeek) maken onderdeel uit van het zogenaamde beekdallandschap. Hieronder vallen ook de wat grotere stromen als de Vecht en de Reest. Kenmerkend voor het beekdallandschap zijn de door het beekdal meanderende beekloop, en de openheid van het landschap. Ook komt er beekbegeleidende beplanting voor. Het beekdallandschap ligt duidelijk lager dan de omgeving en bij de randen begint het essen- en hoevenlandschap, waar meer beplanting en bebouwing voorkomt. In het beekdal komt door de van oorsprong natte omstandigheden nauwelijks bebouwing voor en er zijn weinig wegen. Typisch voor dit landschap is dat de gronden voornamelijk in gebruik zijn als weiland en hooiland. De Hagmolenbeek heeft hogere (stroom)ruggen aan de randen. De Wolfkaterbeek is iets minder uitgesproken en heeft geen stroomruggen. Ter plaatse van de kern is de Wolfkaterbeek rechtgetrokken en niet meer als beek herkenbaar en beleefbaar.



Kenmerken van het landschap



# LANDSCHAPPELIJKE CONTEXT

## Landschapsstructuur

De omgeving van Beckum kent een fraaie, herkenbare landschappelijke structuur in noordwest-zuidoost richting. De twee beekdalen; de Hagsmolenbeek in het zuiden en de Wolfkaterbeek in het noorden bepalen deze richting. Daartussen ligt het kleinschalige hoevenlandschap, waar ook Beckum onderdeel van uitmaakt. Beckum wordt als het ware opgespannen tussen de twee beekdalen.

Beckum kent een sterke verwevenheid en directe relatie met het landschap. Dit komt door de kleine schaal van de kern, door de aanwezigheid van de landschapselementen als houtwallen en -singels in de dorpskern, en het zicht op het buitengebied vanuit de kern.

Op het kaartbeeld hiernaast zijn de verschillende (beleidsmatige) eigenschappen weergegeven die zijn toegekend als waarde aan het landschap. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Grotendeels is er overlap met het Provinciaal Natuurnetwerk (PNN). Bebouwing in deze zone is niet mogelijk.



	NNN		Bos / bomen
	PNN		Agrarisch grasland
	Eeuwenoud bos		Bouwland

Functie van het landschap

# BECKUM IN BEELD - LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN



Zicht op het halfopen Twentse landschap vanaf de Haaksbergerstraat



Houtwallen domineren het beeld in en rondom Beckum



De Hagmolenbeek nabij de sportvelden aan de zuidzijde



Doorzichten op het landschap vanuit de dorpskern



Rechts het Proggiehoes, met links de naastgelegen es en Erve Lonink



De overgang van bebouwing aan de dorpsrand (Eekendiekske)



Houtwallen als dorpsrand



Het agrarische karakter is voelbaar in en rondom Beckum



Beckum gezien vanaf de Rotersweg aan de westzijde

# KERNKWALITEITEN VANUIT HET LANDSCHAP

## Kernkwaliteiten

### *Essen- en hoevenlandschap/ kampenlandschap/ hoevenlandschap met eenmansessen*

- Zichtbaarheid van het landschap
- Beleefbaarheid van het landschap
- Halfopen landschap
- Middel- tot kleinschalig
- Onregelmatige verkavelingsstructuur
- Reliëf/ hoogteverschillen
- Aanwezigheid van eenmansessen en hoeven
- Konkeldende wegen, wegen hebben grillig karakter
- Aanwezigheid van zandpaden
- Houtwallen en -singels op perceelsgrenzen (mn eik), solitaire bomen op erven, bosjes
- Op de essen zelf geen beplanting
- Veelal akkerbouw op de essen
- Steilranden langs de essen

### *Beekdalen*

- Laag, nat
- Meanderende beken
- Weinig tot geen bebouwing
- Weinig beplanting
- Veelal grasland

***De omgeving van Beckum heeft een hoge landschappelijke kwaliteit door de aanwezigheid en de herkenbaarheid van beide landschapstypen. De houtwallen en -singels, bosjes en fraaie solitaire bomen maken het kampenlandschap waardevol. Het contrast tussen het hoeven/ kampen- en beekdallandschap maakt het gebied afwisselend. De ligging van Beckum, opgespannen tussen de twee beekdalen, vormt een kernkwaliteit. Ook de sterke verwevenheid en directe relatie met het landschap die/ dat Beckum kent/ kenmerkt, vormt een belangrijke ruimtelijke kwaliteit.***

# OPGAVEN EN AANDACHTSPUNTEN VANUIT HET LANDSCHAP

## Opgaven

### Landschap

- Behouden en versterken van de landschappelijke waarden
- Zichtbaar, herkenbaar en beleefbaar houden en maken van het landschap
- De ligging van Beckum ('beek-heim') tussen de twee beken benadrukken
- (De beleefbaarheid van) de beken en de beekdalen versterken
- De kleinschaligheid en grillig karakter van het kampenlandschap behouden en versterken
- Terugbrengen, behouden en/of versterken van houtwallen en -singels
- (Zicht op) de open essen vrijhouden

### Overgang dorpsrand / landschap

- Aandacht voor landschappelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen
- Bestaande houtwallen en volwassen bomen zoveel mogelijk handhaven en/of inpassen
- Groene, zachte overgang
- Geen harde dorpsrand

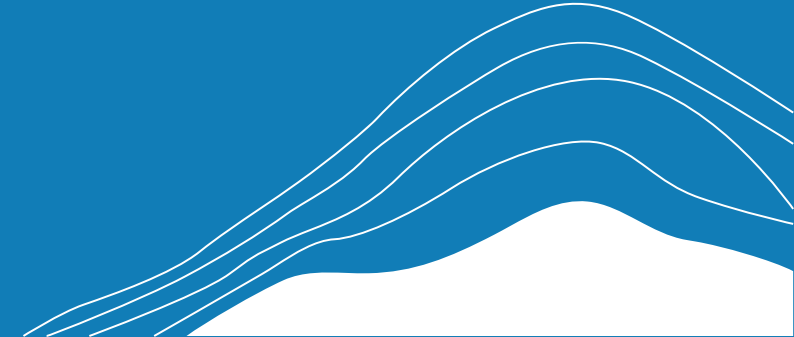


---

## 3 DE KERN BECKUM

Op basis van een analyse van Beckum en de ruimtelijk relevante context, worden de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling in beeld gebracht. In hoofdstuk 3 wordt aan de hand van een ruimtelijke en functionele analyse in beeld gebracht welke ruimtelijke kaders bepalend of leidend zijn bij de ontwikkeling van woningbouw in en rondom de kern Beckum.

Op basis van deze analyse worden kernkwaliteiten vanuit de kern van Beckum gedefinieerd, die leidend zijn bij de beoogde ontwikkelingen in en rondom de kern Beckum. Tevens worden opgaven en aandachtspunten gedefinieerd die essentieel zijn bij de nadere uitwerking.



# BECKUM IN DE CONTEXT

Beckum is een klein dorp en het enige kerkdorp in de Twentse gemeente Hengelo. In de directe omgeving, op een afstand van circa 10 kilometer, zijn de steden Hengelo, Enschede en de kern Haaksbergen te vinden.

Beckum is met name georiënteerd op de steden Hengelo en Haaksbergen. Dit komt door de ontsluiting van het dorp via de N739, de weg die Haaksbergen met Hengelo verbindt.

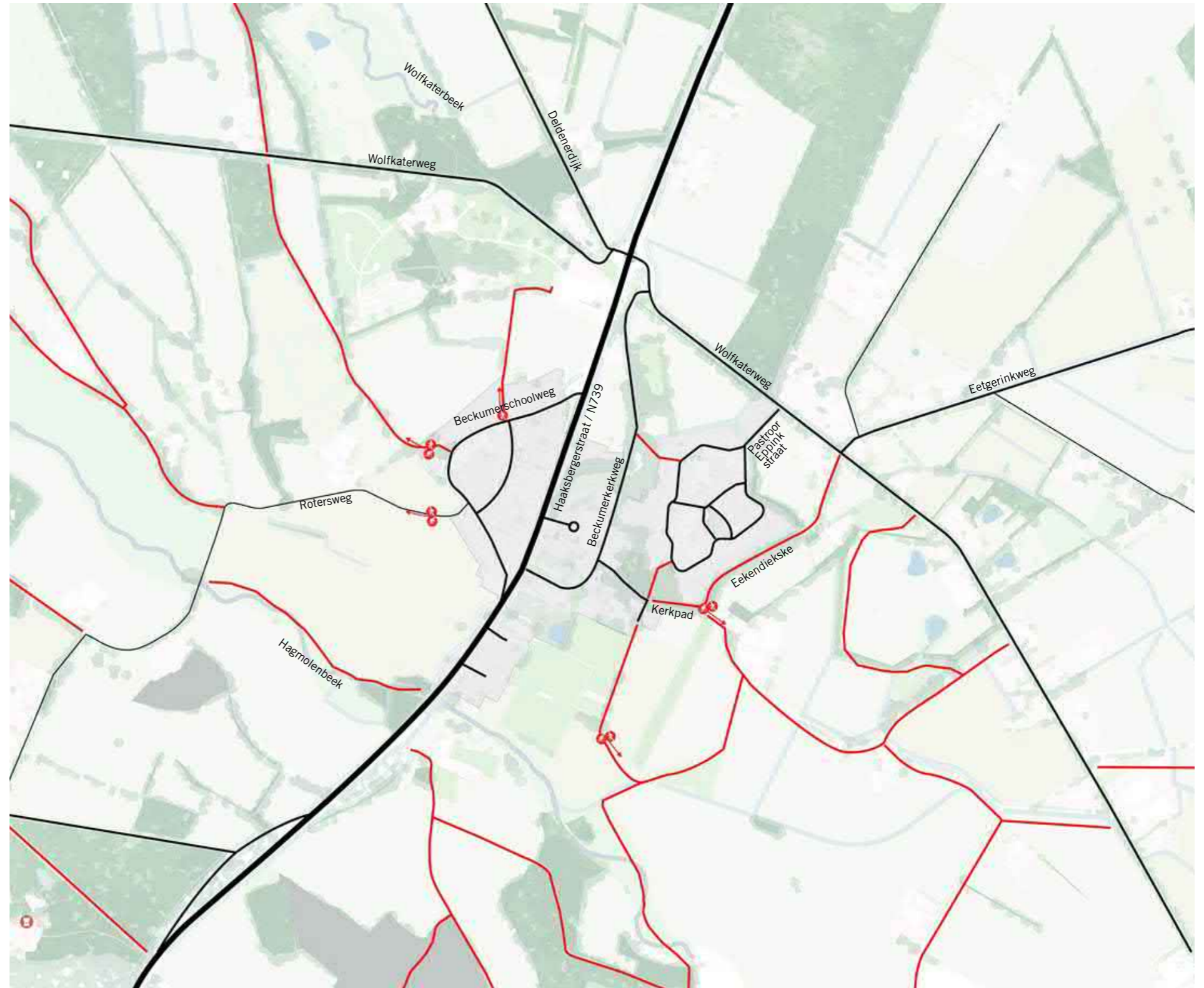
Op de luchtfoto van de omgeving is goed te zien dat Beckum in een kleinschalig landschap ligt met bospercelen en landbouwgronden. In een straal van circa 5 kilometer komt geen grootschalige bebouwing voor, wat het kleinschalige karakter verder versterkt.



# ROUTES EN VERBINDINGEN

Beckum is via de N739 ontsloten als doorgaande route voor auto-en vrachtverkeer en verbindt Beckum met Hengelo aan de noordzijde en Haaksbergen aan de zuidzijde. De rotonde aan de noordzijde ligt op de oostweg verbinding tussen Delden, Bentelo en Boekelo. Naast deze hoofdverbindingen zijn er vele langzaamverkeerroutes en verbindingen met het landschap, ook veelal gebruikt als recreatieve route. Op de kaart hiernaast zijn deze routes in het rood weergegeven.

Binnen de kern Beckum zelf is een onafhankelijke verkeerstructuur te herleiden. Aan de oostzijde wordt de woonwijk door middel van één verbinding ontsloten vanaf de Wolfkaterweg aan de noordzijde van het dorp. Daarnaast is de Beckumerkerkweg aanwezig die parallel loopt aan de Haaksbergerstraat en een informele route vormt in het middengebied in het dorp. De Beckumerschoolweg aan de westzijde van het dorp, is de oorspronkelijke noordzuid verbinding en takt aan op de Haaksbergerstraat. Er zijn geen directe verbindingen van oost naar west, met uitzondering van de fietstunnel onder de Haaksbergerstraat.






# BEBOUWING

Beckum vindt haar oorsprong rondom het voormalige schoolgebouw, het huidige proggiehoes, en de kerk. De Beckumerschoolweg vormt de doorgaande noord-zuid route, waarlangs gestaag een kleinschalig woonlint ontstaat. Het toevoegen van woningen gebeurt in eerste instantie kleinschalige en organisch. Na de oorlog vindt er een verdichting plaats met het doortrekken van de Haaksbergerstraat.

Er worden projectmatige uitbreidingen gerealiseerd. Zo wordt er gebouwd tot aan N-weg en de eerste ontwikkelingen aan de oostelijke zijde van de N739 komen van de grond. Hier wordt middels een nieuwe ontsluiting een interne lus gemaakt vanaf de Wolfkaterweg, waar de woningen van deze uitbreiding vanaf ontsloten worden. Een directe verbinding met de rest van Beckum ontbreekt. Bij de uitbreidingen worden veelal ruime vrijstaande- en twee onder één kap woningen gerealiseerd. Het huidige beeld is qua woningtypologie vrij eenzijdig.



-  Gebouwen tot 1960
-  Gebouwen van 1960 - 1990
-  Gebouwen van 1990 - 2022

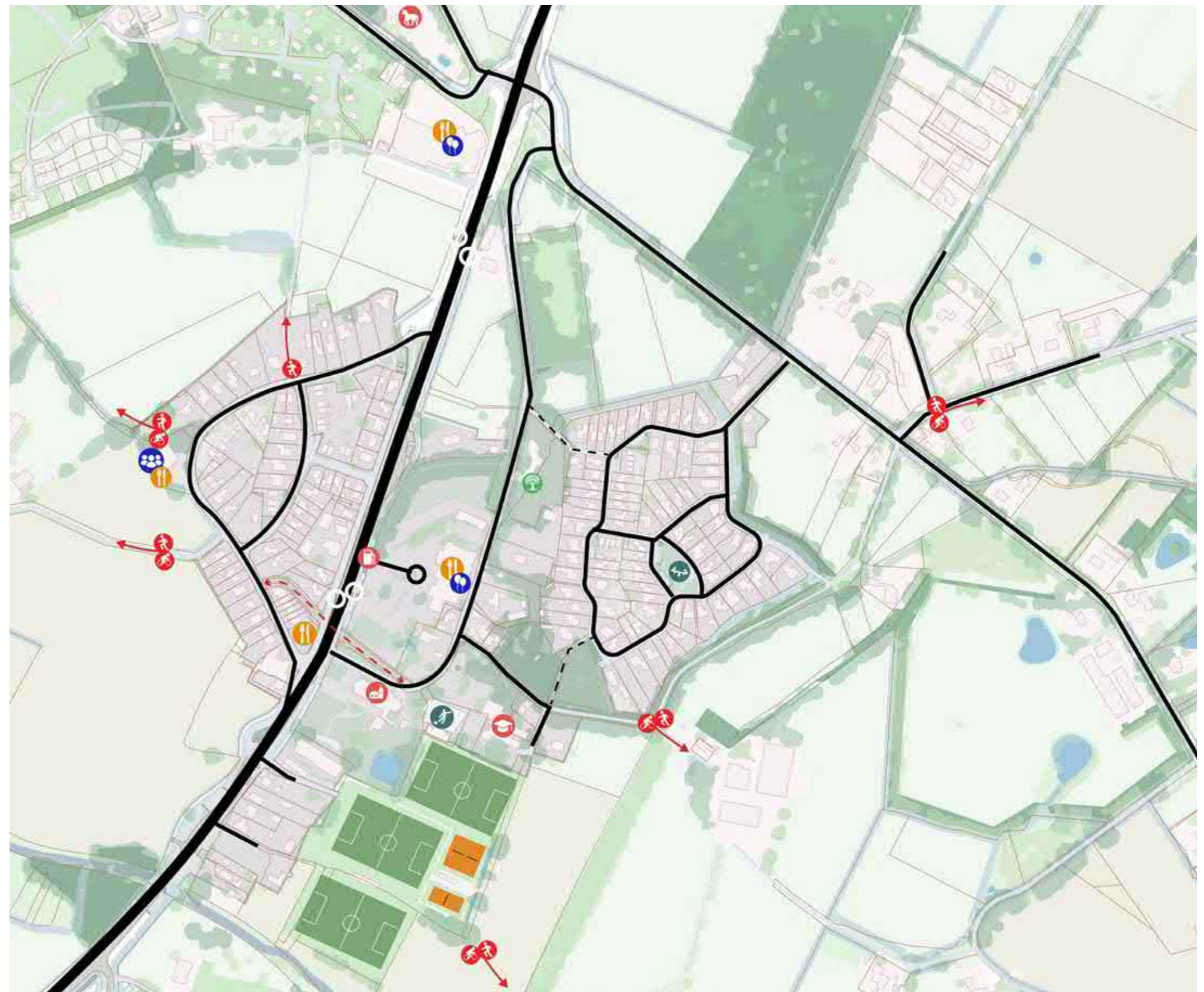









# FUNCTIES

Qua functionaliteit is Beckum voornamelijk een woonkern met enkele lokale en regionale functies. Beckum heeft een relatief groot sportcluster met meerdere tennisvelden, voetbalvelden een handbalveld en een sporthal. Nabij dit sportcluster is tevens de basisschool gevestigd. Het kerkgebouw is een landmark en tevens het meest beeldbepalende gebouw in het dorp, maar heeft haar oorspronkelijke functie verloren.

Het Proggiehoes, gevestigd in het voormalige schoolgebouw gelegen aan de westzijde van het dorp, voorziet in een maatschappelijke en culturele functie en heeft daardoor het karakter van een dorps huis. Het Proggiehoes is de plek waar onder andere het verenigingsleven en het toneel een plek heeft.

Verder heeft het dorp een café, een kapperszaak en een tankstation. Het restaurant 'Het Wapen van Beckum' is breed begrip in de regio als locatie voor dineren, evenementen en congressen. Tot slot ligt aan de rand van het dorp Beckum Palace. Eveneens een grote feestlocatie met een restaurant.



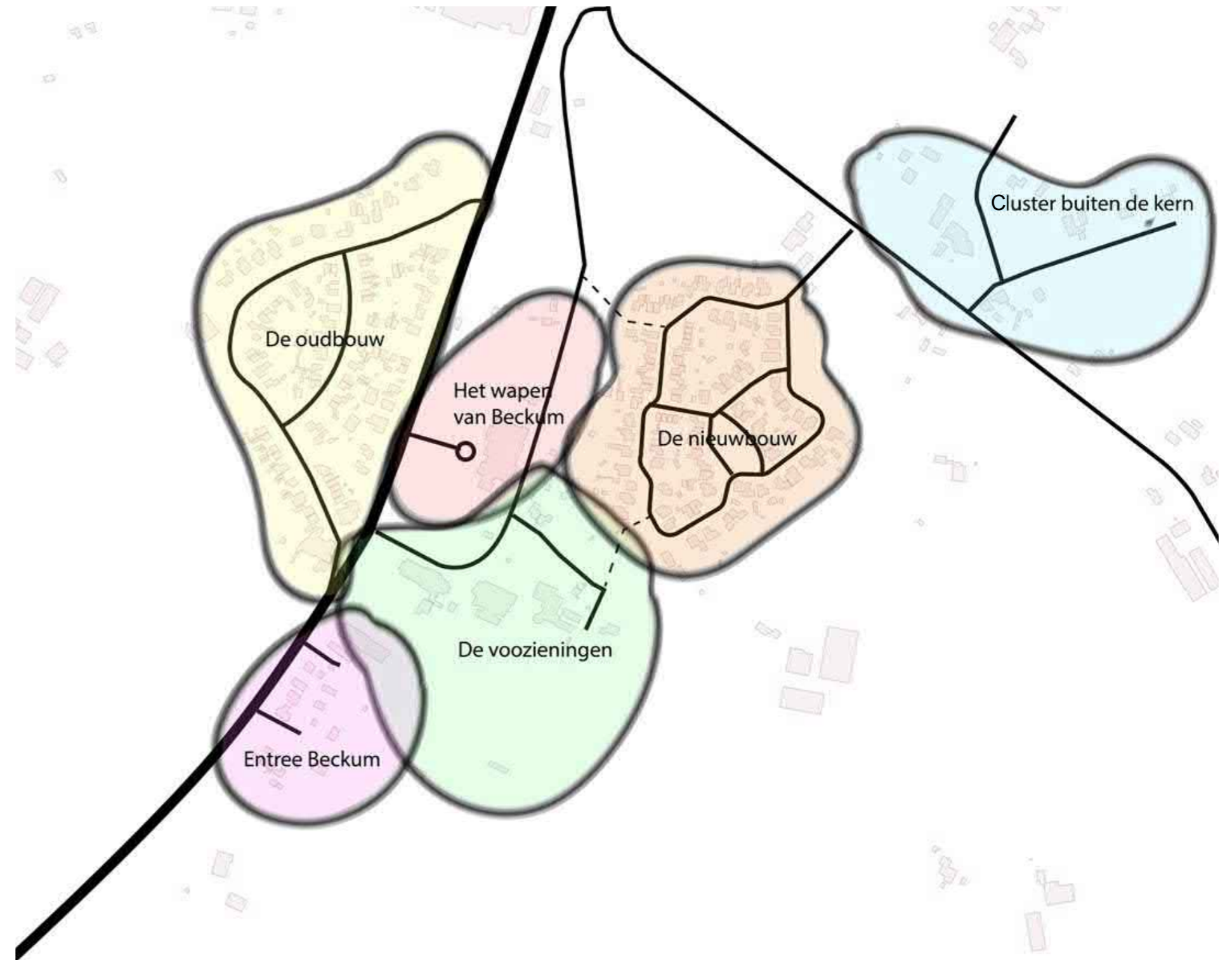
- |   |  |  |
|---|--|--|
|  Basisschool |  Feestlocatie / eetgelegenheid  |  Bushalte |
|  Sport       |  Belangrijke wandel/fiets route |  |
|  Kerk        |  Fietstunnel                    |  |

# STEDENBOUWKUNDIGE STRUCTUUR

Door de groei van Beckum in verschillende bouwperiodes en de doorkruising van het dorp door de N739 bestaat Beckum uit verschillende ruimtelijke eilanden met elk een eigen identiteit. Deze afzonderlijke clusters hebben vaak een eigen ontsluiting waardoor de onderlinge samenhang ontbreekt. De afzonderlijke verkeersafwikkeling komt verkeersveiligheid ten goede, maar heeft als groot nadeel dat een samenhangende verkeers- en dorpsstructuur ontbreekt.

Het voorzieningencluster met de sportvelden en basisschool ligt - hoewel feitelijk aan de rand van het dorp - centraal tussen de woongebieden. Het is goed bereikbaar vanaf de Haaksbergerstraat en de Beckumerkerkweg. Door de ligging aan de rand van het dorp blijft overlast ten aanzien van verkeersbewegingen en parkeren beperkt.

De eilandenstructuur en het ontbreken van de onderlinge samenhang wordt versterkt door de doorkruising van de Haaksbergerstraat.



**Elk eiland een eigen identiteit, maar geen verbinding**

# BECKUM IN BEELD - DE DORPSKERN



Bebouwing grenst direct aan de straat, een dorps profiel zonder trottoir



Houtwallen als grens tussen dorp en het landschap



De Pastoor Eppinkstraat aan de noordzijde, vanaf de Wolfkaterweg



Café Halfweg tegenover de H.Blasius kerk aan de Haaksbergerstraat



Langzaamverkeersverbinding nabij de Beckumerkerkweg



Goen, open plekken en kenmerkende bebouwing aan de Beckumerkerkweg.



De Beukenhof ontsloten vanaf de Haaksbergerstraat



De sportvelden met op de achtergrond de kleedkamers van TVO



De Wolfkaterweg als begrenzing van Beckum aan de noordzijde

# KERNKWALITEITEN VANUIT DE KERN BECKUM

## Kernkwaliteiten

### **Dorpsstructuur**

- Ruime opzet van de dorpsstructuur
- Groen in de kern
- Waardevolle bomen
- Laanbeplanting
- Bospercelen
- Onregelmatige verkavelingsstructuur
- Open plekken

### **Relatie kern / landschap**

- Directe relatie met het landschap (zicht op houtwallen, essen, beekdalen)
- Historische agrarische paden als dorpscontour
- Aanwezigheid houtwallen en singels

### **Ontsluiting**

- Beckum is met het openbaar vervoer bereikbaar
- Fiets / wandelverbinding onder N739
- Goede auto ontsluiting mogelijk
- Ligging nabij Hengelo / Haaksbergen

### **Voorzieningen**

- Sportvoorzieningen
- Basisschool
- Proggiehoes
- Horeca

### **Algemeen**

- Hechte gemeenschap, Noabershap

***Beckum is een dorpskern met een agrarisch karakter. De ligging in het Twentse essen- en hoevenlandschap is voelbaar in de kern. De bestaande houtwallen en groenstructuur, de open plekken, bospercelen en de ruime stedenbouwkundige structuur typeren Beckum en zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit in de kern. Het dorpse gevoel is sterk aanwezig en toch dichtbij grotere kernen als Haaksbergen en de stad Hengelo.***

# OPGAVEN EN AANDACHTSPUNTEN VANUIT DE KERN BECKUM

## Opgaven

### Dorpsstructuur

- Fysieke barrière oost - west door Haaksbergerstraat.
- Identiteit oost - west (kloof oudbouw - nieuwbouw).
- Het middengebied heeft een groene kwaliteit maar is door de ruime opzet zonder een verblijfsaanleiding ook een buffer tussen de twee dorps helften.
- Behoud en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in het dorp.
- Passende woningbouw in Beckum (aantallen, categorie en typologie).
- Ontwikkelmogelijkheden woningbouw met behoud identiteit Beckum.

### Relatie kern / landschap

- Overgang dorp / landschap (zowel vormgeving als beleving) .
- Fysieke verbinding door routes/ ruimtelijke verbinding met groen in kern.
- Relatie met de beken verbeteren.

### Ontsluiting

- Fysieke verbinding oost - west beperkt (barrière Haaksbergerstraat).

### Voorzieningen

- Voorzieningenniveau staat onder druk.



De Haaksbergerstraat als fysieke en mentale barriere

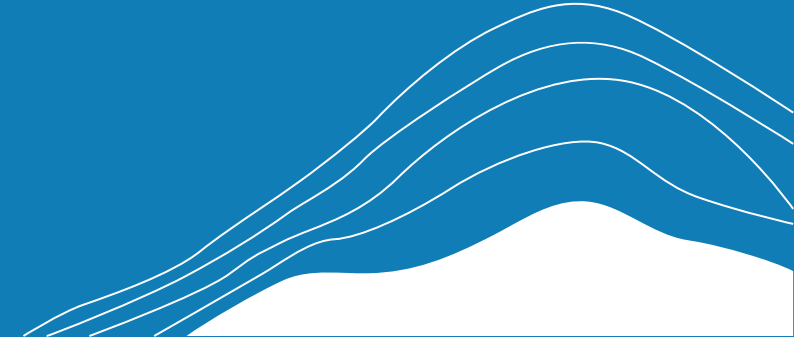


Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit in de dorpskern

---

## 4 RELEVANTE MILIEUASPECTEN

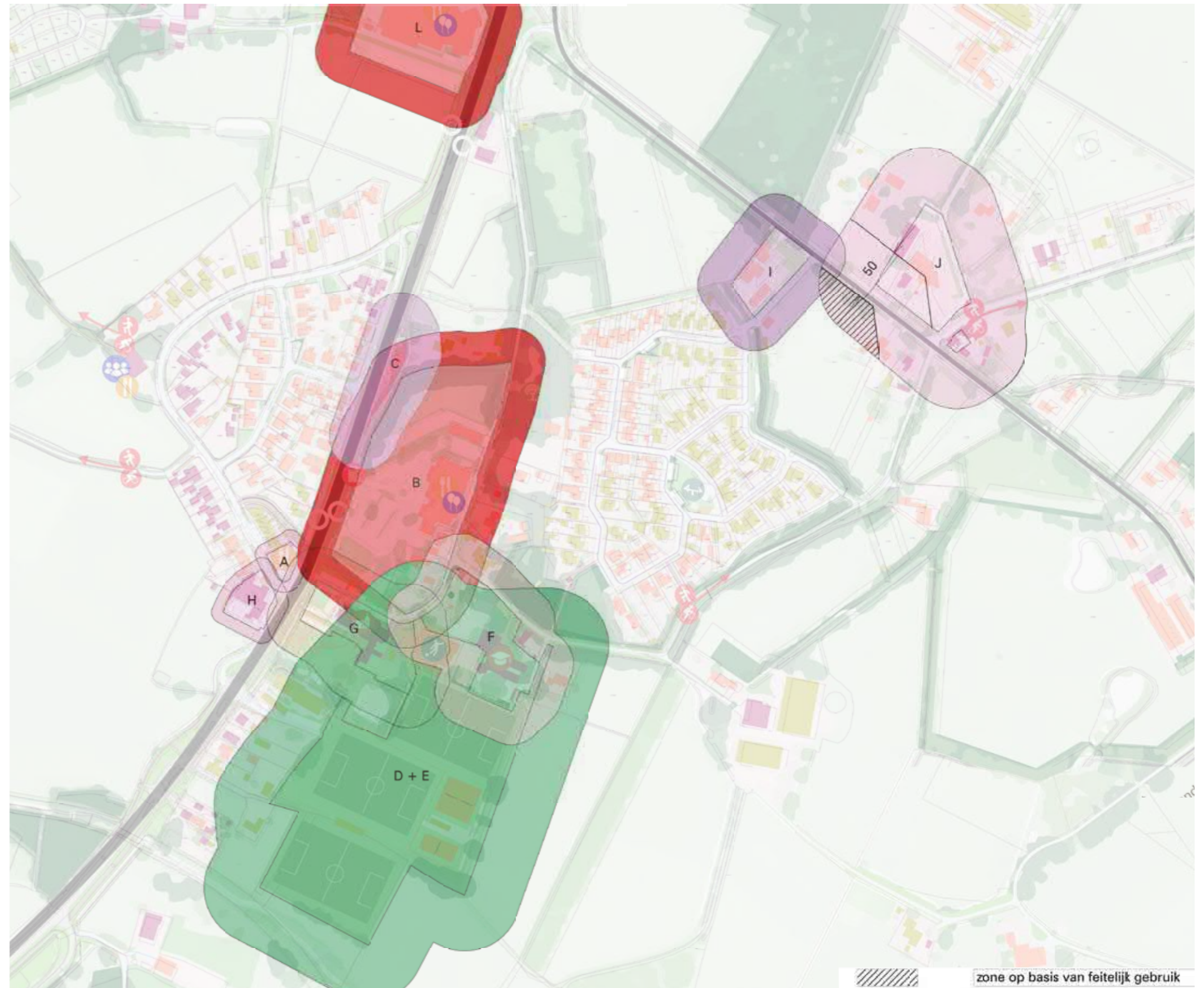
Eventuele belemmeringen vanuit milieu kunnen van invloed zijn op ontwikkelmogelijkheden van locaties in en rondom Beckum. In dit hoofdstuk worden de aspecten beschreven waarmee rekening moet worden gehouden in de uitwerkingsfase. De aandachtspunten zijn beschreven op basis van de gegevens zoals ze op het moment van schrijven van deze rapportage bekend zijn. Bij een nadere uitwerking van verschillende ontwikkellocaties, zal mogelijk een nieuwe beoordeling noodzakelijk zijn.



# RELEVANTE MILIEUASPECTEN

## Bedrijven en milieuzonering

Bij de realisatie van woningen geldt dat er sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat. Om een belangenafweging tussen een goed woon- en leefklimaat en bedrijvigheid in de nabije omgeving te kunnen maken, wordt in het algemeen gebruik gemaakt van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (editie 2009). In deze uitgave is een lijst opgenomen met allerlei activiteiten en bijbehorende richtafstanden en milieunormen die gehanteerd worden voor gevoelige functies. Deze afstanden gelden als toetsingscriterium voor nieuwe ontwikkelingen. De activiteiten die mogelijk beperkend zijn voor ontwikkelingen in en rondom de kern van Beckum zijn op de afbeelding hiernaast, en in de tabel hieronder weergegeven. Bij de ontwikkeling van bijvoorbeeld woningbouw, wordt de beschreven richtafstand gehanteerd. De contouren gaan uit van de situatie zoals deze is ten tijde van schrijven van dit document.



Functie	Adres	Milieucat	Richtafstand
A Café	Pastoor Ossestraat 40	1	10m
B Zalencentrum	Beckumerkerkweg 20	2	30m
C Tankstation (zonder lpg)	Haaksbergerstraat	2	30m
D Sporthallen	Beckumerkerkweg 27	3.1	30m
E Sportveld (met verlichting)	Beckumerkerkweg 27	3.1	50m
F Basisschool	Kerkpad 9	2	30m
G Kerkgebouwen	Haaksbergerstraat 18	2	30m
H Kapper	Pastoor Ossestraat 44	1	10m
I Hoveniersbedrijf	Pastoor Eppinkstraat	2	30m
J Veevoer handel	Wolfkaterweg 53	3.1	50m
L Zalencentrum	Haaksbergerstraat 166-1	2	30m

Richtafstanden bedrijven en milieuzonering

# RELEVANTE MILIEUASPECTEN

## Ecologie

Met de Wet natuurbescherming (Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn, in de Nederlandse wetgeving. In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

## Gebiedsbescherming

### Natura 2000-gebieden: impact stikstofdepositie

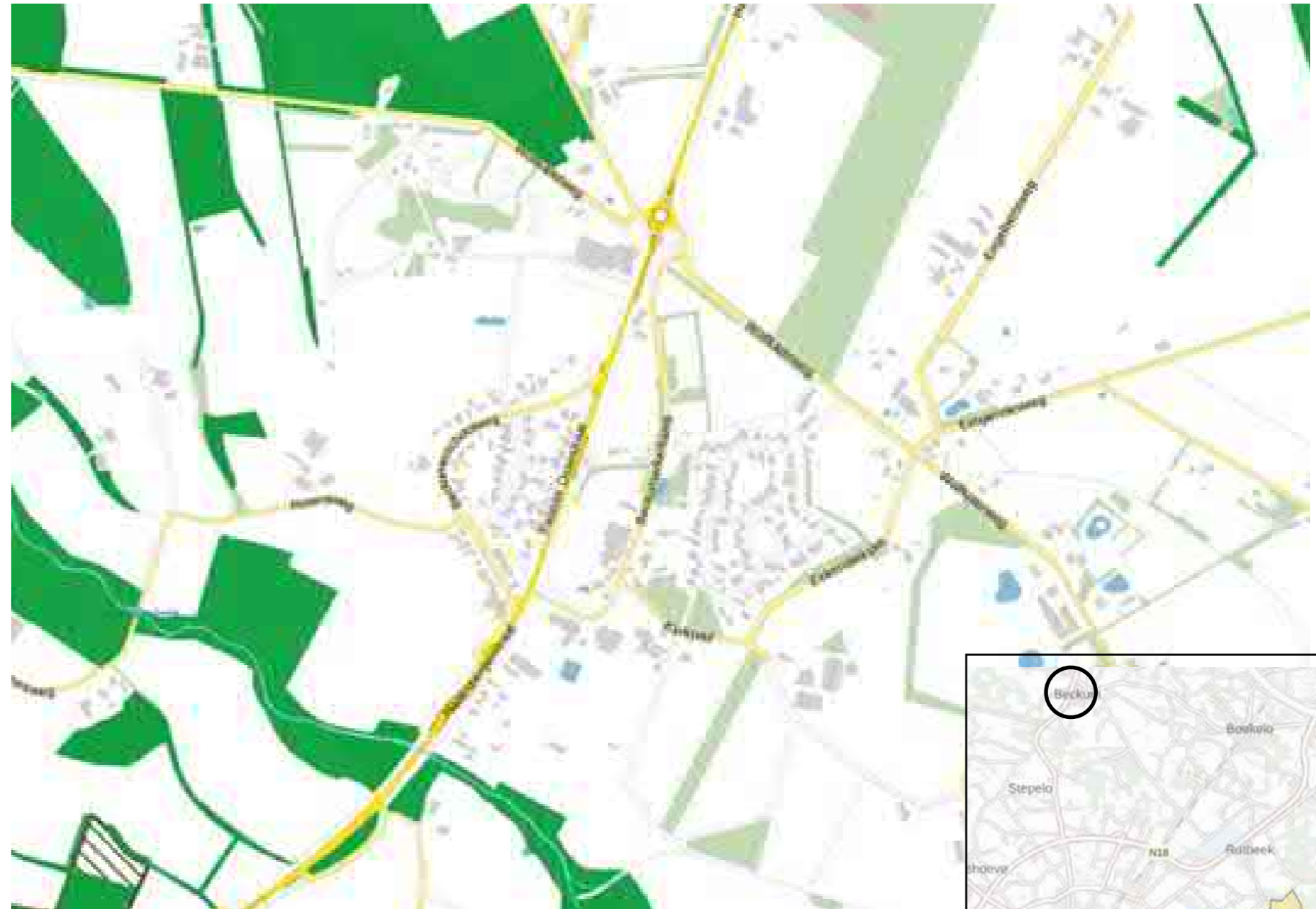
Beckum maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied betreft Buurserzand en Haaksberger veen op een afstand van circa 5,6 kilometer. Gezien de afstand en de aard van de ingrepen is er geen sprake van directe aantasting, zoals effecten door geluid of optische verstoring van instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Indirecte effecten door stikstofemissie in de aanleg- en gebruiksfase zijn mogelijk wel aan de orde.

## Beoordeling situatie

Via een Aerius berekening wordt in beeld gebracht of het project negatieve effecten heeft op de stikstofgevoelige gebieden. Er dient te gekeken worden naar aanlegfase en de gevolgen van de gebruiksfase. Bij de aanlegfase is het van belang in kaart te brengen hoe er wordt gebouwd en met welke middelen. De woningen worden zonder gasaansluiting gebouwd, waardoor de uitstoot voornamelijk betrekking heeft op het verkeer voor de gebruiksfase. Beckum ligt echter dichtbij diverse NNN-gedeeltes zoals op de kaart hiernaast is weergegeven. Het gebied rondom de Hagmolenbeek en percelen aan de westzijde van Beckum zijn aangemerkt als NNN-gebied. Zolang de ontwikkeling niet plaats vindt in een NNN-gebied zijn er geen belemmeringen voor de gebruiksfase te verwachten. Voor de aanlegfase kan een stikstofberekening uitsluitsel geven of het plan mogelijk is.

## Soortenbescherming

Om uit te sluiten dat er beschermde plant- en diersoorten in het plangebied aanwezig zijn, is een quickscan flora en fauna noodzakelijk om dat vast te stellen. De mogelijkheid bestaat dat er compenserende maatregelen en/ of ontheffing getroffen moeten worden. Dit komt aan de orde bij de nadere invulling van de woningbouwlocaties.



Afstand van Beckum tot aan de NNN-gebieden (ruimtelijkeplannen.nl)



Afstand van Beckum tot aan stikstofgevoelige Natura 2000-gebied



# RELEVANTE MILIEUASPECTEN

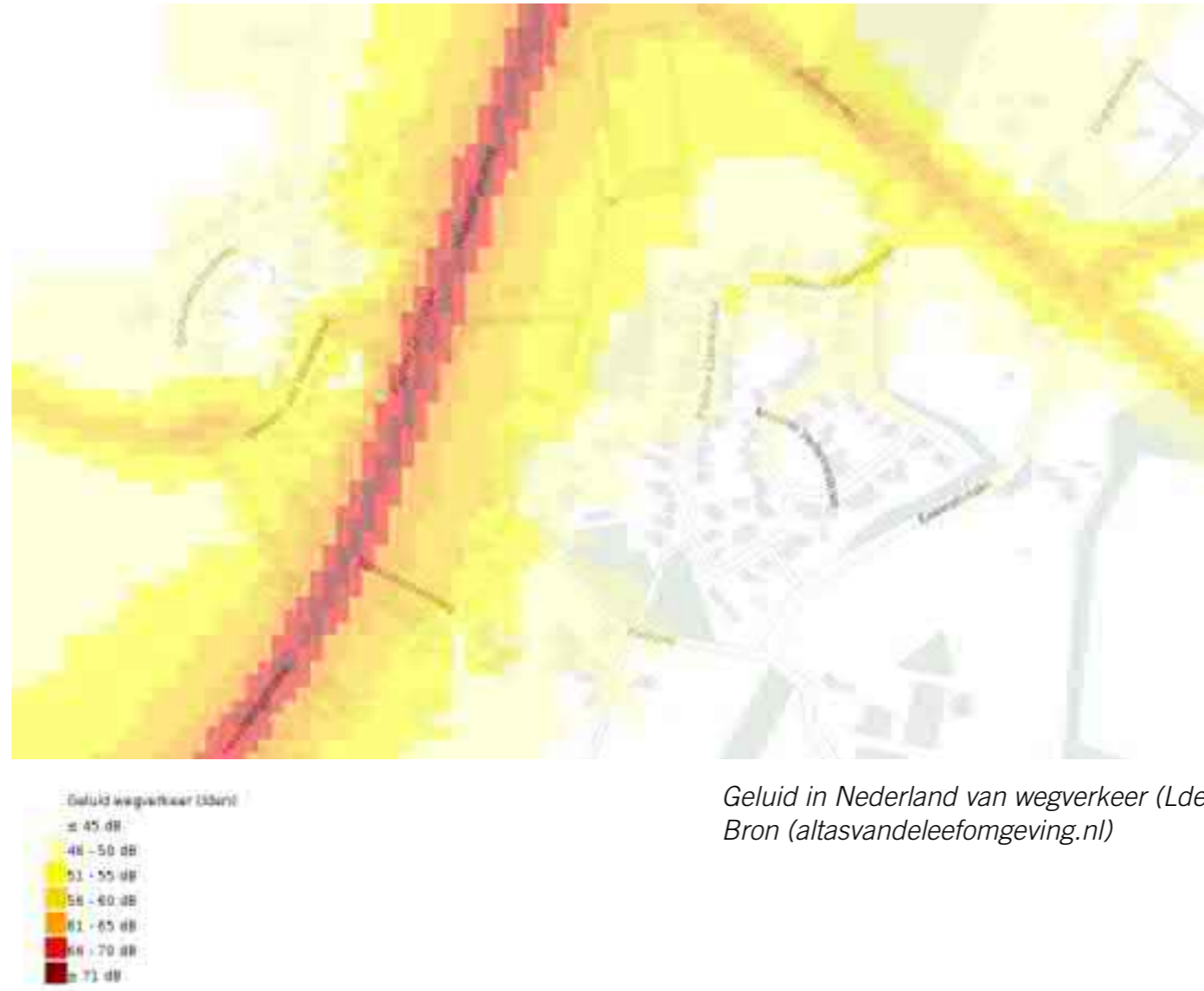
## **Wegverkeerslawaai**

Langs alle wegen, met uitzondering van 30 km-wegen en woonerven, bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege een weg aan bepaalde wettelijke normen dient te voldoen. De breedte van een geluidzone voor wegen is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de binnen- of buitenstedelijke ligging.

Voor de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen binnen de wettelijke geluidzone van een weg, gelden bepaalde voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk.

Bij de ontwikkeling van woningbouw moet worden onderzocht of er sprake is van een beperking ten aanzien van het wegverkeerslawaai. Ontwikkelingen gelegen aan wegen met een maximale snelheid van 30 km per uur zijn vrijgesteld aan de toetsing volgens de Wgh. Mogelijke ontwikkelingen aan de Haaksbergerstraat en Wolfkaterweg zijn door de aard van deze wegen niet vrijgesteld van akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai.

Een uitsnede van de geluidkaart van het wegverkeerslawaai is te vinden in de figuur hiernaast. Daarop is te zien dat de Haaksbergerweg een zone heeft die reikt tot 56-60 db. De potentiële locaties van de gebieden liggen volgens de provinciale verordening in 'stedelijk gebied' waardoor de grenswaarde 68 dB is. Bij de nadere invulling van de woningbouwlocaties kan exact in beeld worden gebracht welke mogelijkheden er zijn.



*Geluid in Nederland van wegverkeer (Lden).  
Bron (altasvandeleeftomgeving.nl)*

# RELEVANTE MILIEUASPECTEN

## Water

Beckum ligt in het beheersgebied van het waterschap Vechtstromen. Het waterschap is verantwoordelijk voor het watersysteem en het zuiveren van het aangeboden stedelijk afvalwater. In Beckum is de bestemming 'water' opgenomen. In navolgende uitsnede zijn de watergangen weergegeven. De watergangen bevatten een zone van 5 meter waar niet in mag worden gebouwd. Hiermee moet rekening gehouden worden bij ontwikkeling. Op de Legger en Keur zijn geen verder bijzonderheden aangetroffen.

Daarnaast geldt dat wanneer binnen het plan het verhard oppervlak met meer dan 1.500 m<sup>2</sup> toeneemt, hiervoor compenserende maatregelen genomen dienen te worden. Waterschap Vechtstromen hanteert hierbij de 10% vuistregel. Dit betekent dat 10% van de toename verhard oppervlak boven de 1.500 m<sup>2</sup> voor waterberging ingericht dient te worden. Dit hoeft geen oppervlaktewater te zijn, maar kan bijvoorbeeld ook een wadi zijn.



Uitsnede legger Waterschap Vechtstromen

## Bodem

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van woningen. Momenteel gelden verschillende functies in en rondom Beckum, zoals sport, groen, horeca, agrarisch met waarden. Bij een bestemmingswijziging naar de gevoelige bestemming wonen is onderzoek naar de bodem verplicht. Het gaat in eerste instantie om een verkennend bodemonderzoek.

Middels een bodemonderzoek dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie. Te beginnen met een historisch en verkennend bodemonderzoek. Afhankelijk van de resultaten van deze eerste onderzoeksfase, kan vervolgonderzoek nodig zijn en in het uiterste geval kan er sprake zijn van een saneringsverplichting voordat gebouwd kan worden.

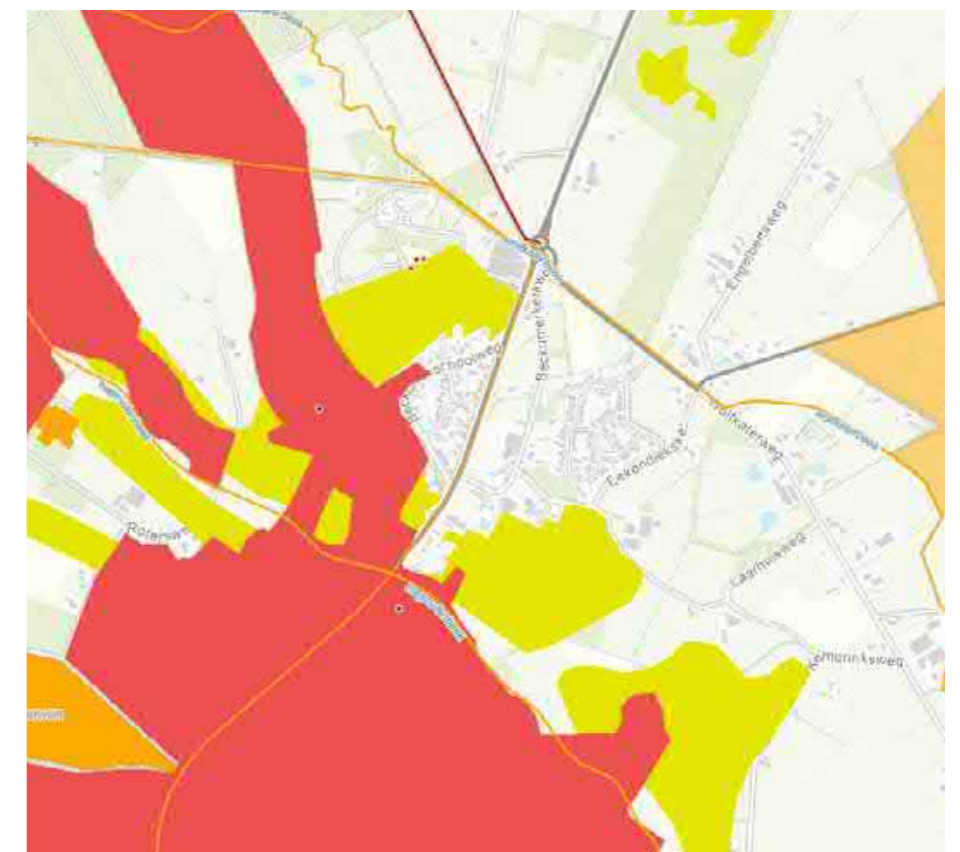
## Archeologie

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Provincies en gemeenten kunnen op verschillende manier de archeologische waarden beschermen. De gemeente Hengelo beschermt de archeologische waarden in haar grondgebied door in het bestemmingsplan een archeologische dubbelbestemming op te nemen. In de regels van deze dubbelbestemming is opgenomen wanneer het verplicht is om een archeologisch onderzoek te verrichten.

## Cultuurhistorie

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed in het gedrang komt. De gemeente Hengelo heeft deze vastgelegd in de Cultuurhistorische waardenkaart. Daarop is te zien dat meerdere cultuurhistorische waarden aanwezig zijn in en nabij Beckum. Enkele zoekgebieden liggen volgens de cultuurhistorische waardenkaart in een groen/geel kleur en een deel ligt in een zone met een rode kleur. De groen/gele kleur duidt op een bouwlandkempengebied. Kenmerken van het bouwlandkempengebied is het kleinschalig bouwlandcomplex, de verspreide hoeven, kleinschalig reliëf en houtwallen. De rode kleur duidt op de aanwezigheid van cultuurhistorische landgoederen. In dit geval ligt een deel van de zoekgebieden in het grondgebied van landgoed Twickel.



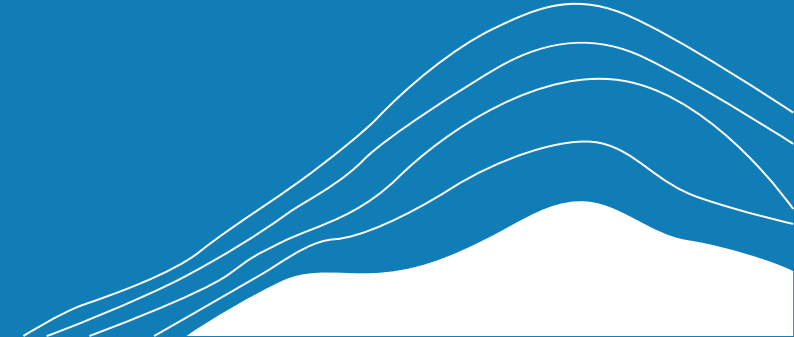
Cultuurhistorische waardenkaart

---

## 5 RUIMTELIJK RAAMWERK

De beschreven kernkwaliteiten, opgaven, aandachtspunten, uitgangspunten en beperkingen hebben geleid tot een set randvoorwaarden die sturend zijn bij de nadere uitwerking van de verschillende ontwikkellocaties. Deze uitgangspunten zijn in een uitgebreid (ontwerp)proces in een projectgroep met daarin vele inwoners van Beckum tegen het licht gehouden, aangevuld en aangescherpt. Het resultaat van dit proces heeft zijn doorslag gekregen in de uitgangspunten voor de ruimtelijke kaders voor de uitwerking van Beckum. In dit hoofdstuk is de ruimtelijke vertaling van de ambitie, de kaders, wensen en mogelijkheden beschreven en vastgelegd het Ruimtelijk Raamwerk Beckum.

Het Ruimtelijk Raamwerk vormt het vertrekpunt voor de verdere invulling van de woningbouwlocaties. De borging van de samenhang in ruimtelijk en programmatisch opzicht komt tot uitdrukking in het Ruimtelijk Raamwerk. Beoogde woningbouwlocaties kunnen op basis van de uitgangspunten van het Ruimtelijk Raamwerk in de tijd separaat ontwikkeld worden.



# RUIMTELIJK RAAMWERK

In dit hoofdstuk wordt de ambitie beschreven voor Beckum. In het Ruimtelijk Raamwerk worden kansen en mogelijke ontwikkelingen omschreven waarmee de ontwikkelingsrichting voor Beckum op structuurniveau wordt gefaciliteerd. In het Raamwerk wordt een ruimtelijke samenhang nagestreefd, op zo'n manier dat de ruimtelijke kwaliteit in Beckum voor nu en in de toekomst wordt geborgd. Het Ruimtelijk Raamwerk vormt het ruimtelijke programma van eisen én het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het kaartbeeld is op de volgende pagina weergegeven, de belangrijkste uitgangspunten worden per thema hieronder beschreven.

## Verbinding in het dorp

In de huidige situatie er sprake van een fysieke en mentale tweedeling in Beckum. Hierdoor wordt gesproken over de 'oudbouw' en de 'nieuwbouw'. Deze duidelijke tweedeling heeft met name te maken met de provinciale weg die voor een barrièrewerking zorgt in het dorp. Maar ook in de twee dorpsdelen is niet altijd sprake van een ruimtelijke samenhang; met name aan de oostkant van de Haaksbergerstraat zijn verschillende gebieden die niet in verbinding met elkaar staan. In het ruimtelijk raamwerk wordt op verschillende thema's ingezet om deze tweedeling te doorbreken en de 'eilanden' in het dorp met elkaar te verbinden. Onder meer door het verbeteren van de (langzaam)verkeersroutes, het mogelijk maken van nieuwe verbindingen in het dorp en het versterken van groenstructuren in het dorp. Ook woningbouw kan bijdragen aan de verbinding tussen oost en west. Beckum wordt weer één dorp dat in verbinding staat met elkaar en waarbij verschillende ontwikkelingen bijdragen aan één heldere dorpskern.

## Haaksbergerstraat

Onderlinge verbindingen zijn van belang om het ruimtelijke geheel als één dorp te laten functioneren. Een belangrijke opgave die wordt gedefinieerd in het raamwerk is het *upgraden* van de Haaksbergerstraatweg tot 30 km/h gebiedsontsluitingsweg, met ruimte voor verblijfskwaliteit, groen en wonen aan de straat. Met een herinrichting van de weg, een wijziging van het profiel en het versterken van het dorps karakter van de weg wordt de verkeersveiligheid en daarmee oversteekbaarheid sterk verbeterd. Met de juiste ingrepen zijn er kansen om de oost-west verbinding in het dorp te versterken en verblijfskwaliteit toe te voegen.

## Hoofdgroenstructuur

De bestaande houtwallen en groenstructuur, de open plekken, bospercelen en de ruime stedenbouwkundige structuur typeren Beckum en zijn belangrijk voor de ruimtelijke kwaliteit in de kern. De bestaande groenstructuur vormt een heldere structuur in noord-zuidrichting. De instandhouding en versterking hiervan is een belangrijk uitgangspunt in het raamwerk. Tevens wordt ingezet op het beleefbaar maken van deze groenstructuur door de mogelijkheid te creëren om nieuwe verbindingen aan te leggen en aangrenzende ontwikkellocaties nadrukkelijk met respect voor het groen in te vullen. Ook andere, bestaande groenstructuren, zoals de houtwal aan de noordzijde van het dorp, of langs het Eekendiekse, zijn van essentiële waarde voor het dorp. De bestaande groenstructuren en landschappelijke kwaliteiten zijn leidend bij ontwikkelingen; groenstructuren in het dorp worden versterkt en gaan niet ten koste van woningbouw.

## Het Landschap

Beckum is onlosmakelijk verbonden met het Twentse landschap. De omgeving van het dorp heeft een hoge landschappelijke kwaliteit door de aanwezigheid van typische landschapselementen zoals houtwallen en -singels, bosjes en fraaie solitaire bomen. De sterke verwevenheid en zichtbaarheid met het landschap is van grote waarde voor het dorp. Dit is niet vanzelfsprekend, de instandhouding daarvan en de verwevenheid tussen dorp en het landschap is en blijft ook in de toekomst een belangrijk aandachtspunt. In het raamwerk wordt ingezet op een heldere, afgeronde dorpskern met een zachte, groene, maar wel duidelijke overgang naar het landschap. Er is geen sprake van een versnipperd overgangsgebied. Erfontwikkeling op afstand van Beckum is in het kader van de daarvoor bestemde regelingen goed voorstelbaar, een belangrijke voorwaarde vanuit het raamwerk is dat de omliggende erven niet samensmelten met de dorpskern, maar als erven, als eilanden in het groen, beleefbaar blijven.

## Het dorp tussen de beken

De ligging van Beckum, opgespannen tussen de twee beekdalen, vormt een kernkwaliteit. De Hagmolenbeek is als beek nog steeds beleefbaar, de Wolfkaterbeek is minder goed beleefbaar. Er ligt een nadrukkelijke kans om de beek waar mogelijk te herstellen en een meer nadrukkelijke plek te geven in het landschap of in het dorp waar daar aanleiding toe is. De beken

geven aanleiding om een koppeling te maken met wandelroutes, waardoor verschillende ommetjes rondom het dorp mogelijk worden. De beek kan als duidelijke markering worden ingezet als dorpsrand, bij het binnenrijden van Beckum.

## Woningbouwontwikkeling (ontwikkelplots)

In het Ruimtelijk Raamwerk worden verschillende ontwikkelplots aangewezen. Deze gebieden kunnen worden ingezet om een deel van de woningbouwopgave te kunnen ontwikkelen, passend binnen het programma zoals op dat moment wordt voorzien. Daarbij is nadrukkelijk aandacht voor de structurerende elementen en thema's, maar ook voor de onderlinge samenhang tussen de plots. Beckum wordt ontwikkeld als één geheel: Het (afge)ronde dorp tussen twee beken. De keuze om een bepaalde plot al dan niet te ontwikkelen wordt bepaald door de beschikbaarheid, maar met name of met het ontwikkelen van die specifieke plot, wordt tegemoetgekomen aan het verbeteren van de ruimtelijke structuur van Beckum zoals voorzien in het raamwerk. De woningbouw wordt idealiter dáár ontwikkeld waar het bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit en onderlinge samenhang in het dorp.

## Voorzieningen

Voor een relatief kleine kern heeft Beckum een flinke sportaccommodatie met voetbalvelden en een sporthal. Daarnaast is er een enorme meerwaarde voor het dorp door de aanwezigheid van een basisschool. Beide zijn essentieel voor de instandhouding van de levendigheid van de kern, maar staan onder druk. Actieve Beckummers spannen zich in om een nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFA) te realiseren waarin de verschillende functies kunnen landen. Het MFA kan een vliegwiel vormen voor het gebied rondom de kerk. In het raamwerk wordt dit gebied aangeduid als 'de kern'. Het MFA, en mogelijk in de toekomst andere aanvullende voorzieningen, worden voorzien in het gevoelsmatige centrum van Beckum.

## Kernkwaliteiten

Naast de op deze pagina beschreven thema's, vormen de kernkwaliteiten en opgaven beschreven in hoofdstuk 2 en 3, en de mogelijke beperkingen in hoofdstuk 4, samen met het kaartbeeld op de volgende pagina, de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden voor de toekomstige ontwikkeling van Beckum.

# RUIMTELIJK RAAMWERK

RHO ADVISEURS



Beckum herkenbaar maken als dorp tussen twee Beken

De oude beekloop betrekken bij de uitwerking van de ontwikkellocaties

Woningbouwontwikkeling rondt Beckum af, is georiënteerd op het dorp en staat op enige afstand van de Wolfkaterweg

Kansen voor nieuwe verbindingen in combinatie met woningbouwontwikkeling en nieuwe groene structuren

Groene verbinding door het dorp bestaande uit open plekken en bospercelen behouden en opwaarderen als structurerende groene noordzuidstructuur.

Waardevolle historische groenstructuren handhaven

Groene verbinding door het dorp bestaande uit open plekken en bospercelen behouden en opwaarderen als structurerende groene noordzuidstructuur.

Erven als eilanden in het groen

Bebouwingsgrens; nieuwe bebouwing blijft binnen deze contour

Open plekken - daar waar het landschap beleefd wordt - als dorpsrand behouden

Het landschap beleefbaar houden inzetten op nieuwe routes en verbindingen

Het landschap beleefbaar houden inzetten op nieuwe routes en verbindingen

Doorzicht op open landschap behouden

Bebouwingsgrens; nieuwe bebouwing blijft binnen deze contour

Erfontwikkeling 'op afstand' van het dorp

Het landschap beleefbaar houden inzetten op nieuwe routes en verbindingen

Opwaarderen N-weg tot 30 km/h gebiedsontsluitingsweg; een leefbaar gebied met bebouwing en groen

Kansen voor nieuwe verbindingen

Woningbouwontwikkelingen dragen bij aan het een afgerond dorp

Doorzicht op open landschap behouden

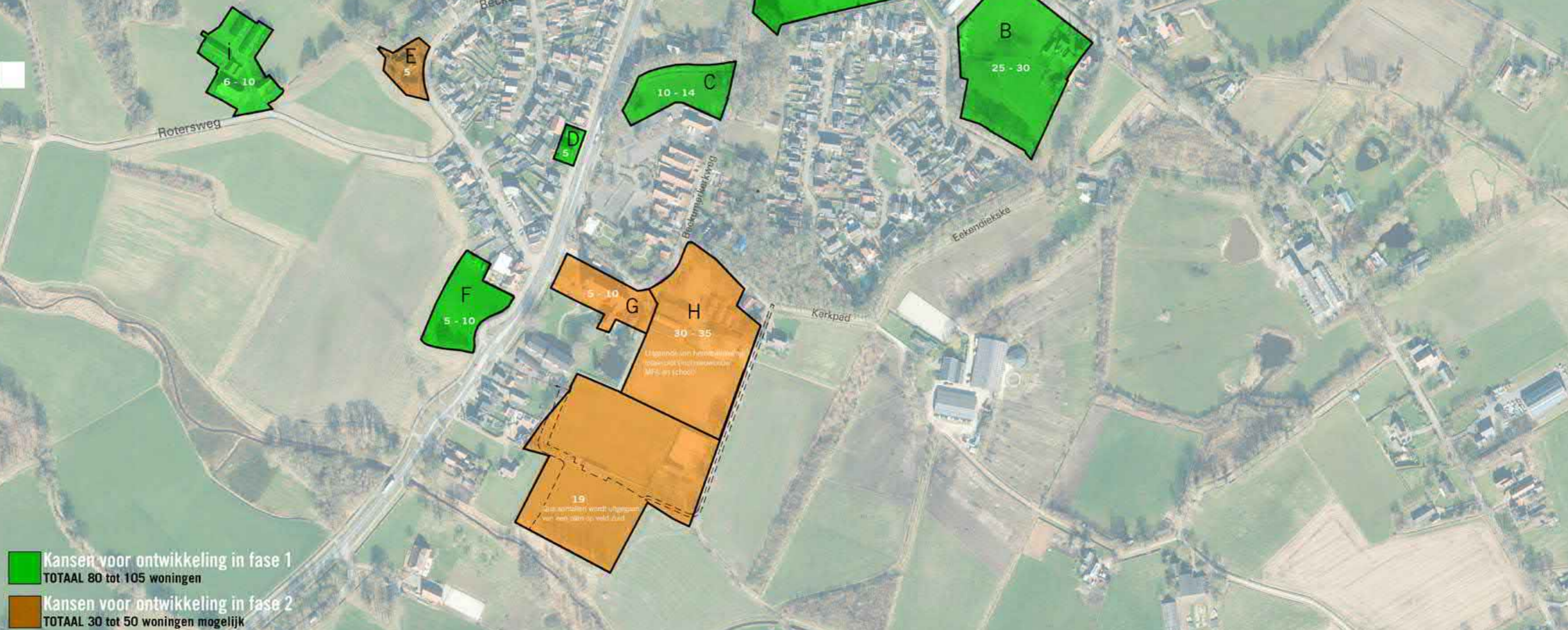
Open plekken - daar waar het landschap beleefd wordt - als dorpsrand behouden

Beckum herkenbaar maken als dorp tussen twee Beken

Sport, MFA en voorzieningen aan de rand van het dorp. Daardoor ontwikkelmogelijkheden rondom de kerk

# ONTWIKKELMOGELIJKHEDEN PER LOCATIE

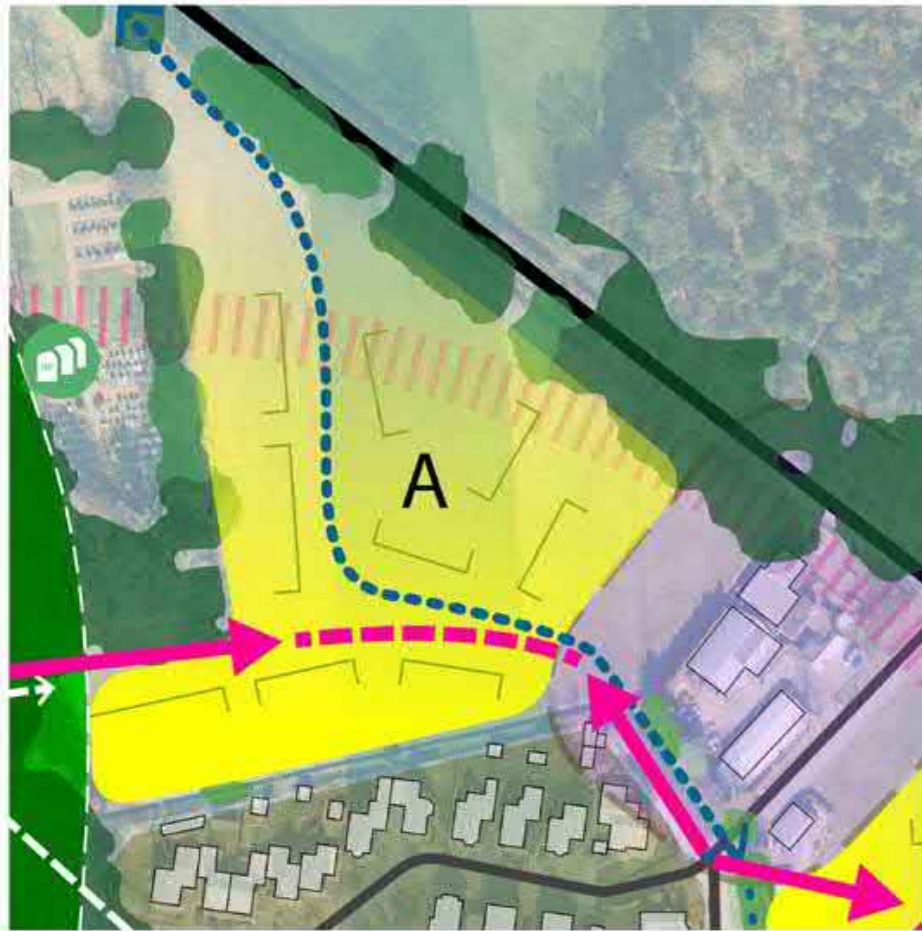
Binnen het raamwerk worden verschillende ontwikkelplots beschreven zoals ze nu in beeld zijn. In de toekomst is het mogelijk dat nieuwe locaties in beeld komen, deze worden op dat moment afgewogen tegen de uitgangspunten uit het raamwerk. Op dit kaartbeeld is de bandbreedte van het mogelijk aantal te realiseren woningen weergegeven per locatie. De haalbaarheid en fasering van de ontwikkeling van de locaties is afhankelijk van verschillende factoren, onder andere de beschikbaarheid, het potentiële ontwikkeltempo, het beoogde woningbouwprogramma en de ruimtelijke uitgangspunten. Het is daarom in dit Ruimtelijk Raamwerk niet mogelijk om een onderscheid in een opeenvolgende fasering per locatie op te nemen. Wel worden met de kennis van nu, twee fasen onderscheiden, namelijk de locaties in het groen (kansen in fase 1) en oranje (kansen in fase 2). Met deze fasering wordt het vervolgtraject ingegaan en wordt verder per locatie aan de invulling en realisatie gewerkt.



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelploot A

- De bebouwingsdichtheid neemt af vanaf de dorpskern richting Wolfkaterweg
- Er komen geen woningen met een adres en uitrit aan de Wolfkaterweg, hier is sprake van een groene dorpsrand waarbij bebouwing en landschap in elkaar overgaan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorps schaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de aansluiting op de bestaande achtertuinen aan de zuidzijde van de plot.
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De historische beekloop van de Wolfkaterbeek door het gebied kan een aanleiding zijn voor het ontwerp van het openbare gebied.
- De ontsluiting wordt georganiseerd vanaf de bestaande dorpskern, aan de zuid- en westzijde van de plot. Het wegprofiel heeft een dorps uitstraling.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzone van het naastgelegen bedrijf; het bedrijf wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



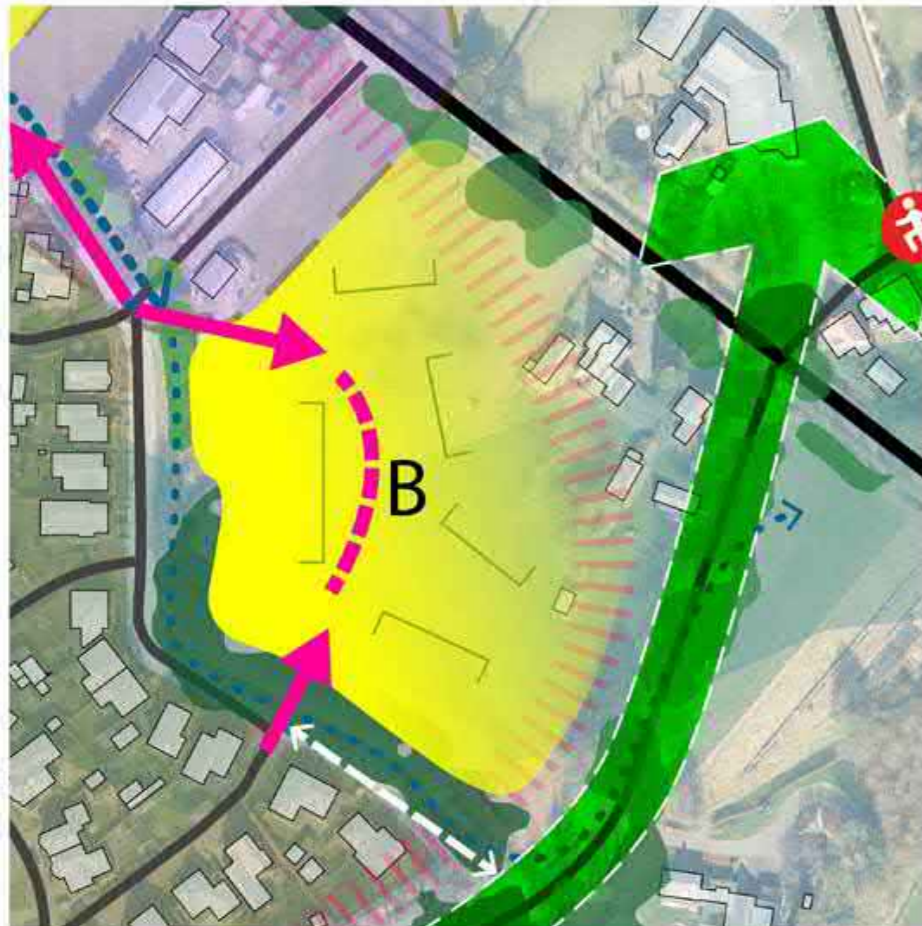
0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelploot B

- De bebouwingsdichtheid neemt af vanaf de dorpskern richting Wolfkaterweg
- Er komen geen woningen met een adres en uitrit aan de Wolfkaterweg, hier is sprake van een groene dorpsrand waarbij bebouwing en landschap in elkaar overgaan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorps schaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de naastgelegen bebouwing en de houtwal aan de zuidzijde van het gebied.
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De ontsluiting wordt georganiseerd vanaf de bestaande dorpskern, aan de zuid- en westzijde van de plot. Het wegprofiel heeft een dorpsse uitstraling.
- Er is nadrukkelijk aandacht voor een goede landschappelijke overgang aan de zijde van het Eekendiekske.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzones van de naastgelegen bedrijven; deze worden niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.

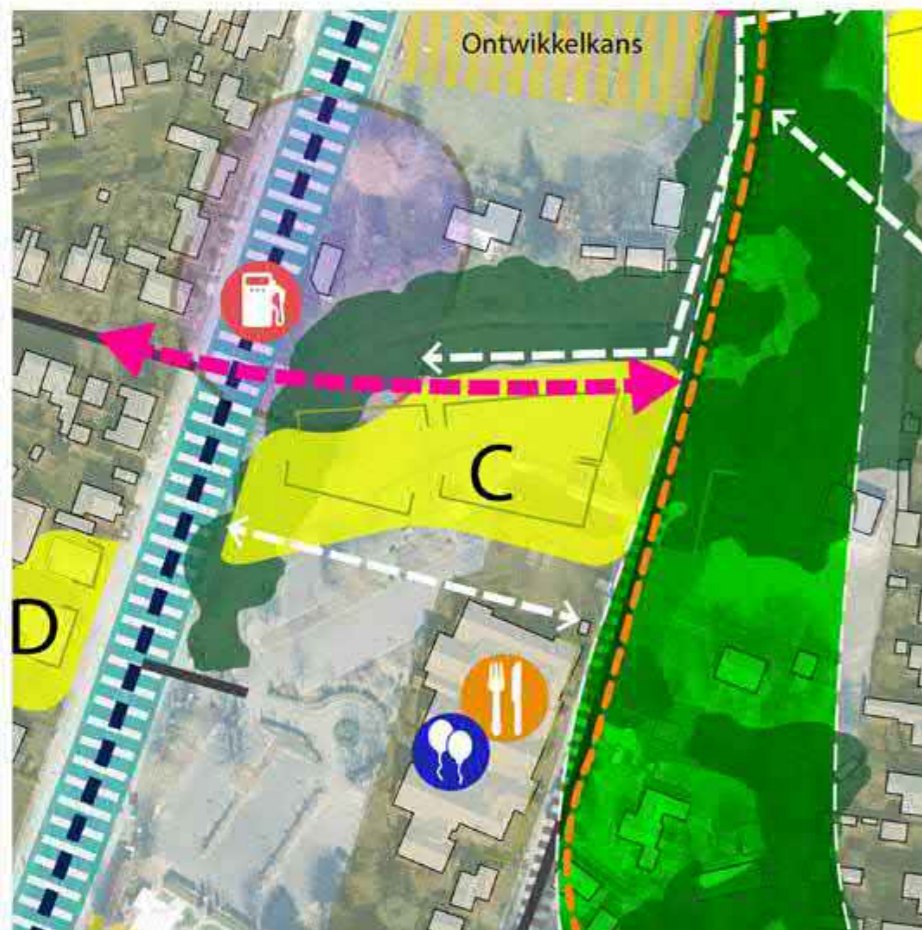




# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelploot C

- In de nieuwe ruimtelijke opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum, dit wordt versterkt door groen en verbinding(en).
- Bebouwing is alzijdig op de plot georganiseerd.
- Nieuwe bebouwing mag latere ontwikkelingen niet in de weg staan.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpschaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- De bestaande groenstructuren zijn leidend bij de ontwikkeling; bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Bestaande groenstructuren en opgaand groen wordt enkel doorkruist indien nieuwe verbindingen noodzakelijk zijn.
- De wijze van ontsluiting draagt bij aan de oost-west verbinding in het dorp. Het wegprofiel heeft een dorps uitstraling.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzone van de naastgelegen tankstation; deze wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



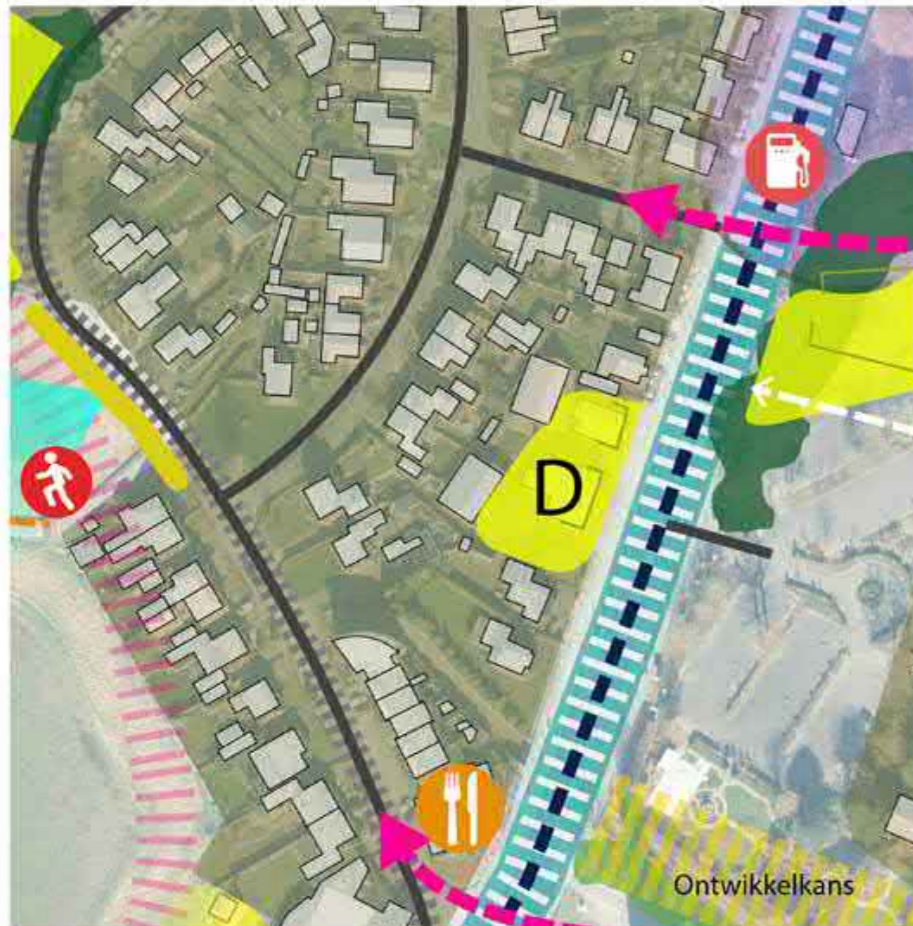
0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelplot D

- In de nieuwe ruimtelijke opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum. De ontwikkeling van deze plot kan bijdragen aan het versterken van het dorps gevoel aan de Haaksbergerstraat.
- De ontwikkeling betreft woningen die met de voorzijden naar de Haaksbergerstraat zijn gericht; bebouwing is niet met de achterkant gesitueerd op de Haaksbergerstraat.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpschaal.
- Er is aandacht voor een passende aansluiting op de naastgelegen percelen.
- De ontsluiting vindt plaats vanaf (de parallelweg van) de Haaksbergerstraat.
- Er wordt rekening gehouden met de hinderzone van de naastgelegen tankstation; deze wordt niet beperkt in de bedrijfsvoering en er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het nieuwe woongebied.



0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelploot E

- De (her-)ontwikkeling van Het Proggiehoes doet recht aan de historische identiteit van de plek, het gebouw en de omgeving.
- Het bestaande gebouw blijft behouden en is het uitgangspunt bij de herontwikkeling, eventuele nieuw- of aanbouw nabij / aan het gebouw is qua beeld en voorkomen ondergeschikt aan het Proggiehoes.
- Eventuele nieuwe bouwdelen zijn met respect voor de achterliggende es en het omliggende landschap op de plot gesitueerd.
- De ontwikkeling is passend in de dorpsrand.
- De bestaande groenstructuur rondom de plot is leidend bij de ontwikkeling; het bestaande groen wordt mogelijk versterkt en bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Het parkeren en overige functies die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling worden qua beeld en voorkomen zorgvuldig ingepast op het perceel, op zo'n manier dat dit geen afbreuk doet aan het bestaande karakter van de plek.



0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelplot F

- In de stedenbouwkundige opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum, dit wordt versterkt door zichtrelaties, groen en verbinding(en).
- Bebouwing is met respect voor de achterliggende es op de plot gesitueerd.
- Bebouwing is niet met de achterkant gesitueerd op de Haaksbergerstraat.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie wordt aangesloten op de bestaande dorpschaal.
- De ontwikkeling draagt bij aan de afronding van de dorpsrand en de inpassing van de bestaande achterkantensituatie van de woningen aan de Beckumerschoolweg.
- De bestaande groenstructuur aan de zuidzijde van de plot is leidend bij de ontwikkeling. Deze houtwal wordt mogelijk versterkt en bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- De ontsluiting vindt plaats vanaf (de parallelweg van) de Haaksbergerstraat.

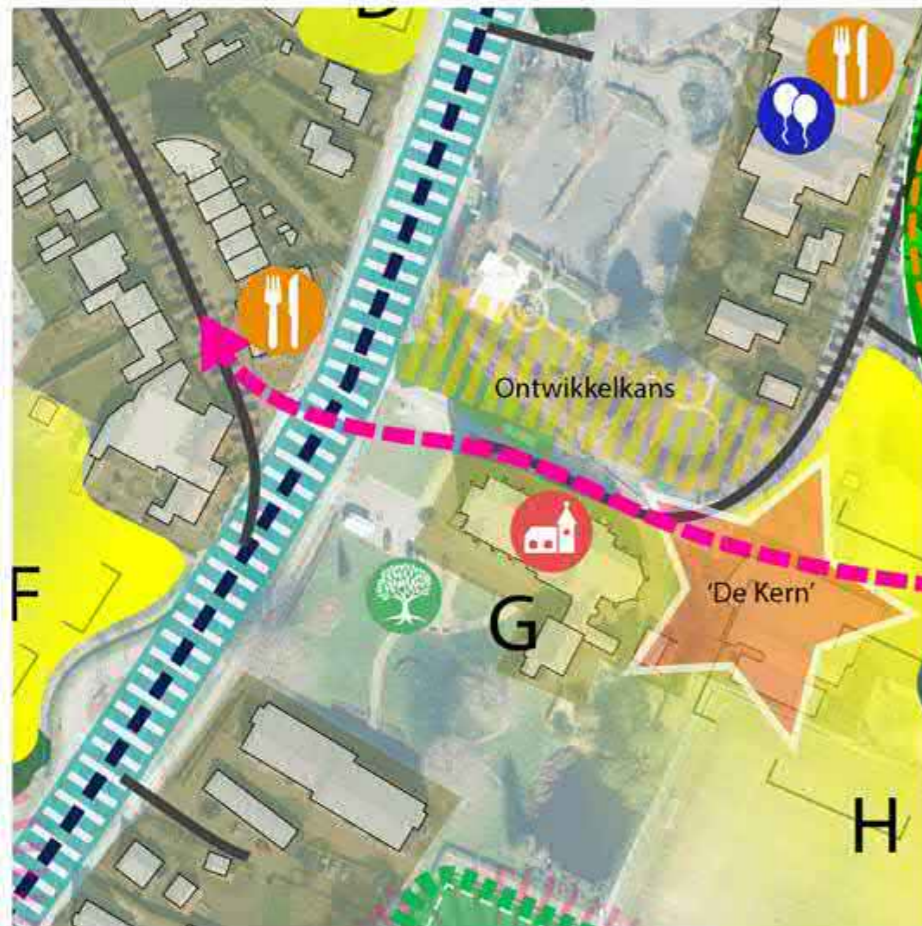


0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3

# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelplot G

- De ontwikkeling van dit gebied draagt qua uitstraling, positionering van de bebouwing, inrichting en functionaliteit bij aan de centrumfunctie van Beckum.
- In de stedenbouwkundige opzet wordt gezocht naar het versterken van de oost-west verbinding in Beckum, dit wordt versterkt door zichtrelaties, groen en verbinding(en); de samenhang met de naastgelegen plot H is nadrukkelijk aanwezig.
- De (her-)ontwikkeling van de H.Blasiuskerk doet recht aan de historische identiteit van de plek, het gebouw en de omgeving.
- Het bestaande kerkgebouw blijft waar mogelijk behouden en is het uitgangspunt bij de herontwikkeling, eventuele nieuw- of aanbouw nabij / aan het gebouw is qua beeld en voorkomen passend bij het karakter van de kerk en de omgeving.
- Een moderne interpretatie van het historische beeld is niet onmogelijk.
- De herontwikkeling van het kerkgebouw en haar omgeving is een integrale ontwerpogave; de bestaande bouwmassa, typologie, positionering van de kerk, eventuele nieuwe volumes en de inrichting van de (semi-)openbare ruimte worden in nadrukkelijke onderlinge samenhang vormgegeven.
- Het parkeren en overige functies die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling van het kerkgebouw en haar omgeving worden qua beeld en voorkomen zorgvuldig ingepast, op zo'n manier dat dit geen afbreuk doet aan het bestaande karakter van de plek.



0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelplot H

- De ontwikkeling van dit gebied draagt qua uitstraling, positionering van de bebouwing, inrichting en functionaliteit bij aan de centrumfunctie van Beckum.
- De ontwikkeling van de plot wordt met respect voor het bebouwingsensemble van de kerk en de bijbehorende tuin en volwassen bomen vormgegeven.
- Binnen de plot is ruimte voor het ontwikkelen van een MFA.
- Qua positionering en stedenbouwkundige opzet wordt met het MFA aansluiting gezocht bij het ensemble van de kerk.
- Het MFA draagt qua functionaliteit bij aan de centrumfunctie van deze plot in Beckum, dit komt tot uitdrukking in de stedenbouwkundige opzet, zichtbaarheid en architectonische uitwerking van het MFA.
- Naast het MFA is ruimte voor woningbouw in aansluiting op de kern.
- Qua bouwhoogte en bebouwingstypologie van grondgebonden woningen wordt aangesloten op de bestaande dorpschaal, nieuwe verrassende woonvormen zijn mogelijk.
- Er is aandacht voor de onderlinge relatie tussen het MFA en de woningbouw.
- Het bestaande waardevolle groen wordt zo veel mogelijk ingepast. Dat geldt ook voor de zomereik.
- De bestaande woningen in het gebied blijven / worden ingepast.



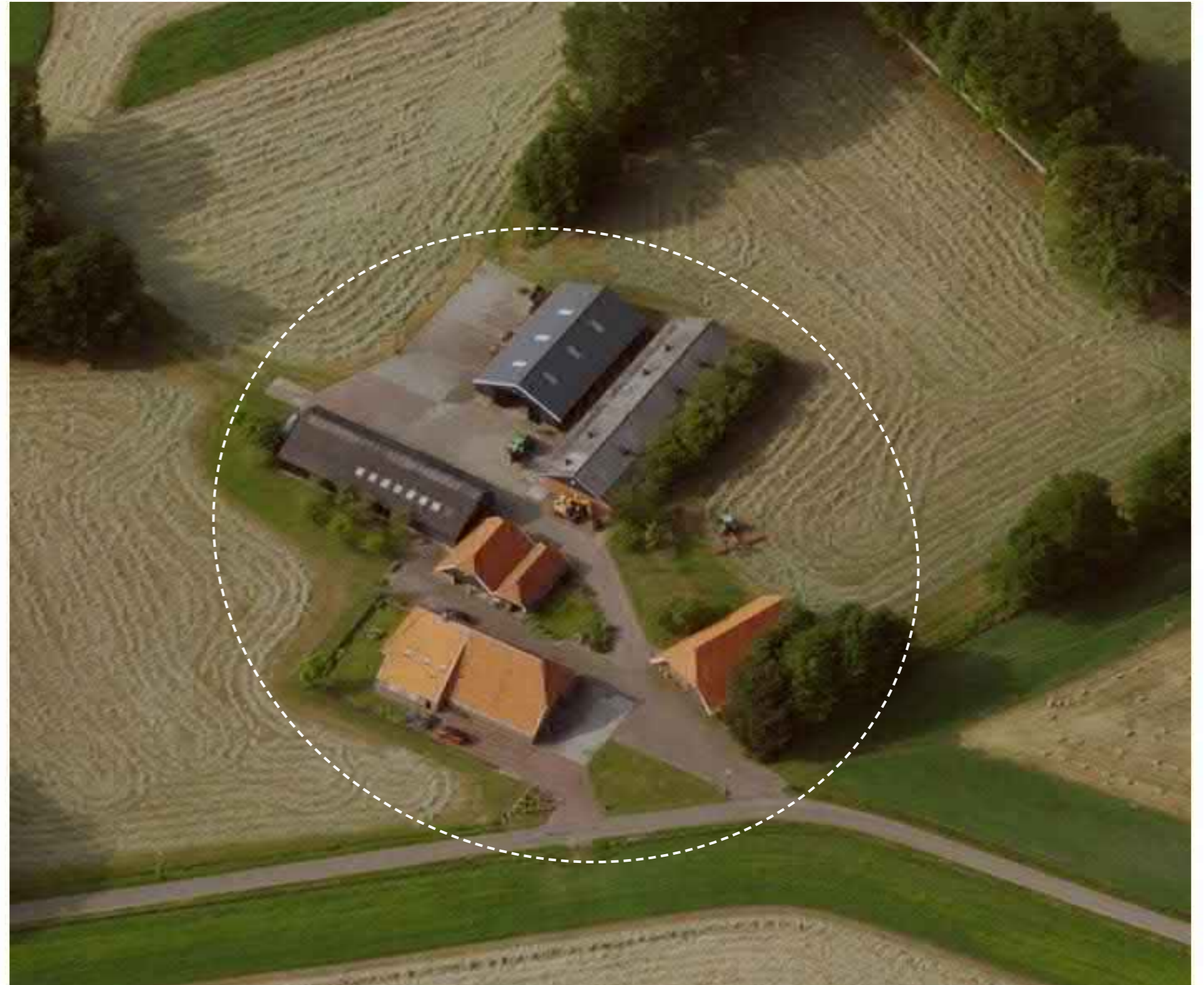
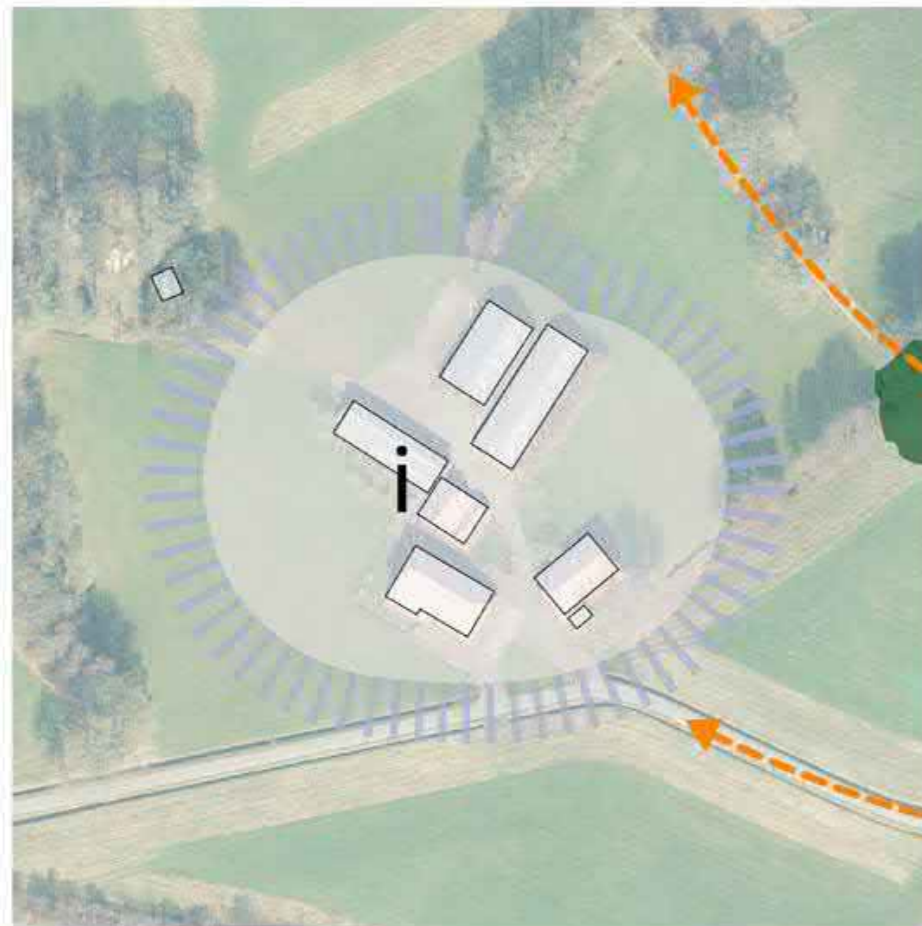
0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3



# PROGRAMMA VAN EISEN PER LOCATIE

## Ontwikkelplot i

- De (her-)ontwikkeling van Het Erve Lonink doet recht aan de historische identiteit van het erf, de gebouwen, en de omgeving.
- Er wordt geen bouwvolume toegevoegd.
- De herontwikkeling van het erf is een integrale ontwerpogave; de bestaande bouwmassa, typologie, positionering van de bebouwing op het erf, de onderlinge samenhang tussen de bebouwing en de inrichting van het erf als totaal, wordt in nadrukkelijke onderlinge samenhang vormgegeven.
- De bestaande hoofdgebouwen (oranje pannen) zijn cultuurhistorisch zeer waardevol en blijven qua beeld en uitstraling conform het huidige beeld behouden (enkel inpandige verbouwing toegestaan).
- Voor de schuurvolumes (zwarte daken) geldt dat herbouw is toegestaan, waarbij de bestaande bouwmassa en positionering op het erf leidend is.
- De bestaande groenstructuur rondom het erf is leidend bij de ontwikkeling; het bestaande groen wordt mogelijk versterkt en bebouwing wordt ingepast binnen de bestaande landschappelijke structuren.
- Het parkeren en overige functies die noodzakelijk zijn bij de herontwikkeling van het erf worden qua beeld en voorkomen zorgvuldig ingepast op het erf, op zo'n manier dat dit geen afbreuk doet aan het bestaande karakter van het erf.



0 10 20 30 40 50m  
1:1000 / A3

**RHO ADVISEURS**

---





# MFA Beckum - Oplegnotitie

## Van Idee tot Uitvoering

Opdrachtgever  
Gemeente Hengelo

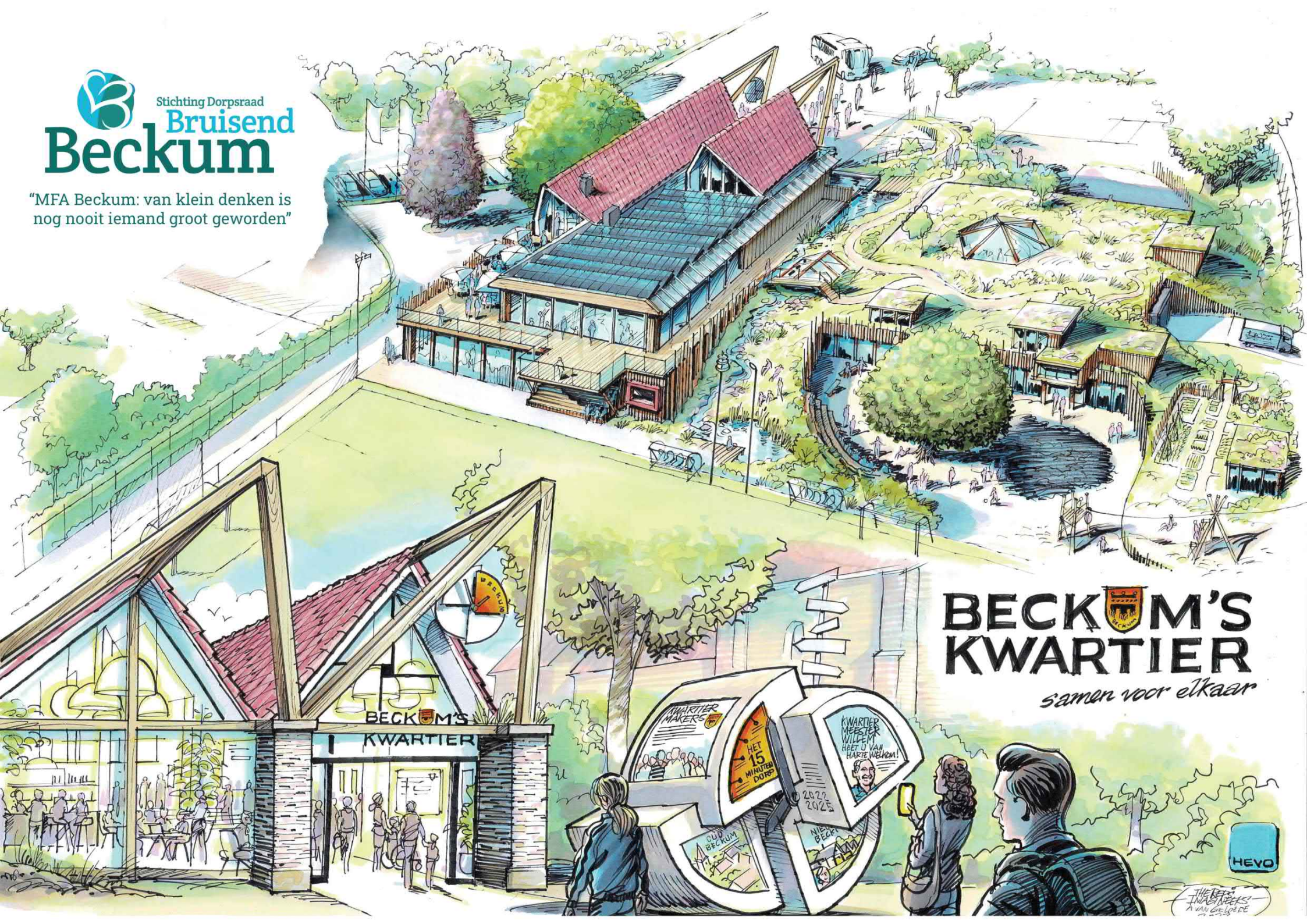
Datum  
11 april 2023

Referentie  
1694402-0100.0.2

Auteur(s)  
Luuk Binder - HEVO B.V.  
Michiel Otto - HEVO B.V.



"MFA Beckum: van klein denken is  
nog nooit iemand groot geworden"



# BECKUM'S KWARTIER

*samen voor elkaar*

## Voorwoord

Het Omgevingsprogramma Leefbaar Beckum bestaat uit twee sporen:

- Een woningbouwprogramma van ca. 130 woningen, te ontwikkelen in de komende 10 jaar voor jonge huishoudens en starters;
- Een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin we diverse maatschappelijke activiteiten (op het gebied van onderwijs, kinderopvang, sport en cultuur) samenbrengen.

Dit document is de samenvatting van het doorlopen traject m.b.t. het tot stand komen van de visie op en het plan voor MFA Beckum. Voorliggende tekst geeft een samenvatting van o.a. het Koersdocument en het (technisch) Programma van Eisen.

## Inhoudsopgave

1.	<b>Initiatief</b>	5
2.	<b>Aanpak</b>	5
3.	<b>Participanten in beeld</b>	6
3.1.	IKC De Bleek	6
3.2.	Sport en bewegen	6
3.3.	Cultuur en Welzijn	7
4.	<b>Maatschappelijke Missie</b>	7
5.	<b>Samenwerking</b>	7
6.	<b>Visie en schetsontwerp</b>	8
7.	<b>Financiën</b>	9
8.	<b>Vervolg</b>	9

## 1. Initiatief

De gemeenteraad, het college en Beckum hebben in maart 2022 de ambitie uitgesproken en vastgelegd in het *Omgevingsprogramma deel I*, om 130 woningen en een MFA te ontwikkelen. werkgroep MFA Beckum heeft het initiatief genomen om ten behoeve van een bloeiende lokale samenleving en de leefbaarheid van Beckum, deze MFA te ontwikkelen. Veel verenigingen kennen immers dezelfde uitdagingen bij de exploitatie van hun accommodatie. Onderhoud, subsidies, sponsoring, organisatiekracht, aantrekken en behouden van leden: het zijn thema's die bij iedere vereniging actueel zijn. Gezamenlijk optrekken onder één dak, samen met het onderwijs, zou voor de toekomst de nodige stabiliteit bieden en ruimte om samen nieuwe aantrekkelijke activiteiten te ontplooiën. Het gaat hierbij ook om het kunnen leveren van betere dienstverlening om zo het dorp levendig en vitaal te houden. De basis is goed: Beckum is een sterke gemeenschap met veel saamhorigheid en professionele en gemotiveerde bewoners.

### Trends en ontwikkelingen

De groeiende behoefte aan gemeenschapszin komt voort uit een aantal *algemene*, maatschappelijke trends:

- In de afgelopen decennia zijn door fusies en herindelingen grotere gemeenten ontstaan. De mensen in met name de dorpen en kleinere kernen identificeren zich niet of niet gemakkelijk met het grotere geheel.
- De bevolking vergrijsst en vereenzaamt.
- Gezinnen bestaan vaak uit tweeverdieners voor wie er weinig tijd en aandacht rest voor maatschappelijke activiteiten.
- We brengen een steeds groter deel van onze tijd "zittend" door.
- Een samenleving die individualiseert heeft goede kanten en schaduwzijden.
- Aanvullend is de zorginfrastructuur een aandachtspunt.
- Tot slot heeft de coronapandemie voor nieuwe inzichten betreffende het samen leven gezorgd.

De groei van gemeenschapszin is een tegenreactie op bovengenoemde ontwikkelingen waarin men verder van elkaar verwijderd raakt. Een ontwikkeling die ook gemeente Hengelo erkent als problematisch. De mens heeft immers een intrinsieke behoefte aan contact en actief samenzijn. Sociale contacten zijn

onontbeerlijk. Het sociale contact zorgt ervoor dat mensen het gevoel hebben gezien te worden, dat ze ergens bij horen, dat ze hun leven samen met anderen vorm kunnen geven. En zeker voor nieuwkomers in een dorp of kern is die sociale structuur belangrijk om opgenomen te worden in de samenleving.

Om ervoor te zorgen dat de ouderen (en jongeren) in Beckum een plek hebben om elkaar op te zoeken en zodoende de vereenzaming van de inwoners tegen te gaan hebben de inwoners van Beckum de handen ineen geslagen om een plek te creëren waar de gemeenschap samen kan komen. Een plek waar ruimte is voor ontmoeting en gemeenschapszin. Een plek die ook voldoet in de behoefte van een groeiende bevolking. Immers, volgens het omgevingsprogramma gaat Beckum flink groeien.

Alle betrokkenen zijn onder de indruk van de kracht en het ondernemerschap wat de inwoners van Beckum laten zien. Juist door deze kracht en het enthousiasme van tal van vrijwilligers zijn er met het doorlopen traject grote stappen gezet richting een Bruisend Beckum.

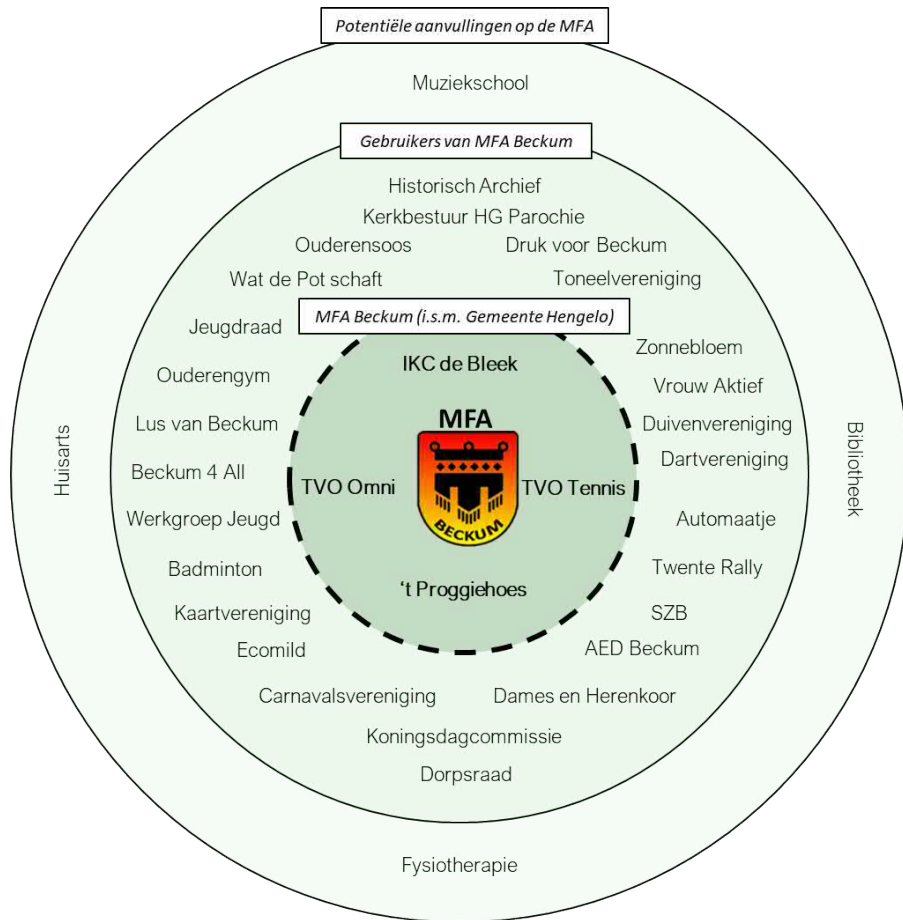
## 2. Aanpak

Om de volgende stap in de ontwikkeling van MFA Beckum te zetten is het reeds opgestelde plan verder uitgewerkt. Deze uitwerking dient als basis voor het nemen van een definitief besluit t.a.v. de realisatie van de MFA.

De gehanteerde aanpak luidt in het kort:

1. Het formuleren van een heldere maatschappelijk missie. Hierin wordt intensief aandacht besteed aan de maatschappelijke opbrengsten, kansen en risico's die ontstaan bij een dergelijke ontwikkeling.
2. Het formuleren van een gezamenlijke visie van de gemeente en de hoofdgebruikers op de samenwerking onderling, de beheerorganisatie en op de positionering naar inwoners en bezoekers.
3. Opstellen van een Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen als weergave van de kaders en ambities voor het project en waarop ontwerpende partijen hun werk kunnen baseren.
4. Opstellen van een technisch Programma van Eisen, waarin duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid een belangrijke plek krijgen.

5. Doorrekenen van een exploitatiemodel als weergave van de visie op samenwerking en waarin de rollen en taken van de betrokken partijen helder zijn vastgelegd.
6. Een doorkijk geven naar het vervolgtraject bij positieve besluitvorming.



### 3. Participanten in beeld

#### 3.1. IKC De Bleek

IKC De Bleek (onderdeel van Symbio) kan, en wil, de spil in de samenleving zijn. Kansengelijkheid, sociale cohesie en differentiatie staan hierbij centraal. De rijke schooldag is het leidmotief voor het IKC. Door het aanbieden van een rijke schooldag, gecombineerd met veel beweging en een sterke relatie met buiten en de natuur vormt IKC De Bleek een veilige, gezonde en uitdagende omgeving. Door het spectrum aan activiteiten in de MFA combineert de school de reguliere lessen met sport, muziek, cultuur en theater. De samenwerking met verenigingen uit Beckum en andere aanbieders zorgen voor een breed aanbod voor de jeugd. Ouders en andere vrijwilligers helpen daar waar mogelijk, met en van elkaar te leren. Kinderopvang, school en BSO vormen een doorlopende lijn. De MFA is hét IKC voor kinderen van 0 tot 13 jaar.

Kortom, met het IKC en diverse verenigingen onder één dak en een rijke schooldag in het programma is de MFA echt een plek om een hele dag actief te zijn. Aanvullend is het groene schoolplein (essentieel voor het IKC zelf) er voor het hele dorp. Dus ook buiten schooltijden is dit toegankelijk voor iedereen en ontstaat er ook om de MFA heen reuring en ruimte voor ontmoeting.

#### 3.2. Sport en bewegen

De sportverenigingen TVO Omni en TVO Tennis vinden in de MFA wat ze voor hun sportactiviteiten en verenigingsleven nodig hebben. Een goede sporthal die voldoet aan de eisen om wedstrijden te organiseren zodat ook verenigingen van buiten geregeld te vinden zijn in Beckum. Het dorps huis dat tevens dienst doet als sportkantine (ruim genoeg en deelbaar met goede akoestische schuifwanden) kijkt uit over de sportvelden en de tennisbanen. 'Binnen' en 'buiten' lopen mooi in elkaar over.

De sportverenigingen leveren hun bijdrage aan de rijke schooldag via de sportclinics die zij met enige regelmaat verzorgen. De ambitie: ieder kind in Beckum sport! Verenigingen vissen niet in elkaars vijver maar zorgen er samen voor dat alle kinderen sporten, om het even op welke manier.

Verder is de MFA het vertrekpunt voor diverse buitensporten in de prachtige omgeving van het Twickel. Bootcamps, mountainbiketochten, hardloopwedstrijden en wandeltochten voor vroege vogels.

### 3.3. Cultuur en Welzijn

Diverse participanten houden hun activiteiten nu in en onder de vlag van het Progiehoes. In de toekomst integreren we die in de MFA. De actieve toneelvereniging Levenslust heeft haar basis in de MFA en trekt met haar voorstellingen veel bezoekers van binnen en buiten Beckum en Hengelo. De MFA biedt een kans om verbindingen te leggen tussen cultuur en de school. Momenteel is IKC de Bleek al partner in het cultuureducatieprogramma CultuurwijsHengelo, verzorgt Oyfo na schooltijd muzieklessen en is de Bibliotheek op School een goed gebruikte functie. In de nieuwe MFA werken de school en de toneelvereniging samen op het gebied van cultuur. Kinderen leren niet alleen meer over toneel, maar ook over geluid en decor. Bij belangrijke mijlpalen zoals de eindmusical werkt de school samen met de theatergroep. Leerlingen van de school krijgen niet alleen toneelles maar worden ook begeleid door de theatergroep om zelf aan de slag te gaan met decor of geluid. Oyfo en Bibliotheek kunnen hierbij helpen.

## 4. Maatschappelijke Missie

De eerder benoemde tegenreactie sluit aan op het al aanwezige **noaberschap** in Twente. Een kenmerk wat in sterke mate aanwezig is binnen Beckum. Beckum kenmerkt zich door sterke sociale binding en een grote mate van saamhorigheid. Maar juist in deze kleinere kernen in Nederland, waar een infrastructuur van voorzieningen niet zo vanzelfsprekend is als in de stad, zijn gemeenschapszin en een sociale structuur onmisbaar. Juist hierom maakt Beckum zich hard voor het behoud van de aanwezige gemeenschapszin en zal een nieuw MFA bijdragen aan behoud en waardering van dit zeldzaam goed (op wijkniveau).

De inwoners van Beckum hebben zich een beeld gevormd van de MFA. Naast tal van bekende activiteiten is de toekomstige MFA de krachtige plek waar 'cross-overs' ontstaan. Nieuwe activiteiten gevormd uit andere. Ze ontstaan omdat mensen die voorheen op verschillende locaties gevestigd waren, nu met elkaar onder het dak van de MFA met elkaar in contact komen.

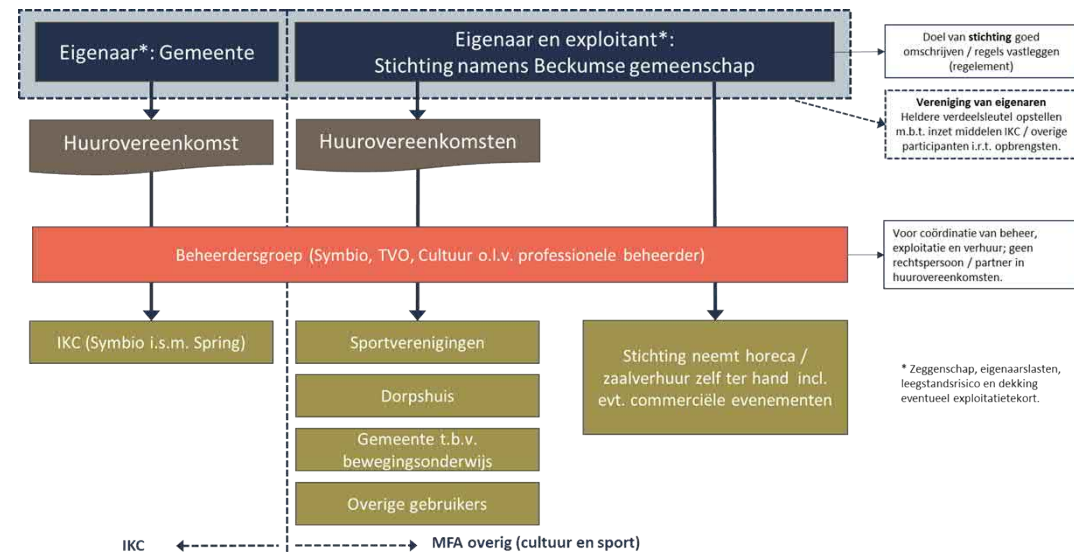
Onder de Beckumers ontstaat al een goed beeld van de maatschappelijke meerwaarde van de MFA die voortkomt uit:

- Voorzetting van bestaande activiteiten die de basis vormen voor een bloeiende samenleving;
- Het tegengaan van vereenzaming en het faciliteren van zorg voor elkaar;
- De cross-overs die de gemeenschap nog aantrekkelijker maken voor huidige inwoners en voor nieuwkomers.

Beckum brengt de wijkgerichte aanpak in de praktijk op een manier waar veel steden in Nederland nog van dromen.

## 5. Samenwerking

Het 'Beckums model' voor de samenwerking tussen de verschillende participanten met verdeling van het eigenaarschap en de exploitatie ziet er schematisch als volgt uit:



Er is een verschil tussen datgene wat een gebruiker beleeft aan 'grenzen' binnen de MFA en wat er formeel geregeld is. Uit het PvE, gesteund door alle participanten, blijkt

duidelijk dat een gebruiker het gevoel zal krijgen dat er één ongedeeld MFA is waarbinnen veel gedeeld en gezamenlijk ruimtegebruik is. Daarentegen zullen de belangrijkste initiatiefnemers (de opgericht beheersstichting namens de Beckumse gemeenschap, Symbio en de gemeente) wel formele afspraken moeten maken over eigendom en exploitatie om duidelijkheid te scheppen over de verdeling van verantwoordelijkheden en risico's. Achter de schermen leggen we hierover heldere afspraken vast. Het samenwerkingsmodel is een weergave van de verhoudingen op hoofdlijnen. In de verdere ontwikkelingen van de MFA worden die verhoudingen via enkele overeenkomsten verder uitgewerkt en geformaliseerd.

Het geschetste model is het resultaat van het commitment dat de Beckumse gemeenschap heeft uitgesproken om ondernemend achter de exploitatie te gaan staan, de mogelijkheden die Symbio ziet voor het formaliseren van de samenwerking en de exploitatie van het IKC binnen de MFA en de lijn die de gemeente kiest voor participatie in de MFA.

De Beckumse gemeenschap wil graag via de daartoe opgerichte stichting een sleutelrol in de ontwikkeling en exploitatie van de MFA. Dat betekent dat zij ook graag het MFA-gedeelte voor sport en cultuur in eigendom neemt. De gemeente wordt (blijft) eigenaar van het IKC-gedeelte en verhuurt de ruimte voor het IKC aan Symbio. Vanwege de wettelijke taak van de gemeente om onderwijshuisvesting te realiseren en de verantwoordelijkheid van Symbio voor het onderwijs is ervoor gekozen die eigendomssituatie en de financieringsafspraken niet te vermengen met de rest van de functies van de MFA. De stichting en de gemeente vormen samen een vereniging van eigenaren om de lusten, lasten en risico's goed te verdelen. Ook borgt de VvE de kwaliteit van het gebouw op lange termijn. Beide eigenaren sluiten rechtstreeks huurovereenkomsten met de verschillende gebruikers.

De participanten richten en gezamenlijke beheerdersgroep op. Immers, in de praktijk zijn er zo min mogelijk grenzen tussen de onderdelen die formeel wel afgebakend. De beheerdersgroep zorgt voor een optimale benutting van de ruimten binnen en buiten de MFA (dag-, week-, maand- en jaarplanning), maakt praktische afspraken over het gebruik en coördineert de inzet van vrijwilligers. Ook treedt de beheerdersgroep in praktische zin op als verhuurder hoewel de formele huurovereenkomsten tussen de gebruikers enerzijds en de twee eigenaren anderzijds gesloten worden.

De beheerdersgroep vertegenwoordigt de drie hoofdgroepen binnen de MFA: IKC (onderwijs/kinderopvang/BSO/peuterspeelschool), sport en cultuur. Vanuit ieder van die drie hoofdgroepen neemt een vertegenwoordiger zitting in de beheerdersgroep. Verder stelt de stichting en professionele beheerder in deeltijd aan (en maakt afspraken met Symbio en de gemeente over de verdeling van de salariskosten). Deze beheerder maakt vanzelfsprekend deel uit van de beheerdersgroep en neemt de dagelijkse aansturing op zich.

## 6. Visie en schetsontwerp

De nieuwe MFA wordt gepositioneerd op de plek van het huidige sportveld, naast de kerk en midden in het groen. Niet alleen versterkt deze positie de connectie met de cultuur (kerk) en de sport (sportvelden), ook draagt het bij aan de groene toekomstvisie van Beckum zoals benoemd in het omgevingsprogramma.

Tijdens de diverse workshops is intensief gekeken naar de verschillende ambities en het totale ruimteprogramma wat hier voor nodig is. Daarbij is extra aandacht besteed aan de synergie die bereikt kan worden. Alles is gericht op multifunctioneel gebruik waarbij gestreefd is naar zo min mogelijk ruimtes die maar door één participant in gebruik zijn. Dit heeft geresulteerd in een ruimteprogramma van in totaal ca. 3.770 m<sup>2</sup> bvo bestaande ruimte voor het onderwijs (ca. 683 m<sup>2</sup> bvo), kinderopvang (ca. 129 m<sup>2</sup> bvo), sport (ca. 2.405 m<sup>2</sup> bvo) en cultuur & welzijn (ca. 580 m<sup>2</sup> bvo).

Van dit totale oppervlakte zijn de verschillende ontmoetingsruimten, de centrale ruimte, de (toneel)zalen en kantine voor iedereen toegankelijk en vrij om te gebruiken (o.b.v. verhuur). De gedeelde ruimten, de kantine en het openbare, groene buitengebied functioneren al ontmoetingsruimte voor het hele dorp.

MFA Beckum wordt een plek waar verschillende gebruikers onder één dak gehuisvest zijn, reuring is hierbij goed en zelfs wenselijk. In de filosofie van de MFA loopt alles door elkaar heen, het is dus geen probleem dat de ZZP'er of bezoeker de nodige kinderen voorbij ziet lopen.

*'it takes a village to raise a child'*



De gebruikers vormen gezamenlijk één MFA. Het gebouw mag dan ook zoveel mogelijk in één stijl worden neergezet. Het gebouw dient te passen binnen de groene omgeving van Beckum en de ambitie om de groenstrook door Beckum meer nadruk en ruimte te geven. Het exterieur dient qua materialisatie te passen in de natuur door het gebruik van natuurlijke materialen (hout) gecombineerd met rustige kleuren en patronen. Het gebouw dient de connectie tussen binnen en buiten te versterken door open, en transparant te zijn.

Ook op het gebied van duurzaamheid en circulariteit dient het gebouw de visie en ambitie van Beckum en de diverse participanten te verbeelden. Zichtbare, groene en duurzame elementen dienen het beeld te vormen zodat kinderen, maar ook ouders en bezoekers, geïnspireerd raken. Het gebouw dient energie neutraal (ENG) gerealiseerd te worden en een gezonde leer- en verblijfsomgeving te worden voor jong en oud.

## 7. Financiën

Een belangrijk aspect van een gezond en goed functionerend MFA is de financiering van de investering en de daaropvolgende exploitatie en beheer van het nieuwe gebouw. Hiertoe dient een heldere verdeling besproken te worden om gezamenlijk de kosten, maar ook zeker de baten, van de MFA te dragen. Gezien het onderwijs een andere structuur voor zowel het investeren als het exploiteren van huisvesting kent wordt er onderscheid gemaakt tussen de kosten horende bij het onderwijsdeel van de ontwikkeling en de kosten voor het sport, cultuur en welzijn deel van de ontwikkeling.

Om tot een inschatting te komen van de totale kosten dienen op basis van het RF-PvE en TPvE de investeringskosten en de 'total cost of ownership' per jaar (kapitaallasten samen met structurele gebouwexploitatiekosten, zoals schoonmaak, onderhoud, energie, verzekeringen etc.) benaderd te worden. Dit geeft een eerste inschatting van de totale jaarlijkse kosten voor het nieuwe gebouw. Vervolgens dienen daar, in overleg met de gebruikers, de kosten van de primaire bedrijfsvoering aan toegevoegd (personeel, administratie, ICT etc.) te worden. Tenslotte worden de opbrengsten uit de programmatische samenwerking (verhuur, horeca, evenementen) bepaald. Door de kosten en de opbrengsten met elkaar te vergelijken wordt duidelijk of er een exploitatietekort is en hoe dat gedekt kan worden (bijvoorbeeld door middel van exploitatiebijdrage van de gemeente of subsidies).

Om tot een realistische en haalbare financiële situatie te komen dienen er nog verdere stappen gezet te worden in een efficiënt ruimteprogramma gebaseerd op meer gezamenlijk en gedeeld gebruik. Dit proces is al opgestart, levert al de eerste inzichten op en zal de komende maanden tot een compacte, duurzaam en haalbaar MFA leiden.

Niet in de laatste plaats is de zoektocht naar subsidies die de investeringskosten en exploitatiekosten (deels) kunnen dekken eveneens gestart.

## 8. Vervolg

In de komende maanden dient het voorliggende plan verder aangescherpt en uitgewerkt te worden. De nadruk ligt hierbij voornamelijk op de financiën en de benodigde opbrengsten om de kosten te dekken. Concreet houdt dit in dat er:

1. Kritisch gekeken dient te worden naar de uitgevraagde vierkante meters i.r.t. de beoogde opbrengsten door bijvoorbeeld zaalverhuur en de horeca (ondernemerschap).
2. Mogelijke subsidies geïnventariseerd moeten worden om zo de investeringslasten (en daarmee de kapitaallasten die immers het grootste deel van de jaarlijkse lasten vormen) te verminderen.

Het huidige gat tussen de kosten en de beoogde opbrengsten dient immers zo veel mogelijk gedicht te worden. Wij hebben er vertrouwen in dat de participanten uiteindelijk tot een functioneel en financieel verantwoord scenario kunnen komen voor MFA Beckum.

Aan de hand van dergelijke aanscherpingen worden vervolgens de berekeningen aangepast om zo tot een realistischer uitgangspunt te komen. Zodra een realistisch en haalbaar scenario geformuleerd is kan er gestart worden met de volgende fase van het traject; het selecteren van een architect en het uitwerken van een ontwerp. Afhankelijk van de nog te bepalen aanbestedingsvorm duurt een dergelijk traject (aanbesteding en ontwerpfasen) 12 tot 14 maanden. Deels parallel en deels volgtijdelijk dient er vervolgens een uitvoerende partij geselecteerd te worden alvorens er gestart kan worden met de realisatie van het ontwerp. Uitvoering kan naar verwachting starten in Q3 van 2024 waardoor de oplevering van de nieuwe MFA in Q4 van 2025 kan plaatsvinden.

## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 11 april 2023

---

## Contact

Statenlaan 8                      Postbus 70501  
5223 LA 's-Hertogenbosch      5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

---

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven

# Koersdocument MFA Beckum

## Maatschappelijke missie en meerwaarde

Opdrachtgever

Datum

2 december 2022

Referentie

1694402-0062.0.2

Auteur(s)

Michiel Otto

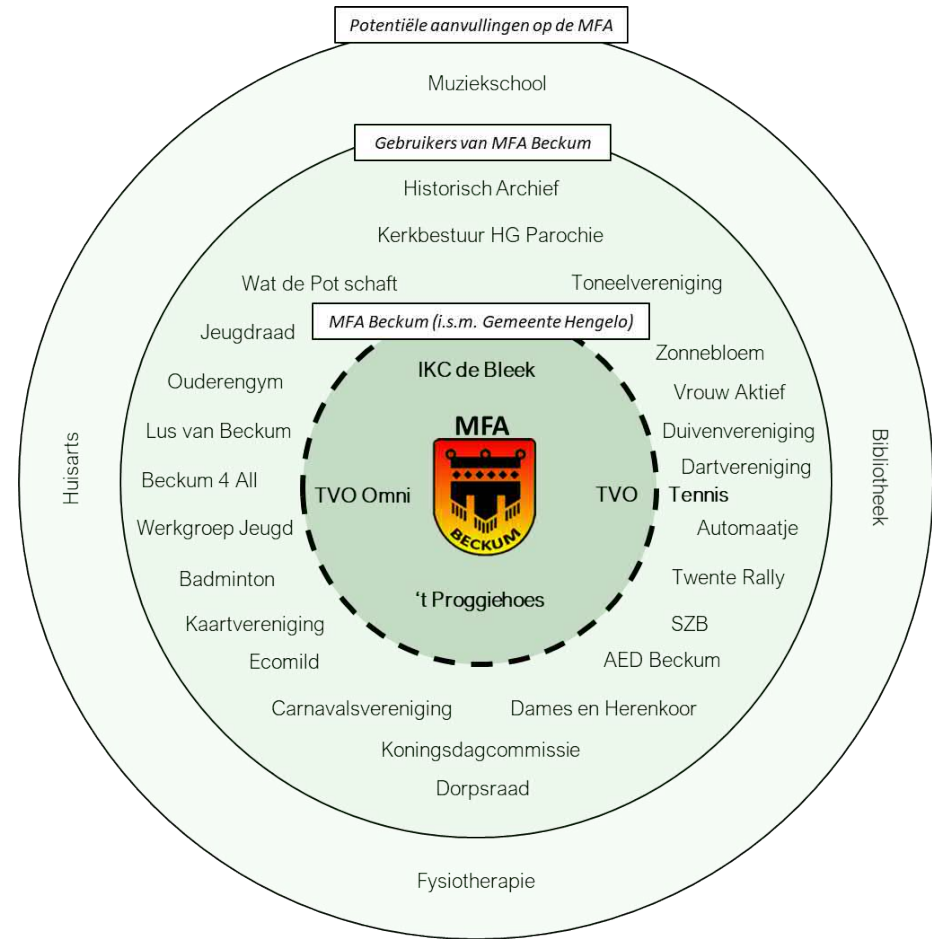
Luuk Binder



# Voorwoord

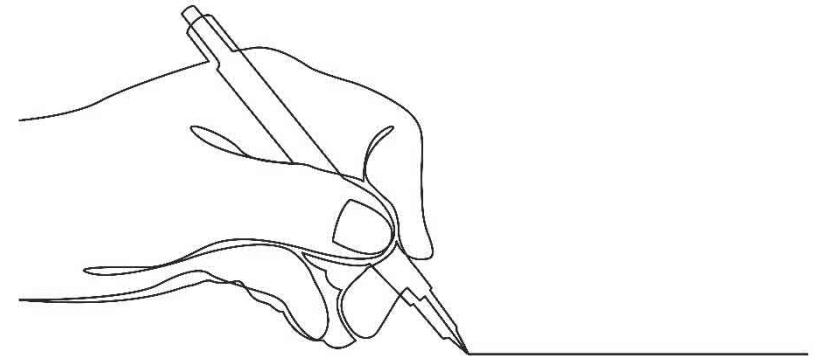
De gemeenteraad, het college en Beckum hebben in maart 2022 de ambitie uitgesproken, en vastgelegd in het *Omgevingsprogramma deel I*, om 130 woningen en een Multifunctionele Accommodatie (MFA) te ontwikkelen. De werkgroep MFA Beckum heeft het initiatief genomen om ten behoeve van een bloeiende lokale samenleving en de leefbaarheid van Beckum, deze MFA te ontwikkelen. Veel verenigingen kennen immers dezelfde uitdagingen bij de exploitatie van hun accommodatie. Onderhoud, subsidies, sponsoring, organisatiekracht, aantrekken en behouden van leden: het zijn thema's die bij iedere vereniging actueel zijn. Gezamenlijk optrekken onder één dak, samen met het onderwijs, zou voor de toekomst de nodige stabiliteit bieden en ruimte om samen nieuwe aantrekkelijke activiteiten te ontplooiën. Het gaat hierbij ook om het kunnen leveren van betere dienstverlening om zo het dorp levendig en vitaal te houden. De basis is goed: Beckum is een sterke gemeenschap met veel saamhorigheid en professionele en gemotiveerde bewoners.

Dit document is het resultaat van de eerste stap op weg naar een concreet uitgewerkt plan: het formuleren van de maatschappelijke missie die de betrokkenen voor ogen hebben en de meerwaarde die de MFA de lokale samenleving biedt. Immers, een MFA is meer dan 'stenen'. Het is een plek waar inwoners samen activiteiten ontplooiën die de gemeenschapszin en saamhorigheid versterken.



# Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Ontwikkelingen</b>	<b>5</b>
2.1.	Trends	5
2.2.	Positieve Gezondheid	6
2.3.	Van gemeente naar gemeenschap	6
2.4.	Groei	7
<b>3.</b>	<b>Kracht van de plek</b>	<b>7</b>
3.1.	Maatschappelijke meerwaarde van een centrale plek	7
3.2.	Gildehuis	7
3.3.	Bijenkorf	8
3.4.	'De doldwaze dagen'	8
3.5.	Huiskamer	8
<b>4.</b>	<b>Beckum over 10 jaar</b>	<b>8</b>
4.1.	Maatschappelijk ecosysteem en cross-overs	8
4.2.	Bruisende plek	9
4.3.	School als verbinder	9
4.4.	Cultuur en Welzijn	10
4.5.	Sport en bewegen	10
4.6.	Buitenruimte: niet alleen in maar ook om de MFA!	10
<b>5.</b>	<b>Tot slot</b>	<b>10</b>
	<b>Bijlage: Impressies werksessie 2 nov. 2022</b>	<b>11</b>



## 1. Inleiding

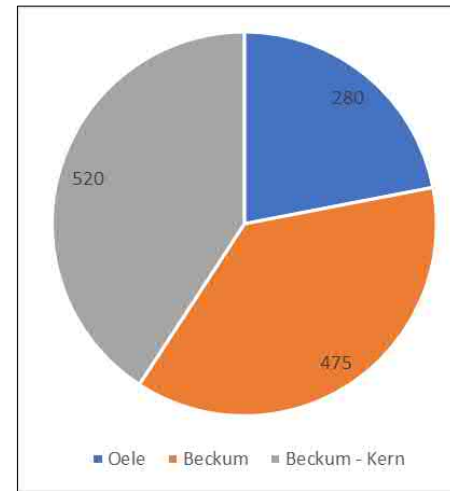
Beckum (en het naastgelegen Oele) is een landelijk kerkdorp met een zeer hechte gemeenschap van ca. 1.275 inwoners (*figuur 1 – Inwonersaantallen Beckum en Oele*). Het is een gemeenschap waar de historie en het Noaberschap gekoesterd worden en waar alle Beckumers dol zijn op hun dorp (*Honderd jaar Beckum en de Beckumers 1900 -2000, Stichting Historisch Archief Beckum en omgeving, 2016*). Het is echter ook een gemeenschap waar vergrijzing langzaam maar zeker de overhand krijgt (*figuur 2 – Bevolking Beckum naar leeftijdscategorie*).

Om ervoor te zorgen dat de ouderen (en jongeren) in Beckum een plek hebben om elkaar op te zoeken en zodoende de vereenzaming van de inwoners tegen te gaan hebben de inwoners van Beckum de handen ineen geslagen om een plek te creëren waar de gemeenschap samen kan komen. Een plek waar ruimte is voor ontmoeting en gemeenschapszin. Een plek die ook voldoet in de behoefte van een groeiende bevolking. Immers, volgens het omgevingsprogramma gaat Beckum flink groeien.

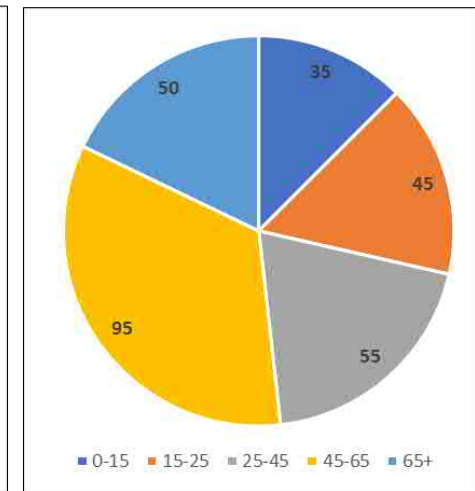
Niet alleen in Beckum maar in heel Nederland groeit deze behoefte aan gemeenschapszin. Die groeiende behoefte is een reactie op ontwikkelingen in de afgelopen decennia die er voor zorgden dat een sterke (lokale) samenleving geen vanzelfsprekendheid meer was. Ondanks de behoefte aan een versterkte gemeenschapszin lijkt de verbondenheid in onze samenleving af te nemen. Om die gemeenschapszin te stimuleren en invulling te geven zijn gezamenlijke activiteiten nodig én een plek waar en waaromheen die activiteiten plaats kunnen vinden. Een plek die Beckum maar al te graag realiseert.

*“... vanuit maatschappelijk perspectief de onderlinge verbondenheid in onze samenleving lijkt te eroderen. Maatschappelijke scheidlijnen groeien en levens spelen zich vooral af in bubbels van gelijkgestemden – en steeds meer online. Teken aan de wand is de groei van het aantal alleenwonenden. Zeker mensen met een beperking, kwetsbare mensen of mensen met afstand tot de arbeidsmarkt ervaren moeite om mee te doen aan de samenleving.”*

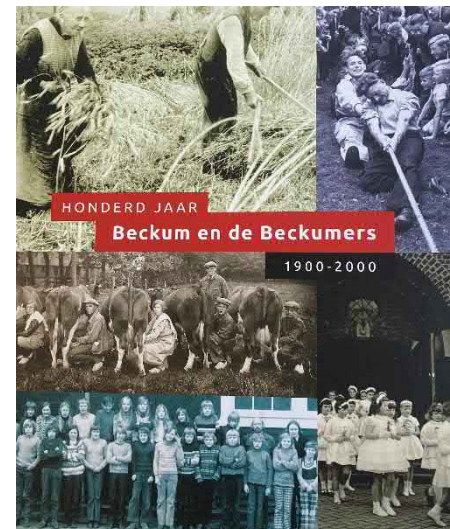
*Ruimte maken voor ontmoeting – College van Rijksadviseurs / Raad van State*



*Figuur 1 – Inwonersaantallen Beckum en Oele.*



*Figuur 2 – Bevolking Beckum naar leeftijdscategorie.*



*Honderd jaar Beckum en de Beckumers 1900 - 2000. Een eerbetoon voor en door Beckumers. Geschreven door het Historisch Archief Beckum en Omgeving.*

## 2. Ontwikkelingen

### 2.1. Trends

De groeiende behoefte aan gemeenschapszin komt voort uit een aantal *algemene*, maatschappelijke trends:

- In de afgelopen decennia zijn door fusies en herindelingen grotere gemeenten ontstaan. De afstand tussen burger en bestuur is daarmee toegenomen. De band tussen beide is minder hecht en een gemeenschappelijke identiteit is minder vanzelfsprekend dan voorheen. De mensen in met name de dorpen en kleinere kernen identificeren zich niet of niet gemakkelijk met het grotere geheel. En de ondersteuning van een overheid die structuur en middelen biedt om letterlijk 'samen te leven' neemt eveneens af. De bestuurlijke aandacht moet immers verdeeld worden.
- De bevolking vergrijsst en vereenzaamt. Dit leidt tot maatschappelijke problemen die voorkómen kunnen worden wanneer mensen weer meer naar elkaar en in het bijzonder naar eenzame ouderen in de buurt omkijken. Ouderen weten verder niet altijd goed de weg te vinden naar zorg en andere ondersteuning. Ze zijn op zichzelf aangewezen en zeker in een wereld die digitaliseert, raken zij op achterstand. Een *gemeenschap* die let op ouderen, die activiteiten organiseert waarin mensen elkaar ontmoeten, die zorgt voor gezond eten en beweging en die praktische ondersteuning biedt zorgt ervoor dat ook deze generatie mee kan blijven doen in de samenleving. Een dergelijke gemeenschap houdt deze bevolkingsgroep vitaal! Dit scheelt veel tijd en inspanning van een *gemeente*.
- Gezinnen bestaan vaak uit tweeverdieners voor wie er weinig tijd en aandacht rest voor maatschappelijke activiteiten. Niettemin maken ze vaak wel graag deel uit van een lokale samenleving, alleen al om de kinderen te laten participeren. Sport en culturele activiteiten zijn belangrijke, drijvende krachten achter participatie.
- We brengen een steeds groter deel van onze tijd "zittend" door. Veel mensen krijgen onvoldoende beweging. Een actieve samenleving waarin sport en ontmoeting een belangrijke rol spelen brengt mensen letterlijk in beweging. Voor de één betekent dit meerdere malen per week samen sporten in teamverband (waar ze zich als individu alleen niet toe zouden zetten), voor de ander is een wandeling naar een plek van samenkomst al voldoende. Door samenwerking tussen de partners kan het aanbod op dit vlak verder worden versterkt en

uitgebouwd (denk b.v. aan valpreventie voor ouderen, nieuw sportaanbod voor jongeren etc.)

- Een samenleving die individualiseert heeft goede kanten en schaduwzijden. Vaak is individualisering een gevolg van een groeiend en verschillend opleidingsniveau. Mensen krijgen meer kansen om voor zichzelf keuzes te maken. Anderzijds kunnen sommige mensen ook hun doel in het leven kwijt raken. Welke betekenis heeft het leven als je het vooral voor jezelf leeft? Die mensen missen in een dergelijke samenleving anderen, die hun leven mede invulling geven.
- Aanvullend is de zorginfrastructuur een aandachtspunt. De eerstelijnszorg concentreert zich in toenemende mate in gezondheidscentra waarin verschillende disciplines samenwerken. Voor losse zorgpraktijken zijn de kosten vaak te hoog en wegen die niet op tegen het beperkte aantal patiënten dat in kleine kernen voor inkomsten kan zorgen. Samenwerking in de zorg én ondersteuning door vrijwilligers op basis van de gemeenschapszin kan de zorg overeind houden.
- Tot slot heeft de coronapandemie voor nieuwe inzichten betreffende het samen leven gezorgd. Door het coronavirus heeft het belang van sociale ontmoeting een nieuwe impuls gekregen en heeft men ervaren hoe belangrijk dergelijke sociale interactie is.

---

*“Het is wat ons betreft een van dé lessen van de coronapandemie: we zijn de waarde gaan zien van onze directe woonomgeving voor ons welzijn, als plek waar je je thuis voelt, rustig een ommetje kunt maken, even kunt sporten en buurtgenoten kunt ontmoeten. Een buurt, met andere woorden, die de voorwaarden schept voor een gezond en sociaal leven.”*

*Ruimte maken voor ontmoeting – College van Rijksadviseurs / Raad van State*

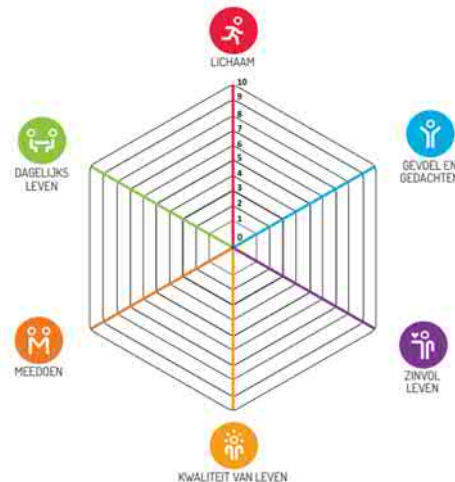
---

## 2.2. Positieve Gezondheid

Het model van Positieve Gezondheid van Machteld Huber biedt goede aanknopingspunten voor een succesvolle MFA, in het bijzonder voor de dorps huisfunctie.

In Positieve Gezondheid staat een betekenisvol leven centraal. Het richt zich niet op de ziekte of het probleem, maar op mensen zelf, op hun veerkracht en op wat hun leven betekenisvol maakt. Het draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. En om zo veel mogelijk eigen regie te voeren.

De 6 dimensies van Positieve Gezondheid zijn lichaam, gevoel & gedachten, zinvol leven, kwaliteit van leven, meedoen en dagelijks leven. Aandacht voor de zes dimensies heeft een preventieve werking. Het zorgt ervoor dat mensen hun leven als zinvol ervaren én zodanig invullen dat het hun gezondheid ten goede komt. De gemeente Hengelo hanteert het model van Positieve Gezondheid als een van de richtsnoeren in het Transformatieplan voor het Sociaal Domein.



## 2.3. Van gemeente naar gemeenschap

De groei van gemeenschapszin is een tegenreactie op bovengenoemde ontwikkelingen waarin men verder van elkaar verwijderd raakt. Een ontwikkeling die ook gemeente Hengelo erkent als problematisch. De mens heeft immers een intrinsieke behoefte aan contact en actief samenzijn. Sociale contacten zijn onontbeerlijk. Het sociale contact zorgt ervoor dat mensen het gevoel hebben gezien te worden, dat ze ergens bij horen, dat ze hun leven samen met anderen vorm kunnen geven. En zeker voor nieuwkomers in een dorp of kern is die sociale structuur belangrijk om opgenomen te worden in de samenleving.

*“De gemeente wil al met al weer meer gaan inzetten op een stevige basis dichtbij huis. Een goed netwerk in de wijk voorkomt veel problemen: school, sport, vrijwilligerswerk, thuiszorg, ontmoetingsplekken. Wij verwachten dat er op die manier minder mensen een beroep hoeven te doen op ondersteuning. En dat betekent dat we de zorg voor kwetsbaren, voor Hengeloërs die dat echt nodig hebben, kunnen waarborgen.”*

*Transformatieplan Sociaal domein – Gemeente Hengelo*

De tegenreactie sluit aan op het al aanwezige **noaberschap** in Twente. Een kenmerk wat in sterke mate aanwezig is binnen Beckum. Beckum kenmerkt zich door sterke sociale binding en een grote mate van saamhorigheid. Maar juist in deze kleinere kernen in Nederland, waar een infrastructuur van voorzieningen niet zo vanzelfsprekend is als in de stad, zijn gemeenschapszin en een sociale structuur onmisbaar. Juist hierom maakt Beckum zich hard voor het behoud van de aanwezige gemeenschapszin en zal een nieuw MFA bijdragen aan behoud en waardering van dit zeldzaam goed (op wijkniveau).

Dit speelt overigens in op de ambitie van gemeente Hengelo, zoals weergegeven in het transformatieplan. Het college heeft immers de ambitie uitgesproken om de aanpak van de maatschappelijke opgaven (zoals zorg, welzijn, veiligheid, duurzaamheid en de fysieke leefomgeving en omgevingsvisie) dichter bij de burger te brengen en samen met hen en partners wijkgericht te werk te gaan. Hierbij staat de inwoner centraal doordat de gemeente aansluit op de leefwereld van de inwoners.





## 2.4. Groei

*“... de sociale basis is het fundament in de Hengelose wijken. Met de sociale basis bedoelen wij het geheel van informele sociale verbanden (buurten, groepen, verenigingen, netwerken, gezinnen) aangevuld en ondersteund vanuit de lokale overheid, organisaties, diensten en voorzieningen. Samen maken ze het mogelijk dat inwoners kunnen participeren in sociale relaties op een manier die hun welzijn, capaciteiten en individueel potentieel verbetert.”*

*Transformatieplan Sociaal domein – Gemeente Hengelo*

Een bloeiende samenleving geeft ook draagkracht. Momenteel kent Beckum ca. 1.275 inwoners. Om het verenigingsleven op basis van vrijwilligerswerk op peil te houden, om de school voldoende leerlingen te bieden, om teams van verschillende sporten te kunnen bemensen, om voldoende ‘klandizie’ voor zorgondernemers te hebben en dergelijke voorzieningen op peil te houden, is groei van de bevolking noodzakelijk. Maar die groei komt niet vanzelf. Los van de realisatie van woningen, is een actieve gemeenschap een vereiste om Beckum aantrekkelijk te maken voor nieuwkomers én te houden voor jonge inwoners, die hun toekomst in het dorp zien.

## 3. Kracht van de plek

### 3.1. Maatschappelijke meerwaarde van een centrale plek

De gewenste sociale structuur is geen vanzelfsprekendheid voor de toekomst. Waar die er al is (zoals in Beckum) zijn inspanningen nodig om die te behouden. En waar nieuwe inwoners van buiten Beckum onderdeel willen en moeten worden van die structuur is extra energie vereist. Allereerst moeten mensen de kar trekken. En daarnaast bieden goede, fysieke plekken de juiste randvoorwaarde om gezamenlijke activiteiten te ontplooiën zodat de toekomst van een goede sociale structuur gewaarborgd is. Een toekomst die er anders uitziet dan de huidige tijd.

De ‘genius loci’ gebruikt men in de architectuur en stedenbouw vaak om de ‘geest van de plaats’ te duiden. Het omvat de atmosfeer, de aura van de plek. Winston Churchill schreef ooit: **‘We shape our buildings, thereafter they shape us’**.

Met de MFA Beckum realiseren we een multifunctioneel centrum dat aansluit op de wensen en behoeften van gebruikers en de “sociale basis” die gemeente Hengelo nastreeft. Maar niet alles wat er in de toekomst gaat gebeuren, kunnen we nu al voorzien. Sterker nog, de plek en het gebouw zelf *maken de gelegenheid* om samen dingen te gaan doen, die je van tevoren niet bedacht had. De MFA biedt een bepaalde flexibiliteit om een breed spectrum aan activiteiten te accommoderen, met name ook die van de kleine gebruikers en voor initiatieven die spontaan ontstaan. Het is de krachtige plek, die Beckum nodig heeft.

Enkele metaforen in de hiernavolgende paragrafen helpen om de kracht van een centrale plek te beschrijven.

### 3.2. Gildehuis

In de Middeleeuwen maakten vele vaklieden deel uit van een gilde. Ieder had zijn/haar werkplaats aan huis (thuiswerken zoals in Coronatijd is niet iets nieuws). Wanneer men elkaar wilde ontmoeten, trok men naar het ‘gildehuis’: een centrale plek in de stad of het dorp waar men vakgenoten trof voor advies, een luisterend oor of zomaar een plezierig gesprek. Het was de plek waar men samen de maaltijd nuttigde, plannen maakte, handelsreizigers met innovaties ontving, in opstand kwam tegen de zoveelste lokale belastingmaatregel en waar men het archief van het gilde bewaarde. Men liep er spontaan naar binnen of kwam er voor een georganiseerd evenement. Een bruisende plek!



### 3.3. Bijenkorf

Een bijenkorf geeft op een iets andere manier het bruisende karakter van de plek weer. Mensen vliegen in en uit. Er is een sterke koningin (of in het geval van een multifunctioneel centrum enkele hoofdgebruikers als dragers van het concept) die een bepaalde aantrekkingskracht heeft. Het bruist en zoemt (of 'zoomt' in deze tijd). De samenwerking binnen de bijenkorf is heel organisch. Ieder heeft zijn/haar eigen taak maar levert tegelijk een belangrijke bijdrage aan het geheel. Samen sterk. Onderlinge, intensieve communicatie is daarvoor cruciaal, zowel om de activiteiten op elkaar af te stemmen als om elkaar te informeren wat er buiten gebeurt (bijen maken met vluchten in bepaalde patronen aan elkaar duidelijk waar er voedsel te halen is).



### 3.4. 'De doldwaze dagen'

Denkend aan die andere Bijenkorf roepen de doldwaze dagen ook een toepasselijk beeld op. Door het jaar heen zijn er activiteiten in de 'winkel' maar de seizoenen kennen ook enkele hoogtepunten. Denk aan de nationale voorleesdagen i.s.m. de school en de bibliotheek, Koningsdag, de Pinksterfeesten op 't Ossenveld, een sport- en beweegweek, plukdagen in de oogsttijd, preventieweek (sport in combinatie met zorg) enzovoorts. Hier geldt bij uitstek: het gebouw en de plek 'maken de gelegenheid'. De uitgebreide sportvoorzieningen, de professionals met hun kennis en ervaring, de huiskamer- of dorpshuisfunctie. We weten nu nog niet precies wat er in de toekomst allemaal kan en gebeurt, maar een ding is zeker: er kan veel!

Deze dagen en weken brengen extra leven in en om de MFA. Het multifunctioneel centrum staat centraal in tal van activiteiten in Beckum. De participanten in de MFA dragen hier afhankelijk van het soort activiteit en moment in het jaar hun steentje aan bij.

### 3.5. Huiskamer

De MFA is het ankerpunt in het dorp. Laagdrempelig, uitnodigend, toegankelijk voor iedereen. Een kleurrijke plek voor jong en oud. Je vindt altijd iemand die de rol van huisvader of -moeder vervult: een luisterend oor van iemand waar je je verhaal kwijt

kunt en die je op weg helpt als je met een vraagstuk zit. De huiskamer zorgt voor verbinding. Je treft er mensen voor een kop koffie en een praatje, professionele diensten, exposities. Je kunt er spontaan naar binnen of voor georganiseerde evenementen. Net als in een huishouden komen alle lijntjes er bij elkaar. De MFA is als een huiskamer voor het dorp.

## 4. Beckum over 10 jaar

### 4.1. Maatschappelijk ecosysteem en cross-overs

In en rond de MFA ontstaan tal van activiteiten. Er ontstaat een maatschappelijk ecosysteem met de MFA als spil waaromheen alles draait. Saamhorigheid en gemeenschapszin staan er hoog in het vaandel.

De inwoners van Beckum hebben zich een beeld gevormd van de MFA. Naast tal van bekende activiteiten is de toekomstige MFA de krachtige plek waar 'cross-overs' ontstaan. Nieuwe activiteiten gevormd uit andere. Ze ontstaan omdat mensen die voorheen op verschillende locaties gevestigd waren, nu met elkaar onder het dak van de MFA met elkaar in contact komen.

Onder de Beckumers ontstaat al een goed beeld van de maatschappelijke meerwaarde van de MFA die voortkomt uit:

- Voorzetting van bestaande activiteiten die de basis vormen voor een bloeiende samenleving;
- Het tegengaan van vereenzaming en het faciliteren van zorg voor elkaar;
- De cross-overs die de gemeenschap nog aantrekkelijker maken voor huidige inwoners en voor nieuwkomers.

Beckum brengt de wijkgerichte aanpak in de praktijk op een manier waar veel steden in Nederland nog van dromen.

## 4.2. Bruisende plek

Zowel overdag als in de avond is de MFA een plek waar het bruist. ZZP'ers vinden er werkplekken met een goede kop koffie om aan te landen. Het dorpshuis doet dan dienst als echt werkcafé. Vooral jongeren die thuis niet over goede voorzieningen beschikken, combineren er het nuttige met het aangename: een prettige plek om te werken en contact met medebewoners van Beckum. De MFA biedt ook vergaderruimten die gedeeld worden door verschillende vaste gebruikers en verhuurd worden aan derden.



De MFA bevordert de integratie van de nieuwkomers, zowel Nederlanders als statushouders, en de verbinding tussen doelgroepen met verschillende achtergronden, leeftijden en voorkeuren. Men kan er 'samenplakken' op dit trefpunt voor allerlei doelgroepen, culturen en leeftijden. Er is een informatiepunt om mensen op weg te helpen. Maar Beckum heeft wel keuzes gemaakt. Niet alles hoeft en moet op deze plek: alleen die zaken die echt iets bijdragen aan de gemeenschapszin en saamhorigheid

Overdag eten ouderen er 'Wat de Pot Schafft': samen koken en samen eten brengt reuring, beweging en houdt de mensen verbonden. De keuken is het hart van de MFA én daarmee van Beckum.

Een multifunctionele creatieve ruimte, gedeeld gebruik met de school en te verhuren aan derden, biedt plek voor het repaircafé, bloemschikken en een heel scala aan andere creatieve activiteiten. Het is een verzamelplek voor afgeschreven maar nog goed functionerend gereedschap: de 'gereedschapsbibliotheek' is een welkome voorziening om materiaal en materieel te delen. Ouderen worden er digitaal wijzer tijdens het vragenuur met jongeren. Zoemende laptops, flikkerende foto's en filmpjes vormen een prettige achtergrondruis.

's Avonds en in het weekend bereikt de levendigheid een hoogtepunt. Op het toneel wordt driftig gerepeteerd. De toneelzaal is goed akoestisch geschiedt zodat er tegelijkertijd flink gedanst wordt tijdens het jongerenevenement in de dorpshuiszaal.

Op andere avonden fungeert de MFA als dorpskroeg, wordt er gelachen aan de bar, biljart gespeeld in de hoek en heerst er een gespannen rust in een van de naastgelegen ruimten waar bridge wordt gespeeld.

Het op peil houden van de eerstelijnszorg was tien jaar eerder niet vanzelfsprekend. Het aanbod was voor zorgondernemers simpelweg te beperkt. Maar de MFA biedt flexibele ruimten die ook door zorgverleners gebruikt kunnen worden. De kosten blijven daarom laag waardoor er meerdere malen per week een huisarts, een fysiotherapeut en het consultatiebureau spreekuur houden. Ook gebruikt de GGD de MFA als prikpost. De gegroeide bevolking betekent meer draagvlak voor voorzieningen in de zorg.



## 4.3. School als verbinder

De rijke schooldag is het leidmotief voor het IKC. Door het spectrum aan activiteiten in de MFA combineert de school de reguliere lessen met sport, muziek, cultuur en theater. De samenwerking met verenigingen uit Beckum en andere aanbieders zorgen voor een breed aanbod voor de jeugd. Ouders en andere vrijwilligers helpen daar waar mogelijk, met en van elkaar te leren. Kinderopvang, school en BSO vormen een doorlopende lijn. De MFA is hét IKC voor kinderen van 0 tot 13 jaar.

Kortom, met het IKC en diverse verenigingen onder één dak en een rijke schooldag in het programma is de MFA echt een plek om een hele dag actief te zijn. Aanvullend is het groene schoolplein er voor het hele dorp. Dus ook buiten schooltijden is dit toegankelijk voor iedereen en ontstaat er ook om de MFA heen reuring en ruimte voor ontmoeting.

#### 4.4. Cultuur en Welzijn

De actieve toneelvereniging Levenslust heeft haar basis in de MFA en trekt met haar voorstellingen veel bezoekers van binnen en buiten Beckum en Hengelo. De MFA biedt een kans om verbindingen te leggen tussen cultuur en de school. Momenteel is IKC de Bleek al partner in het cultuureducatieprogramma CultuurwijsHengelo, verzorgt Oyfo na schooltijd muzieklessen en is de Bibliotheek op School een goed gebruikte functie. In de nieuwe MFA werken de school en de toneelvereniging samen op het gebied van cultuur. Kinderen leren niet alleen meer over toneel, maar ook over geluid en decor. Bij belangrijke mijlpalen zoals de eindmusical werkt de school samen met de theatergroep. Leerlingen van de school krijgen niet alleen toneelles maar worden ook begeleid door de theatergroep om zelf aan de slag te gaan met decor of geluid. Oyfo en Bibliotheek kunnen hierbij helpen.

#### 4.5. Sport en bewegen

De sportverenigingen vinden in de MFA wat ze voor hun sportactiviteiten en verenigingsleven nodig hebben. Een goede sporthal die voldoet aan de eisen om wedstrijden te organiseren zodat ook verenigingen van buiten geregeld te vinden zijn in Beckum. Het dorpshuis dat tevens dienst doet als sportkantine (ruim genoeg en deelbaar met goede akoestische schuifwanden) kijkt uit over de sportvelden en de tennisbanen. 'Binnen' en 'buiten' lopen mooi in elkaar over.

De sportverenigingen leveren hun bijdrage aan de rijke schooldag via de sportclinics die zij met enige regelmaat verzorgen. De ambitie: ieder kind in Beckum sport! Verenigingen vissen niet in elkaars vijver maar zorgen er samen voor dat alle kinderen sporten, om het even op welke manier.

Verder is de MFA het vertrekpunt voor diverse buitensporten in de prachtige omgeving van het Twickel. Bootcamps, mountainbiketochten, hardloopwedstrijden, wandeltochten voor vroege vogels: TVO Omni doet haar naam eer aan!

#### 4.6. Buitenruimte: niet alleen in maar ook om de MFA!

De verbinding met de natuur maakt Beckum uniek. Groen is een belangrijk thema voor de MFA. Niet alleen is er ruimte voor buitensport. Maar ook de rijke schooldag zet zich voort in de buitenruimte. Kinderen leren letterlijk in en van het groen. Bij goed weer

worden lessen buiten gegeven. En ook bij slecht weer trotseren de leerlingen trotseren de leerlingen de elementen om de flora en fauna te beleven.

De moestuin is leerzaam voor kinderen. Voor ouderen een prima manier om actief te zijn en hun rijke kennis van alles wat groeit en bloeit over te dragen.

### 5. Tot slot

De werkgroep MFA Beckum heeft met veel enthousiasme en tomeloze inzet toegewerkt naar dit punt. Een traject wat veel inzichten en duidelijkheid heeft opgeleverd en wat door de gemeenschap samengevat is in enkele slogans die Beckum en de ontwikkeling van een nieuw MFA kenmerken.

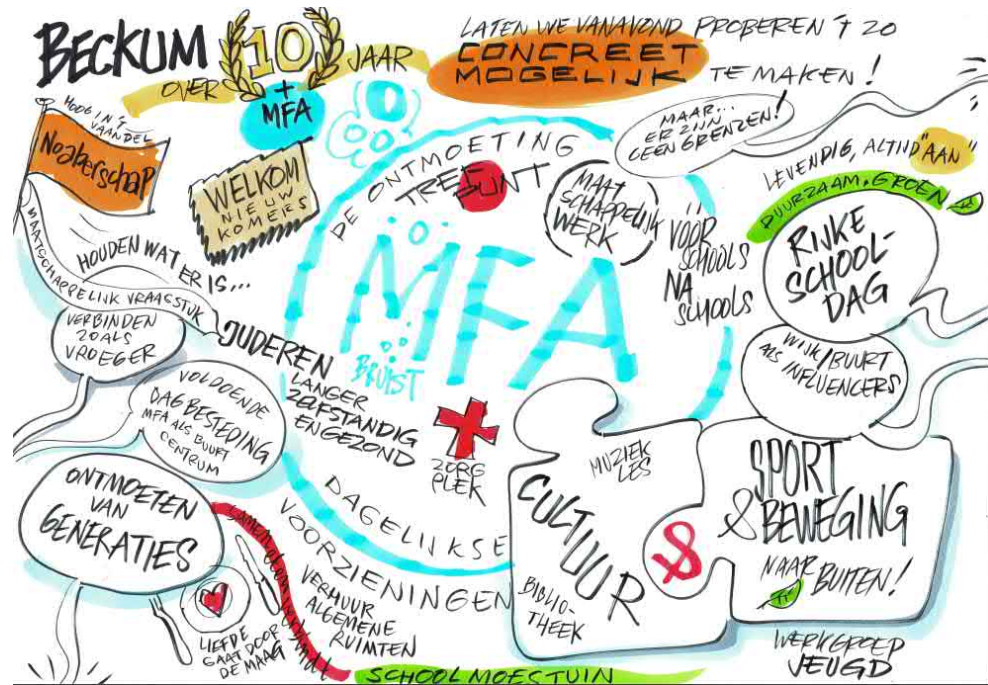
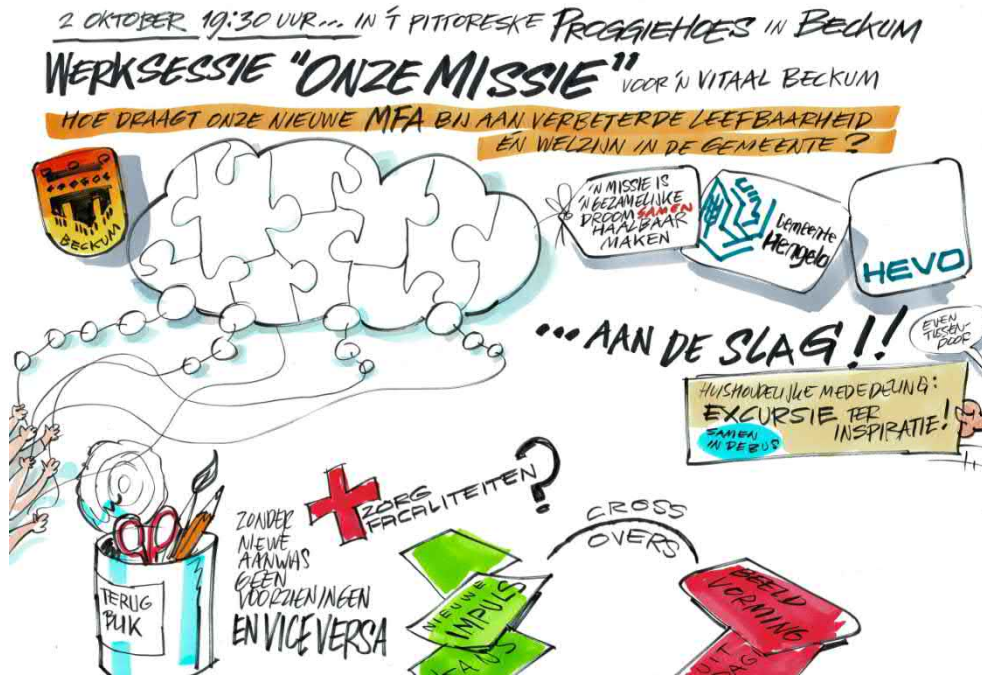
“Samen leren en bewegen, samen beleven en samen leven”

“Leren, bewegen, ontmoeten en verbinden, de groei van ons bruisend noaber hart”

Met deze maatschappelijke missie en duiding van de meerwaarde leggen we de basis voor de volgende stappen in het ontwikkelproces. Ze vormen de input voor een belangrijk onderdeel van de concrete planvormen nl. het functionele programma van eisen. Dit beschrijft welke activiteiten er gaan plaatsvinden in de MFA ofwel: welke functie heeft de MFA voor Beckum.



# Bijlage: Impressies werksessie 2 nov. 2022





## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 2 december 2022  
Auteur(s): Michiel Otto  
Luuk Binder

---

## Contact

Statenlaan 8                      Postbus 70501  
5223 LA 's-Hertogenbosch      5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

---

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven

Project Nieuwbouw MFA Beckum  
 Projectnr. 1694402  
 Opdrachtgever Gemeente Hengelo  
 Onderwerp Ruimtebehoefte  
 Datum 11 april 2023



	aantal ruimten	aantal personen per ruimte	afm. ruimte (m2)	totaal nvo ONDERWIJS (m2)	totaal nvo OPVANG (m2)	totaal nvo SPORT (m2)	totaal nvo CULTUUR & WELZIJN (m2)	totaal nvo (m2)	Opmerkingen
--	----------------	----------------------------	------------------	---------------------------	------------------------	-----------------------	-----------------------------------	-----------------	-------------

**MFA Beckum**

<b>A1 RUITES</b>									
Centrale hart	1		110	37		37	37	110	Gedeeld met rest van MFA
Thuisbasis Onderbouw	2	25	56	112				112	
Thuisbasis Bovenbouw	2	25	56	112				112	
Leerplein	1	20	40	65				65	
Instructieruimtes		8	0	0				0	Verwerkt in ruimte van Aula / Centrale hal / Leerplein
Bibliotheek / mediatheek	1		0	0				0	Verwerkt in ruimte van Aula / Centrale hal / Leerplein
Personeelsruimte	1	8	25	25				25	
Kantoorruimte	2	4	20	40				40	Incl. administratie
Thuisbasis Voorschoolse opvang	1	10	50		50			50	
Verschoonruimte	1		12		12			12	
Slaapruimte baby's	1		20		20			20	
Sporthal	1		1.144			1.144		1.144	cf. afmetingen sporthal; dient nader afgestemd te worden
Toestellenberging	1		75			75		75	cf. NOC NSF
Tribune	1		225			225		225	Gerekend met een max. bezetting van 150 personen (1,5m2 p/p).
EHBO-Ruimte	1		8			8		8	
Kleedkamers	10	15	30			300		300	Extra kleedkamers i.r.t. totale nieuwbouw kunnen vervallen bij hergebruik bestaand.
Kleedkamers Scheidsrechters	2	4	15			30		30	
Zorg / Fysioruimte	1	2	30			10	20	30	Gedeeld met rest van MFA. Behoeft speciale wensen / eisen wanneer het een zorgruimte is (eigen wachtkamer etc.). Incl. Logopedie. Dient nader afgestemd te worden.
Ontmoetingsruimte	2	4	15			30		30	Gedeeld met rest van MFA. Incl. flexwand t.b.v. schaalbaarheid.
Ontmoetingsruimte	2	8	25				50	50	Gedeeld met rest van MFA. Incl. flexwand t.b.v. schaalbaarheid.
Grote zaal / Huiskamer	1	60	80				80	80	Te combineren met kantine / centrale hal
Kleine zaal Toneel	1	30	40				40	40	Te combineren met kantine / centrale hal
Podium	1		40				40	40	Verhoogd, incl. opslag eronder.
<b>A2 ALGEMENE RUITES</b>									
Café / Keuken incl. magazijn	1		212	21		95	95	212	Gedeeld met rest van MFA (verdeling 10%, 45%, 45%)
Beheerdersruimte / Congiërge	1		10	10				10	Gedeeld met rest van MFA
Berging Binnen (Onderwijs)	2		20	40				40	
Berging Binnen (Sport)	2		10			20		20	incl. Ballenhok
Berging (Cultuur & Welzijn)	2		30				60	60	Incl. opslag voor meubilair zalen
<b>TOTAAL FUNCTIONEEL NUTTIG VLOEROPPERVLAK</b>				<b>462</b>	<b>82</b>	<b>1.974</b>	<b>422</b>	<b>2.940</b>	<b>2.940</b>

<b>B1 OVERIGE RUITEN</b>									
Toiletten kinderen	4		10	30	10			40	
Toiletten medewerkers / bezoekers	5		10	20		20	10	50	Gedeeld met rest van MFA. Incl. toiletten voor bezoekers. Positie n.t.b. (in ieder geval bij de achteringang, kantine en buitenvelden.
Miva-toilet	1		6	6				6	Gedeeld met rest van MFA
Werk-/Schoonmaakkast	3		5	5		5	5	15	Gedeeld met rest van MFA. Incl. wasmachine / droger.
<b>SUBTOTAAL OVERIGE RUITEN</b>				<b>61</b>	<b>10</b>	<b>25</b>	<b>15</b>	<b>111</b>	

<b>C1 VERKEERS- EN TECHNISCHE RUITEN</b>									
Entree incl garderobe	1		40	10	10	10	10	40	Gedeeld met rest van MFA. Ook een entree noodzakelijk bij de kantine.
Circulatie ruimten/ centrale ruimte	1		244	69	12	99	63	244	15% van fno, horizontaal verkeer, zoveel mogelijk functioneel inzetten. Voor sport gerekend met 5% tbv correctie sporthal.
Technische ruimten (samenvoegen)	1		118	18	3	79	17	118	4% van fno
<b>SUBTOTAAL FNO - NVO</b>				<b>98</b>	<b>26</b>	<b>188</b>	<b>90</b>	<b>401</b>	
<b>SUBTOTAAL NETTO VLOEROPPERVLAK</b>				<b>621</b>	<b>118</b>	<b>2.187</b>	<b>527</b>	<b>3.452</b>	<b>3.452</b>

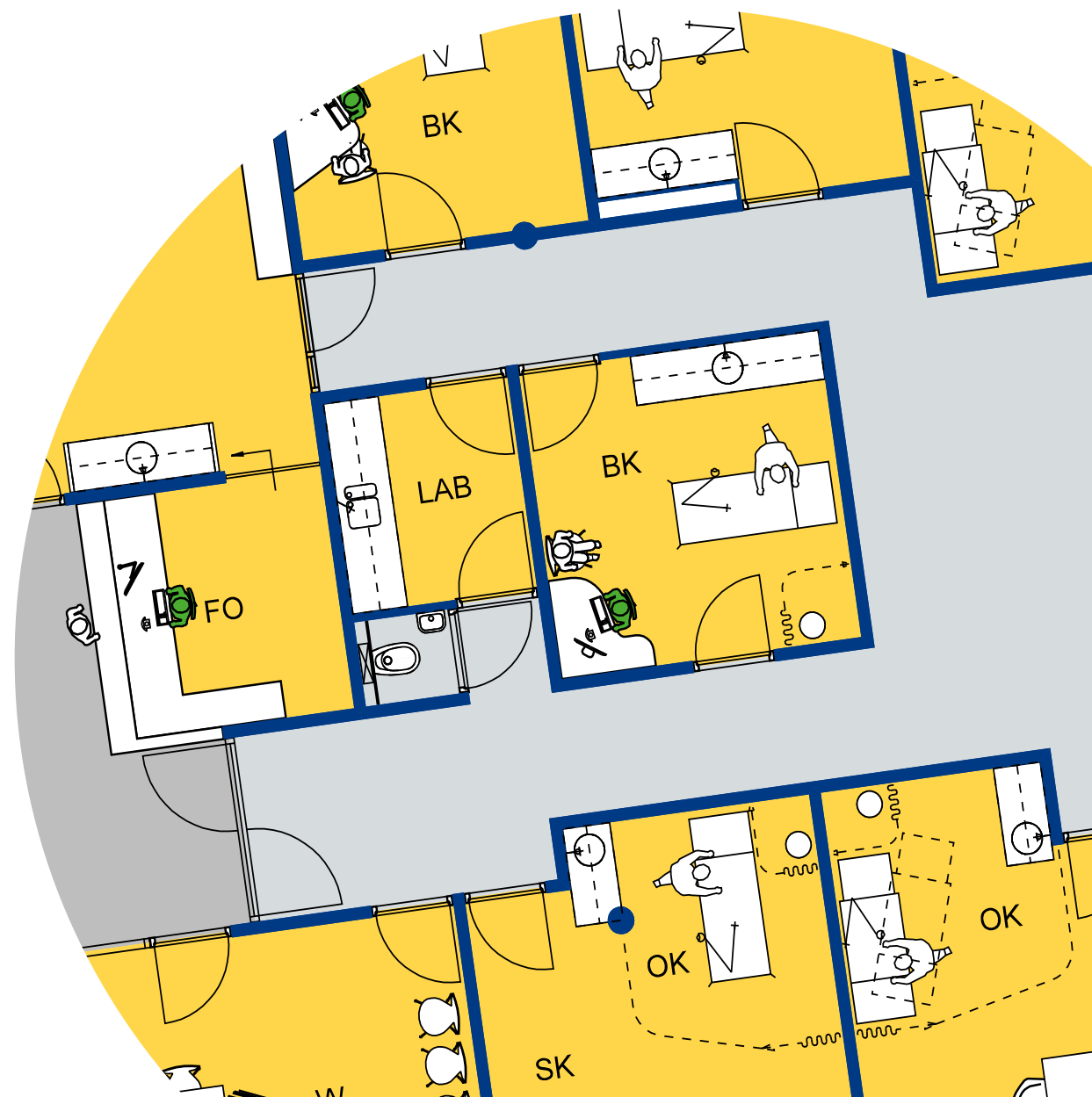
<b>TARRA VLOEROPPERVLAK</b>									
constructie, wanddikte	10%			62	12	219	53	345	
subtotaal				62	12	219	53	345	
<b>TOTAAL BRUTO VLOEROPPERVLAK</b>				<b>683</b>	<b>129</b>	<b>2.405</b>	<b>580</b>	<b>3.797</b>	<b>3.797</b>



# Bouwnorm 2021



Minimale technische- en  
ontwerpeisen voor de (ver)bouw  
van huisartsenpraktijken



<b>1 Inleiding</b>	<b>3</b>				
<b>1.1 Leeswijzer</b>	<b>3</b>				
1.2 Waarom LHV-eisen?	3	2.2.8 Hang- en sluitwerk	8	2.4.7 Datadistributie en -bekabeling	17
1.3 Kanttekeningen	3	2.2.9 Balustraden	8	2.4.8 Brandinstallatie	18
1.4 Minimale eisen ≠ opleveringsniveau	4	2.2.10 Trappen	8	2.4.9 Beletlamp	18
1.5 Toepassingsgebied	4	2.2.11 Vloerafwerking	8		
1.6 Functioneel ontwerp	4	2.2.12 Wandafwerking	9	<b>2.5 Eisen aan geluidsisolatie</b>	<b>18</b>
1.7 Huurcontract en (intentie)overeenkomst	4	2.2.13 Plafondafwerking	9	2.5.1 Interne luchtgeluidsisolatie	18
1.8 Definities	5	2.2.14 Daglicht en uitzicht	9	2.5.2 Externe luchtgeluidsisolatie	20
		2.2.15 Spuivoorzieningen	10	2.5.3 Interne contactgeluidsisolatie	20
		2.2.16 Toegangsdeur	10	2.5.4 Externe contactgeluidsisolatie	21
		2.2.17 Vluchtwegen	10	2.5.5 Installatiegeluid	21
		2.2.18 Buitenzonwering	10	2.5.6 Akoestiek	21
				2.5.7 Geluid van buiten	21
				2.5.8 Industrie-, weg- of spoorweglawai	21
<b>2 Minimale eisen</b>	<b>6</b>	<b>2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties</b>	<b>11</b>		
<b>2.1 De omgeving van de praktijk</b>	<b>6</b>	2.3.1 Koelinstallatie	11		
2.1.1 Toegankelijkheid	6	2.3.2 Ventilatie	11		
2.1.2 Bestrating en verharding	6	2.3.3 Verwarming	14	<b>3 Toelichting op de minimale eisen</b>	<b>22</b>
2.1.3 Parkeervoorzieningen	6	2.3.4 Waterinstallatie	14		
2.1.4 Afval	6	2.3.5 Binnenriolering	14	<b>T 1 Inleiding</b>	<b>22</b>
		2.3.6 Sanitair	14	<b>T 2 Minimale eisen</b>	<b>22</b>
		2.3.7 Lift	15	T 2.1 De omgeving van de praktijk	22
<b>2.2 Bouwkundige eisen</b>	<b>6</b>			T 2.2 Bouwkundige eisen	22
2.2.1 Scheiding tussen rust en onrust	6	<b>2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties</b>	<b>16</b>	T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties	26
2.2.2 Toegankelijkheid en maatvoering	7	2.4.1 Gebouwvoedingen & nutsaansluitingen	16	T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties	29
2.2.3 Niveaoverschillen	7	2.4.2 Schakelmateriaal en kanalisatie	16	T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie	32
2.2.4 Dorpels	7	2.4.3 Intercom	16		
2.2.5 Vrije hoogte	7	2.4.4 Verlichting	16		
2.2.6 Binnenwanden, binnenkozijnen en –deuren	7	2.4.5 Medische aarding	17		
2.2.7 Binnen- en buitenbeglazing	7	2.4.6 Inbraakinstallatie	17		

# 1 Inleiding



## 1.1 Leeswijzer

## 1.2 Waarom LHV-eisen?

## 1.3 Kanttekeningen

## 1.4 Minimale eisen ≠ opleveringsniveau

## 1.5 Toepassingsgebied

## 1.6 Functioneel ontwerp

## 1.7 Huurcontract en (intentie)overeenkomst

## 1.8 Definities

### 1.1 Leeswijzer

De publicatie Bouwnorm 2021 bestaat uit drie hoofdstukken:

- Een inleiding, waarin wordt uitgelegd waarom de LHV eigen minimale eisen hanteert en op welke manieren u de uitgangspunten in deze publicatie moet lezen;
- Een beschrijving van de minimale eisen;
- Een nadere toelichting op de minimale eisen;

De toelichting is losgekoppeld van de beschrijving van de eisen, om de leesbaarheid van de eisen te bevorderen.

Deze publicatie is met name geschikt als duidelijk startdocument voor de adviseurs die door huisartsen worden ingeschakeld voor het ontwerp en de uitwerking van de (ver)bouw van een huisartsenpraktijk. Deze publicatie vervangt de LHV Bouwstenen 2016 met ingang van 01-09-2021.

### 1.2 Waarom LHV-eisen?

De bouwkundige kwaliteit van een praktijk moet ten minste voldoen aan de geldende wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit en de Arbowet. De minimale eisen van de LHV dienen als aanvulling op de wettelijke (bouwbesluit)eisen. De LHV stelt geen eisen die het Bouwbesluit of de Arbowet óók al stellen.

Op een aantal onderdelen wordt door de LHV een hogere kwaliteit verlangd dan het wettelijke niveau. Dat is bijvoorbeeld het geval bij zaken als geluidsisolatie en het creëren van een hygiënische omgeving.

Waarom wijkt de LHV af van geldende wet- en regelgeving:

- Het Bouwbesluit stelt geen of te lage eisen voor toepassing in de huisartsenpraktijk;
- Er is onduidelijkheid over hoe wettelijke norm uit het Bouwbesluit moeten worden geïnterpreteerd voor de huisartsenpraktijk;
- Wij houden rekening met het bij ons bekende gebruik van ruimten, zodat de bouwbesluiteisen op een reëel aantal personen kan worden gebaseerd. De wetgeving stelt immers dat een ruimte niet mag worden gebruikt als die niet is ontworpen op het juiste (maximum) aantal personen.

Voor zover een wettelijke eis uitgaat boven het niveau zoals in dit document aangegeven geldt de zwaarste eis.

Daarmee zijn de 'LHV-eisen' nog niet tot norm of wet verheven. Ze krijgen juridisch status op het moment dat u ze van toepassing verklaart op contracten. Ook gebruiken we deze technische eisen wanneer het oordeel van de LHV over een praktijk wordt gevraagd. Daarbij is van belang om op te merken dat deze publicatie niet uitputtend is. Er kunnen bij uw project specifieke omstandigheden zijn die aanvullende eisen noodzakelijk maken. Wij stellen bijvoorbeeld geen eisen aan

energiezuinigheid of duurzaamheid, schoonmaakeisen of eisen aan onderhoud.

### 1.3 Kanttekeningen

U kunt er niet automatisch van uitgaan dat bij het ontwerpen en bouwen van een praktijk altijd aan alle wettelijke eisen wordt voldaan. Daar kunnen verschillende redenen voor zijn, bijvoorbeeld:

- De gemeente heeft bij de vergunningverlening toegestaan dat van een bepaalde wettelijke eis wordt afgeweken.
- Een bouwplan is vergunningvrij en wordt daarom niet door de overheid getoetst.
- Bepaalde eisen zijn niet toegepast omdat de bouwer of ontwerper er niet bekend mee is.
- Het Bouwbesluit stelt eisen op het niveau van gebouwen. Maar dat betekent niet dat uw praktijk binnen dat (grotere) gebouw dan voldoet aan alle eisen.
- De bestemming en de gebruiksfunctie van het gebouw komen niet overeen met die van de huisartsenpraktijk (als combinatie van de volgens bouwbesluit toepasselijke gebruiksfuncties gezondheidszorgfunctie, kantoorfunctie en bijeenkomstfunctie). Aan andere gebruiksfuncties worden andere eisen gesteld.

Wilt u zeker weten dat uw gebouw voldoet aan de voorschriften en wettelijke eisen? Laat het dan toetsen door LHV bouwadvies.

# 1 Inleiding



## 1.1 Leeswijzer

## 1.2 Waarom LHV-eisen?

## 1.3 Kanttekeningen

## 1.4 Minimale eisen ≠ opleveringsniveau

## 1.5 Toepassingsgebied

## 1.6 Functioneel ontwerp

## 1.7 Huurcontract en (intentie)overeenkomst

## 1.8 Definities

### 1.4 Minimale eisen ≠ opleveringsniveau

De minimale eisen van de LHV zijn niet hetzelfde als het opleveringsniveau:

- eisen geven niet aan door wie deze wordt geïmplementeerd;
- eisen geven niet aan met welk product of technische oplossing deze worden ingevuld;
- eisen geven niet aan wie welke kosten betaalt;
- eisen geven niet aan wie verantwoordelijk is voor nakoming of implementatie daarvan.

Het referentie-opleveringsniveau dat LHV bouwadvies hanteert als gangbaar opleveringsniveau staat beschreven in de handboeken van LHV bouwadvies. Deze zijn op de website van de LHV te bestellen.

Met het referentie-opleveringsniveau kunt u per bouwplan het opleveringsniveau bepalen als uitgangspunt voor bestekken (als u opdrachtgever bent) of huurcontracten (als u sleutelklaar huurt).

Voor uw nieuwbouw- of verbouwplannen kunt u bij de LHV maatwerkadvies krijgen.

Maatwerkadvies verzekert u van een goed ontwerp en voorkomt verrassingen zoals meerwerk.

### 1.5 Toepassingsgebied

De in deze uitgave weergegeven eisen zijn alleen van toepassing op nieuw te bouwen huisartsenpraktijken. Voor te verbouwen huisartsenpraktijken zijn sommige eisen, zoals die voor caschoogte, niet haalbaar. In dat geval moet naar kwalitatief goede en gelijkwaardige oplossingen worden gezocht. Aan bestaande huisartsenpraktijken stellen wij geen eisen.

### 1.6 Functioneel ontwerp

Hoewel in de minimale eisen ontwerputgangspunten voorkomen betreft het uitsluitend minimale, toetsbare eisen. Voor een goed en functioneel ontwerp verwijzen wij naar de handboeken van LHV bouwadvies [www.lhv.nl/uw-praktijk/bouwadvies/publicaties-bouwadviesgroep-lhv](http://www.lhv.nl/uw-praktijk/bouwadvies/publicaties-bouwadviesgroep-lhv). Wij kunnen een maatwerk Programma van Eisen opstellen waarin de ontwerputgangspunten en het organisatiemodel worden vastgelegd.

### 1.7 Huurcontract en (intentie)overeenkomst

Als u huurt is van belang dat alle afspraken met betrekking tot opleveringsniveau en eisen goed worden vastgelegd. Wij kunnen hiervoor een maatwerk Prestatie Omschrijving (PO) opstellen bij intentie- en huurovereenkomsten.

In een PO worden voor uw specifieke situatie zowel op gebouw- als ruimteniveau alle toepasselijke eisen vastgelegd. Ook het opleveringsniveau en projectspecifieke afspraken worden in het PO opgenomen. Ook kunt u omschrijvingen van het opleveringsniveau laten beoordelen. Het opleveringsniveau kunt u ook zelf vaststellen of controleren aan de handboeken van LHV bouwadvies.

U kunt zeker niet volstaan met uitsluitend dit document (minimale eisen) omdat het uitgaat van algemene, niet specifieke, eisen.

# 1 Inleiding



## 1.1 Leeswijzer

## 1.2 Waarom LHV-eisen?

## 1.3 Kanttekeningen

## 1.4 Minimale eisen ≠ opleveringsniveau

## 1.5 Toepassingsgebied

## 1.6 Functioneel ontwerp

## 1.7 Huurcontract en (intentie)overeenkomst

## 1.8 Definities

### 1.8 Definities

Hieronder een toelichting op begrippen die in deze publicatie worden gebruikt:

<b>referentie-opleveringsniveau</b>	de exacte omschrijving van wat gerealiseerd wordt overeenkomstig de door LHV bouwadvies uitgegeven handboeken.
<b>Medische ruimte</b>	de artsenkamer (spreek-/onderzoekkamer), universele behandelkamer (POH/aios), functiekamer, behandelkamer, laboratorium.
<b>Universele behandelkamer</b>	een multifunctionele ruimte geschikt voor onderzoek, gesprek of behandelen voor vrijwel alle eerstelijns disciplines overeenkomstig de indelingen uit de handboeken.
<b>Behandelkamer</b>	een ruimte naar het voorbeeld van de LHV handboeken, specifiek bedoeld voor verrichtingen door de assistentie, specialistische verrichtingen (bijv. kleine chirurgie) en spoedeisende hulp (EHBO).
<b>Functiekamer</b>	een behandelruimte of universele behandelruimte met extra gebruiksmogelijkheden zoals een spleetlamp en/of echoapparaat; ingericht overeenkomstig de handboeken.
<b>Praktijk</b>	de huisartsenpraktijk.
<b>Handboeken</b>	de actuele uitgave van de handboeken Bouw zoals uitgegeven door de LHV.
<b>Handboek Toegankelijkheid</b>	de actuele uitgave van het 'Handboek voor Toegankelijkheid'
<b>Vrije hoogte</b>	in afwijking van het Bouwbesluit geldt als definitie voor vrije hoogte: de vrij te meten afstand tussen de bovenzijde van de vloerafwerking en het (systeem)plafond.

### **Verblijfsruimte**

in afwijking van het bouwbesluit geldt als definitie voor verblijfsruimte 'de omsloten ruimte voor het verblijven van personen met een netto vloeroppervlakte (NVO) bepaald conform de NEN 2580'. Waar in dit document wordt gesproken over een 'verblijfsruimte' wordt bedoeld de als zodanig in tabel 2.3.2.1 aangegeven ruimten.

### **Secundaire ruimte**

een ruimte die niet primair is bedoeld voor de uitoefening van de huisartspraktijk zoals een werkkast, berging, archiefruimte, technische ruimte en dergelijke.

### **Werkers**

de huisartsen met hun medewerkers maar ook aanverwante binnen de huisartsenpraktijk werkzame zorgaanbieders.

### **Privacygevoelige ruimte**

ruimte waar vertrouwelijke gesprekken worden gevoerd tussen werkers en patiënt(en).

### **BB**

Bouwbesluit 2012

### **Overstroom**

Lucht die stroomt van de ene ruimte naar de andere. signaallamp bij de behandelkamer die aangeeft of de ruimte bezet is door middel van een rood licht.

### **Beletlamp**

een verkeersruimte is een ruimte die bestemd is voor het bereiken van een andere ruimte, niet zijnde een ruimte in een verblijfsgebied, een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte.

### **Verkeersruimte**

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

### 2.2 Bouwkundige eisen

### 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



## 2.1 De omgeving van de praktijk > [toelichting](#)

### 2.1.1 Toegankelijkheid

- De omgeving moet zodanig zijn ontworpen en ingericht dat de praktijk goed toegankelijk is. Dit geldt in het bijzonder voor kinderwagens, mensen die slecht ter been zijn, mensen in een rolstoel of scootmobiel en visueel gehandicapten.
- De omgeving moet zijn ontworpen overeenkomstig de uitgangspunten en richtlijnen uit het Handboek voor Toegankelijkheid.
- Met het oog op het veilig en verantwoord kunnen vervoeren van patiënten per ambulance moeten de behandelkamer(s) goed bereikbaar zijn voor brancards. De route vanaf de openbare weg of geprojecteerde opstelplaats van de ambulance naar de behandelkamer(s) moet obstakelvrij, voldoende ruim en vlak zijn zodat patiënten horizontaal en stabiel vervoerd kunnen worden.

### 2.1.2 Bestrating en verharding

Bestratingen en terreinverhardingen op het eigen terrein moeten in antislip zijn uitgevoerd.

### 2.1.3 Parkeervoorzieningen

- Vlakbij de entree moeten op basis van de kenmerkende patiëntenpopulatie voldoende parkeerplaatsen voor mindervaliden worden ingericht met een minimum van één. De afmetingen moeten overeenkomen met het Handboek voor Toegankelijkheid. Deze parkeerplaats moet zijn voorzien van verkeersbord E06.

- Zo dicht mogelijk bij de werkersingang moeten voldoende gereserveerde 'uitrukplaatsen' voor huisartsen zijn ingericht. Deze moeten worden voorzien van bebording waaruit blijkt dat het om gereserveerde parkeerplaatsen voor artsen gaat.
- Voldoende parkeergelegenheid voor patiënten en werkers.
- Voldoende fietsparkeerplaatsen bij de entree waaraan fietsen vastgezet kunnen worden.
- De praktijk moet voor de ambulance goed bereikbaar zijn.

### 2.1.4 Afval

- Afval moet zodanig kunnen worden opgeslagen dat het onbereikbaar is voor onbevoegden. De opslagruimte of afvalcontainer moet afsluitbaar zijn.
- Afval mag uitsluitend buiten de praktijk, of in een daartoe bestemde sterk geventileerde ruimte (conform de eisen van het Bouwbesluit) worden opgeslagen.
- Afvalcontainers moeten eenvoudig geleegd kunnen worden met behulp van een vrachtauto of door het kunnen verplaatsen van de container naar de laadplaats.
- Voor zover afval in pandig wordt opgeslagen moet de ventilatievoorziening voldoen aan de eisen uit paragraaf 2.3.2.

## 2.2 Bouwkundige eisen

### 2.2.1 Scheiding tussen rust en onrust > [toelichting](#)

- De entree, de hal voor de balie en de wachruimte zijn, als publieke ruimten, voor patiënten gescheiden van het verkeers- en werkgebied voor de werkers. Deze ruimten zijn voor patiënten vrij toegankelijk.
- De backoffice is voor de werkers bereikbaar zonder dat ze door de publieke ruimten hoeven te gaan.
- De wachruimte heeft twee deuren: één deur die uitkomt in de publieke ruimten en één deur die uitkomt in de werkersgang.
- Patiënten beschikken over ten minste één toiletruimte. Deze is gelegen in de publieke ruimte. Voor zover het Bouwbesluit een mindervalidentoilet voorschrijft, ligt deze eveneens in de publieke ruimte.

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### **2.2.2 Toegankelijkheid en maatvoering** > [toelichting](#)

- Het ontwerp van de praktijk moet voldoen aan het Handboek voor Toegankelijkheid.
- In alle voor patiënten toegankelijke verkeersruimten bedraagt de vrije breedte altijd ten minste 1200 mm.
- De gang moet plaatselijk een verbreding hebben van 1500 x 1500 mm om met een rolstoel te kunnen passeren of keren. Ook ter plaatse van medische ruimten moet deze verbreding aanwezig zijn ter plaatse van de entreedeuken. Hetzelfde geldt voor het einde van elke verkeersruimte en -route.
- In medische ruimten moet de vrije ruimte tussen de meubels minimaal 90 cm bedragen. In medische ruimten moet de rolstoel ook kunnen keren (draaicirkel 150 cm) overeenkomstig de handboeken.
- Patiënten moeten zelfstandig tot aan de balie kunnen komen. Dat betekent dat alle deuren die zij tegenkomen tot aan de balie automatisch te openen zijn.
- De vrije breedte van deuropeningen in de entree van de praktijk vanaf de hoofdingang tot aan de balie moet ten minste 1000 mm zijn.
- Deuropeningen en gangen moeten voldoende breed zijn om een goede doorgang met een brancard mogelijk te maken. Bij een haakse bocht in een gang is de optelsom van de gangbreedten minimaal 2,70 meter.

### **2.2.3 Niveaoverschillen** > [toelichting](#)

In aanvulling op het Bouwbesluit geldt dat niveauverschillen groter dan 2 cm altijd zijn overbrugd door een lift of hellingbaan, met uitzondering van ruimten die uitsluitend toegankelijk zijn voor werkers. Dit geldt zowel voor de toegang tot de praktijk, gerekend vanaf de parkeervoorzieningen en openbare weg, als voor interne hoogteverschillen. Alle hellingbanen moeten voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit, ook in die situaties waar het Bouwbesluit het aanbrengen van een hellingbaan niet verplicht stelt.

### **2.2.4 Dorpels** > [toelichting](#)

In de praktijk zijn zo min mogelijk dorpels aangebracht. Daar waar dit onvermijdelijk is, zoals bij de overgang van vloerbedekking naar vloertegelwerk, moeten dorpels rolstoelvriendelijk worden uitgevoerd.

### **2.2.5 Vrije hoogte** > [toelichting](#)

- De vrije hoogte van verblijfsruimten van nieuw te bouwen huisartsenpraktijk is ten minste 2,60 m.
- De cascohoogte bedraagt ten minste 3,10 m. Dit is de gemeten hoogte tussen de bovenzijde van de vloer-afwerking tot de onderzijde van het dak of de bovengelegen verdiepingsvloer. Plaatselijke verlagingen, bijvoorbeeld door liggers, zijn toegestaan mits er voldoende ruimte overblijft voor het passeren met kanalen, leidingen of andere installatie-onderdelen.

### **2.2.6 Binnenwanden, binnenkozijnen en -deuren** > [toelichting](#)

Binnenwanden, binnenkozijnen, binnenpuiken en binnendeuren dienen van zodanige materialen te zijn vervaardigd dat ze zijn bestand tegen intensief gebruik en mechanische beschadiging. Bij het selecteren van materialen, puiken, deuren en kozijnen is van belang dat de geluidsisolatie tussen ruimten waar deze worden toegepaste onverkort moeten voldoen aan de geluidseisen van paragraaf 2.5.

### **2.2.7 Binnen- en buitenbeglazing** > [toelichting](#)

De binnen- en buitenbeglazing moet voldoen aan de NEN 3569.

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### **2.2.8 Hang- en sluitwerk** > [toelichting](#)

Hang- en sluitwerk voldoet aan de navolgende eisen:

- Hang- en sluitwerk van binnendeuren moet, vanwege het intensieve gebruik, voldoen aan klasse 4 U-bouw, zeer intensief 1000N conform de NEN-EN 1906: 2012.
- Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen in gevels en daken die volgens NEN 5087 bereikbaar zijn voor inbraak hebben een volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in die norm aangegeven weerstandsklasse 2.
- Ten minste de deuren in medische ruimten zijn aan de buitenzijde voorzien van een cilinderslot en aan de binnenzijde van een draaiknop die zonder sleutel is te openen.
- De medische ruimten, ruimte waarin de patchkast staat opgesteld, de groepenkast of meterkast en de backoffice zijn afsluitbaar.

### **2.2.9 (Trap)Balustraden** > [toelichting](#)

Balustraden en trapbalustraden van door patiënten gebruikte en voor hen zelfstandig bereikbare ruimten en trappen moeten altijd voldoen aan de daaraan in het Bouwbesluit gestelde eisen voor woningbouw. Balustraden moeten ten minste 1 meter hoog zijn (Arbobesluit art. 3.16). Balustraden en trapbalustraden bij vloeren of trappen die niet voor patiënten toegankelijk zijn voldoen aan de toepasselijke eisen voor de desbetreffende gebruiksfunctie(s) uit het bouwbesluit.

### **2.2.10 Trappen** > [toelichting](#)

Hoofdtappen voldoen aan de eisen uit het bouwbesluit voor woningbouw. Secundaire trappen zoals vluchttrappen of trappen die hoofdzakelijk bedoeld zijn voor werkers voldoen aan de toepasselijke eisen voor de desbetreffende gebruiksfunctie(s) uit het bouwbesluit. Oppervlakten van trap treden moeten in anti-slip zijn uitgevoerd.

### **2.2.11 Vloerafwerking** > [toelichting](#)

- De vloerafwerking in *medische ruimten* moet voldoen aan de volgende eisen:
  - vast
  - stofvrij
  - anti-allergeen
  - antistatisch
  - bacteriostatisch
  - vuilwerend/vuilafstotend (goed te reinigen)
  - in ruimten met medische aarding is de vloerafwerking niet-geleidend
  - anti-slip
  - aansluitingen van vloerafwerking op wanden of plinten moet hygiënisch dicht zijn.
- De vloerafwerking onder en rondom onderzoeks- en behandelbanken en vloerafwerking liggend tegen aanrechten moet vloeistofdicht zijn, met gesalde naden.
- De vloerafwerking in *verkeersruimten en wachtkamers* moet voldoen aan de volgende eisen:
  - vast
  - stofvrij
  - anti-allergeen
  - antistatisch
  - vuilwerend/vuilafstotend (eenvoudig te reinigen)
  - anti-slip



# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



- De vloerafwerking in de werkkast en sanitaire ruimten moet voldoen aan de volgende eisen:
  - vast
  - waterdicht
  - vuilwerend/vuilafstotend
  - goed en eenvoudig te reinigen
  - aansluitingen van vloerafwerking op wandafwerking moet duurzaam waterdicht zijn, ook zonder kitvoegen.
- Hoogpolige vloerbedekking en kokosmatten zijn niet toegestaan in voor patiënten toegankelijke verblijfs- en verkeersruimten.
- Alle ruimten moeten van een vloerafwerking worden voorzien zodat geen stofvorming optreedt als gevolg van slijtage of verwerking.
- Alle vloeroppervlakten in de praktijk, met uitzondering van secundaire, kleine ruimten, moeten altijd worden voorzien van een stofwerende en afsluitende afwerking zoals een coating, sealing of schilderwerk.

### **2.2.12 Wandafwerking** > [toelichting](#)

- De wandafwerking in *alle ruimten*, met uitzondering van de werkkast of sanitaire ruimten, moet voldoen aan de volgende eisen:
  - goed te reinigen;
  - mag geen letsel veroorzaken.
- De wandafwerking in de *werkkast en sanitaire*

*ruimten* moet voldoen aan de navolgende eisen:

- vuilwerend/vuilafstotend;
- goed en eenvoudig te reinigen;
- waterdicht over de gehele hoogte tot aan het plafond;
- mag geen letsel veroorzaken.
- Tot 600mm. boven aanrechten moet de wand waterdicht zijn en goed te reinigen.
- Alle wandoppervlakten in de praktijk, met uitzondering van secundaire, kleine ruimten, moeten altijd worden voorzien van een stofwerende en afsluitende afwerking zoals een coating, sealing of schilderwerk.

### **2.2.13 Plafondafwerking** > [toelichting](#)

- De plafondafwerking in *alle ruimten* moet voldoen aan de volgende eigenschappen:
  - vast
  - stofvrij
  - anti-allergeen
  - antistatisch

- Alle in het zicht blijvende plafondoppervlakten in de praktijk, met uitzondering van secundaire, kleine ruimten, moeten altijd worden voorzien van een stofwerende en afsluitende afwerking zoals een coating, sealing of schilderwerk.

### **2.2.14 Daglicht en uitzicht** > [toelichting](#)

- Ten behoeve van voldoende daglichttoetreding dient er in elke verblijfsruimte ten minste 1,00 m<sup>2</sup> equivalente daglichttoetreding aanwezig te zijn, bepaald conform de NEN 2057: 2011, met uitzondering van laboratorium, behandelkamer, wachtruimte en front-office.
- Ten minste de volgende ruimten dienen daglicht en uitzicht op ooghoogte te hebben:
  - artsenkamer
  - universele behandelkamer
  - backoffice
- Ten behoeve van voldoende uitzicht geldt het volgende:
  - ramen mogen niet op de erfgrens zijn gelegen;
  - voor de ramen moet aan de buitenzijde een strook van ten minste 2m diep aanwezig zijn die afgescheiden is van de openbare weg of ruimte.



### **2.2.15 Spuivoorzieningen** > [toelichting](#)

In alle aan de gevel gelegen verblijfsruimten dienen te worden opengedelen aanwezig te zijn zoals een raam of deur. De afmeting van te openen delen dient ten minste 1,00 m<sup>2</sup> te bedragen.

### **2.2.16 Toegangsdeur** > [toelichting](#)

- De deur(en) van de hoofdtoegang (aan de openbare weg) en alle navolgende deuren in de verkeersroute tot aan de balie bestaan uit elektromechanisch gestuurde deuren, bij voorkeur schuivende deuren. Deuren die zijn voorzien van een elektrische dranger moeten automatisch naar één kant opengaan en men moet ze kunnen bedienen met een drukknop. Deze moet goed toegankelijk en zichtbaar zijn voor alle patiënten, gesitueerd zijn nabij de deur en uitgevoerd in een opvallende kleur. De drukknop moet op een hoogte van 1050 mm boven de afgewerkte vloer worden gemonteerd en wel aan de kant waar de deur naartoe draait.
- Elektromechanisch gestuurde deuren voldoen aan de NEN-EN 16005;
- Deurautomaten voor draaiende deuren moeten in 'high energy' worden uitgevoerd;
- Elektromechanisch gestuurde toegangsdeuren in de hoofdentree praktijken met meer dan 4.000 patiënten of in een met anderen gedeelde entree van een gebouw groter dan 500 m<sup>2</sup> dienen te zijn uitgevoerd als elektromechanische schuifdeuren met instelbare sluisfunctie.

- De elektrisch gestuurde entree deur dient te zijn voorzien van de mogelijkheid om deze op afstand te vergrendelen en te ontgrendelen. Daartoe moeten elektrisch gestuurde deuren worden gekoppeld aan de spreek-/luisterverbinding (deurintercom).
- De entree moet zodanig zijn ingericht dat tocht door een geopende deur in de winter moet worden voorkomen.  
De praktijk beschikt over een achterdeur waarlangs patiënten middels éénrichtingsverkeer in de verkeersroute vanaf alle medische ruimten kunnen vertrekken.

### **2.2.17 Vluchtwegen** > [toelichting](#)

Vluchtwegen moeten zodanig worden ingericht dat deze overeenstemmen met de afsluitbaarheid van de praktijk, ruimten en/of derden.

### **2.2.18 Buitenzonwering** > [toelichting](#)

Buitenzonwering voorkomt dat er onnodig wordt gekoeld en draagt zorg voor een goed binnencomfort bij werkplekken aan de gevel. Alle zonbelaste ramen moeten beschikken over buitenzonwering. Dit geldt niet voor specifieke situaties waarin voldoende natuurlijke zonwering aanwezig is zoals een belendend gebouw of bomen. Ook geldt dit niet voor hieronder benadrukte specifieke kleinere oppervlakten zoals een raam in een plat dak.  
Alle ramen met de oriëntaties ZuidOost tot en met West moeten aan de navolgende eisen voldoen:

- Nieuw aangebrachte buitenzonwering moet automatisch gestuurd worden door een centrale regeling. Dit geldt niet als er minder dan acht buitenzonweringen behoeven te worden aangestuurd.
- Als een centrale regeling noodzakelijk is dient de centrale aan navolgende eisen te voldoen:
  - registratie van bezonning met automatische aansturing;
  - Kalender met instelbare werkings- en kloktijden;
  - registratie van windsnelheid ter voorkoming van stormschade;
  - instelbare intervallen voor omhoog en omlaag sturing;
  - zoneregeling per oriëntatie (voor zover er meerdere oriëntaties zijn);
- Automatisch gestuurde buitenzonwering moet per verblijfsruimte zijn voorzien van een overrueleknop.
- Dakramen in hellende daken moeten eveneens van automatische buitenzonwering zijn voorzien. Als het totale glasaandeel van een raam of ramen in een verblijfsruimte kleiner is dan 1,5 m<sup>2</sup> kan worden volstaan met de toepassing van zonwerend glas met een ZTA-waarde (NEN-ISO 9050: 2003) van maximaal 0,35.
- Dakramen of lichtstraten in platte daken moeten zijn voorzien van buitenzonwering of van zonwerend glas. De ZTA-waarde (NEN-ISO 9050: 2003) van zonwerend glas mag maximaal 0,35 zijn.

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

#### 2.3.1 Koelinstallatie > [toelichting](#)

Ten minste alle verblijfsruimten en de ruimte voor de balie moeten worden gekoeld. De koelinstallatie moet voldoen aan de navolgende eisen:

- De binnentemperatuur mag niet hoger worden dan 28 °C;
- koeling is altijd beschikbaar;
- koeling is per ruimte individueel regelbaar en instelbaar door de gebruiker van die ruimte;
- de koelenergie wordt zodanig gedistribueerd dat daardoor geen klachten ontstaan als gevolg van tocht, geluid, trillingen of koudestraling;
- de koelinstallatie voldoet aan het bepaalde in art. 2.3.4 van deze publicatie;
- voor koeling met lucht geldt dat recirculatie via open plenum niet is toegestaan;

- gelijktijdige werking van koeling en verwarming moet worden voorkomen of tegengegaan;
- in elke gekoelde verblijfsruimte dient een bediening aanwezig te zijn met display waarop zowel de heersende als ingestelde ruimtetemperatuur is af te lezen;
- vanaf 5 gekoelde ruimten is een centrale bediening noodzakelijk om daarmee de praktijk openings-tijden, kloktijden, kalenderdagen en feestdagen in te stellen;
- onderdelen van koelinstallaties, met name eventuele luchtfilters, moeten voor onderhoud eenvoudig toegankelijk zijn;
- in pandig of buiten geplaatste koelmachines of warmtepompen mogen binnen niet hoorbaar zijn. Hiervoor geldt onverkort het bepaalde in par. 2.5.5.

#### 2.3.2 Ventilatie > [toelichting](#)

- De ventilatie heeft een capaciteit conform tabel 2.3.2.1.
- De behandelkamer beschikt over een spuiventilatie met een capaciteit conform [tabel 2.3.2.1](#). Deze extra spuicapaciteit moet bij inschakeling door de werker in die ruimte ten minste 15 minuten lang de ventilatiecapaciteit verdubbelen.



**Tabel 2.3.2.1 Eisen ventilatiecapaciteit**

Verblijfsruimte (4)	Functie BB	Aantal Personen (3)	EIS LHV <sup>(1)</sup> m <sup>3</sup> /h toevoer & afvoer <sup>(2)</sup>
Medische ruimten zonder activiteiten die de binnenlucht verontreinigen	Gezondheidszorg; ander verblijfsgebied	5	115
Behandelruimte en overige medische ruimten mét activiteiten die de binnenlucht verontreinigen	Gezondheidszorg; ander verblijfsgebied	4	140
Extra inschakelbare spuiventilatie (bovenop basis-ventilatie van 2,4 l/s/m <sup>2</sup> , gedurende ten minste 10 minuten)			+140 = 280
Kantoorruimten (backoffice)	Kantoor	Per project bepalen	23,4 per persoon
Vergaderruimte, frontoffice	Bijeenkomstfunctie; anders	Per project bepalen	14,4 per persoon
Wachruimte	Bijeenkomstfunctie; anders	Bepalen volgens Formule 2.3.2.1	18 per persoon
Overige ruimte	Functie BB	Aantal personen <sup>(3)</sup>	m <sup>3</sup> /h afzuiging <sup>(3)</sup> (totaal)
Minimale afzuigcapaciteit voor een ruimte waarin een patchkast of server is opgesteld		n.v.t.	100
Toiletten (eis per opgesteld closet)		n.v.t.	25,2
Werkkast, archief, voorraad en overige secundaire ruimten		n.v.t.	25
Inpandige ruimte voor het opslaan van afval kleiner dan 1,5 m <sup>2</sup> .		n.v.t.	25
Inpandige ruimte voor het opslaan van afval van 1,5 m <sup>2</sup> of groter		n.v.t.	Conform art. 3.32 lid 4 bouwbesluit

**Verklaring:**

- functie BB: gebruiksfunctie van de verblijfsruimte overeenkomstig het Bouwbesluit 2012.
- m<sup>3</sup>/h: kubieke meter per uur per ruimte en, waar dit specifiek is aangegeven, per persoon.

<sup>(1)</sup> NB: De LHV stelt minimale eisen aan de ventilatie op basis van aanwezige personen en gebruik. Voor zover toepassing van de nieuwbouweisen uit het bouwbesluit 2012 leiden tot lagere waarden gelden de eisen van de LHV. Als het toepassing van die eisen leidt tot hogere minimaal benodigde luchthoeveelheden *dient steeds de hoogste waarde te worden aangehouden.*

<sup>(2)</sup> De LHV gaat uit van een ventilatiesysteem gebaseerd op mechanische luchttoevoer en luchtafvoer in elke ruimte.

<sup>(3)</sup> Conform het Bouwbesluit 2012 moet per verblijfsruimte het maximum aantal personen worden bepaald dat van die ruimte gebruik maakt. Op basis van onze ervaring is dat maximum aantal door de LHV in dit schema vastgesteld als uitgangspunt voor bouwbesluitberekeningen. Voor zover in werkelijkheid een hoger aantal personen van een ruimte gebruik maakt moet u het daadwerkelijke maximum hanteren.

<sup>(4)</sup> NB: conform de definitie van de LHV.

<sup>(5)</sup> Voor secundaire ruimten gaan we uitsluitend uit van de minimaal benodigde capaciteit voor afzuiging. De luchttoevoer kan plaatsvinden via overstroom.



## Formule 2.3.2.1 Aantal personen in de wachtruimte

Voor het bepalen van het aantal personen in de wachtruimte dient voor de bepaling van de ventilatie uit te worden gegaan van het erop aangewezen aantal ruimten x het daarop aangewezen aantal personen conform de volgende formule:

- 5 personen per spreek-/onderzoekruimte;
- 2 personen per universele behandelruimte;
- 2 personen voor laboratorium en behandelkamer (assistentieteam) gezamenlijk;
- 2 personen voor elke extra behandelkamer.

## Algemene eisen ventilatie-installatie

Voor de ventilatie-installatie gelden de navolgende eisen:

- De installatie bestaat voor verblijfsruimten uit een systeem van mechanische luchttoevoer en mechanische luchtafvoer, voorzien van een WarmteTerugWin systeem (WTW);
- in medische ruimten wordt de luchttoevoer voor 100% rechtstreeks van buiten betrokken. Recirculatie is niet toegestaan;
- de ventilatiecapaciteit is permanent op het moment dat de verblijfsruimte wordt gebruikt, met uitzondering van de spuicapaciteit in de behandelkamer;
- zomernachtventilatie met het ventilatiesysteem is mogelijk;
- het afzuigen van lucht via het open plenum is in medische ruimten niet toegestaan; het afzuigen van lucht in medische ruimten moet, in medische ruimten, altijd door middel van luchtkanalen plaatsvinden;
- Overstroom naar medische ruimten is niet toegestaan evenals overstroom van de wachtruimte naar verblijfsruimten;
- het ventilatiesysteem wordt periodiek gereinigd.

## Specifieke eisen WTW

Voor gebalanceerde ventilatiesystemen van mechanische luchttoevoer en luchtafvoer gelden de navolgende eisen als aanvulling op de algemene eisen aan ventilatiesystemen:

- het instorten van toevoerkanalen in betonvloeren is niet toegestaan;
- de installatie moet zijn uitgerust met een WTW (warmteterugwinning);
- de WTW moet worden uitgerust met een 100% automatische, inregelbare bypass;
- de WTW heeft een rendement van ten minste 90%;
- Het inblazen van ventilatielucht in verblijfsruimten gebeurt zodanig dat hierdoor geen tochtklachten ontstaan als gevolg van ongewenste luchtstromen;
- De toevoerlucht mag uitsluitend worden voorverwarmd als vorstbeveiliging of ter bescherming van de klimatologische balans in de praktijk;
- Voorverwarming of -koeling mag de regelbaarheid van ruimten niet negatief beïnvloeden. Ook mag de voorverwarming of -koeling niet leiden tot energievernietiging door voorverwarmen van de toevoerlucht en koelen van ruimten of vice versa;
- afzuiging vindt in ruimten met een opgestelde onderzoeks- of behandelbank altijd plaats bij de bank.

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### **Specifieke eisen ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer en mechanische luchtafvoer**

Voor gebalanceerde ventilatiesystemen met natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer gelden de navolgende eisen in aanvulling op de Algemene eisen ventilatie-installatie:

- Gevels of daken met ventilatieroosters voldoen aan de eisen voor externe geluidsisolatie zoals vermeld in hoofdstuk 6;
- Toepassing van ventilatieroosters leidt niet tot tochtklachten in verblijfsruimten.

### **2.3.3 Verwarming > toelichting**

Voor een goed binnenklimaat moeten de ruimtememperaturen in de onderstaande tabel worden gehaald bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

Ruimte	Binnen-temperatuur
Behandeltkamer, universele behandeltkamer, artsenkamer	22
Wachruimte, laboratorium, front- en backoffice	20
Verkeersruimten	18
Sanitaire ruimten	18
Werkkasten, bergingen, archief ruimten, patchruimten	15

### **2.3.4 Waterinstallatie > toelichting**

- De volgende ruimten moeten van warm en koud stromend water worden voorzien:
  - het aanrechtblok in de medische ruimten;
  - de pantry;
  - het mindervalidentoilet;
  - de uitstortgootsteen.
- De volgende toestellen/ruimten moeten van koud stromend water zijn voorzien:
  - de vaatwassers
  - de closets
  - fonteinen en wastafels
  - de autoclaaf
- De installatie moet worden aangebracht conform de:
  - NEN 1006 Algemene voorschriften voor leidingwaterinstallaties
  - ISSO 55 Leidingwaterinstallaties
  - ISSO 55.1 Legionellapreventie in leidingwater

### **2.3.5 Binnenriolering**

Alle op de waterinstallatie aangesloten aanrechten en apparatuur met waterafvoer, zoals autoclaaf en vaatwassers, moeten zijn aangesloten op de riolering. De riolering waarop de autoclaaf wordt aangesloten moet hittebestendig zijn.

### **2.3.6 Sanitair > toelichting**

- Toiletten moeten als hangend toilet worden uitgevoerd.
- Sanitaire ruimten moeten eenvoudig te reinigen en schoon te houden zijn.
- Op alle aanrechten in medische ruimten zijn de kranen uitgevoerd als een mengkraan met verlengde hendel of als thermostatische mengkraan met een sensor.
- Wasbakken in aanrechtbladen dienen in het aanrechtblad verzonken te zijn;
- De aansluiting tussen wasbakken in aanrechtbladen met het aanrecht dient duurzaam vochtdicht te zijn.

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### 2.3.7 Lift > toelichting

- Indien het vloerniveau van de praktijk meer dan 1,0 meter boven het aansluitende terrein gelegen is, moet het hoogteverschil zijn overbrugd door een lift of platformlift met een liftcabine van minimaal 1100 x 2100 mm.
- Bedieningsknoppen zijn aangebracht op een hoogte tot maximaal 1,20 meter vanaf de vloer van de liftcabine.
- Bedieningsknoppen zijn voorzien van braille.
- In de lift of platformlift moet een noodoproepsysteem aanwezig zijn met een hoorbaar alarm. Vanuit de lift moet een alarmcentrale met 24-uurservice oproepbaar zijn met een oproepknop.

- Voor een praktijk die hoger ligt dan 9 m<sup>1</sup> boven het aansluitende terrein en een gebruiksoppervlakte heeft groter dan 500 m<sup>2</sup> zijn ten minste twee liften aanwezig, waarbij ten minste één van de twee een brancardlift is (1,10 x 2,10 m) en de andere een rolstoellift (1,10 x 1,40 m). Indien op de lift meer gebruikers dan de huisartsenpraktijk zijn aangewezen, geldt de gebruiksoppervlakte van alle op de lift aangewezen functies, ongeacht het aantal bouwlagen. Als de huisartsenpraktijk verspreid is over meerdere bouwlagen, of er meer huisartsenpraktijken op zijn aangewezen, geldt de totale gebruiksoppervlakte van alle medische functies gelegen op vloeren boven de 9 m<sup>1</sup>.
- Hoogteverschillen *dienen te zijn overbrugd met een lift* overeenkomstig de (EN 81-20 en EN 81-50).

- Uitsluitend indien wordt voldaan aan alle navolgende voorwaarden mag worden volstaan met een liftmachine, ook wel platformlift of hydraulische lift genoemd:
  - het te overbruggen hoogteverschil is niet meer dan één bouwlaag;
  - de op de lift aangewezen vloeroppervlakte is kleiner dan 900 m<sup>2</sup> BVO (NEN 2580);
  - de op de lift aangewezen praktijk heeft een omvang van minder dan 4.000 ingeschreven patiënten;
  - de op de lift aangewezen praktijk kent geen bovengemiddelde vertegenwoordiging van patiënten met een lichamelijke handicap of beperking;
- Als aan voornoemde voorwaarden is voldaan en een liftmachine wordt geplaatst moet deze voldoen aan de navolgende eisen:
  - het platform is uitgevoerd als een liftcabine met wanden, deuren en plafond;
  - de deuren zijn elektromechanische schuifdeuren;
  - de deuren worden bediend doormiddel van een sensor;
  - patiënten hoeven de oproepknop of de knop voor de liftbediening niet ingedrukt te houden;
  - voor het indrukken van knoppen is een druk nodig van maximaal 1 kg;
  - de snelheid bedraagt ten minste de wettelijk bepaalde minimale snelheid.

#### De instelbare liftsnelheid bedraagt ten minste:

Vloerhoogte ten opzichte van aansluitend terrein:	≤ 12m	> 12 ≤ 24	> 24
Bij de vloerhoogte benodigde snelheid in m/s (EN 81-20 en EN 81-50)	1,0	1,6	2,0

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

#### 2.4.1 Gebouwvoedingen

#### & nutsaansluitingen [> toelichting](#)

De praktijk moet worden voorzien van navolgende aansluitingen met voor het kenmerkend gebruik voldoende capaciteit:

- netwerk elektriciteit;
- netwerk drinkwater;
- netwerk gas (voor zover noodzakelijk voor verwarming);
- buitenriolering;
- telefonie;
- data, geschikt voor de provider voor databescherming van de praktijk.

#### 2.4.2 Schakelmateriaal en kanalisatie [> toelichting](#)

Voor het aanbrengen van schakelaars en (wand) contactdozen gelden de navolgende eisen:

- in elke ruimte zijn voldoende stopcontacten voor elektra aanwezig voor het beoogde, kenmerkende gebruik;
- De hoofdkanalisatie dient te worden uitgevoerd met wandgoten, kabelgoten, stijggoten en kabelladders.
- Goten en ladders moeten in ten minste twee voldoende ruime compartimenten worden ingedeeld ten behoeve van kabels voor elektra en data/telefonie.
- Alle wandcontactdozen die beneden de 1 m boven de afgewerkte vloer worden toegepast dienen geïntegreerd kindveilig te zijn.
- De meterkast of groepenkast met daarin de stroomvoorzieningen voor de praktijk mag niet in een verblijfsruimte worden geplaatst en is afsluitbaar.
- Uitsluitend werkers hebben toegang tot de meterkast of groepenkast.

#### 2.4.3 Intercom [> toelichting](#)

- Bij de hoofdentry moet middels een digitale deurintercom een spreek-/luisterverbinding tot stand gebracht kunnen worden via een dataverbinding met de telefooncentrale. De installatie moet zodanig zijn dat de oproep vanaf elk programmeerbaar toestel in de praktijk te beantwoorden is;
- De intercom moet zijn gekoppeld aan een bedieningsmogelijkheid om de entree deur te vergrendelen of te ontgrendelen.

#### 2.4.4 Verlichting [> toelichting](#)

- In alle ruimten moet ruimteverlichting worden aangebracht die voldoet aan de minimale eisen uit tabel 2.4.4.





**Tabel 2.4.4 eisen verlichtingssterkte bepaald conform de NEN-EN 12464**

Ruimte	Verlichtingsniveau in lux conform NEN-EN 12464
Alle verblijfsruimten m.u.v. de opstelplaats van de onderzoeks- of behandelbank en m.u.v. de wachruimte	500
De opstelplaats van de onderzoeks- of behandelbank	800
De wachruimte	400
Alle overige ruimten	200

- Ten minste in onderzoekhoeken van artsenkamers, behandelkamers, functiekamers, universele behandelruimten en ruimten voor chirurgie moeten maatvoering en voorzieningen zodanig zijn dat hierin vaste behandelampen, operatielampen en onderzoekslampen te monteren zijn.
- Bewegingssensoren, tijdschakelaars of soortgelijke schakelingen zijn niet toegestaan in medische ruimten, wachruimten en verkeersruimten.
- Schakelaars moeten op een hoogte van ten hoogste 1100mm vanaf de bovenzijde van de vloerafwerking worden geplaatst, gemeten aan de bovenzijde van de schakelaar.
- In de behandelkamer, functiekamer is noodverlichting aanwezig die na het uitvallen van de stroomvoorziening gedurende ten minste 1 uur ten minste 20 lux op de behandelbank geeft.
- LED verlichting heeft een UGR van maximaal 19.
- LED verlichting is flicker-vrij.
- LED verlichting beschikt over een CE-keurmerk dat voldoet aan de daaraan gestelde wettelijke eisen.
- LED-verlichting moet gelijkmatig zijn. Het verschil in gemeten luxwaarden tussen de helderste en donkerste meting in een ruimte mag maximaal 4 zijn.
- De verlichting bij de onderzoeks- en behandelbanken moet 4000K zijn.
- Het maximale verlichtingsniveau in een ruimte, bepaald conform de NEN-EN-12464, bedraagt 1300 lux.

- Het toepassen van pendelarmaturen of hanglampen in een straal van 1m rondom de onderzoeks- of behandelbank is niet toegestaan.

### 2.4.5 Medische aarding [> toelichting](#)

Ruimten waarin medische handelingen worden verricht dienen conform de NEN 1010 te zijn voorzien van een medische aarding. Volgens de NEN 1010 moeten medische handelingen per ruimte geïnventariseerd worden op basis waarvan de aardingsklasse moet worden bepaald. Van de medische aarding dient bij de oplevering een gecertificeerd keuringsrapport te worden opgemaakt. Ten minste de behandelkamer moet zijn voorzien van een medische aarding met classificatie 'groep 1'.

### 2.4.6 Inbraakinstallatie [> toelichting](#)

Om te voldoen aan wettelijke en andere eisen op de bescherming van persoonsgegevens van patiënten moet de praktijk beschikken over een inbraakinstallatie die het alarmsignaal kan doorzetten naar een medewerker of een 24/7 alarmopvolging.

### 2.4.7 Datadistributie en -bekabeling [> toelichting](#)

In elke verblijfsruimte zijn voldoende, bekabelde datacontactdozen met connectoren aanwezig voor het beoogde, kenmerkende gebruik. Databekabeling heeft ten minste de kwaliteit (UTP) cat. 6.'

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### **2.4.8 Brandinstallatie** > [toelichting](#)

Voor zover het bouwbesluit de aanwezigheid van een ontruimingsinstallatie verplicht stelt geldt dat de installatie rechtstreeks vanuit de praktijk bedienbaar moet zijn.

### **2.4.9 Beletlamp**

Medische ruimten die zijn bedoeld voor de voor assistentie (met name laboratorium en behandelkamer / functiekamer/chirurgie) met meer dan één deur dienen bij alle toegangsdeuren te zijn voorzien van een beletlamp. De lampen moeten zijn te bedienen vanuit de betreffende ruimte middels een schakelaar met indicatielampje (aan/uit).

## **2.5 Eisen aan geluidsisolatie**

### **2.5.1 Interne luchtgeluidsisolatie** > [toelichting](#)

De luchtgeluidsisolatie van privacygevoelige ruimten binnen de praktijk moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in [tabel 2.5.1](#) waarvoor geldt:

- De vermelde prestatie-eis is een meetbaar resultaat van geluidsisolatie dat daadwerkelijk in de gerealiseerde situatie moet worden bereikt. In de onderstaande tabel worden de prestatie-eisen tussen de afzonderlijke ruimten vermeld;
- De in de tabel vermelde  $D_{nT;A}$ -waarden dienen te worden bepaald conform de NEN 5077 en NEN 1070 met spectrum binnengeluid. Hierbij geldt  $k=3$ . Het maximaal achtergrond-geluidsniveau ten gevolge van geluid van buiten bedraagt maximaal 25 dB(A).

# 2 Minimale eisen

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



**Tabel 2.5.1 Interne geluidsisolatie tussen privacygevoelige ruimten**

Van ruimte <sup>(1)</sup>	Naar ruimte <sup>(1)</sup>	Voorbeeld	Eis: minimaal vereiste geluidsisolatie DnT;A <sup>(2)</sup>
medische ruimte	andere ruimte binnen de praktijk met uitzondering van de verkeersruimte	Bijv. artsenkamer naast: andere artsenkamer bijv. universele behandelkamer naast: toiletruimte	≥ 47 dB
medische ruimte	verkeersruimte	bijv. artsenkamer naast: gang	≥ 37 dB
verblijfsruimte uitgezonderd medische ruimten	verblijfsruimte uitgezonderd medische ruimten	bijv. backoffice naast: wachtruimte	≥ 37 dB
verblijfsruimte uitgezonderd medische ruimten en wachtruimte	Front-office en verkeersruimte	bijv. overlegruimte naast: gang, backoffice naast: frontoffice	≥ 27 dB
Wachtruimte <sup>(3)</sup>	Balie (frontoffice)		≥ 27 dB <sup>(3)</sup>

<sup>(1)</sup> De ruimte overeenkomstig de definitie uit par. 1.7

<sup>(2)</sup> DnT;A ≈ R'w (ISO 717) - 2 dB

<sup>(3)</sup> bij deze eis hoort een afsluitbare wachtruimte

# 2 Minimale eisen

## 2.5.2 Externe luchtgeluidsisolatie

Het karakteristieke verschil in luchtgeluidsniveau tussen ruimten in de praktijk en daarbuiten gelegen ruimten moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in tabel 2.5.2. De in de tabel vermelde DnT;A-waarden dienen te worden bepaald conform de NEN 5077 en NEN 1070 met spectrum binnengeluid. Hierbij geldt k=3. Het maximaal achtergrondgeluidsniveau ten gevolge van geluid van buiten bedraagt maximaal 25 dB(A).

**Tabel 2.5.2 Externe Luchtgeluidsisolatie tussen binnen en buiten de praktijk gelegen ruimten**

Van ruimte <sup>(1)</sup>	Naar ruimte	Voorbeeld	Eis: minimaal vereiste geluidsisolatie DnT;A
Verblijfsruimte in de praktijk	Ruimte buiten de praktijk	Bijv. artsenkamer gelegen onder een appartement (woonfunctie)	≥ 52 dB
Ruimte binnen de praktijk uitgezonderd verblijfsruimten	Ruimte buiten de praktijk	Bijv. toilet naast: gang van naastgelegen winkel	≥ 47 dB

<sup>(1)</sup> De ruimte overeenkomstig de definitie uit par. 1.7

## 2.1 De omgeving van de praktijk

## 2.2 Bouwkundige eisen

## 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



## 2.5.3 Interne contactgeluidsisolatie [> toelichting](#)

Het karakteristieke verschil in *contactgeluidsniveau* tussen verblijfsruimten in de praktijk moet voldoen aan de eisen zoals vermeld in tabel 2.5.3, bepaald conform de NEN 5077 en NPR 5079.

**Tabel 2.5.3 Interne contactgeluidsisolatie tussen binnen de praktijk gelegen verblijfsruimten**

Van ruimte <sup>(1)</sup>	Naar ruimte <sup>(1)</sup>	Voorbeeld	Eis: maximaal toegestaan contactgeluidniveau LnT;A
Medische ruimte	andere ruimte binnen de praktijk inclusief verkeersruimten		≤ 58 dB

<sup>(1)</sup> De ruimte overeenkomstig de definitie uit par. 1.7

## 2 Minimale eisen

### 2.1 De omgeving van de praktijk

### 2.2 Bouwkundige eisen

### 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



#### 2.5.4 Externe contactgeluidsisolatie > [toelichting](#)

Het karakteristieke verschillen in *contactgeluidsniveau* tussen verblijfsruimten in de praktijk en *daarbuiten* gelegen ruimten moeten voldoen aan de eisen zoals vermeld in tabel 2.5.4, bepaald conform NEN 5077 en NPR 5079.

**Tabel 2.5.4 Externe contactgeluidsisolatie t.o.v. ruimten buiten de praktijk**

Van ruimte <sup>(1)</sup>	Naar ruimte	Voorbeeld	Eis: maximaal toegestaan contactgeluiddruk niveau LnT;A
Verblijfsruimte in de praktijk	Ruimte buiten de praktijk	Bijv. artsenkamer gelegen onder een appartement (woonfunctie)	≤ 53 dB
Ruimte binnen de praktijk uitgezonderd verblijfsruimten	Ruimte buiten de praktijk	Bijv. toilet naast de fysiotherapie	≤ 58 dB

<sup>(1)</sup> De ruimte overeenkomstig de definitie uit par. 1.7

#### 2.5.5 Installatiegeluid > [toelichting](#)

Een installatie of spoelreservoir van een toilet dat voor het functioneren van het gebouw bedoeld is en van het gebouw deel uitmaakt mag in een verblijfsruimte een, volgens de NEN 5077 bepaald, karakteristiek installatie-geluidsniveau van ten hoogste 30 dB(A) veroorzaken.

#### 2.5.6 Akoestiek > [toelichting](#)

De gemiddelde nagalmtijd (T) in de octaafbanden 125 tot 2000 Hz in verblijfsruimten, bepaald conform de NEN 5077, mag maximaal 0,5s bedragen.

#### 2.5.7 Geluid van buiten > [toelichting](#)

In afwijking van artikel 3.2 van het Bouwbesluit geldt dat een uitwendige scheidingsconstructie van *elke verblijfsruimte* een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering moet hebben met een minimum van 25 dB.

#### 2.5.8 Industrie-, weg- of spoorweglawaai > [toelichting](#)

In afwijking van artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit geldt voor *medische ruimten* de navolgende eis: bij een krachtens de Wet geluidhinder of de Tracéwet vastgesteld hogere-waardenbesluit is de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een *medische ruimte* niet kleiner dan het verschil tussen de in dat besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor industrie-, weg- of spoorweglawaai en 30 dB(A) bij industrielawaai, of 28 dB bij weg- of spoorweglawaai.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



## T 1 Inleiding

### Definities

#### verblijfsruimte

De ‘verblijfsruimte’ is een begrip uit het bouwbesluit waar een ruimte bedoeld is voor het ‘verblijven’ van personen. De begrenzing van verblijfsruimten kan zowel praktisch, door wanden, als theoretisch door middel van een denkbeeldige lijn worden bepaald. Daardoor kan een fysiek ervaren ruimte in werkelijkheid kleiner zijn gekozen als uitgangspunt voor berekeningen. Daardoor kunnen eisen lager uitvallen. Ook is mogelijk dat ruimten niet als verblijfsruimte maar als een andere ruimte worden aangemerkt op het moment dat die ruimte kan voldoen aan voorschriften. *Daardoor ontstaat een risico dat eisen in bepaalde ruimten niet of in beperkte mate gelden.* Om dat te voorkomen hanteert de LHV een afwijkende definitie van verblijfsruimten. De voor de praktijk benodigde functionele verblijfsruimten worden als zodanig vermeld in de tabel 2.3.2.1. Daarbij hanteren wij als definitie dat steeds de volledige netto vloeroppervlakte, dat wil zeggen de fysieke ruimte tussen de wanden, moet worden aangemerkt als grondslag voor berekeningen.

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1.1 Toegankelijkheid > terug

De praktijk moet goed bereikbaar zijn voor ambulances. Als patiënten met de ambulance worden opgehaald betekent dit doorgaans dat er sprake is van een nood-situatie. Dat betekent bovenal dat de praktijk per ambulance goed bereikbaar moet zijn. Daarvoor is niet nodig een parkeerplaats vrij te houden. Wel is van belang dat de met de brancard af te leggen route zonder hindernissen te nemen is. Dat betekent dat deuren en gangen breed genoeg moeten zijn. Ook dat er geen scheefliggende stoeptegels zijn of de brancard over drempels of trottoirbanden moet rijden. Voor het vervoer van gestabiliseerde patiënten is bovendien van belang dat het vervoer horizontaal plaats vindt. Dat betekent dat ook in het terrein hellingbanen niet te steil moeten zijn. Voor ontwerprichtlijnen verwijzen we graag naar de ontwerprichtlijnen in onze handboeken.

### T 2.1.3 Parkeervoorzieningen > terug

Wij zijn terughoudend geweest in het opnemen van eisen aan parkeervoorzieningen gelet op de grote verschillen in parkeerbehoefte tussen praktijken. Daarnaast gaan voeren gemeenten vaak een eigen parkeerbeleid op basis waarvan aantallen parkeerplaatsen worden voorgeschreven. Daarnaast kunnen bestemmingsplannen bepalen dat een minimum aantal parkeerplaatsen aanwezig moet zijn. Los van beleidskaders en voorgeschreven plaatsen is ook in praktische zin van groot belang dat praktijken goed bereikbaar zijn voor patiënten. Als dat niet het geval is kan dat zelfs raken aan

de haalbaarheid van praktijkvestiging. Ook komt voor dat er een zodanig groot aantal parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden bij nieuwe praktijk dat de kavel te klein blijkt of te duur wordt. Een parkeergarage is doorgaans geen oplossing: vanwege de kosten en lastige afspraken over het gebruik vormt dit een serieuze bedreiging voor de haalbaarheid. Het is dan ook van het grootste belang dat dit in een zo vroeg mogelijk stadium onderzocht of bekend is.

We hebben geen eis opgenomen voor de aanwezigheid van laadpalen voor elektrische auto's. Laadpalen kunnen immers zowel openbaar zijn of zelf aangeschafte laadpalen voor de eigen auto. Ook zal per praktijk het gebruik van laadpalen door artsen, personeel of patiënten verschillen. Dat geldt niet in de laatste plaats voor de aanlegkosten. Dat neemt niet weg dat wij de aanwezigheid van laadpalen aanbevelen.

## T 2.2 Bouwkundige eisen

### T 2.2.1 Scheiding tussen rust en onrust > terug

Om diverse redenen is van belang de patiëntenstroom te scheiden van de ruimten voor medewerkers. Bijvoorbeeld als het gaat om privacy, veiligheid, efficiëntie en de bescherming van patiëntgevoelige informatie. Met die overwegingen krijgen patiënten vrij toegang vanaf de entree tot de balie, het wachten en eventueel het patiëntentoilet als publieke ruimte. Alle overige ruimten mogen niet vrij voor patiënten toegankelijk zijn tenzij onder begeleiding. Voor ontwerpregels en voorbeelden verwijzen wij naar de LHV Handboeken.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



#### **T 2.2.2 Toegankelijkheid en maatvoering** > [terug](#)

Het bouwbesluit stelt weliswaar eisen aan bereikbaarheid en toegankelijkheid maar niet zodanig dat die toegankelijkheid altijd volledig is geborgd. Vandaar dat wij stellen dat elke praktijk goed toegankelijk en bereikbaar moet zijn ongeacht de grootte. Dat houdt in dat mensen met een beperking altijd zelfstandig bij de balie kunnen komen. Zowel de omgeving als de entree moeten mensen daartoe in staat stellen.

Voor het ontwerp van praktijken moet, behoudens de maatvoering voor handmatig aangedreven rolstoelen, steeds meer rekening worden gehouden met diverse soorten scootmobielen en elektrische rolstoelen. Die hebben namelijk een veel grotere draaicirkel. Als een praktijk onderdeel is van verzorgingstehuis kan men bij de maatvoering van verkeersruimten, liftcabines e.d. rekening houden met de maten en draaicirkels van elektrische rolstoelen en scootmobielen. Dat kan ook gelden als veel van uw patiënten met een elektrische rolstoel of scootmobiel naar uw praktijk komen. Daarbij kan, behalve het verruimen van uw praktijk, ook het bieden van een alternatief aan uw patiënten uitkomst bieden. Bijvoorbeeld door het aanbieden van een 'normale' rolstoel.

Voor meer informatie over elektrische rolstoelen en scootmobielen verwijzen wij naar de handboeken.

Voor de toegankelijkheid van een brancard bij een haakse hoek zijn de breedten van de gangdelen aan elkaar gerelateerd. Hoe nauwer de gang, hoe breder de aansluitende gang moet zijn. Wanneer de breedte van

de gang bijvoorbeeld 1,30 meter is moet de aansluitende gang 1,80 meter breed zijn.

Toegankelijkheid van een kamer per brancard vanuit de gang is ook een belangrijk aandachtspunt. Wanneer achter de deur voldoende manoeuvreer-ruimte beschikbaar is kan de brandcard vanuit de gang schuin worden ingestoken. Wanneer dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld wanneer het deurkozijn in de hoek van de kamer gelegen is) geldt dat de optelsom van de vrije doorgang van de deur en de breedte van de gang minimaal 3,10 meter breed moet zijn.

Voor optimale doorgang met een brancard is de aanbevolen breedte van de deuropening 1,10 meter. Praktijken worden groter. Dit leidt ook tot toenemend verkeer van medewerkers en patiënten in gangen. Om die reden is wenselijk dat er voldoende ruimte is in gangen om elkaar te passeren zonder elkaar te hinderen. Vanwege de COVID pandemie is dit des te meer duidelijk geworden. De hier vermelde eisen zijn nog niet in onze LHV Handboeken verwerkt.

Nieuw is de eis voor de minimale grootte van een wachtruimte. Dit was een vuistregel uit de handboeken die nu als eis is gesteld. Vanwege de COVID pandemie kwamen veel vragen binnen voor grotere wachtruimten. De ervaring leert dat met een goede planning pieken in patiëntenbezoek kunnen worden tegengegaan. Door spreiding kan volstaan worden met het reeds gangbare metrage.

#### **T 2.2.3 Niveaunderschillen** > [terug](#)

Als uitvloeisel van het hiervoor genoemde onder 2.2.2 moeten de praktijk altijd toegankelijk zijn voor mensen in een rolstoel.

#### **T 2.2.4 Dorpels** > [terug](#)

De bouwbesluiteis is dat hoogteverschillen maximaal 2 cm. mogen zijn. Echter als dit een harde overgang is met een rechthoekige dorpel wordt dit in de praktijk ervaren als een hindernis. Het is praktisch mogelijk om rolstoeldorpels toe te passen die aan de bovenzijde zijn afgerond. Hierdoor is het veel eenvoudiger dergelijke drempels of hoogteverschillen te nemen met een rolstoel of rollator. Dergelijke dorpels komen met name voor bij sanitaire ruimten. Voor alle 'verblijfsruimten' geldt dat toegangen bij voorkeur zonder dorpels moeten worden uitgevoerd. In de praktijk is dit zelfs wenselijk om ter plaatse van geluidswerende deuren bijvoorbeeld valdorpels te kunnen aanbrengen.

#### **T 2.2.5 Vrije hoogte** > [terug](#)

Het bouwbesluit gaat uit van een vrije hoogte van 2,6m in verblijfsruimten. Dit is niet goed geregeld en geeft om die reden discussie. Vandaar dat wij de vrije hoogte definiëren als de hoogte tussen de vloerafwerking en het (systeem)plafond. Dit laat onverlet dat meer vrije hoogte vaak als prettig wordt ervaren. In grote ruimten zoals de hal, vergaderruimte en wachtruimte beveelt de LHV een vrije hoogte van drie meter of meer aan waardoor een prettiger maatverhouding ontstaat. Het plafond 'drukt' dan minder op de ruimte. Desondanks moet er voldoende

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



ruimte blijven boven het systeemplafond voor installaties. Daarnaast leidt een hoger plafond (meer ruimte-inhoud) tot hogere energielasten.

Om alle installaties boven het plafond te kunnen bergen, zoals kabelgoten, ruimte voor armaturen en voorzieningen, bevestiging van onderzoeks- en behandellampen, luchtkanalen (!) en dergelijke schatten wij dat een ruimte van 0,5m een minimale maat is om dit verantwoord en zonder problemen te kunnen doen. Uitgaande van een hoogte voor systeemplafonds van 2,6m leidt dit tot een cascohoogte van minimaal 3,1m.

In bestaande, te verbouwen gebouwen kan het zijn dat de cascohoogte (veel) lager is dan de hier genoemde cascohoogte. In dat geval moet kritisch worden onderzocht of en hoe de ventilatie en andere installaties kunnen worden aangebracht.

### **T 2.2.6 Binnenkozijnen en –deuren** [> terug](#)

Voor wanden en deuren gaat de LHV uit van een gebruikelijke levensduur van ca. 20 jaren. Vanwege de veelvuldige toepassing van lichte scheidingswanden is relevant dat die tegen een stootje moeten kunnen. Bij voorbeeld doordat mensen er met een rolstoel of rollator tegenaan rijden of schuren.

Scheidingen tussen ruimten moeten voldoen aan de in par. 2.5 gestelde eisen. Om daaraan te kunnen voldoen moeten de juiste producten worden geselecteerd. Hiervoor verwijzen wij naar de toelichting op par. 2.5.

### **T 2.2.7 Binnen- en buitenbeglazing** [> terug](#)

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan letselwerendheid van beglazing. De LHV vindt dat het niet zo kan zijn dat patiënten in de huisartsenpraktijk risico lopen ten aanzien van toegepast glas. Bijvoorbeeld doordat slechtienden per abuis door een ruit lopen of arm door het glas steken. Door de NEN 3569 van toepassing te verklaren wordt dit voorkomen. Die norm schrijft dikte en uitvoering (normaal, gehard, gelaagd) van bereikbare ruiten voor in specifieke toepassingen.

### **T 2.2.8 Hang- en sluitwerk** [> terug](#)

In praktijken toegepast hang- en sluitwerk wordt zwaar belast. Zowel door de toepassing van geluidswerende deuren als het vele openen en sluiten van deuren door consulten. Dit onderscheidt praktijken van bijvoorbeeld kantoren. De hier vermelde kwaliteit moet zorgdragen voor een goede levensduur en probleemloos gebruik.

### **T 2.2.9 (Trap)balustraden** [> terug](#)

Voor utiliteitsbouw gelden eisen aan balustraden langs vides en trappen die de LHV niet verantwoord vindt. Vanwege de publieke functie van praktijken vinden wij dat balustraden niet overklauterbaar moeten zijn voor kinderen. De bouwbesluiteisen aan balustraden voor woningen houden daar rekening mee. Vandaar dat de LHV meent dat toepassing van die eisen de voorkeur geniet.

### **T 2.2.10 Trappen** [> terug](#)

Het bouwbesluit stelt eisen aan trappen. De LHV vindt dat voor hoofdtrappen in gezondheidscentra de normen van woningen en woongebouwen moeten gelden aangezien die beter beloopbaar zijn door een flauwere helling.

### **T 2.2.11 Vloerafwerking** [> terug](#)

De hier aan vloerafwerkingen gestelde eisen zijn voor de hand liggend. In de praktijk zijn er echter weinig afwerkingen die aan dergelijke eisen voldoen. Een voorbeeld van vloerafwerkingen die aan de hoge eisen in medische ruimten voldoen is linoleum. Andere mogelijkheden zijn er vele waarbij toegepaste afwerkingen moeten worden getoetst aan de eisen. Zo is bijvoorbeeld niet elke PVC-vloer of gietvloer antistatisch. Het is dan belangrijk te toetsen of die voldoen.

### **T 2.2.12 Wandafwerking** [> terug](#)

Voor wandafwerkingen is met name belangrijk dat ze hygiënisch en goed schoon te maken zijn. Verder is relevant dat je er niet aan moet kunnen bezeren. Bijvoorbeeld in het geval van spuitpleisterwerk met een grove structuur of splinterend houtwerk.



# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

## T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

## T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



### **T 2.2.13 Plafondafwerking** [> terug](#)

In de meeste situaties worden systeemplafonds aangebracht. In dat geval adviseren wij een plafond met een absorptie van minimaal 80% (of coëfficiënt van minimaal 0,8) aangezien die een goede akoestiek oplevert. Daarmee wordt inééns aan de nagalmtijd voldaan zodat aanvullende maatregelen niet meer nodig zijn.

### **T 2.2.14 Daglicht en uitzicht** [> terug](#)

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan daglichttoetreding in medische ruimten. Wel aan kantoorfuncties waartoe een backoffice moet worden gerekend. Hoewel het bouwbesluit geen eisen stelt aan medische ruimten doet de Arbowet dat wel. Ook voor de beleving van een ruimte en het welzijn van patiënten en werkers is daglicht essentieel. Om die reden stelt de LHV nadrukkelijk eisen aan daglichttoetreding in medische ruimten, met uitzondering van de behandelruimte. Daarbij gaat de LHV ervan uit dat de behandelruimte voor assistentie niet langdurig (in de zin van de Arbowet) gebruikt wordt voor consulten maar specifiek voor behandelingen. Behalve lichttoetreding verlangt de LHV dat spreekkamers, de administratieruimte (backoffice) en universele behandelkamers uitzicht op ooghoogte hebben. Zonder die eis zou bijvoorbeeld kunnen worden volstaan met lichtkoepels wat wij ongewenst vinden. Bergingen, toiletten, laboratorium, de hiervoor al genoemde behandelkamer en de wachtruimte mogen inpandig gesitueerd zijn. Hoewel voor die ruimten daglicht prettig kan zijn vinden wij daar daglichttoetreding, gezien de

functie van de ruimten, minder belangrijk.

Een raam in de gevel is onvoldoende om daglichttoetreding te garanderen. Als een raam bijvoorbeeld direct grenst aan een pad of trottoir zal, omwille van de privacy, dat raam moeten worden geblindeerd. Dan is er alsnog geen sprake van daglicht en uitzicht. Om die reden zijn nadere eisen gesteld om zowel daglichttoetreding, privacy aan de gevel én uitzicht te garanderen.

### **T 2.2.15 Spuivoorzieningen** [> terug](#)

Hoewel het bouwbesluit geen te openen ramen voorschrijft doet de LHV dat wél. Dit om mogelijk te maken dat door het openen van een raam snel de binnenlucht verversd kan worden. Bijvoorbeeld ongewenste geuren na een behandeling of onderzoek snel af te kunnen voeren. Hoewel een goede ventilatie hiervoor zorgdraagt gaat dat nog altijd sneller met het (kortstondig) openen van een raam.

### **T 2.2.16 Toegangsdeur** [> terug](#)

Om mogelijk te maken dat patiënten zelfstandig tot de balie kunnen komen moeten deuren in hun route naar de balie automatisch te openen zijn door middel van een sensor of drukknop. Daarnaast moet tocht worden tegengegaan bijvoorbeeld in de situatie dat de balie vlak bij de buitendeur ligt. Doordat de deur vaak geopend en gesloten wordt ontstaat tocht bij de balie. Dit kan worden voorkomen door een sluisfunctie die bovendien ook energie bespaart. Die sluisfunctie kan ook 's zomers koelte binnenhouden en warmte

buitenhouden. Als een sluis niet mogelijk is moet gedacht worden aan bijvoorbeeld het verwarmen van de balie, vloerverwarming in de hal of een luchtgordijn voor verwarmen of verwarmen & koelen boven de entree deur. Voor de toepassing van een deurintercom verwijzen wij naar de toelichting op par. 2.4.3. Intercom. Vanwege de COVID pandemie is gebleken dat praktijken met slechts één toegang vaak niet de patiënten met COVID-verdachte symptomen konden scheiden van de overige. Om die reden helpt een achterdeur in de praktijk om beide stromen te scheiden. Tijdens vaccinaties kan een achterdeur worden gebruikt om éénrichtingsverkeer in te stellen en op die manier de patiëntenstroom beter te reguleren.

### **T 2.2.17 Vluchtwegen** [> terug](#)

Als er vluchtwegen (bouwbesluit: vluchtroutes) worden ingericht dan moet het niet zo zijn dat vluchtwegen worden geblokkeerd doordat ze bijvoorbeeld door een apotheek gaan die andere openingstijden kent. Of dat een vluchtweg via de huisartsenpraktijk verloopt zodat de betreffende deur niet meer afgesloten mag worden overeenkomstig de wettelijke eis.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



#### **T 2.2.18 Buitenzonwering** [> terug](#)

In deze Bouwnorm 2021 is een nieuwe eis voor de aanwezigheid van actieve koeling opgenomen. Dit maakt buitenzonwering noodzakelijk, zowel vanuit het oogpunt van een behaaglijk binnencomfort als om het energieverbruik te kunnen beheersen. Binnenzonwering, folie of zonwerend glas zijn beduidend minder effectief. Het meest gangbare type buitenzonwering zijn verticale, beweegbare screens. Er zijn echter meer typen. In deze Bouwnorm hebben we die buiten beschouwing gelaten. Dat neemt niet weg dat andere typen buitenzonwering een goed alternatief kunnen zijn. Bijvoorbeeld vaste zonwering die de zomerzon wegneemt maar de winterzon binnenlaat. Aangezien het lastig is daaraan universele eisen te verbinden hebben we ervoor gekozen dat niet te doen. Dat neemt niet weg dat het een heel goed alternatief en gelijkwaardige oplossing kan zijn. De eis voor centraal bediende buitenzonwering geldt vanaf 8 te bedienen zonweringen. Naarmate installaties groter worden, leer de ervaring, neemt de bereidheid onder medewerkers af om 's ochtends de zonwering naar beneden en 's avonds weer naar boven te sturen in alle ruimten. Daarbij geldt dat als een zonwering de hele ochtend omhoog staat en de ruimte al is opgewarmd het zijn doel voorbij schiet: de koeling moet dan de al geaccumuleerde warmte in de ruimte weer wegkoelen. Tegelijk onderkennen we dat er kleine systemen zijn waarbij in een klein praktijkteam mogelijk is afspraken te maken over het gebruik van handbediende zonwering. Vandaar dat bij 7 buitenzonweringen of minder kan worden volstaan met handbediende zonwering. Wat

niet wegneemt dat ook daar het aanbrengen van een automatische aansturing nog steeds voordelen biedt. Voor verbouwsituaties kan gelden dat er al bestaande buitenzonwering aanwezig is. Dan gaat het erg ver om een al aanwezige, goede zonwering te vervangen. Om die reden gelden de eisen voor nieuw aan te brengen buitenzonwering: bij nieuwbouw en in situaties dat er nog geen buitenzonwering aanwezig is. Voor hellende daken geldt dat er vaak dakvensters worden aangebracht waarbij elektrische buitenzonwering alleen tegen heel hoge kosten aangebracht kan worden. Vandaar dat met beperkte glasoppervlakten kan worden volstaan met zonwerend glas. Als blijft het een risico dat er discomfort kan ontstaan wanneer er meer warmte binnenkomt waardoor tegelijkertijd de koeling meer koelte afgeeft. Over het algemeen is de aanwezigheid van ramen in een plat dak een uitzondering. Soms komt een lichtstraat voor. In die situaties biedt zonwerend glas vaak voldoende uitkomst. Omdat er doorgaans niet direct in het binnenvallende licht gewerkt wordt is discomfort dan ook minder aan de orde. Een belangrijk aandachtspunt is dat zonwerend glas minder licht doorlaat. Die verminderde daglichttoetreding (de LTA-waarde) is van invloed op de daglichttoetreding overeenkomstig par. 2.2.14. Het toepassen van zonwerend glas maakt het toepassen van meer glas in het betreffende raam waarschijnlijk noodzakelijk.

#### **T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties**

##### **T 2.3.1 Koelinstallatie** [> terug](#)

Vanuit het oogpunt van energiebesparing en wet- en regelgeving worden gebouwen steeds beter geïsoleerd en luchtdichter gebouwd. Daardoor neemt de behoefte aan ventilatie en koeling toe doordat ruimten steeds vaker te warm worden.

Wij vinden ventilatie heel belangrijk als instrument om het klimaat te kunnen beheersen (zie ook de toelichting op 2.3.2 ventilatie). Daarnaast zijn preventieve maatregelen nodig om de behoefte aan koeling te voorkomen, te vermijden of te verminderen. Denk daarbij aan een warmtewerend dak en buitenzonwering.

Het klimaat verandert door global warming. Tijdens warme zomers worden veel praktijken te warm. Dit is met preventieve maatregelen of beperkte koeling niet langer te voorkomen. Daarnaast heeft de COVID-pandemie aangetoond dat de LHV eisen voor ventilatie toereikend zijn. Als het buiten heel warm is en er veel verse lucht wordt aangevoerd betekent dat ook een extra opwarmend effect. Om goede huisartsenzorg naar huidige zorgstandaarden te kunnen garanderen achten wij koeling inmiddels een onvermijdelijke noodzaak.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



Het bepalen van de koelcapaciteit is complexe materie. Om eenvoudig te kunnen vaststellen of een goed binnenklimaat is gerealiseerd hebben we een maximum temperatuur gesteld. Deze lijkt weliswaar vrij hoog maar zal uitsluitend gelden bij extreme buitentemperaturen. Gedurende alle andere periodes in het jaar kan er meer gekoeld worden.

Voor het bepalen van de benodigde capaciteit van de koelinstallatie is van groot belang een opstelling te maken van de interne warmtelast van een praktijk. Het gaat dan om een opstelling van alles wat warmte produceert zoals personen, installaties (boilers), computers en overige apparatuur.

Als klimaatsysteem voor koelen en verwarmen raden wij systemen aan die snel reageren op veranderende omstandigheden zoals weersveranderingen, temperatuurschommelingen, verschillende gebruikstijden van ruimten, praktijkopeningstijden én wisselende bezetting van ruimten zoals wachtruimten, koffiekamer en overlegkamer.

Bij het koelen en verwarmen met lucht kan gedacht worden aan:

- fancoilunits;
- VRF-systemen;
- VRV-systemen;
- plafondinductieunits.

Al deze systemen maken gebruik, of kunnen gebruik maken, van warmtepompen. Het is mogelijk deze

systemen te koppelen aan stadsverwarming en -koeling. Ook kan gebruik gemaakt worden van aardwarmte of warmte-koude-opslag in de bodem. Voor de beste of meest optimale oplossing voor uw situatie adviseren wij graag.

Bij systemen die uitgaan van koelen en verwarmen met lucht is van groot belang dat het gebouw goed geïsoleerd is, dampdicht is (droog) en over een goede kierdichting beschikt. B

Het realiseren van koeling via de luchtbehandelingskast of vloer ontraden wij. Dergelijke systemen beschikken over onvoldoende capaciteit zodat additionele koeling noodzakelijk is. Door systemen te combineren neemt de beïnvloedbaarheid en daarmee comfort en tevredenheid af.

### **T 2.3.2 Ventilatie** [> terug](#)

Een goede ventilatie is van groot belang om 'afgewerkte' lucht, overtollig vocht, CO<sup>2</sup> en andere verontreinigingen af te voeren. Maar ook om overtollige warmte af te voeren en koelere lucht aan te voeren. Ook is het besmettingsrisico in een slecht geventileerde ruimte groter. Bij ventilatie van verblijfsruimten is er altijd sprake van toevoer van verse lucht en afvoer van verontreinigde lucht. De ventilatie moet zodanig plaatsvinden dat er geen hinder (tocht, geluid) van wordt ondervonden. Naast de ventilatie dient er in de behandelruimte voor de assistentie extra ventilatie aanwezig te zijn om desgewenst versneld verontreinigde binnenlucht te

kunnen afvoeren. Dit wordt spuiventilatie genoemd. Omdat in een behandelruimte repetitieve behandelingen mogelijk moeten zijn vindt de LHV dat een te openen raam hier geen uitkomst biedt. De lucht moet daarom mechanisch worden ververst door inschakeling van extra ventilatiecapaciteit gedurende ten minste 10 minuten. Dit mag dus ook langer zijn. De extra capaciteit kan met een aan/uit schakelaar of standenschakelaar worden ingeschakeld. Ook is een tijdschakelaar mogelijk die de extra ventilatie na inschakeling automatisch weer uitschakelt. Een tijdschakelaar verdient aanbeveling in het kader van duurzaamheid: de ventilatie gaat dan automatisch weer uit. In dat geval verdient het ook aanbeveling de tijdsinterval instelbaar te maken als bij gebruik een langduriger spuiventilatie wenselijk blijkt. Om de goede en hygiënische werking van een ventilatie-installatie blijvend te borgen is periodiek onderhoud noodzakelijk. In ventilatie-installaties worden luchtfilters aangebracht. Die moeten periodiek gereinigd worden. De mate waarin is sterk afhankelijk van de ligging van uw praktijk (bijvoorbeeld aan drukke verkeersweg met fijnstof of in een landelijke omgeving), openingstijden en personenverkeer in de praktijk. Wij adviseren een onderhoudscontract af te sluiten met prestatieafspraken zodat u van een betrouwbare werking verzekerd bent.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie

Met ingang van deze Bouwnorm 2021 is voor de ventilatie nu opgenomen dat de toevoer van buitenlucht en afvoer van vervuilde lucht uitsluitend mechanisch gebeurt. Daar zijn verschillende redenen voor. De voornaamste zetten wij op een rij:

- voor nieuwbouw moet worden voldaan aan steeds strenger wordende wettelijke eisen voor energiezuinigheid. Met andere dan voornoemde systemen kan daaraan niet gemakkelijk worden voldaan in combinatie met andere eisen;
- Door de COVID pandemie is het belang van permanente, gecontroleerde ventilatie verder onderstreept;
- Doordat met ingang van de Bouwnorm 2021 actieve koeling een basisvoorziening is geworden kan dit vanuit het oogpunt van zowel comfort als energiezuinigheid niet langer worden gecombineerd met natuurlijke luchttoevoer.

Ventilatie moet permanent werkzaam zijn tijdens het gebruik van een ruimte. Het is momenteel wettelijk toegestaan om de ventilatiecapaciteit te beperken. Zo wordt bijvoorbeeld weleens voorgesteld, omwille van energiebesparing, de ventilatiecapaciteit op basis van tijdssturing of CO<sub>2</sub> te verlagen. Dit achten wij voor medische ruimten ongewenst aangezien daarmee het basisprincipe van goede ventilatie wordt ondermijnd. Specifiek voor huisartspraktijken geldt dat tijdens spreekuren meerdere patiënten worden gezien die allemaal hun eigen geur meebrengen. Ook onderzoeken en behandelingen leiden tot geuroverlast. Uit de

bouwpraktijk weten we dat permanente ventilatie tijdens het gebruik van de medische ruimten uitstekend werkt op basis van in de tabel gehanteerde waarden voor de capaciteit.

### **T 2.3.3 Verwarming** > [terug](#)

Voor verwarming is relevant dat de ontwerp-eisen in de gezondheidszorg afwijken van bijvoorbeeld woningen of kantoren. Voor patiënten die zich 's ochtends moeten ontkleden op het spreekuur of voor een behandeling is het ook bij de winterdag prettig dat de praktijk verwarmd is. Om daaraan tegemoet te komen hanteert de LHV twee graden hogere ontwerp-temperaturen voor medische ruimten ten opzichte van het gebruikelijke niveau.

De toepassing van vloerverwarming als hoofdverwarming raden wij, op basis van de ervaring, tot op heden af. Dat heeft te maken met problemen ten aanzien van de trage werking, de moeilijke (in)regelbaarheid en, afhankelijk van de wijze van uitvoering, nadelige effecten op de lucht- en contactgeluidsisolatie.

### **T 2.3.4 Waterinstallatie** > [terug](#)

In medische ruimten moet de mogelijkheid bestaan om handen te wassen.

In het ontwerp van het warmwatersysteem dient het voorkomen van legionellavorming het uitgangspunt te zijn.

Aangezien een huisartspraktijk of gezondheidscentrum geen "instelling" is conform de Wet bent u niet verplicht de installatie periodiek te laten onderzoeken.

Dat is echter wél raadzaam wanneer er reële risico's bestaan op stilstaand water en legionellavorming. Met name tappunten die weinig wordt gebruikt en douches. Optimale groeiomstandigheid voor de bacterie (*Legionella pneumophila*) is stilstaand water met een temperatuur tussen 25 en 60 °C (optimaal is 37 °C). Als het water niet door het hele watersysteem kan stromen, is het mogelijk dat het water langdurig blijft stilstaan in 'dode' hoeken. De bacterie krijgt zo de kans zich te vermeerderen.

### **T 2.3.6 Sanitair** > [terug](#)

Kranen zijn een potentiële besmettingshaard. Om kranen hygiënisch te kunnen gebruiken vindt de LHV dat deze met een verlengde hendel of sensor moeten zijn uitgevoerd. De toepassing van een zogenaamde 'ziekenhuisbediening' komt in de huisartsenpraktijk weinig voor maar is uiteraard een ook een mogelijkheid. De reden dat de LHV hangende toiletten eist is gedaan om redenen van hygiëne. Het schoonmaken van vloeren in toiletruimten is hygiënischer uit te voeren met een hangend toilet.

### **T 2.3.7 Lift** > [terug](#)

Als patiënten gebruik moeten maken van een lift zijn zaken als beleving en capaciteit aan de orde. Het liftenbesluit onderscheidt twee typen liften: een reguliere 'lift' en een 'liftmachine' ('platformlift'). Daarbij is een lift de meest gangbare vorm waarbij een liftcabine met kabels in een liftschacht hangt. Een platformlift is een hydraulische lift waarbij een platform langs een



# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



spindel omhoog en omlaag beweegt. Een reguliere lift is voor alle situaties de beste oplossing en wordt door het bouwbesluit voor een aantal gebouwen en omstandigheden verplicht gesteld.

In situaties waarin een lift niet verplicht hoeft te worden toegepast kan worden volstaan met een platformlift. Daarbij is de beleving relevant, de capaciteit én de bediening. Platformliften worden vooral toegepast in situaties waar geen ruimte is om een liftput (een ruimte onder de laagste vloer van ca. 1,4m diep) te maken. In nieuwbouwsituaties bestaat de mogelijkheid om meteen een liftput te bouwen zodat daarvoor geen beperking in keuze bestaat.

In principe bestaan platformliften uit een bewegend platform in de schacht. Om letsel te voorkomen moet een gebruiker van het platform steeds een knop ingedrukt houden gedurende de tijd dat het platform onderweg is. Dat kan een redelijke tijd zijn.

Niet elke patiënt, bijvoorbeeld een patiënt met lagere spierspanning of een arm in de mitella, kan dit. Ook mensen met claustrofobie of psychische klachten vinden een dergelijke lift onprettig omdat het een weinig voorkomend lifttype betreft waarbij de wanden in de beleving van de gebruiker 'bewegen'. Om die redenen vinden wij een *platformlift met liftcabine* een minimale vereiste. Op die manier wordt het onderscheid ten opzichte van een 'lift' voor de patiënt weggenomen aangezien de lift dezelfde verschijningsvorm heeft. Om de liftcabine van de platformlift te kunnen betreden zijn elektrisch te openen deuren nodig aangezien niet alle

patiënten over de kracht beschikken dat zelf te doen. Een platformlift mag *maximaal 0,2 m/s* afleggen en is daarmee veel trager dan een reguliere lift die snelheden kent *vanaf 1,0 m/s*. Dat betekent dat er per beweging minder patiënten vervoerd kunnen worden en de capaciteit veel lager is dan die van een reguliere lift. Zondermeer kan gesteld worden dat een platformlift alleen toegepast moet worden in situaties waarbij één bouwlaag wordt overbrugd. Als het te overbruggen hoogteverschil groter is neemt de capaciteit zodanig af dat een dergelijke situatie om een reguliere lift vraagt. Voor zowel een lift als platformlift vindt de LHV dat die de afmetingen moeten hebben voor brancardliften. Dat maakt mogelijk dat brancards met de lift kunnen worden vervoerd maar vergroot ook de capaciteit van een platformlift zodanig dat voorkomen wordt dat mensen te lang moeten wachten tot ze aan de beurt zijn.

## **T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties**

### **T 2.4.1 Gebouwvoedingen & nutsaansluitingen** [> terug](#)

Hoewel het bouwbesluit eisen stelt aan gebouwen is het wellicht overbodig te vermelden dat de praktijk moet zijn voorzien van allerlei nuts- en overige aansluitingen. Aangezien dit niet klip-en-klaar in het bouwbesluit gesteld is en bovendien geen eisen zijn gesteld aan bijvoorbeeld telefoon- en data-aansluitingen leek het ons goed die als eis te vermelden. Temeer omdat ook draadloze oplossingen steeds meer in zwang raken die

voor betrouwbare informatie-uitwisseling voor praktijken ongeschikt zijn.

### **T 2.4.2 Schakelmateriaal en kanalisatie** [> terug](#)

Het bouwbesluit stelt middels de NEN 1010 eisen aan hoe elektrotechnische installaties moeten worden aangelegd. Maar niet aan wát er moet worden aangelegd.

Voor de aanleg van elektrotechniek vinden wij dat een aantal extra eisen moet worden gesteld die, op zichzelf, voor de hand liggen. Zo vinden wij dat bereikbare stopcontacten geïntegreerd kindveilig moeten zijn zodat kinderen geen voorwerpen in het stopcontact kunnen steken. Verder moet een meterkast niet in publieke ruimten zijn gesitueerd.

Maar minstens zo belangrijk is dat niet iedereen daar zomaar bij kan. Ingeval onderhoud nodig is, is prettig te weten dat bijvoorbeeld een assistente weet dat er iemand bij de meterkast wil en wat die daar gaat uitvoeren. Dat is noodzakelijk om te voorkomen dat de stroom uitvalt tijdens een behandeling. Bijvoorbeeld als een monteur zelfstandig de meterkast kan bereiken, openen en voor zijn werkzaamheden 'even de stroom afschakelt'. Hoewel het de verantwoordelijkheid is van de uitvoerende partijen verdient het aandacht dat apparaten met een groot vermogen elk in een afzonderlijke groep (zekering in de meterkast) zijn ondergebracht. Gangbare apparaten met een groot vermogen, zoals vaatwassers en magnetrons, worden waarschijnlijk niet vergeten. Maar denk ook aan de autoclaaf!

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



#### **T 2.4.3 Intercom** > terug

Vanwege de toepassing van geluidsisolatie in de praktijk zal een deurbel niet voorkomen dat bij een gesloten deur de werkers horen dat er iemand aanbelt. Een digitale deurintercom biedt dan uitkomst. Die maakt mogelijk dat op geprogrammeerde toestellen het signaal van de buitendeur wordt doorgegeven. Ook kan bij een gesloten praktijk (via een instelling op de telefooncentrale) een spoednummer worden vermeld of een verwijzing. Uiteraard moet uw centrale dan wél over die functionaliteit(en) beschikken.

#### **T 2.4.4 Verlichting** > terug

Een goede verlichting is om verschillende redenen noodzakelijk. In de eerste plaats voor een prettig werkklimaat. Maar daarnaast óók om in medische ruimten patiënten goed te kunnen zien. Bijvoorbeeld als iemand komt met maagklachten maar tegelijkertijd verkleuring van de huid heeft. Ook voor de zichtbaarheid voor slechtziende patiënten is een goede verlichting essentieel. Daarom hebben wij op basis van metingen eisen vastgesteld waarvan wij menen dat die een minimale waarde hebben voor de voornoemde situaties. Een berekening conform de norm is overigens niet hetzelfde als een goede sfeer. Het verdient aanbeveling vooraf advies te vragen en een verlichtingsplan met lichtopbrengstberekeningen te laten maken.

De eis voor de verlichtingssterkte op werkplekken is in overeenstemming met de Arbo-eisen. Bij onderzoeks- en behandelbanken is van belang dat de behandelaar

de patiënt goed kan zien. Hiervoor is zowel een hogere verlichtingssterkte bepaald (800 lux) als wit licht (4000K). Deze hogere lichtsterkte en witte lichtkleur kan storend zijn voor het lichtbeeld van de ruimte. Bijvoorbeeld in een artsenkamer met verschil in lichtintensiteit tussen het spreekgedeelte (500 lux) en onderzoeksgedeelte (800 lux). Oplossingen daarvoor kunnen zijn het afzonderlijk schakelen van de verlichting in het spreek- en onderzoeksgedeelte. Een fraaie oplossing is ook het dimbaar maken van de verlichting in de onderzoekshoek. In universele behandelruimten en de behandelkamer voor de assistentie zijn dit eveneens goede oplossingen door het bijschakelen van een armatuur (voor omschakeling van 500 naar 800 lux) of het dimmen van de verlichting.

Om energie te besparen wordt tegenwoordig verlichting vaak geschakeld met bewegingssensoren. Dit vinden wij voor medische gebruikte ruimten onwenselijk aangezien het licht dan onaangekondigd kan uitgaan tijdens de behandeling of onderzoek. Het is immers denkbaar dat de behandelaar of patiënt schrikt wat onbedoeld letsel kan veroorzaken. Maar het is ook onprettig in bijvoorbeeld een ruimte waar de patiënt even alleen ligt. Of een wachtruimte. Weliswaar zijn oplossingen voorhanden zoals het langer aanblijven na inschakeling door de sensor of verlichting met afstandsbediening. Die hebben echter alle beperkingen. Als de verlichting langer aan moet blijven is bijvoorbeeld de energiebesparing al snel teniet gedaan. En als de afstandsbediening zoekraakt of de batterijen leeg zijn moet ter plekke een oplossing worden bedacht

of gezocht. Verder is onprettig dat bij een bezoek aan de praktijk het licht uit is in entree, bij de balie en wachtruimte omdat er enige tijd geen beweging meer is waargenomen. Wij vinden dit allemaal voorbij gaan aan de essentie dat verlichting zondermeer beschikbaar is waar en wanneer dat nodig is. Als het gaat om energiebesparing bestaan er andere mogelijkheden. Bijvoorbeeld een veegschakeling waarmee alle nog brandende verlichting bij vertrek met één druk op de knop wordt uitgeschakeld. Of waarbij verlichting met het inschakelen van de inbraakinstallatie centraal wordt uitgeschakeld.

In sanitaire en secundaire ruimten als in toiletten, werkkast, technische ruimte, bergingen en dergelijke is een bewegingssensor wel degelijk een goede oplossing om te voorkomen dat het licht blijft branden maar ook om te voorkomen dat mensen in het duister naar de lichtknop zoeken.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



Vanwege de algemene toepassing van LED-verlichting ontstonden daar steeds vaker klachten over. Om die reden zijn met ingang van de Bouwnorm 2021 specifieke eisen aan LED-verlichting opgenomen. Daarmee is niet gezegd dat met toepassing van die eisen een goede verlichting ontstaat of een fijne werkomgeving. Vanwege de verscheidenheid aan LED-armaturen is er veel verschil in beleving van helderheid in het plafond, gelijkmatige lichtspreiding in de ruimte en kwaliteit. Het is van belang dat u zich daarover goed laat informeren. Maar ook als het gaat om lichtkleur, geschiktheid van armaturen, kwaliteit, levensduur & garantie en combinaties van armaturen.

Vanwege stofvorming in en op hangende verlichtingsarmaturen bij de onderzoeks- en behandelbank moeten die daar niet worden toegepast.

Om in geval van stroomuitval behandelingen te kunnen afronden of schrik-effecten te voorkomen vinden wij dat in de behandelkamer van de assistentie noodverlichting boven de bank aanwezig moet zijn. Temeer daar dergelijke ruimten nogal eens in pandig zijn gelegen en het er volledig duister is als het licht uitvalt. Door noodverlichting kan een ingreep worden afgerond en zijn behandelaar en patiënt in staat de ruimte veilig te verlaten.

#### **T 2.4.5 Medische aarding** [> terug](#)

De bouwbesluitnorm NEN 1010 stelt eisen aan medische aarding in geval met apparatuur op patiënten wordt gewerkt, zoals een coagulator, echo- of ECG-apparaat.

Dergelijke ruimten moeten zijn voorzien van medische aarding met de classificatie 'groep 1'. Als er medische aarding wordt aangelegd is uiteraard ook van belang dat wordt aangetoond dat die werkt.

Het principe van medische aarding is dat wanneer het apparaat defect raakt er geen lekstroom naar de patiënt ontstaat. Daarvoor zijn in de elektrotechnische installatie extra veiligheidsmaatregelen ingebouwd. U bent als behandelbaar verantwoordelijk én aansprakelijk te stellen voor de veiligheid van de patiënt (toelichting: zie bijlage Medische aarding) en moet daarom, in samenspraak met bijvoorbeeld de elektricien en leverancier van een apparaat, nagaan of en zo ja welke aardingsklasse van toepassing is.

#### **T 2.4.6 Inbraakinstallatie** [> terug](#)

Persoonsgegevens moeten goed beveiligd zijn in de praktijk. Daaraan worden strenge eisen gesteld om datalekken te voorkomen. Data wordt digitaal beveiligd om bijvoorbeeld te kunnen voldoen aan de AVG eisen. Op gebouwniveau moet uw praktijk echter beschikken over een inbraakinstallatie om te detecteren of onbevoegden toegang hebben tot fysieke documenten zoals notities of op papier bewaarde gegevens. Denk daarbij ook aan laptops of andere datadragers met gevoelige data die ontvreemd kunnen worden. Een inbraakinstallatie met opvolging beperkt die schade.

Wij hebben ervoor gekozen geen norm te stellen aan het type installatie. Houdt er rekening mee dat verzekeraars wel specifieke eisen kunnen stellen. Bij de aanwezigheid van opiaten, specifieke medicijnen of een locatie

met verhoogd risico op inbraak kunnen verzekeraars eisen stellen. Ook in de algemene voorwaarden kunnen eisen worden gesteld. Als een praktijk is gelegen in een gezondheidscentrum of groepspraktijk wordt er doorgaans een collectieve inbraakinstallatie aangelegd. In dat geval is de gebruiker met de zwaarste eisen meestal maatgevend voor de installatiekeuze. Het is verstandig bij de keuze van een inbraakinstallatie tijdig na te gaan welke eisen van toepassing zijn.

#### **T 2.4.7 Datadistributie en -bekabeling** [> terug](#)

Telefonie en data worden doorgaans over hetzelfde netwerk gedistribueerd. Voor de huidige stand van techniek volstaat databekabeling van het type CAT. 6. Met het oog op ontwikkelingen in de toekomst (e-consult) kan een zwaardere kabel worden gekozen. Onze ervaring is dat wifi onvoldoende bedrijfszeker is. Wij achten de distributie van data via bekabeling daarom noodzakelijk.

#### **T 2.4.8 Brandinstallatie** [> terug](#)

Een ontruimingsinstallatie wordt in het bouwbesluit verplicht gesteld afhankelijk van een aantal voorwaarden zoals de grootte van het gebouw of het aantal aanwezige personen. Voor zover een dergelijke installatie verplicht is, is van groot belang dat u die installatie vanuit de praktijk altijd zelf kunt 'resetten' of nagaan waar de storing zich voordoet. Bijvoorbeeld als bij de 'buren' het alarm afgaat maar zij op dat moment gesloten zijn.

# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

## T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



## T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie

### T 2.5.1 t/m 2.5.4 interne en externe luchtgeluids- en contactgeluidsisolatie > terug

Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de geluidsisolatie van huisartsenpraktijken ten opzichte van aangrenzende gebruikers (buren) of aan interne isolatie tussen ruimten. Daarnaast worden slechts beperkt eisen gesteld aan geluidsisolatie van ruimten ten opzichte van buiten. Het NHG stelt als accreditatie-eis dat er aandacht moet zijn voor de privacy van de patiënt. Door toepassing van de LHV-eisen zoals hier opgenomen, wordt daaraan voldaan. De LHV-eisen hebben zowel betrekking op interne als externe contactgeluidsisolatie (loopgeluiden op vloeren) en luchtgeluidsisolatie. NB: wij stellen ook eisen aan de geluidsisolatie met andere gebruikers of disciplines, bijvoorbeeld van de huisartsenpraktijk naar de apotheek. Uiteraard gelden deze eisen niet in geval van onderverhuurde ruimten die als zodanig onderdeel uitmaken van de praktijkruimte. Temeer omdat bij onderverhuur of deelgebruik binnen de context van de praktijk of in het onderverhuurcontract afspraken zijn te maken over eventuele hinder van elkaar. Dat is met disciplines of derden buiten de eigen praktijk lastiger of zelfs onmogelijk. De ruimten zullen zodanig moeten worden voorzien van wanden, deuren, kierdichting en beglazing dat de ruimten voldoen aan de gestelde eisen.

*Waarschuwing:*

- de zwaarste eis (47dB(A)) is niet met schuifdeuren realiseerbaar;
- Geluidseisen zijn exponentieel. Heel grof vertaald betekent elke 3 dB verlaging een halvering van de eis.
- De eisen moeten worden gezien in samenhang. Het wijzigen van een eis heeft consequenties voor het kunnen voldoen aan andere eisen.

Om aan de gestelde geluidseisen te kunnen voldoen moeten de scheidingen tussen ruimten voldoende geluidsisolerend zijn. Ten overvloede merken wij op dat de hier genoemde DnT;A-waarden niet moeten worden verward met door fabrikanten opgegeven Rw;p-, R'w- of Rw-waarden. Ook niet met een eis gekoppeld aan een wand. Het zijn nadrukkelijk meetbare waarden tussen ruimten en geen waarden die aan scheidingen gekoppeld moeten worden. Ook andere geluidstekken zoals via gevels of wandaansluitingen moeten in beschouwing worden genomen. Als vuistregel kan worden gehanteerd dat een Rw- of Rw;p-waarde ca. 3 dB(A) hoger moet zijn dan de DnT;A-waarde om aan de eis te voldoen. Bijvoorbeeld de scheiding tussen een gang en medische ruimte moet voldoen aan een DnT;A-waarde van ten minste 37 dB(A). Bij toepassing van een deurblad met een Rw;p-waarde van 40 dB(A) (37+3) kan dit haalbaar zijn, afhankelijk van de gehele opbouw van de wand, type kierdichting, grootte van de deur, etc. Om die reden wordt doorgaans een deurbladwaarde van 42 of 44 dB(A) gehanteerd. Of dan uiteindelijk aan de eis wordt voldaan hangt af van de volledige prestatie van alle scheidingen van die ruimte. Alles moet kloppen: een klein gat in een wand, een niet sluitende kierdichting, onderbroken isolatie of teveel

stopcontacten in een wand kunnen de geluidsisolatie al teniet doen. Het is daarom van groot belang hiervoor vroegtijdig advies in te winnen en de kwaliteit ook tijdens de bouwproces te borgen.

### T 2.5.3 Interne contactgeluidsisolatie > terug

Deze prestatie-eis wordt bepaald met een zgn. hamer-machine waarmee de vloer wordt aangestoten. Het geluidsniveau in de andere ruimtes mag dan het vereiste geluidsniveau niet te boven gaan. In de praktijk is deze meetmethode echter moeilijk uitvoerbaar indien zich een deur bevindt tussen de twee ruimtes. Daarom doen we hier een praktische aanbeveling.

Problemen doen zich vooral voor bij zwevende dekvloeren. Deze worden bijv. toegepast bij vloerverwarming, renovaties of ter verbetering van de geluidsisolatie naar evt. onderliggende ruimtes. Deze zwevende vloeren zijn vaak licht van gewicht en geven loopgeluiden makkelijk door. Daarom dienen zwevende dekvloeren een oppervlaktegewicht te hebben van min. 230 kg per m<sup>2</sup> of, indien dat niet mogelijk is, moeten de vloervelden bij scheidingswanden onderbroken worden.

### T 2.5.5 Installatiegeluid > terug

Door toepassing van deze eis wordt voorkomen dat hinder ontstaat door bijvoorbeeld spoelreservoirs van inbouwtoiletten, boven het (systeem)plafond versleepte rioleringen van bovengelegen functies en schachten naar andere bouwlagen.



# 3 Toelichting op de minimale eisen

## T 1 Inleiding

## T 2 Minimale eisen

### T 2.1 De omgeving van de praktijk

### T 2.2 Bouwkundige eisen

### T 2.3 Eisen aan werktuigbouwkundige installaties

### T 2.4 Eisen aan elektrotechnische installaties

### T 2.5 Eisen aan geluidsisolatie



#### **T 2.5.6 Akoestiek** [> terug](#)

Voor een praktisch advies om aan de eis voor nagalm te voldoen verwijzen wij naar toelichting T.2.2.13.

#### **T 2.5.7 Geluid van buiten** [> terug](#)

Het Bouwbesluit stelt lage minimale eisen aan de geluidswering van gevels. Par. 2.5.8 voorziet al in situaties met extreme belasting, zoals gevels grenzend aan een spoorweg, drukke verkeersweg of industrie. Maar ook als een medische ruimte grenst aan een sportveld, speelplaats, trottoir of rustige openbare weg bestaat het risico dat geluid van buiten teveel doordringt in op zichzelf stille ruimten. Of omgekeerd, dat geluid van binnen doordringt naar buiten. Om die reden vinden wij dat een gevel een minimale geluidsisolatie moet hebben hoger dan het Bouwbesluit stelt. Deze eis geldt in samenhang met par. 2.5.8.

#### **T 2.5.8 Industrie-, weg- of spoorweglawaai** [> terug](#)

Het Bouwbesluit stelt lage eisen aan de geluidsisolatie van 'uitwendige scheidingsconstructies', zoals daken en gevels, van gezondheidszorgfuncties. Wij vinden deze eisen te laag voor medische ruimten in de huisartsenpraktijk. Vandaar dat we uitgaan van een hogere eis als er sprake is van geluidshinder van buiten ten gevolge van bijvoorbeeld wegverkeer, spoorverkeer en industrie. Met toepassing van de eis kan de geluidswering van de gevel worden bepaald. Deze eis geldt in samenhang met de eis uit paragraaf 2.5.7  
Voorbeeld: als de geluidsbelasting op de gevel 65 dB bedraagt, moet de geluidswering van de gevel  $65 - 28 \text{ dB} = 37 \text{ dB}$  bedragen.  
Voor verblijfsruimten die geen medische ruimte zijn, geldt artikel 3.3 lid 1 van het Bouwbesluit.

**Uitgave:**

Landelijke Huisartsen Vereniging  
Bouwadviesgroep-LHV  
Utrecht, 01-09-2021

**Adres:**

Landelijke Huisartsen Vereniging  
Postbus 20056  
3502 LB Utrecht

T 030-2823746

E [bouwadvies@lhv.nl](mailto:bouwadvies@lhv.nl)

W [www.lhv.nl/bouwadvies](http://www.lhv.nl/bouwadvies)

**Aansprakelijkheid:**

LHV bouwadvies en degenen die aan de samenstelling van deze publicatie hebben medegewerkt, hebben een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht bij zowel het verzamelen als het verwerken en opstellen van de in deze publicatie vervatte gegevens. Nochtans kan niet worden uitgesloten dat deze publicatie onvolledig is of dat hij onjuistheden of onvolkomenheden bevat. Degene die van deze publicatie en de daarin vermelde gegevens gebruik maakt, aanvaardt dan ook daarvoor zelf het risico. LHV bouwadvies en degenen die aan de samenstelling van deze publicatie hebben medegewerkt sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor zowel schade die mocht voortvloeien uit het gebruik van deze gegevens als schade die zou kunnen ontstaan als gevolg van de onvolledigheden, onjuistheden of onvolkomenheden van deze publicatie.

# Ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen

## MFA Beckum

Opdrachtgever  
Gemeente Hengelo

Datum  
11 april 2023

Project  
Advies multifunctionele accommodatie Beckum

Referentie  
1694402-0093.0.1

Auteur(s)  
Luuk Binder - HEVO B.V.  
Michiel Otto - HEVO B.V.



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>			
1.1.	Doel Programma van Eisen	3			
1.2.	Leeswijzer	3			
<b>2.</b>	<b>Aanpak</b>	<b>4</b>			
<b>3.</b>	<b>Randvoorwaarden en wet- en regelgeving</b>	<b>5</b>			
3.1.	Kaders en uitgangspunten	5			
3.2.	Wet- en regelgeving	5			
3.3.	Wijkfunctie	5			
3.4.	Locatie MFA	5			
<b>4.</b>	<b>De hoofdgebruikers en hun visie</b>	<b>6</b>			
4.1.	Symbio – IKC De Bleek	6			
4.2.	TVO Omni / Tennis	6			
4.3.	't Proggiehoes	7			
4.4.	Kleingebruikers	7			
4.5.	Gezamenlijke visie en maatschappelijke missie	8			
<b>5.</b>	<b>Ruimtebehoefte en vlekkenplan</b>	<b>9</b>			
5.1.	Algemeen	9			
5.2.	Ruimterelatieschema	10			
<b>6.</b>	<b>Ruimteomschrijvingen</b>	<b>11</b>			
6.1.	Gezamenlijke ruimtes	11			
6.2.	Onderwijs	14			
6.3.	Cultuur & Welzijn	17			
6.4.	Sportfaciliteiten	18			
<b>7.</b>	<b>Gebruikseisen gebouw</b>	<b>21</b>			
7.1.	Vormfactoren	21			
7.2.	Vrije hoogte ruimten	21			
7.3.	Daglicht	21			
7.4.	Indelingsflexibiliteit	22			
7.5.	Toegankelijkheid	23			
<b>8.</b>	<b>Terrein en gebouw</b>	<b>24</b>			
8.1.	Buitenruimte	24			
8.2.	Parkeervoorzieningen	25			
8.3.	Containerberging (buiten)	26			
8.4.	Gebouw	26			
<b>9.</b>	<b>Overige randvoorwaarden</b>	<b>27</b>			
9.1.	Onderhoud, exploitatie en milieuaspecten	27			
9.2.	Duurzame ontwikkeling en milieuaspecten	27			
	<b>BIJLAGEN</b>				<b>28</b>
	Bijlage 1: Koersdocument MFA Beckum				28
	Bijlage 2: Ruimtestaat				28
	Bijlage 3: Handboek LHV bouwadvies 2021				28

# 1. Inleiding

De gemeenteraad, het college en Beckum hebben in maart 2022 de ambitie uitgesproken om een Multifunctionele Accommodatie (MFA) te ontwikkelen. De werkgroep MFA Beckum, bestaande uit vrijwilligers van verschillende organisaties binnen Beckum, heeft het initiatief genomen om ten behoeve van een bloeiende lokale samenleving en de leefbaarheid van Beckum, deze MFA te ontwikkelen. Samen met de gemeente, de werkgroep en verschillende potentiële participanten heeft HEVO vanaf november 2022 de maatschappelijke missie, visie op samenwerking en het voorliggend Programma van Eisen uitgewerkt.

HEVO heeft van de werkgroep MFA de opdracht gekregen voor het opstellen van het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (RFPvE) en het technisch Programma van Eisen (TPvE) voor de nieuwbouw.

## 1.1. Doel Programma van Eisen

Het RFPvE gaat in op de ruimtelijke en functionele eisen voor de nieuwbouw van de multifunctionele accommodatie (hierna MFA). Het TPvE beschrijft de technische prestaties van het nieuwe gebouw. Het RFPvE en het TPvE zijn twee aparte documenten.

Het RFPvE dat hier voor u ligt heeft een driedelig doel:

1. Het is een middel om de eisen en wensen van de opdrachtgever en gebruikers vast te leggen.
2. Het dient als leidraad voor de ontwerpende partijen en als toetsingsmiddel voor de beoordeling van de output van de ontwerpende partijen.
3. Het dient als uitgangspunt voor de toetsing van de financiële haalbaarheid.

Het PvE is dus het kompas waarmee het ontwerpteam (één team van een architect, installatieadviseur, constructeur en bouwfysisch adviseur) moet werken om een 'maatwerk' ontwerp te maken dat zo dicht mogelijk aansluit bij de geformuleerde ambities, eisen en wensen van verschillende gebruikers van de MFA. Het is zaak om het kompas niet te ingewikkeld of te uitvoerig te maken. Het detailniveau is zo ver uitgewerkt als de gebruikers in deze fase van het project kunnen definiëren. Aan de

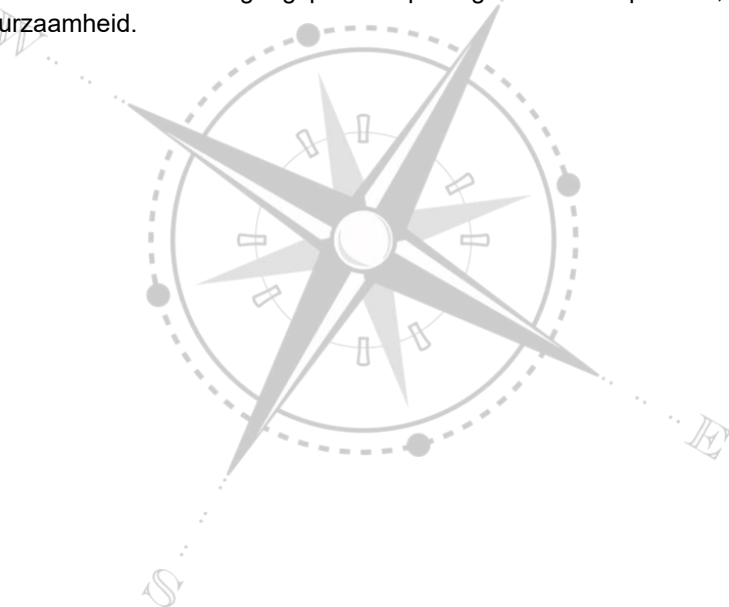
andere kant is het PvE wel zo compleet dat alle aspecten die van invloed zijn op de investeringskosten in het PvE zijn opgenomen.

Het PvE blijft een belangrijk document tot het moment van vaststelling van het Voorontwerp (VO) van de nieuwbouw. Vanaf dat moment is niet langer het PvE, maar het VO-fasedocument leidend. Het PvE en tussentijds ontstaan 'voortschrijdend' inzicht hebben zich dan doorontwikkeld tot een VO.

## 1.2. Leeswijzer

Dit RFPvE heeft de volgende indeling:

- Hoofdstuk 2: beschrijft kort de aanpak.
- Hoofdstuk 3: behandelt de algemene uitgangspunten en wettelijke randvoorwaarden.
- Hoofdstuk 4: gaat in op het functioneren van de MFA en beschrijft de huisvestingsvisie.
- Hoofdstuk 5: gaat in op de ruimtebehoefte en de ruimterelaties.
- Hoofdstuk 6: bestaat uit de ruimteomschrijvingen.
- Hoofdstuk 7: beschrijft de algemene gebruikseisen van het gebouw.
- Hoofdstuk 8: gaat in op de functionele randvoorwaarden van het terrein.
- Hoofdstuk 9: sluit af met uitgangspunten op het gebied van exploitatie, onderhoud en duurzaamheid.



## 2. Aanpak

Voor de nieuwbouw is voorafgaand aan de definitiefase een projectgroep en een werkgroep samengesteld welke input leveren en meedenken over de maatschappelijke missie, het Ruimtelijk-functioneel PvE en het Technisch PvE. Deze project- en werkgroepen bestaan uit een brede vertegenwoordiging van diverse vrijwilligers uit Beckum, bestuursleden van de verschillende partijen en medewerkers van de gemeente Hengelo.

Met de werkgroep is het PvE opgesteld door middel van het houden van een aantal workshops. De werkgroep bestaat uit:

- Anne Ensink, IKC De Bleek
- Herman Soepenbergh, Symbio Hengelo
- Richard ter Avest, Werkgroep MFA
- Rik Lansink, Werkgroep MFA
- Christiaan Markslag, Werkgroep MFA
- Alex Vosseveld, TVO Omni
- Harry Aaftink, TVO Omni
- Sandra Woltersom, TVO Tennis
- Christel Derkink, TVO Tennis
- Tijmen Spit, Toneelvereniging Levenslust
- Aaron Leferink, 't Proggiehoes
- Stefan Wielens, dorpsraad Beckum
- Laura Bunte, dorpsraad Beckum
- Maureen ter Bekke, Jeugdraad
- Harmen Frongink, Jeugdraad
- Edwin Zuidwijk, gemeente Hengelo
- Lars Harms, gemeente Hengelo
- Jildau Bijlsma, gemeente Hengelo
- Christa Zeevalkink, gemeente Hengelo
- Erik Tissingh, Projectleider Omgevingsprogramma

Voor de totstandkoming van het RFPvE heeft er allereerst een kick-offsessie plaatsgevonden met de werkgroep. Tijdens deze gezamenlijke kick-offsessie zijn de opgave en planning besproken. Er is met elkaar kennis gemaakt en een eerste aanzet tot een

gezamenlijke visie opgesteld. Na de kick-offsessie zijn interviews met de grootgebruikers georganiseerd en zijn er diverse workshops georganiseerd. Binnen deze workshop is van grof naar fijn gewerkt aan het voorliggende PvE.

### Workshop 1: Visie, activiteiten en clustering.

Tijdens de 1<sup>ste</sup> workshop zijn de verschillende visies op onderwijs, sport en cultuur en welzijn geformuleerd. Aanvullend is de maatschappelijke missie en visie op samenwerking vertaald naar een vlekkenplan en huisvestingsconcept.

### Workshop 2: Ruimten, relaties en gebruik.

De 2<sup>de</sup> workshop stond in het teken van het verder uitwerken van het vlekkenplan tot een concrete ruimtelijst. Hierbij is extra aandacht besteedt aan de onderlinge relaties tussen de verschillende ruimten en de synergie die binnen de MFA behaald kan worden.

### Workshop 3: Concretisering, beleving en randvoorwaarden.

Tijdens workshop 3 is concreet gekeken naar de belevingswaarde en sfeer die de MFA moet uitstralen. Door middel van het verzamelen van referentiebeelden, do's en don'ts is een gezamenlijke visie voor de MFA opgesteld.

Alle output van bovenstaande workshops is door HEVO vertaald in onderhavig RFPvE. Hierin zijn de eisen en wensen voor de nieuwe te bouwen MFA ten aanzien van ruimten en functionaliteit zo concreet en eenduidig mogelijk geformuleerd. In een laatste afstemmingsronde is het concept RFPvE met de werkgroep besproken en definitief gemaakt.



### 3. Randvoorwaarden en wet- en regelgeving

#### 3.1. Kaders en uitgangspunten

Voor het RFPvE zijn de volgende kaders en uitgangspunten vastgesteld:

- De verschillende organisaties vormen één MFA met gelijke uitgangspunten en (kwaliteits-) eisen.
- De minimale duurzaamheidseis ENG.
- De omvang van de basisschool is 683 m2 bruto vloeroppervlak (BVO), dit is gebaseerd op het normatief vloeroppervlakte op basis van de geprognostiseerde 96 leerlingen.
- De MFA bestaat uit maximaal twee bouwlagen.

#### 3.2. Wet- en regelgeving

Ten aanzien van het ontwerp moet aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften worden voldaan. Binnen dit kader vallen:

- Vigerend bestemmingsplan.
- Vigerend Bouwbesluit.
- Ministeriële richtlijnen.
- Voorschriften nutsbedrijven.
- Eisen plaatselijke brandweer.
- Wet Milieubeheer.
- Wet Geluidhinder.
- EG-wet- en -regelgeving.
- NEN 2580.
- Eisen voor verkrijgen gebruiksvergunning (denk aan drank- en horecaverunning en HACCP).
- Handboek LHV bouwadvies 2021 (van toepassing voor de ruimten voor eerstelijnszorgpartijen): **bijlage 3**.

#### 3.3. Wijkfunctie

De wijkfunctie van de nieuwbouw is een voorwaarde van de gemeente Hengelo voor de realisatie van de MFA. Deze wijkfunctie vormt de cruciale schakel tussen het omliggende gebied en de integratie van de nieuwbouw in de toekomstige gebiedsontwikkeling en woningbouw. De connectie met de wijk is van groot belang en moet zorgen voor meer verweving met het nieuwe gebied.

#### 3.4. Locatie MFA

In samenspraak met de werkgroep Omgevingsprogramma is besloten dat de locatie voor de nieuwe MFA het huidige sportveld naast de kerk wordt. Deze plek maakt de verbinding met cultuur (kerk), groen en sport mogelijk door de centrale ligging in het ontwikkelgebied.



Gezien de beoogde locatie naast het huidige schoolgebouw gepositioneerd is zal er geen tijdelijke huisvesting nodig zijn voor het onderwijs. Aanvullend kan er, mits dit wenselijk is vanuit de gebruikers, i.r.t. het ruimteprogramma gebruik gemaakt worden van de huidige kleedkamers.

## 4. De hoofdgebruikers en hun visie

Dit hoofdstuk begint met een introductie van de verschillende hoofdgebruikers en hun eigen visie gevolgd door de gezamenlijke visie van deze hoofdgebruikers ten aanzien van de MFA.

### 4.1. Symbio – IKC De Bleek

*Visie*

IKC De Bleek (onderdeel van Symbio) kan, en wil, de spil in de samenleving zijn. Kansengelijkheid, sociale cohesie en differentiatie staan hierbij centraal. Door het aanbieden van een rijke schooldag, gecombineerd met veel beweging en een sterke relatie met buiten en de natuur vormt IKC De Bleek een veilige, gezonde en uitdagende omgeving. Geïnspireerd door de antropologie (gezin, familie en stam) is flexibiliteit leidend, zodat het kindcentrum nu en in de toekomst kan meebewegen met de ontwikkelingen in de onderwijsvisie.

*Missie*

IKC De Bleek is de basisschool in Beckum met peuteropvang en bso onder één dak. In een prachtige groene omgeving worden de kinderen uitgedaagd om zich te ontwikkelen. Ontwikkelen door samen te spelen en te ontdekken, naar buiten te gaan en creatief bezig te zijn. Het streven is om van 07:00 tot 19:00 uur opvang te bieden voor alle kinderen.

**IKC De Bleek in het groen, ruimte om te spelen, te leren en te doen!**

De kernwaarden van het IKC zijn:

- **Geborgenheid**  
IKC De Bleek vindt het belangrijk dat ieder kind zich gezien en gehoord voelt. Door te werken aan een relatie en het creëren van een band, wil IKC De Bleek bereiken dat een ieder zich veilig en geaccepteerd voelt. Zowel het individuele kind, de groep als geheel maar ook de ouders en het team. Het uitdragen van wederzijdse respect en begrip voor elkaar en de omgeving, ruimte voor diversiteit en je veilig voelen horen bij IKC de Bleek.

- **Groei**  
Je veilig en geborgen voelen is essentieel om tot ontwikkeling te komen. Zowel ontwikkeling op cognitief als sociaal-emotioneel gebied, binnen de mogelijkheden van ieder kind. IKC De Bleek stimuleert de leerlingen om tot een hoger niveau te komen. Het is belangrijk de leerlingen te zien groeien, waar heel Beckum met elkaar verantwoordelijkheid voor draagt.
- **Samen**  
IKC De Bleek vindt het belangrijk dat de leerlingen voelen dat er vertrouwen is in hun unieke mogelijkheden. De leerlingen leren met en van elkaar, waarbij er rekening gehouden wordt met de ander. Het neerzetten van goed onderwijs doet het team, samen met professionals. IKC De Bleek ambieert een doorgaande lijn binnen het IKC van klein tot groot, waarbij de betrokkenheid van ouders essentieel is in het belang van het kind.

### 4.2. TVO Omni / Tennis

*Visie*

TVO staat voor een grote diversiteit aan recreatieve en competitieve sporten in en voor heel Beckum. Verzorgd door en voor Beckumers is er een groot aanbod aan georganiseerd en flexibel sporten voor jong en oud, de hele dag en avond lang. De verbinding wordt versterkt door intensieve samenwerking onder één dak.

*Missie*

*De kernwaarden van TVO zijn:*

- *Plezier in sport en met elkaar*
- *Persoonlijke aandacht voor iedereen*
- *Openheid en integriteit*

TVO Omni en TVO Tennis verzorgen diverse trainingen en evenementen voor hun leden. Zo zijn er diverse ingeplande groepstrainingen, wedstrijden, peutergym, clinics, sponsoravonden, vergaderingen en feesten. Naast deze gereguleerde evenementen is er echter ook sprake van vrije inloop en vrij gebruik van de velden.



### 4.3. 't Proggiehoes

#### *Visie*

't Proggiehoes staat voor een culturele, sportieve en inspirerende ontmoetingsplek voor alle leeftijden. Een plek die voor iedereen toegankelijk is en ruimte biedt aan een groot aanbod van activiteiten. Door transparantie en flexibiliteit wil 't Proggiehoes samen met de nieuwe MFA met de tijd mee en is het gericht op de toekomst.

't Proggiehoes dient bovenal een ontmoetingsplek voor het hele dorp te zijn, waar iedereen kan binnenvallen en zich thuis voelt en waar je samen kunt zijn.

#### *Missie*

Het doel van 't Proggiehoes is om de verenigingen en inwoners onderdak voor de verschillende bijeenkomsten te bieden en deze te faciliteren, in de breedste zin van het woord. Hierdoor hopen we de leefbaarheid van Beckum op pijl te houden, dat er een ontmoetingsplek blijft waar overlegd, tentoongesteld, uitgevoerd, gerouwd en gevierd kan worden en waar verenigingen kunnen verenigen.

't Proggiehoes faciliteert in een grote verscheidenheid aan activiteiten. Zo worden er diverse uitvoeringen en voorstellingen georganiseerd, is er ruimte voor feestjes, bijeenkomsten en filmavonden en biedt 't Proggiehoes ruimte voor verschillende verenigingen om samen te komen, te werken en te vergaderen.

### 4.4. Kleingebruikers

Naast de grootgebruikers van de toekomstige MFA zijn er ook nog een aantal kleingebruikers die gebruik gaan maken van de MFA. Het betreft onder andere de volgende gebruikers:

- **Wat de Pot Schaft**

Wat de Pot Schaft is een stichting bestaande uit vrijwilligers. De stichting is actief sinds maart 2019 en verzorgt om de week voor ca. 50 mensen een lekkere maaltijd. De doelgroep is 18 – 81 jaar, echter is het overgrote deel van de mensen wat ouder. De missie van Wat de Pot Schaft is het tegengaan van eenzaamheid en de drempel om elkaar op te zoeken verlagen. Door meer gemeenschapszin te creëren en eventueel vrijwilligers uitwisselen streeft Wat de Pot Schaft naar de voortzetting van deze mooie dienst en het eventueel uitbreiden van het aanbod.

- **Toneelvereniging Levenslust**

De toneelvereniging telt ca. 40 leden die regelmatig repeteren en enkele keren in het jaar voorstellingen organiseert. Het is een zelfredzame organisatie met een hechte groep leden.

- **Historisch Archief**

Het Historisch Archief voegt woord en beeld bij de liefde die de Beckumers hebben voor hun dorp. Sinds 1998 verzameld het Historisch Archief alle informatie over Beckum er zorgt voor de vastlegging en verspreiding van deze schat aan informatie.

#### 4.5. Gezamenlijke visie en maatschappelijke missie

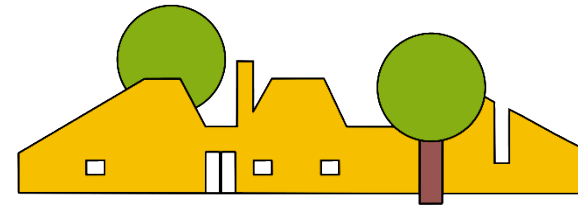
Als opmaat naar de gezamenlijke visie op samenwerking en het RFPvE zijn d.m.v. verschillende workshops het gezamenlijk belang en de maatschappelijke missie in beeld gebracht.

In het *Koersdocument MFA Beckum* (bijlage 1) wordt de toekomstvisie in woord en beeld geschetst. Met dit document is de basis gelegd voor de verbeelding van de MFA evenals het RFPvE.

MFA Beckum is een plek waar verschillende gebruikers onder één dak gehuisvest worden, reuring is hierbij goed. In de filosofie van de MFA loopt alles door elkaar heen, het is dus geen probleem dat de ZZP'er of bezoeker de nodige kinderen voorbij ziet lopen.

*'it takes a village  
to raise a child'*

De gebruikers vormen gezamenlijk één MFA. Het gebouw mag dan ook zoveel mogelijk in één stijl worden neergezet. Het gebouw moet vooral passend bij de omgeving worden vormgegeven, maar mag ook zeker een natuurlijke uitstraling hebben. Het gebouw moet duurzaam gebouwd zijn en dit ook uitstralen.



**De Bleek, IKC in het groen**  
Ruimte om te leren, ontdekken en doen





## 5. Ruimtebehoefte en vlekkenplan

### 5.1. Algemeen

Het vloeroppervlak van een gebouw kan op verschillende manieren worden weergegeven, bijvoorbeeld bruto vloeroppervlak ( $m^2$  bvo), netto vloeroppervlak, nuttig vloeroppervlak en functioneel nuttig vloeroppervlak ( $m^2$  fno). De standaardisering voor oppervlaktemeting is vastgelegd in de NEN 2580.

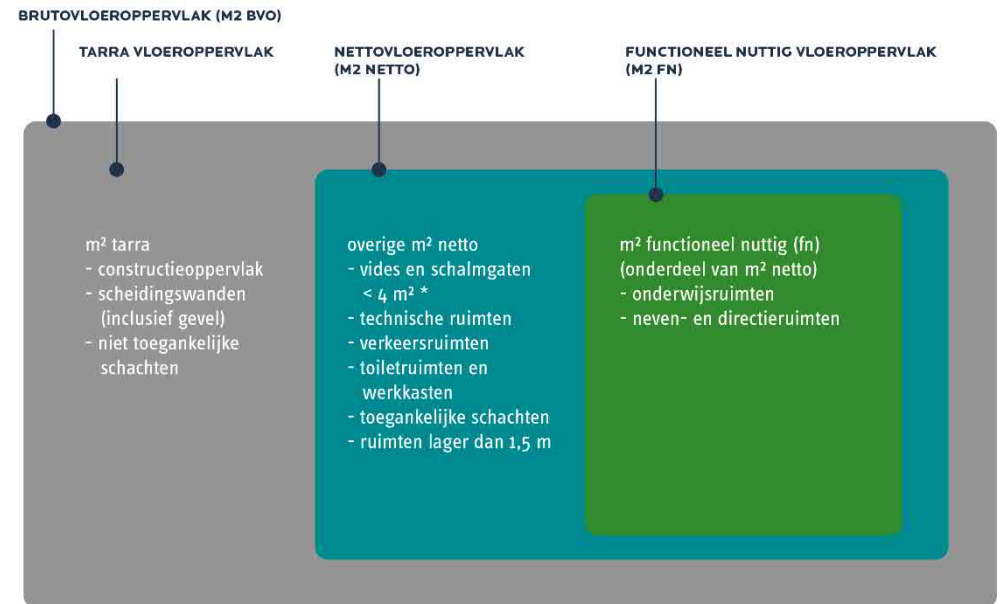
Het bruto vloeroppervlak (bvo) is de totale vloeroppervlakte van het gebouw gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van opgaande scheidingsconstructies, dus de buitenzijde van het gebouw inclusief buitenwanden, constructies en installaties, maar exclusief vides (groter dan  $4 m^2$ ). In de Gemeentelijke Verordening Voorzieningen Huisvesting Onderwijs wordt de term functioneel nuttig vloeroppervlak ( $m^2$  fno) gehanteerd. Hiermee doelt men op de voor uitoefening van het onderwijs relevante ruimten: de onderwijs-, neven- en directieruimten.

De term functioneel nuttig vloeroppervlak ( $m^2$  fno) komt als zodanig niet voor in de NEN 2580, maar gelet op het gebruik komt dit overeen met de term 'woonoppervlak'. Waar in de hiernavolgende teksten functioneel nuttig vloeroppervlak ( $m^2$  fno) staat vermeld, dient dit als 'woonoppervlak van een gebouw' conform de NEN 2580 te worden gelezen. In de figuur hiernaast is een schematisch overzicht van de onderverdeling van het bruto vloeroppervlak opgenomen.

De volgende ruimten worden niet tot het functioneel nuttig vloeroppervlak gerekend, dit zijn dus ook geen nevenruimten. Deze ruimten vormen het verschil tussen het nettovloeroppervlak en het functioneel nuttig vloeroppervlak:

- Vides en schalmgaten.
- Technische ruimten.
- Verkeersruimten (entrees, gangen etc.).
- Toiletgroepen en werkkasten.
- Schachten.

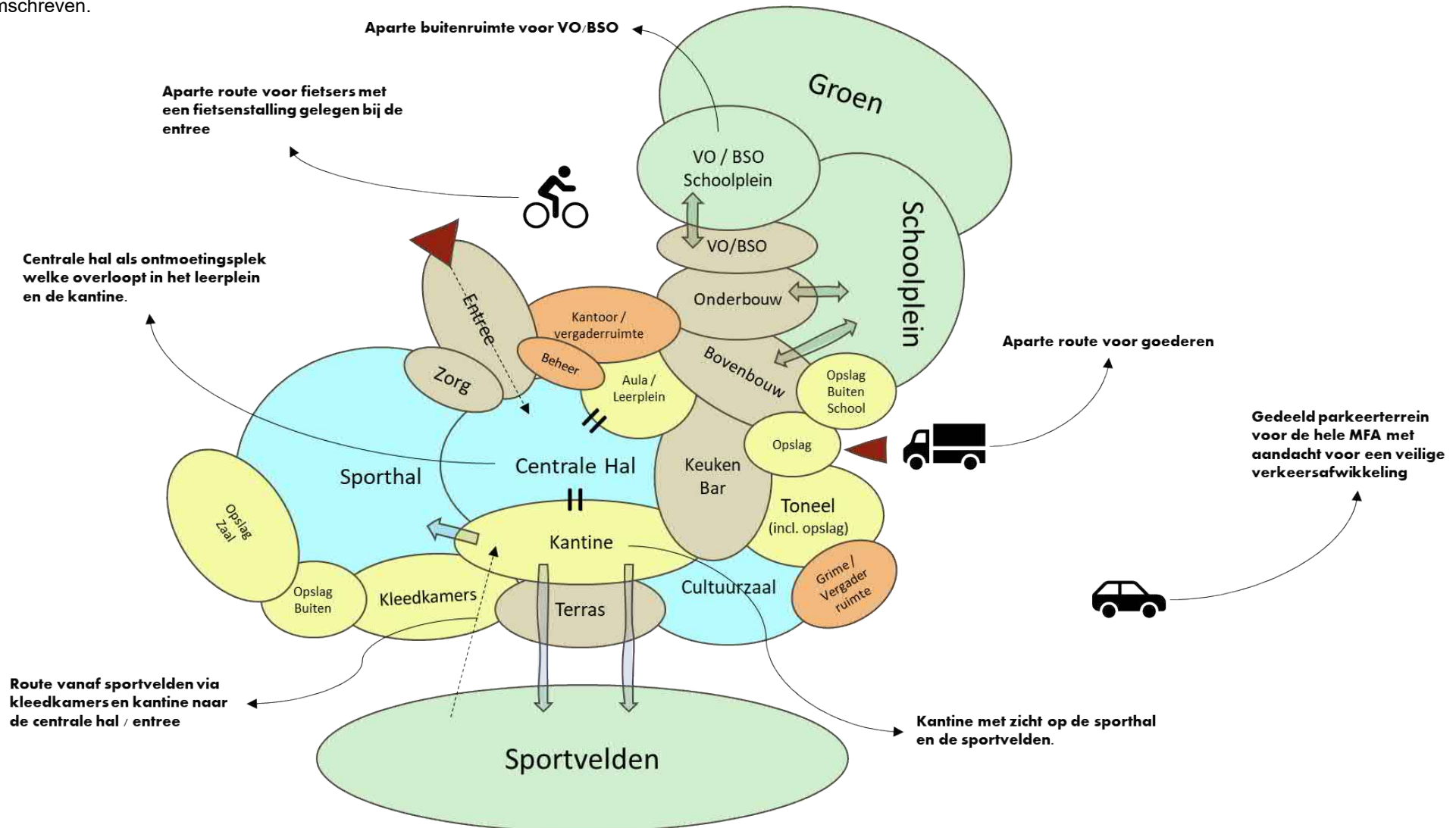
### RUIMTEVERDELING CONFORM NEN2580



\* vides  $> 4 m^2$  tellen überhaupt niet mee voor welk vloeroppervlak dan ook

## 5.2. Ruimterelatieschema

Tijdens de workshops zijn de ruimtebehoefte en onderlinge relaties van de ruimten bepaald. Verschillende gebruikers gaan onder één dak samenwerken. Dit houdt in dat ruimten samen met elkaar worden gebruikt. De vierkante meters per ruimte zijn opgenomen in de ruimtestaat in bijlage 2. Het gebruik van de ruimten is in de volgende hoofdstukken omschreven.



## 6. Ruimteomschrijvingen

In dit hoofdstuk is per ruimte een omschrijving opgenomen. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de gezamenlijke ruimtes, ruimtes voor het onderwijs en kinderopvang, ruimtes voor de sport en ruimtes voor cultuur en welzijn. Bij oplevering van het pand betreft het echter enkel de ruimten die worden opgeleverd en niet de vaste en losse inrichting.

### 6.1. Gezamenlijke ruimtes

#### Aula / Centrale hal

Via de hoofdentree komt men binnen in het hart van het gebouw. Hier bevindt zich de aula / centrale hal. Dit is de eerste ruimte die bezoekers van de MFA zien en ervaren, en dient zodoende uitnodigend en vriendelijk over te komen. Het dient een open, ruimtelijke en lichte ruimte te zijn waar iedereen zich welkom voelt. Vanuit deze ruimte dienen de bezoekers op een overzichtelijke wijze naar alle onderdelen van de MFA te kunnen lopen.

Het is van belang om met de combinatie van de centrale hal, kantine en leerplein een fijne, open maar toch intieme en huiselijke ruimte te creëren voor vieringen en voorstellingen maar ook in het dagelijks gebruik voor onderwijs, opvang en ontmoeting. Het is belangrijk dat de centrale hal op diverse manieren kan worden ingezet voor diverse activiteiten om te voorkomen dat het in de praktijk een te grote entreehal wordt die weinig functionaliteit toevoegt aan het gebouw. Binnen de centrale hal is er ook plaats voor de conciërge/beheerder. De conciërge/beheerder heeft een toezicht houdende functie en dient overzicht te hebben over de gehele centrale hal en de hoofdentree.

- **Flexwerkplekken / aanlandplekken**

Binnen de centrale hal dienen voldoende zitplekken gerealiseerd te worden waar bezoekers kunnen werken of elkaar kunnen ontmoeten. Deze plekken dienen uitnodigend te zijn en voor iedereen toegankelijk.



Openheid, groen en  
zitgroepen/aanlandplekken.



Open, ruimtelijke en lichte ruimte.



Warme en gezellige sfeer met veel plek om samen te komen (barkrukken, tafels, zitplekken).



Een veilige keuken voor het onderwijs waar de kinderen kunnen koken en bakken.

### Bibliotheek

Binnen de MFA dient ruimte te zijn voor de bibliotheek. Deze ruimte kan gebruik maken van bijvoorbeeld de centrale ruimte en dienen als ontmoetingsruimte. Er dient ruimte te zijn voor ca. 10 personen. De bibliotheek dient een centrale plek binnen de MFA te krijgen om zodoende zowel goed bereikbaar te zijn voor leveringen door bezorgers, het inleveren en ophalen van boeken door Beckumers (en hiervoor niet het hele gebouw door te moeten) en het uitzoeken van boeken door leerlingen tijdens schooltijd.

De bibliotheek dient uitgerust te zijn met meubilair voor boeken (voor de jeugd), kasten voor boeken voor volwassenen, een receptie t.b.v. het uitleensysteem en de mogelijkheid om te zitten of voor te lezen voor een (kleine) groep leerlingen.

### Kantine

De kantine is dé ontmoetingsplaats voor alle sporters en bezoekers van de MFA. Er dient voldoende zit en sta ruimte te zijn voor ca. 60 bezoekers. De kantine dient uit te kijken op zowel de sporthal als de sportvelden. Aanvullend is het wenselijk dat de kantine direct aan de kleine/grote zaal gelegen is zodat deze ruimten bij grotere bijeenkomsten samengevoegd kunnen worden.

De kantine moet uitgerust zijn met een variatie aan zit en sta plaatsen (zowel hoge als lage tafels), verrijdbare plantenbakken / scheidings-elementen (om afzonderlijke zitjes te creëren) en een prijzenkast voor de sportverenigingen. De sfeer moet warm, huiselijk en uitnodigend zijn. Er moeten afgezonderde ruimten zijn die gelijktijdig een sportkantine kunnen zijn als een rustige ontmoetingsplek. Tevens moet er nadrukkelijk aandacht besteedt worden aan het behoud van ieders eigen identiteit. 't Proggiehoes of een toneelvereniging heeft een hele andere charme dan een sportvereniging. De kantine dient een fijne inloop zijn voor iedereen.

### Keukenvoorziening en berging horecavoorziening

De keuken is, in combinatie met de kantine, het centrale ontmoetingspunt van MFA Beckum. Het dient een volwaardige keuken te zijn (cf. HACCP-eisen) waar met grotere groepen gekookt kan worden. In de keuken zullen echter ook kook- en bakactiviteiten plaatsvinden voor het onderwijs. Hierbij is het van belang dat dit deel van de keuken

veilig is voor kinderen en dat er vanuit hier geen direct verbinding is met de bar of ander kind onvriendelijk apparaat.

De gewenste faciliteiten in de keuken dienen in de volgende fase nader uitgewerkt te worden. De keuken dient in verbinding te staan met de berging horecavoorziening. Deze berging dient voor leveranciers eenvoudig toegankelijk en benaderbaar te zijn.

### **Ontmoetingsruimte**

De ontmoetingsruimten zijn bedoeld als multifunctionele ruimte welke gebruikt kunnen worden als vergaderkamer, bestuurskamer of overlegkamer. De diverse ontmoetingsruimten zijn verschillend in grootte (tussen de 4 en 16 personen) en zijn verspreid over de MFA. In iedere ruimte dient in ieder geval voldoende zitruimte te zijn (tafel met stoelen), een digibord of beamer aanwezig te zijn en incidenteel ook ruimte voor een (afsluitbare) kast voor de spullen van de verschillende verenigingen die periodiek overleg hebben in deze ruimten. De grootste ontmoetingsruimte (ca. 20m<sup>2</sup>) dient ook te beschikken over een kleine pantry met vaatwasser, koelkast en gootsteen.

### **Sanitair**

Voor het personeel en bezoekers moeten voldoende toiletten worden gerealiseerd, een en ander conform de wet- en regelgeving, dames en heren gescheiden. De MFA dient een goed bereikbaar miva-toilet te krijgen. Het miva-toilet is tevens voorzien van een douche.

### **Werk-/schoonmaakkasten**

Er dienen diverse werkkasten ten behoeve van de schoonmaak opgenomen te worden. Deze kasten dient te worden voorzien voor schoonmaakapparatuur, -middelen, een uitstortgootsteen met emmerrek en was-/droogmachines. De werkkasten hebben warm- en koudwateraansluitingen. De werk-/schoonmaakkasten worden gedeeld met de rest van de MFA.

### **Hoofdentree**

De hoofdentree moet duidelijk herkenbaar zijn en is uitnodigend, transparant en voldoende ruim van opzet voor de bezoekersstroom. Het is wenselijk om een overkapping te realiseren ter plaatse van de hoofdentree. Aanvullend dient er rekening gehouden te worden met goede schoonloopvoorzieningen en toezicht.

### **Circulatieruimte**

Circulatie- of verkeersruimte dient in principe voor het verplaatsen van personen of goederen in het gebouw. Wanneer een verkeersruimte in open verbinding staat met een aangrenzende gebruiksruimte zoals de centrale hal, dan dient de verkeersruimte te zijn afgestemd op de voor die gebruiksruimte geldende eisen ten aanzien van temperatuur, geluid en brandveiligheid. De circulatieruimte moet zoveel mogelijk worden beperkt, en zoveel mogelijk functioneel worden ingezet.

De garderobe is onderdeel van de circulatieruimte. De garderobe dient in open verbinding te staan met de circulatieruimte in verband met ventilatie van (natte) jassen.

### **Technische ruimten**

Deze ruimten dienen ingepast te worden afhankelijk van de onder te brengen technische installaties. Hier dient in het ontwerp rekening mee te worden gehouden.

## 6.2. Onderwijs

Het onderwijsdeel van de MFA is een belangrijke schakel tussen jong en oud. Om deze reden is het van belang dat er zo veel mogelijk (gecontroleerd) contact is tussen het openbare deel van de MFA en de onderwijs specifieke delen van de MFA. Echter moet er ook aandacht besteed worden aan het voorkomen van het hangen/rondwalen van de jeugd in het onderwijsdeel. Het onderwijsgedeelte dient, via bijvoorbeeld een transparante scheiding, afgesloten te kunnen worden van de openbare ruimte. Hierbij is zichtbaarheid zeer belangrijk i.v.m. het gevoel van openheid en transparantie.

### Thuisbasis Onderbouw / Bovenbouw

De thuisbasissen dienen als onderwijsruimten voor zowel de onderbouw als de bovenbouw. Er zijn in totaal 4 ruimten nodig voor ca. 20 tot 25 leerlingen per ruimte. Hierbij heeft het de voorkeur om de thuisbasissen voor de onderbouw iets ruimer van opzet te laten zijn dan de thuisbasissen voor de bovenbouw. Voor de rest zijn deze ruimten gelijk aan elkaar. Binnen deze ruimten dient er genoeg plek te zijn voor tafels en stoelen voor de leerlingen, een comfortabele werkplek voor de docenten, een wastafel en ruimte aan de wand voor een digibord.

Aanvullend dienen deze ruimten praktisch en efficiënt inzetbaar te zijn. Door middel van een praktische kastenwand met verschillende opbergmogelijkheden (lades, kasten en open vlakken) dienen alle werken en onderwijsmiddelen opgeborgen te kunnen worden.

De thuisbasissen voor de bovenbouw dienen waar mogelijk te grenzen aan het leerplein. Door middel van (glazen) schuifwanden dienen de ruimten gecombineerd te kunnen worden met deze open ruimte. Op deze manier dient de school flexibel inzetbaar te zijn om ten alle tijden gepast onderwijs aan de leerlingen te kunnen geven.

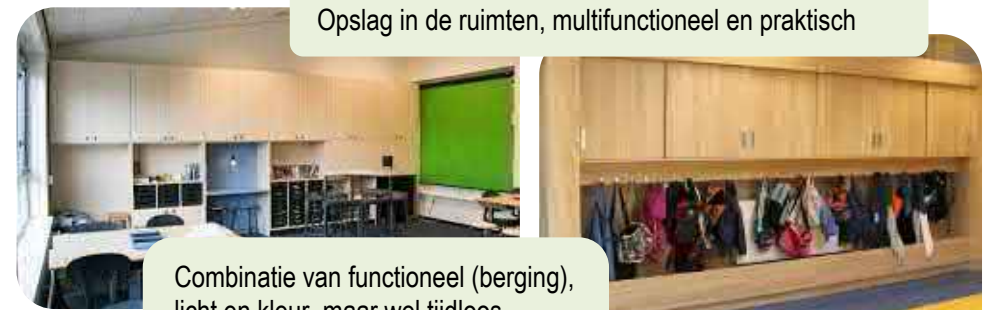
Vanuit de thuisbasissen is er zicht op de andere delen van de open leeromgeving (leerplein). Indien er tussenwanden met glazen elementen toegepast worden, dan is het belangrijk dat glas in binnen- of buitenwanden niet tot aan de vloer wordt doorgezet zodat overal een gesloten borstwering ontstaat. Beglazing in de binnenwanden start op schouderhoogte, zodat er zonder afleiding in de thuisbasis gewerkt kan worden en de leerkracht wel toezicht kan houden op het leerplein. Beglazing in de buitenwand bevindt zich wel op zodanige hoogte dat de kinderen naar buiten kunnen kijken.

Binnen de klaslokalen dient extra aandacht besteed te worden aan goede verlichting, daglicht (incl. zonnewering), een goede akoestiek en voldoende ruimte voor het zichtbaar maken van de diverse onderwijsprojecten (vrije wanddelen om werkstukken op te hangen).



Nisjes opvullen met werk/zit ruimte. Praktisch, zonder veel ruimte op te nemen.

Zoveel mogelijk ontmoetingsplekken, zo weinig mogelijk hokjes



Opslag in de ruimten, multifunctioneel en praktisch

Combinatie van functioneel (berging), licht en kleur, maar wel tijdloos.

Tijdloos, praktisch en rustig



## Leerplein

Naast het werken in een thuisbasis vinden er binnen het leerplein groepsvormende activiteiten plaats. De open leeromgeving wordt gebruikt om te ontmoeten, samen te werken, om activiteiten te vieren, presentaties te organiseren en om te lunchen.

Het leerplein is overzichtelijk voor leerkrachten en heeft een sterke visuele relatie met de thuisbasis. De open leeromgeving is ingericht om zowel zelfstandig in stilte als in groepjes te kunnen werken. Hier kan tevens thematisch gewerkt worden in hoeken en nissen. De zitjes en nissen dienen praktisch inzetbaar te zijn maar ook flexibel (makkelijk te verplaatsen).

De vloerafwerking moet zodanig zijn dat meubilair makkelijk te verplaatsen is. Er dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de akoestiek van de ruimte.

Het leerplein moet worden voorzien van verschillende werk- en speelplekken.

Onderdeel van het leerplein zijn o.a.:

- **Speel- en ontdekplek**

De speel- en ontdekplekken bestaan uit speelhoeken en een plek voor een instructietafel. Deze instructietafel wordt door leerkrachten gebruikt om instructie te geven aan een kleinere groep kinderen.

- **Werkplekken (1p)**

het betreft individuele, afgeschermd werkplekken (bijvoorbeeld middels tussenschotten) De ruimtes worden door leerlingen gebruikt om zelfstandig oefeningen te maken, te lezen, informatie te zoeken etc.

- **Stilteplek (1p)**

het betreft individuele, afgeschermd werkplekken bedoeld om in stilte te kunnen werken aan oefeningen die de nodige concentratie vereisen. Een goede akoestiek is hier een vereiste.

### Instructieruimtes / Informele zitjes (huiskamersfeer):

IKC De Bleek heeft activiteiten voor diverse (kleinere) groepen kinderen met verschillende omvang (ca. 2 tot 8 personen). Hiervoor zijn diverse instructieplekken door het hele gebouw heen nodig. Deze plekken zijn bedoeld voor korte instructies of zelfstandig werken door de leerlingen. Deze plekken dienen een bepaalde privacy te krijgen voor het uitvoeren van hun activiteiten binnen bijvoorbeeld de grote centrale ruimte of het leerplein. Deze privacy kan worden geborgd door bijvoorbeeld het

creëren van 'nisjes' middels verrijdbare wanden, plantenbakken of andere losse elementen of door het gebruik van afsluitbare glazen wanden.

Binnen deze instructieruimtes dienen werkplekken opgenomen te worden (bijvoorbeeld treinzitjes) incl. tafels, stoelen en een tv t.b.v. presentaties. De instructieruimtes dienen flexibel inzetbaar te zijn.

### Thuisbasis voorschoolse opvang

De thuisbasis voorschoolse opvang is de ruimte van kinderopvang SPRING voor 0 tot 4 jarigen en BSO (4 t/m 13 jarigen). Naar verwachting is er ruimte nodig voor ca. 10 kinderen. Er is in totaal een ruimte nodig. Deze ruimte dient te voldoen aan de vigerende GGD-eisen.

Voor de kinderopvang (0-2 jaar) is een open ruimte nodig met genoeg ruimte voor boxen, kinderstoelen, speelruimten en klein meubilair. Voor de 2 tot 4 jarigen is er voldoende ruimte nodig voor diverse speelhoeken. Hierbij kan gedacht worden aan een bouwhoek, huishoek, zandwatertafel of een ontdekhoek.

De groepsruimte dient, waar mogelijk, te koppelen te zijn aan het leerplein d.m.v. een (glazen) schuifwand. Er dient een huiselijke sfeer te hangen met veel speelmogelijkheden, zonlicht en goede akoestiek.



### **Slaapruijnte**

Naast de groepsruimte dient er ruimte te zijn voor de baby's om ongestoord te kunnen slapen (een of twee ruimtes van met ca. 6 bedden per ruimte). In deze slaapruijnte staan dubbelslapers voor in totaal 6 kinderen. De dubbelslapers hebben een afmeting van 60 cm bij 135 cm en er is tussen de dubbelslapers een pad van 80 cm. De slaapruijnten zijn rechtstreeks vanuit de betreffende groepsruimte toegankelijk. De slaapruijnte is uitgevoerd met een raam in de deur voor toezicht vanuit de groepsruimte. De eis is dat slaapruijnten aan de gevel liggen, aan een rustig gebied van het terrein.

### **Verschoonruimte**

Ook dient er naast de groepsruimte een verschoonruimte gepositioneerd te worden. Deze verschoonruimte dient direct vanuit de groepsruimte toegankelijk te zijn. Waar mogelijk dient deze ruimte ook naast de slaapruijnten gelegen te zijn, dit is echter geen vereiste. In de verschoonruimte bevindt zich een aankleedtafel, wastrog en twee kindertoiletten. Voor het ruimtebeslag van de aankleedtafels dient er rekening mee te worden gehouden dat deze beschikt over een in hoogte verstelbare verschoonplek en een wastafel. De aankleedtafel is voorzien van een wasbak met thermostaatkraan. Aan de wanden van de verschoonruimte dient voldoende ruimte te zijn om verschillende mandjes / plankjes op te hangen t.b.v. van de spullen van de kinderen. Aanvullend dienen de deuren opgedeeld te zijn in een boven- en ondergedeelte met ramen om het toezicht vanuit de groepsruimten te waarborgen. Een belangrijk aandachtspunt van de verschoonruimte is de privacy, maar ook het kunnen voldoen aan het vierogen principe van de GGD.

### **Personeelsruimte**

De personeelsruimte is de ruimte waar de medewerkers kunnen vergaderen en pauzeren. Er dient voldoende ruimte te zijn voor ca. 10 personen om gelijktijdig te lunchen aan een (grote) vergader/lunchtafel. Aanvullend dient er (afsluitbare) opslagruimte te zijn en ruimte voor een digibord / tv (t.b.v. presentaties). De ruimte dient een huiselijke, gezellige en praktische sfeer te hebben met veel natuurlijk licht en voldoende wanden om diverse spullen aan op te hangen. Uit praktisch oogpunt dient de personeelskamer te grenzen aan de keuken.

### **Kantoorruimte / Spreekkamer**

De spreekkamers zijn bestemd voor het voeren van (ad hoc) overleg en vertrouwelijke 1-op-1-gesprekken. Er dient ruimte te zijn voor minimaal 4 personen (met incidenteel ruimte voor ca. 6 personen). De overlegplekken worden niet Arbo-conform uitgevoerd. Van buitenaf dient men te kunnen zien of de ruimte beschikbaar is of niet door het toepassen van een glazen wand.

Binnen deze ruimtes dient ruimte te zijn voor zit-sta tafels met bureaustoelen, een kleine dossierkast en een (kleine) overlegtafel met 4 stoelen. De sfeer dient huiselijk en praktisch te zijn. De situering van de ruimte kan inpandig zijn vanwege het tijdelijke gebruik, echter heeft het de voorkeur om licht van buiten te krijgen (daglicht). De ruimtes dienen zichtbaar te zijn bij binnenkomst van het gebouw.

De ruimte mag niet te transparant zijn in verband met vertrouwelijkheid en afleiding; een redelijke mate van beschutting is daarom vereist (niet geheel voorzien van glazen wanden). De ruimten dient om dezelfde reden akoestisch optimaal geïsoleerd te zijn.

### **Toiletten leerlingen**

Er worden minimaal het aantal toiletten gerealiseerd zoals vereist in het Bouwbesluit. De toiletgroepen hebben een glaspaneel in of een zijlicht naast de toegangsdeur. De voorruimte van de toiletgroepen beschikt over een wastafel met koud water. De toiletgroepen zijn goed verspreid in het gebouw en makkelijk toegankelijk vanaf het leerplein.

### **Garderobes leerlingen**

De garderobes voor leerlingen worden gesitueerd in de verkeersruimte nabij de thuisbassissen. Voor de garderobes moet een goede oplossing bedacht worden, zodat jassen en tassen netjes (en uit het zicht) opgeborgen kunnen worden.

### 6.3. Cultuur & Welzijn

#### Grote en kleine zalen

De grote en kleine zalen zijn multifunctionele zalen die door verschillende groot- en kleingebruikers gebruikt gaan worden. De zalen dienen variabel in grootte zijn door middels flexibele wanden de ruimten te koppelen aan elkaar en aan de kantine. Een principeschets van een dergelijke functionaliteit is in hiernaast weergegeven. De zalen dienen gezamenlijk groot genoeg te zijn voor ca. 200 zittende bezoekers. Aanvullend is het wenselijk dat deze zalen grenzen aan het terras (met openslaande deuren) i.v.m. evenementen in de zomermaanden. T.b.v. het opbergen van de benodigde stoelen en tafels dient er ook rekening gehouden te worden met een opslag voor meubilair, direct gelegen aan de grote en kleine zalen (zie opslag Cultuur en welzijn).

De akoestiek van de zalen is van groot belang: men moet geen last hebben van geluidsoverlast richting de kantine en tussen de zaaldelen onderling: ook niet als hier bijvoorbeeld muzikale of toneeloptredens plaatsvinden.

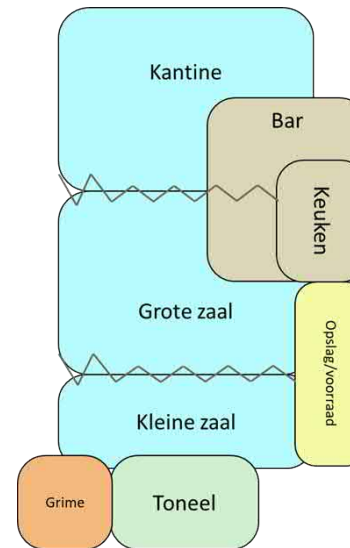
#### Toneel / podium

De grote zaal is tevens voorzien van een verhoogd podium. Hierbij dient rekening gehouden te worden met voldoende ruimte voor de decorstukken op het podium en een vaste opslag voor al het materiaal (dit kan ook onder het podium zijn). Het podium dient het liefste multifunctioneel inzetbaar te zijn en eventueel afscheidbaar te zijn van de zaal (gordijnen). Aanvullend dient er aan dit podium (aan de achterzijde) een grime-/kleedruimte gepositioneerd te zijn. Dit kan een algemene ontmoetingsruimte zijn.

De benodigde techniek is belangrijk voor de voorstellingen. De techniek mag ook voor andere doeleinden gebruikt worden (door derden), en mag dus permanent gemonteerd zijn. Er zijn enkele duurdere kleinere apparaten die wel veilig opgeborgen dienen te worden, dit kan in een afsluitbare kast in de aangrenzende ontmoetingsruimte.

Mogelijk ruimtegebruik door de verschillende gebruikers:

- Toneelvereniging: voorstellingen voor ca. 200 zittende bezoekers;
- Vrouw Aktief Beckum: bijeenkomsten voor ca. 100 zittende bezoekers;
- De Ouderensoos: bijeenkomsten voor ca. 50 bezoekers;
- Jeugdraad Beckum: bijeenkomsten voor ca. 50 bezoekers.



Verticale tuin. De MFA als onderdeel (binnen en buiten) van de groende strook in het omgevingsprogramma.



Functioneel en verhoogd podium met opslag eronder.

### Algemene zorgruimte

- **Frontoffice**

Patiënten kunnen zich melden bij de frontoffice alvorens ze plaatsnemen in de wachtruimte. De frontoffice is voorzien van 1 Arbo-conforme werkplek achter een balie. De balie is gesitueerd op zithoogte zodat ook mindervaliden oogcontact hebben met de medewerker achter de balie.

- **Wachtruimte**

De wachtruimte biedt plaats aan circa 4 patiënten. Vanuit de wachtruimte worden patiënten opgehaald en naar de behandelruimte gebracht.

- **Behandelruimte**

De behandelruimte is voorzien van:

- Een Arbo-conforme werkplek met 1-2 stoelen voor de patiënt.
- Een behandelbank.
- Opbergruimte voor behandelmaterialen.
- Een wastafel (met warmwateraansluiting).

- **Fitnessruimte jong en oud.**

Opmerking: De exacte invulling van de zorgruimte is dient nog nader ingevuld te worden. Dit in overleg met eventuele zorgpartners die zich binnen het MFA willen vestigen.

### Opslag Cultuur en welzijn

In de nabijheid van de grote en kleine zalen is een opslag gelegen waar zowel klein- als grootgebruikers spullen kunnen opslaan. Deze opslagruimte dient ook als opslag voor het (losse) meubilair uit de zalen. De volgende partijen maken gebruik van deze ruimte en dienen ieder een afzonderlijk gedeelte te krijgen dat afgesloten kan worden:

- Meubilair MFA / Kantine
- Toneelvereniging Levenslust
- Historisch Archief

## 6.4. Sportfaciliteiten

De sportfaciliteiten worden primair gebruikt door verschillende sportverenigingen.

### Sporthal

- De afmetingen van de sporthal zijn: 30 m x 46 m x 7 m (breedte x lengte x vrije hoogte), dit is incl. vrije ruimte om de sportvloer. De sportvloer dient, cf. NOC-NSF 22 m x 42 m (breedte x lengte) te zijn.
- De sporthal is te verdelen in 3 zalen met flexibele wanden waarbij een goede akoestiek belangrijk is. Zonder dat extra voorzieningen getroffen worden dient de sporthal zo multifunctioneel mogelijk uitgevoerd te worden zodat deze ook voor andere activiteiten kan worden gebruikt. D.m.v. bijvoorbeeld een verwijderbare vloerafdekking kan de vloer beschermd worden tijdens deze evenementen.
- De sporthal dient zowel direct vanuit de kantine toegankelijk te zijn als vanuit de kleedruimten.
- Alle zalen hebben inbouw geluidsapparatuur en een scorebord.
- De basisschool maakt gebruik van de sporthal in het kader van bewegingsonderwijs. Dit betekent dat aan de eisen ten aanzien van bewegingsonderwijs voldaan moet worden. Dit is incl. vaste en losse sportinrichting.

Opmerking: exacte afmetingen, kwaliteit en functionaliteiten van de sportzaal/hal dienen nader afgestemd te worden.

### Toestellenberging

- Er dient genoeg manoeuvreerruimte aanwezig te zijn in de toestellenberging.
- De toestellenberging dient afsluitbaar te zijn en te grenzen aan de zalen. Door middel van tussendeuren kan de berging per zaal worden afgesloten.
- De toestellenberging heeft een minimale diepte van 6 meter en een minimale hoogte van 2,75 meter. In de berging zijn inbouwkasten aanwezig voor klein materiaal.
- Aangezien de sporthal opdeelbaar is, dient de toestellenberging vanuit iedere zaal bereikbaar te zijn door middel van een opening met een afmeting van minimaal 4,0 x 2,5 meter (b x h).
- De toestellenberging dient vanaf buiten bereikbaar te zijn via een vrije doorgang van minimaal 2,0 x 2,5 meter (b x h).

### Berging sportverenigingen

Naast de toestellenberging hebben een aantal sportverenigingen ieder een aparte berging. Deze bergingen dienen afsluitbaar te zijn en te grenzen aan de zalen.

### Kleed- en wasruimten

De diverse kleedkamers (grenzend aan de sporthal) dienen individueel afsluitbaar te zijn. Aanvullend dient directe inrij voor komen te worden. Tevens zijn er enkele praktische eisen waaraan de kleedkamers moeten voldoen:

- De breedte van de kleedruimten is minimaal 3,0 meter.
- De vrije hoogte van de kleed- en wasruimten is minimaal 2,6 meter.
- Het nettovloeroppervlak van de kleedruimten is minimaal 20 m<sup>2</sup>. Echter, in een accommodatie met bewegingsonderwijs is het nettovloeroppervlak van de kleedruimten minimaal 25 m<sup>2</sup>.
- Het netto-oppervlak van de wasruimten inclusief toilet is minimaal 12 m<sup>2</sup> (exclusief toilet minimaal 11 m<sup>2</sup>). In een accommodatie met bewegingsonderwijs is het nettovloeroppervlak van de wasruimte minimaal 15 m<sup>2</sup>.
- De kleedruimte in een accommodatie met bewegingsonderwijs is voorzien van minimaal 10,0 meter banklengte.
- De kleedruimte is minimaal voorzien van: 9,0 meter wandbanken; 30 dubbele kledinghaken; 1 wastafel; 1 spiegel.
- De wasruimte is minimaal voorzien van: 6 douchepunten; 1 schrobput; 1 wartelkraan; 1 toiletruimte (miva).
- De kleedruimte grenst met een open verbinding aan een wasruimte. Per kleedruimte is een afzonderlijke wasruimte aanwezig.
- Vanuit de nevenruimten, anders dan de kleedruimte, bestaat geen inrij in de wasruimten. Inrij in de kleedruimte vanuit nevenruimten dient zoveel mogelijk vermeden te worden.
- De wastafel en het toilet dienen in de kleedruimte of in het overganggebied tussen de kleed- en wasruimte te zijn gesitueerd.
- Het toilet en de wastafel dienen via droog vloeroppervlak bereikbaar te zijn. Het toilet dient vanuit de kleedruimte of de schone schoenenzone toegankelijk te zijn.
- Het is toegestaan in de looproute tussen de kleedruimte en de wedstrijdrimte een centrale toiletgroep op te nemen. Het aantal toiletten dient dan overeenkomstig het aantal kleed- wasruimten te zijn en er dient een scheiding aanwezig te zijn tussen

dames- en herentoiletten.

- In de wasruimte dient een afdroogzone aanwezig te zijn van minimaal 3 m<sup>2</sup>. In deze afdroogzone bevinden zich de handdoekhaken.
- De kleedruimtes dienen uitgevoerd te worden met goed schoonmaakbare en stootbestendige materialen en kleuren.



Verbinding met Sport



**Docenten-/scheidsrechters(kleed)kamer**

De docenten-/scheidsrechters(kleed)kamer bestaat uit een kleedgedeelte, een toiletruimte en een doucheruimte. In de (kleed)kamer is een werkplek opgenomen die maximaal twee uur achtereenvolgens gebruikt mag worden.

- Het netto-oppervlak van een docenten-/scheidsrechters(kleed)kamer, geschikt voor maximaal 1 persoon, is minimaal 7,0 m<sup>2</sup>. De vrije hoogte van de docenten-/scheidsrechters(kleed)kamer is minimaal 2,6 meter.
- Aangezien de sporthal opdeelbaar is, is iedere zaal vanuit één docenten-/scheidsrechters(kleed)kamer bereikbaar (dit kan ook d.m.v. het slim positioneren van minimaal 2 docenten-/scheidsrechters(kleed)kamers).

**EHBO-ruimte**

- De EHBO-ruimte dient een directe relatie met de sporthal, het buitenterrein en de algemene zorgruimte te hebben.
- De EHBO-ruimte dient eenvoudig bereikbaar te zijn voor ambulances en hulpdiensten.
- De vrije hoogte van de EHBO-ruimte is minimaal 2,6 meter. De breedte van de EHBO-ruimte is minimaal 2,5 meter.

**Tribune**

- De tribune voorziet in maximaal 150 zitplekken.
- Het publiek dient zittend een goed zicht te hebben op de wedstrijden.



## 7. Gebruikseisen gebouw

### 7.1. Vormfactoren

Aangezien de diverse bouwkundige elementen (vloeren, gevels, daken, binnenwanden etc.) ieder hun eigen kostprijs kennen, is het van belang te weten hoe deze zich in het ontwerp ten opzichte van elkaar verhouden. De verhoudingen van deze elementen moeten zodanig zijn dat het gebouw binnen de (genormeerde) investeringskosten c.q. het beschikbare budget gerealiseerd kan worden. Daarbij hebben de vormfactoren van het gebouw ook veel invloed op het bereiken van de doelstelling met betrekking tot duurzaamheid. Het gebouw dient daarom zo compact mogelijk te zijn van opzet en te worden gerealiseerd in één bouwlaag.

In de ruimtelijst (bijlage 2) wordt een opsomming gegeven van ruimten die deel uitmaken van het zogenaamde gebruiksoppervlak of functioneel nuttig oppervlak (fno) van het gebouw.

Dit ruimtprogramma moet voor wat betreft het gebruiksoppervlak in het ontwerp van het gebouw worden gerealiseerd. Optelling van het gebruiksoppervlak, m<sup>2</sup> oppervlak constructies, m<sup>2</sup> technische ruimten en m<sup>2</sup> circulatieruimte mag niet leiden tot een overschrijding van het brutovloeroppervlak (bvo). Het brutovloeroppervlak kan gezien worden als taakstellend door inventief om te gaan met voornamelijk de circulatieruimte in de opzet van het gebouw.

Naast het bovenstaande is er rekening gehouden met de volgende vormfactoren:

- Bruto vloeroppervlakte begane grond/bruto vloeroppervlakte: min. +/- 0,75
- Bruto geveloppervlakte/bruto vloeroppervlakte: +/- 0,70
- 'Open' geveloppervlakte/bruto geveloppervlakte: +/- 0,35
- Binnenwandoppervlakte/bruto vloeroppervlakte: +/- 0,90
- 'Open' binnenwandoppervlakte/binnenwandoppervlakte: +/- 0,18
- Bruto dakoppervlakte/bruto bebouwd oppervlak: +/- 1,00
- 'Open' dakoppervlakte/bruto dakoppervlakte: +/- 0,00-0,02

Het gebouwontwerp dient gerealiseerd te worden binnen de range van bovenstaande vormfactoren.

### 7.2. Vrije hoogte ruimten

De vrije hoogte van de in het ruimtprogramma genoemde ruimten dient minimaal conform het technisch PvE uitgevoerd te worden. Te weten:

- Groepsruimten: conform Frisse Scholen
- Centrale ruimte: 4,0 meter.
- Kantoren, spreekkamers: minimaal 2,6 meter.
- Bergingen: minimaal 2,7 meter.
- Gangen: minimaal 2,6 meter.
- Sanitaire ruimten: minimaal 2,6 meter.
- Sportzaal: minimaal 5,0 meter.

### 7.3. Daglicht

Naast de onderlinge ruimterelaties bepaalt met name de eis van daglichttoetreding en geluidwering de situering van een bepaalde ruimte. Hieronder volgt een overzicht van ruimten waar daglicht vereist is:

Ruimtetype	Daglichttoetreding		
	Vereist	Niet vereist	Gewenst
Groepsruimten	X		
Centrale hal	X		
Leerplein	X		
Slaapruiimte			X
Personeelsruimte	X		
Kantoren/Arbo-werkplekken	X		
Kantine en bar	X		
Spreekkamer			X
Grote zaal		X	
Kleine zaal		X	
Aanlandplekken			X
Keuken			X
Wachruimte (zorg)		X	
Behandelruimten en oefenruimte (zorg)	X		
Bergingen		X	
Technische ruimten		X	
Verkeersruimten			X

## 7.4. Indelingsflexibiliteit

De tijdshorizon voor onderwijskundige/sociaal-culturele ontwikkelingen is vrij kort in vergelijking tot de levensduur van een gebouw. Het schoolgebouw zal daarom in de toekomst ook aangepast moeten kunnen worden aan wijzigende onderwijsfuncties of andere invullingen. Vandaar dat tijdens het ontwerpproces expliciet aandacht moet worden besteed aan de flexibiliteit ten aanzien van de indeelbaarheid van het gebouw.

### DO

- Zoveel mogelijk ontmoetingsplekken, zo weinig mogelijk hokjes
- Gebruik van aardse kleuren en natuurlijke materialen
- Een warme, uitnodigende sfeer die ontmoeting stimuleert
- Maak het gebouw zo neutraal en tijdloos mogelijk, het interieur maakt de sfeer
- Zelfde toiletgroepen (basis)
- Een praktisch, efficiënt en flexibel gebouw met veel opbergruimte
- Een ruime, groene en veilige buitenruimte
- Goede akoestiek, binnenklimaat en zonnewering in alle ruimten
- Een heldere binnen-buiten relatie met aandacht voor de natuur, circulariteit en het groen.
- Stappen en Trappen (auto op afstand)
- Ruime, goed bereikbare en veilige fietsenstalling
- Mooie en praktische keukenvoorziening / kookmogelijkheden

### DON'T

- Gebruik zo min mogelijk felle/schreeuwende kleuren
- Geen plastic stoelen
- Open/onafgewerkte plafonds
- Galm en geluidsoverlast
- Veel trappen
- Golfplaten sporthal
- Gesloten gebouw (van buiten naar binnen)
- Stenen bunker (materialisatie)
- Sfeerloos gebouw
- Steriel en onpersoonlijk (materialisatie)



## 7.5. Toegankelijkheid

### 7.5.1 Algemeen

Het gebruik van verkeersruimten in een MFA wordt gekenmerkt door piekbelastingen, die een goede verkeersafwikkeling vereisen. Per gebruikstype verschilt de 'verkeersintensiteit' als gevolg van de verhouding gebruikers ten opzichte van de omvang van de gebruiker.

### 7.5.2 Horizontale verkeersafwikkeling

Naast de door de overheid te stellen eisen wordt in een MFA de breedte van gangen voornamelijk bepaald door de verkeersintensiteit. Op basis van in de praktijk voorkomende situaties zijn criteria opgesteld waarmee de gangbreedte kan worden bepaald. Hiervoor wordt eerst grofweg de bezettingsgraad bepaald. Vervolgens wordt op basis van deze bezettingsgraad de verkeersafwikkeling in de aangrenzende gang berekend. Hiervoor wordt het vloeroppervlak van het aangrenzende verblijfsgebied door de betreffende bezettingsgraden gedeeld. Op deze wijze kan worden berekend hoeveel personen van deze gang gebruik moeten maken. De gangbreedte is vervolgens een afgeleide van de te verwachten personenstroom:

- < 80 personen: circa 2,0 m.
- 80 - 150 personen: circa 2,5 m.
- > 150 personen: circa 3,0 m.

Voor gangen gelden daarnaast de volgende aandachtspunten:

- Concentraties van ruimtetoegangen vermijden.
- Ter plaatse van entree(s), garderobes en fietsenrekken is een vlotte doorstroming vereist.
- Een gang krijgt een meerwaarde als deze bij een ruimte betrokken kan worden.

Naast gangbreedtes bepalen ook deurbreedtes de doorstroming van personen binnen een gegeven tijdsbestek. De totale deurbreedte moet in verhouding tot de te verwachten doorstroom zijn. Om een goede doorstroming te waarborgen dienen deuren aan de volgende minimale eisen te voldoen:

- Vrije doorgang van 85 cm voor nagenoeg alle deuren.
- Standaardafmetingen met een minimum van 880 x 2.315 mm.
- Deuren van grote ruimten met de vluchtrichting mee laten draaien.

- Deuren die de gang indraaien mogen de doorstroming niet belemmeren (180° doordraaien).

### 7.5.3 Vluchtmogelijkheden en -wegen

Het gebouw dient volgens wetgeving onderverdeeld te worden in brandcompartimenten. Omdat brandcompartimenten kostenverhogende brandscheidingen met zich meebrengen is een efficiënte compartimentering vereist.

De compartimentering en de opzet van de vluchtwegen en mogelijkheden dienen in een vroeg stadium met de brandweer te worden besproken.

### 7.5.4 Afsluitbaarheid, compartimentering en avondgebruik

De sporthal en het sociaal-culturele deel van het gebouw zullen deels overlappende, en deels verschillende gebruiks- en openingstijden kennen. Voor deze ruimten dient compartimentering te worden toegepast. Dit geldt ook voor de bijbehorende installaties. Bij de entrees is een bel voorzien van intercom voor bezoekers. De deuren kunnen te allen tijde van binnenuit worden geopend. Voor onder andere personeel wordt toegangscontrole middels een toegangscode of tag voorzien. Tijdens de ontwerpfasen dient aandacht te worden besteed aan de verhouding tussen toegangscontrole en functioneel gebruik van entrees.

### 7.5.5 Mindervaliden

Naast de nodige ruimtelijke eisen dient, voor zover van toepassing, ook aandacht besteed te worden aan bedieningsknoppen, sluitwerk, hoogtes van kapstokken, kleurgebruik t.b.v. visueel beperkte mensen en extra manoeuvreerruimte bij toegangen tot toiletten.

## 8. Terrein en gebouw

### 8.1. Buitenruimte

#### Onderwijs

Het onderwijsdeel van de MFA dient verschillende soorten schoolpleinen te krijgen. Er kan onderscheid gemaakt worden tussen schoolpleinen voor de onderbouw en de bovenbouw en een babytuin voor de kinderopvang.

De overheid heeft normen opgesteld voor het minimale oppervlak speelterrein per kind. Voor de bepaling van het minimum aantal vierkante meters (speel)terrein wordt via de normering uitgegaan van de volgende richtlijn: 3 m<sup>2</sup> speelterrein per leerling basisonderwijs met een minimum van 300 m<sup>2</sup>. Vanaf 200 leerlingen kan met 600 m<sup>2</sup> speelterrein worden volstaan.

Vertaald naar de MFA betekent dit dat er voor de basisschool 300 m<sup>2</sup> (verhard) speelterrein voorzien moet worden en voor het kinderdagverblijf 75 m<sup>2</sup> (verhard) speelterrein. Echter, qua buitenruimte is er bij het huidige schoolgebouw veel ruimte beschikbaar; de wens is dat dit zo veel mogelijk behouden blijft. Binnen het onderwijsconcept is buitenonderwijs zeer belangrijk; elke dag minimaal 30 min. buitenonderwijs. Er is meer nodig dan het minimum: Een grote, groene buiten speelomgeving met gevarieerde invulling.

Algemene belevingswaarden:

- Zowel binnen als buiten kun je leren en zelfontplooiing stimuleren.
- Van binnen naar buiten en van buiten naar binnen halen; verbinden.
- Natuur is een plek om te ontdekken, te leren met al je zintuigen, om je verbeelding & creativiteit aan te scherpen.
- Speelomgeving vol natuur en avontuur, mogelijkheid om vrij te spelen & te ontmoeten.
- Veel groen en een natuurlijke omgeving. Het liefst een natuurlijke afscherming van de omgeving en geen hekwerk.
- Zorg voor de natuur, omgeving en het milieu, duurzaam.
- Aandacht voor techniek & natuuronderwijs.

#### Schoolplein onderbouw

Het schoolplein voor de onderbouw dient afgesloten te kunnen worden t.b.v. de veiligheid van de kinderen. Tevens dient er een connectie te zijn met het schoolplein voor de bovenbouw. Vanuit de lokalen voor de onderbouw dient er een directe verbinding te zijn met dit schoolplein. Op het schoolplein dient voldoende ruimte te zijn om te spelen, leren en ontdekken. Denk hierbij aan een zandbak, moestuintjes, schommels en speelrekken. Het schoolplein dient een ruimte opzet te krijgen met veel groen, natuur en rust.

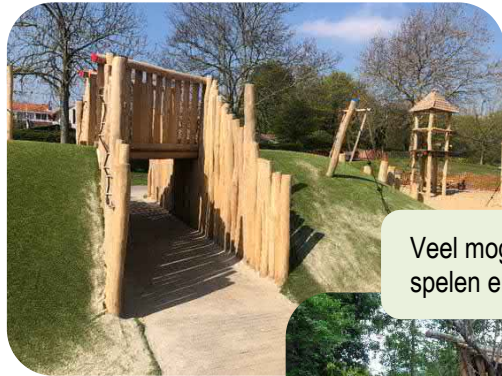
#### Schoolplein bovenbouw

Het schoolplein voor de bovenbouw maakt deel uit van de openbare ruimte en hoeft zodoende niet omheind te zijn. Het speelplein voor de bovenbouw dient veel uitdagende speelmogelijkheden te hebben met voldoende zitmogelijkheden. Het schoolplein dient uitgerust te zijn met een voetbalveld en fiets/renmogelijkheden. Hierbij dient rekening gehouden te worden met een goede balans tussen verharde en onverharde ondergrond.

#### Babytuin

De babytuin is de buitenruimte voor de kinderopvang (0 – 4 jarigen) voor in totaal ca. 16 kinderen. De babytuin dient te voldoen aan de GGD-eisen en dient veilig en omheind te zijn. Binnen de babytuin dient voldoende ruimte te zijn voor een glijbaan, zandbak en diverse weggetjes om te fietsen / bewegen. Het moet een groene buitenruimte worden met veel hout en uitdagende speelmaterialen (passend bij de leeftijd).

Het is belangrijk om bij de inrichting van de buitenruimten rekening te houden met het beheer en onderhoud van het pand. Er dient bijvoorbeeld rekening gehouden met voldoende ruimte om het gebouw heen om op een efficiënte en veilige manier de gevel te onderhouden.



Veel mogelijkheden om te spelen en bewegen.



Samen leren, spelen en ontdekken.



### Sportvelden

De diverse sportvelden liggen direct naast de MFA. Tussen de velden en de kantine mogen geen andere voorzieningen geplaatst worden. Eventuele bergingen, schuren (opslag) of andere bouwwerken dienen op een logische en efficiënte plek om de velden gepositioneerd te worden.

### Terras

Aan de kantine van de MFA wordt een terras gekoppeld als verlengde van de bas. Deze ruimte is apart van de buitenruimte van de basisschool en het kinderdagverblijf. Het terras dient goed te kunnen worden verlicht in geval van buitenactiviteiten in de winter op het terras. Het terras is gepositioneerd richting de sportvelden.

### Buitenopslag

Zowel de voetbalvereniging, tennisvereniging en het onderwijs hebben voldoende buitenopslag nodig voor diverse (sport)materialen en onderhoudsmaterialen. Deze bergingen dienen voorzien te zijn van verschillende (afsluitbare) kasten en stroompunten. De deuren van de buitenbergingen dienen aan de veldzijde gepositioneerd te zijn. Deze bergingen hoeven geen volwaardige bouwwerken te zijn; schuren, containers of hokken zijn voldoende (zolang het opgeslagen materiaal beschermd wordt tegen de elementen).

## 8.2. Parkeervoorzieningen

Het parkeren ten behoeve van de MFA dient meegenomen te worden in de planvorming van de gemeente. Dit geldt ook voor de fietsenstallingen. Het uitgangspunt is het creëren van één parkeerbalans voor het gehele ontwikkelgebied (school, sport en cultuur). Hierbij dient in ieder geval voldoende parkeergelegenheid voor de in dit PvE benoemde activiteiten gerealiseerd te worden.

Bij het ontwerp van deze voorzieningen dient men rekening te houden met:

- De ligging van de terreintoegang op een logische plaats ten opzichte van de hoofdentree.
- Verkeersstromen. Gescheiden stromen voor fietsers, voetgangers, automobilisten en vrachtverkeer.
- Het gebruik van diverse soorten fietsen, zoals stadsfietsen, mountainbikes, racefietsen etc. maar ook brommers en scooters.

- Laadpalen voor fietsen en auto's.
- Een Kiss & Ride voor ca. 10 auto's.
- Voldoende mindervalide parkeerplaatsen.

Dit alles met in achtneming van de veiligheid van de kinderen en de bezoekers.

### 8.3. Containerberging (buiten)

Er dient een containerberging (+/- 10m<sup>2</sup>) opgenomen te worden op het buitenterrein voor het (gescheiden) opslaan van afval. Deze ruimte is zodanig gesitueerd dat deze goed bereikbaar is met containers. Bij het ontwerp rekening houden met mogelijke stankoverlast, bij voorkeur in een buitenberging opnemen, nabij de berging van de horecavoorziening en goed bereikbaar vanaf de weg.

### 8.4. Gebouw

Het gebouw dient te passen binnen de groene omgeving van Beckum en de ambitie om de groenstrook door Beckum meer nadruk en ruimte te geven. Het exterieur dient qua materialisatie te passen in de natuur door het gebruik van natuurlijke materialen (hout) gecombineerd met rustige kleuren en patronen.

Het gebouw dient de connectie tussen binnen en buiten te versterken door open, en transparant te zijn.



Gebruik van passende en wisselende materialen.





## 9. Overige randvoorwaarden

### 9.1. Onderhoud, exploitatie en milieuaspecten

Bij nieuwbouw dient er bij de materialisering een afgewogen keuze gemaakt te worden. De keuzes van materialen en detailleringen hebben een sterke relatie met de uiteindelijke kosten voor het schoonmaakonderhoud en het technisch onderhoud van het gebouw. Bij het maken van deze keuzes zijn thema's als uitstraling, bestendigheid, reinigbaarheid, kosten, onderhoudscyclus etc. van belang. De kosten voor onderhoud van het gebouw dienen beperkt te worden, zonder daarbij afbreuk te doen aan de overige doelstellingen en ambities van de gebruikers. De opzet van het gebouw bepaalt in hoge mate de exploitatiekosten. Naast aspecten als energieverbruik en onderhoudskosten zijn vooral kosten in de sfeer van toezicht erg belangrijk. Hiervoor dient het gebouw overzichtelijk opgezet te worden. Ook dienen de afvalstromen in het gebouw geoptimaliseerd te worden, zodat men niet het gehele gebouw door hoeft om afval af te voeren.

### 9.2. Duurzame ontwikkeling en milieuaspecten

Gebouwen moeten 'duurzaam presteren'. Dat impliceert dat de focus niet alleen het bouwproces is, maar juist het totaal van bouwproces en volledige gebruikscyclus. Want juist in de gebruikscyclus bewijst de duurzame huisvestingsoplossing haar meerwaarde.

De belangrijkste redenen waarom het noodzakelijk is om duurzame huisvestingsoplossingen te realiseren zijn dat het behoud van het klimaat, het gebruik van grondstoffen en de beheersing van reststoffen zowel landelijk als mondiaal onder grote druk staan. De bouwsector speelt hierbij een belangrijke rol, vooral waar het gaat om energieverbruik, CO<sub>2</sub>-emissie en afvalstromen. Dit betekent dat er een totale heroverweging moet komen van ons handelen en dat duurzaamheid en de effecten van ons handelen medebepalend moeten worden.

Milieuaspecten van het bouwen dienen breder gezien te worden dan de bekende invullijst van het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen'. De kern van duurzame ontwikkeling kan uitgedrukt worden in de begrippen People, Planet en Profit.

*People* kan daarbij vertaald worden als de sociaal-culturele kant, het welzijn van de gebruikers en de omgeving en het creëren van gelijke rechten en mogelijkheden. *Planet* kan vertaald worden als de fysieke component, waarbij de blijvende beschikbaarheid van middelen, voldoende toegang tot die middelen en het creëren van een gezond milieu voor iedereen van belang is. Het 'Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen' is een uitwerking van dit fysieke aspect.

*Profit* kan hierbij vertaald worden als de economische kant, waarbij de doelstellingen van de groep, de organisatie en de gemeenschap gerealiseerd worden op de korte en lange termijn.

Samengevat is een gebouw duurzaam wanneer:

- Het prettig en gezond is om in te verblijven en wanneer het bevorderend werkt op het functioneren van zowel de gebruiker als de organisatie (People).
- Het goed in zijn omgeving past, energiezuinig is en gerealiseerd is met materialen die laag milieubelastend zijn (Planet).
- Het goed te exploiteren en te onderhouden is (Profit).

Eventuele duurzame maatregelen dienen breed beoordeeld te worden teneinde te voorkomen dat een ogenschijnlijk duurzame maatregel op een ander niveau contraproductieve effecten heeft. Als voorbeelden van relevante aspecten kunnen hierbij genoemd worden de arbeidsomstandigheden en de werkomgeving, de aantrekkingskracht van de organisatie, de toegankelijkheid van faciliteiten en organisatie en het gebouw.

## BIJLAGEN

### **Bijlage 1: Koersdocument MFA Beckum**

(los document, referentie 1694402-0062)

### **Bijlage 2: Ruimtestaat**

(los document, referentie 1694401-0081)

### **Bijlage 3: Handboek LHV bouwadvies 2021**

(los document)

## Colofon

Uitgave: HEVO B.V.  
Datum: 11 april 2023  
Auteur(s): Luuk Binder - HEVO B.V.  
Michiel Otto - HEVO B.V.

---

## Contact

Statenlaan 8                      Postbus 70501  
5223 LA 's-Hertogenbosch      5201 CB 's-Hertogenbosch

T +31 (0)73 6 409 409  
info@hevo.nl

[www.hevo.nl](http://www.hevo.nl)

---

Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven



MFA Beckum

.....  
**Technisch Programma van  
Eisen**

Opdrachtgever    Gemeente Hengelo  
Project            Advies multifunctionele accommodatie Beckum  
Datum             11 april 2023  
Referentie        1683201-0016.3.0  
Auteur(s)         de heer L.F. Binder MSc - HEVO B.V.

.....  
*Niets uit deze uitgave mag zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van HEVO B.V. worden gekopieerd, noch aan derden ter inzage worden gegeven.*



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Algemeen</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Gezondheid</b>	<b>7</b>
2.1.	Luchtkwaliteit	7
2.1.1.	Ruimtevolume (plafondhoogte)	7
2.2.	Visueel comfort	7
2.2.1.	Reflectiepercentages	7
2.2.2.	Kunstlicht	8
2.2.3.	Helderheidsvering	8
2.2.4.	Individuele regelbaarheid	8
2.3.	Akoestisch comfort	9
2.3.1.	Installatiegeluid	9
2.3.2.	Nagalmtijd	9
2.3.3.	Lucht- en contactgeluidsisolatie binnen het gebouw	9
2.4.	Thermisch comfort	10
2.4.1.	Temperatuuroverschrijdingsberekening (TOB)	10
2.4.2.	Verblijfsruimten	10
2.4.3.	Vloertemperatuur	11
2.4.4.	Stralingsasymmetrie	11
<b>3.</b>	<b>Bruikbaarheid</b>	<b>13</b>
3.1.	Veiligheid	13
3.1.1.	Brandveiligheid	13
3.1.2.	Aanvalsplan	13
3.1.3.	Ontruimingsinstallatie	14
3.1.4.	Noodverlichting	14
3.1.5.	Vluchtwegaanduiding	14
3.1.6.	Bliksembeveiliging	14
3.1.7.	Overspanningsbeveiliging	14
3.1.8.	Uitval van elektriciteit (noodstroomvoorziening)	15
3.1.9.	(Door)valbeveiliging	15
3.1.10.	Veiligheidsaspecten kinderopvang	15
3.1.11.	Oproep mindervalidentoilet	15
3.1.12.	Camerabewaking (CCTV)	15
3.1.13.	Toegangscontrole	15
3.1.14.	Aanwezigheids- of persoonsregistratie	15
3.1.15.	Inbraakbeveiliging	15
3.1.16.	Nacht- c.q. waakverlichting	16
3.1.17.	Schrikverlichting	16
3.1.18.	Buitenverlichting	16
3.1.19.	Legionella	16

3.1.20.	Terreinafscheiding	17
3.2.	Toegankelijkheid	17
3.2.1.	Toegankelijkheid voor mindervaliden	17
3.2.2.	Entrees	17
3.2.3.	Horizontaal verkeer	17
3.2.4.	Verticaal verkeer	17
3.2.5.	Techniek	18
3.3.	Groenvoorzieningen	18
3.4.	Materialen	19
3.4.1.	Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen en materiaaltoepassingen	19
3.4.2.	Vloeren en vloerafwerking	19
3.4.3.	Daken, dakafwerkingen en daklichten	20
3.4.4.	Buitenwanden, buitenwandafwerking en buitenwandopeningen	20
3.4.5.	Binnenwanden, binnenwandafwerking en binnenwandopeningen	20
3.4.6.	Hang- en sluitwerk	21
3.4.7.	Trappen, balustrades en leuning	22
3.4.8.	Plafondafwerking	22
3.4.9.	Bestrating	23
3.4.10.	Grondbalans	23
<b>4.</b>	<b>Energie en water</b>	<b>24</b>
4.1.	Energie	24
4.1.1.	Energieprestatie	24
4.2.	Regelinstallatie	24
4.3.	Verwarming	25
4.3.1.	Warmteopwekking	25
4.3.2.	Warmteafgifte en -distributie	25
4.3.3.	Regeling verwarming	25
4.3.4.	Energiezuinige verwarming	25
4.3.5.	Beperking warmtelast	26
4.4.	Koeling	26
4.5.	Ventilatie	26
4.5.1.	Regeling ventilatie	26
4.5.2.	Energiezuinige ventilatie	26
4.6.	Elektra	26
4.6.1.	Elektriciteitsvoorziening	26
4.6.2.	Energievermindering en PV-panelen	26
4.6.3.	Infrastructuur	27
4.7.	Water	27
4.7.1.	Visie op waterkringloop	27
4.7.2.	Waterleidingnet	28
4.7.3.	Warm water	28
4.7.4.	Regeling	28
4.7.5.	Binnenriolering	28

4.7.6.	Hemelwaterafvoer	29
4.7.7.	Terreinriolering	29
4.7.8.	Waterhuishouding bodem	29
<b>5.</b>	<b>Inrichting gebouw en terrein</b>	<b>30</b>
5.1.	Vaste inrichting gebouw	30
5.1.1.	Sanitaire inrichting	30
5.2.	Vaste inrichting terrein	31
5.3.	Technische (aansluit)voorzieningen van gebruikersinstallaties	32
5.3.1.	Aansluitvoorzieningen t.b.v. vaste en losse inrichting en gebruikersinventaris	32
5.3.2.	Demarcatie gebouw en inrichting	32
5.3.3.	Wandcontactdozen 230V en 400V	32
5.3.4.	Data- en telefooninstallatie	32
5.3.5.	Mededelingensysteem	33
5.3.6.	Geluidsversterkerinstallatie schooldeel	33
5.3.7.	Lestijdensignaleringsysteem schooldeel	33
5.3.8.	Omroepinstallatie MFA	33
5.3.9.	Centrale antenne-installatie (CAI)	34
5.3.10.	Tijdinstallatie	34
5.3.11.	CCTV MFA	34
5.3.12.	Gasaansluitingen	34
<b>6.</b>	<b>Aanvullende aandachtspunten</b>	<b>35</b>
6.1.	Aandachtspunten technisch onderhoud	35
6.2.	Aandachtspunten schoonmaakonderhoud	35
6.3.	Aandachtspunten beheer en onderhoud	35

## 1. Algemeen

Dit technisch Programma van Eisen (TPvE) is een aanvulling op het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen (rfPvE).

In dit TPvE worden ontwerpvaarders voor de architect en de adviseurs gegeven. Tijdens de ontwikkeling van het ontwerp zullen de technische eisen nader aangevuld en gedetailleerd worden door de architect en de adviseurs. Sommige onderdelen, zoals benodigde aansluitpunten (wandcontactdozen, datapunten, warm- en koudwaterpunten etc.) zullen in de ontwerpfasen nog afgestemd worden met de gebruikers (stakeholders)

Uitgangspunten voor het TPvE zijn het vastgestelde budget, de wettelijke kaders en de ambitie van de opdrachtgever. Het is verder een doelstelling om een gebouw te realiseren met een optimale Total Cost of Ownership (TCO). Het betreft een hoogwaardig, modern, gezond, fris, flexibel en onderhoudsvriendelijk multifunctionele accommodatie (MFA), dat bovendien energieneutraal (ENG, het energieverbruik is exclusief gebruikersinstallaties), gasloos en duurzaam moet worden gerealiseerd. Het streven is er om zo veel als mogelijk circulair te bouwen. Aanvullend wordt er binnen dit TPvE rekening gehouden met de wens om binnen de MFA een wijk-/ontmoetingsfunctie te realiseren. Dit heeft direct gevolgen voor de afsluitbaarheid en toegang.

Het (technisch) ontwerp zal aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften moeten voldoen. Binnen dit kader vallen onder andere:

- Wet Milieubeheer (Wm).
- Waterwet.
- Arbeidsomstandighedenwet.
- Wet geluidhinder (Wgh).
- Gemeentelijke bouwverordening.
- Vigerend bestemmingsplan c.q. Wet op de Ruimtelijke Ordening.
- Bouwbesluit, inclusief alle geldende NEN-normen ([www.Bouwbesluitonline.nl](http://www.Bouwbesluitonline.nl)).
- Ministeriële richtlijnen.
- Drank- en Horecawet.
- Het gebruiksbesluit.
- De eisen van de plaatselijke nutsbedrijven.
- EG-wetgeving en –regelgeving.
- Toegankelijkheid van het gebouw overeenkomstig het Handboek voor Toegankelijkheid.
- HACCP voor de keuken.
- Wet kinderopvang 2020
- Warenwetbesluit attractie- en speeltoestellen
- Arbowet

Eisen die onder de hierboven benoemde regelgeving vallen, worden inhoudelijk niet benoemd.

### **Kwaliteitsniveau**

Uitgangspunt voor de kwaliteit van de nieuwe huisvesting is het actuele Bouwbesluit, aangevuld met de specifiek vermelde eisen in dit technisch PvE.

Voor de eisen van de onderwijsruimten (ook leerpleinen) moet, als aanvulling op het Bouwbesluit, voldaan worden aan Frisse Scholen september 2021 Klasse B.

Voor de andere ruimten in het gebouw indien deze afwijken van deze eisen worden deze specifiek benoemd in dit document.

Voor de kinderopvang moet het minimale kwaliteitsniveau voldoen aan de benoemde eisen uit het kwaliteitskader huisvesting Kinderopvang versie maart 2019 voor zover het technische kwaliteitscriteria betreft. Hiervan wordt afgeweken op de volgende punten:

- Daglichtfactor minimaal 5% in midden van de groepsruimte.
- ENG op basis van eisen onderwijsfunctie.

## 2. Gezondheid

### 2.1. Luchtkwaliteit

Voor leslokalen/groepsruimten en leerpleinen geldt Frisse Scholen Klasse B. Bezetting in groepsruimten wordt uitgegaan van 25 leerlingen en 1 docent. Dit betekent:

- De CO<sub>2</sub>-concentratie in leslokalen en groepsruimte KDV (in de ademzone) is tijdens gebruikstijd maximaal 950 ppm. (ventilatiecapaciteit van minimaal 8,5 dm<sup>3</sup>/s (30,6 m<sup>3</sup>/uur) per persoon vereist) (CO<sub>2</sub> bemetering)
- Voor de slaapruiden in KDV geldt een maximum van 850 ppm (CO<sub>2</sub> bemetering)

Deze eis geldt ook voor andere verblijfsruimten, met uitzondering van

- overleg- of kantoor-/werkruimten met een lage bezetting (1-2 personen) worden voorzien van een minimale luchtaanvoer en -afvoer van circa 100 m<sup>3</sup>/h en 50 m<sup>3</sup>/h per persoon. Dit is een zwaardere eis.
- Voor niet verblijfsruimten geldt een minimale afzuigcapaciteit conform het bouwbesluit voor toiletten van 7 dm<sup>3</sup>/s.

#### 2.1.1. Ruimtevolume (plafondhoogte)

- Plafondhoogte groepsruimten/leerpleinen:  $\geq 2,8 \text{ m}^1$ . (B)
- Plafondhoogte kantoorruimten:  $\geq 2,6 \text{ m}^1$ .
- Plafondhoogte gangen:  $\geq 2,5 \text{ m}^1$ .
- Plafondhoogte toiletten:  $\geq 2,5 \text{ m}^1$ .
- Plafondhoogte speellokaal:  $\geq 3,0 \text{ m}^1$ .
- Plafondhoogte kinderdagverblijf:  $\geq 2,6 \text{ m}^1$
- Plafondhoogte grote zaal:  $\geq 4,0 \text{ m}^1$ .
- Plafondhoogte ontmoetingsruimte:  $\geq 4,0 \text{ m}^1$ .
- Plafondhoogte kantine/bar:  $\geq 4,0 \text{ m}^1$ .

### 2.2. Visueel comfort

- Voor leslokalen/groepsruimten is de ambitie Frisse Scholen klasse B. Bij klasse B is de daglichtfactor op het werkvlak in de leslokalen gemiddeld over de ruimte minimaal 5%.
- Voor de ruimten van kinderopvang geldt: Op grond van het Bouwbesluit 2012 moet in elke ruimte waarin kinderen of personeel verblijven, daglicht kunnen binnenvallen, behalve in een slaapvertrek (bedruimte).

#### 2.2.1. Reflectiepercentages

Voor de lichttechnische berekeningen dient gerekend te worden met de volgende waarden van reflectiepercentages:

- Wanden: minimaal 50%.
- Vloeren: minimaal 20%.
- Plafonds: minimaal 70%.
- Vervuilingfactor: 15%.

### 2.2.2. *Kunstlicht*

Verlichtingssterkte ruimten:

- Leslokalen/groepsruimten/leerpleinen/KDV: 500 lux. (B)
- Personeelskamer: 300 lux.
- Docentenwerkruimte, kantoren, spreekkamer: 500 lux.
- Aula: 300 lux.
- Grote zaal, ontmoetingsruimte: 300 lux.
- Restaurant/bar: 300 lux.
- Slaapkamers KDV: 150 lux
- Keuken/verschoonruimte KDV: 350 lux.
- Conciërgeruimte: 500 lux.
- Berging, werkkast, techniekruimte: 250 lux.
- Toiletten, kleedruimten: 250 lux.
- Verkeersruimte, entree: 250 lux.

Aanvullende eisen:

- Kunstverlichting voldoet aan de eisen uit NEN-EN 12464-1:
- De Lichtsterkte dient op werkbladhoogte in kantoren met een gelijkmatigheid van 0,7 te worden aangebracht.
- Verlichting heeft flickerfrequentie van minimaal 100Hz met een flickerpercentage kleiner dan 3% conform standaard IEEE 1789
- De UGRL (waarde voor de beperking van de 'verblindingshinder' ) van toegepaste armaturen is  $\leq 19$ .
- De lichtkleur dient nader te worden bepaald in overleg met de adviseurs en de opdrachtgever. (Ra minimaal 80, R9-waarde minimaal 10, voorkeur kleurtemperatuur 4000K)
- Daar waar beeldschermen zijn geprojecteerd dienen de armaturen beeldschermvriendelijk uitgevoerd te worden.
- De installatieadviseur dient de voorzieningen ten behoeve van bijvoorbeeld theaterverlichting en muziekinstallaties af te stemmen met de gebruikers. Deze voorzieningen vallen onder de losse inrichting

### 2.2.3. *Helderheidswering*

Helderheidswering en verduisteringsscreens vallen onder het inrichtingsbudget, te organiseren door de gebruikers.

De helderheidswering moet zodanig geselecteerd worden, dat luminantie verhoudingen ('contrasten' in het gezichtsveld) tussen taak (bijv. schrift), directe omgeving (bijv. tafelblad) en periferie (bijv. raam) maximaal 1:3:10 (taak: directe omgeving: periferie) bedragen.

### 2.2.4. *Individuele regelbaarheid*

In elke ruimte kan de verlichting afzonderlijk worden ingeschakeld. Daarmee wordt de bewegingsdetectie ook geactiveerd die vervolgens voor het uitschakelen zorgt. In sanitaire ruimten aanwezigheidsdetectie toepassen.

In de KDV groepsruimten moeten dimmers worden toegepast. De slaapr ruimten niet uitvoeren met bewegingssensoren.

## 2.3. Akoestisch comfort

### 2.3.1. Installatiegeluid

Maximaal geluidsniveau in ruimten als gevolg van installaties:

- Leslokalen/groepsruimten/KDV: 33 dB(A) (B)
- Slaapr ruimte KDV: 30 dB(A)
- Zelfstandige werkr ruimte: 33 dB(A)
- Leerpleinen: 35 dB(A)
- Kantoren/spreekkamers/vergaderruimte: 35 dB(A).
- Aula: 40 dB(A).
- Verkeersruimte: 40 dB(A) (niet zijnde onderwysruimte).
- Sanitair (inclusief kleedruimten): 45 dB(A).
- Bergingen/werkkasten 45 dB(A)
- Technische ruimte: 70 dB(A).

### 2.3.2. Nagalmtijd

In onderstaande tabel zijn de eisen inzake de nagalmtijd <sup>1)</sup> opgenomen voor niet-onderwysruimten.

Ruimtesoort	Nagalmtijd in seconden
Onderwysruimten	0,6
Leerplein	0,6
KDV groepsruimte	0,6
Toneelzaal	0,6 <sup>2)</sup>
Aula/overblijfruimte	1,2-1,8 <sup>2)</sup>
Kantoorruimten/vergaderruimten	0,8
Bergingen/werkkasten	1,0-1,5
Verkeersruimten/entree/sanitair	<1,0

<sup>1)</sup> Gemiddeld over octaafbanden 250 tot en met 2000 Hz in de niet ingerichte ruimte.

<sup>2)</sup> Af te stemmen op formaat en gebruik

### 2.3.3. Lucht- en contactgeluidsisolatie binnen het gebouw

In de onderstaande tabel zijn de luchtgeluidsisolatie- en de contactgeluidsniveau-eisen opgenomen volgens NEN 5077:

Ruimtesoort	Minimale luchtgeluidsisolatie		Maximaal contactgeluidsniveau	
	Naar verblijfsruimte	Naar verkeersruimte	Naar verblijfsruimte	Naar verkeersruimte



	D <sub>nT,A</sub>	R' <sub>w</sub>	D <sub>nT,A</sub>	R' <sub>w</sub>	[L <sub>nT,A</sub> in dB]	[L <sub>nT,A</sub> in dB]
Onderwijsruimten	43	49	25	29	59	69
Kantoorruimten/ spreekkamers/ vergaderruimten	45	51	33	36	59	69
Grote zaal, ontmoetingsruimte	39	42	25	29	59	69
KDV	39	42	25	29	59	69
Toiletten	45	51	25	29	59	69
Technische ruimte	45	51	33	36	59	69

De grote zaal wordt voorzien van een vast podium (40m<sup>2</sup>) en op enkele plaatsen een flexibele wand (om de ruimte te splitsen). Hier moet nog nader bepaald worden, wat de gewenste luchteluidisolatie moet zijn bij opdeling in 2 ruimten.

## 2.4. Thermisch comfort

### 2.4.1. Temperatuuroverschrijdingsberekening (TOB)

Voor TOB's wordt het referentiejaar RA2018T1 (volgens NEN 5060) aangehouden.

### 2.4.2. Verblijfsruimten

- Leerpleinen/groepsruimten/KDV klasse B betekent:
  - Een operationele temperatuur ligt in het stookseizoen tussen 20 en 24°C.
  - Bij passieve koeling geldt een glijdende temperatuurschaal, waarbij de grenswaarden van de temperatuur binnen enigszins oplopen met de buitentemperatuur volgens de volgende formule: operationele temperatuur binnen = 0,33 lopende gemiddelde buitentemperatuur + 18,8 ± 3°C (NEN-EN 15251, annex A2, Cat II).
  - Bij zichtbare actieve koeling ligt de operationele temperatuur tussen 23 en 26°C. Dit is de wens.
- De kantoorruimten, spreekruimten en overleg ruimten moeten voldoen aan NEN-ISO 7730, klimaatklasse B, t.w.: - 0,5 < PMV < + 0,5. In die situatie zal - zo is uit onderzoek gebleken - meer dan 80% van de aanwezigen zich thermisch behaaglijk voelen. Bij de genoemde PMV hoort het activiteitsniveau voor kantoorwerk (lichte, hoofdzakelijk zittende activiteit) van 1,2 met de thermische weerstand van de kleding kan worden gesteld op 1 CLO in de wintersituatie en 0,5 CLO in de zomersituatie. Er wordt een maximaal aantal van 125 gewogen overschrijdingsuren toegestaan in de temperatuuroverschrijdingsberekeningen.
- Voor grote zaal, ontmoetingsruimte en bar/restaurant gelden dezelfde eisen als voor de onderwijsruimten

Voor niet-verblijfsruimten gelden de volgende minimale temperaturen

- Sanitaire ruimten 18°C
- Verkeersruimten 18°C
- Bergingen/ werkkasten 15°C

#### *Beperking warmtelast in de zomer*

De buitengevel zodanig ontwerpen (screens, lamellen, zonwerende beglazing) dat zo veel mogelijk aan passieve koeling klasse B wordt voldaan. Zonwering centraal per gevel zonlicht en wind geregeld, en ook decentraal per ruimte. Daarnaast glazenwassersstand centraal bij conciërge. Waar zonwering van toepassing is: centraal en decentraal regelbare zonwering tot windkracht 7 inclusief centrale glazenwassersstand. Zorg dat de schakelaar niet vastgehouden moet worden. Buitenzonwering zo uitvoeren dat er geen ophoping van warmte ontstaat tussen doek van zonwering en glas. Dit om opwarming van het glas te voorkomen. (uitvalscherf of ruimte creëren).

#### Luchtsnelheid/draughtrate:

1. Luchtsnelheid in leefzone 's zomers  $\leq 0,20$  m/s. Luchtsnelheid in leefzone 's winters  $\leq 0,16$  m/s.
2. In plaats van de aangegeven luchtsnelheden kan ook worden uitgegaan van de Draught Rate (DR) ofwel het verwachte percentage ontevredenheid als gevolg van tocht. Voor Klasse C geldt een  $DR < 20\%$ .
3. Het tochttrisiko wordt bepaald op nek- (1,1 m) en enkelniveau (0,1 m) met gesloten ramen en deuren.

#### Individuele beïnvloeding:

- Actieve componenten voor verwarming zijn in het stookseizoen per verblijfsruimte handmatig regelbaar met een bandbreedte van minimaal 2°C binnen de gekozen grenswaarden voor de operationele temperatuur. Dit dient regelbaar te zijn in het gebouwbeheersysteem (GBS) en moet dit per lokaal bedienbaar zijn.
- De snelheid van de temperatuurregeling is minimaal circa 1°C per half uur.
- De bedieningsknop voor de temperatuurregeling in de ruimten moet zonder instructie te begrijpen zijn.
- Uitgangspunt is het gebruik van buitenzonwering. Indien van toepassing dient deze vanuit de groepsruimten bedienbaar (of te overrulen) te zijn.

#### 2.4.3. *Vloertemperatuur*

De vloertemperatuur ligt tussen 19 en 29°C.

Bij KDV groepsruimten vloerverwarming toepassen

#### 2.4.4. *Stralingsasymmetrie*

De verticale temperatuurgradiënt (verschil tussen de luchttemperatuur op enkel- en hoofdhoogte) is  $< 3$  K/m.



De stralingstemperatuurasymmetrie (verschil in temperatuur van tegenoverliggende vlakken)

is:

- bij een warm plafond  $<5^{\circ}\text{C}$ ;
- bij een koude wand  $<10^{\circ}\text{C}$ ;
- bij een koud plafond  $<14^{\circ}\text{C}$ ;
- bij een warme wand  $<23^{\circ}\text{C}$ ..

## 3. Bruikbaarheid

### 3.1. Veiligheid

#### 3.1.1. Brandveiligheid

Het ontwerp van de brandmeldinstallatie moet voldoen aan de wettelijke eisen. In dit kader zijn ook van belang:

- Er dient een efficiënte compartimentering te worden gecreëerd binnen de grenzen van het Bouwbesluit, om dure voorzieningen als brandwerende ramen en kozijnen zoveel mogelijk te beperken. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruimten met bedfunctie van het kinderdagverblijf. Het compartiment heeft ene beperkte omvang van maximaal 200 m<sup>2</sup>.
- Indien brandwerende ramen, kozijnen en deuren toch noodzakelijk zijn worden ze zodanig uitgevoerd dat gebruikers hier geen last van ondervinden (vrijloopdrangers, kleefmagneet, etc) in ieder geval op belangrijke posities als toegangsdeuren voor leslokalen, groepsruimten en slaapruidten alsmede gangzones.
- Brandslanghaspels bij voorkeur als inbouw in wand uitvoeren. De vrije ruimte aan de onderzijde moet circa 250 mm bedragen in verband met de geleiderol en de afsluiter. De slang van een brandslanghaspel mag niet door een deur van een brandcompartiment gaan (dus niet in (vlucht)trappenhuizen plaatsen).
- Een draagbaar blustoestel met een inhoud van ten minste 6 kilogram sproeischuim (of een vergelijkbaar blusmiddel) behoort aanwezig te zijn in de volgende ruimten, ter keuze aan opdrachtgever (mede met het oog op onderhoud), de levering hiervan geschiedt door de school:
  - (In of nabij) technische ruimten (cv-ruimte, laagspanningsverdeelruimte etc.).
  - Onderwijsruimten met verhoogd brandgevaar.
  - Keuken van de kantine (thermische melder toegestaan).
  - Alle ruimten met een verhoogd brandgevaar.

Voor de ruimten van kinderopvang zijn specifieke brandveiligheidseisen van toepassing:

- De slaapruidte moet in een beschermd subbrandcompartiment liggen. Dat is een aparte ruimte binnen het gebouw die enige tijd beschermt tegen brand.
- Het gebouw moet een brandmeldinstallatie, rookmelders, zelfsluitende branddeuren en blustoestellen hebben.
- Gordijnen, vloerbedekking, versiering, speeltoestellen en meubelen moeten brandveilig zijn.

#### 3.1.2. Aanvalsplan

Met de brandweer moet de situering besproken worden van:

- Opstelplaats blusvoertuig.
- Vluchtwegen.
- Rook- en brandcompartimenten.
- Brandslanghaspels.
- Brandhydranten op terrein.
- Droge blusleidingen (grote of hoge gebouwen).

- Sleutelkluis.
- Brandmeldcentrale en bedieningspanelen.

### 3.1.3. *Ontruimingsinstallatie*

Indien een ontruimingsinstallatie verplicht is, dan moet een PvE worden opgesteld dat door de brandweer moet worden goedgekeurd. Vaak kan worden volstaan met een combinatie van een brandmeldinstallatie en signaalgevers. Deze signalen dienen in elke ruimte voldoende (volgens regelgeving) hoorbaar te zijn.

Er dient aandacht besteed te worden aan de voorwaarden voor een brandmeldinstallatie. Volgens het bouwbesluit 2021 is een brandmeldinstallatie (met volledige bewaking) noodzakelijk bij een kinderopvang voor kinderen jonger dan vier jaar met een gebruiksoppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> of als er meer dan zes kinderbedjes zijn op de eerste verdieping of hoger. Automatische doorschakeling naar de brandweer is alleen in het laatste geval van toepassing.

Hierbij maakt men voor de signaalgevers gebruik van de energievoorziening van de brandmeldinstallatie. De capaciteit van deze energievoorziening moet hier dan wel op zijn aangepast (zowel primair als secundair). In dit geval is het niet noodzakelijk de uitgaande verbindingen naar de essentiële apparaten, zoals signaalgevers, bedieningspanelen e.d., op storing te bewaken. Bij een dergelijke installatie moet nog worden opgemerkt dat, onafhankelijk van een brandmelding, de ontruimingsinstallatie handbediend in werking moet kunnen worden gesteld door middel van een bedieningspaneel.

### 3.1.4. *Noodverlichting*

De noodverlichting moet aangelegd worden conform wet- en regelgeving.

### 3.1.5. *Vluchtwegaanduiding*

De vluchtwegaanduiding moet aangelegd worden conform wet- en regelgeving. De (permanent verlichte) vluchtwegaanduidingen met pictogrammen kunnen gecombineerd worden met de noodverlichting.

Er dient rekening gehouden te worden met de specifieke voorschriften uit het bouwbesluit voor kinderopvang met bedgebied.

### 3.1.6. *Bliksembeveiliging*

De regelgeving vereist geen bliksembeveiliging. Of het noodzakelijk is voor de verzekering zal in ontwerpfase nog nader worden onderzocht.

### 3.1.7. *Overspanningsbeveiliging*

De inrichting van de overspanningsbeveiliging is afhankelijk van de omvang van de school. Uitgangspunt is één grofbeveiliging op de hoofdverdeler en vier middenbeveiligingen per 5.000 m<sup>2</sup> bvo. Daarvoor is het noodzakelijk om in de hoofdverdeelkast en in of nabij eventuele verdeelkasten met voedingen voor gevoelige apparatuur overspanningsafleiders aan te brengen:

- Een grofbeveiliging in de hoofdverdeelinrichting (25 kA, klasse B).
- Een middenbeveiliging in de onderverdeelinrichtingen (klasse B).

### 3.1.8. *Uitval van elektriciteit (noodstroomvoorziening)*

De volgende installatieonderdelen worden voorzien van een noodstroomvoorziening (op basis van accu):

- Noodverlichting (centraal of decentraal, tegenwoordig meestal decentraal).
- Brandmeldinstallatie.
- Ontruimingsinstallatie.
- Omroepinstallatie.
- Inbraakbeveiligingsinstallatie.
- ICT-servers (eigen UPS, dit betreft inrichting).

### 3.1.9. *(Door)valbeveiliging*

Deze dient te voldoen aan het Bouwbesluit en (arbo)eisen veilig werken op het dak. Houd hierbij rekening met opstelling van eventuele luchtbehandelingskasten en PV-panelen. Er moet een veilige toegang tot het dak worden voorzien.

### 3.1.10. *Veiligheidsaspecten kinderopvang*

Voor de ruimten van een kinderopvang dient rekening gehouden te worden met de volgende eis:

- Vloeren en hekken hebben eisen voor hoogteverschil en openingen zodat kinderen niet kunnen vallen of vast komen te zitten.

### 3.1.11. *Oproep mindervalidentoilet*

Het mindervalidentoilet moet worden voorzien van een signalering door middel van een trekkoord, een trekschakelaar en een bel met signaleringslamp. Deze moeten op een goed zichtbare plaats worden aangebracht. Registratie van deze signalering vindt plaats in de centrale receptie.

### 3.1.12. *Camerabewaking (CCTV)*

Het datanetwerk wordt ook gebruikt voor de camerabewaking. Aantal en locaties afhankelijk van het ontwerp, te bepalen door de installatieadviseur in overleg met de gebruikers. De camera's zelf vallen onder het inrichtingsbudget.

### 3.1.13. *Toegangscontrole*

Op buitendeuren toegangscontrole met salto beslag toepassen incl. tijdsbegrenzing. Videfoon om hoofdtoegangen te ontsluiten bij receptie en groepsruimten KDV/BSO.

### 3.1.14. *Aanwezigheids- of persoonsregistratie*

Er komt geen aanwezigheids- of persoonsregistratie.

### 3.1.15. *Inbraakbeveiliging*

- Het ontwerp van de inbraakalarminstallatie moet voldoen aan de volgende eis: BORG.

- In delen in- en uit te schakelen zijn.
- Alle buitentoegangsdeuren niveau B1 (3 minuten inbraakwerend).
- Zo mogelijk één buitendeur als hoofdtoegangsdeur aanmerken (de deur die toegang geeft tot het codebediendeel en waarboven de optische alarmgever aangebracht wordt). Het hang- en sluitwerk van de hoofdtoegangsdeur dient te voldoen aan het niveau B2 (een inbraakwerendheid van 3 minuten).
- Gevelelementen, waaronder te verstaan ramen en deuren dienen te voldoen aan het niveau B2.
- Opslagruimte waardevolle spullen inbraakwerend uitvoeren niveau C2 (10 cm steenachtige wanden, massieve deur 38 mm met 3 minuten inbraakwerend hang- en sluitwerk). Tevens dienen dergelijke deuren 'hufferproof' uitgevoerd te worden.

Bij het ontwerp van het gebouw moet in het kader van inbraakpreventie daarnaast aandacht zijn voor:

- Het vermijden van donkere gebouwhoeken.
- Toepassen van (schrik)verlichting bij poorten etc.
- Hang- en sluitwerk conform klasse BRL 3104 SKG 3 sterren.
- Het vermijden van opklimbaarheid.
- Het op de begane grond van binnenuit beglazen van ramen. Voorzie daarnaast puien die grenzen aan openbare ruimten van zo min mogelijk draairamen.

#### **3.1.16. *Nacht- c.q. waakverlichting***

Ter vermindering van de kans op inbraak dient een waakverlichting te worden aangebracht. De directie- en administratieruimten, alsmede lokalen op de begane grond en zichtbaar vanaf de openbare weg, dienen aan het plafond aan de gangzijde voorzien te worden van een armatuur met minimaal 15 lux lichtopbrengst in de ruimte, welke tezamen met enkele armaturen van de gangverlichting centraal geschakeld kunnen worden door middel van een schemeringsschakelaar. Bij het overdag inschakelen van de gangverlichting mogen de waakverlichtingsarmaturen in de lokalen niet mee ingeschakeld worden. In sommige gevallen kan de waakverlichting met de noodverlichting worden gecombineerd.

#### **3.1.17. *Schrikverlichting***

Er wordt niet in schrikverlichting (gevel) voorzien.

#### **3.1.18. *Buitenverlichting***

In verband met sociale veiligheid en inbraakbeveiliging wordt nabij entrees, fietsenstallingen en parkeerplaatsen buitenverlichting aangebracht. Hiervoor ledverlichting toepassen.

#### **3.1.19. *Legionella***

Installaties voor warm en koud tapwater uitvoeren conform bepalingen in ISSO-publicatie 55.1 Legionellabestrijding. Bij oplevering dient er een schone installatie afgeleverd te worden. Dit dient aangetoond te worden middels een watercontrole op alle tappunten.

### 3.1.20. *Terreinafscheiding*

De terreinafscheiding dient in het verdere ontwerptraject nader bekeken te worden. De wens is er om een functioneel buitenterrein te maken welke gedeeltelijk afgescheiden is door een hekwerk. Het overige deel is beschikbaar als park en wijkfunctie voor Beckum. Deze openbare functie is de rode draad voor het ontwerp van het terrein en de bijbehorende afscheiding. Hierbij moet rekening gehouden worden met de verschillende groepen en passende afsluiting per groep (cf. Ruimtelijk-Functioneel Programma van Eisen).

## 3.2. **Toegankelijkheid**

### 3.2.1. *Toegankelijkheid voor mindervaliden*

Eisen met betrekking tot toegankelijkheid voor mindervaliden conform Bouwbesluit. In het kader van de toegankelijkheid voor mindervaliden zijn de volgende aandachtspunten van belang:

- Breng bedieningsknoppen, sluitwerk en apparatuur aan op een hoogte van 90 tot 120 cm.
- Stem ook een deel van de loketten, balie, toonbanken, buffetten en garderobes op mindervaliden af.
- Creëer extra manoeuvreerruimte bij de toegangen tot het mindervalidentoilet en de lift.
- In verband met de integrale toegankelijkheid moeten mindervalidentoiletten worden opgenomen. Het aantal wordt bepaald door het Bouwbesluit, zoals ook uitgebreid beschreven is in het Handboek voor Toegankelijkheid.
- KDV moet eenvoudig toegankelijk zijn voor kinderwagens en buggy's.
- Er dient rekening gehouden te worden met parkeren voor mindervaliden (slechtzienden) door bijvoorbeeld het toepassen van kleuren en contrast.

### 3.2.2. *Entrees*

Pas om tochtverschijnselen te voorkomen tochtsluizen toe. Breng een voldoende lange schoonloopzone van minimaal 3 meter en bij drukke entrees 6 meter, die voorzien is van een schoonloopmat van het type Coral Duo of gelijkwaardig. Aangevuld met een verdiept liggend metalen rooster buiten of borstelmaten.

### 3.2.3. *Horizontaal verkeer*

Om opstoppingen te voorkomen moeten deuren, gangen, trappen en deurbreedtes zoveel mogelijk op piektijden worden afgestemd.

#### *Afsluitbaarheid, compartimentering en partieel gebruik*

Als er in de school sprake is van verhuur of gebruik door derden, dienen de betreffende delen van het gebouw in afsluitbare zones onder te worden gebracht, waarbij iedere afsluitbare zone van toereikend sanitair is voorzien. De beschikbaarheid van vluchtwegen moet natuurlijk ook geborgd blijven.

### 3.2.4. *Verticaal verkeer*

In een gebouw met meerdere bouwlagen dient een goede spreiding van trappen te worden gerealiseerd. De minimale breedte van trappen bedraagt 1,5 meter. De breedte wordt bepaald aan de hand van de piekhoeveelheid gebruikers.



#### *Mindervaliden- en goederentransport*

De niveauverschillen per verdieping dienen zoveel mogelijk te worden beperkt. Het vloeroppervlak van de liftkooi meet inwendig minimaal 1,10 x 1,40 m en heeft een sleutelschakeling aan de buitenzijde van de liftkooi. Het type lift dient afgestemd te worden op het gebruik en de hoogte van het gebouw; tot twee bouwlagen kan een platformlift volstaan. De liftinstallatie moet worden gekeurd door het Nederlands Instituut voor Liffttechniek. Voor een gebouw waar de hoogste verdiepingvloer boven de 20 meter ligt, is een brandweerlift vereist.

### 3.2.5. *Techniek*

Het is noodzakelijk dat de technische installaties in een gebouw eenvoudig bereikbaar zijn om deze te onderhouden, repareren of vervangen. .

#### *Kruipruimten*

Er wordt minimaal een kruipruimte toegepast onder de delen waar leidingen onder de vloer liggen. Aandachtspunten voor deze kruipruimten zijn:

- Voldoen aan de Arbo-voorschriften (werken in afgesloten ruimten).
- Minimale vrije hoogte 800 mm.
- Kruipluiken zodanig aanbrengen dat de afstand tot installatieonderdelen en tussen twee kruipluiken onder de vloer maximaal 18 meter is, rekening houdend met de fundering en indelingen.
- Vorstvrije en droge aanleg.
- Zwak geventileerd.
- Bodemafluiting.
- Drainage bij hoge grondwaterstand en/of bij slecht waterdoorlatende grondlagen.

#### *Schachten*

Bij het toepassen van een schacht geldt:

- Goede toegankelijkheid van schachten door deuren of toegangsluiken.
- Roosters op vloerniveau voor noodzakelijke veiligheid.
- Goede geluidsisolerende eigenschappen.

### 3.3. **Groenvoorzieningen**

Aan buitenzijde van gebouw en terrein worden voorzieningen ten behoeve van verbetering van de biodiversiteit voorzien.

In een drainagesysteem voor de beplanting wordt niet voorzien.

Er moet uitgegaan worden van natuur inclusief bouwen. Natuur inclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van de MFA. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van nest- en vleermuiskasten in de gevel van een gebouw, begroeide gevels en groene daken.

### 3.4. Materialen

#### 3.4.1. *Duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen en materiaaltoepassingen*

Bij de keuze van bouwmaterialen dient gebruik gemaakt te worden van de Trias Ecologica of driestappenstrategie, namelijk:

- Voorkom onnodig materiaalgebruik (hergebruik, minimaliseren hoeveelheden, voorkomen bouwafval).
- Gebruik eindeloze bronnen (bijvoorbeeld natuurlijke materialen zoals hout, vlas).
- Gebruik eindige bronnen effectief (slank construeren, gebruik secundaire grondstoffen, gebruik sloop- of kringloopmateriaal, maak constructies demontabel, gebruik standaardmaten, creëer geen hybride materialen die niet meer te scheiden zijn voor hergebruik).
- Alle toe te passen materialen dienen makkelijk reinigbaar, milieuvriendelijk en onderhoudsarm te zijn.
- Zorg bij voorkeur voor demontabele onderdelen en herbruikbare of hergebruikte materialen/onderdelen in het kader van circulair bouwen.
- De toepassing van circulaire materialen moet passen binnen de budgettaire kaders. Aanvullende budgettering zal door de stuurgroep worden besloten op basis van een TCO analyse.

De wens is om zowel de constructie als de installaties zo circulair/flexibel mogelijk toe te passen voor eventueel hergebruik/flexibiliteit; het gebouw dient zonder ingrijpende wijzigingen eenvoudig een andere functie te krijgen (bijvoorbeeld woningen of kantoren).

Gemeente Hengelo is eigenaar van het vrijgekomen sloopafval van de huidige school en de naastgelegen panden.

#### 3.4.2. *Vloeren en vloerafwerking*

Eisen voor de vloeren:

- Het draagvermogen afstemmen om het gebouw en de inhoud te kunnen dragen.

Uitgangspunten in relatie tot de vloerafwerking:

- Een vloerafwerking moet worden afgestemd op het beoogde gebruik in die ruimte. In dit kader zijn vooral reinigbaarheid, krasvastheid, slijtvastheid, gladheid en onderhoudskosten van belang.
- Voor de gladheid is een norm beschikbaar voor de antislipwaarde van een vloer; de DIN 511130-92. Voor een onderwijsruimte geldt klasse R9. In de keuken/uitgifte moeten conform de HACCP-normen alle vloeren volgens dit voorschrift worden afgewerkt, antislipklasse R10/R11. Bij de overgangen naar tegelvloeren bij sanitaire ruimten dorpels toepassen.
- Vloeren in toiletruimten urinedicht en naadloos afwerken en een holplint van minimaal 70mm hoog toepassen. Voorkant gelijk met wandafwerking.
- Voor vermindering van het schoonmaakonderhoud is een combinatie van een schoonloopmat en een droogloopmat aan te bevelen. Deze moeten een minimale lengte

hebben van 4 m<sup>1</sup>, buiten dienen afdoende schraap-/persroosters of gelijkwaardig aangebracht te worden.

- Bij de toepassing van linoleum of een gietvloer op een begane grondvloer zonder droge kruipruimte een vochtscherm toepassen, zodat optrekkend vocht en dus vochtschade wordt voorkomen.
- Bij overgang van natte naar droge ruimten, dorpels op de afscheiding aanbrengen.
- In de fietsenstalling en de techniekruimte bijvoorbeeld een gevulde betonvloer of losse betontegels toepassen; indien noodzakelijk met carborundum toeslag.

### 3.4.3. *Daken, dakafwerkingen en daklichten*

In het algemeen geldt voor het dak het volgende:

- Als er op het dak installaties komen, moeten deze met tegelpaden (breed minimaal 0,6 m) bereikbaar zijn en dient het dak voorzien te zijn van de nodige veiligheidsmaatregelen. Het dak moet van binnenuit bereikbaar zijn.
- Blijvend afschot van ten minste 15 mm per m<sup>1</sup>.
- Dakopstanden voldoende hoog, ten minste 120 mm. Nagaan of het mogelijk is om de geveldakopstand zó hoog te maken dat een aparte valbeveiliging voldoende is.
- Voor de dakafwerking zijn de isolatie en de waterdichte afdichting van belang.
- Dakafwerking moet geschikt zijn voor toepassing van PV-panelen. Dit geldt ook voor de brandveiligheid.

Algemene eisen daklichten:

- Eventueel aan te brengen lichtkoepels en lichtstraten dienen dubbelwandig en in slagvast materiaal uitgevoerd te worden. Koepels dienen inbraakwerend gemonteerd te worden.

### 3.4.4. *Buitenwanden, buitenwandafwerking en buitenwandopeningen*

Aandachtspunten voor buitenwanden, buitenwandafwerking en buitenwandopeningen:

- Minstens 35% transparantie in gevel toepassen voor een open structuur
- Voor KDV en peuters ook buitenwandopeningen op maaiveld maken, zodat ze naar buiten kunnen kijken.
- Gevels moeten met eenvoudig materieel bereikbaar zijn voor reiniging en onderhoud, zodat er geen dure gevelonderhoudinstallatie noodzakelijk is (bijvoorbeeld een vlak en toegankelijk pad van 2 m<sup>1</sup> breed).
- Voorzie de onderste bouwlaag van het gebouw zoveel mogelijk van vandaalbestendige materialen.
- Veiligheidsbeglazing toepassen tot een hoogte van 1400mm toepassen.
- De gevels moeten geschikt zijn om camera's op te hangen. Hiervoor ook voldoende loze voorzieningen opnemen.
- Pushbars toepassen aan binnenzijde toegangsdeuren

### 3.4.5. *Binnenwanden, binnenwandafwerking en binnenwandopeningen*

Aandachtspunten ten aanzien van binnenwanden, binnenwandafwerking en binnenwandopeningen:

- Deuren tussen verblijfsruimten voorzien van kijkbeveiliging. Glasstrook naast deur is ook een optie.
- Voor niet-dragende wanden is het aan te bevelen om eenvoudig te plaatsen en te slopen tussenwanden toe te passen, zodat bij een verbouwing de overlast van stof en afvalmaterialen beperkt blijft. Denk in dit kader ook aan de plaatsing van bekabeling/schakelaars; bij voorkeur niet in te verplaatsen wanden.
- Niet-dragende wanden moeten boven het plafond worden doorgezet tot aan de bouwkundige vloer ter voorkoming van omloop- en overspraakgeluid.
- In sanitaire ruimten sanitaire volkern wandsystemen toepassen, zodat deze ruimten gemakkelijk te reinigen zijn. Ruimte tussen vloer-wand en wand-plafond moet 0,15 m bedragen, afhankelijk van de balans tussen schoonmaakbaarheid, sociale controle en ongewenst gluren. Deuren softclosed uitvoeren en voorzien van vingerklembeveiliging.
- Voor personeelstoiletten uitgaan van traditionele opzet van de scheidingswanden.
- Wandafwerking: pas een doelgroepbestendige, onderhoudsarme wandafwerking toe bij ruimten als gangen, trappen etc. Bijvoorbeeld wanden met spaanplaat-melamine lambrisering met erboven sauswerk op glasvezelbehang of spuitwerk of coating of PV Storax. Wandafwerking moet voldoen aan schrobklasse 1
- Pas onderhoudsarme plinten toe, overweeg in de wand verwerkte plinten (lambrisering als plint of dunne aluminium plinten).
- Hoekbeschermers aanbrengen bij binnenwanden waarlangs intensief verkeer te verwachten is.
- Waar deuren tegen wanden, kolommen etc. kunnen slaan, vloerstoppen of stootrubbers aanbrengen.
- Stompe deuren toepassen.
- Deuren moeten stootvast zijn en afgewerkt met onderhoudsvrij materiaal.
- De afwerking van een binnendeur moet glad en goed afwasbaar zijn.
- Deuren en kozijnen in brandscheidingen uitvoeren met gecertificeerd systeem (deur, kozijn en glas).
- Deuren in gebied van KDV en peuters moeten voorzien zijn van een vingerklembeveiliging

De wanden van de volgende ruimten dienen afgewerkt te worden met waterdichte coating:

- Toiletten, doucheruimten en keukens.
- In werkkasten (circa 1 m<sup>2</sup>) ter plaatse van de uitstortgootsteen.
- Pantry's ter plaatse van het aanrecht (tot circa 60 cm) boven het aanrechtblad.

In de keuken/uitgifte wordt op commerciële basis voedsel (voor)bereid. Daarom zijn hier de HACCP-normen van toepassing. In ruimten waar deze HACCP-normen van kracht zijn, moeten alle betreffende wanden volgens voorschrift worden betegeld of worden voorzien van waterdichte coating.

#### 3.4.6. *Hang- en sluitwerk*

- Te openen delen bij binnenwand- en buitenwandopeningen ook van sluitwerk voorzien.
- Het sluitplan tijdens de ontwerpfase in overleg met de school opstellen.

- Alle deuren voorzien van een gelijksluitend sleutelsysteem in meerdere niveaus en met generale hoofdsleutel. Elektronische sleutels hebben de voorkeur voor leerlingentree en hoofdentree.
- Hang- en sluitwerk moet passen bij de zwaarte van de deur (deuren afhangen met minimaal drie scharnieren of paumelles) en moet berekend zijn op zwaar en intensief gebruik.
- Sluitplaten type langschild, door en door bevestigen in verband met zwaar en intensief gebruik. Deuren in gebied van KDV en peuters krukken plaatsen op 1500mm hoog. Dit geldt ook voor de buitendeuren.
- Alle deuren voorzien van deurstoppers op wand en/of vloer.
- De deuren voor spreekkamers, vergaderruimten en kantooruimten worden voorzien van valdorpels hierdoor is een maximale geluidsisolatie mogelijk tot 50 dB. Bij het sluiten van de deur wordt de valdorpel zowel aan de slot- als scharnierzijde door middel van het bedieningsmechanisme naar beneden gedrukt. Op deze manier ontstaat een optimale afdichting. Het kozijn van de deur is voorzien van drie rubber dichtingen waarmee drie aanslagvlakken tegen de deur gecreëerd worden. Met deze rubber dichting is een maximale geluidisolatie mogelijk tot 48 dB.
- Buitendeuren voorzien van windvanger en deurstopper.
- Brandwerende deuren in verblijfsruimten moeten voorzien worden van een deurdranger met vrijloop, die aangesloten wordt op de brandmeldinstallatie.

#### 3.4.7. *Trappen, balustrades en leuning*

Voor trappen, balustrades en leuning geldt dat:

- De aantreden stroef (anti-slip) en slijtvast moeten zijn.
- De breedte van de trap op het te verwachten aantal gebruikers wordt afgestemd, dat afhankelijk is van het ontwerp, met een minimum (tussen de leuning) van 1.500 mm.
- Bij trappen breder dan 2.200 mm een tussenleuning toegepast moet worden.
- Bij hoogteverschillen > 2.400 mm een tussenbord toegepast moet worden.
- Kies voor een luie trap zodat gebruik door ouderen of ouders met kinderen minder inspanning vergt.
- Stalen trappen bij een onjuiste detaillering geluidsoverlast veroorzaken; hiertegen moeten maatregelen genomen worden.
- Denk aan lagere leuning voor de kleuters

#### 3.4.8. *Plafondafwerking*

Bij de keuze van de toe te passen plafonds dient rekening te worden gehouden met:

- Geluidsabsorptie dient te voldoen aan de eisen als gesteld in dit document.
- Plafonds moeten voldoen aan minimaal brandklasse A1
- Kleur. Donkere kleuren hebben een slechtere reflectiewaarde en zorgen ervoor dat er meer verlichtingsvermogen moet worden toegepast om de verlichtingssterkte te halen.
- Het voorkomen van geluidstekken (vooral boven verlaagde plafonds bij sterk geluidsisolerende binnenwanden).
- Brandveiligheid.
- Het voorkomen van stofophoping.

- Boven het plafond geplaatste installatievoorzieningen; deze dienen eenvoudig bereikbaar te zijn.
- Eenvoudig te de- en hermonteren systeemplafonds.
- Eenvoudig te demonteren plafondplaten, dus bij voorkeur platen van maximaal 600 x 1.200 mm<sup>2</sup> en *niet* toepassen van verdekt systeem.
- Bereikbaarheid van technische onderdelen waarborgen.
- Zo min mogelijk sprongen in hoogte van plafonds, tenzij deze bij scheidingen van ruimten zijn opgenomen.
- Toepassing van waterbestendige plafonds in vochtige ruimten.
- In het plafond te plaatsen installaties, zoals verlichting, roosters, sensoren etc.
- De benodigde opstelruimte van vouw- of panelenwanden.
- In speellokaal balvast plafond toepassen.

In de volgende ruimten zijn geen (systeem)plafonds nodig:

- Technische ruimten.
- Bergingen.

#### 3.4.9. *Bestrating*

- Buitenbestrating terrein in nader overleg met de gebruikers uitwerken.
- Bestrating langs de gevel dient zodanig gerealiseerd te worden dat gevelreiniging op een eenvoudige wijze mogelijk is.

#### 3.4.10. *Grondbalans*

Een plan ontwikkelen met een, op de locatie, gesloten grondbalans, zodat er (in principe) geen grond aan- of afgevoerd hoeft te worden, tenzij een andere grondsoort nodig is voor een specifieke toepassing.

## 4. Energie en water

### 4.1. Energie

#### 4.1.1. Energieprestatie

De energieprestatie dient minimaal ENG (Energie Neutraal Gebouw) te zijn.

### 4.2. Regelinstallatie

- De te realiseren warmte- en luchttechnische installatie dient opgebouwd te zijn uit een aantal afzonderlijke groepen. Elke groep dient voorzien te worden van een eigen temperatuurregeling. Het verdient de voorkeur ruimten met een gelijk gebruiksprofiel in de plannen te clusteren. Het aantal groepen en de omvang van deze groepen dient afgestemd te zijn op het gebruiksprofiel van de betreffende ruimten. Nader overleg met de gebruikers over de indeling is noodzakelijk tijdens de ontwerpfase.
- Er zal per ruimten worden gemeten en geregeld.
- Er dient één gebouwbeheersysteem te worden toegepast in webbased uitvoering op basis van open source/software en met een gebruiksvriendelijk dashboard. De gebouwenbeheer en ICT moeten altijd toegang hebben over alle (hoofd/admin) wachtwoorden, installatiecodes etc. op het allerhoogste niveau. Verder dient het systeem te bestaan uit eenvoudige digitale regelapparatuur in een stand-alone uitvoering met koppeling op het gebouwbeheersysteem. Gebruikstijden en vakanties moeten eenvoudig aangepast kunnen worden. Voorkeur van de gebruiker is PRIVA. Mede gezien de mogelijkheid om uit te breiden en de kennis en kunde bij meerdere adviseurs.
- De installaties van de verschillende gebruikers moeten regeltechnisch gezondeerd worden ten behoeve van het avondgebruik. Voor het gebruik van ruimtes in de avond worden overwerk timers aangebracht per zone
- De installaties mede ontwerpen op een verlaagde nachttemperatuur, gebaseerd op een optimaal opstookprogramma vanuit de regelinstallatie. Indien er gekozen wordt voor vloerverwarming, dan is dit niet van toepassing en wordt het vloersysteem 24u geactiveerd.
- Het gebouwbeheersysteem dient een historie- en logboekfunctie over meerdere jaren (minimaal 5 jaar) te bezitten.
- Een optimaliseringsapparaat toepassen met centrale klok. De regeling dient minimaal uitgevoerd te zijn met een dag-, avond-, week- en jaarklok. In het gebouw worden slimme meters toegepast voor bemetering van water en elektra. Deze meters zijn voorzien van pulsen en zijn aangesloten op de regelinstallatie. Voor de gebruikersinstallatie wordt de elektra apart bemeterd. Tussen bemetering per gebruiksfunctie/gebruiker conform wensen opdrachtgever.
- Het energieverbruik wordt geregistreerd in het gebouwbeheersysteem.
- Voor optimalisatie werking installatie en energieverbruik moet een monitoringstool zoals bijvoorbeeld E-view worden toegepast.

### **4.3. Verwarming**

#### **4.3.1. Warmteopwekking**

De wijze van warmteopwekking wordt bepaald door de installatieadviseur in samenspraak met de stakeholders en het ontwerpteam, met als uitgangspunt zo energiezuinig mogelijk. De warmteopwekking dient gasloos te worden gerealiseerd

#### **4.3.2. Warmteafgifte en -distributie**

Om de minimale temperatuur te halen moet er, zeker in de wintermaanden, warmte aan de ruimten worden overgedragen. Dit kan door lucht, convectie of stralingsverwarming.

Voor alle verwarmingssystemen geldt dat ze:

- Afsluitbaar en inregelbaar moeten zijn.
- Per groep of verwarmingslichaam regelbaar moeten zijn.
- Flexibel moeten zijn om later nog gewijzigd te kunnen worden.

Groepsindelingen zijn noodzakelijk om de verwarmingsinstallatie optimaal te regelen.

Afhankelijk van het ontwerp zijn er separate groepen gewenst voor:

- Luchtverwarming.
- Boilers (bij voorkeur direct gestookte).
- Restauratieve voorzieningen.
- Clusters/gebouwdelen met andere bedrijfstijden.

Indien radiatoren of andere verwarmingslichamen toegepast worden op locaties waar personen op kunnen gaan staan of zitten, maatregelen nemen om dit geheel te voorkomen of de verwarmingslichamen dusdanig bevestigen dat deze het extra gewicht kunnen dragen. In verband met schoonmaakbaarheid bij voorkeur geen radiatoren toepassen.

Houd rekening met de functie en bezetting van de ruimte, in bijvoorbeeld kantoren is meestal een andere warmtevraag (eerder en meer) dan bij lokalen.

#### **4.3.3. Regeling verwarming**

- Verwarming is voorzien van weersafhankelijke voorregeling van aanvoerwater-temperatuur.
- Verwarming kan per ruimte worden ingeregeld (via GBS of per persoon/gebruiker).
- Naregeling per ruimte voorzien.

#### **4.3.4. Energiezuinige verwarming**

- Benut zoninstraling in de winter en voorkom deze in de zomer.
- Realiseer een compartimentering van de verwarming die is gerelateerd aan het gebruik van de ruimten.
- Beperk transmissieverliezen door het ontwerpen van een compact gebouw
- Beperk temperatuurverschillen tussen ruimten.



#### 4.3.5. *Beperking warmtelast*

Maatregelen nemen om de warmtelast te beperken, zoals elektrische buitenzonwering gestuurd op zonnensensoren. Uitwerking volgt tijdens de ontwerpfase.

### 4.4. **Koeling**

Er moet actieve koeling worden conform energie-efficiëntie eisen frisse scholen klasse B

Voor de serverruimte aanvullende koeling met een splitunit toepassen. De patchkasten plaatsen in een separate ruimte.

### 4.5. **Ventilatie**

#### 4.5.1. *Regeling ventilatie*

De ventilatie is voorzien van een regeling afhankelijk van het gebruik Tijdsafhankelijk aan- en uitschakelen en CO<sub>2</sub>-sturing met VAV-kleppen in lokalen en ruimten met wisselende grote bezetting. Let op positie CO<sub>2</sub> meter. Deze dient niet in de buurt van deur of te openen raam geplaatst te zijn. Vanuit het LCVS (landelijk commissie ventilatie scholen) is er een eis om de CO<sub>2</sub> waarden zichtbaar op een display in de ruimten te tonen. Advies is om dit toe te passen middels een display in de ruimte. De gebruiker kan dan zien of de waarden binnen de norm zijn en eventuele afwijkingen zijn sneller zichtbaar.

In ruimten met beperkte ventilatie (2-3voudig) wordt uitgegaan van een constante ventilatiehoeveelheid.

#### 4.5.2. *Energiezuinige ventilatie*

Bij gebalanceerde ventilatie dient warmteterugwinning (wtw) met een rendement van minimaal 75% toegepast te worden en deze dient te voldoen aan de ErP 2018. Ook dient er maximale vochtterugwinning via het warmtewiel plaats te vinden.

### 4.6. **Elektra**

#### 4.6.1. *Elektriciteitsvoorziening*

Het elektrisch vermogen wordt voorzien door een elektrische nutsaansluiting. Afhankelijk van de capaciteit van deze aansluiting zal een trafo noodzakelijk zijn. Er moet op de begane grond of op het terrein een transformatorruimte (traforuimte) komen. Afstemming met nutsbedrijven hierover moet tijdig in het ontwerpproces plaatsvinden door de installatieadviseur.

#### 4.6.2. *Energievermindering en PV-panelen*

Om op elektrotechnisch gebied het energiegebruik te beperken moet in eerste instantie het benodigde elektrisch vermogen worden beperkt. Vervolgens kan (een deel van) de elektrische energie door PV panelen duurzaam worden opgewekt.

De brandveiligheid van het dak bij plaatsing van PV panelen vergt wel afstemming met verzekering. Dit kunnen significant hogere eisen stellen. Er wordt nu uitgegaan met huidige gangbare eisen.

Pas voor energievermindering toe:

- Centraal uitschakelen van kracht- en lichtgroepen buiten gebruikstijden.
- Veegschakeling per verdieping of per gebruiker.

#### 4.6.3. *Infrastructuur*

De leidinglengtes van grote vermogens dienen zo klein mogelijk gehouden te worden.

Eisen met betrekking tot de infrastructuur:

- Vanuit de hoofdaansluiting wordt de hoofdverdeelinrichting gevoed, die voorzien is van een reservecapaciteit van 20%. Vanuit deze hoofdverdeelinrichting worden door middel van voedingsleidingen en kabelwegen de verdeelinrichtingen aangesloten.
- In een aparte afgaande groep ten behoeve van PV-panelen voorzien.
- De voedingsleidingen moeten zoveel mogelijk in aaneengesloten kabelwegen worden aangelegd. Bekabelingen voor sterkstroom en zwakstroom moeten in afzonderlijke compartimenten komen. Voor de data- en telecommunicatie moet in de kabelgoten in een gescheiden compartiment worden voorzien. Dit laatste geldt zowel voor horizontale als voor verticale leidingen. Verticale opbouwleidingen dienen in een slagvaste buis te worden ondergebracht. (opbouw zoveel mogelijk vermijden).
- Voor de voeding van warmte- en luchttechnische installaties en liftinstallaties moeten afzonderlijke voedingskabels de hoofdschakelinrichting met de verdeelinrichtingen verbinden. Ook deze subverdeelinrichtingen moeten geschikt zijn voor een vermogens-toename van 20%.
- De schakel- en verdeelinrichtingen moeten voldoen aan de volgende eisen:
  - 20% reservegroepen en effectieve uitbreidingsruimte voor latere toevoegingen en wijzigingen.
  - Een standaard berekende hoofdschakelaar en installatieautomaten voor de eindgroepen.
  - Per bouwdeel minimaal één gecombineerde verdeelkast voor licht en krachtstroom.

### 4.7. **Water**

#### 4.7.1. *Visie op waterkringloop*

In de ontwerpfase dient de waterkringloop in de school beoordeeld te worden om duurzaam om te gaan met drinkwater. Daarbij geldt het minimaliseren van het gebruik door:

- Gebruik te maken van grijswater (gecombineerd met een eigen opslag/bron).
- Waterbesparende (met uitstroombegrenzing door middel van drukknoppen) en vandaalbestendige kranen toe te passen.
- Het aantal warmwaterpunten te beperken.
- Kranen zo te selecteren dat de handen goed onder de waterstraal gehouden kunnen worden.
- Toiletten van een waterzuinige spoeling te voorzien.
- Keerkleppen conform regelgeving toe te passen.
- Minimaal 1 afsluiter per verdieping toe te passen.

#### 4.7.2. *Waterleidingnet*

Voor de waterinstallatie moet er een waterleidingnet worden aangelegd vanaf de watermeter tot aan de diverse sanitaire aansluitpunten.

Aan de buitengevel afsluitbare koudwatertappunten opnemen in overleg met de gebruikers.

Eisen met betrekking tot waterleidingen:

- Koudwaterleidingen moeten dampdicht zijn geïsoleerd.
- Waterleidingen waaraan vorstschade kan ontstaan, moeten worden voorzien van een zelfregelende elektrische leidingverwarming en isolatie. Dit dient tot een minimum te worden beperkt.

#### 4.7.3. *Warm water*

Of warm water centraal of decentraal wordt opgewekt is afhankelijk van de capaciteitsberekening en de locaties waar warm water nodig is. Veel toegepast zijn: elektrische boiler of zonneboiler. De installatieadviseur moet bij de uitwerking van het plan een onderbouwde keuze maken.

Warmwaterleidingen moeten zoveel mogelijk in lengte worden beperkt en thermisch worden geïsoleerd, met uitzondering van de in het zicht gemonteerde leidingen. In onder andere de volgende ruimten moeten warmwaterpunten komen:

- Werkkasten.
- Keuken.
- Doucheruimte.
- Pantry's.
- Toiletruimten voor medewerkers.

De installatieadviseur dient in overleg met de stakeholders per ruimte de aantallen koud- en warmwateraansluitingen te bepalen.

Er komt geen warm water op de wastafels in sanitaire ruimten. Warmwaterpunten ter plaatse KDV en peuters voorzien van temperatuur begrenzing.

#### 4.7.4. *Regeling*

Koudwaterleidingen niet aanleggen bij 'hotspots', omdat deze dan kunnen opwarmen. Legionellavrij ontwerpen conform passende normen.

#### 4.7.5. *Binnenriolering*

- Mits noodzakelijk dienen er in de toiletgroepen en keuken vloerputjes aangebracht te worden.
- Bij toepassing van kunststof leidingen in de keuken (heet water) dienen deze doorlopend ondersteund te worden.
- Op tactische locaties dienen ontstoppingspunten gemaakt te worden.

#### 4.7.6. *Hemelwaterafvoer*

- Vulvul hemelwaterafvoersysteem toepassen (Pluvia of gelijkwaardig).
- Als binnen het gebouw hemelwaterafvoeren worden opgenomen, moeten deze plaatselijk dampdicht en akoestisch worden geïsoleerd, zodat ze voldoen aan de akoestische eisen van het gebouw. Inpandige pluvia's moeten goed bereikbaar zijn.
- Horizontale en verticale hemelwaterafvoeren binnen de gevel en het dak isoleren in verband met condensvorming en geluid.

#### 4.7.7. *Terreinriolering*

- De waterafvoer van de terreinverharding (terreinriolering) moet worden aangesloten op de hemelwaterafvoer voor de daken.
- Vanuit de bouw rekening houden met goed bereikbare ontstoppingsputten (binnen en buiten het pand) voor het riool.

#### 4.7.8. *Waterhuishouding bodem*

De hemelwaterafvoer, infiltratie en/of opvang realiseren op basis van eisen van de gemeente en het bestemmingsplan. Ga in de basis uit van opvang op eigen terrein van de hemelwaterafvoer.

## 5. Inrichting gebouw en terrein

### 5.1. Vaste inrichting gebouw

Voor vaste inrichting moeten de volgende onderdelen worden opgenomen:

- Een adequate bewegwijzering door het gehele gebouw en buitenterrein. Deze bewegwijzering staat los van de (elektronische) aanduidingen van de vluchtwegen.
- Lokaalaanduidingen (inclusief ruimtenummers).
- Gevelopschrift (naam MFA).
- Vaste keukenvoorzieningen (kantine):
  - Aanrechtblad met spoelbak en waterkraan.
  - Aanrechtkastjes.
  - Boven keukenkasten.
  - Nader te bepalen (inbouw)apparatuur (budget bouw). Inclusief afzuigkap.
  - Afwasvoorziening.
- Vaste pantryvoorzieningen (school):
  - Aanrechtblad met spoelbak en waterkraan.
  - Aanrechtkastjes.
  - Nader te bepalen (inbouw)apparatuur (budget inrichting, niet budget bouw).
- Brandveilige brievenbus.
- Brandweerbuis en/of brandweerkastje (in overleg met brandweer te bepalen en nabij hoofdentree in metselen of vastlassen).
- Zorg voor achterhout voor digiborden en overige vaste inrichting (let daarbij op de dikte van de wand wanneer borden aan beide zijden van één wand worden toegepast). Slaapruimten KDV dusdanig vormgeven dat per slaapkamer 6 bedden kunnen worden opgesteld.
- Garderobes dicht bij groepsruimten/leslokalen positioneren maar buiten de leerpleinen/speelhal houden
- Wasruimte voorzien van een bouwkundige sokkel van 50 cm hoog ten behoeve van wasmachine en droger zodat vulopening op circa 70 tot 85 cm zit.

#### 5.1.1. Sanitaire inrichting

Vaste sanitaire inrichting die moet worden opgenomen als onderdeel van het bouwbudget;

- In jongens-/herentoiletgroepen is een combinatie van urinoirs en een toiletpot gewenst. De opdrachtgever moet aangeven of er alleen gender neutrale toiletten gewenst zijn
- Vrijhangende toiletputten.
- In KDV kindertoiletten en per sanitaire ruimte een peuter wastrog met twee kraantjes op 52 cm, veiligheidsspiegels op 65 cm.
- Aansluitingen voor stroom, (warm)water, afvoer ten behoeve hoog-laag commode
- Urinoirs.
- Wastafels.
- Uitstortgootstenen.
- Spiegels in sanitaire ruimten, bij voorkeur vlak in tegelwerk aanbrengen met ruimte tussen wastafel en spiegel voor zeepdispenser.
- Alle sanitaire toestellen voorzien van een stopkraan.

- Alle sanitaire ruimten zijn van het water af te sluiten door middel van één kraan boven het systeemplafond.
- De toestellen worden uitgevoerd in standaard wit kristalporselein van een A-merk.
- De voorgeschreven aantallen en de uitvoering van de sanitaire toestellen kunnen in overleg met de opdrachtgever worden gewijzigd.

## 5.2. Vaste inrichting terrein

- Terrein moet beschikken over zowel zon als voldoende schaduwplekken. Specifieke aandacht ook voor het KDV. De exacte inrichting dient in overleg met de betreffende beleidsadviseurs en/of ontwerpende partijen afgestemd worden.
- Buitenterreinen en ingangen gebouwen moeten goed bereikbaar zijn voor leveranciers en hulpdiensten
- Pas een combinatie toe van oplossingen voor het stallen van fietsen, zoals:
  - Een aantal 'nietjes' die voorkomen dat te grote aantallen fietsen (tegelijk) omvallen (bijvoorbeeld 1 nietje ten opzichte van 12 fietsen).
  - Traditionele fietsenstandaard.
- De fietsenstallingen dienen zodanig gepositioneerd te worden dat deze, buiten schooltijden, ook gebruikt kunnen worden door omliggende wijk en sportfaciliteiten. Hierbij dient ook rekening gehouden te worden met verlichting en camerabewaking.
- Een overdekte fietsenstalling voor medewerkers voor 20 fietsen inclusief minimaal 6 oplaadpunten voor elektrische fietsen en krachtsroom.
- Voldoende grote buitenbergingen.
- Op het terrein moet rekening worden gehouden met de plaatsing van afvalcontainers en het verwerken van afval (incl. scheiding).
- Bepanting rondom het gebouw (indien van toepassing) maximaal 1 m<sup>1</sup> hoog .
- Hekwerk uitvoeren in type dubbelstaafmat hekwerk aansluitend bij de overige terreininrichting. Toegangspoorten voorzien van dubbele/enkele draaiporten. Het buitenterrein en bijbehorende hekwerken en poorten worden nader afgestemd met de gebruikers.
- De hekwerken moeten afsluitbaar zijn en voorzien van borden verboden toegang. De sloten moeten meegenomen worden in het sluitplan.
- De genormeerde 3 m<sup>2</sup> speelterrein per leerling is onvoldoende voor IKC De Bleek. Gezien de nadruk op buitenonderwijs en de verbinding met de natuur dient er rekening gehouden te worden met aanzienlijk meer dan 300 m<sup>2</sup> speelterrein. Er is meer nodig dan het minimum: Een grote, groene buiten speelomgeving met gevarieerde invulling.
- Separaat omheinde buitenruimte voor KDV voorzien, omvang minimaal 3,5 m<sup>2</sup> per kind en voorzien van passende inrichting die voldoet aan de regelgeving. De inrichting valt buiten het bouwbudget. Hekwerk moet minimaal 1,20 m hoog zijn, dubbelstaafmat direct toegankelijk vanuit groepsruimten. Poorten in hekwerk KDV voorzien van driepuntsluitng "kidlock"
- Het parkeren ten behoeve van de MFA dient meegenomen te worden in de planvorming van de gemeente. Dit geldt ook voor de fietsenstallingen. Het uitgangspunt is het creëren van één parkeerbalans voor het gehele ontwikkelgebied (school, sport en cultuur). Hierbij

dient in ieder geval voldoende parkeergelegenheid voor de in het PvE benoemde activiteiten gerealiseerd te worden.

### **5.3. Technische (aansluit)voorzieningen van gebruikersinstallaties**

#### **5.3.1. Aansluitvoorzieningen t.b.v. vaste en losse inrichting en gebruikersinventaris**

Voor een nuttig gebruik van elke ruimte dienen op de functie van die ruimte afgestemde (technische) voorzieningen te worden opgenomen. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met de stakeholders

#### **5.3.2. Demarcatie gebouw en inrichting**

Alle installaties dienen aangelegd te worden tot en met de aansluitpunten in wand, vloer of plafond met voldoende afsluiters. De specifieke inrichting dient op de gebruikersinstallatie aangesloten te kunnen worden. Bij voorkeur geen gebruik maken van aansluitingen in de vloer, omdat deze altijd verkeerd zitten. Dit geldt ook vloerdozen

#### **5.3.3. Wandcontactdozen 230V en 400V**

*Voor algemeen gebruik en gebruikersinstallaties*

- Schakelmateriaal en wandcontactdozen toepassen van A-merken in kindveilige uitvoering.
- De installatieadviseur bepaalt in overleg met de school de aantallen wandcontactdozen voor algemeen gebruik en gebruikersinstallaties. Hierbij geldt minimaal de NEN 1010.
  - Per werkplek minimaal 2 dubbele wandcontactdozen
  - Per groepsruimte of leerplein minimaal 4 dubbele wandcontactdozen
- De benodigde krachtgroepen moeten op een afzonderlijke eindgroep worden aangesloten.
- Contactdozen dienen te worden aangesloten op afzonderlijke eindgroepen van de schakel- en verdeelinrichting van de lichtinstallatie, tenzij anders vermeld.
- Het gebruik van meervoudige contactdozen 230V passend in één inbouwdoos is niet toegestaan.
- De stroomvoorziening van datanetwerkcomponenten moet op aparte groepen worden gezet.
- Een scheiding aanbrengen in de stroomvoorziening van netwerkcomponenten ten opzichte van andere facilitaire componenten en de noodstroomvoorziening voor de hoofdcomponenten (serverruimte/-kast).

#### **5.3.4. Data- en telefooninstallatie**

- Anticiperen op het gebruik van draagbare devices door leerlingen en medewerkers die simultaan gebruik maken van een draadloos datanetwerk.
- Voor telefoon- en datacommunicatie voorzien in een datanetwerk, categorie 6A. Het draadloze dataverkeer vindt plaats via access points (AP's). De locatie van de AP's zal afhankelijk zijn van de op te leveren ruimte. De voorkeurslocatie van de AP's is onder het plafond.
- Alle data aansluitpunten boven de verlaagde plafonds 2-voudig/dubbel uitvoeren. De reden is de explosieve toename van draadloze apparaten in de scholen, en het feit dat

deze aansluitpunten ook voor DECT telefonie zenders en eventuele uitbreidingen voor camerabewaking in de toekomst kunnen worden toegepast.

- Ook zien we dat het vaak beter is om twee WiFi Accesspoints op een lager zendvermogen toe te passen dan één WiFi Accesspoint die op een ongewenst hoog (stralings)vermogen moet worden ingesteld.
- De verschillende gebruikers moeten hun datanetwerken kunnen koppelen op een eigen patchkast, die aangesloten worden op een ISRA punt. Koppeling naar buiten, moet door elke gebruiker apart voorzien worden.
- Uitgaan van 19 inch patchkasten.
- De koppeling tussen de patchkasten (hoofdschakelaars) uitvoeren in glas in verband met toename van dataverkeer.
- Vaste data-aansluitpunten aanbrengen voor gebruikersinstallaties, zoals werkstations, tv-schermen/mededelingenschermen, bewakingscamera's en multifunctionals. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met de school. Denk eraan dat er voldoende datapunten in de technische ruimte en voor de PV panelen wordt opgenomen.
- Actieve componenten maken geen deel uit van de gebouwgebonden inrichting.

Uitgangspunten voor aansluitpunten in leslokalen/groepsruimten:

- 1 open poort voor communicatie middels het GBS.
- 2 dubbel data-aansluitpunt
- 4 dubbele wandcontactdozen.
- 1 dubbel data-aansluitpunt boven verlaagd plafond ten behoeve van access point.

### 5.3.5. *Mededelingensysteem*

Ten behoeve van de informatievoorziening wordt binnen het gebouw een datanetwerk voor een tv-circuit c.q. mededelingensysteem aangebracht te worden.

### 5.3.6. *Geluidsversterkerinstallatie schooldeel*

Ten behoeve van een (mobiele) geluidsversterkerinstallatie bekabelde aansluitpunten aanbrengen. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met de school.

### 5.3.7. *Lestijdensignaleringsysteem schooldeel*

Voor signalering van start en einde van lestijden moet een lestijdenvoorziening worden voorzien. Deze moet hoorbaar zijn in het hele schoolgebouw. De lestijdensignalering moet programmeerbaar zijn. Deze lestijdensignalering combineren met een omroepinstallatie. De lestijdensignalering dient eventueel ook buiten het gebouw hoorbaar te zijn.

De lestijdensignalering indelen in verschillende groepen. Het toe te passen systeem dient simpel aan te passen zijn door een beheerder/conciërge.

### 5.3.8. *Omroepinstallatie MFA*

Er moet in het hele gebouw een verstaanbare omroepinstallatie beschikbaar zijn. Omroep moet mogelijk zijn bij de receptie. Naast programmeerbare omroepen moeten ook incidentele omroepen uitgevoerd kunnen worden. De omroepinstallatie dient wel/niet in verschillende groepen te worden verdeeld.



**5.3.9. Centrale antenne-installatie (CAI)**

Niet van toepassing.

**5.3.10. Tijdinstallatie**

Niet van toepassing.

**5.3.11. CCTV MFA**

Er zijn loze leidingen ten behoeve van aansluitpunten nodig op specifieke plekken ten behoeve van camerabewaking, zoals bij de hoofdentree of bij de fietsenstalling. De HD-camera's zelf, de databekabeling en de benodigde programmatuur/installatie valt onder het inrichtingsbudget. Locatie en aantallen te bepalen door installatieadviseur in overleg met de stakeholders.

Denk bij het positioneren van de camera's ook aan beplanting.

**5.3.12. Gasaansluitingen**

Niet van toepassing.

## **6. Aanvullende aandachtspunten**

### **6.1. Aandachtspunten technisch onderhoud**

- Ontwerpen voor slim onderhoud en weinig onderhoudskosten.
- Prestatieborging.
- Bij ontwerpbeslissingen onderbouwd inzicht in de exploitatie-effecten en voorzien van referenties.
- Mogelijke gebruiksovereenkomsten voor materialen, zoals vloerbedekking.
- Demarcatielijst opstellen voor eigenaar en gebruikers
- Het gebouw gebruiken als educatief middel.
- Bereikbaarheid gebouwdelen voor onderhoud en vervanging (interieur en exterieur).

### **6.2. Aandachtspunten schoonmaakonderhoud**

- Deels schoonmaken tijdens gebruikstijden.
- Niet te veel separatieglas (in verband met vlekken).
- Niet te veel houtafwerking (wordt in gekrast en dan vies).
- Per bouwlaag een kast voor de schoonmaak met uitstortgootsteen en wandcontactdoos (glas in toegangsdeur).
- Vrij hangende toiletten e.d. naadloze (gietvloer) afwerking toiletruimte.
- Geen radiatoren toepassen.
- Glasbewassing buitengevel: uitvoerbaar maken met hoogwerker dus terrein hierop afstemmen. Let ook op beplanting. Minimaal 1 m verhard terrein en minimaal 1,5m obstakel vrij terrein
- Geen horizontale delen toepassen waar stof kan ophopen (zoals vensterbanken of afdekplanken).
- Zandbakken en speeltoestellen met als ondergrond zand of houtsnippers zo ver mogelijk van buitendeuren af. Zandbakken en valondergronden makkelijk machinaal toegankelijk maken.

### **6.3. Aandachtspunten beheer en onderhoud**

- Toevoer en opslag goederen: de toevoerroutes zo ontwerpen dat via één toevoerweg kan worden bevoorrad.
- Het gebouw multifunctioneel ontwerpen, ook voor gebruik buiten schooltijden.
- Compartimenteren van het gebouw inclusief sluitsysteem.
- Sluitsysteem integraal voor alle ruimten en buitengevel. Meerdere sluitniveaus. Hierbij heeft het de voorkeur om met een bekend systeem te werken (Salto of Simon Voss).
- Kantines worden wellicht onbemand uitgevoerd en voorzien van automatenwanden (hier elektra en water aanleggen).
- Het gebouw flexibel en aanpasbaar uitvoeren.
- Camerabeveiliging binnen en buiten (vanwege diefstal en sociale aspecten). De camerabeveiliging dient zodanig ingericht te worden (incl. loze leidingen) dat het ook te gebruiken is voor het omliggende openbare gebied (valt binnen inrichtingsbudget). Dit in goed overleg met de gemeente en het omliggende gebied.