ICS

ADVISEURS

Gemeente Beesel

Gewoon anders

Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen De Schakel



Opdrachtgever
Gemeente Beesel

Referentienummer
2250499_20260608

Datum
8 juni 2026

Auteur(s)
Nienke van den Wijngaart, Onno Damen

Onderdeel van **ICS Ruimteregie Groep BV**

ICS
ADVISEURS

Inhoudsopgave

1. Inleiding 3

2. Kaders en uitgangspunten 4
   2.1 Gebruikers 4
   2.2 Locatie 5

3. Visie en ambitie 6

4. Ruimtelijke organisatie 8

5. Functionaliteit en duurzaamheid 11

Bijlage 1. Ruimtestaat De Schakel 12

Bijlage 2. Oppervlaktedefinities en toelichting bruto/nuttig factor 13

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.



ICS
ADVISEURS

1. Inleiding

Aanleiding

In september 2025 heeft de gemeenteraad van Beesel besloten tot nieuwbouw van de Schakel op de huidige locatie. In de visie die daarop is ontwikkeld wordt De Schakel, in gemoderniseerde en verduurzaamde vorm, een laagdrempelige plek die uitnodigt tot ontmoeting en waar verenigingsleven en sociaal maatschappelijke functies elkaar versterken. Met als doel om de leefbaarheid en het fysiek en mentaal welbevinden van de inwoners te versterken. De verschillende partners hierbij zijn onder andere De Bibliotheek Maas en Peel, Open Inloop (ouderen) en welzijnspartner Synthese. Ook de verenigingen en andere huidige partners van De Schakel zijn hier belangrijke partijen bij.

Doel

Het doel van het RF-PvE is om een ruimtelijk functioneel programma op te stellen voor de herontwikkeling voor De Schakel. De functie van een RF-PvE is vierledig:

- Het RF-PvE dient als basis voor verdere besluitvorming in dit traject.
- Het definieert de opgave en zijn context en dient daarmee als kader (contractstuk) voor de architect. Op basis van het RF-PvE zal de architect het ontwerp/de inpassing vervaardigen, met als doel een gebouw te realiseren dat de visie van de gebruikers faciliteert en stimuleert.
- Gedurende het proces dient dit document als toetsingsinstrument.
- Tot slot vervult het RF-PvE een belangrijke rol in de communicatie. Zowel naar de betrokken partijen als intern naar de gebruikers.

Het Ruimtelijk Functioneel Programma van Eisen biedt een duidelijke richting voor de huisvesting. Gedurende het ontwerpproces zal de detaillering van ruimten in een wisselwerking tussen architect en gebruikers tot stand komen.

Om de adviseurs te kunnen selecteren is naast een ruimtelijk functioneel programma van eisen tevens een technisch programma van eisen benodigd.

ICS
ADVISEURS

2. Kaders en uitgangspunten

2.1 Gebruikers

Hoofdgebruikers:

- Maatschappelijke partners:
  - De Bibliotheek Maas en Peel
  - Synthese
  - Open inloop (Offenbeek)
- Voedselbank
- Fotoclub
- NOAD – tafeltennisvereniging
- SVO
- Toneelgroep Reuver
- Gemengd koor Beesel (GKB)
- Sing Along Singers
- Mannenkoor
- Bridgeclub
- Postzegelvereniging (PZV)
- Windjbuujels
- Harmonie
- Ruiverse Revue
- Verschillende dans/gym groepen
- Repaircafé
- Vrouwenvereniging St. Agnes

Reguliere gebruikers:

- Uitvaartonderneming
- GGB
- Mindfulness
- Stichting Leergeld
- Samen verder
- AED en BHV cursussen
- Gemeente Beesel
- Arriva



- Proteion
- Gilde opleidingen

2.2 Locatie

De nieuwbouw van De Schakel wordt gerealiseerd op de huidige locatie. Het huidige terrein heeft een oppervlakte van 1.646 m².

Bouwvlak en toegestane hoogte

Het huidige bouwvlak biedt enige ruimte aan de onderzijde van het terrein voor een mogelijke uitbreiding (zie Figuur 1). Volgens de bouwregels van het omgevingsplan mag de maximale goothoogte 6 meter bedragen, en is er geen beperking op de totale bouwhoogte. Dit biedt mogelijkheden om het gebouw functioneel te bouwen zonder dat dit in strijd is met de huidige bouwregels.

Bestemmingsplan en gebruiksdoeleinden

De functies van De Schakel zijn in overeenstemming met de bestemming "Maatschappelijk", wat het gebruik door partners in het gebouw rechtvaardigt en toelaatbaar maakt binnen het omgevingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden binnen het Omgevingsplan (BOPA)

Afwijking van het bouwvlak of bestemmingsplan kan mogelijk zijn via een omgevingsvergunning in de vorm van een BOPA (Buitenplan Omgevingsplanactiviteit). Dit kan enkel indien een evenwichtige functie-allocatie gewaarborgd is en het plan voldoet aan de ruimtelijke eisen voor onder andere groenvoorziening, wateropvang en parkeervoorzieningen. De aanvraag voor een BOPA kan, mits goed onderbouwd, gehonoreerd worden door het college van B&W. De procedure kent een beslistermijn van 8 weken, verlengbaar met maximaal 6 weken, en is onderhevig aan bezwaar en beroep.

Doordat het huidige perceel al in de bestaande situatie al krap is, wordt het voor een goede en toekomstbestendige nieuwbouwoplossing noodzakelijk geacht om de mogelijkheid tot terreinuitbreiding te onderzoeken. Een uitbreiding van het terrein richting het zuiden biedt de optie om deze krapte op te lossen en extra ruimte te creëren voor zowel de buitenruimte als de benodigde parkeervoorzieningen. Deze mogelijke uitbreiding is in Figuur 1 weergegeven met een groene stippellijn. Voor deze uitbreiding is geen vergunning vereist, omdat het uitsluitend gaat om terrein en niet om bebouwing. Bovendien is de betreffende grond reeds eigendom van de gemeente, waardoor de uitbreiding planologisch uitvoerbaar is binnen de eigendomssituatie. Wel moet nog onderzocht worden of deze uitbreiding ruimtelijk, technisch en functioneel haalbaar is. De uitkomsten hiervan worden vervolgens meegenomen en verder uitgewerkt in de ontwerpfase.



Figuur 1. Bouwvlak (binnen oranje lijnen) op de huidige locatie van De Schakel

3. Visie en ambitie

De gemeente Beesel is tijdens verschillende bijeenkomsten in gesprek gegaan met betrokkenen over de herontwikkeling van De Schakel. Daarbij is gesproken met huidige gebruikers, mogelijke nieuwe gebruikers en met geïnteresseerden. De waardevolle informatie die is opgehaald is gevisualiseerd in de praatplaat in Figuur 2. In de praatplaat zijn verschillende thema's uitgewerkt: algemeen, beheer & horeca en toegankelijkheid. Per thema is weergegeven welke ideeën er zijn opgehaald.

De gemeente Beesel is, in samenwerking met diverse partners, bezig met de herontwikkeling van De Schakel. De locatie dient daarbij de functie van verbindingsplek te houden en zal een accommodatie blijven waarin verenigingen hun thuis vinden. Het wordt een plek die verbindt en waar verenigingsleven- en sociaal-maatschappelijke functies in elkaar overvloeien en elkaar versterken. Een plek waar je terecht kunt voor een mix van activiteiten en faciliteiten in het kader van ontmoeting, cultuur, kennisbevordering, beweging en ondersteuning; waar inwoners elkaar vinden en waar gemeenschapszin ontstaat.

In deze herontwikkeling wordt aangesloten bij de visie op inclusie[1] van de gemeente Beesel, waarin het uitgangspunt is dat iedereen kan meedoen en zich welkom, gewaardeerd en gezien voelt. De gemeente streeft naar een samenleving die toegankelijk, veilig, inclusief en betrouwbaar is, waarin respect de basis vormt en uitsluiting niet wordt geaccepteerd. Dit betekent dat De Schakel niet alleen een centrale ontmoetingsplek wordt, maar ook een plek waar diversiteit vanzelfsprekend is en waar alle inwoners gelijke kansen krijgen om deel te nemen aan activiteiten en voorzieningen.

Het samenwerkingsconcept voor Beesel richt zich op het creëren van een openbare ruimte waar verschillende creatieve en culturele organisaties samenwerken en in contact komen met de inwoners. Dit gebouw zal een multifunctionele rol vervullen, met specifieke aandacht voor het sociale domein, zoals jongeren- en ouderenzorg, en het bevorderen van ontmoetingen tussen diverse bevolkingsgroepen. Het doel is om een veilige, sfeervolle en inspirerende werk- en ontmoetingsplek te bieden die bijna altijd open is en waar iedereen zich welkom voelt.

Het ontwerp van het gebouw moet uitnodigend zijn, met een laagdrempelige entree, waar je bijvoorbeeld je fiets dichtbij kunt parkeren. Eenmaal binnen nodigt de indeling van het gebouw uit om rond te dwalen, te ontdekken en een plek te vinden om te werken, te lezen of gesprekken aan te gaan. Er zijn zowel open als privéruimten beschikbaar, zodat mensen ook in een veilige omgeving gesprekken kunnen voeren of geconcentreerd een cursus kunnen volgen. Verder heeft het gebouw een podium voor voorstellingen.

Dit openbare karakter maakt het gebouw toegankelijk en aantrekkelijk voor verschillende groepen. De functies van de verschillende gebruikers (zoals de boekencollectie, ontmoeting, horeca, werkplekken) lopen door elkaar heen, wat zorgt voor een bruisende en levendige omgeving.

Inwoners worden aangemoedigd om actief deel te nemen en verhalen te delen in allerlei vormen, zoals muziekoptredens, voorlezen, workshops en lezingen. Het gebouw en de ondersteuning (bijvoorbeeld bij communicatie) faciliteren dit, waardoor inwoners een deel van de sociale programmering op zich kunnen nemen. Dit inspireert anderen en stimuleert nieuwe initiatieven.

Ook de buitenruimte wordt belangrijk geacht, waar kleine activiteiten kunnen plaatsvinden en inwoners kunnen bewegen. Het geheel moet een aantrekkelijke en dynamische plek worden die bijdraagt aan de sociale cohesie en het welzijn van de inwoners van Beesel.

[1] Visie op Inclusie. Gemeente Beesel



Figuur 2. Praatplaat over De Schakel van gemeente Beesel.

4. Ruimtelijke organisatie

Samenwerken en -wonen gaat niet vanzelf. Partijen zijn gewend om vanuit ieders eigen belang, meestal in solitaire gebouwen en binnen eigen spelregels beslissingen te nemen. Veelal ontbreekt een echte prikkel om anderen op te zoeken en samen meer te bereiken dan de optelsom van de afzonderlijke delen. In de werksessie Together Alone in 2025 is samen met een ruime vertegenwoordiging van de betrokken partijen verkend welke activiteiten en ruimten gedeeld kunnen worden. De resultaten hiervan zijn verwerkt tot de ruimtelijke organisatie van het gebouw.

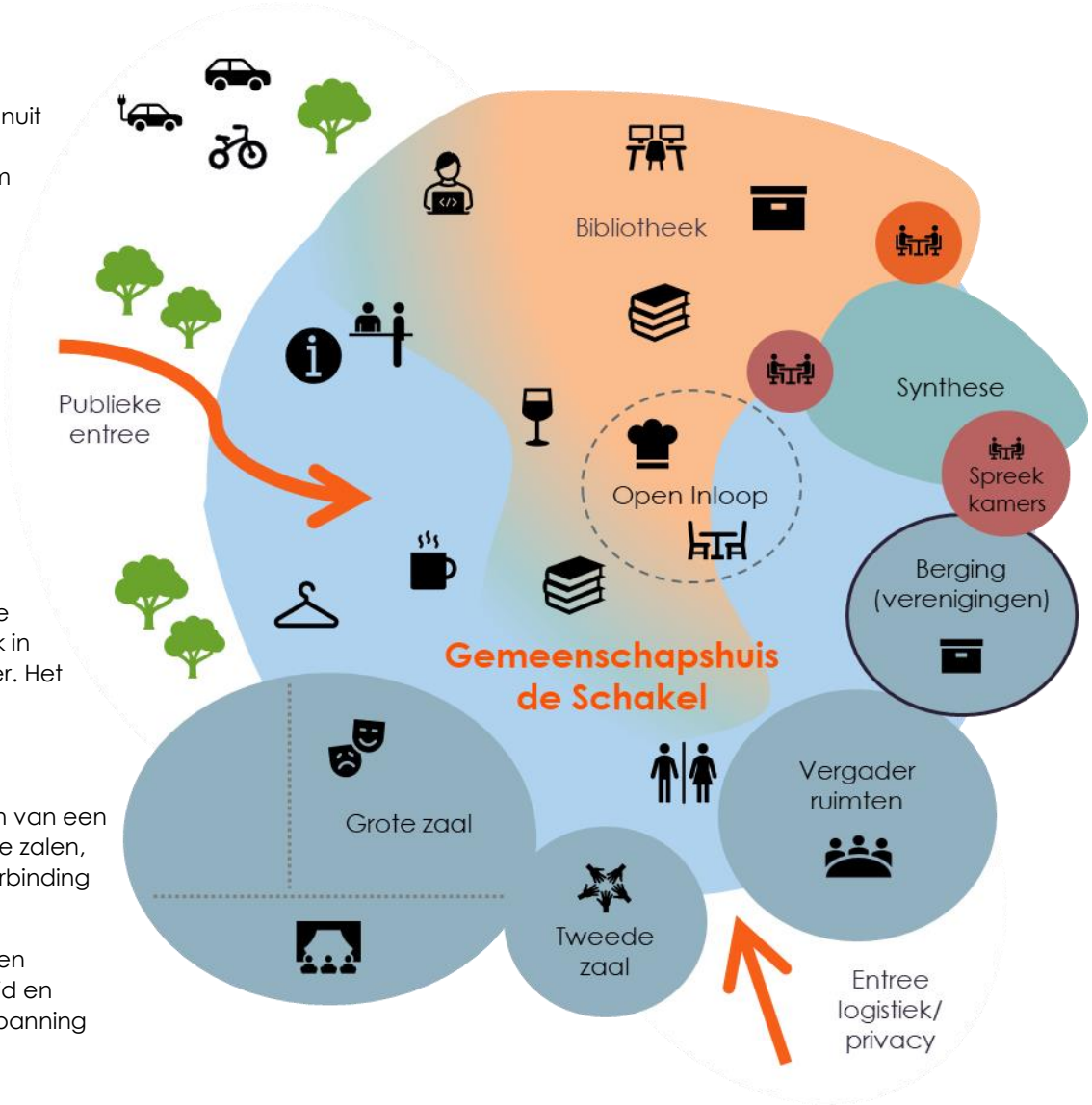
Deze paragraaf beschrijft de ruimtelijke organisatie voor de herontwikkeling van het gemeenschapshuis De Schakel. De ruimtelijke organisatie wordt beschreven met behulp van het opgestelde huisvestingsmodel en ruimtelijk programma in de ruimtestaat.

Huisvestingsmodel

Het huisvestingsmodel is een schematische weergave van de gewenste functies en relaties tussen deze functies in het gebouw. Het kleurgebruik in het model geeft de verschillende onderdelen van het programma weer. Het is geen plattegrond, enkel een schematische weergave. Het huisvestingsmodel is hiernaast in Figuur 3 weergegeven.

De ontmoetingsruimte vormt De Schakel tussen alle functies in het gemeenschapshuis. Daar kunnen bezoekers samen komen en genieten van een kopje koffie. Alle gebruikers en verenigingen maken hier gebruik van. De zalen, vergaderruimten en spreekkamers hebben een (al dan niet directe) verbinding met de ontmoetingsruimte, De Schakel, van het gemeenschapshuis.

Verder is er ruimte voor de bibliotheekfunctie, waar een collectie boeken toegankelijk is voor alle bezoekers. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid en multifunctionaliteit van het gemeenschapshuis als plek voor zowel ontspanning als ontwikkeling.



Figuur 3. Huisvestingsmodel voor De Schakel.

Synthese beschikt over een eigen plek in het gebouw, maar maakt eveneens gebruik van de gezamenlijke voorzieningen. De Open Inloop maakt gebruik van de ontmoetingsruimte en de daaraan gekoppelde keuken. Deze opstelling maakt het mogelijk om samen met de gebruikers te koken, eten en activiteiten te ondernemen in een laagdrempelige, huiselijke sfeer. De ontmoetingsruimte faciliteert hiermee niet alleen sociale interactie, maar versterkt ook het gevoel van inclusiviteit en gemeenschappelijkheid dat het gemeenschapshuis wil uitstralen.

Ruimtelijk programma

Het ruimtelijk programma voor De Schakel is uitgeschreven in de ruimtestaat en toegevoegd in Bijlage 1. In de ruimtestaat is weergegeven dat het oppervlakte voor de nieuwe Schakel 2.054 m² bvo bedraagt.

In de ruimtestaat zijn per gebruiker de gewenste ruimten aangegeven. Naast de drie maatschappelijke organisaties zijn alleen de verenigingen die eigen opslagruimte nodig hebben, opgenomen in de ruimtestaat. De verenigingen die gebruik maken van de algemene ruimten maken niet deel uit van de ruimtestaat maar zijn hieronder benoemd. Een overzicht van de wensen van de gebruikers/verenigingen aan het gebruik van De Schakel wordt separaat ter beschikking gesteld aan de betrokken partijen in het beheer en de realisatie van De Schakel, zodat de wensen van de gebruikers worden meegenomen in het verdere proces.

Vereniging algemene ruimten en behoefte berging:

- PZV Filvero
- Fotoclub
- Trommel- en fluiterkorps
- SVO
- Sing Along Singers

Verenigingen die gebruik maken van alleen algemene ruimten:

- Stichting Leergeld
- Voedselbank
- Linedance
- Harmonie
- Koren optredens
- Ruiverse revu
- Vrouwenvereniging Sint Agnes
- Mindfulness
- Samen Verder
- GGB

En Incidentele gebruikers en/of commerciële activiteiten.

De ruimten die gedeeld kunnen worden zijn toegevoegd als algemene ruimten. De eigen ruimten en gedeelde ruimten maken samen het ruimtelijk programma voor het gemeenschapshuis De Schakel.

In de buitenruimte is er plek voor fiets- en autoparkeren. Daarnaast zijn er genoeg zitmogelijkheden in de buitenruimte, en is er ruimte voor afvalberging. De terreinbehoefte- en indeling dient nader uitgewerkt te worden in de ontwerpfase.

De ruimten in de ruimtestaat zijn aangegeven in fno (functioneel nuttig oppervlakte). Met een bruto/netto factor van 1,25 kan het bvo (bruto vloeroppervlakte) bepaald worden. Verdere uitleg bij deze definities staat beschreven in Bijlage 2.

In bijlage 3 zijn sfeerbeelden van het toekomstige gemeenschapshuis toegevoegd. Deze beelden zijn tijdens de werksessie in het voorjaar van 2025 door de verschillende aanwezige verenigingen gekozen.

5. Functionaliteit en duurzaamheid

In dit hoofdstuk wordt beoordeeld in hoeverre het gebouw aan de huidige en toekomstige functionele eisen kan voldoen, met nadruk op de flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen, en toegankelijkheid.

Daarnaast wordt de nieuwbouw van de Schakel beschreven aan de hand van verschillende onderdelen van het thema duurzaamheid. Daarbij wordt gekeken naar de energieprestaties en de mogelijkheden voor BENG of ENG, het hergebruik van materialen, en de mogelijkheid om het zowel het als het terrein biodivers en klimaatadaptief in te richten

Functionaliteit

Nieuwbouw van de Schakel kan de samenwerkingsvisie volledig gerealiseerd worden, waarbij ruimte is voor alle partners, waaronder Synthese, Open Inloop en De Bibliotheek Maas en Peel. Dit maakt een optimaal gedeeld gebruik van het gebouw mogelijk, waarbij ook nieuwe gebruikers en multifunctionele zones gemakkelijk kunnen worden toegevoegd.

Nieuwbouw biedt maximale flexibiliteit voor toekomstige aanpassingen, omdat de indeling en structuur vanaf het begin ontworpen kunnen worden met het oog op veranderende functionele eisen. Door te kiezen voor een modulaire bouwmethode kunnen ruimten eenvoudig aangepast of heringericht worden. Dit maakt het gebouw klaar voor langdurig gebruik en diverse, wisselende functies.

Nieuwbouw biedt mogelijkheden voor optimale toegankelijkheid. Alle onderdelen, kunnen worden ontworpen volgens de laatste toegankelijkheidsnormen, waardoor het gebouw volledig voldoet aan de eisen voor gebruikers van alle leeftijden en mobiliteitsniveaus. Bovendien kunnen aanvullende voorzieningen zoals brede deuren, een lift en een drempelloze toegang vanaf de begane grond direct worden geïntegreerd.

Duurzaamheid

Bij nieuwbouw wordt gestreefd naar Energie Neutrale Gebouwen (ENG), waardoor het energieverbruik minimaal is en mogelijk zelfs geheel CO_2-neutraal kan worden door energie-opwekkende maatregelen, zoals zonnepanelen en warmte/koude opslag. Dit biedt de meest toekomstbestendige oplossing in termen van energie-efficiëntie. Het nieuw te bouwen gebouw kan gaan voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen van nieuwbouw (op dit moment energielabel A++++). De sloop van het bestaande gebouw moet op een duurzame en circulaire manier plaatsvinden om zo veel mogelijk materialen te hergebruiken of te recyclen. In het nieuwbouwontwerp kunnen bovendien circulaire bouwmethoden en materialen worden toegepast, wat de ecologische impact van de bouw significant verlaagt.

Het terrein biedt mogelijkheden voor ecologische inrichting en kan vanaf de basis ontworpen worden met aandacht voor biodiversiteit, zoals het integreren van groene buffers, inheemse beplanting en biotopen voor vogels en insecten.

Nieuwbouw biedt maximale mogelijkheden voor klimaatadaptieve oplossingen, zoals een groendak, waterdoorlatende verharding, en een geïntegreerd hemelwateropvangsysteem. Deze maatregelen maken het gebouw niet alleen duurzamer maar verhogen ook de klimaatbestendigheid, wat het gebouw aantrekkelijker maakt op de lange termijn.

Deze beschrijving schetst een algemeen beeld van de mogelijkheden en voordelen die nieuwbouw biedt op het gebied van functionaliteit, flexibiliteit, toegankelijkheid en duurzaamheid. De specifieke eisen, ambities en technische uitwerking worden in detail vastgelegd in het Technisch Programma van Eisen.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 1. Ruimtestaat De Schakel

Deze bijlage wordt separaat mee verstuurd met deze rapportage.

ICS
ADVISEURS

Bijlage 2. Oppervlaktedefinities en toelichting bruto/nuttig factor

In dit Programma van Eisen worden de termen bruto vloeroppervlakte (m² bvo) en functioneel nuttig oppervlakte (m² fno) gehanteerd. De definitie van de bruto vloeroppervlakte staat omschreven in de NEN 2580[2].

Bruto vloeroppervlakte (m² bvo)

"De bruto-vloeroppervlakte […] is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies, die [alle tot het gebouw behorende] […] ruimten omhullen."

De bruto vloeroppervlakte omvatte dus alle daadwerkelijk gerealiseerde oppervlakte, inclusief de oppervlakte die wordt ingenomen door constructies, verkeersruimte, technische ruimten, sanitair en dergelijke. Deze oppervlakte is van belang in het kader van de financiering, maar doet nog geen uitspraak over de effectiviteit van de te benutten ruimten. Om die reden wordt ook de term functioneel nuttige oppervlakte gebruikt. De **functioneel nuttige oppervlakte** is niet gedefinieerd in de NEN 2580. Om verschil in interpretatie te voorkomen is hiernaast weergegeven hoe de definitie in dit project is gehanteerd:

De **bruto/nuttig verhouding (of -factor)** definieert de verhouding tussen de functioneel nuttige oppervlakte (m² fno) en de bruto vloeroppervlakte (m² bvo).

Gehanteerde oppervlakte definities

'Gebruikers of bedrijfsruimten' (functioneel nuttige oppervlakte)
Alle *benodigde* oppervlakte voor de *activiteiten* van de gebruiker, niet zijnde de activiteiten die voortkomen uit het gebruik van het gebouw zelf. Dit is de oppervlakte die in een ruimteprogramma is omschreven.

Het betreft de benodigde oppervlakte *voor:*
- *verblijven in het kader van onderwijs, werken, pauzeren en hieraan aanverwante activiteiten*
- *opbergen*
- *benodigde ruimte voor gebruiksinstallaties (zoals servers, compressorruimten e.d.)*

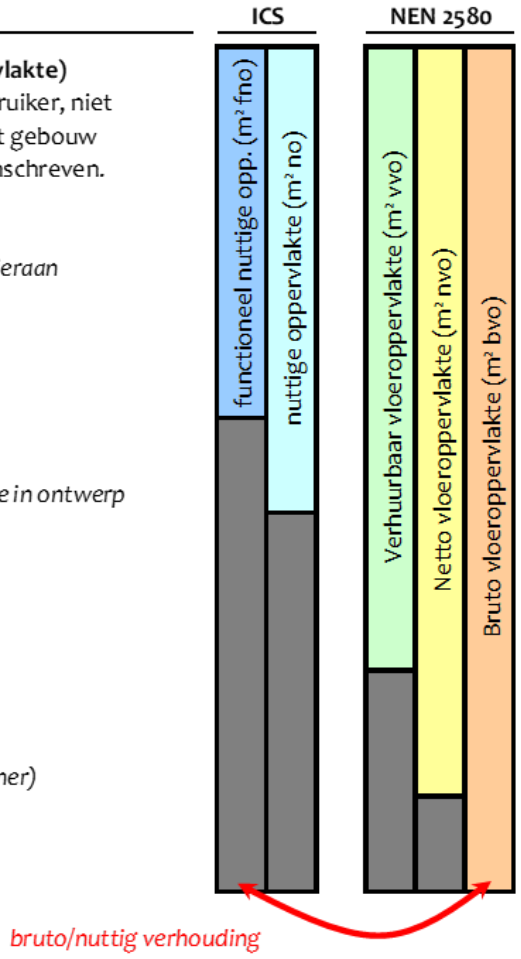
Ontwerpverliezen
verschil in oppervlakte benodigd voor activiteit en oppervlakte in ontwerp

Sanitaire voorzieningen
toiletten, miva

Verkeersoppervlakte
Gangen, entree, hallen, trappen, liften

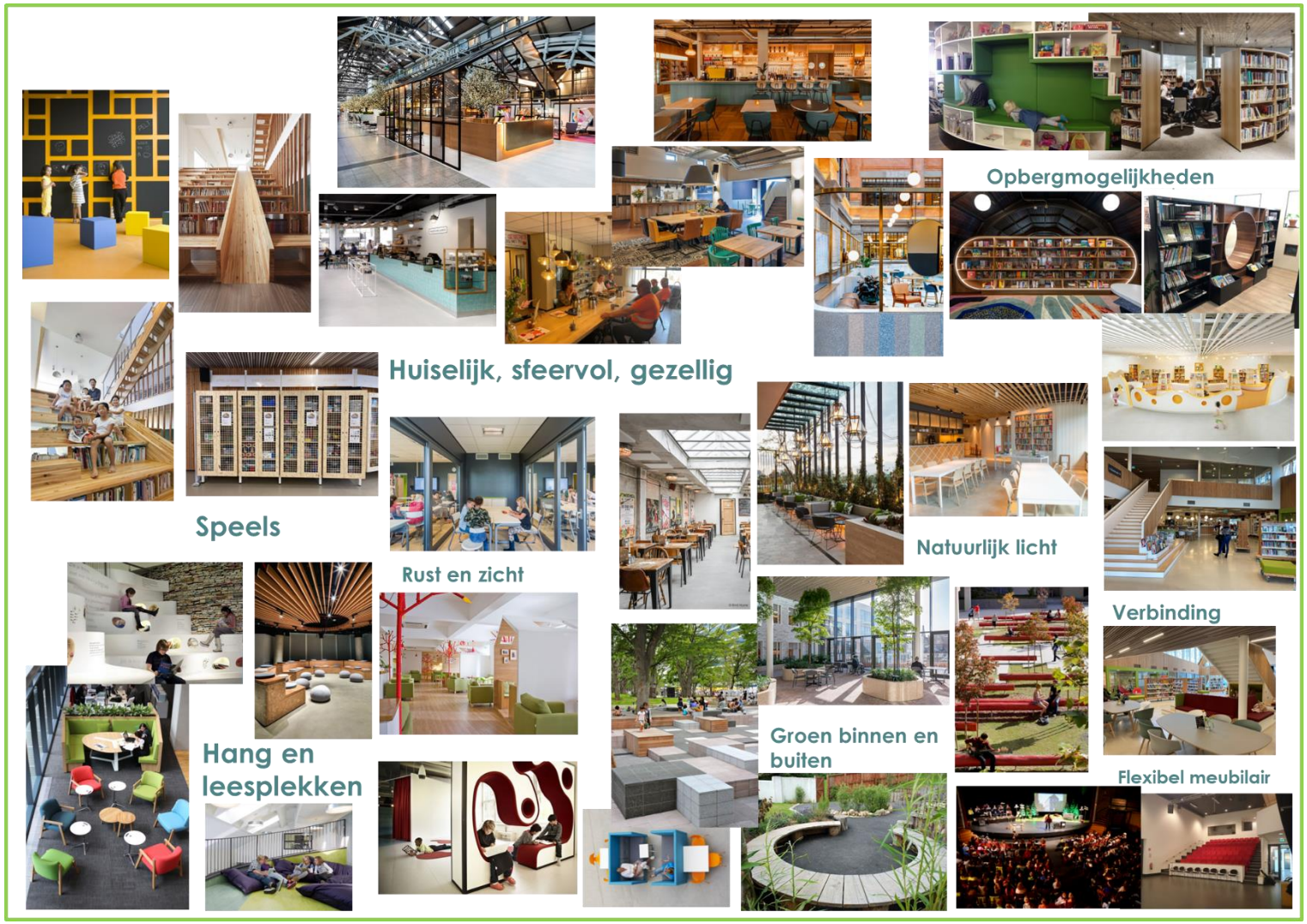
Installatie oppervlakte
Gebouwinstallaties (bijv: luchtbehandeling, cv, liftmachinekamer)

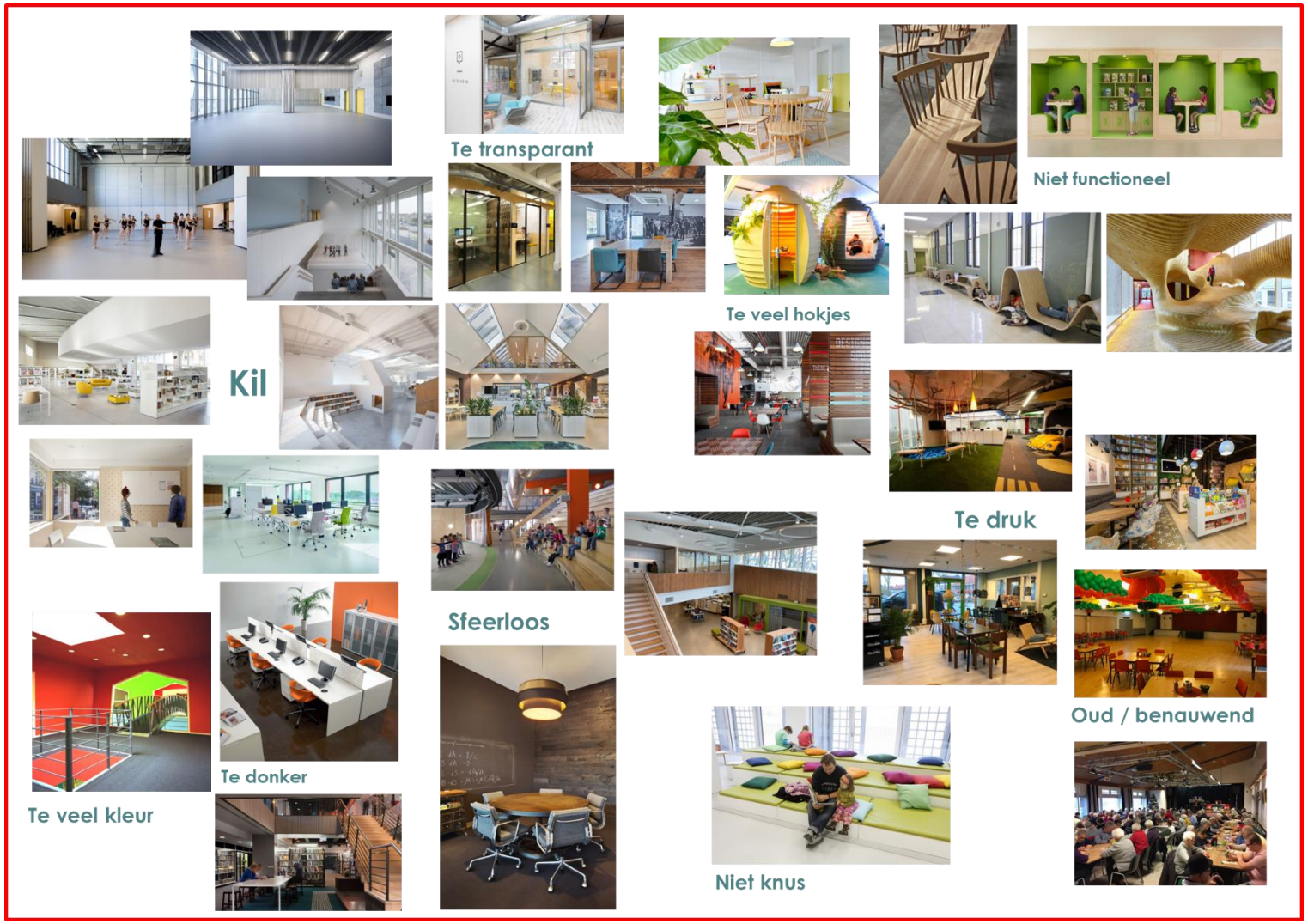
Constructie oppervlakte
Wanden, kolommen, vides<4 m², ruimte met hoogte < 1,5m



[2] NEN 2580: de Nederlandse Norm waarin de definities, bepalingsmethoden en de meetinstructie voor de vloeroppervlakten van gebouwen zijn opgenomen.

Bijlage 3. Sfeerbeelden




Te transparant
Niet functioneel
Te veel hokjes
Kil
Te druk
Sfeerloos
Te donker
Te veel kleur
Oud / benauwend
Niet knus

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 8 juni 2026
Auteur(s): Nienke van den Wijngaart,
Onno Damen

info@icsadviseurs.nl
088 - 235 04 27

