



Aan de gemeenteraad van Dronten

Onderwerp: Stand van zaken MFC Swifterbant / Voorlopig Ontwerp

Portefeuillehouder: wethouder Van Bergen

Geachte leden van de raad,

Door middel van deze raadsinformatiebrief willen wij u informeren over de actuele stand van zaken van de ontwikkeling van het MFC in Swifterbant. In deze raadsinformatiebrief willen wij u meenemen in het doorlopen proces tot dusverre, de actuele stand van zaken en wat er de komende 2 jaar gaat gebeuren rondom de bouw van het MFC in Swifterbant.

Het proces tot dusverre:

In mei 2019 heeft uw raad het besluit genomen over de financiering van het MFC. Met de betrokken partijen en toekomstig gebruikers (Coloriet, Meerpaal, bibliotheek, computerplusclub, Dorpsbelangen, Vox Flevisum, Markanti, NVA, Odensehuis, politie (wijkagent) en Amor Musae) zijn ontwerpessies geweest, die hebben geleid tot een ruimtelijk functioneel programma van eisen. Door gemeente en OFW is LKSVD uit Enschede geselecteerd als architect. Dit programma is voor de architect leidend geweest om te komen tot de vormgeving en indeling van het MFC. Ook in afstemming met de architect en de toekomstige gebruikers van het MFC zijn diverse ontwerpessies geweest om te komen tot een Voorlopig Ontwerp. Een proces waar we tevreden op terugkijken omdat op deze wijze de participatie en betrokkenheid van een ieder bij het uiteindelijke ontwerp was geborgd.

In juni 2019 is door de gemeente Dronten een samenwerkingsovereenkomst getekend met OFW. De essentie van deze samenwerkingsovereenkomst is dat OFW optreedt als bouwheer voor de totale ontwikkeling van het gebouw, waarbij het MFC aan de gemeente als casco wordt opgeleverd. OFW bouwt 30 (zorg)appartementen, waarvan er 8 door Coloriet worden geëxploiteerd. De gemeente draagt zorg voor de verdere inrichting van het MFC in afstemming met diverse partners. De uiteindelijke exploitatie van het MFC wordt uitgevoerd door de Meerpaal.

Duurzaamheid en circulariteit:

Het aspect duurzaamheid heeft veel tijd en aandacht gevraagd. Het gebouw wordt vanzelfsprekend gasloos. De isolerende maatregelen die zijn toegepast zijn aanzienlijk forser dan de geldende eisen, zodat de energielast van het totale gebouw laag is. Ontwerp- en kostentechnisch heeft het inpassen van de duurzaamheidsambities de nodige tijd en afstemming gekost. Dit had mede te maken met de

Bijlage(n): 1 (voorlopig ontwerp)



gemaximaliseerde huurprijs die OFW in rekening kan brengen voor de appartementen, waardoor er een balans moest worden gevonden tussen investeringen en de exploitatielasten.

Vanuit circulair oogpunt is ook een aantal maatregelen doorgevoerd. Zo is de buitengevel volledig circulair. De stenen worden zodanig bevestigd dat ze volledig hergebruikt kunnen worden. Daarnaast is de indeling van het MFC zodanig dat er desgewenst op termijn ook flexibel aan andere inrichting aan gegeven kan worden.

Waar staan we nu?

Het Voorlopig Ontwerp is vastgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan de nadere uitwerking van het Definitief Ontwerp dat moet dienen als opmaat richting een aanbesteding om een aannemer te selecteren. We zijn verheugd te kunnen melden dat het Voorlopig Ontwerp in overeenstemming is met de gebruikswensen van alle partners die gebruik gaan maken van dit gebouw. Zij zijn inmiddels ook in het bezit van het Voorlopig Ontwerp.

Vormgeving van het MFC:

Aan deze raadsinformatiebrief is een bijlage toegevoegd van het voorlopig ontwerp van het MFC. Hiermee krijgt u een indruk van de vormgeving en indeling van het gebouw. In dit gebouw wordt invulling gegeven aan de bibliotheek, dagbesteding, oefenruimtes, vergadermogelijkheden en dergelijke. Tijdens de openingstijden zijn de toiletten ook openbaar toegankelijk als voorziening voor alle bezoekers aan het centrum van Swifterbant. Er is door de architect veel aandacht besteed aan de vormgeving van het gebouw omdat het gebouw op een markante locatie, namelijk de entree, van het dorp staat. Het is een echte blikvanger geworden die de entree aan deze zijde van Swifterbant een andere beleving gaat geven. De afbeelding hieronder geeft, gezien vanaf de provinciale weg/rotonde), hiervan een impressie.



MFC en woningen Swifterbant | locatie Kombuis

In het proces van de ontwikkeling van het VO heeft de interactie tussen architect en Het Oversticht (welstand) geleid tot enkele aanpassingen, die een bijdrage hebben geleverd aan de uitstraling en herkenbaarheid van het gebouw. De appartementen van OFW en het MFC kennen beiden een eigen



ingang. Op voorspraak van Het Oversticht, zijn deze entrees meer zichtbaar en vindbaar gemaakt. De bergingen van de appartementen zijn inpandig vormgegeven en bevinden zich op de 1^e verdiepingvloer. Dit heeft het mogelijk gemaakt dat het MFC volledig op de begane grond gerealiseerd kan worden, hetgeen de gebruikswaarde van het MFC vergroot. De welstandscommissie heeft dan ook kunnen instemmen met het nu voorliggende aangepaste Voorlopige Ontwerp.

Planning:

Het Voorlopige Ontwerp (VO) is vastgesteld. Hiermee hebben we een mijlpaal bereikt in het proces. In de fase van het ontwikkelen van het VO is ook doorgewerkt aan de verdere uitwerking van het definitieve ontwerp. Het definitieve ontwerp wordt in maart 2021 vastgesteld. Daarna start de aanbesteding van het werk. Naar verwachting start de geselecteerde aannemer in september 2021. De oplevering van het casco van het MFC, door OFW aan de gemeente, vindt plaats in april 2022. De gemeente dient dit casco in afstemming met de gebruikers verder in te richten. De opening van het MFC is in het september 2022 gepland, hetgeen ook geldt voor de oplevering van de appartementen van OFW.

Zoals aangegeven hebben we een mijlpaal bereikt met het vaststellen van het Voorlopig Ontwerp. Echter dit is wel later dan voorzien in de voortgangsrapportage 2020. De belangrijkste reden hiervoor zijn:

- COVID-19
Al deze afstemming en aanpassingen zijn ten tijde van COVID-19 uitgevoerd en er werd dus veel thuis gewerkt door alle partijen. Dit bevorderde niet de voortgang, waardoor op onderdelen er ook vertraging is opgetreden in de planning.
- Duurzaamheid en huurprijzen
Zoals hiervoor al beschreven, heeft het inpassen van de duurzaamheidsambities versus de huurprijzen van OFW de nodige tijd gekost.
- Opmerkingen Het Oversticht:
Naar aanleiding van de bespreking van het eerste Voorlopig Ontwerp met Het Oversticht, is er een aantal aanpassingen doorgevoerd, welke de kwaliteit en exploitatie van het MFC hebben verbeterd. Dit heeft wel gevolgen gehad voor de verdere technische uitwerking van het functionele en technische ontwerp en daardoor ook meer tijd gevraagd qua afstemming.

Financieel:

Financieel past het Voorlopig Ontwerp binnen de door uw raad gestelde kaders. Na aanbesteding is er meer zicht op het definitieve financiële beeld.

Afstemming exploitatie:

Op dit moment vinden er gesprekken plaats met de Meerpaal omtrent de exploitatie van het MFC. Deze gesprekken voorlopen voorspoedig en een overeenkomst tussen gemeente en Meerpaal bevindt zich in de afrondende fase.

Communicatie met de samenleving

In goede afstemming met Dorpsbelangen Swifterbant stellen we voor om binnenkort nadere afspraken te maken hoe we de inwoners van Swifterbant kunnen informeren over de verder procesgang en de realisatie van het MFC.



Inlichtingen:

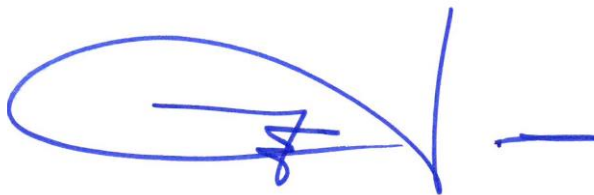
Mocht u naar aanleiding van deze raadsinformatiebrief nog vragen/opmerkingen hebben, dan verzoek u contact op te nemen met de heer E. Smit (ambtelijk opdrachtgever).

Hoogachtend,

het college van Dronten



drs. T. van Lenthe
Secretaris



drs. J.P. Gebben
Burgemeester





MFC en woningen Swifterbant | locatie Kombuis

Uitgangspunten

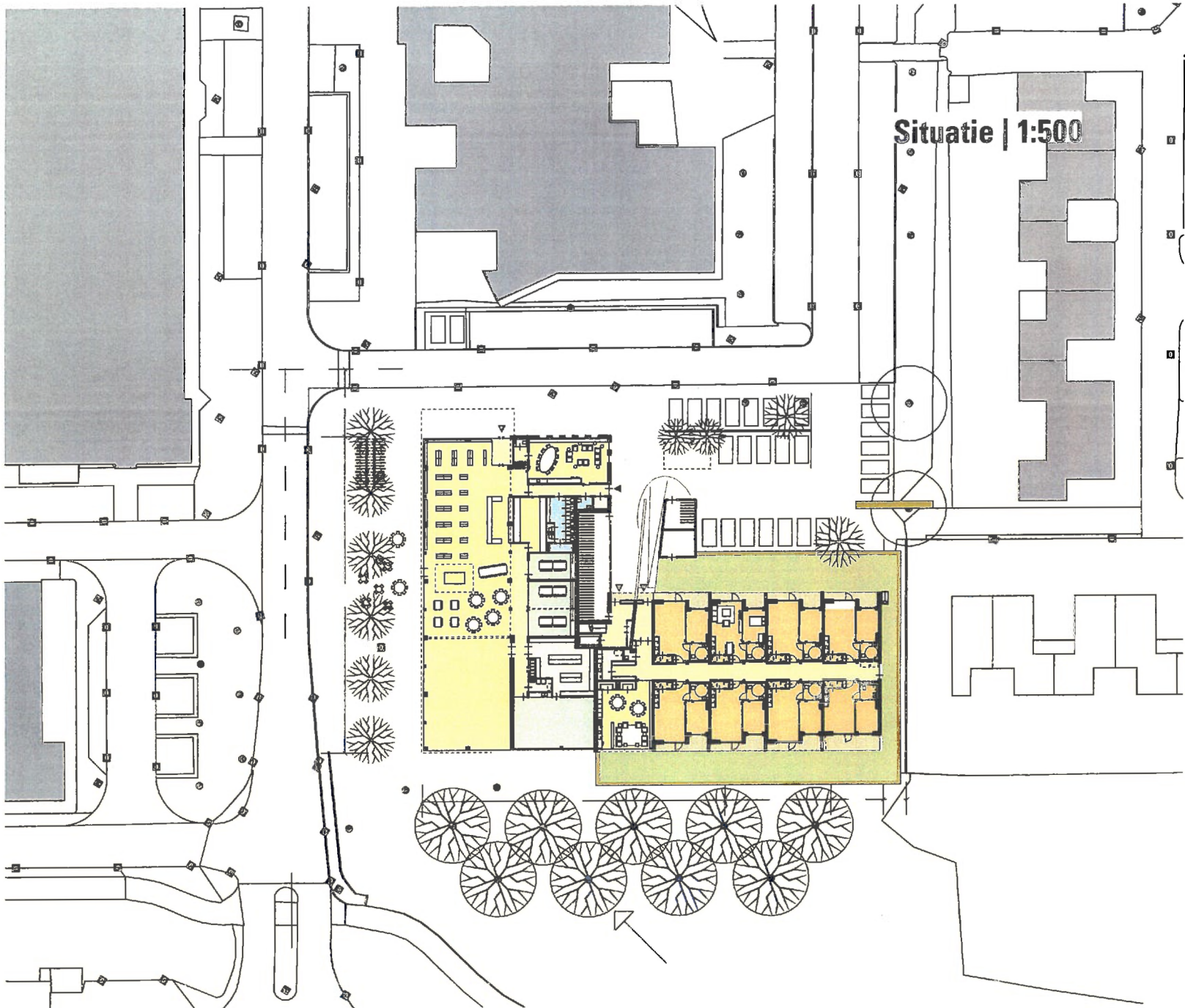
Het gebouw

- heeft een MFC op de begane grond, 22 sociale huurappartementen en 8 zorgwoningen.
- is een marker aan de entree van Swifterbant
- met het MFC op de begane grond vormt de plek voor ontmoeting en is de huiskamer van Swifterbant
- is losmaakbaar gedetailleerd en de verschillende gebouwlagen zijn gescheiden (inbouw, installaties, schil, casco)
- heeft een zo laag mogelijke milieubelasting bij een zo gunstig mogelijke TCO.
- heeft een zo laag mogelijke energieverbruik bij een zo gunstig mogelijke TCO.
- en zijn omgeving is natuurinclusief waar mogelijk
- kan aan De Poort in de toekomst worden omgebouwd naar 6 stadvilla's op de begane grond en eerste verdieping in plaats van het MFC op de begane grond.

	gebouwdeel	materiaal
1	casco	constructief : beton [alleen waar constructief noodzakelijk] overig: HSB
2	afwerkvloer	droge demontabele zwevende afwerklaag [Estrich vloer]
3	gevels	Ademend en voorzien van vochtregulerende isolatie HSB vulling met keramische tegel [Architile] galerijen houten beschieting [mogelijk hergebruik]
4	kozijnen	hout [circulair] met aluminium kaders in de dag
5	waterslagen	aluminium
6	dakranden	aluminium
7	loggia	afwerking wanden en plafond in plaatmateriaal met akoestische waarde en met houten latten vloeren houtcomposiet
8	balustrades	loggia: glas galerijen: staal lamellen in kleur
9	galerijen	vloeren: beton wanden: plaat met akoestische waarde en met houten latten
10	buitenzonwering	waar mogelijk natuurlijk (bomen) en/of bouwkundig zonluifel MFC en Markisolet bij woningen
11	binnenwanden	lichte scheidingswanden voorkeur HSB
12	binnendeuren	kozijn: hout [bij toepassing van een HSB wand onderzoeken of een kozijn nog nodig is] deur: stomp, hout
13	natte cellen	wanden: demontabele panelen [bijv. Fibo Trespo] vloeren: rubber / vinyl
14	afwerkingen	waar mogelijk geen afwerking
15	dakbedekking	waar mogelijk groendag met retentie indien noodzakelijk (toekomst) en anders EPDM wit
16	binnen	hwa
17	trappen	waar mogelijk hout
18	keuken	circulaire keuken (Bribus / Bruynzeel)
19	waterretentie	Waar mogelijk zichtbaar opvangen op dak en terrein en ten gunste van biodiversiteit

Onderzoeken waar mogelijk het gebouw en zijn omgeving verder kan bijdragen aan de biodiversiteit van de omgeving



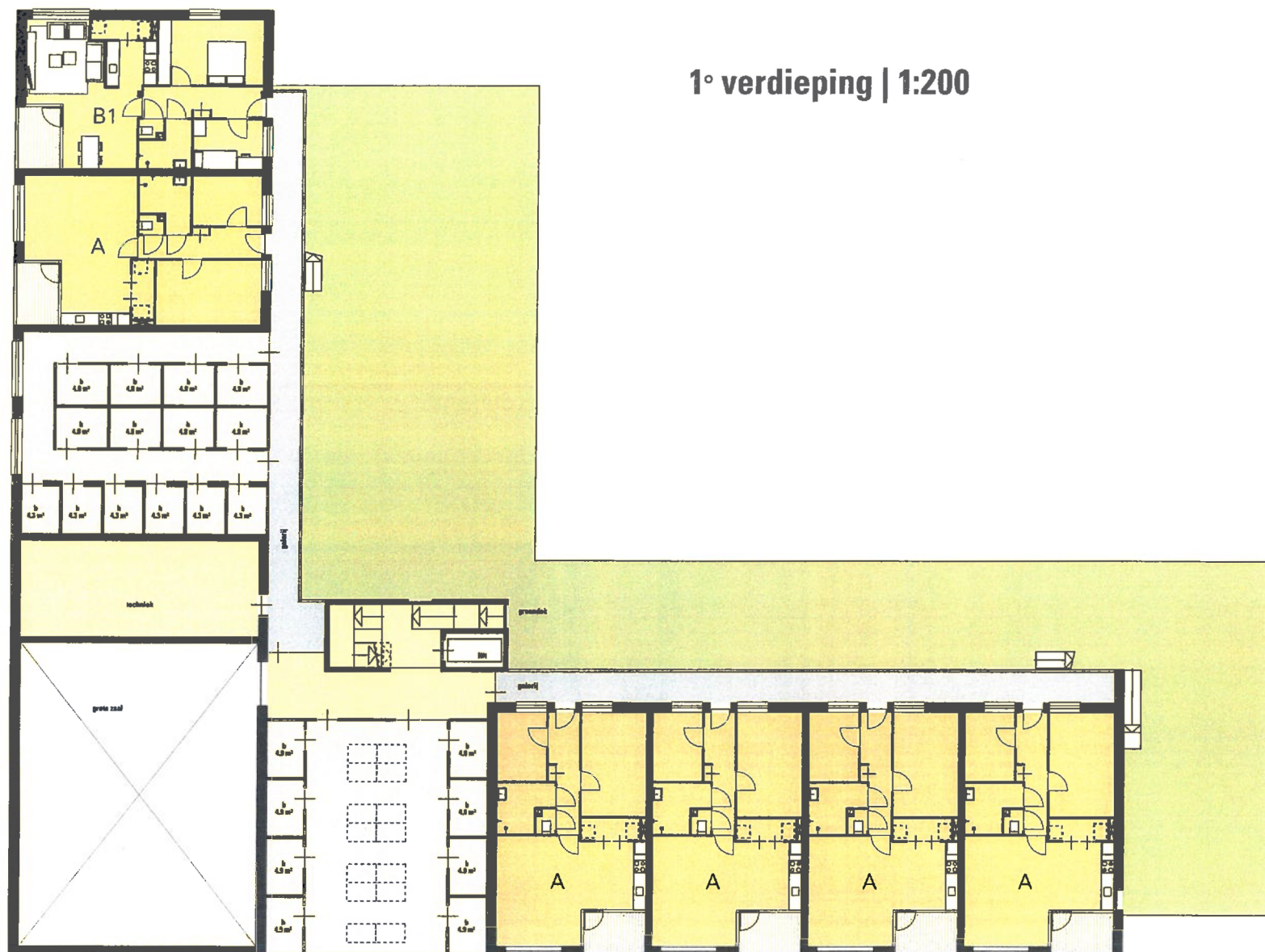


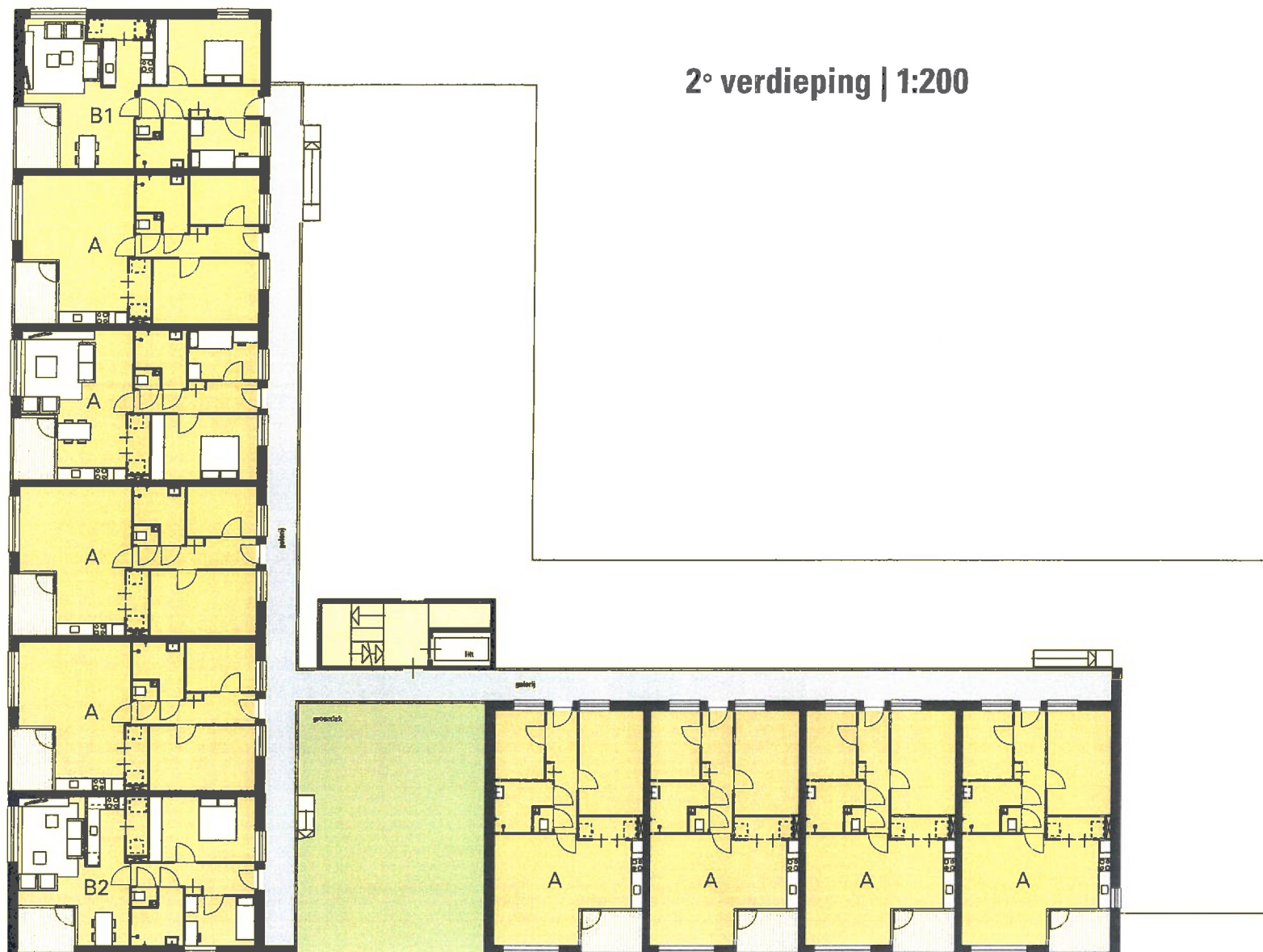
Situatie | 1:500



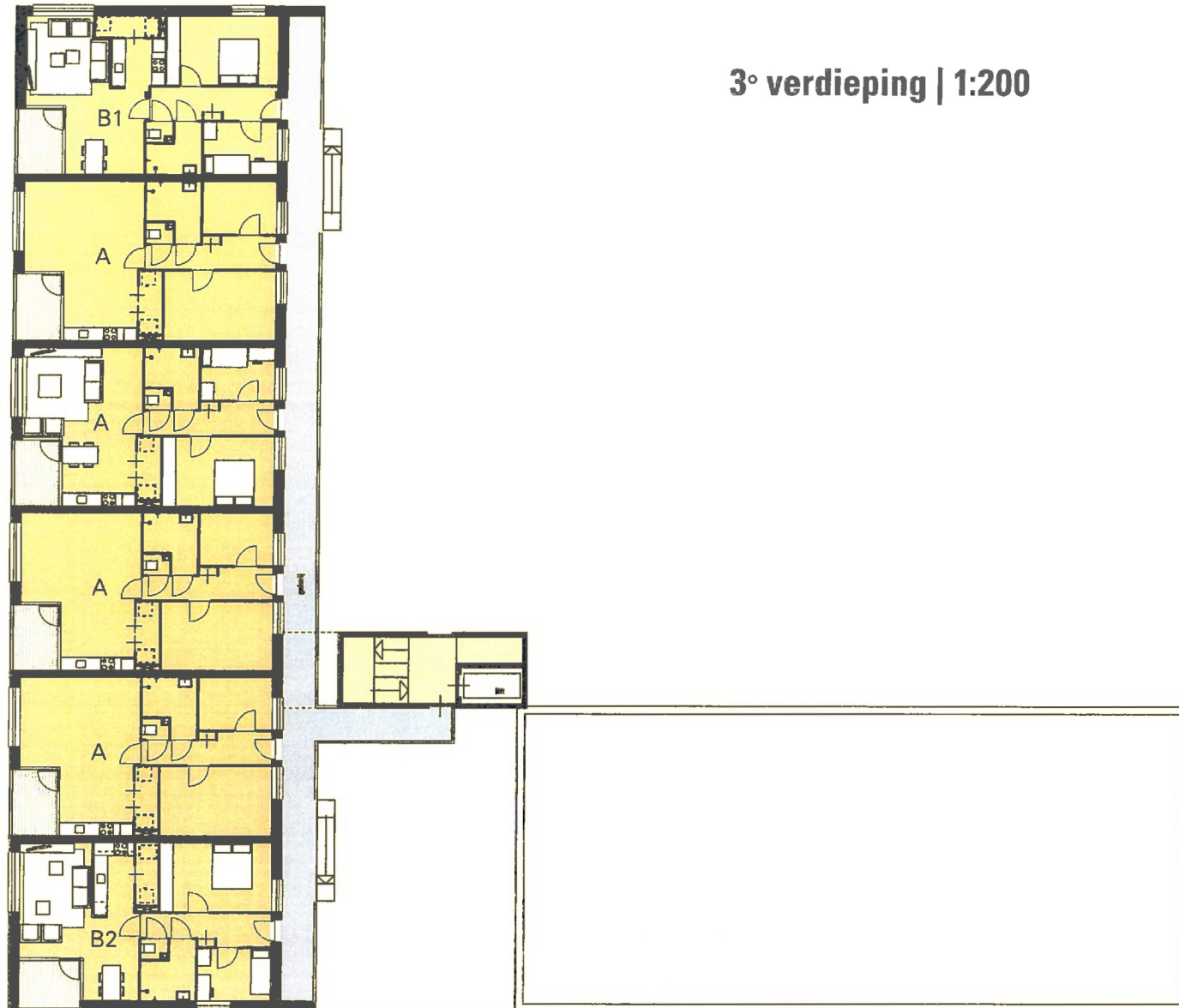


1° verdieping | 1:200





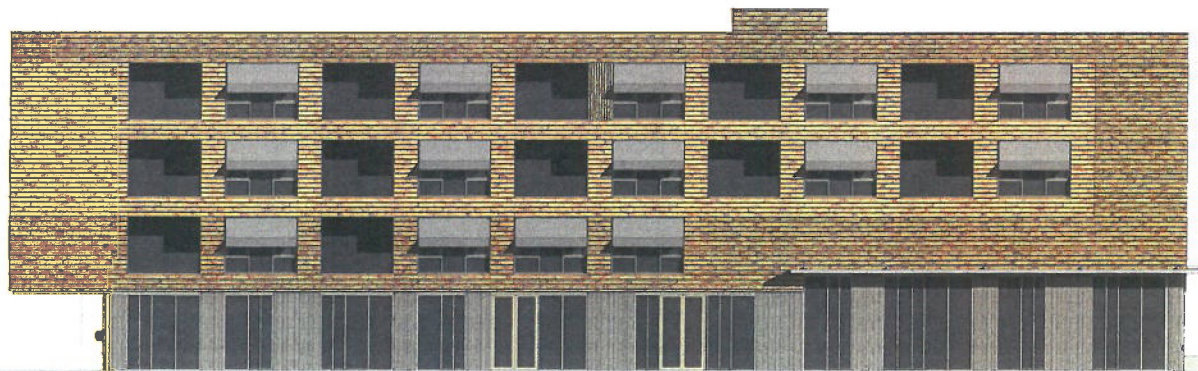
3° verdieping | 1:200



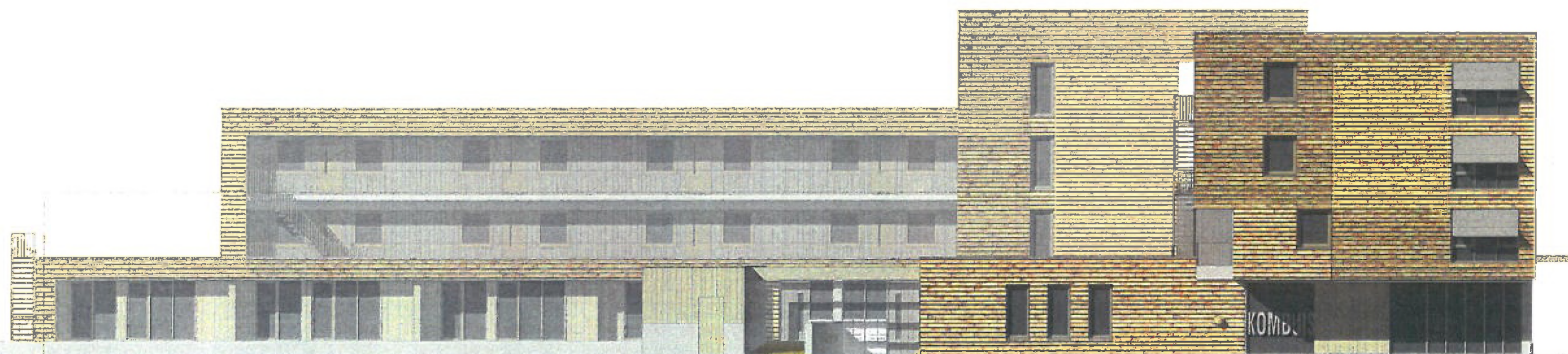
Oostgevel | 1:200



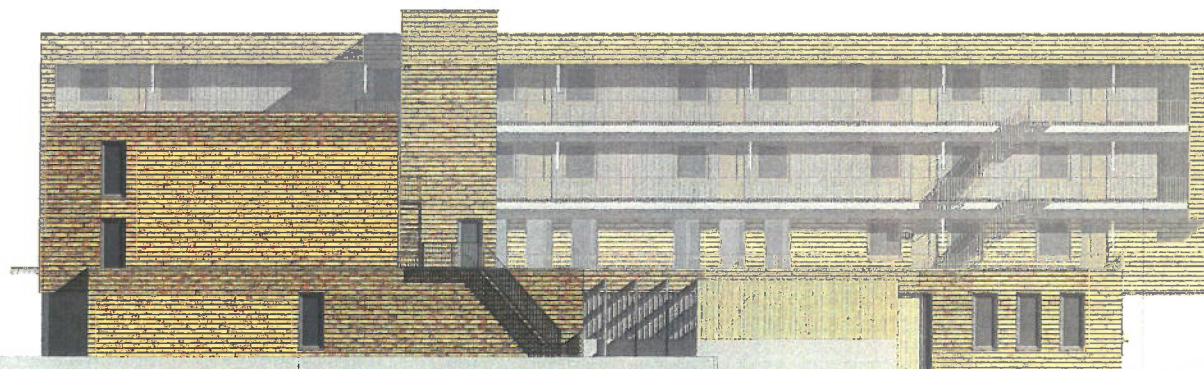
Zuidgevel | 1:200



Westgevel | 1:200



Noordgevel | 1:200



Impressie 1



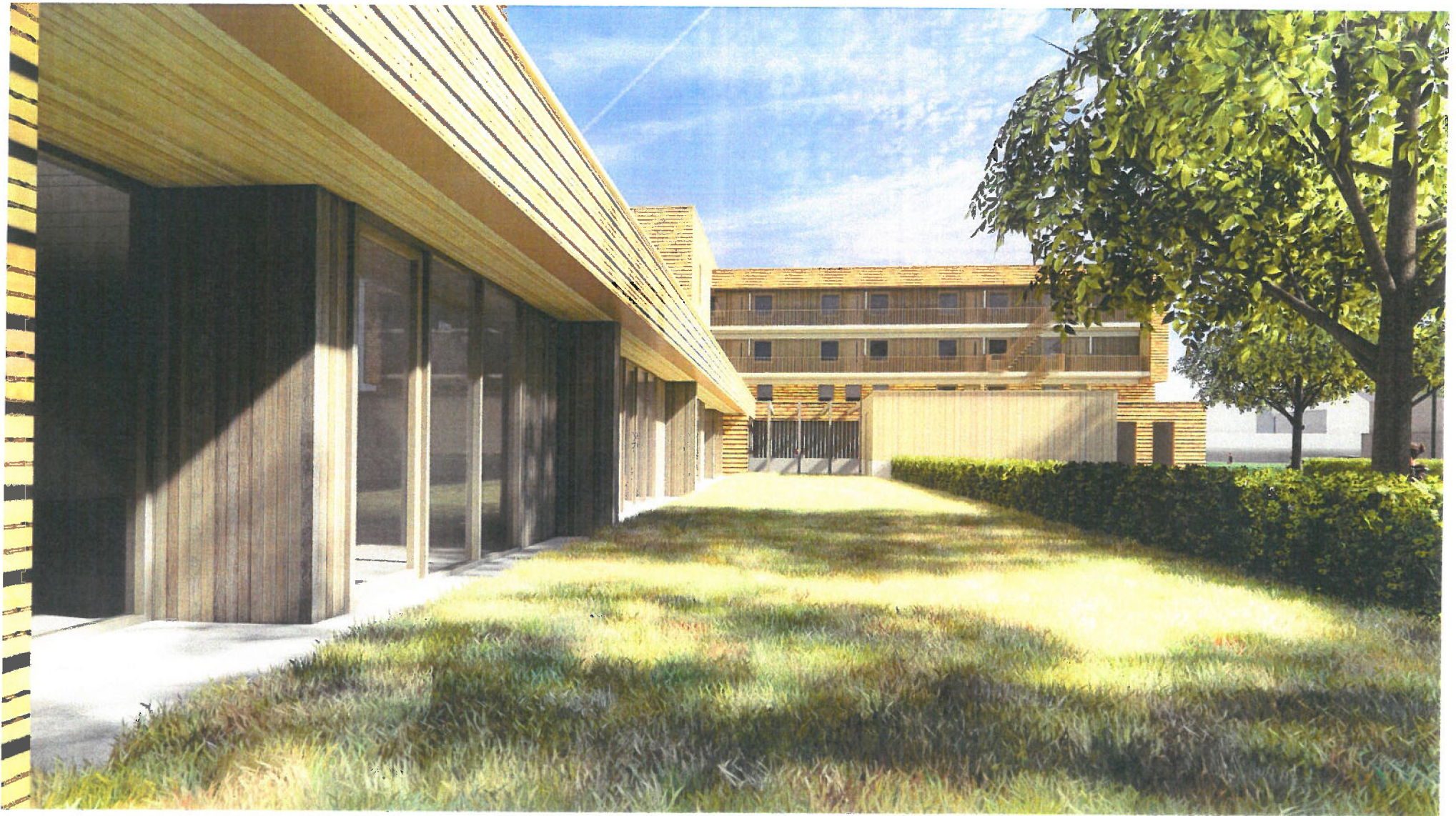
Impressie 2



Impressie 3



Impressie 4



Impressie 5



Impressie 6

