

Haalbaarheidsonderzoek Verplaatsing bibliotheek Brunssum

Datum: 27 oktober 2025

Opdrachtgever: Bibliotheek Kerkrade e.o. – Egid van Houtem

Auteur: Adesse Vastgoedadvies – Niek Mares



Inleiding

Samen met Bibliotheek Mijn Streek is de haalbaarheid onderzocht van de verplaatsing van de bibliotheek aan de Rumpenerstraat naar het centrum van Brunssum zodanig dat een volwaardige bibliotheekvestiging wordt gerealiseerd die voor alle burgers toegang geeft tot bibliotheekdiensten, zowel fysieke als digitaal.



Twee potentiële locaties zijn voorjaar 2025 aan een quickscan onderworpen: de voormalige V&D c.q. Miller & Monroe winkel in de Kerkstraat 47 en de voormalige Fairplay Casino in de Raadhuisstraat 2. Na zorgvuldige analyse en afweging geniet Kerkstraat 47 de voorkeur en is deze locatie afgelopen zomer verder onderzocht. Hiervoor zijn de volgende stappen doorlopen:

1. Gebouwelijke en locatie analyse van beide locaties (bijlage 1)
2. Opstellen van een programma van eisen (bijlage 2)
3. Opstellen van een voorlopig ontwerp (bijlage 3)
4. Opstellen van een investeringsraming (bijlage 4)
5. Opstellen van een exploitatieraming (bijlage 5)

De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek zijn hierna beknopt weergegeven en uitgebreid toegelicht in de bijlagen.

Management summary

Het realiseren van een volwaardige bibliotheekvestiging in Kerkstraat 42 vormt een uitdaging in ruimtelijke, functionele en financiële zin, wetende dat (i) de ambitie van Mijn Streek Bibliotheek is om fors te groeien in bezoekers- c.q. gebruikersaantal en (ii) de beschikbare ruimte 25% kleiner is dan de huidige vestiging. Toenemende digitalisering biedt daarentegen voldoende mogelijkheden om deze opgave te realiseren in combinatie met verbeterde toegankelijkheid van alle voorzieningen.

De realisatie van een volwaardige bibliotheekvestiging in het centrum van Brunssum draagt bij aan verbeterde zichtbaarheid, bereikbaarheid, toegankelijkheid en gebruik van de bibliotheekvoorzieningen. Maar ook versterkt de verplaatsing van de bibliotheek naar Brunssum centrum zowel de maatschappelijke als de economische vitaliteit van het hart van de stad. Door de centrale ligging, betere zichtbaarheid en de dagelijkse bezoekersstroom ontstaat een aanzienlijke impuls voor de lokale economie met een extra bestedingsvolume van naar schatting € 200.000 tot € 250.000 per jaar, dat via indirecte effecten oploopt tot circa € 300.000 à € 400.000 aan jaarlijkse economische spin-off.

De kosten van de verplaatsing worden geraamd op een eenmalige investering van € 1.590.000 met een jaarlijkse huisvestingslast van € 230.000. Deze kosten zullen moeten worden vergeleken met de noodzakelijke investeringen en huisvestingslasten voor de situatie waarin de bibliotheek aan de Rumpenerstraat blijft gehuisvest.

Nb. Alle prijzen zijn exclusief BTW en prijspeil 2025.

Investeringsraming	€	1.590.260
- Bouw en installaties	€	1.076.764
- Advies en begeleiding	€	140.000
- Inrichting & inventaris	€	311.600
- ICT & AV	€	57.400
- Verhuizing	€	40.000
- Communicatie en opening	€	15.000
- Onvoorzien	€	164.000
- Gevelaanpassing eigenaar	€	-214.500
Exploitatieraming	€	231.340
- Huur	€	57.500
- Huisvestingslasten	€	173.840

Maatschappelijke meerwaarde en economische spin-off

De verplaatsing van de bibliotheek naar het midden van Brunssum centrum versterkt zowel de maatschappelijke als de economische vitaliteit van het hart van de stad. De bibliotheek fungeert als laagdrempelige ontmoetingsplek voor alle inwoners — van jong tot oud — en stimuleert lezen, leren en digitale vaardigheden. Daarmee draagt zij bij aan inclusie, educatie en sociale cohesie.

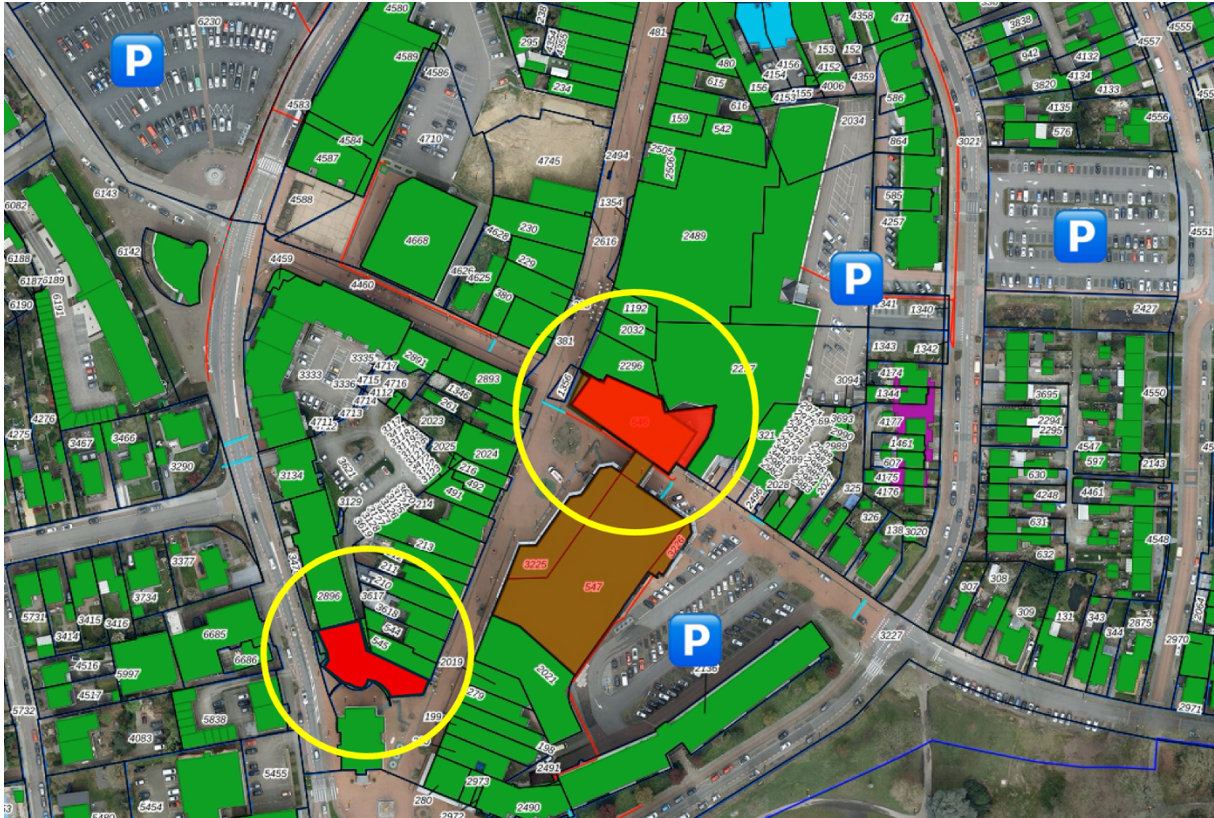
Economisch zorgt de bibliotheek voor meer levendigheid en dagelijkse bezoekersstromen in het centrum. Bezoekers combineren hun bibliotheekbezoek vaak met boodschappen, horeca of andere lokale winkels, wat direct bijdraagt aan de omzet van ondernemers. De aanwezigheid van een aantrekkelijke, moderne bibliotheek vergroot bovendien de verblijfskwaliteit en aantrekkingskracht van het centrum als geheel, waardoor ook andere maatschappelijke en commerciële functies profiteren van deze positieve spin-off. De huidige uitstraling van het leegstaande winkelpand op zo'n prominente plek, letterlijk en figuurlijk midden in het centrum van Brunssum op het belangrijkste kruispunt van verbindingen, is een doorn in het oog van bezoekers, vastgoedeigenaren, inwoners en gemeente en doet afbreuk aan de verblijfswaarde, de vastgoedwaarde (dus ook de WOZ-opbrengst). De plek verdient een publieksaantrekkelijke invulling.

De verplaatsing van de bibliotheek naar het centrum van Brunssum levert een duidelijke economische meerwaarde op. Door de centrale ligging, betere zichtbaarheid en de dagelijkse bezoekersstroom ontstaat een aanzienlijke impuls voor de lokale economie. De bibliotheek kan naar verwachting circa 85.000 bezoeken per jaar trekken, waarvan een aanzienlijk deel wordt gecombineerd met winkel- of horecabezoek. Dit zorgt voor een extra bestedingsvolume van naar schatting € 200.000 tot € 250.000 per jaar, dat via indirecte effecten oploopt tot circa € 300.000 à € 400.000 aan jaarlijkse economische spin-off. Daarnaast versterkt de bibliotheek de aantrekkingskracht en waardevastheid van het omliggende vastgoed en vergroot zij de levendigheid, verblijfskwaliteit en sociale veiligheid in het centrum — factoren die samen de stedelijke vitaliteit van Brunssum duurzaam versterken.

H1 - Gebouwelijke en locatie analyse van de panden

In bijlage 1 is een gedetailleerder overzicht weergegeven van de gebouwelijke en locatie analyse van de panden Kerkstraat 42 en Raadhuisstraat 2. Hieronder zijn de resultaten kort samengevat.

Voor de mogelijke verplaatsing van de bibliotheek zijn twee panden in het centrum van Brunssum onderzocht: Kerkstraat 42 (voormalige winkelruimte) en Raadhuisstraat 2 (voormalig Fair Play Casino), beide planologisch geschikt voor het gebruik als bibliotheek. Om diverse redenen geniet Kerkstraat 42 de voorkeur en is daarom nader onderzocht.



Kerkstraat 42 heeft een uitstekende zichtbaarheid en ligging op het kruispunt Kerkstraat–Doorvaartstraat, met goede bereikbaarheid en ruime parkeervoorzieningen op korte loopafstand. Het pand telt circa 820 m² bvo (640 m² begane grond + 180 m² eerste verdieping) en is direct beschikbaar. De bouwkundige staat is echter gedateerd (bouwjaar 1962, energielabel G) en vraagt om een volledige gevelrenovatie, vervanging van installaties en realisatie van een lift voor toegankelijkheid van de verdieping.

Raadhuisstraat 2 omvat circa 958 m² bvo (met souterrain 1314 m²) en heeft een redelijke ligging aan de rand van het centrum. De zichtbaarheid is beperkter door zonwerende gevels en een opgetilde begane grond. Het gebouw (bouwjaar 1994, energielabel G) heeft een betere bouwtechnische basis, maar kent complexe installaties en beperkte toegankelijkheid. De verdiepingen zijn intern slecht gekoppeld, wat een kostbare aanpassing met extra lift of trappenhuis vereist.

Beide locaties bieden potentie voor herontwikkeling, waarbij Kerkstraat 42 sterker scoort op zichtbaarheid, bereikbaarheid en centrumversterking, terwijl Raadhuisstraat 2 meer ruimte en uitbreidingsmogelijkheden biedt (bijv. koppeling met Buro Brunssum). Voor beide geldt dat renovatie

en aanpassing van de installaties noodzakelijk zijn om te voldoen aan de eisen voor een moderne bibliotheek.

Belangrijk: Ten tijde van het onderzoek verkeerde pandeigenaar Janshen Hahnrathts nog in een WHOA-procedure die zomer 2025 is afgerond waardoor afspraken zijn gemaakt met schuldeisers. September jl. is een nieuwe CEO bij Janshen-Hahnrathts aangesteld en een nieuwe koers uitgezet. Eind september 2025 is besloten het pand te verkopen, als geheel of per verdieping. Mogelijk dat dit een ander licht op de zaak werpt v.w.b. voorkeurslocatie en anders qua onderhandelingspositie over de aanhuur van Kerkstraat 42.

H2 - Programma van Eisen

In bijlage 2 is een gedetailleerd ruimtelijk, functioneel en technisch Programma van Eisen opgesteld als vertrekpunt voor het voorlopig ontwerp en de financiële calculaties. Hieronder zijn de resultaten kort samengevat.

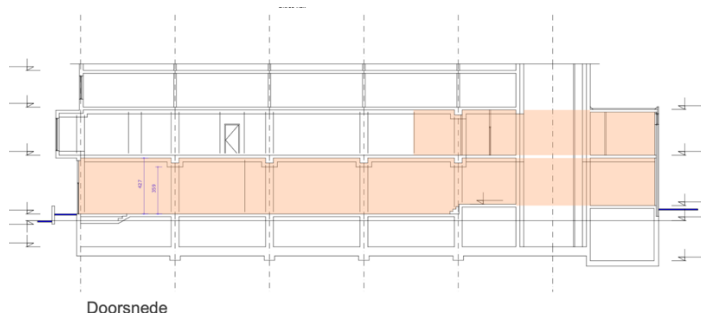
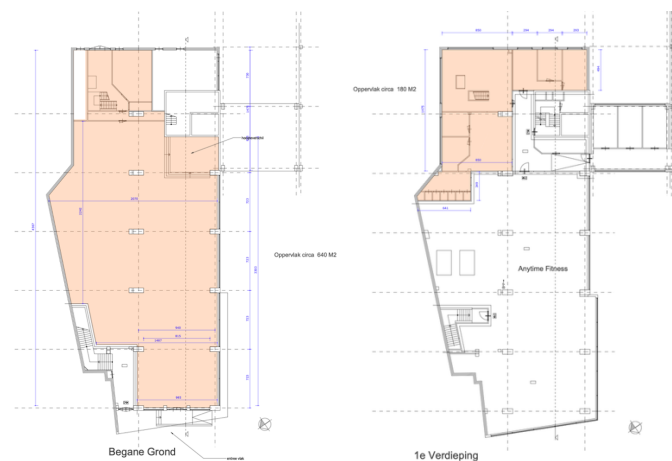
Het Programma van Eisen (PvE) vormt het kader voor de nieuwe huisvesting van Mijn Streek Bibliotheek Brunssum in het centrum, ter vervanging van de huidige vestiging aan de Rumpenerstraat. De nieuwe bibliotheek moet een toegankelijke, duurzame en multifunctionele voorziening worden die bijdraagt aan de leefbaarheid en aantrekkingskracht van het centrum. De bibliotheek wordt gepositioneerd als een “werkplaats voor het leven”: een inspirerende plek voor leren, lezen, ontmoeten en ontwikkelen. Naast de uitleenfunctie vervult de bibliotheek een brede maatschappelijke rol met activiteiten op het gebied van taal, digitale inclusie, educatie, cultuur en ontmoeting. De ambitie is om het aantal gebruikers te verdubbelen en samen te werken met partners zoals CMWW, Visit Zuid-Limburg en Buro Brunssum.

Het PvE benadrukt dat het gebouw niet alleen nu maar ook in de toekomst aanpasbaar moet blijven aan veranderende gebruikersbehoeften. Daarmee vormt het document de basis voor het ontwerp- en investeringsproces richting een toekomstbestendige en maatschappelijk waardevolle bibliotheek in het hart van Brunssum.



Gemeente Brunssum
Kerkstraat 42
Begane grond 640 m2 bvo

1^e Verdieping 180 m2 bvo



RUIMTESTAAT

Ruimtecategorie	Voorbeeldfunctie	Gewenste NVO (m2)	Aantal of toelichting
Publieksruimte	Informatiepunt, zelfservice, uitleen	30	Centrale entreezone
Collectieruimte	Open boekenkasten, tijdschriftenkast	120	Jeugd- en volwassenencollectie, tijdschriften/bladen en overige media
Lees- en studieruimte	Stille studieplekken, leestafels	105	12-14 pc/studieplekken, 2 leestafels, 12 leesstoelen, 3 studiecellen
Kinderhoek	Lezen, spelen, voorlezen	60	Met lage meubels, voorleestribune
Activiteitenruimte	Workshops, lezingen, Taalhuis	110	Multifunctioneel inzetbaar voor max. 50 personen in diverse opstellingen. Flexibel deelbaar met mobiele wand. Aanvullende opslagruimte voor meubilair en techniek inbegrepen.
Werkplekken personeel	Administratief en ondersteunend	15	2-3 werkplekken, beperkte kast- en printerruimte
Spreekkamers	Gesprekken taalcoach, IDO, CMWW	24	Rolstoeltoegankelijk, voor 2 personen
Ondersteunende ruimte	Materiaalopslag, expeditie, afval, schoonmaak, pantry	30	Nabij personeelstoegang of expeditiepunt
Sanitair	MIVA-toilet, dames/heren, voorportaal, verschoontafel	17	Zieschema hieronder
Technische ruimten	ICT, patchkast, klimaatinstallatie	30	Afgeschermd in bestaand bouwdeel
Circulatie / verkeersruimte	Gangen, trap, lift	90	Afhankelijk van indeling en routing
Totaal NVO		631	Afhankelijk van uiteindelijke BVO/NVO-verhouding
		726	m2 bvo (o.b.v. bvo/nvo = 1,15)

Voorziening	Aantal	Netto oppervlak per stuk	Subtotaal NVO
MIVA-toilet	1	5,5 m ²	5,5 m ²
Dames-toilet	1	2,5 m ²	2,5 m ²
Heren-toilet + urinoir	1 wc + 1 urinoir	2,5 + 1,0 m ²	3,5 m ²
Voorportaal met wastafels	1	4,0 m ²	4,0 m ²
Babyhoek met verschoontafel	1	2,5 m ²	2,5 m ²
Totaal publiek sanitair	–	–	17 m ²

H3 - Voorlopig ontwerp



H4 - Investeringsraming

Alle kosten zijn exclusief btw, prijspeil 2025.

Categorie	Totaal excl. btw (€)
Bouw + installaties (aanneemsom)	€ 1.076.764
Advies & begeleiding (13%)	€ 139.979
Inrichting & inventaris (substantieel hergebruik)	€ 311.600
ICT & AV	€ 57.400
Verhuizing	€ 40.000
Communicatie & opening	€ 15.000
Onvoorzien (10%)	€ 164.074
Totaal investering	€ 1.804.818

Nb. Mogelijk dat de kosten voor gevelaanpassing door verhuurder worden gedragen waardoor kosten inclusief opslagen ruim 2 ton lager worden; **totaal investering € 1.590.260**

Een uitgebreide toelichting op bovengenoemde kostenraming is opgenomen in bijlage 4.

Bouwkosten

De aanneemsom is een optelsom van kosten voor sloop, bouw begane grond en eerste verdieping, gevelaanpassing*, infrastructuur, werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties, bouwplaatskosten, algemene kosten, winst en risico aannemer, CAR-verzekering.

** Mogelijk dat deze kosten bij verhuurder worden ondergebracht.*

Advies- en begeleiding

O.a. kosten ontwerp, advies, vergunningen, projectmanagement, toezicht.

Inrichting en AV/ICT

Meubilair, balie, rekken en kasten

Zelfuitleenbalies, RFID-zuilen, beeldschermen, projectoren, bekabeling, netwerkpunten, oplaadstations: deze posten gelden ook bij hergebruik van meubilair.

Verhuizing

De kosten voor verhuizing bestaan uit transport van collectie, montage/demontage meubilair, tijdelijke opslag en herinrichting. De kosten worden geraamd op € 30.000 - € 60.000 en worden sterk beïnvloed door (i) hergebruik van bestaande inrichting en meubilair en (ii) de mate van zelfwerkzaamheid en inzet eigen personeel versus volledig uitbesteden aan een professioneel verhuisbedrijf met planning en montage.

Communicatie

Kosten voor verhuisberichtgeving, administratieve registratie wijzigingen, promotionele communicatie en activiteiten

Financieringskosten

Deze kosten zijn afhankelijk van de financieringsconstructie: rente, kapitaallasten.

Onvoorzien

Veiligheidshalve is rekening gehouden met een 10% onvoorziene kosten.

H5 - Exploitatieraming

Huur

Het pand was tot medio 2019 in gebruik als winkel, ooit als V&D en daarna Vögele en Miller & Monroe. Sinds enkele jaren wordt de begane grond als leegstandsbeheer door SKP Brunssum ingevuld die er kringloopartikelen etaleert. De uitstraling is pover.

Eigenaar van het pand is dhr. W. van der Laar uit Someren die meerdere winkelpanden in Brunssum centrum verhuurt (o.a. de winkelstrip Kerkstraat 26a t/m 42a alsook Albert Heijn Koutenveld) maar ook aan overheidsinstellingen zoals gemeenten en de FIOD; m.a.w. een solide en betrouwbare partij waarbij geldt afspraak=afpraak. Driekwart van de 1^e verdieping is verhuurd aan Anytime Fitness.

Met verhuurder zijn verkennende gesprekken gevoerd voor de vestiging van de bibliotheek Brunssum en over de mogelijkheden voor verhuur of verkoop van Kerkstraat 42. De eigenaar wil zijn pand niet verkopen en gaat voor een langjarige duurzame verhuurrelatie. Verder is de eigenaar bereid om mee te investeren in het pand, vanzelfsprekend als de investering vanuit een langjarig huurcontract ook terugverdiend kan worden. Praktisch gezien is eigenaar bereidheid om de noodzakelijke gevelvernieuwing te realiseren.

Verhuurder stelt: *“Op basis van het relatief lage huurniveau versus de investeringen die door huurder en verhuurder worden gedaan (inbouwpakket bibliotheek en aanpassing puien) is er wederzijds belang om voor lange tijd een huurcontract te sluiten. Dan zijn de investeringen aan beide kanten ook te verantwoorden.”* en *“Verhuurder streeft naar een voor huurder aantrekkelijke propositie en duurzame relatie en hecht grote waarde aan het feit dat gemeente zich heeft uitgesproken om het centrumgebied naar een hoger plan te tillen, maar hoopt dat de realisatie spoedig kan worden voltooid om het tij te keren en het centrum weer aantrekkelijk te maken. Met een toevoeging van de bibliotheek als publiekfunctie in het hart van het centrum zou dit een belangrijke impuls kunnen geven in de levendigheid van het centrum en verbetering van het openbaar gebied, zowel ruimtelijk maar ook qua toezicht, beleving en toeloop van bezoekers. Als het gebied de trekkracht krijgt die het verdient kan ook de leegstand afnemen, lopen huren op en dat werkt door in een positieve waardeontwikkeling van het vastgoed en dito WOZ-opbrengst.”*

Naar aanleiding van de gesprekken zijn vrijblijvend en zonder wederzijdse verplichtingen de volgende uitgangspunten besproken voor de verhuur van het pand aan de Kerkstraat 42 te Brunssum ten behoeve van vestiging van de bibliotheek.

Uitgangspunten huurcondities:

- huurovereenkomst bedrijfsruimte 7:290 BW;
- ca. 654 m2 BVO begane grond en ca. 156 m2 BVO op de 1^e verdieping;
- looptijd huurcontract: 15 jaar met repeterende verlengingsperioden van 5 jaar;
- BTW-belaste verhuur;
- huurprijs € 57.500,-- excl. BTW;
- servicekosten: niet van toepassing, het gehuurde beschikt over eigen meters voor levering gas, water en elektra;
- indexering jaarlijks in januari, voor het eerst 1 januari 2027;
- ingangsdatum: 1 januari 2026;
- huurvrije periode t.b.v. verbouw: 4 maanden;
- casco huur met aanvaarding van het gehuurde in huidige staat - ‘as is where is’;
- verhuurder zal voor zijn rekeningen de puien van het gehuurde vernieuwen (uitgangspunt is vervanging naar aluminium puien met geïsoleerd glas HR++);

Huisvestingslasten incl. huur

Kostencategorie	€/m2	Bedrag €/jaar	Toelichting
Huur		€ 57.500	
Energie (gas/elektra/water)	€ 55	€ 45.100	o.b.v. goed geïsoleerd pand, deels LED-verlichting, warmtepomp
Schoonmaak	€ 35	€ 28.700	dagelijkse schoonmaak, sanitair, glasbewassing 2x/jaar
Onderhoud gebouw & installaties	€ 38	€ 31.160	jaarlijks onderhoud, liftonderhoud, cv/wtw, schilderwerk
Verzekeringen (opstal/inventaris)	€ 6	€ 4.920	afhankelijk van eigendom/verhuurconstructie
Beveiliging & alarmopvolging	€ 8	€ 6.560	inclusief meldkamerkosten, storingsdienst
ICT en audiovisuele voorzieningen (beheer,	€ 25	€ 20.500	WiFi, bibliotheeksysteem, netwerkbeheer, licenties
Afval, klein materiaal & overige facilitaire kosten	€ 10	€ 8.200	afvalinzameling, koffievoorziening, sanitairverbruik
Beheer & administratie (incl.	€ 15	€ 12.300	management, sleutelbeheer, administratie
Reservering groot onderhoud	€ 20	€ 16.400	reservering meerjarenonderhoud (MJOP)
Totaal exploitatielasten	€ 282	€ 231.340	

Baten € P.M.

Naast de exploitatiekosten staan baten waaronder inschrijvingen, abonnementen, uitleningen, verhuur van ruimten en voorzieningen en subsidies. Een goede inschatting van de exploitatie-inkomsten is aan Mijn Streek Bibliotheek en voor wat betreft een exploitatiebijdrage aan Gemeente Brunssum.

Nb. Naar verwachting zullen de jaarlijkse huisvestingslasten 10% tot wel 25% lager kunnen uitvallen dan in de huidige situatie op locatie Rombouts voornamelijk vanwege minder ruimte ruimtebeslag (820 m2 vs. 1073 m2).

Subsidies en bijdragen

In het voorjaar van 2023 was het zover: de regeling Eenmalige specifieke uitkering lokale bibliotheekvoorzieningen (SPUK) ging van start. Het doel: de openbare bibliotheken in Nederland toekomstbestendig maken in aanloop naar een aanpassing van de Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob) in 2026. Voor een nieuwe bibliotheekvestiging was maximaal € 440.000 per aanvraag beschikbaar en voor de verbetering en doorontwikkeling van een bestaande bibliotheekvestiging € 220.000. De middelen dienen worden besteed vóór 2026.

Mogelijk dat ook Gemeente Brunssum een bijdrage kan leveren aan de verplaatsing van de bibliotheek. De omvang en inhoud van haar bijdrage is nog onderwerp voor overleg.

BTW

Omdat Bibliotheek Mijn Streek merendeels btw-belaste prestaties levert aan haar afnemers beschikt zij over een BTW-nummer. Zoals ook bij de meeste openbare bibliotheken het geval is, wordt de BTW op kosten volledig verrekend en werkt de BTW niet kostenverhogend. De grondslag daarvoor is gelegen in het feit dat het merendeel van haar activiteiten BTW-belast is.

Aanname: Voor dit haalbaarheidsonderzoek is dus ook uitgegaan dat sprake zal zijn van BTW-belaste verhuur door pandeigenaar aan de bibliotheek en dat alle BTW op de verbouw-, inrichtings- en verhuiskosten aftrekbaar is. Dit sluit naadloos aan bij de bestaande werkwijze van Mijn Streek Bibliotheek en biedt zowel voor hen als voor de verhuurder de meest doelmatige en fiscaal gunstige oplossing.

Hoewel het BTW-aftrekrecht door Mijn Streek Bibliotheek niet formeel is vastgelegd, wordt het in de praktijk volledig toegepast. Om voorafgaand de definitieve contractvorming over de pandhuur voldoende zekerheid te verkrijgen bij de belastinginspecteur over de BTW-status en of de BTW over kosten samenhangend met de verbouw en verhuizing (volledig) aftrekbaar zal zijn is nader onderzoek vereist. Een verkeerde aanname kan leiden tot onherroepelijk verlies van aftrekrecht of naheffing, omdat BTW-opties niet met terugwerkende kracht kunnen worden toegepast.

Ook de verhuurder moet weten of hij met of zonder BTW kan verhuren (zogenaamde belaste of vrijgestelde huur). Verhuur van onroerend goed is in beginsel vrijgesteld van BTW. Echter, verhuurder en huurder kunnen samen opteren voor belaste verhuur onder voorwaarde dat de huurder (bibliotheek) het pand voor $\geq 90\%$ gebruikt voor BTW-belaste prestaties (of $\geq 70\%$ bij “gemengde prestaties” onder de herzieningsregels sinds 2019). In geval van vrijgestelde verhuur heeft immers ook verhuurder geen recht op aftrek van BTW op kosten – bijvoorbeeld van door hem te bekostigen of tijdens een 10-jaars herzieningsperiode verrekenende kosten voor verbouw – hetgeen kostenverhogend kan zijn en in de praktijk veelal resulteert in een hoger huurprijisaanbod.

Advies:

1. Uitvoeren van BTW-scan voor de activiteiten van de bibliotheek
2. Resultaten delen met een fiscalist
3. Vooroverleg aanvragen bij Belastingdienst met formele bevestiging van de BTW-status
4. Pas daarna huurcontract opstellen met juiste BTW-clausules
5. Verbouw- en inrichtingskosten structureren op basis van de uitkomst (BTW-aftrek of niet)

Alternatief

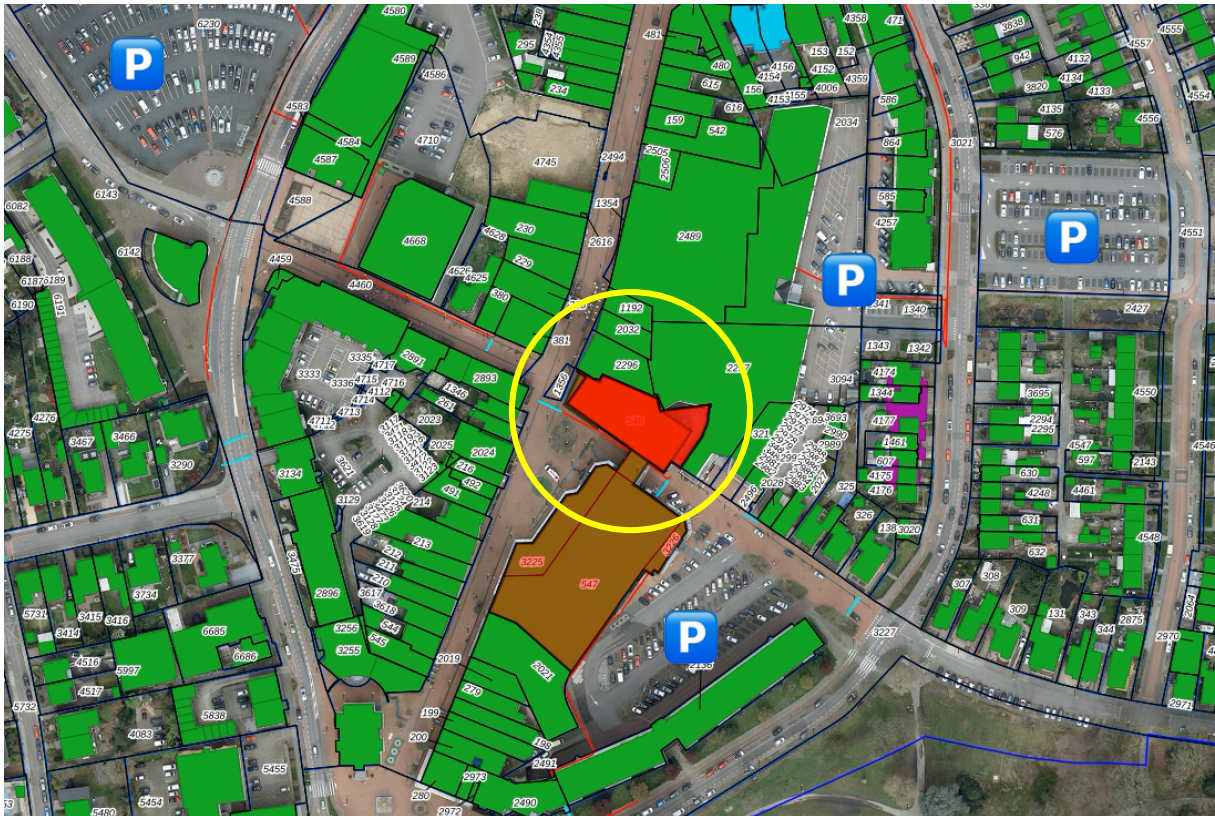
Als de bibliotheek niet BTW-belast kan huren dan kan een alternatieve constructie worden overwogen. Bijvoorbeeld waarin de gemeente opdrachtgever wordt van de verbouwing en de verbouwkosten betaalt en al dan niet exclusief BTW doorbelast. De gemeente kan via het BTW-compensatiefonds BTW terugvorderen, zelfs als ze geen pandeigenaar of huurder zijn, mits de verbouwing in het kader van haar publieke taak (ondersteuning bibliotheek) plaatsvindt.

BIJLAGE 1 – Gebouwelijke analyse en locatie Kerkstraat 42

Eigendomsanalyse

Eigendom:	Appartementsrecht begane grond en 1 ^e verdieping
Eigenaar:	W.J.A. (Wim) van de Laar (1953), prominente en vermogende ondernemer uit Someren (Quote 500). Oprichter en directeur van Larco Foods (soepen en sauzen). Actief in commercieel vastgoed met aanzienlijke investeringen in winkelpanden, o.a. Eindhoven centrum.
Te huur:	Begane grond en 1 ^e verdieping gedeeltelijk. Vr.prijs € 59.000 p.jr. excl. btw. <i>Let op:</i> als de bibliotheek vrijgesteld van btw moet huren ligt de huurprijs wellicht 15 à 21% hoger, ergo ca. € 70.000 p.jr en onderhandelbaar.

Locatieanalyse



Ligging:	Centraal gelegen in het kernwinkelgebied op het kruispunt van winkelstraten/assenstelsel in het voetgangersgebied.
Bereikbaarheid:	Prima met auto, fiets, voet, OV.
Parkeren:	Uitstekend en op diverse locaties in de directe nabijheid. Openbaar parkeren op Doorvaartplein (blauwe zone, 75 m. / 1 min.) en op Koutenveld (onbeperkt gratis, 200 m. / 3 min.).

Fietsenstallingen in de directe nabijheid en overdekte fietsenstalling in souterrain pand Kerkstraat 3/3A (gratis, 130 m. / 2 min.). Mogelijk sluit deze stalling najaar 2025.

Omgeving: Promenadegebied, kernwinkelgebied, directe nabijheid van diverse eet- en drinkgelegenheden (dag- en avondhoreca).

Gebouwanalyse

Hoofddraagconstructie: Beton gietbouw met kolommen en vloeren.

Gevels: Aluminium kozijnen met enkele beglazing.
Natuursteen gevelplint.

Bouwjaar: Circa 1962.

Installatietechniek: Elektrisch verwarmen d.m.v. airco's.
CV ketel.
Verdeelkast elektra circa 2014.
Sprinklerinstallatie uit voormalige winkelfunctie is niet meer in bedrijf, compartimenten zijn verkleind.
Toiletten en pantry op verdieping.
Ventilatiesysteem onbekend.

Energielabel: G

Vloeroppervlak: Begane grond ca. 640 m² bvo
1^e Verdieping ca. 180 m² bvo } 820 m²

Toegankelijkheid: Begane grond is goed toegankelijk voor breed publiek.
Verdieping is uitsluitend per stalen vluchtrap en met goederenlift ontsloten en zonder inbouw van nieuwe personenlift niet functioneel bruikbaar voor publieksactiviteiten.

Omgeving: Transparante gevels naar promenadegebied waardoor goede zichtrelatie van buiten naar binnen en vice versa.

Renovatie-eisen: Gevelrenovatie, volledig inbouwpakket (wand-, vloer-, plafondafwerking), volledige installaties vernieuwen (elektrotechnische en werktuigbouwkundige, sanitairgroepen, evt. personenlift).

Sterkte zwakte analyse

■ Positief:

- Ligging midden in het centrum
- Zichtlocatie op kruispunt Kerkstraat/Doorvaartstraat
- Redelijk goede toegankelijke ontsluiting te maken voor breed publiek
- Dicht bij centrum parkeren (gratis)
- Dicht bij winkelvoorzieningen

- Dicht bij horeca
- Goede herkenbaarheid realiseerbaar
- Centrumversterking
- Eventueel te koppelen met leegstaande ruimte boven AH/Jan Linders

■ Negatief:

- Huidige gedateerde bouwkwaliteit ondermaats
- Ontsluiting verdieping onvoldoende
- Verdieping niet toegankelijk voor mindervaliden
- Kwaliteit en uitstraling slecht
- Enkelvoudige entree
- Techniek en duurzaamheid onvoldoende
- Oude techniek (sprinkler) te vervangen
- Geen zicht op beschikbaar vermogen energie

Foto's

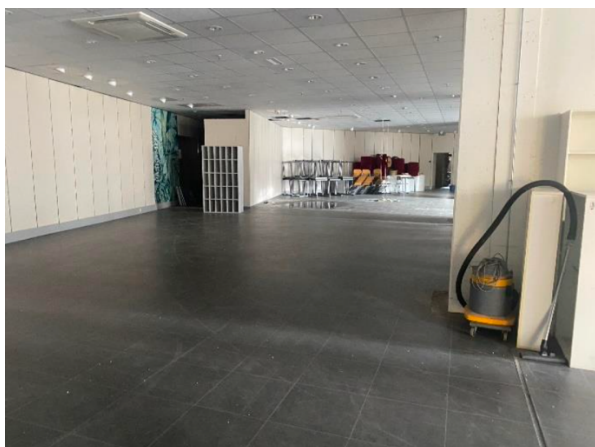
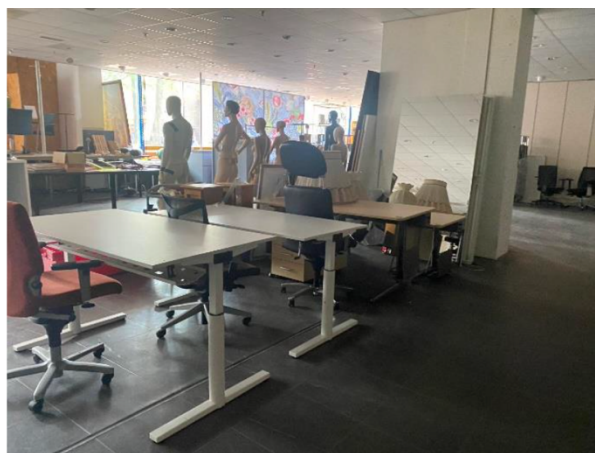


Exterieur Kerkstraat 42





Entree bovenliggende appartementen en achterontsluiting



Interieur winkelpand begane grond



Voormalige zij-ingang op hoger niveau



1^e Verdieping



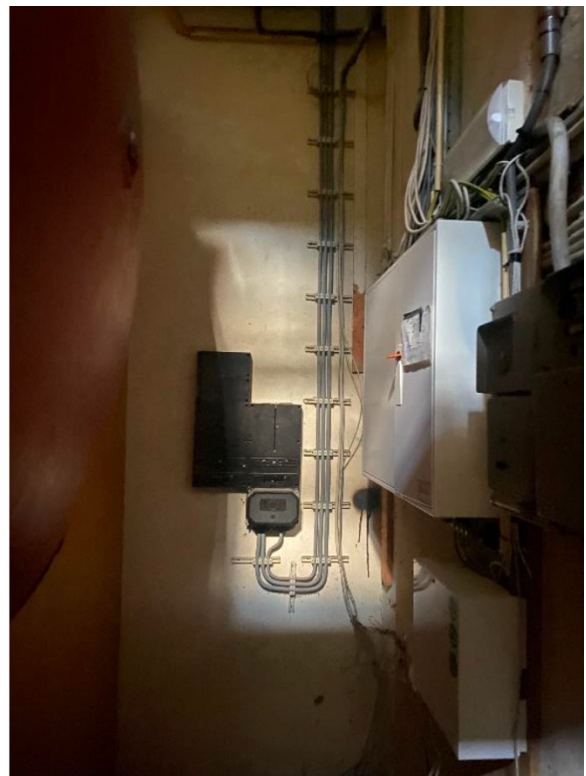
Ontsluiting met trap en goederenlift



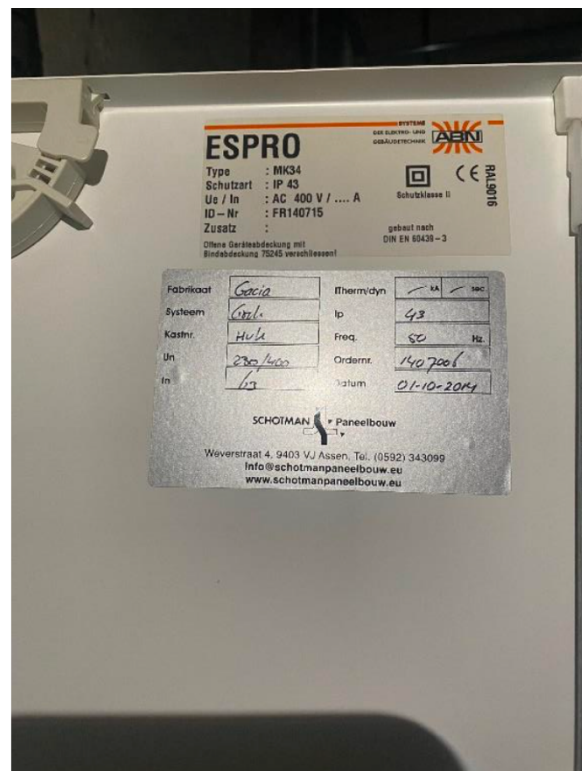
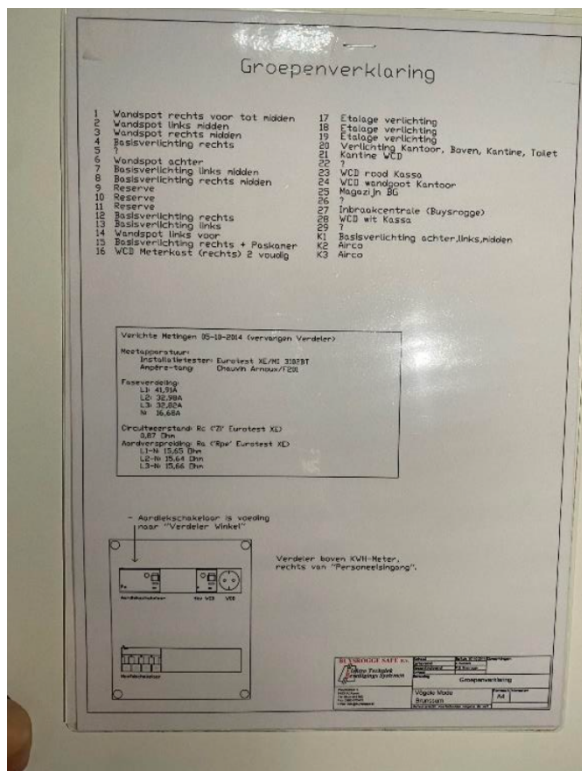
Trap en goederenlift

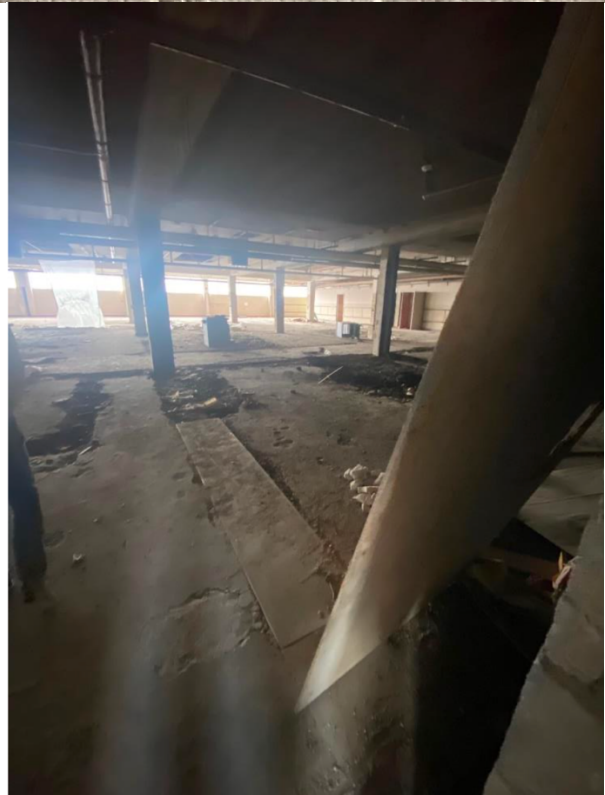


Sprinklertank, buiten gebruik

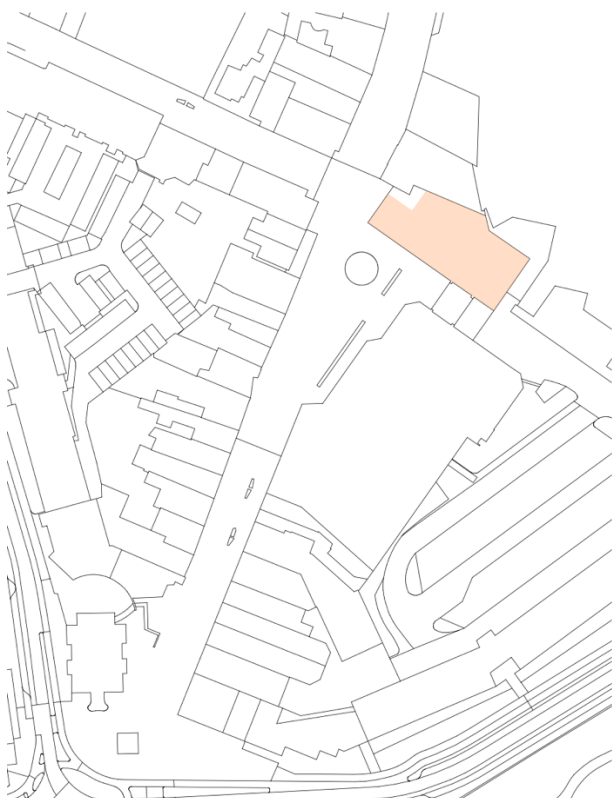


Installatie





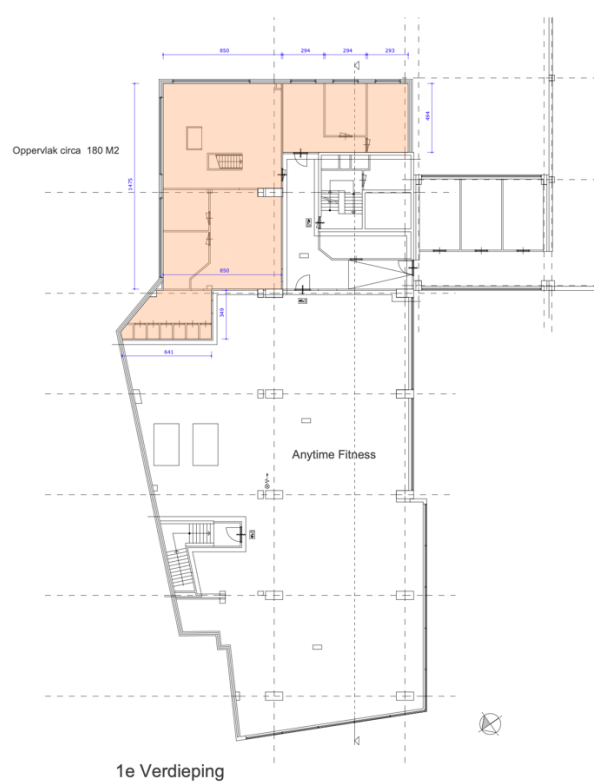
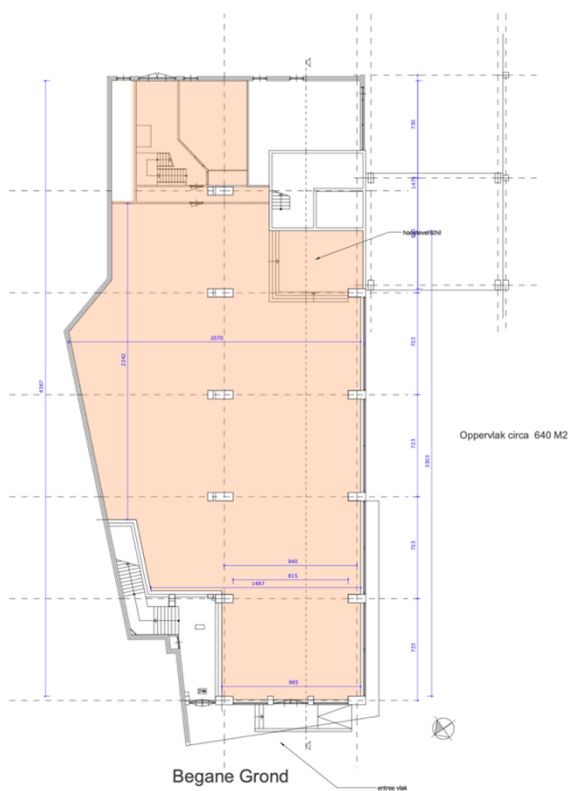
Mogelijke koppeling met verdieping boven AH/Jan Linders nader te onderzoeken

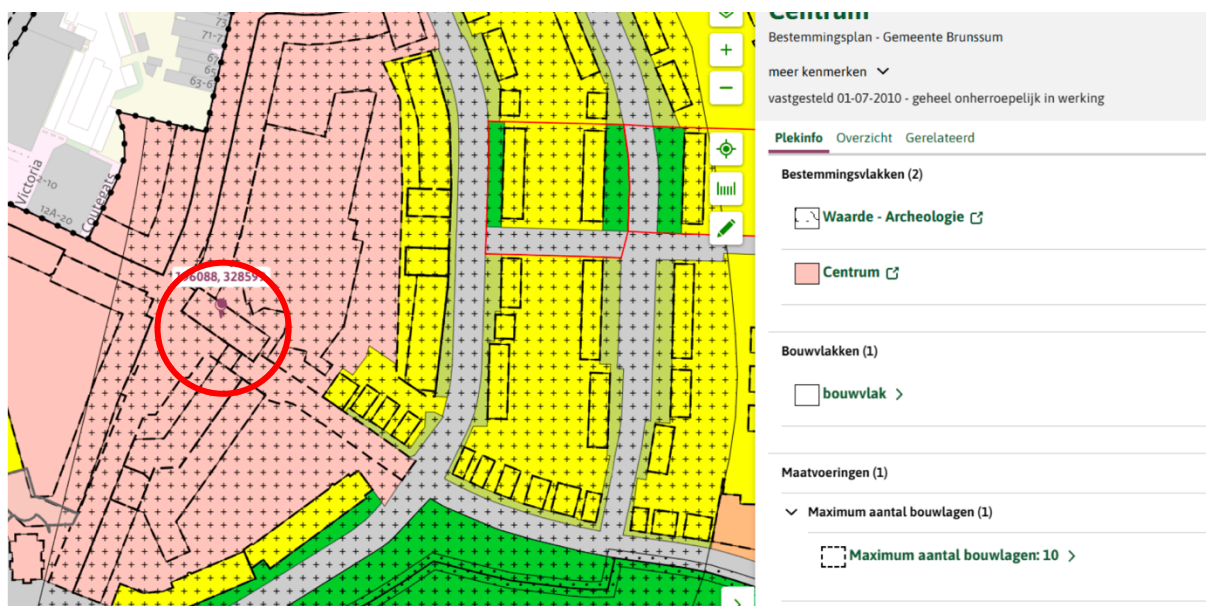


Gemeente Brunssum
Kerkstraat 42

Gebouwooppervlakten:

- Begane grond 640 m2 bvo
- 1^e Verdieping 180 m2 bvo





Bestemming en planologische toetsing

De beoogde locatie heeft de bestemming “Centrum” conform artikel 4.1 van het geldende bestemmingsplan *Centrum Brunssum*. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan: detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen. De bibliotheekfunctie kan worden aangemerkt als een maatschappelijke voorziening in de zin van het bestemmingsplan, omdat zij een publieke en niet-commerciële functie vervult gericht op educatie, ontmoeting, cultuur en informatie.

Daarmee past de vestiging van de bibliotheek op de begane grond binnen de bestaande bestemming “Centrum”. Een afzonderlijke bestemmingswijziging of omgevingsvergunning voor afwijking is niet noodzakelijk, mits de bouwkundige aanpassingen zich beperken tot inpandige verbouwingen en voldoen aan de geldende bouwregels (zoals bouwhoogte en gebruiksoppervlak).

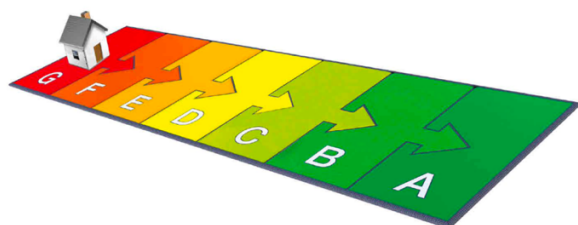
INDICATIEF ENERGIELABEL

Kerkstraat 42
6441BE Brunssum
BAG ID: 0899010000281395

Indicatief energielabel G



Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

Woningtype: Onbekend
Bouwperiode: 1962

Energielabel voor woning

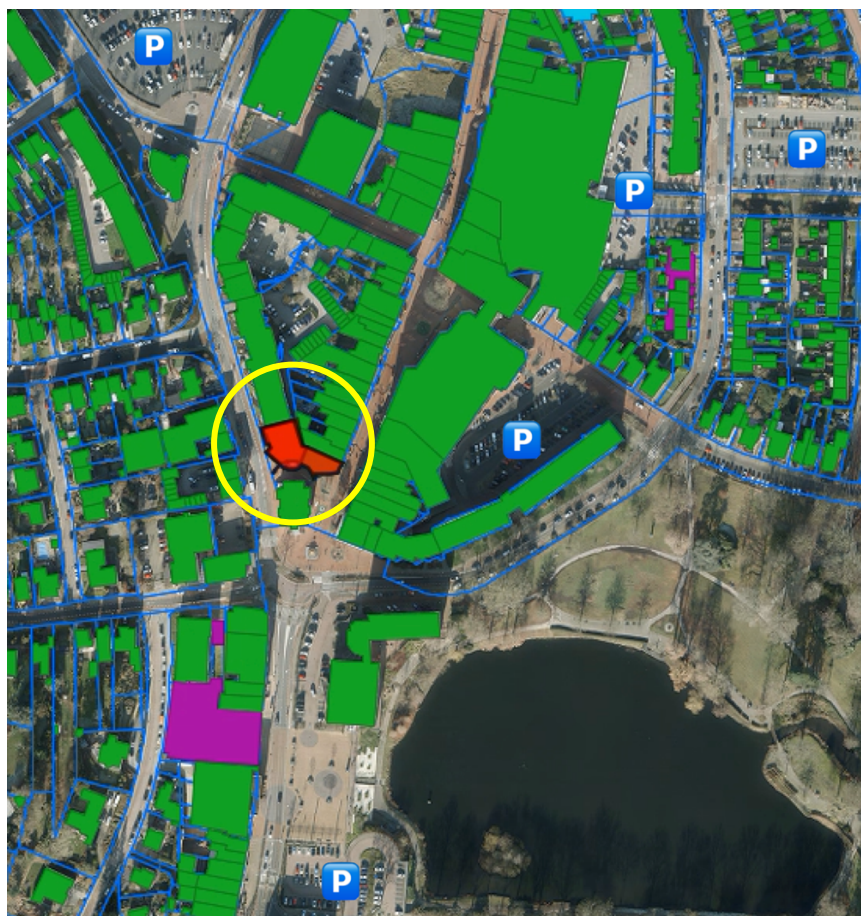
Indicatief energielabel G

Inventarisatie amusementscentrum Raadhuisstraat 2C Brunssum

Eigendomsanalyse

Eigendom:	Appartementsrecht souterrain, begane grond en 1 ^e verdieping
Eigenaar:	Janshen-Hahnrahts Onroerend Goed BV (Fair Play Casino)
Te huur (evt. koop):	Vraagprijs n.t.b. maar marktconform (schatting €70 à €75 excl. btw /m2/mnd, ergo € 67.000 p.jr. voor 2 verdiepingen dus excl. souterrain). [27.10.2025: vraagprijs voor de 3 verdiepingen: € 1.000.000 k.k.].
Opmerking:	Fair Play Casino Brunssum is in 2023 gesloten. Eigenaar heeft medio 2025 een WHOA-traject (Wet Homologatie Onderhands Akkoord) doorlopen: wettelijk traject ter voorkoming faillissement waarmee bedrijf in financiële moeilijkheden haar schulden kan herstructureren zonder dat alle schuldeisers of aandeelhouders hiermee hoeven in te stemmen, vereist goedkeuring rechtbank. Het WHOA- traject is recent afgerond en eigenaar heeft zeer recent besloten het pand te willen verkopen, d.w.z. drie verdiepingen als geheel of in delen: souterrain (nu Buro Brunssum), eerste verdieping (v/h casino, tweede verdieping (ongebruikt casco). Vraagprijs € 1.000.000 k.k.

Locatieanalyse



Ligging:	Gelegen aan de zuidrand van het kernwinkel-/voetgangersgebied
Bereikbaarheid:	Redelijk met auto en OV Goed met fiets, voet
Parkeren:	Goed en op diverse locaties in de directe nabijheid Openbaar parkeren op Doorvaartplein (blauwe zone, 100 m./ 2 min.), op Lindeplein (blauwe zone, 200 m./ 3 min.) en op Koutenveld (onbeperkt gratis, 200 m. / 3 min.) Fietsenstallingen openbare ruimte in de directe nabijheid Fietsenstalling overdekt in souterrain Kerkstraat 3 (gratis, 25 m. / 1 min.). Mogelijk sluit deze stalling najaar 2025
Zichtbaarheid:	Beperkt en enigszins ingesloten, tegen autorijrichting in, enigszins gesloten gebouwkarakter vanwege zonwerende beglazing.
Omgeving:	Promenadegebied, kernwinkelgebied, directe nabijheid van diverse eet- en drinkgelegenheden (dag- en avondhoreca).

Gebouwanalyse

Hoofddraagconstructie:	Betonkelder Gemetselde opbouw met betonnen kolommen en betonnen vloeren. Staalconstructies
Gevels:	Aluminium kozijnen met thermische zonwerende beglazing waardoor enigszins anoniem en gesloten karakter van een bibliotheek.
Bouwjaar:	Circa 1994
Installatietechniek:	Luchtbehandeling met verwarming, koeling en bevochtiging op begane grond en 1 ^e verdieping. 2 ^e verdieping casco zonder afbouw en installatietechniek. 3 ^e verdieping appartement los van rest van het gebouw. Verschillende verdelers en meterkasten ten behoeve van onderverdeling op 1 ^e verdieping zijde Raadhuisstraat. Toiletten en pantry op begane grond en 1 ^e verdieping.
Energielabel:	G
Vloeroppervlak:	Souterrain circa 356 m2 bvo Opgetilde begane grond c.q. 1 ^e verdieping circa 464 m2 bvo } 958 m2 } 1314 m2 2 ^e Verdieping circa 494 m2 bvo
Toegankelijkheid:	Opgetilde begane grond redelijk goed maar nu via trappartij, dus vereist aanpassing met hellingbaan Bereikbaarheid verdieping via betontrappen niet representatief Lift voor meervoudig gebruik met meerdere gebruikers

Omgeving:	Transparante gevels (van binnen naar buiten) naar promenadegebied, echter, omgekeerd (van buiten naar binnen) gesloten gebouw karakter
Renovatie-eisen:	Souterrain en opgetilde begane grond: vernieuwen inbouwpakket. 2 ^e Verdieping volledig nieuw inbouwpakket (wand-, vloer-, plafondafwerking) en bijbehorende installaties (sanitairgroepen, gedeeltelijk E- en W-installaties?, sanitairgroepen, evt. extra personenlift bv. aan buitenzijde gebouw).

Sterkte zwakte analyse

■ Positief:

- Ligging aan de rand van het centrum
- Zichtlocatie op Kerkstraat/ Raadhuisstraat
- Dicht bij centrum parkeren (gratis)
- Dicht bij horeca
- Dicht bij Gemeentehuis/ gemeentewinkel
- Centrumversterking
- Voldoende ruimte c.q. vloeroppervlakte: 958 m2, met souterrain 1314 m2
- Eventueel te koppelen met Buro Brunssum in souterrain, dit vereist wel een nieuwe (extra) personenliftinstallatie.
- Mogelijke verdeling over meerdere bouwlagen.
- Bouwkwaliiteit niveau circa 1995.
- Wellicht voldoende capaciteit energieaansluiting.

■ Negatief:

- Redelijk slechte toegankelijke ontsluiting te maken voor breed publiek
- Verdiepingen intern niet transparant en niet duidelijk gekoppeld, waardoor beheersmatig lastig en kostbaar.
- Liftstopplaats in souterrain en op opgetilde begane grond ontbreekt.
- Opgetilde begane grond met amusementscentrum zeer specifieke inrichting en installatie die hoge sloopkosten met zich meebrengen
- Beperkte verdiepingshoogte
- Ontsluiting verdiepingen onvoldoende
- Verdieping niet toegankelijk voor mindervaliden
- Gesloten niet transparante gevel
- Weliswaar zichtlocatie maar tegen autorijrichting in
- Moeilijk functioneel indeelbaar
- Achtergevel geen daglichttoetreding mogelijk
- Verdieping (amusementscentrum) alleen via trappen bereikbaar, toegankelijke lift lastig te realiseren zonder hoge kosten
- Enkelvoudige entree

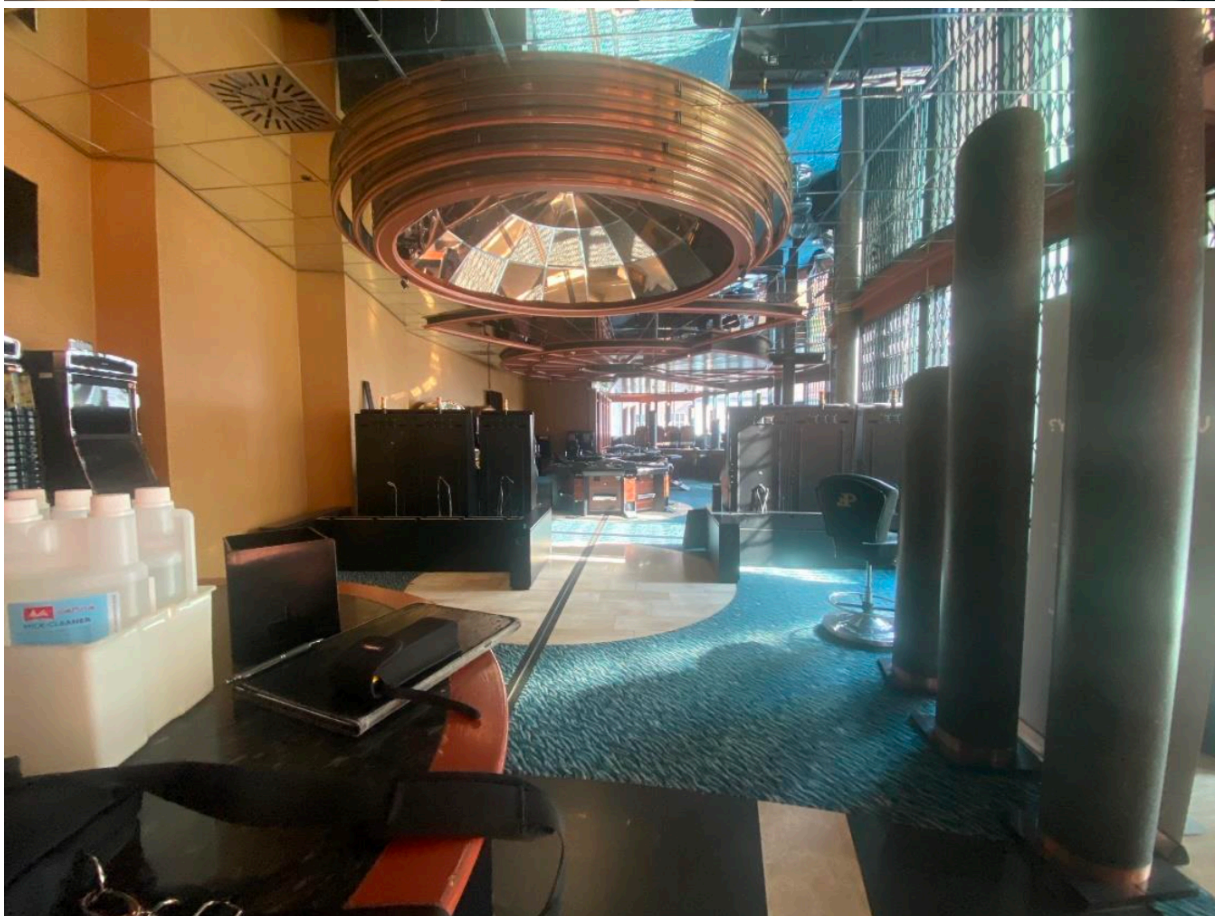
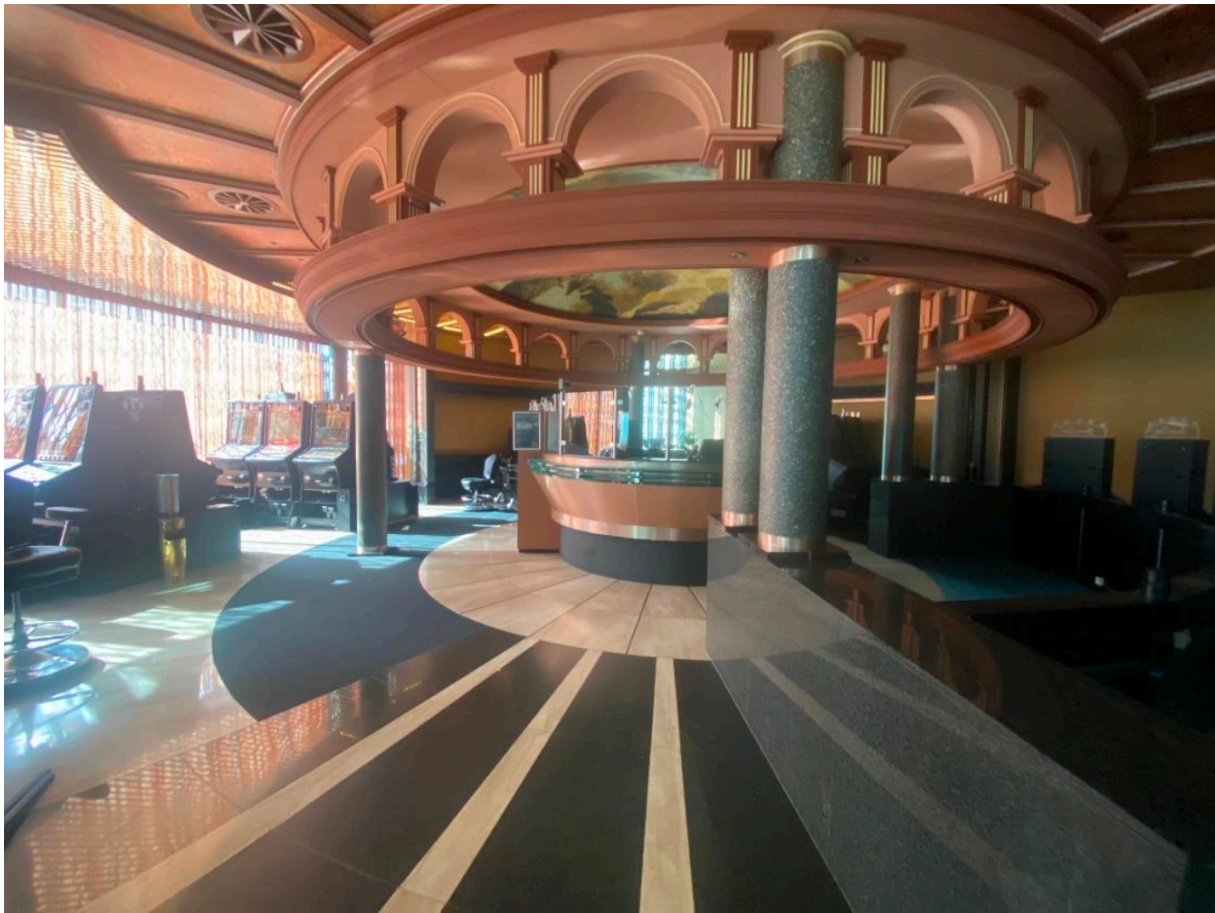
Foto's



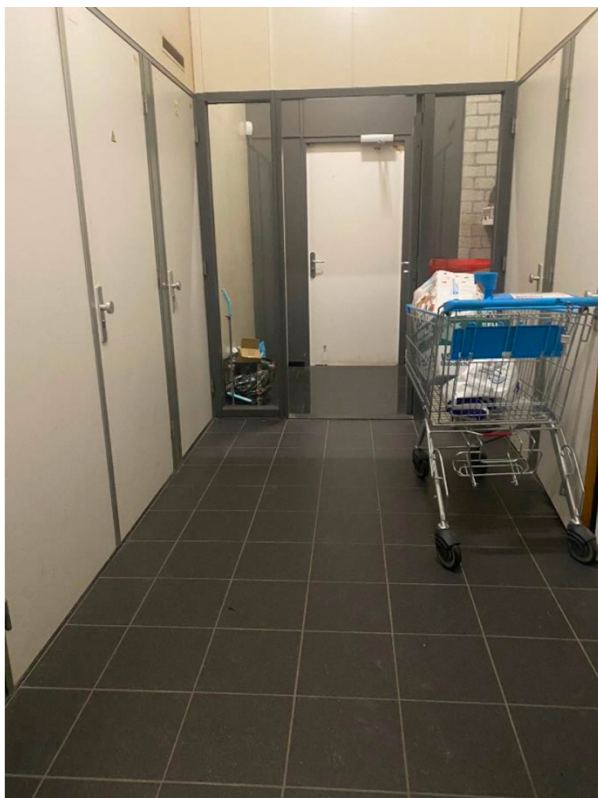
Exterieur Raadhuisstraat 2



Entree Kerkstraat achter oude raadhuis, beperkte drempelloze toegang



Interieur amusementscentrum 1^e verdieping

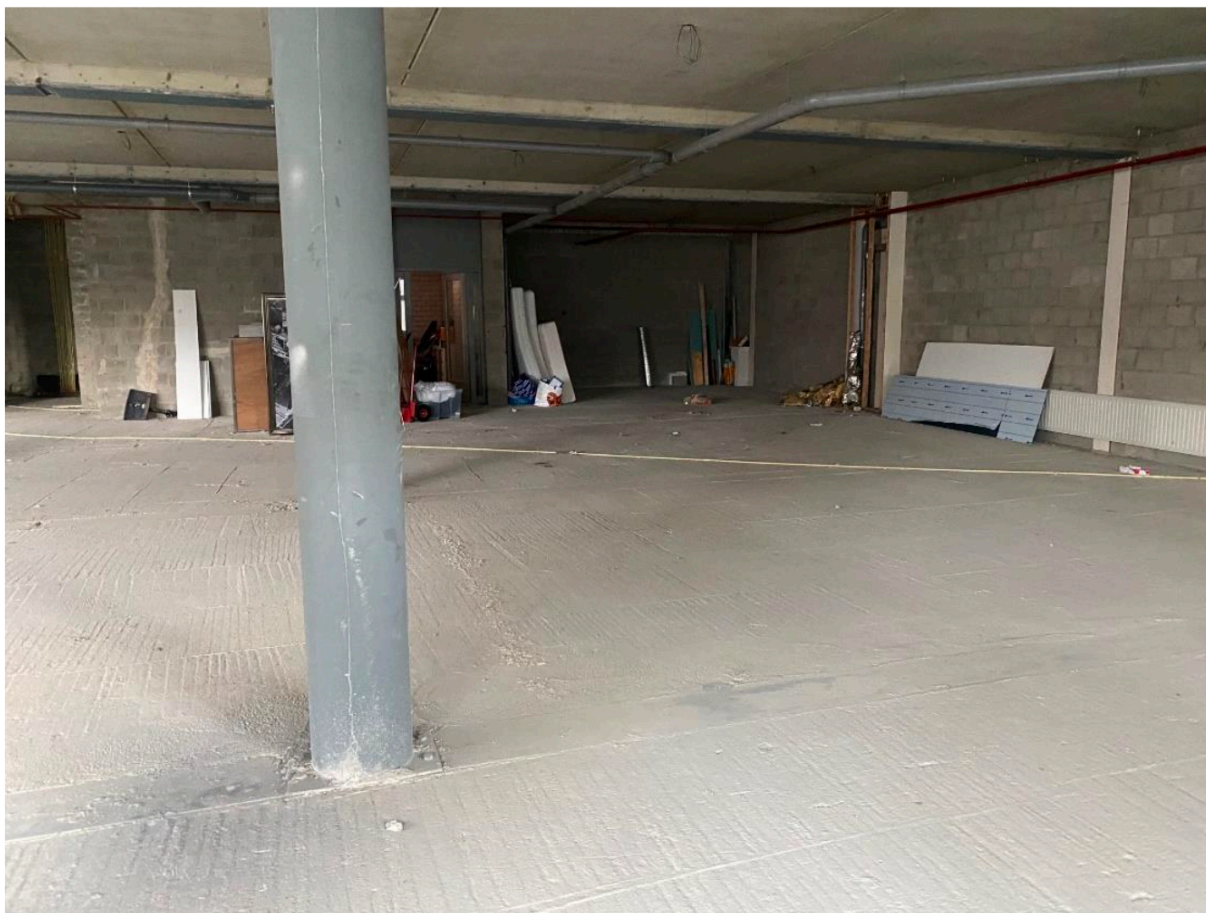


Entree appartement en 2^e verdieping



Ogenscheinlijk voldoende elektrisch vermogen





Casco 2^e verdieping zonder infrastructuur



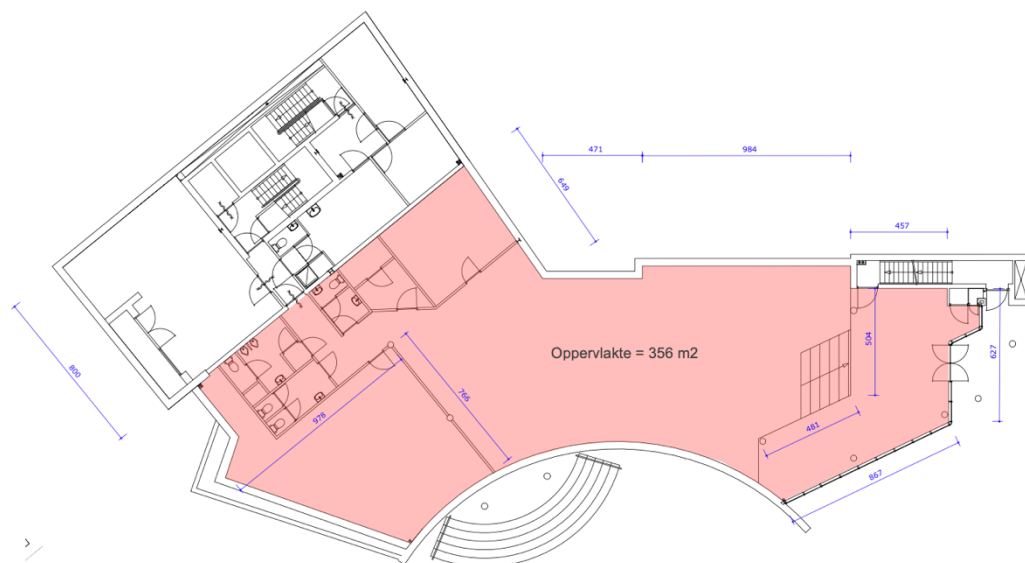
Gevelfragment



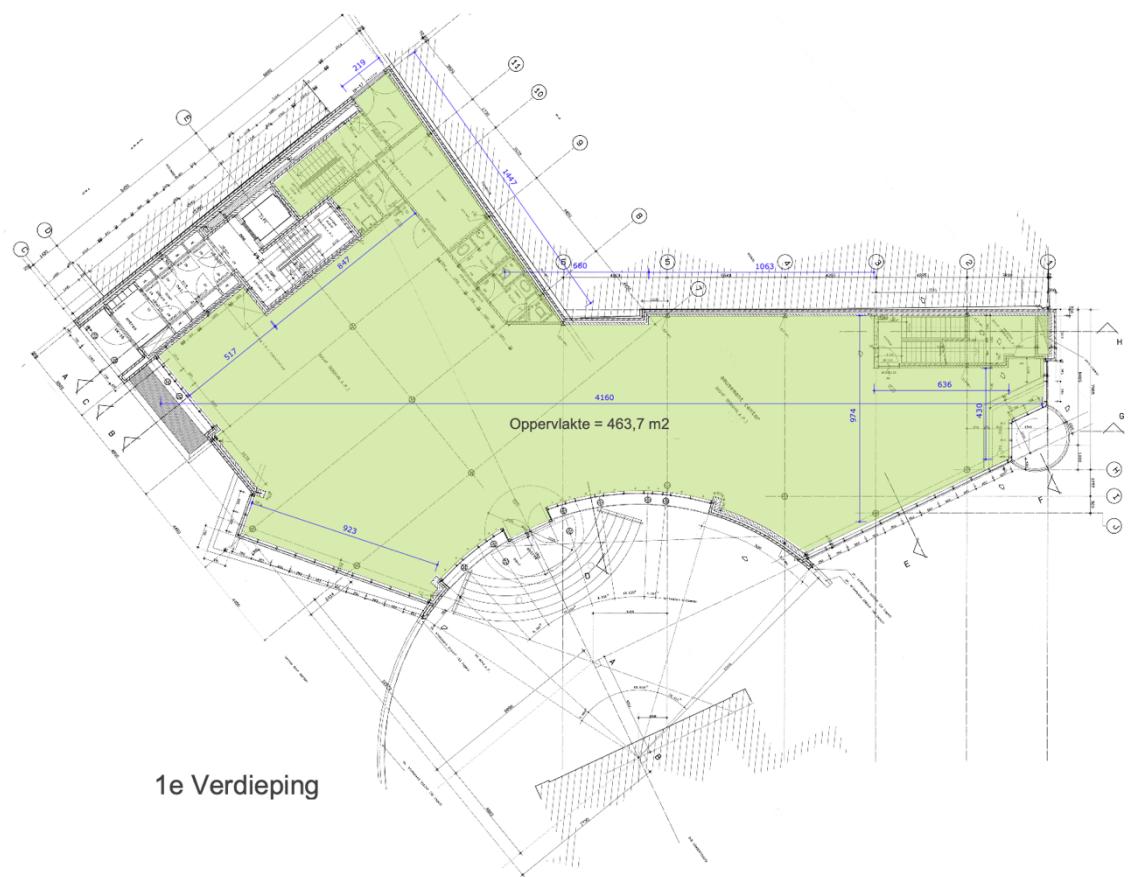
Gemeente Brunssum

Vloeroppervlakten:

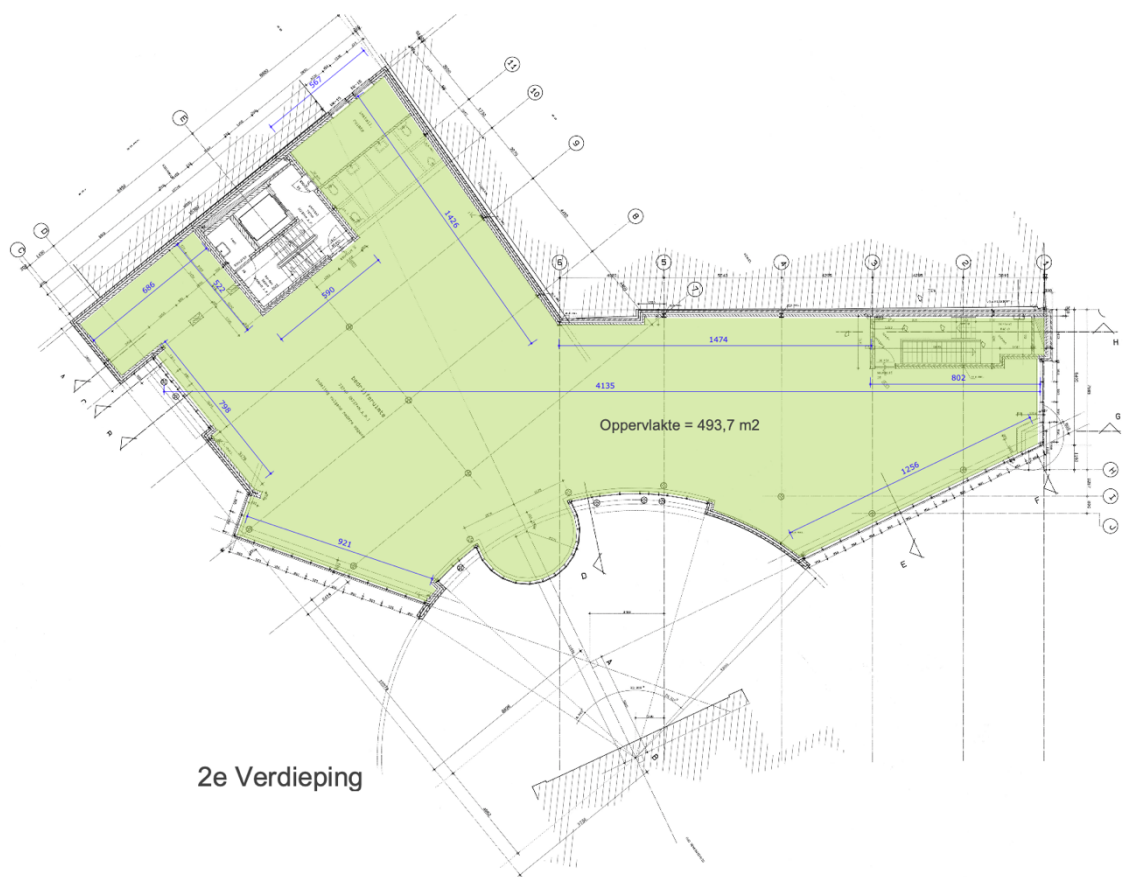
- Souterrain (nu Buro B/fietsenstalling) 356 m²
 - (Opgetilde) begane grond 464 m²
 - 1^e Verdieping 494 m²
- } 958 m² } 1314 m²



Souterrain



1e Verdieping



2e Verdieping

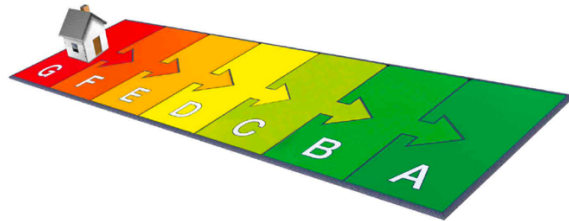
INDICATIEF ENERGIELABEL

Raadhuisstraat 2 C
6444AB Brunssum
BAG ID: 0899010000297064

Indicatief energielabel G



Veel besparingsmogelijkheden



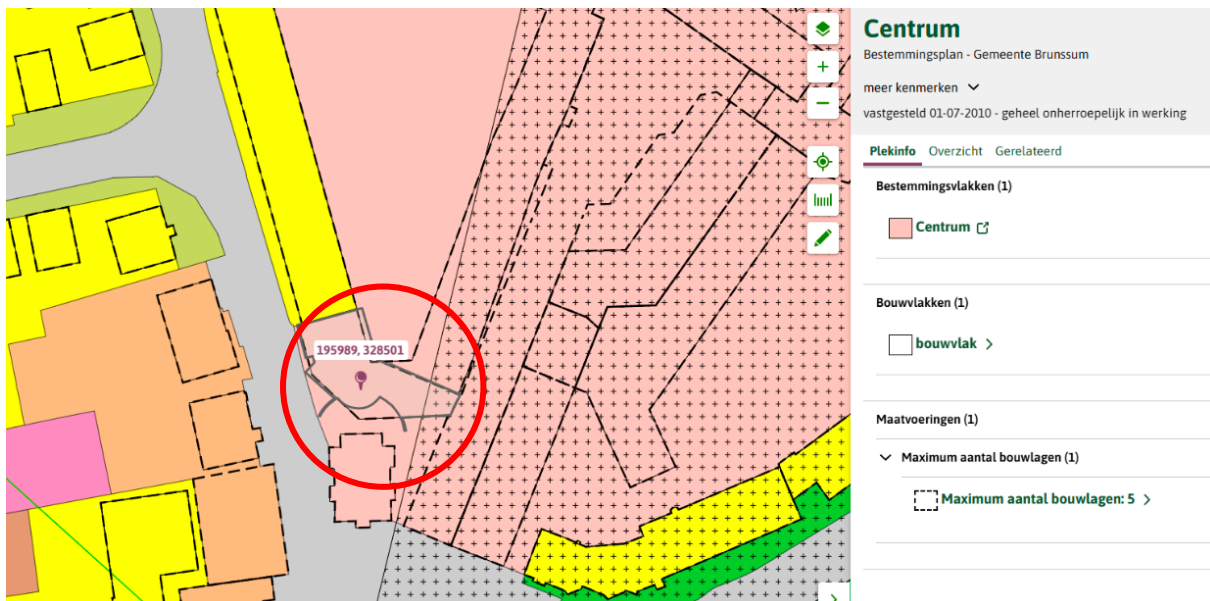
Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

Woningtype: Onbekend
Bouwperiode: 1993

Energielabel voor woning

Indicatief energielabel G



Bestemming en planologische toetsing

De beoogde locatie heeft de bestemming “Centrum” conform artikel 4.1 van het geldende bestemmingsplan *Centrum Brunssum*. Binnen deze bestemming zijn onder meer toegestaan: detailhandel, dienstverlening, cultuur en ontspanning, horeca, kantoor en maatschappelijke voorzieningen. De bibliotheekfunctie kan worden aangemerkt als een maatschappelijke voorziening in de zin van het bestemmingsplan, omdat zij een publieke en niet-commerciële functie vervult gericht op educatie, ontmoeting, cultuur en informatie.

Daarmee past de vestiging van de bibliotheek op de begane grond binnen de bestaande bestemming “Centrum”. Een afzonderlijke bestemmingswijziging of omgevingsvergunning voor afwijking is niet noodzakelijk, mits de bouwkundige aanpassingen zich beperken tot inpandige verbouwingen en voldoen aan de geldende bouwregels (zoals bouwhoogte en gebruiksoppervlak).

Vergelijk van panden

Bestemming

Voor beide panden is een bestemmingswijziging noodzakelijk van Centrum naar Maatschappelijk. Afwijken van het bestemmingsplan is wel mogelijk, maar hiertoe dient een nadere onderbouwing te worden uitgewerkt. In beginsel is een bibliotheekfunctie (nieuwe stijl) in het centrum wel als passend te beschouwen, daar deze extra aantrekkingskracht genereert voor het centrum en zorgt voor meer en beter gespreide levendigheid. Een bibliotheekfunctie staat midden in de maatschappij, dus in de kern van het centrum is deze functie meer dan wenselijk. De centrumvisie en het vastgestelde stedenbouwkundige kwaliteitskader geven wel aan dat dienstverlening in het kernwinkelgebied niet is toegestaan. Echter, vestiging van een bibliotheek is uitlegbaar als een bijzondere functie, met een groot maatschappelijk effect welke ook bijdraagt aan het thema ontmoeten in het centrum.

Beschikbaarheid

Kerkstraat 42 is direct beschikbaar. Moet nog verbouwd: verwijderen sprinklertank, plaatsing trap en lift naar 1^e verdieping, nieuwe E- en W-installaties, realiseren van een nieuw inbouwpakket en vernieuwing van de gevels.

Raadhuisstraat 2 is niet direct beschikbaar maar mogelijk v.a. najaar '25. Pandeigenaar c.q. exploitant Fairplay is verwickeld in een WHOA procedure. Eerst nadat de rechtbank uitspraak heeft gedaan kan eigenaar in overleg gaan met kandidaat huurders/kopers. Dit kan nog enkele maanden duren.

Ook dit pand moet nog worden verbouwd: verwijderen interieur begane grond, vernieuwen van E- en W-installaties (complexe opgave), realiseren van een nieuw inbouwpakket en plaatsen van een personenlift/trappenhuis (in pandig of aan buitenzijde gevel).

Combinatiemogelijkheden

De combinatiemogelijkheden van bibliotheek met andere maatschappelijke of commerciële functies (zoals bv. Buro Brunssum) zijn vanwege minder ruimte in Kerkstraat 42 veel beperkter dan in Raadhuisstraat 2. Het Fair Play pand heeft bovendien uitbreidingsmogelijkheid door het betrekken en combineren met het souterrain waarin nu nog Buro Brunssum is gevestigd.

	<u>Rumpenerstraat</u>	<u>Kerkstraat 42</u>	<u>Raadhuisstraat 2</u>
Oppervlakte	1073 m2 100 m2 souterrain 565 m2 begane grond 417 m2 verdieping	820 m2 680 m2 begane grond 180 m2 1 ^e verdieping	958 à 1314 m2 356 m2 souterrain 464 m2 begane grond 494 m2 1 ^e verdieping
Zichtbaarheid	Matig	Uitstekend	Redelijk
Bereikbaarheid	Redelijk	Uitstekend	Goed
Parkeren	Redelijk	Uitstekend	Goed
Toegankelijkheid	Goed	Goed m.u.v. 1 ^e verd.	Redelijk
Soc. econ. meerwaarde	Matig	Uitstekend	Goed
Functionaliteit	Redelijk	Redelijk goed	Redelijk goed
Beheersmatig	Overzichtelijk	Overzichtelijk	Kostbaar i.v.m. 2 geschieden etages
Flexibiliteit	Redelijk	Redelijk	Goed
Huurprijs	Goed/goedkoop	Goed	Goed/n.t.b.
Huurcondities	€ 62.400/jr ex. btw	Vr.pr. €59.000/jr Ca. €81/m2 ex. btw	Vr.pr. n.t.b. maar marktconform (naar verwachting €80-85/m2 ex. btw)
Investeringskosten	Beperkte aanpassing?	Inbouwpakket incl. E+W installaties, lift, vernieuwing gevels	Inbouwpakket incl. gedeeltelijk E+W installaties, toevoegen lift
Geschatte doorlooptijd (v.a. vergunning)	1-2 maanden?	5 maanden	8 maanden
EINDOORDEEL		Preferent	

BIJLAGE 2 – Programma van Eisen Bibliotheek Brunssum

Inhoud	Pagina
0 Inleiding	1
0.1 Opgave	1
0.2 Gebruikers, activiteiten en diensten	1
0.3 Werkwijze	1
1 Algemene uitgangspunten	3
1.1 Missie, visie en ambitie	3
1.2 Algemene omschrijving	3
1.3 Gebruikers	4
1.4 Functies en activiteiten	4
1.5 Huisvestingsconcept	4
1.6 Sfeer en uitstraling	4
1.7 Toekomst en flexibiliteit	4
1.8 Gebouw/inrichting/indeling	5
1.9 Toegankelijkheid	5
1.10 Installaties	6
1.11 Duurzaamheid, onderhoud en exploitatie	6
1.12 Interne voorwaarden	6
1.13 Wet- en regelgeving	7
2 Ruimtelijk programma	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Overzicht ruimten	8
2.3 Terrein	11
3 Installaties	12
3.1 Werktuigbouwkundige installaties	12
3.2 Elektrotechnische installaties	12
4 Materialisatie	14
4.1 Algemeen	14
4.2 Gevels	14
4.3 Vloeren/trappen	15
4.4 Binnenwanden	15
4.5 Plafonds	15
4.6 Inrichting/interieur	15
4.7 Hang- en sluitwerk	15
4.8 Diversen	15
Bijlage 1 - Situatietekeningen	16
Bijlage 2 - Ruimtestaat	17
Bijlage 3 - Relatieschema ruimten	17

0 INLEIDING

0.1. Opgave

- Het opstellen van een Programma van Eisen voor de verplaatsing en realisatie van een bibliotheekvestiging vanuit de huidige Romboutslocatie Rumpenerstraat 147 naar de voormalige V&D, Kerkstraat 42 in het centrum van Brunssum een en ander ten behoeve van de huisvesting van Mijn Streek Bibliotheek.
- De ambitie is om met de bibliotheek huisvesting te realiseren die de activiteiten van de huidige en toekomstige gebruikers optimaal faciliteert en stimuleert, een impuls geeft aan de leefbaarheid in Brunssum e.o. en duurzaam bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving.
- Mijn Streek Bibliotheek en aanverwante maatschappelijke dienstverleners op gebied van educatie en cultuur, zoals bijvoorbeeld CMWW, kunnen elkaar verder versterken door vanuit een centrale locatie in Brunssum gezamenlijk hun diensten aan te bieden, in fysieke en in organisatorische zin.
- De bibliotheek moet op een goede en efficiënte wijze zijn te beheren met een duurzame exploitatie.

0.2. Gebruikers, activiteiten en diensten

- Primaire gebruiker van het bibliotheekpand is Mijn Streek Bibliotheek. Mijn Streek Bibliotheek bedient een grote verscheidenheid aan doel- c.q. gebruikersgroepen en werkt samen met andere organisaties op cultureel en educatief gebied zoals bijvoorbeeld CMWW.
Mijn Streek Bibliotheek maakt gebruik van ruimten en faciliteiten voor:
 - Educatie & Taal: Taalhuis Brunssum (wekelijkse bijeenkomsten om Nederlands te verbeteren, inclusief taalcafé evenementen), Informatiepunt Digitale Overheid (IDO) met hulp- en spreekuren voor digitale overheidszaken
 - Kinder- en gezinsactiviteiten: voorleesmomenten, knutselworkshops, brabbelend babycafé, yoga, etc.
 - Lezingen en culturele evenementen: thematische lezingen, filmvoorstellingen, literaire evenementen
 - Maatschappelijke initiatieven en ontmoeting: Verhaal Lokaal project, Oudercafés en Brunssum Vitaal (workshops, leessessies), exposities van lokale kunstenaars en samenwerkingsinitiatieven met buurten en verenigingen
 - Vakinhoudelijke vernieuwing: werkplaatsfunctie voor levenslang leren zoals taal, digitale vaardigheden, cultuur en ontmoeting.
- Openingsuren: ma-vr 10:00-17:00, za 10:00-13:00. In Brunssum centrum mogelijk in de toekomst ook zaterdagmiddag open.
- De huidige bibliotheek beslaat 100 m2 souterrain, 556 m2 begane grond, 417 m2 op de eerste verdieping en 5 m2 shared patchkastruimte: totaal 1.073 m2.

0.3. Werkwijze

- Het Programma van Eisen is een vertaling van de behoeften, wensen, eisen en verwachtingen van gebruikers en dient als toetsingskader voor de diverse stadia van de verdere planontwikkeling.
- Dit programma van eisen zal gelden als werkdocument voor alle partijen die betrokken zijn bij de voorbereiding en uitvoering van het project.
- Locatie
 - Kerkstraat 42
 - Kadastraal object bekend als BSM02 D1697 A71
 - Gelegen in het bestemmingsplan Centrum vastgesteld door de gemeenteraad op 24 februari 2010, onherroepelijk 1 juli 2010. Bestemming: centrum. O.a. bestemd voor maatschappelijke voorzieningen (zoals educatie en publieke dienstverlening).
 - Huidige bebouwing bouwjaar 1962, begane grond plus gedeelte eerste verdieping: 640 + 180 m2 bvo.
- Procedures
 - Er is geen planologische vergunning benodigd omdat de bibliotheekfunctie past binnen de vigerende bestemming.

- Voor inpassende verbouwing met constructieve aanpassing zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Naar verwachting bestaat hiertoe geen noodzaak.
- Er dient rekening te worden gehouden met aanpassing van de buitengevel waarvoor een omgevingsvergunning is vereist.
- De functie van het pand verandert volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) van "detailhandel" naar "bijeenkomstfunctie". Dit kan relevant zijn voor:
 - brandveilig gebruik (vluchtroutes, brandcompartimentering, brandmeldinstallatie),
 - toegankelijkheid voor mindervaliden,
 - installaties (ventilatie, daglicht, akoestiek).
 In dat geval is mogelijk een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig óf een melding, afhankelijk van de gebruiksoppervlakte en het aantal personen.
- Planning:
 - initiatieffase: opstellen PVE (1 maand), voorlopig ontwerp (0,5 maand) en investeringsraming (0,5 maand)
 - financiële engineering: bekostiging, onderhandeling en contractvorming huurovereenkomst (n.t.b. en valt buiten onderhavig PVE)
 - besluitvorming (1 maand)
 - definitief ontwerp (1 maand)
 - omgevingsvergunning (3 maanden)
 - bouwvoorbereiding (.. maanden)
 - bouwuitvoering (.. maanden)
 - oplevering en ingebruikname
 Praktisch gezien dient rekening te worden gehouden dat ingebruikname niet eerder dan Q2/26 realiseerbaar zal zijn.
- Financiën en subsidie(s):
 - Tijdens het haalbaarheidsonderzoek (opstellen PVE, opstellen investerings- en exploitatieramingen), planontwikkeling en realisatie dienen alle subsidiemogelijkheden onderzocht te worden, zowel op het gebied van investering alsook van exploitatie.
 - Van de adviserende partijen zoals de architect en de installatieadviseur wordt verwacht dat zij op de hoogte zijn van voor het project relevant zijnde subsidiemogelijkheden.

1 ALGEMENE UITGANGSPUNTEN

1.1. Missie, visie en ambitie

- De **missie** is om een 'werkplaats voor het leven' te creëren waar de inwoners worden gefaciliteerd in hun persoonlijke groei en maatschappelijke participatie. De missie omvat drie kernpunten:
 - Creëren van een inspirerende plek waarin mensen kunnen groeien, hun leven verrijken en nieuwe stappen zetten;
 - Verdubbeling van het aantal gebruikers in de komende 3 jaar (dat kan ook online gebruik zijn en betekent dus niet automatisch verdubbeling van ruimtebehoefte);
 - Vergroten van de maatschappelijke impact:
 - Iedereen moet taalvaardig zijn en digitaal mee kunnen doen;
 - Samen met partners gericht werken aan geletterdheid, digitale inclusie en levenslang leren;
 - Maatschappelijke ongelijkheid tegengaan en vergroten van sociale cohesie.
- Het faciliteren van een gebouw met diverse gebruiksmogelijkheden werkt inspirerend.
- Mijn Streek Bibliotheek werkt vanuit een **visie** waarin zij de toegangspoort tot kennis, cultuur en ontmoeting is, gericht op:
 - Het versterken van taal- en digitale vaardigheden;
 - Brede openstelling voor kunst en cultuur;
 - Het bevorderen van sociale samenhang;
 - En het aanbieden van kansen voor persoonlijke en maatschappelijke ontwikkeling, voor iedereen in de streek.

Dat vraagt om maximale toegankelijkheid en inclusie, het maximaal benutten van de kansen en mogelijkheden van samenwerking en synergie, clustering van activiteiten en gebruikers, en gedeeld ruimtegebruik.

- De **ambitie** van de bibliotheek is:
 - een verdubbeling van het aantal gebruikers per jaar;
 - van uitleeninstelling naar "werkplaats voor het leven";
 - vergroten van de kanselijkheid, gericht op gezinnen en digitalisering;
 - creëren van een centrale, inclusieve, laagdrempelige leer- en ontmoetingsplek.
- De beperkt beschikbare ruimte en een duurzaam gezonde exploitatie vragen voor de bibliotheek om een efficiënt en effectief gebruik van de ruimte met aandacht voor mogelijkheden van flexibel aanpasbaar en multifunctioneel ruimtegebruik.
- De accommodatie moet duurzaam exploitabel zijn: betaalbaar, flexibel aanpasbaar en multifunctioneel bruikbaar, efficiënt gebruik van ruimten, slimme clustering van functies en bevorderend voor de synergie tussen huidige en toekomstige gebruikers.
- Duurzame exploitatie beoogt sturing op kosten en baten gedurende de beoogde levensduur van de bibliotheek met als doel per saldo een positief nettoresultaat te behalen om de continuering van het gebouw en de activiteiten te waarborgen.

1.2. Algemene omschrijving

- Het gehele werk omvat de voorbereiding van de verbouw van de voormalige V&D.
- Een ontmoetingsplek bij uitstek voor alle inwoners van Brunssum en omgeving.
- Ruimte voor educatie, lezen, ontmoeting en overleg.
- De navolgende algemene uitgangspunten zijn van toepassing:
 - uitnodigend, toegankelijk en laagdrempelig;
 - zichtbaar, onderscheidend en goed bereikbaar;
 - intuïtief (je moet er als vanzelf de weg vinden);
 - multifunctioneel gebruik van ruimten;
 - aandacht voor akoestiek (geluidsisolatie/akoestische kwaliteit);
 - aandacht voor jaarrond comfortabel en gezond binnenklimaat;
 - gebruiksvriendelijk;
 - milieuvriendelijk;
 - een exploitatievriendelijke accommodatie (o.a. energie- en onderhoudsarm);
 - een veilig gebouw in een veilige omgeving (extra aandacht voor "sociale veiligheid");
 - een vriendelijk gebouw voor de omgeving dat qua uitstraling 'past', met een natuurlijke interactie tussen gebouw en omgeving;
- Het functionele programma en de omvang van de bibliotheek dient niet alleen te worden gedefinieerd vanuit de huidige wensen en eisen van gebruiker(s). De accommodatie dient voldoende **flexibel en multifunctioneel** te zijn om veranderende omstandigheden en gebruikersbehoeften in de komende 15 jaar op te kunnen vangen,

- waaronder ook groei en krimp.
- Veiligheidsvoorzieningen volgens de geldende voorschriften.

1.3. Gebruikers

- Nu: Mijn Streek Bibliotheek
- *Optioneel* medegebruik (mits voldoende ruimte beschikbaar): Visit Zuid-Limburg (folderrek/display), Buro Brunssum (mits voldoende beschikbare ruimte: 100-150 m²), CMWW.
- De bibliotheek blijft te allen tijde verantwoordelijk voor het gebouwbeheer, ongeacht het (structurele of incidentele) medegebruik van ruimten door andere gebruikers(groepen) of organisaties.

1.4. Functies en activiteiten

Conform de Wet Stelsel Openbare Bibliotheekvoorzieningen (Wsob) biedt Mijn Streek Bibliotheek de volgende functies:

- a) Ter beschikking stellen van kennis en informatie
- b) Mogelijkheden bieden voor ontwikkeling en educatie
- c) Stimuleren om te lezen
- d) Ontmoetingen en debatten organiseren
- e) Mensen laten kennismaken met kunst en cultuur

In de nieuwe huisvesting voor de bibliotheek wordt ruimte geboden voor de volgende activiteiten:

- Uitleen
- Lezen
- Leren/studeren
- Ontmoeten
- Vergaderen
- Spreekuren
- Informatieloketten
- Informatiemarkten
- Workshops, cursussen, lezingen, debatten

1.5. Huisvestingsconcept

- Het gebouw is flexibel in zijn gebruiksmogelijkheden en kan zich gemakkelijk aanpassen aan nieuwe en veranderende gebruikerseisen: multifunctionele ruimten voor programmering en ontmoeting zijn essentieel.
- Met het oog op deze flexibiliteit en een efficiënt gebruik zijn de ruimten in het gebouw zo veel als mogelijk multifunctioneel bruikbaar.
- Normoppervlak: 20-25 m² per 1.000 inwoners is gebruikelijk (voor Brunssum zou dat ca. 600-750 m² opleveren), het pand biedt ca. 820 m² bvo c.q. 715 m² nvo (uitgaande van een bruto-netto streefverhouding van 1,15).
- Zichtlijnen en routing: open structuur gewenst, duidelijke zichtlijnen naar collecties en zitplekken.
- Toegankelijkheid: miva-toilet, drempelloze toegang, zitplekken op verschillende hoogtes.

1.6. Sfeer en uitstraling

- De bibliotheek is een plek met sfeer, waar jong en oud samen kunnen komen. Mensen voelen zich er thuis en kunnen ontspannen. De bibliotheek is dus meer dan alleen een boekenuitleenpunt. Na de woning en school-/werkplek is de bibliotheek een derde plek, een huiskamer voor de stad.
- De bibliotheek is laagdrempelig, toegankelijk en overzichtelijk.
- De bibliotheek heeft een dorps karakter, maar wel eigentijds, warm en modern en sluit aan bij de identiteit van Brunssum. De bibliotheek moet dichtbij en vertrouwd voelen, karakter en uitdaging uitstralen. Het gebouw dient zowel mooi als functioneel te worden vormgegeven.

1.7. Toekomst en flexibiliteit

- Het interieur- en gevelontwerp laat voldoende keuzemogelijkheden over voor het toekomstig gebruik. De toekomstbestendigheid en flexibiliteit van het pand worden namelijk voor een groot deel bepaald in de ontwerpfase.
- Om een zo toekomstbestendig mogelijk gebouw te creëren, onderscheiden we een viertal concepten in een gebouwon ontwerp, namelijk:

- Ruimtelijk/constructief concept (levensduur > 40 jaren)
- Installatietechnisch/facilitair concept (levensduur 10 – 15 jaren)
- Indelingsconcept (levensduur 5 – 7 jaren)
- Inrichtingconcept (dagelijks te wijzigen)
- Zowel bij het ruimtelijk/constructief concept als het installatietechnisch en facilitaire concept zijn aanpassingen na ingebruikname zeer kostbaar en lastig tot niet uitvoerbaar. Bij het eventuele ontwerpaanpassingen van de huidige bouwkundige en installatietechnisch concepten moet dus worden gestreefd naar aanpasbaarheid op de lange termijn om een dynamisch en toekomstbestendig gebouw te creëren.
- Bij het ontwerpen van het indelingsconcept en het inrichtingsconcept moet juist worden gestreefd naar flexibiliteit op de korte(re) termijn. In deze twee concepten moeten aanpassingen na ingebruikname eenvoudig, met minimale kosten en minimale overlast voor de gebruikers, zijn te realiseren.
- Voor alle maatregelen die gunstig zijn voor de transformeerbaarheid, duurzaamheid (cradle-to-cradle) of milieu (energieverbruik), geldt dat de terugverdientijd leidend is in de afweging.
- Voor de toekomst zijn een beheerplan en (meerjaren)begroting noodzakelijk.

1.8. Gebouw/inrichting/indeling

- De nieuwe bibliotheek past qua maat en schaal bij Brunssum en houdt rekening met lokale demografische ontwikkelingen.
- In de nieuwe bibliotheek is behoefte aan de volgende faciliteiten:
 - Collectieruimte met open boekenkasten
 - Presentatiekasten en -tableaus
 - Leestafels
 - Leeszithoeken
 - Kinderhoek
 - Computerleestafels
 - Studeerruimten/stilteruimten
 - Opstelplaats uitleenapparatuur: zelfservicepunt
 - Print-/scan-/copy apparatuur
 - Leren/studeren
 - Ontmoetingsruimte
 - Vergaderruimte
 - Kantoorruimte
 - Spreekkamer
 - Workshops, cursussen, lezingen, debatten
 - Expositie- en displayruimte
 - Toiletruimten
 - Pantry
 - Koffiecorner
 - Expeditie- c.q. bergruimte
 - Technische ruimte
 - Verkeersruimte
- De traditionele balieruimte komt dus in het programma van eisen weg te vervallen en maakt plaats voor het zelfservicepunt.
- Voor wat betreft vergader- en bijeenkomstruimten rekening houden met presentatiemogelijkheden (daglichtreflectie, digiboards, beamer, opstel- en aansluitmogelijkheden voor audio en licht).
- Qua inrichting wordt uitgegaan van nieuwe meubels. Diverse oude meubels zoals boeken- en presentatiemeubels zijn weliswaar herbruikbaar maar esthetisch sterk verouderd.

1.9. Toegankelijkheid

- De bibliotheek dient te voldoen aan de eisen vanuit het Handboek Toegankelijkheid met aandacht voor maatvoering (verlichting, trap, lift, helling, akoestiek, routegeleiding, hulpmiddelen, etc.). Voor zover het geen ongewenste belemmering tot gevolg heeft, heeft het de voorkeur om de toegankelijkheidsrichtlijnen ITS 2023 (Integrale Toegankelijkheids Standaard) na te streven, niveau Totaal afgestemd op de doelgroep.
- De toegangen via hoofdingang (sluisfunctie ter voorkoming van tocht en koude inval) moet functioneel gesitueerd zijn, niet storend voor het gebruik van andere ruimten. Uitvoeren met dubbele draaideuren (=openslaande dubbele deur) voorzien van tochtportaal.
- Plaatselijke belangenvertegenwoordigers gelegenheid bieden tot inspraak.

- In het ontwerp moet rekening worden gehouden met de toegankelijkheid van het gebouw in relatie tot de veiligheid. Het gebouw moet open en toegankelijk zijn, maar ook de veiligheid moet gewaarborgd worden.
- Goede signing/bewegwijzering van/naar stad en binnen in het gebouw.
- Goed bereikbaar, toegankelijk en bruikbaar voor mindervalide gebruikers.
- Alle (hoofd-)ingangen, de toegangsdeuren naar zaal-/lokaalruimte en de berging dienen een minimale dagmaat van 100 cm te hebben en alle overige binnendeuren minimaal 90 cm met uitzondering van kasten etc.
- De gebouwdelen moeten goed worden gecompartmenteerd met het oog op brandveiligheid, maar ook functionele toegangscontrole c.q. afsluitbaarheid.
- Voor de afsluitbaarheid van de diverse ruimten zal t.z.t. in overleg met evt. verschillende gebruikers een sluitplan moeten worden opgesteld.
- Extern: in de omgeving voldoende ruimte bieden voor autoparkeren, fietsenrekken en scootmobielen al dan niet voorzien van auto-/fiets-/scootmobieloplaadpunten.
 - Gebruikers van scootmobielen aanbieden of verplichten hun scootmobiel voor de entree te stallen (bij voorkeur droog onder luifel) en het pand verder te betreden met een leenrolstoel.
 - Scootmobielen zijn in de basis voor buitengebruik en om grotere afstanden af te leggen, niet voor gebruik binnen. Dit ook met het oog op verminderen van schades en beschadigingen aan gebouwonderdelen en/of andere bezoekers.

1.10. Installaties

- Er moet nadrukkelijk aandacht zijn voor een duurzame ontwikkeling, dus voor zowel een duurzaam ontwerp als voor duurzame exploitatiemogelijkheden. Dit komt o.a. tot uitdrukking in:
 - energiezuinigheid
 - milieuvriendelijkheid
- Ontruimingsinstallatie verplicht cf. wet-/regelgeving Besluit bouwwerken en leefomgeving (Bbl): vanaf 50 personen bezetting.
- Brandmeldinstallatie cf. wet-/regelgeving eisen Bbl: verplicht bij bezettingsgraad c.q. gebruikersvergunning vanaf 75 personen.

1.11. Duurzaamheid, onderhoud en exploitatie

- Het ontwerp moet gericht zijn op het bereiken van zo efficiënt mogelijke onderhouds- en exploitatiekosten. Daarnaast wordt duurzaam ontwerpen en bouwen nagestreefd. Dat wil onder andere zeggen:
 - let op de milieubelasting, voorbeelden daarvan zijn onnodig gebruik van energie en materialen; gebruik recyclebare materialen, duurzame energie, hergebruik water en warmte, zorg dat ruimten meervoudig inzetbaar zijn
 - aanpasbaar bouwen (n.t.b.)
 - programmatische overdimensionering beperken (leegstand is ook een vorm van milieubelasting)
 - beperk afval en restproducten (in zowel de bouw- als de exploitatiefase).
- Op het gebied van techniek (bouwkundig en installaties) zijn bovendien de navolgende ambities van toepassing:
 - onderdelen dienen zoveel als mogelijk onderhoudsarm, solitair onderhoudbaar en vervangbaar te zijn
 - technische installaties toekomstgericht maar zonder overdimensionering.

1.12. Interne voorwaarden

- Op basis van het Programma van Eisen zal een raming investeringen worden opgesteld.
- Het taakstellend beschikbare budget voor de maximale bouwkosten volgens NEN 2631 artikel 3.2 wordt aan de architect en overige adviseurs medegedeeld bij de opdrachtverstrekking. In deze budgettering dient duidelijk aangegeven welke kosten tot 'bouwkosten' horen, wat als 'installatie' geldt en wat als 'inrichting' apart wordt begroot.
- Binnen de mogelijkheden van het budget moet worden gestreefd naar een gebouw, dat met zo laag mogelijke kosten en inspanningen kan worden geëxploiteerd. Hierbij moet naast aspecten als beveiliging en veiligheid, aandacht worden besteed aan de optimalisatie van energieverbruik en minimalisatie van de schoonmaak- en onderhoudskosten.
- Voor alle aspecten van de bouw wordt verwacht dat een gedegen energiemangement wordt gevoerd en nagestreefd. Onder energiemangement wordt verstaan: het beheersen van energiestromen, om met minimale energiestromen en minimale

- milieubelasting de functionele doelstellingen te bereiken met behoud van comfort.
- Zowel de gemeente als de verschillende gebruikers maken waar mogelijk gebruik van de subsidiemogelijkheden geboden door stimuleringsfondsen, overheid, energiebedrijven etc. en zullen daartoe initiatieven ontplooiën.
- Van de adviserende partijen zoals de architect en de installatie-adviseur wordt verwacht dat zij op de hoogte zijn van voor het project relevant zijnde subsidiemogelijkheden.

1.13. Wet- en regelgeving

- De nieuwe bibliotheek moet aan alle relevante wet- en regelgeving en overige overheidsvoorschriften voldoen, waaronder ook door gemeenteraad en/of het college B&W van Brunssum vastgestelde beleidskaders. Binnen dit kader vallen onder meer:
 - Omgevingswet en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) m.b.t. bouwveiligheid, toegankelijkheid, duurzaamheid en gebruik
 - Bestemmingsplan m.b.t. toegestane functies en gebruiksvoorwaarden
 - Arbobesluit m.b.t. binnenklimaat, verlichting, ergonomie van werkplekken
 - Wet stelsel openbare bibliotheekvoorzieningen (Wsob) in het bijzonder de eisen aan basisdienstverlening en toegankelijkheid
 - Brandveilig gebruiksregime
 - Overige gemeentelijke beleidskaders: v.w.b. toegankelijkheid, klimaatadaptatie en duurzaamheid
 - Wet milieubeheer
 - UAV-gc 2005;
- Voornoemde lijsten zijn niet limitatief; gedurende het ontwerp- en uitvoeringsproces kunnen aanvullende eisen gelden. Door de vele van toepassing zijnde voorwaarden kan het mogelijk zijn dat er tegenstellingen tussen voorschriften ontstaan. De van toepassing zijnde volgorde is daarom:
 - wettelijke voorschriften;
 - overige voorschriften waaronder gemeentelijke;
 - Programma van Eisen.

2 RUIMTELIJK PROGRAMMA

2.1. Inleiding

- In dit ruimtelijk programma wordt onderscheid gemaakt tussen netto en bruto oppervlakten.
 - Netto vloeroppervlak (nvo) is de ruimte gemeten binnen de binnenwanden van een ruimte. Dit zijn de meters die gebruikers werkelijk kunnen benutten voor hun activiteiten.
 - Bruto vloeroppervlak (bvo) is de totale ruimte, inclusief wanden, constructies, installatieschachten/-ruimten, gangen, trappenhuizen, et cetera. Ook geeft het aantal bruto vierkante meters de architect enige ruimte om van alle gewenste ruimten een mooi op elkaar aansluitend geheel te maken. Deze bruto vierkante meters zijn nodig voor het berekenen van de bouwkosten van het gebouw c.q. inbouwpakket.
 - In dit Programma van Eisen wordt normatief een bruto/netto verhouding gehanteerd van 1,15.
 - Ruimtelijke uitgangspunten:
 - Toegankelijkheid: inrichting volgens ITS 2023, minimaal niveau *Totaal*
 - Flexibiliteit: activiteitenruimte geschikt voor multifunctioneel gebruik
 - Oriëntatie: open zichtlijnen tussen publiekszones, heldere bewegwijzering, overzichtelijkheid (met oog op toezicht en beheer(sbaarheid) bij minimale personele bezetting)
 - Akoestiek: rustige zones en rumoerige zones goed gescheiden
 - Installaties: klimaatbeheersing, verlichting en data-aansluitingen dienen te voldoen aan de geldende voorschriften in het Bbl en, waar van toepassing, aan richtlijnen en praktijknormen binnen de bibliotheeksector.
 - Branche- en praktijkrichtlijnen bibliotheeksector, zoals:
 - De Modelbouwnormen voor bibliotheken (Koninklijke Bibliotheek / VOB, historisch en richtinggevend)
 - Publicaties van de Vereniging van Openbare Bibliotheken (VOB)
 - Uitwerkingen binnen projecten als Bibliotheken voor Iedereen (toegankelijkheid, inrichting)
- En in de praktijk ook afgestemd op:
- NPR 3438: Praktijkrichtlijn voor werkplekken (relevant bij studie- en kantoorplekken)
 - NEN 1824: Minimale oppervlakte per werkplek (kantoorfuncties)
 - NEN-EN 12464-1: Verlichtingsnormen voor werkplekken binnen (bijv. lees- en studieplekken)
 - NEN 1010 / NEN 3140: Voor data- en elektrische installaties

2.2. Overzicht ruimten

1. Collectie en uitleenruimte
 - Stellingen voor boeken, tijdschriften en andere materialen
 - Digitale uitleenpunten
 - Ruimte voor displays, themacollecties en 4-6 presentatieblokken
2. Lezen en studeren
 - Stiltezones en werkplekken
 - Leeshoeken met comfortabele zitplaatsen
 - Tafels voor studie en samenwerking
3. Ontmoeting en debat
 - Vergaderruimtes en kleine groepsruimtes
 - Open ruimtes voor evenementen en lezingen
 - Café of loungegedeelte
4. Educatie en workshops
 - Ruimte voor computercursussen en digitale geletterdheid
 - Creatieve werkplekken zoals een makerspace
 - Kinderruimte voor (voor)lezen en spelactiviteiten
5. Ondersteunende functies
 - Kantoren: bij voorkeur flexplekken en daarmee bruikbaar voor eigen medewerkers en andere gebruikers en daarom ook direct toegankelijk van buiten en daarmee separaat extern toegankelijk van de overige publieksruimten.
 - Opslag en technische ruimtes
 - Toiletten en facilitaire ruimtes

Doorvertaald is er dan behoefte aan de volgende ruimtetypen:

- Publieksruimte

- Collectieruimte
- Lees- en studieruimte
- Informatieve media incl. studie-/werkplekken
- Kinderhoek
- Activiteitenruimte
- Werkplekken personeel
- Spreekkamers (privacygevoelig)
- Pantry
- Koffiecorner
- Sanitair
- Technische ruimte
- Bergruimte
- Verkeersruimte
- Externe opstelruimte scootmobiel

2.2.1 Publieksruimte

- Zelfservicehoek (ca. 20 m²) in plaats van conventionele balie, geschikt voor:
 - Boeken inleveren
 - Uitleen: digitale zelfscanpunten
 - Printen/kopiëren
- Informatiepunt voor advies en hulp van medewerker
- Expositie, displayruimte en 4 à 6 presentatieblokken (à 1 m²)
- Totaal: 30 m²

2.2.2 Collectieruimte

- De benodigde kastplankruimte voor Mijn Streek Bibliotheek in Brunssum is afhankelijk van het gewenste type collectie, presentatievorm (rug aan rug / frontaal), en het aantal titels of materialen.
- Uitgangspunten:
 - Uitleencollectie van gemiddeld 1,2 titel per inwoner:
 - Collectie volwassenen 18.500 titels x 0,0165 m plankruimte = 305 m.
 - Jeugd/jongeren 10.000 titels x 0,02 m plankruimte = 200 m.
 - Tijdschriften/bladen 20-30 stuks (lopende nummers plus archief)
 - Overige media 500 titels (luisterboeken, educatief materiaal)
 - Opstelling open boekenkasten rug-aan-rug, 5 planken, l= 100 cm, h=175 cm, d=2x30 cm, verkeersruimte tussen de kasten 1.20-1.50
- Ruimtebehoefte:
 - Collectie volwassenen 64 m²
 - Jeugd/jongeren 42 m²
 - Tijdschriften/bladen 5 m²
 - Overig media 8 m² (1 lage kast, of mediaflexmeubel met scherm, folders of QR-kaarten)
- Totaal: 120 m²

2.2.3 Lees en studieruimte

- Tafels voor lezen, studie en samenwerking:
 - 2x 6-persoons leestafel: 20 m²
 - 4x 1-persoons pc-tafels: 6 m²
 - 1x 6 à 8-persoons pc-tafels: 14-18 m²
- Leeshoeken met comfortabele zit-/loungeplaatsen en akoestische cocon- c.q. oorstoelen, resp. 6+6 eenpersoons à 2,25 m²: 27 m²
- Stilte-/studiecellen geclusterd: 16-21 m²
 - 2x 2-persoons cel, 4.3 – 6.0 m², (bxdxh = 1.4x2.4x2.4 m)
 - 1x 4-persoons cel, 7.2 tot 9.0 m², (bxdxh = 3.0x2.4x2.4 m)
 - voorzien van werkblad b=1.2 m p.p., d=70-80 cm
 - voldoende ventilatie, akoestisch materiaal en akoestische afscheiding, goede verlichting, data-/stroompunten en glaswand of deur met glas voor sociale veiligheid;
 - minimaal één 2-persoons cel dient rolstoeltoegankelijk te zijn
- Totaal 105 m²

2.2.4 Informatie en media

- Tijdschriftenkast met klep (voor archief): bxd 100x50 cm met 100 cm vrije

- voorloopruimte
- Tijdschriften/kranten: reductie van huidige (over)capaciteit van 10 kastmodules (hxbxd 150x100x35 cm) naar 2 modules (150x100x50 cm) voor 20-30 titels in frontpresentatie met opslag van oudere nummers achter schuine klep, met 100 cm vrije ruimte voor de kast voor staand lezen;
- 5 m2 opgenomen in collectieruimte

2.2.5 Kinderhoek

- Binnen de jeugdzone (0-4 jaar) dient ruimte te worden gereserveerd voor een babyhoek met rustige zitgelegenheid voor ouders/verzorgers, eventueel geschikt voor borstvoeding. Deze ruimte moet uitnodigend, veilig en comfortabel zijn, en bij voorkeur fysiek of visueel gescheiden van de drukke speel- of leeszones.
- Ruimte t.b.v. lezen, spelen, voorlezen, voorzien van lage meubels en voorleestribune en speelmeubels (chill en klim)
- Ruimte voor creatief actief: plakken, knippen, speelbak
- Bergkast voor knutselspullen
- Aandacht voor akoestische hinder en voor een veilige en overzichtelijke situatie
- Babyhoek/-zone: open of half-open onderdeel van de kinderhoek, gericht op veilig spelen voor baby's/peuters, ouders kunnen in de nabijheid lezen, observeren of voeden, v.v. zachte vloer, speelelementen, lage boekpresentatie
- Optioneel*: voedingsruimte indien voldoende ruimte beschikbaar
- 60 m2

2.2.6 Multifunctionele activiteitenruimte

- Workshops/cursuslokaal 20 personen: 36 m2
- Taalhuis, taalcafé, debat en vergaderingen max. 30 personen: 60 m2
- Lezingen/presentaties/films met AV-faciliteiten (audio/video/microfoon, Prowise scherm en separate filmbeamer en groot projectiescherm, dimbare ruimteverlichting) en ruimte optioneel voorzien van mini-tribuneopstelling
- Voormelde ruimten slim combineerbaar maken tot deelbare multifunctionele ruimte voor max. 50 personen, geschikt voor uiteenlopende opstellingen (theater, cursus, workshop, overleg). De ruimte is deelbaar in twee kleinere ruimten door middel van een mobiele scheidingswand. Meubilair is verrijdbaar en flexibel inzetbaar. Aanvullend is een opslagruimte van 15 m² voorzien voor tafels, stapelbare stoelen/stoelenkar, presentatieapparatuur en mobiele presentatiewand.
- 110 m2

2.2.7 Werkplekken personeel

- 1 kantoor-/flexwerkplek voorzien van 2 bureaus en archiefkast: 15 m2

2.2.8 Spreekkamers

- 1 multifunctioneel kantoor-/spreekkamer, rolstoeltoegankelijk: 12 m2
- IDO, geschikt voor privacygevoelige gesprekken, 2 persoons, rolstoeltoegankelijk, drempelvrije toegang en voorzien van onderrijdbare tafel: 1 stuks à 12 m2

2.2.9 Entreehal en verkeersruimten

- De hoofdentree moet duidelijk herkenbaar zijn, zowel aan de buitenzijde, als vanuit het gebouw zelf.
- Separate ingang voor personeel en expeditie.
- De entree is open, toegankelijk voor kinderwagens/rolstoelgebruikers, uitnodigend en herkenbaar.
- De hoofdentree ontwerpen als een tochtsluis met automatische dubbele/brede deuren.
- Nabij de hoofdentree een brieven-/boekeninleverbus opnemen.
- Trap naar eerste verdieping.
- Optioneel*: indien publieksfuncties op verdieping dan ook voorzien van personenlift.
- Verbindingsgangen: toegankelijk maar minimaliseren ruimtegebruik.
- Hellingbanen ter overbrugging van vloerverhogingen begane grond.
- Ruimte voor expositie/displays.

2.2.10 Garderobe

- Ten behoeve van efficiënt ruimtegebruik en flexibiliteit plaatsen van 2 mobiele dubbelzijdige jassenrekken (rek lengte 150 cm, vaste haakjes, 40-50 jassen) voor circa 50 jassen, o.a. voor ontmoetings- en educatieve activiteiten.
- Ruimtebeslag toe te delen aan verkeers- of overige ruimten: 1 m2

2.2.11 Bergruimte

- Materialenopslag
- Expeditie incl. grote werktafel (2 m2) voor expeditie werkzaamheden
- Afvalscheiding 3-4 klike's
- Schoonmaakkast met kar en uitstortgootsteen
- Opstelplaats voor schrob-/zuigmachine (ca. 1 m2)
- De ruimte is goed bereikbaar en zodanig ingericht dat gebruik door personeel efficiënt en veilig mogelijk is: 25 m2.

2.2.12 Pantry en koffi corner

- Pantry voorzien van eenvoudige inrichting: onder- en bovenkasten, kraan en spoelbak, koelkast met vriesvak, vaatwasser, keukenboiler, magnetron: 6 m2
- Eenvoudige koffi corner voor personeel en bezoekers voorzien van koffie-/thee-/watermachine à 2 m2 te plaatsen nabij leestafels/leescafé

2.2.13 Sanitair

- Aantal toiletten afgestemd op de bezettingsgraad/gebruikersvergunning.
- Toiletten bij elkaar groeperen op logische en voor bezoekers eenvoudig te lokaliseren plekken situeren en dusdanig dat de looplijnen van alle participanten zo kort mogelijk zijn.
- Mindervalide toilet op begane grond (ook voor personeel bruikbaar): schuifdeur aanbevolen: 5 m2
- Toiletten seniorenvriendelijk (closethoogte en bewegingsruimte).
- Toiletten publiek: minimaal 2 stuks (1 per geslacht of unisex), herentoilet voorzien van extra urinoir, toiletgroep voorzien van voorruimte met spiegel/wastafel: 10 m2
- Toiletgroep voorzien van baby-/verschoontafel.
- Extra personeelstoilet op verdieping: minimaal 1 (unisex)
- Zo mogelijk slim combineren: miva-toilet (ook voor personeel bruikbaar)
- 17 m2

2.2.14 Technische ruimte

- ICT/serverruimte
- Patchkast
- Klimaatinstallatie bij voorkeur voorzien van op afstand bedienbaar regelsysteem
- Afgeschermd in bestaand bouwdeel: 30 m2

2.3 Terrein

- Functionele verlichting met aandacht voor veiligheid (Politiekeurmerk)
- Huisnummering en postbezorging functioneel en duidelijk
- Nabij hoofdingang boekeninlever postbus
- Nabij hoofdentree externe opstelruimte scootmobiel onder luifel

3 INSTALLATIES

3.1. Werktuigbouwkundige installaties

- De werktuigbouwkundige installaties worden uitgevoerd conform de geldende normen waaronder Bbl, NEN 1087, NEN 3215 en indien van toepassing Frisse Scholen Klasse B. Er wordt voorzien in een comfortabel binnenklimaat met gebalanceerde ventilatie met WTW, verwarming en koeling afgestemd op de verschillende gebruikszones. Sanitaire voorzieningen worden uitgevoerd conform eisen voor openbare gebouwen, met speciale aandacht voor MIVA-toegang en gebruiksgemak. Waar mogelijk worden duurzame technieken toegepast, zoals een warmtepompinstallatie of aansluiting op een GBS.
- Verwarming, koeling en ventilatie
 - Installatie conform Bbl (Besluit bouwwerken leefomgeving) en NEN 1087 (ventilatie)
 - Klimaatinstallatie afgestemd op gebruik: grote temperatuurschommelingen vermijden
 - Bij voorkeur warmtepomp of aansluiting op een duurzaam systeem (i.v.m. BENG)
 - Individueel regelbare zones voor publieksruimtes, spreekkamers en kantoorruimte

Ruimte	Eisen
Leeszalen/publieksruimte	ca. 21°C, CO ₂ max 800 ppm, luchtverversing 25–30 m ³ /u/persoon
Activiteitenruimte	idem, met extra capaciteit voor piekbezetting
Spreekkamers	geluidsarme toevoer en afzuiging (geluidsklasse D/C)
Techniekrumte	aparte afzuiging of overdruk, koeling patchkast

- Luchtbehandeling / ventilatiesysteem
 - Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning (WTW) aanbevolen
 - Conform Frisse Scholen Klasse B-niveau (voor bibliotheken gelijkwaardig gewenst)
 - Toepassing van CO₂-sturing in drukke ruimten (optioneel)
 - Luchtroosters niet boven hoofd zitplaatsen (thermisch comfort!)
- Sanitaire voorzieningen
 - Conform NEN 3215 en Bbl
 - Aansluitpunten voor MIVA, schoonmaak en uitstortgootsteen
 - Afvoer en ontluchting afzonderlijk voor toiletten en pantry's
- Duurzaamheid en energieprestatie (EPG/BENG)
 - Duurzame opwekking (zonneboiler, warmtepomp) waar mogelijk
 - Aansluiting op GBS (gebouwbeheersysteem) voor monitoring
 - Circulatieleidingen goed geïsoleerd (EPG-eisen)
 - Voorbereid op gasloos gebruik (indien haalbaar)

3.2. Elektrotechnische installaties

- De elektrotechnische installatie wordt uitgevoerd conform NEN 1010 en is afgestemd op het gebruiksdoel als openbare bibliotheek met intensieve ICT- en AV-toepassingen. Er worden voldoende wandcontactdozen aangebracht in alle ruimtes, gescheiden groepen voor verlichting, data en apparatuur, en noodverlichting conform NEN-EN 1838. De installatie voorziet tevens in wandcontactdozen voor schoonmaakdoeleinden, aansluitpunten voor AV-middelen in de multifunctionele ruimte, en een logische verdeelinrichting ten behoeve van bedrijfszekerheid en onderhoud.
- Groepenverdeling/verdeelinrichting:
 - Ruimtelijke indeling vertaald naar logische groepensegmentatie
 - Activiteitenruimte op eigen groep i.v.m. piekbelasting (AV/keuken/beamers)
 - ICT-voorzieningen gescheiden van verlichtingsgroepen
- Voldoende wandcontactdozen en UTP-outlets:
 - Publieksplekken: bij elke vaste pc / werkplek 2 stopcontacten en 1 datapunt
 - Spreekkamer / activiteitenruimte: extra WCD's langs wanden, vloerdozen of goten
 - Kinderhoek: WCD's op hoogte of afgeschermd (kindveilig)
 - Technische ruimten: WCD's voor apparatuur, patchkast, ventilatie etc.
 - Balie: minimaal 6-voudig stopcontacten + datapunten
- Pantry voorzien van navolgende elementen met bijbehorende aansluitingen:
 - Onder- en bovenkasten
 - Inbouwkoelkast
 - Vaatwasser
 - Mengkraan (warm/koud) en spoelbak

- Optioneel: magnetron-oven
- Voor de multifunctionele zaal: AV-presentatiemogelijkheden middels vrijdbaar presentatiescreen, beameropstelling met scherm en mini-tribune
- Alle schakelmateriaal uitvoeren als inbouw in aparte dozen.
- Noodverlichtingsinstallatie cf. geldende voorschriften en ter goedkeuring brandweer.
- Vluchtwegaanduiding volgens de geldende voorschriften en ter goedkeuring brandweer uitvoering decentraal.
- Brandmeldinstallatie: de bibliotheek voorzien van een brandmeldinstallatie conform NEN 2535, inclusief handmelders en automatische melders volgens het gestelde in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Doormelding naar een particuliere alarmcentrale is voorzien. Indien vereist wordt een ontruimingsalarminstallatie type B conform NEN 2575 toegepast.
- Inbraakbeveiligingsinstallatie: te voorzien conform de geldende normen (o.a. NEN 50131), afgestemd op het beveiligingsrisico en eisen van de verzekeraar. De installatie omvat ten minste bewegingsmelders, openingscontacten en centrale alarmering met doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC).
- Data-infrastructuur: de bibliotheek wordt voorzien van een gestructureerde data-infrastructuur conform NEN-EN 50173, gebaseerd op minimaal Cat6 bekabeling. De bekabeling voorziet in voldoende aansluitpunten in alle gebruikszones, inclusief personeelsplekken, publiekscomputers, printers en multifunctionele ruimte. Volledige wifi-dekking wordt gerealiseerd met gescheiden netwerken voor personeel en bezoekers. De technische ruimte is voorzien van een 19" patchkast, geaarde aansluitingen, koeling en UPS.
- Het gebouw is voorzien van een videosurveillancestelsel voor toezicht in de publieksruimten, met het oog op veiligheid, preventie van diefstal en ordehandhaving.
- *Optioneel:*
 - Overweeg energiebewaking per groep (voor duurzaamheidsdoelen)
 - Centraal schakelpunt (bijv. bij sluiting alle verlichting/AV uit)

4 MATERIALISATIE

4.1. Algemeen

- Bij de materialisatie wordt gekozen voor duurzame, onderhoudsvriendelijke en akoestisch verantwoorde materialen. Vloeren bestaan bij voorkeur uit PVC of linoleum in publieksruimten en uit textielvloeren in leeszones, voorzien van vuilabsorberende entreestroken. Wanden worden uitgevoerd in stootvaste, gladde afwerkingen geschikt voor intensief gebruik. In sanitaire ruimten worden hygiënische, slipvaste en waterbestendige materialen toegepast. Alle toegepaste materialen voldoen aan de eisen op het gebied van brandveiligheid (minimaal Euroklasse B-s2,d0 waar van toepassing) en dragen bij aan een toegankelijke, veilige en prettige verblijfsomgeving.
- Duurzaamheid en circulariteit
 - Gebruik van milieuvriendelijke materialen met lage milieubelasting (MPG-score)
 - Voorkeur voor hernieuwbare of gerecyclede materialen
 - Bij voorkeur losmaakbaar gebouwd (herbruikbaarheid componenten)
 - Labeling of certificering (FSC, PEFC, Cradle to Cradle) waar mogelijk
- Akoestisch comfort
 - Materialen met een goede geluidsabsorptie in leeszalen, studieplekken en activiteitenruimten (zoals geperforeerde plafondplaten, tapijt, akoestische wandpanelen)
 - Voorkomen van galm in grote ruimten en goede spraakverstaanbaarheid
 - In spreekkamers: wanden $RC \geq 40$ dB, plafonds met $\alpha_w \geq 0,8$
- Onderhoud, hygiëne en reinigbaarheid
 - Slijtvaste en makkelijk te reinigen materialen in publieksruimten
 - Vloeren: bij voorkeur PVC, linoleum, rubber, of projecttapijt met vuilwerende backing
 - Wandafwerking: glad en stootvast (bijv. spuitwerk, HPL, glasvlies met coating)
 - Toiletruimten: keramische tegelwanden en antislipvloeren, met afgeronde hoeken
- Brandveiligheid
 - Afwerking volgens brandklasse B of C (minimaal Euroklasse B-s2,d0 voor vluchtroutes)
 - Geen brandbare plafondelementen in vluchtroutes of installatieruimten
 - Vlamvertragende meubelstoffen in publieke zones
- Esthetiek en beleving
 - Kleuren- en materiaalgebruik afgestemd op doelgroep: kindvriendelijk, rustgevend, laagdrempelig
 - Visuele routing mogelijk met vloer- of wandmaterialen
 - Materiaalkeuze ondersteunt functionele zonering (bijv. zachtere materialen in rustzones)
 - Zo mogelijk het interieur ontwerpen met een knipoog naar het mijnverleden, het groene karakter van de regio en het internationale karakter van Brunssum.
- Toegankelijkheid (ITS)
 - Antislipvloeren, geen hoge drempels of losse matten
 - Materialen met voldoende contrast (visuele herkenbaarheid voor slechtzienden)

4.2. Gevels

- Materiaalkeuze functioneel, duurzaam en onderhoudsarm.
- Bijzondere aandacht voor inbraakwerendheid en vandalismebestendigheid.
- Blank isolerende beglazing.
- Veiligheidsbeglazing waar geëist volgens NEN 3569 ter voorkoming van ongevallen.
- Grote glasvlakken op de meeste zongevoelige geveloriëntatie kunnen aanleiding geven tot warmtebuffering. Het ontwerp van het gebouw, maar ook van de verwarming- en ventilatie-installatie moet hier rekening mee houden.
- Zonbelaste gevels zo mogelijk voorzien van buitenzonwering indien noodzakelijk voor het gekozen ventilatie/koel systeem of het functioneren van de achterliggende ruimten.
- De gevels dienen goed bereikbaar te zijn i.v.m. schoonmaakwerkzaamheden.

4.3. Vloeren/trappen

- Goed beloopbaar en voldoende stroef (veiligheid).
- Onderhoudsarm en onderhoudsvriendelijk.
- Alle vloeren moeten beschikken over een hoge slijtvastheid.
- Ter plaatse van de entree en overige ingangen een schoonloopzone situeren.
- In de verkeersruimten, sanitaire ruimten vloertegels of pvc-vloer aanbrengen.

4.4. Binnenwanden

- Publieks- en activiteitenruimten: metal stud met dubbele gipsbeplating (voor brand en geluid)
- Spreekkamers / Taalhuis / CMWW: systeemwand of akoestisch uitgevoerde metal stud $RC \geq 40$ dB
- Bergruimtes / techniek: houten skelet of eenvoudige metal stud
- Flexibele ruimtedeling (bijv. activiteitenzaal): mobiele paneelwand of vouwwand
- Separatiewanden natte ruimten uitvoeren in poriso of gasbeton
- Alle leidingwerken inbouw of in plafonds en schachten
- Schrobvaste verf/latex
- De ruimte biedt voldoende mogelijkheden voor het aanbrengen van decoratiemateriaal.

4.5. Plafonds

- Esthetische kwaliteit.
- De toegepaste materialen van de wanden en plafonds dienen een bijdrage te leveren aan de eisen voor akoestiek.
- Onderhoudsarm, flexibel en goed uitneembaar.

4.6. Inrichting/interieur

- Nader te bepalen.

4.7. Hang- en sluitwerk

- Op alle buitendeuren en nader te bepalen binnendeuren cilindersloten opnemen incl. cilinders in een hoofdsleutelsysteem met certificaat.
- Het gehele beslag uitvoeren in een duurzame kwaliteit, passend bij gebruikintensiteit en het ontwerp.

4.8. Diversen

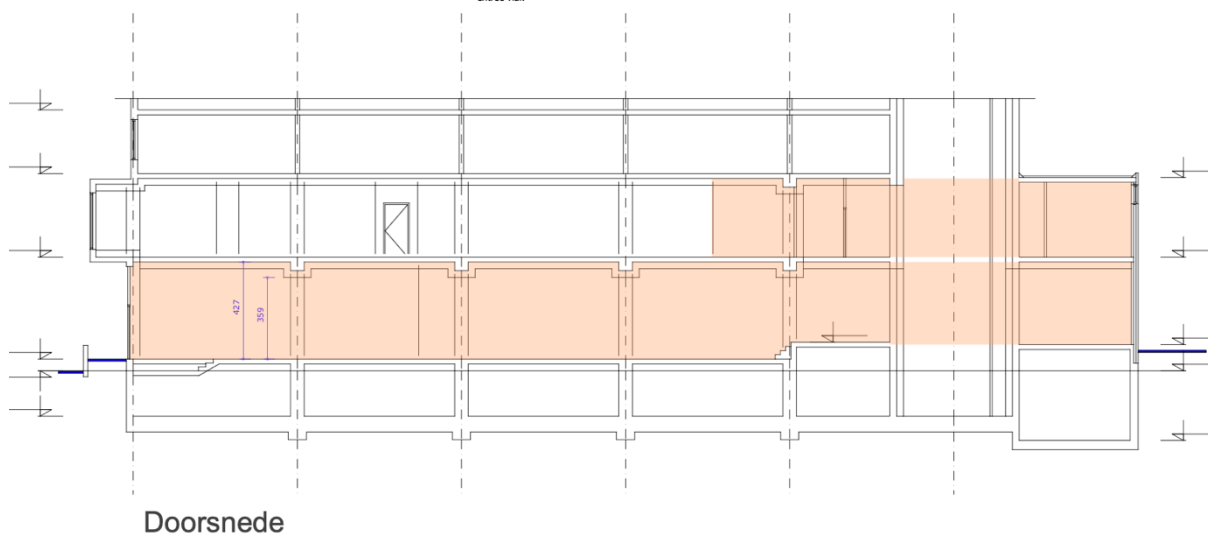
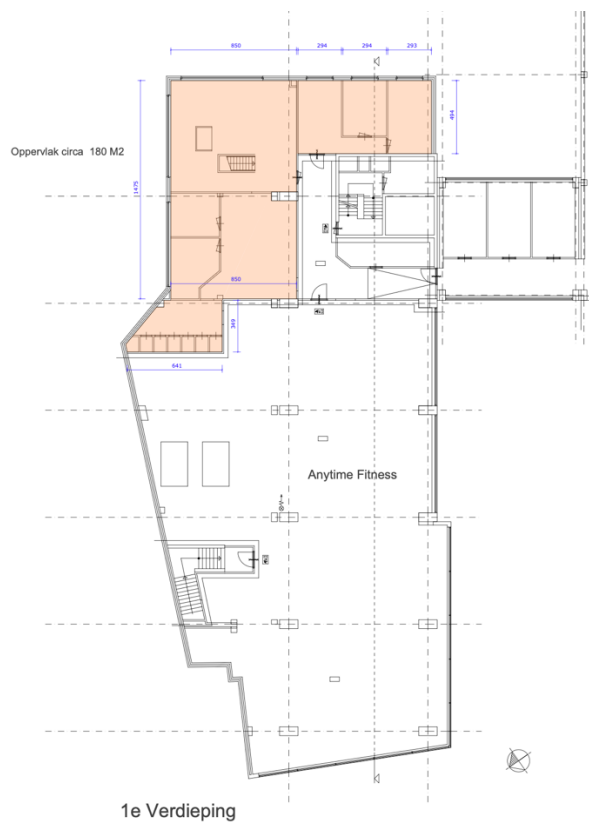
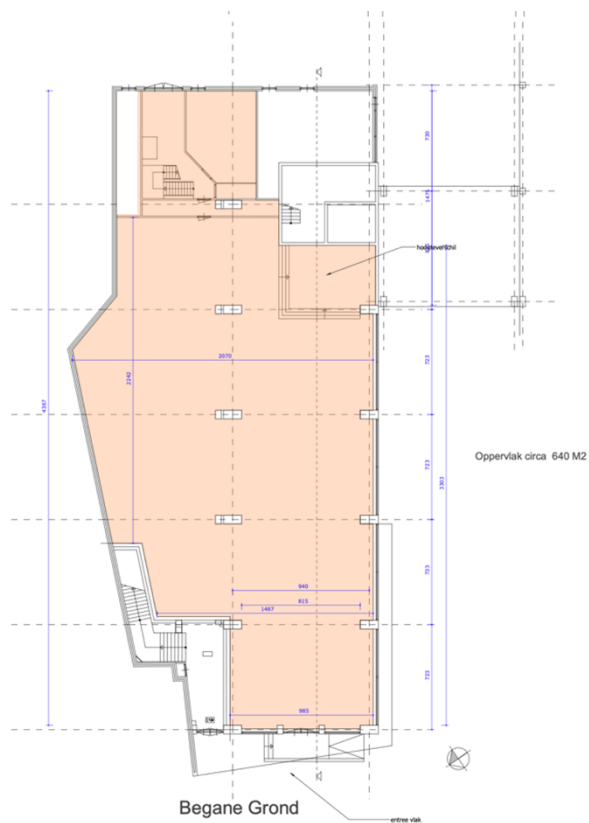
- Beplanting binnen het gebouw nader te bepalen (buiten dit PVE).
- Naamsaanduiding op de gevel (buiten dit PVE).

PVE BIJLAGE 1 - SITUATIEKENINGEN (huidige situatie)



Gemeente Brunssum
Kerkstraat 42
Begane grond 640 m2 bvo

1^e Verdieping 180 m2 bvo



PVE BIJLAGE 2 - RUIMTESTAAT

Ruimtecategorie	Voorbeeldfunctie	Gewenste NVO (m2)	Aantal of toelichting
Publieksruimte	Informatiepunt, zelfservice, uitleen	30	Centrale entreezone
Collectieruimte	Open boekenkasten, tijdschriftenkast	120	Jeugd- en volwassenencollectie, tijdschriften/bladen en overige media
Lees- en studieruimte	Stille studieplekken, leestafels	105	12-14 pc/studieplekken, 2 leestafels, 12 leesstoelen, 3 studiecellen
Kinderhoek	Lezen, spelen, voorlezen	60	Met lage meubels, voorleestribune
Activiteitenruimte	Workshops, lezingen, Taalhuis	110	Multifunctioneel inzetbaar voor max. 50 personen in diverse opstellingen. Flexibel deelbaar met mobiele wand. Aanvullende opslagruimte voor meubilair en techniek inbegrepen.
Werkplekken personeel	Administratief en ondersteunend	15	2-3 werkplekken, beperkte kast- en printruimte
Spreekkamers	Gesprekken taalcoach, IDO, CMWW	24	Rolstoeltoegankelijk, voor 2 personen
Ondersteunende ruimte	Materiaalopslag, expeditie, afval, schoonmaak, pantry	30	Nabij personeeltoegang of expeditiepunt
Sanitair	MIVA-toilet, dames/heren, voorportaal, verschoontafel	17	Zieschema hieronder
Technische ruimten	ICT, patchkast, klimaatinstallatie	30	Afgeschermd in bestaand bouwdeel
Circulatie / verkeersruimte	Gangen, trap, lift	90	Afhankelijk van indeling en routing
Totaal NVO		631	Afhankelijk van uiteindelijke BVO/NVO-verhouding
		726	m2 bvo (o.b.v. bvo/nvo = 1,15)

Voorziening	Aantal	Netto oppervlak per stuk	Subtotaal NVO
MIVA-toilet	1	5,5 m ²	5,5 m ²
Dames-toilet	1	2,5 m ²	2,5 m ²
Heren-toilet + urinoir	1 wc + 1 urinoir	2,5 + 1,0 m ²	3,5 m ²
Voorportaal met wastafels	1	4,0 m ²	4,0 m ²
Babyhoek met verschoontafel	1	2,5 m ²	2,5 m ²
Totaal publiek sanitair	–	–	17 m ²

PVE BIJLAGE 3 – RUIMTERELATIESCHEMA

	Publieksruimte	Lees- en studieruimte	Kinderhoek	Activiteitenruimte	Collectieruimte	Werkplekken personeel	Spreekkamers	Technische ruimten	Sanitair (publiek)	Ondersteunende ruimte	Circulatie / verkeersruimte
Publieksruimte											
Lees- en studieruimte											
Kinderhoek											
Activiteitenruimte											
Collectieruimte											
Werkplekken personeel											
Spreekkamers											
Technische ruimten											
Sanitair (publiek)											
Ondersteunende ruimte											
Circulatie / verkeersruimte											

LEGENDA

noodzakelijk



gewenst



onwenselijk



BIJLAGE 3 – Voorlopig Ontwerp



BIJLAGE 4 – Kostenramingen

Raming bouwkosten								
Project: Bibliotheek Brunssum Centrum		Ontwerp:	V.O. 2024-522-VO-01					
		Prijspeil	2025, prijs excl. BTW					
		Uurtarief	€ 56,00					
element	hoeveelheid	eenheid	manuur	materiaal	onderaannemer	subtotaal	totaal	
							€ 47.778,00	
Sloopwerkzaamheden								
sloopwerk vloerafwerking begane grond incl. lijm (niet asbesthoudend)	680	m2			€ 6.800,00	€ 6.800,00		
sloopwerk vloerafwerking verdieping incl lijm (niet asbesthoudend)	180	m2			€ 1.800,00	€ 1.800,00		
sloopwerk plafond begane grond compleet	680	m2			€ 5.780,00	€ 5.780,00		
demontage installaties Begane grond , ventilatie, sprinkler elektra, armaturen	680	m2			€ 13.600,00	€ 13.600,00		
demontage installaties Verdieping , ventilatie, sprinkler elektra, armaturen	180	m2			€ 2.250,00	€ 2.250,00		
gaten zagen in vloeren tbv nieuwe installatiekanalen	1	post	16	€ 250,00	€ 900,00	€ 2.046,00		
gaten boren algemeen tbv installaties	1	post			€ 2.500,00	€ 2.500,00		
demonteren en afvoeren sprinklertank begane grond	1	post	30		€ 3.500,00	€ 5.180,00		
demonteren en afvoeren goederenlift	1	post			€ 2.000,00	€ 2.000,00		
demonteren en afvoeren bestaande stalen trap	1	post			€ 1.500,00	€ 1.500,00		
slopen en afvoeren tussenwand sprinklerruimte	40	m2	32	€ 300,00		€ 2.092,00		
slopen en afvoeren houten vloer en trap bestaande verhoging begane grond	11	m2	8	€ 150,00		€ 598,00		
slopen en afvoeren idem houten vloer	35	m2	12	€ 200,00		€ 872,00		
slopen en afvoeren bestaande winkelveorzetwanden	100	m2	10	€ 200,00		€ 760,00		
							€ 303.657,00	
Begane grond nieuw								
metal stud wanden, dubbel gips + isolatie + fillerwerk + schilderwerk	273	m2			€ 42.315,00	€ 42.315,00		
hoogtetoelag wanden	1	post			€ 2.750,00	€ 2.750,00		
metalstud wanden natte ruimtes met tegelwerk	40	m2			€ 6.600,00	€ 6.600,00		
bestaande stucwerk wanden overtrekken en texen	226	m2			€ 9.040,00	€ 9.040,00		
kozijnen met deur h=2300 mm volspaen, afhangen, schilderwerk, beslag	23	stuks			€ 17.480,00	€ 17.480,00		
glaspuien met dubbelglas, stellen, schilderen	36	m2			€ 12.960,00	€ 12.960,00		
aftimmerwerk	300	m1			€ 5.100,00	€ 5.100,00		
aluminium puiken met schuifdeuren stilteverklekken/cocons	12	m2			€ 4.800,00	€ 4.800,00		
toeslag elektrische deuraandrijvingen	1	post			€ 4.500,00	€ 4.500,00		
toeslag tongnaaldconstructie	8	stuks	12	€ 2.400,00		€ 3.072,00		
verplaatsbare panelenwand 42dB	1	post			€ 16.500,00	€ 16.500,00		
houten vloer en trap tpv kantoorruimte	36	m2			€ 3.600,00	€ 3.600,00		
egaliseren vloer	680	m2			€ 5.780,00	€ 5.780,00		
pvc vloer gelijmd	680	m2			€ 40.800,00	€ 40.800,00		
plinten en kisten	150	m1			€ 1.500,00	€ 1.500,00		
stalen bordestrap met houten treden en balustrade	1	post			€ 12.500,00	€ 12.500,00		
acces lift langzame snelheid t.b.v. verdieping	1	post			€ 20.000,00	€ 20.000,00		
nieuw systeemplafond	680	m2			€ 57.800,00	€ 57.800,00		
sparingen	1	post			€ 4.500,00	€ 4.500,00		
koven langs gevelkozijnen ontwikkeld 50 cm MDF + schilderwerk	45	m1			€ 6.750,00	€ 6.750,00		
bekleden betonkolommen	110	m2			€ 16.500,00	€ 16.500,00		
vensterbanken	32	m2			€ 2.560,00	€ 2.560,00		
kitwerk	1	post			€ 1.250,00	€ 1.250,00		
pantry begane grond	1	stelpost			€ 5.000,00	€ 5.000,00		
							€ 41.347,00	
Verdieping nieuw								
metalstud wanden natte ruimtes met tegelwerk	12	m2			€ 1.980,00	€ 1.980,00		
bestaande stucwerk wanden overtrekken en texen	110	m2			€ 4.400,00	€ 4.400,00		
kozijnen met deur h=2300 mm volspaen, afhangen, schilderwerk, beslag	5	stuks			€ 3.825,00	€ 3.825,00		
aftimmerwerk	100	m1			€ 1.666,00	€ 1.666,00		
toeslag tongnaaldconstructie	1	stuks	1	€ 240,00		€ 296,00		
egaliseren vloer	180	m2			€ 1.530,00	€ 1.530,00		
pvc vloer gelijmd	180	m2			€ 10.800,00	€ 10.800,00		
plinten en kisten	60	m1			€ 600,00	€ 600,00		
nieuw systeemplafond	120	m2			€ 9.600,00	€ 9.600,00		
vensterbanken	5	m2			€ 400,00	€ 400,00		
kitwerk	1	post			€ 1.250,00	€ 1.250,00		
pantry verdieping	1	stelpost			5000	€ 5.000,00		
							€ 176.112,00	
Gevels								
slopen gevelpuiken begane grond	123	m2			€ 3.690,00	€ 3.690,00		
slopen gevelpuiken verdieping	30	m2			€ 1.200,00	€ 1.200,00		
aluminium vliesgevelpui begane grond met slagvast HR++ glas zonwerend	123	m2			€ 123.000,00	€ 123.000,00		
kunststof puiken met HR++ glas verdieping	30	m2			€ 16.500,00	€ 16.500,00		
hardsteen borstwering	30	m2			€ 10.000,00	€ 10.000,00		
slopen beton borstwering tbv pui kantoor	3,5	m1	12	€ 300,00	750	€ 1.722,00		
verbijzondering entreepui	1	post			€ 5.000,00	€ 5.000,00		
gevelreclames	1	post			€ 7.500,00	€ 7.500,00		
gevelschilderwerk betongevels	100	m2			€ 4.000,00	€ 4.000,00		
achtergevel nieuwe vluchtdour	1	post			€ 3.500,00	€ 3.500,00		
							€ 16.316,00	
Infrastructuur								
opnemen bestrating bestaand	1	post	16	€ 300,00		€ 1.196,00		
metseelwerk muur met hardsteen afdekker en leuning	1	post	20	€ 500,00	1500	€ 3.120,00		
25 m1 gebogen betontreden	25	m1			€ 10.000,00	€ 10.000,00		
bestrating	10	m2			€ 2.000,00	€ 2.000,00		

Installaties							€ 387.000,00
gehele nieuwe installaties Elektrotechnisch en Werktuigbouwkundig	860	m2			€ 387.000,00	€ 387.000,00	
licht en kracht							
data, beveiliging, toegangscontrole, Wifi, werkplekken							
verlichting, noodverlichting, pictogrammen, brandmeld, alarm							
gebalanceerde ventilatie, verwarming, koeling, regeltechniek							
water, riool, sanitair							
Directe bouwkosten							€ 972.210,00
Algemene bouwplaatskosten	2%			€ 19.444,20		€ 19.444,20	
Algemene kosten	5%			€ 49.582,71		€ 49.582,71	
Winst & Risico	3%			€ 31.237,11		€ 31.237,11	
CAR	0,40%			€ 4.289,90		€ 4.289,90	
							€ 104.553,91
Aanneemsom totaal (excl. BTW)							€ 1.076.763,91

Toelichting

Sloopwerk	
Begane Grond	
alle vloerbedekking, plafonds en verlichtingsarmaturen verwijderen	680 en 180 m2
alle plafonds en verlichtingsarmaturen verwijderen	680 en 180 m2
binnenmuren achterzijde verwijderen	
sprinklertank en leidingen verwijderen	
houten trappen ter plaatse van hoogteverschil verwijderen	
alle gevelpuien en zonweringen verwijderen	
achtergevel nieuwe vluchtdoor maken t.b.v. bestaand raam	
winkelvoorzetwanden verwijderen	
stalen trap verwijderen	
goederenlift verwijderen	
gevelreclames verwijderen	
lestenen borstwering buitengevel verwijderen	
Verdieping	
toilettruimte binnenwanden verwijderen	
vloerwafwerking verwijderen	
kozijnen ter plaatse van ruimte links verwijderen	
binnenwand multiruimte verdieping verwijderen	
gevelkozijnen verwijderen	
aircoleidingen afkoppelen	
cv afkoppelen	
keukenblok verwijderen	
installaties verwijderen	
gevelkozijnen verwijderen	
Bouwkundig	
Gevel begane grond	
nieuwe aluminium vliesgevelkozijnen begane grond met HR++ slagvast glas volgens geveltekening	voorgevel 30 m2
totaal smalle raamelementen met dicht paneel uitvoeren als draairaam t.b.v. spuiventilatie	zijgevel 93 m2
verticale klinklijsten in verzwaaarde uitvoering als accent en zonwering	
lestenen borstwering vervangen door hardsteen tegels	
hoofdentreedoor met elektrische deuraandrijving uitvoeren	
borstwering ter plaatse van kantoor verlagen tot vloerpeil circa 470+ peil	
zichtbare betonconstructies reinigen en overschilderen	
achtergevel nieuwe nooduitgang metselwerk zagen en pui plaatsen	
Begane grond	
systeemwanden metalstud dubbel gips met isolatie houten kozijnen met volspaand deuren h230	plafond h = 320
bestaande bouwkundige wanden overtrekken en schilderen	
nieuwe vensterbanken	

binnenpuien audiovisuele ruimten met dubbel glas uitvoeren	
gehele ruimte nieuw systeemplafond 60/60 en 60/120 geluidsabsorberende plaat ter plaatse van audiovisuele ruimte geperforeerde plaat t.b.v. akoestiek	begane grond 600 etage 180 m2
geluideis tussenwanden reductie 40 dB	
mobile panelenwand 42 dB met parkeerstand	
nieuwe sanitaire groepen met miva toilet en apart dames- en herentoilet	
Aesy lift 150 x 150 t.b.v. mogelijk ontsluiting verdieping (geen brandweer-/brancard- /liftbesluitlift)	
nieuwe open stalen trap met houten treden en balustrade met stripstaal hekwerk cf. Bbl	
kantoor hoogteverschil overbruggen met nieuwe houten dichte trap	
kantoorvloer rekenen als nieuwe balklaag met vloerbeschot	
gehele vloeroppervlak nieuwe vloerbekleding PVC stroken en egaliseren rekenen met 2 kleuren SP € 75,-/m2 nieuwe Pantry SP 5000	begane grond 600 m2 etage 180 m2
eenvoudig sluitplan nader te bepalen	
buitengevel overschilderen	
binnenwanden en puien schilderen	
Verdieping (apart berekenen i.v.m. wel/niet uitvoeren)	
sparing lift vergroten	
tussenwanden techniekruimte verwijderen	
toiletten 2 stuks renoveren	
luchtkast op platdak kanalen door dak en vloer aanbrengen	
resterende ruimtes stucadoren, systeemplafond en vloerbedekking	
schilderwerk	
Installaties	
stelpost E- en W-installatie € 450,- /m2 W-installatie	800 m2 nvo
<i>inclusief:</i>	
gebalanceerde ventilatie in gebruiksruidtes en afzuiging sanitaire ruimtes en bergingen	
VRF systeem t.b.v. verwarming en koeling, regelbaar per gebruiksruidte	
buitenunits te plaatsen op dak verdieping	
datanetwerk incl. wifi, patchkast	
sanitaire installaties en riolering	
brandmeldinstallatie / ontruimingsalarm	
verlichting en decentrale noodverlichting	
audiovisuele voorbereiding	
sprinkler voorzieningen bovenliggende woningen i.v.m. lekkages etc.	
Interieur	
niet opgenomen	
exterieur verhardingen / nieuwe hellingbanen etc. niet opgenomen	

Raming verhuiskosten

Onderdeel	Omschrijving	Indicatieve kosten
A. Verhuisbedrijf (logistiek + personeel)	Laden, transport en lossen van collectie, meubels, apparatuur (2-3 dagen, ±6 verhuizers, 2 wagens)	€ 12.000 - € 18.000
B. In- en uitpakken boeken / labeling	Inpakken per kast, labelen, herplaatsen in juiste volgorde (vaak met bibliotheek-specialist)	€ 8.000 - € 12.000
C. ICT en netwerkverhuizing	Ontkoppelen en aansluiten van werkplekken, uitleenapparatuur, servers, wifi, printers	€ 3.000 - € 6.000
D. Meubilair herplaatsen / montage	Demoneren, aanpassen, heropbouwen, evt. nieuw maatwerk integreren	€ 5.000 - € 10.000
E. Opruimen oude locatie / afvoer	Schoon opleveren, afvoeren overtollig materiaal, boekenrekken	€ 2.000 - € 4.000
F. Projectcoördinatie / planning	Interne voorbereiding, begeleiding verhuisbedrijf, ICT, inrichting	€ 2.000 - € 5.000
G. Onvoorzien / marge 10-15%	Voor kleine aanpassingen, extra ritten, verpakking, etc.	€ 3.000 - € 5.000

Totaalindicatie verhuiskosten**€ 35.000 - € 60.000**

- In geval van nieuwe inrichting en meubilair worden de kosten beperkt en blijft de verhuizing vooral beperkt tot de collectie.
- Op basis van mede inzet eigen bibliotheekmedewerkers (o.a. helpen met inpakken) kan worden bespaard.
- Bij verhuizing van volledige inventaris en uitbesteden aan professioneel verhuisbedrijf met planning en montage liggen de kosten fors hoger.

Aandachtspunten

- Controleer de verhuisverzekering voor schade aan boeken, computers, vitrines.
- In geval van tijdelijk benodigde opslag: + € 3.000.
- Inzet van vrijwilligers en eigen medewerkers kan de kosten aanzienlijk verlagen.

Raming inrichtingskosten

De kosten van de nieuwe bibliotheekinrichting worden geschat op minimaal € 300.000 maar kunnen oplopen tot ruim € 800.000. De kosten zijn sterk afhankelijk van de mate van hergebruik van bestaande materialen, de keuze van standaard of maatwerk meubilair en bijzondere elementen zoals AV-voorzieningen.

Veiligheidshalve wordt geadviseerd rekening te houden met een ondergrens van € 450/m².

- Laag (€ 450/m²): substantieel hergebruik van bestaand meubilair, weinig maatwerk, basic zitplekken.
- Midden (€ 800 – € 900/m²): mix hergebruik/nieuw, nieuwe publieksbalie, nieuwe kinderhoek, nieuwe studie-eilanden, redelijke afwerking.
- Hoog (€ 1.000 – € 1.100/m²): vrijwel alles nieuw, inclusief maatwerk kasten/eilanden, hospitality uitstraling, thematische zones/kinderwereld in maatwerk vormgeving.

Hergebruik bespaart voornamelijk op hard los meubilair, maar dat is slechts één component van het geheel en vaak niet meer dan 25-30% van de totale inrichtingspost. De vaste inrichting, aanpassingen van installaties en AV-voorzieningen blijven grotendeels gelijk in omvang. De kosten van transport, montage en logistiek worden vaak onderschat — het demonteren, opslaan en herplaatsen van enkele honderden stuks meubilair zijn substantieel. Maar ook huisstijl en beleving (kleur, verlichting, thematische zones) vormen in moderne bibliotheken een belangrijk deel van de uitstraling; ook bij hergebruik wordt daar fors in geïnvesteerd.

Scenario	€/m ²	820 m ² bvo
1. Alles nieuw	€ 900 – € 1.000	€ 740.000 – € 820.000
2. 40-50 % hergebruik	€ 550 – € 650	€ 450.000 – € 535.000
3. 70-80 % hergebruik / minimale vernieuwing	€ 350 – € 450	€ 285.000 – € 370.000

** Inclusief vaste inrichting, hergebruik/vervanging meubilair, AV- en ICT-voorzieningen, interieurafwerving, ontwerp en transport/logistiek.*

BIJLAGE 5 – Raming exploitatiekosten

Huur

De jaarhuur op huidige locatie Rombouts aan de Rumpenerstraat bedraagt € 68.000.
Met verhuurder van Kerkstraat 42 zijn vrijblijvend de mogelijkheden voor huurovereenkomst verkend met de volgende uitgangspunten:

- huurovereenkomst bedrijfsruimte 7:290 BW;
- ca. 654 m2 BVO begane grond en ca. 156 m2 BVO op de 1^e verdieping;
- looptijd huurcontract: 15 jaar met repeterende verlengingsperioden van 5 jaar;
- BTW-belaste verhuur;
- huurprijs € 57.500,-- excl. BTW;
- servicekosten: niet van toepassing, het gehuurde beschikt over eigen meters voor levering gas, water en elektra;
- indexering jaarlijks in januari, voor het eerst 1 januari 2027;
- ingangsdatum: 1 januari 2026;
- huurvrije periode t.b.v. verbouw: 4 maanden;
- casco huur met aanvaarding van het gehuurde in huidige staat - 'as is where is';
- verhuurder zal voor zijn rekeningen de pui van het gehuurde vernieuwen (uitgangspunt is vervanging naar aluminium pui met geïsoleerd glas HR++);

Nb. Op basis van informatie van Mijn Streek Bibliotheek is uitgegaan van BTW-belaste verhuur. Indien vanwege fiscale wet- en regelgeving alsnog voor huur vrijgesteld van BTW moet worden geopteerd dan kunnen de kosten voor huur naar schatting 15-21% hoger uitvallen.

Huur en gebouwexploitatie

Kostencategorie	€/m2	Bedrag €/jaar	Toelichting
Huur		€ 57.500	
Energie (elektra/water)	€ 55	€ 45.100	o.b.v. goed geïsoleerd pand, deels LED-verlichting, warmtepomp
Schoonmaak	€ 35	€ 28.700	dagelijkse schoonmaak, sanitair, glasbewassing 2x/jaar
Onderhoud gebouw & installaties	€ 38	€ 31.160	jaarlijks onderhoud, liftonderhoud, cv/wtw, schilderwerk
Verzekeringen (opstal/inventaris)	€ 6	€ 4.920	afhankelijk van eigendom/verhuurconstructie
Beveiliging & alarmopvolging	€ 8	€ 6.560	inclusief meldkamerkosten, storingsdienst
ICT en audiovisuele voorzieningen (beheer, licenties, verbindingen)	€ 25	€ 20.500	WiFi, bibliotheeksysteem, netwerkbeheer, licenties
Afval, klein materiaal & overige facilitaire kosten	€ 10	€ 8.200	afvalinzameling, koffievoorziening, sanitairverbruik
Beheer & administratie (incl. huismeester/gebouwbeheer)	€ 15	€ 12.300	management, sleutelbeheer, administratie
Reservering groot onderhoud	€ 20	€ 16.400	reservering meerjarenonderhoud (MJOP)
Totaal exploitatielasten	€ 282	€ 231.340	