ARC Informatiebijeenkomst 19 juni

gemeente BERGEN

DE NIEUWE MARKE

Programma:

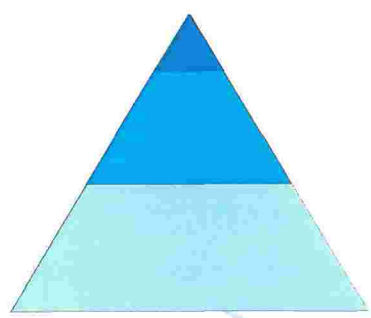
1. **Welkom en inleiding wethouder Hekker**
2. **Beleidsinhoudelijke onderbouwing (Theo Valé)**
3. **Haalbaarheidsonderzoek MFA (F. Heidinga)**

Pauze

4. **Stedenbouwkundig Plan (T. Algra)**
5. **Mogelijkheid tot het stellen van vragen**
6. **Afsluiting en drankje**

WOONSERVICEGEBIEDEN BERGEN

Kerngerichte aanpak: Via een gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente aansluiten bij lokale kwaliteiten om de afstemming van wonen, welzijn en zorg mogelijk te maken.



Niveau 3: Specialistische zorg
- 24 uurs zorg en toezicht, deels intramuraal

Niveau 2: Zorg op afroep, onplanbaar
- nabijheid voorzieningen (winkels, welzijn, bank, OV)

Niveau 1: Basispakket wonen met zorg
- informatie en advies
- ontmoetingsmogelijkheden
- toegankelijkheid woning en woonomgeving

gemeente BERGEN

gemeente BERGEN

WOONSERVICEGEBIED DE MARKE

- de Nieuwe Marke voldoet of kan aan alle kenmerken invulling geven.
- de noodzakelijke samenhang tussen wonen-welzijn-zorg en integraal aangeboden vanuit één centrale accommodatie
- energie tot nu toe gericht op realiseren van de hardware, vervolgstap nadere uitwerking van inhoudelijke samenwerking en afstemming tussen de AWBZ en de Wmo de software.

gemeente BERGEN

ACCOMMODATIEBELEID BERGEN

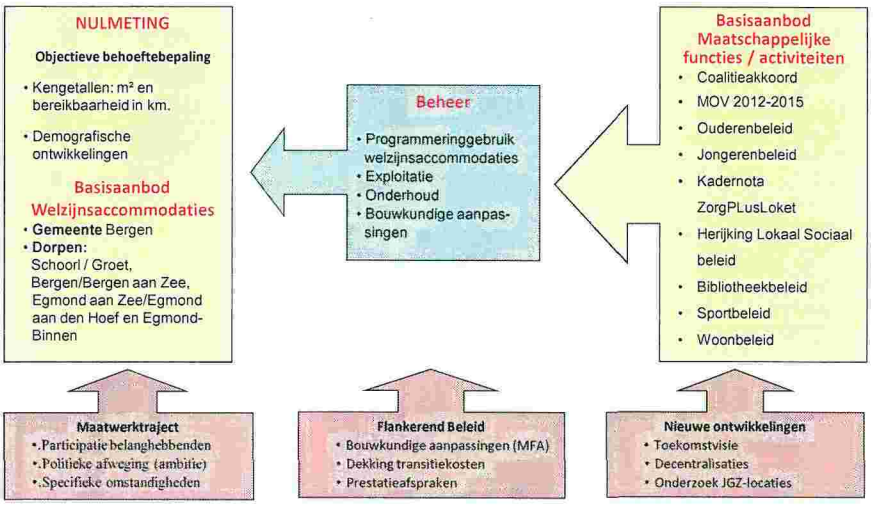
1 Hoeveel en wat voor welzijnsaccommodaties hebben we objectief gezien nodig → Kengetallen

2 Hoe komen we tot een passend ruimte aanbod voor Bergen → Procesmodel (maatwerk en participatie)

3 Hoe zorgen we er voor dat dit ruimteaanbod wordt gebruikt voor of aangepast wordt aan het welzijnsaanbod dat we hebben vastgesteld of nog gaan vaststellen → Beheer (programmering van het gebruik)

gemeente BERGEN

PROCESMODEL ACCOMODATIEBELEID



gemeente BERGEN

IMPLEMENTATIE ACCOMMODATIEBELEID KERN BERGEN

3 accommodaties: De Beeck (preventie, herstel door sport, Leisure en jeugdhonk), Brede School (jongeren) en De Nieuwe Marke (inclusief consultatiebureau);

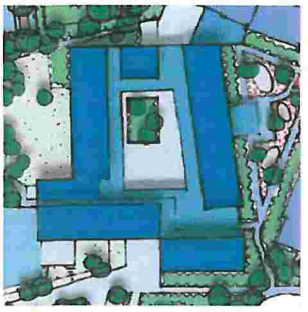
Objectivering behoefte door hanteren kengetallen (nulmeting) / door afstoten T&O en De Binnenhof ontstaat een vervangingscapaciteit;

Beleidsturing: De MFA De Marke is noodzakelijk voor de vormgeving van het woonservicegebied en voor de vervanging van T&O en Binnenhof;

Door toepassen (haalbaarheidsonderzoek) van het vastgestelde procesmodel wordt lokaal maatwerk gerealiseerd ofwel de Bergense Kleur toegevoegd;

Door multifunctioneel gebruik en synergie-effecten met De Marke kan volstaan worden met 600 m².

MFA De Marke



coresta
return on real estate ®

AFASNR-1

gemeente BERGEN

Coresta Healthcare bv
t.a.v. de heer F. Heidenga
Postbus 1650
5602 BR Eindhoven

Afdeling	Ontwikkeling	Datum	31 MEI 2010
Contactpersoon	Arthur van Leeuwen	Uw brief van	
Doorkiesnummer	072-8680345	Ons kenmerk	1000992
Bijlagen	1	Uw kenmerk	
		Verzenddatum	31 MEI 2010

Onderwerp Locatieontwikkeling De Marke

Geachte Heidinga

Op 25 mei jl. heeft ons college vergaderd over de locatieontwikkeling De Marke in onze gemeente. Directe aanleiding hiervoor was het bestuurlijk van 26 januari met uw directie en de zaken die daarin besproken zijn.

Als bijlage bij deze brief treft u het stedenbouwkundig kader aan zoals door ons is vastgesteld. Wij hopen dat dit voor u voldoende mogelijkheden biedt om de plannen voor de locatieontwikkeling verder uit te werken.

Wat betreft de uitwerking van de welzijnsvoorziening merken wij op, dat dit voor u niet mag leiden tot vertraging in de planuitwerking. Om die reden hebben wij besloten om vooralsnog vast te houden aan een ruimteclaim van 600 m² en deze (wat betreft de invulling) zo spoedig mogelijk uit te werken. Wij stellen voor om dit als gegeven mee te nemen in de uitwerking van het plan. Mocht de uitwerking leiden tot een aanpassing van de ruimteclaim, dan zullen wij u hierover zo spoedig mogelijk informeren.

Met vriendelijke groet,
college van Bergen,

R. Groninger,
secretaris

drs. H. Hofkamp,
burgemeester

Op 25 mei jl. heeft ons college vergadert over de locatieontwikkeling De Marke in onze gemeente. Directe aanleiding hiervoor was het bestuurlijk van 28 januari met uw directie en de zaken die daarin besproken zijn.

Als bijlage bij deze brief treft u het stedenbouwkundig kader aan zoals door ons is vastgesteld. Wij hopen dat dit voor u voldoende mogelijkheden biedt om de plannen voor de locatieontwikkeling verder uit te werken.

Wat betreft de uitwerking van de welzijnsvoorziening merken wij op, dat dit voor u niet mag leiden tot vertraging in de planuitwerking. Om die reden hebben wij besloten om vooralsnog vast te houden aan een ruimteclaim van 600 m² en deze (wat betreft de invulling) zo spoedig mogelijk uit te werken. Wij stellen voor om dit als gegeven mee te nemen in de uitwerking van het plan. Mocht de uitwerking leiden tot een aanpassing van de ruimteclaim, dan zullen wij u hierover zo spoedig mogelijk informeren.

MFA De Marke

Aanleiding:

De Marke

- Sterk verouderde accommodatie zorgcentrum
- Gewijzigd overheidsbeleid ouderenzorg / awbz
- Knelpunten eerder (2005) vergund bouwplan

Gemeente

- Verouderd gebouw T&O / bestuurlijke discontinuïteit
- Verouderd gebouw De Binnenhof
- Accommodatiebeleid gemeente (nulmeting)
  Reservering 600 m2 in nieuwbouw De Marke obv actueel gebruik

AFASNR-4

coresta.
return on real estate ®

MFA De Marke

Doelstellingen:

De Marke

- Functioneel en technisch adequate accommodatie
- Faciliteiten en activiteiten voor (intramurale) cliënten
- Levendigheid en social traffic

Gemeente

- Functioneel en technisch adequate accommodatie
- Faciliteiten en activiteiten voor kwetsbare burgers
- Bestendigheid (wel met inzet maar niet afhankelijk van vrijwilligers)

AFASNR-5

coresta.
return on real estate ®

MFA De Marke

Kansen:

- Effectieve en vernieuwde *accommodatie* en *organisatie* door combinatie binnen MFA De Marke
- Adequaat steunpunt welzijn binnen woonservicegebied kern Bergen
- *Geen* introvert instituut maar een open en naar buiten gerichte faciliteit, gedragen door de lokale samenleving
- Vrijspelen locaties voor herontwikkeling

AFASNR-6

coresta.
return on real estate ®

MFA De Marke

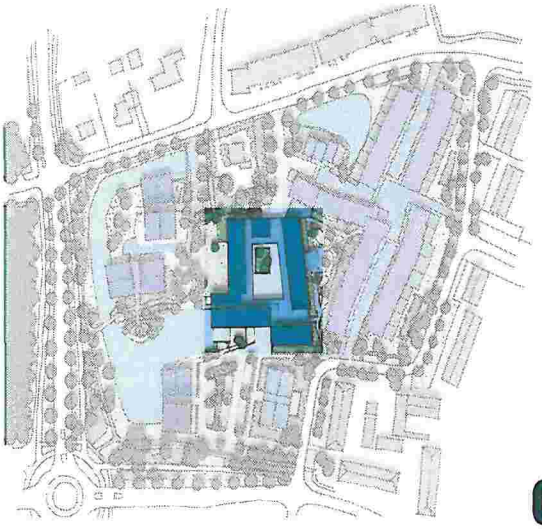
Multifunctionele accommodatie (mfa):

Een algemeen toegankelijke locatie in een dorpskern of wijk waarin (private en) publieke voorzieningen, al dan niet ondergebracht in één gebouw, gehuisvest zijn die de leefbaarheid binnen de gemeente in stand houden of bevorderen

AFASNR-7

coresta.
return on real estate ®

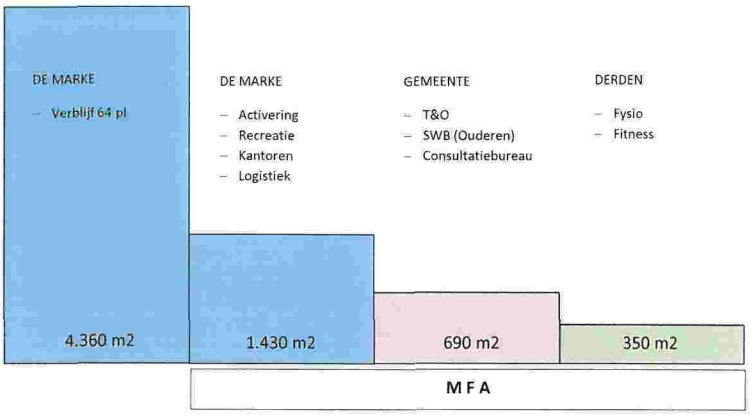
MFA De Marke



AFASNR-8

coresta.
return on real estate ®

MFA De Marke



coresta.
return on real estate ®

AFASNR-9

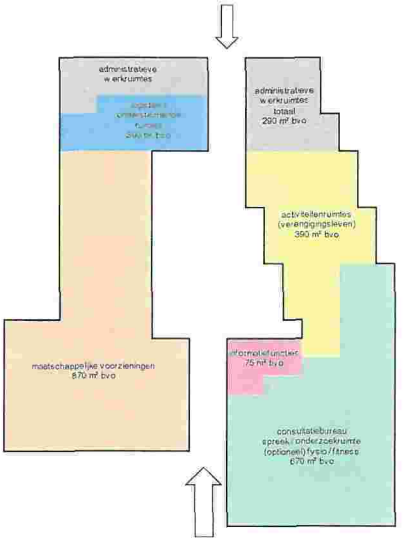
Ruimteprogramma

Functie		Nuttig vo m²	Vloeroppervlakte De Marke	Gemeente	Derden
Welzijn, kantoren, logistiek De Marke		870	870		
Welzijn gemeente (T&O / SWB)		192		192	
Kantoorfuncties gemeente (CJG)		148		148	
De Marke / Gemeente		170	85	85	
Derden		220			220
Subtotaal		**1.600**	**955**	**425**	**220**
Overig (m.n. sanitair)		116	69	31	16
Subtotaal nuttig vo		**1.716**	**1.024**	**456**	**236**
Verkeersruimte	30%	515	307	137	71
Totaal gebruiksoppervlakte		**2.231**	**1.332**	**593**	**307**
Constructie en techn ruimte	10%	226	98	97	43
Totaal bruto vloeroppervlakte		**2.457**	**1.430**	**690**	**350**

coresta.
return on real estate ®

AFASNR-10

Ruimteprogramma



coresta.
return on real estate ®

AFASNR-11

MFA Bedrijfsvoering

Bedrijfsvoering:

- Beschikbaarstelling faciliteiten en aanbod welzijnsactiviteiten:
  - De Marke
  - SWB (inclusief ontmoetingscentrumT&O)
  - Consultatiebureau
  - Overig
- Vastgoed:
  - De Marke
  - Gemeente

coresta.
return on real estate ®

AFASNR-12

MFA Vastgoed

Uitgangspunten:

- PARTNERSHIP van *maatschappelijke* organisaties
- De Marke: eigenaar / "verhuurder"
- Gemeente: "huurder" tbv SWB / T&O, overig
- De Marke
  - Kostendekkend (obv kasstromen)
  - Risicobeperking
- Gemeente
  - Marktconform qua condities en huur
  - Budgetneutraal t.o.v. huidige situatie

AFASNR-13

coresta.
return on real estate ®

MFA Vastgoed

Investeringen:

- De Marke
  - Tbv eigen functies € 3,10 mln
  - Tbv gemeente € 1,28 mln
- Gemeente
  - Tbv afwerking e.a. € 0,21 mln
- Totaal (excl derden) € 4,60 mln

AFASNR-14

coresta.
return on real estate ®

MFA Vastgoed

Uitgangspunten en afspraken:

- Exploitatietermijn 40 jaar
- Huurtermijnen:
  - Jaar 01 t/m 10: 600 m2
  - Afnemende garantie:
    Jaar 11 t/m 15: 400 m2
    Jaar 16 t/m 20: 200 m2

AFASNR-15

coresta.
return on real estate ®

MFA Vastgoed

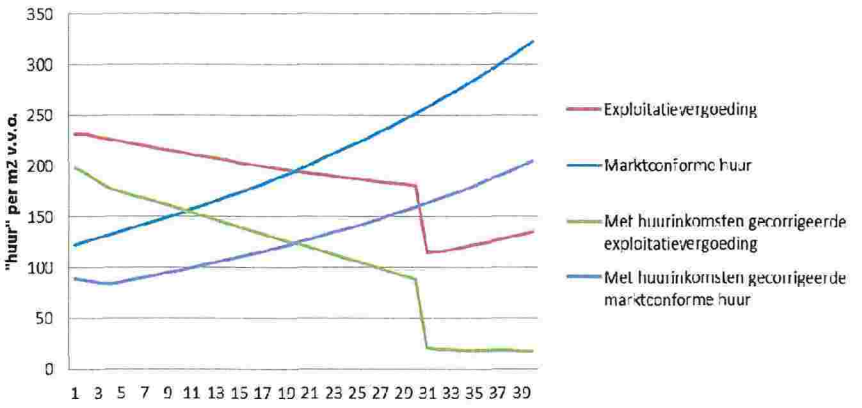
Afspraken:

- Huur (afnemend) op basis van werkelijke kosten
  - Feitelijke rente en aflossing (obv 30 jaar lineair)
  - Grondwaardevergoeding (5 %)
  - Zakelijke lasten (belasting en verzekering)
  - Beheerkosten (vaste vergoeding)
  - Onderhoud en instandhouding (1,75 % bouwkosten)
  - Behoud van eigen opbrengsten

AFASNR-16

coresta.
return on real estate ®

MFA Vastgoed



coresta.
return on real estate ®

AFASNR-17

MFA Vervolg

- Raadsbesluit (september 2013)
- Samenwerkingsovereenkomst De Marke – Gemeente (niet vrijblijvend)
- Uitwerking plan (2013 / 2014):
  - Bouwplan / bestemmingsplan / bouwvergunning
  - Bedrijfsplan (De Marke / SWB / Overig)
- Huurovereenkomst
- Realisatie (2015 / 2016)
- Ingebruikname (2016)

coresta.
return on real estate ®

AFASNR-18

MFA Vraagpunten

- Onderscheid en gebruik "eigen" ruimtes gemeente:
  - Consultatiebureau
  - Kantoorruimte SWB
  - Multifunctionele zaalruimtes
- Kostendekkende of marktconforme huur (-condities)
- Inzet vrijwilligers en invloed op kosten
- Renterisico
- Eenmalige investering gemeente
- Kostenstijging voor deelnemers / huurders ontmoetingscentrum T&O?
- Hoe werkt de garantstelling van gemeente aan De Marke?
- Vergoeding grondwaarde in huurprijs

AFASNR-19

coresta.
return on real estate ®

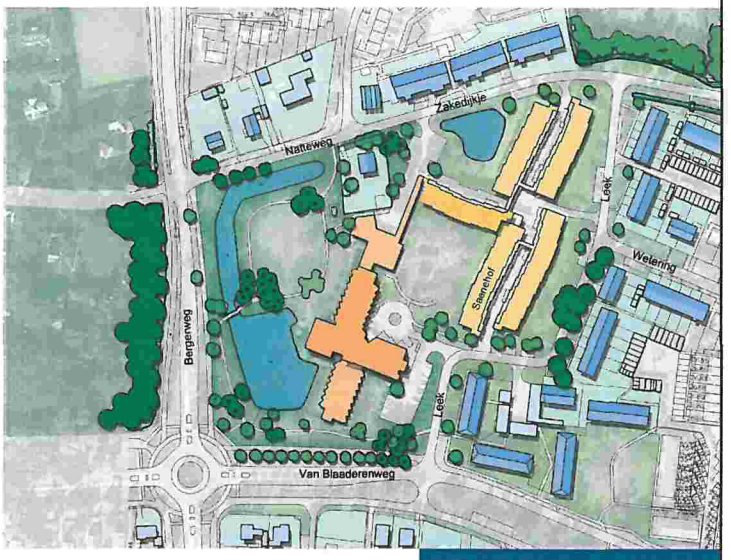
Presentatie Stedenbouwkundig Ontwerp

De nieuwe Marke

Bergen

19 juni 2013

Bestaande situatie



urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Ruimtelijke analyse

urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Uitgangspunt

urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Bestaande bomenstructuur

urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Wensbeeld bomenstructuur

urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Uitgangspuntenkaart

- Rozentuin
- Orientatie en zoekrichting
- Toegankelijkheid
- Binnenruimte Saenehof
- Relatie
- Parkzone/bebouwing met nadruk op groen
- Boomstructuur
- Laanbeplanting herstellen
- Bufferzone
- Voetganger aandacht
- Paden structuur Aandacht hoekoplossing
- zichtrelatie
- Mogelijke bebouwing (voorkant/achterzijde)

urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Stedenbouwkundig kader

Uitgangspunten
- 1 gesloten bouwblok met Saenenhof
- Grote binnentuin

Kritiekpunten
- Confrontatie hoofdgebouw met bestaande woning
- Ontsluitingsstructuur (intern)
- Urban villa aan Leek sluit het gebied af
- Op zichzelf staand voorplein speelt niet mee in de structuur
- Vergroten wateroppervlak
- Veel gebouwde parkeervoorzien
- Parkeren op maaiveld moeilijk op te lossen

urban design

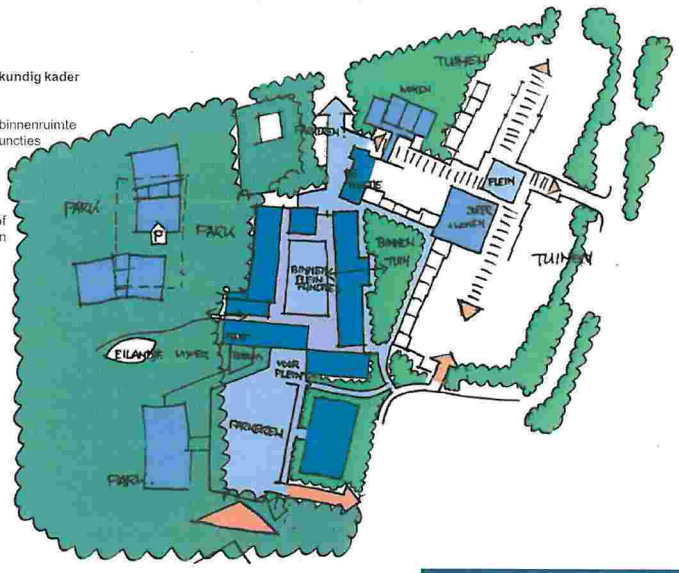
Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Stedenbouwkundig concept

Aanpassingen op stedenbouwkundig kader

- Compacter hoofdgebouw
- Hoofdgebouw met attractieve binnenruimte
- Hoofdgebouw met meerdere functies
- Voorruimte hoofdgebouw
- Verkleinen huidige rozentuin
- Hoofdgebouw niet volledig 5 –laags
- Geen verdieping op Saenenhof
- Ruimte gecreeerd om parkeren op maaiveld op te lossen



urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

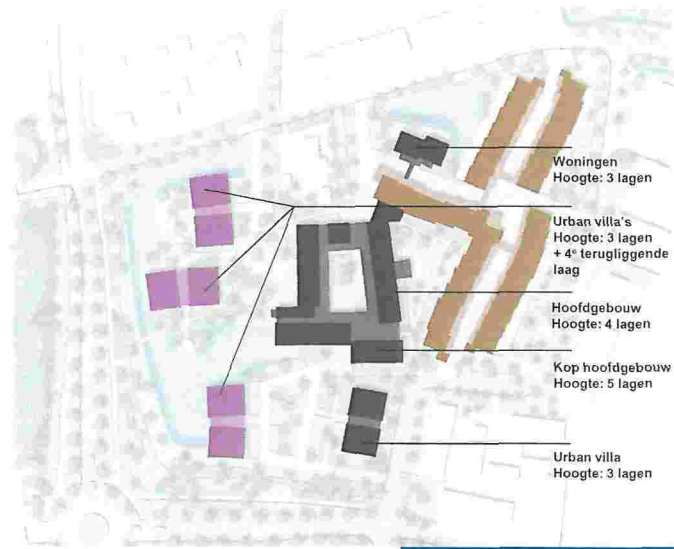
Stedenbouwkundig ontwerp

urban design

Stedenbouwkundig ontwerp -De Nieuwe Marke - Bergen - 19 juni 2013

development landscape sculpture

Programma



urban design

Parkeren

Parkeerbalans

P Maaiveld	136
P reeds aanwezig	-36
Totaal nieuw op maaiveld	100
P verdiept/half verdiept	56
Totaal ontwikkeling	156

urban design

3 Verschillende bebouwingsferen

De bebouwing van De Marke wordt opgedeeld in 3 verschillende bebouwingselementen:

-Saenenhof
-Hoofdgebouw
-Urban villa's

urban design

Sfeerimpressie

urban design