



**De Dobbelsteen**  
Brede Sociëteit Princenhage  
Coöperatie U.A.

## **DUURZAAMHEID...VOOR DE DOBBELSTEEN**

### **Algemeen**

Het gebouw 'De Dobbelsteen' is gelegen aan de Doelen 36, centraal in het dorp Princenhage van ruim 8000 inwoners. Formeel is Princenhage een wijk van de stad Breda sinds de annexatie in 1942. Princenhage heeft echter alle kenmerken van een dorp kunnen bewaren. Er is nog een duidelijke oude kern rondom de kerk met scholen, winkels, een bank en diverse horecagelegenheden. Er is een hechte gemeenschap die nog veel activiteiten in het dorp organiseert. Voor diverse van deze activiteiten wordt 'De Dobbelsteen' al tientallen jaren gebruikt.

Het gebouw stamt uit de 20-er jaren en het was in gebruik door de lokale school en de zolders door de Scouting. In de jaren 80 verhuisde de school naar nieuwbouw aan de overkant van de straat, daarna is het pand overgegaan naar de Gemeente Breda en zijn daar de peuterspeelzaal/kinderopvang en ook diverse verenigingen gevestigd. Deze verenigingen gaan nu het pand van de Gemeente Breda overnemen.

Het pand aan de Doelen heeft een centrale functie in het dorp/de wijk in de breedste zin van het woord. Het gebouw wordt zeer intensief gebruikt door de verschillende, sociaal zeer actieve, verenigingen én ook door commerciële partijen. Die combinatie is, zeker in Breda, uniek in een gebouw dat door burgers van onderop wordt geëxploiteerd. Niet alleen de Princenhagenaars maar ook velen uit de omliggende wijken en het buitengebied nemen deel aan de activiteiten. Vele Princenhagenaars hebben er op school gezeten. Bijna alle Princenhagenaars hebben hun kleuters toevertrouwd aan de leidsters van De Toverboom, nu onderdeel van Kober kinderopvangcentra, of hebben hun kinderen wekelijks gebracht naar de Hobbyclub of de Scouting. Elk jaar is er weer de Sinterklaas en het kindercarnavalsbal. Jongeren, tussen de 12 en 16, kunnen in de vroege avond elkaar ontmoeten in de Pitsstop en ouderen kunnen dagelijks hun kaartje leggen en biljartje maken bij Sociëteit Doel-punt. De Dobbelsteen 'bedient' zo een gebied met ruim 15.000 inwoners. Het pand bevordert de sociale cohesie in het dorp/de wijk en verbindt op een speelse en zeker ook robuuste manier de bewoners, de lokale middenstand, de grotere bedrijven en instanties en overheden. Bovenstaande is ondergebracht onder één dak van een zeer karakteristiek pand en wordt dus door Bredase/Princenhaagse burgers zelf geëxploiteerd.

Duurzaamheid wordt door de Dobbelsteen coöperatie heel breed benaderd. De coöperatie streeft naar een bedrijfsmatige winst, met die aantekening dat winst niet altijd in geld uitgedrukt hoeft te worden. Anders gezegd streven we meer naar een 'Win-Win' voor alle relaties. De coöperatie hanteert aldus niet alleen ecologische duurzaamheid, maar ook maatschappelijke en organisatorische duurzaamheid omdat het initiatief nog lang door de gemeenschap zal moeten worden gedragen. Natuurlijk is ook de financiële duurzaamheid belangrijk; een (beperkte) winst kun je weer in de gemeenschap investeren.

### **Leeswijzer**

Dit document is opgezet in hoofdstukken volgens de ook door de bank gehanteerde 4 P's: People, Planet, Profit en Project. Veel van de beschreven items kunnen onder meerdere van deze hoofdstukken worden geschreven. Om een volledig beeld te krijgen van een van de aspecten moet men ook de andere hoofdstukken lezen of aanvullende documenten beoordelen. De verwevenheid tussen de verschillende 'P-onderwerpen' is sterk.

# 1. People

## 1.1. Samenwerking

De Dobbelsteen, Brede Sociëteit Princenhage, coöperatie U.A. is een samenwerkingsverband van de in het pand gevestigde verenigingen en stichtingen. Het initiatief wordt door vele personen uit de gemeenschap ondersteund. De Dorpsraad Princenhage, de coöperatie Breda Duursaam en diverse personen die in het bedrijfsleven en overheid hun sporen hebben verdiend, voorzien de coöperatie van advies. In een verdere fase is het de bedoeling dat diverse personen en soorten organisaties ook lid kunnen worden van de coöperatie, zoals huurders, (natura) sponsors en donateurs, allen die een positieve bijdrage leveren aan de coöperatie.

De Dobbelsteen coöperatie werkt eveneens samen met de nabijgelegen Sinte Maerte Basisschool en het lokale buurthuis 'De Koe'. Met goede werkafspraken kan De Dobbelsteen ook gebruikt worden voor overflow van hun activiteiten.

## 1.2. Gebruikers / huurders

Vanwege de centrale ligging van het pand in het dorp (wijk) Princenhage is het pand een geliefd ontmoetingspunt voor groepsactiviteiten. Op de begane grond telde het gebouw voorheen 11 klaslokalen die nu zij verdeeld in 7 ruimtes van verschillende grootte, van 30 tot 200m<sup>2</sup>. Ook de 7 ruimtes op de 2<sup>e</sup> verdieping (zolder) zijn goed toegankelijk, echter minder luxe uitgerust. De Scouting maakt dus al meer dan 80 jaar gebruik van een gedeelte van deze zolders.

Vanwege de reeds bestaande aanloop is het gebouw commercieel gezien ook interessant voor de dienstverlenende sector. In het geval van De Dobbelsteen is van belang te weten dat er op dit moment 1 commerciële partij actief is en meerdere verenigingen. Op termijn willen wij vanuit de exploitatie gezien meer commerciële partijen ( kunnen) gaan huisvesten.

De Dobbelsteen coöperatie is de formele verhuurder van ruimte in het pand. De verenigingen maken tegen gereduceerd tarief gebruik van deze ruimtes. De verenigingen zijn zelf verantwoordelijk voor het organiseren van hun activiteiten. Wel stimuleren we samenwerking tussen de verschillende gebruikers. Bijvoorbeeld kan zo niet alleen de Scouting, maar zou ook de kinderopvang gebruik kunnen maken van de faciliteiten van de hobbyclub.

## 1.3. Werkplekklimaat

Wij willen het gebouw duurzaam exploiteren door het gebouw, wat wij over gaan nemen van de gemeente Breda, in fases te verduurzamen tot het Breeam-nl In-Use niveau 'very Good'.

BREEAM-NL is een beoordelingsmethode om de duurzaamheidsprestatie van gebouwen te bepalen. De methode omvat verschillende keurmerken: 'BREEAM-NL Nieuwbouw', 'BREEAM-NL In-Use' en 'BREEAM-NL Gebiedsontwikkeling'.

Het keurmerk BREEAM/NL In-Use' beoordeelt al bestaande gebouwen op drie niveaus: Gebouw, Beheer en Gebruik. BREEAM-NL In-Use helpt eigenaars van bestaande gebouwen de operationele kosten terug te brengen en de ecologische prestaties te verbeteren. Dit verhoogt de marktwaarde en garandeert een blijvend goede positie in het totale Nederlandse aanbod aan gebouwen. Daarbij zorgt de DGBC voor zoveel mogelijk comptabiliteit met de andere BREEAM-NL instrumenten en met andere beoordelingssystemen. BREEAM-NL In-Use biedt iedere organisatie met een bestaand gebouw (of een portfolio aan bestaande gebouwen) een instrument om dit jaarlijks op zijn duurzaamheid te beoordelen en die als basis te gebruiken voor de verbetering van de duurzaamheidsprestatie.

BREEAM-NL In-Use is onderverdeeld in negen categorieën: Management, Gezondheid, Energie, Transport, Water, Materialen, Afval, Landgebruik & Ecologie en Vervuiling. De categorieën zijn ingedeeld in Credits. Op elke van deze credits kan gescoord worden door voor verschillende criteria één of meerdere punten te behalen. Aan de hand van een weging per categorie wordt dan een totaalscore berekend. [www.breeam.nl/](http://www.breeam.nl/)

De fasegewijze aanpak is gelegen in het feit dat we voor onze budgetten afhankelijk zijn van de Princenhagse bevolking en bedrijfsleven. We leggen bij deze fasegewijze verduurzaming de lat dus meetbaar hoog, zodat we op elk moment in dat verduurzamingproces kunnen laten zien hoe we er voor staan en wat we nog te doen hebben.

Ten aanzien van het werkplekklimaat staan de credits zoals het hoofdstuk HEA uit de BRL van Breeam-nl ons voor ogen.

#### **1.4. Veiligheid**

Het gebouw wordt vanwege het beoogde multifunctionele en culturele en commerciële karakter integraal toegankelijk gemaakt. Daartoe zal het voldoen aan alle geldende eisen op het gebied van bouwkundige, constructieve, installatietechnische en brandveiligheid.

#### **1.5. Voorzieningen**

Het pand is te voet, per fiets en per openbaar vervoer goed te bereiken.

Op minder dan 100m is in een OV-knooppunt voorzien.

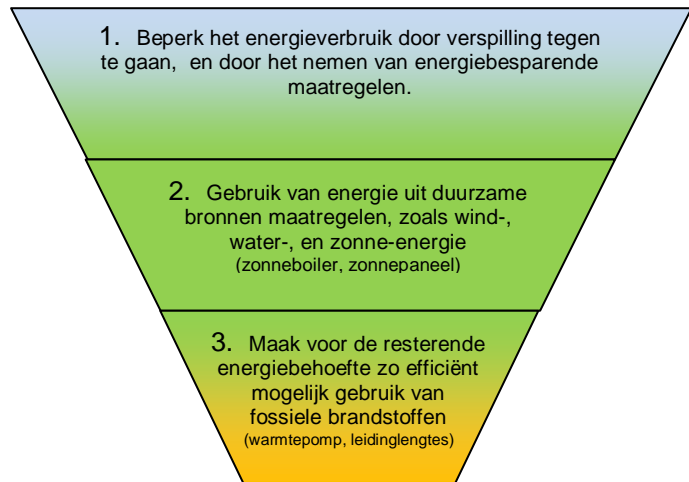
Op het terrein is er voorzien in voldoende fietsen-stallingsplaatsen.

Er is een beperkt aantal autoparkeerplaatsen voorzien aan de voor- en zijkant van het gebouw. Op 50m, schuin tegenover, nabij de sporthal, is een iets grotere parkeerplaats.

Omdat wij het gebruik van de auto's in het dorp niet promoten zal dit aantal zeker niet worden vergroot. Wel is er een plan om een aantal bestaande parkeerplaatsen in te richten voor elektrische auto's door deze te voorzien van oplaadpunten.

## 2. Planet

Het energieverbruik en daarmee ook de energiekosten van het pand zijn op dit moment heel hoog. Wij verwachten dat we op korte termijn het verbruik met 20% kunnen laten dalen door fasegewijs, aan de hand van de Trias Energetica, het pand in energetische zin verder te verbeteren.



figuur 1: Trias Energetica

### 2.1. Beperken energieverbruik

In eerste instantie zal vooral worden ingegaan op het voorkomen van verspilling van energie door:

- de gebruikers te gaan wijzen op hun gedrag en de daaruit volgende positieve gevolgen;
- alle ruimten te gaan voorzien van aan-/afwezigheidsdetectie;
- de ruimtes te voorzien van op afstand bedienbare thermostaten.
- te gaan werken met tussenmeters en de verbruiken in het pand zullen etaleren op displays in de entrees van het pand.

De displays willen we gebruiken om de bewustwording van de gebruikers te laten groeien en er een wedstrijdelement mee te kunnen vormen: 'Wie verbruikt per m<sup>2</sup> het minste energie zonder aan comfort in te boeten'.

Door de thermische schil op doordachte wijze en met duurzame materialen op te waarderen zal de behoefte naar fossiele brandstoffen duidelijk verlagen. Daarnaast kunnen relatief kleine besparende maatregelen worden genomen:

- CV-leidingen te gaan isoleren

### 2.2. Duurzame energiebronnen

Afhankelijk van de investeringsmogelijkheden zullen we zo snel mogelijk met zonnecollectoren PV panelen en vergunningvrije kleine windmolentjes de hoeveelheid af te nemen gas en elektriciteit verder reduceren. De middenvleugel van het gebouw heeft de achterzijde van het dak (ruim 4000 m<sup>2</sup>) pal op het zuiden gericht.

Goed om te melden zijn onze plannen om vanuit onze locatie een geothermie-plan in de buurt uit te rollen. Daarin willen we samenwerken met de Gemeente Breda en een energiebedrijf en willen we ook de zeer nabijgelegen sporthal, scholen, kerk en verzorgingstehuis betrekken alsook de woningen rondom De Dobbelsteen. Binnen een straal van 800m wonen meer dan 10.000 mensen. Op collectieve wijze willen wij, met de Dobbelsteen als centrale plek in de breedste zin van het woord, laten zien dat burgers van onderop energieprojecten prima kunnen aanpakken en dus een bijdrage kunnen leveren aan de reductie van het gebruik van fossiele brandstoffen en broeikasgassen. We leggen daartoe zeker ook verbindingen met de Dorpsraad, het onderwijs en het bedrijfsleven.



figuur 2: De centrale Dobbelsteen

### **2.3. Energie efficiency**

Op termijn en fasegewijs zullen wij de bestaande installaties op duurzame wijze transformeren naar duurzame installaties met lage energiebehoeften en hoge rendementen. Vele ruimtes worden nu tegelijkertijd verwarmd terwijl niet al de ruimtes dan worden gebruikt. Het verwarmingssysteem zal beter moeten worden gecompartmenteerd en de lengte van de leidingen worden teruggebracht. Ook denken we daarbij zeker aan warmteterugwinningsvoorzieningen, bodem- zonne- en windenergie.

Zoals reeds hierboven genoemd gaan wij de thermische schil in fases opwaardering. Er wordt daarbij zeker ook gekeken naar de kierdichtingen en de aanwezige koudebruggen. Middels ultrasoon- en infrarood-onderzoek zullen de warmtelekkages in kaart worden gebracht en zo mogelijk (het betreft een pand uit de jaren 1930) worden aangepakt/opgelost. Alle materialen die we zullen gebruiken en toepassen voldoen aan strenge milieu-eisen die geformuleerd staan in de tabellen van Nibe, het Nederlands Instituut Voor Bouw Biologie en Ecologie, waarbij niet lager gekozen wordt dan klasse 2. Middels het LCA-softwareprogramma Greencalc+ zullen wij op objectieve en onafhankelijke wijze onze milieuscores in kaart brengen.

### **2.4. Duurzaam beheer en onderhoud energie-installaties**

De overgenomen installaties zullen optimaal ingeregeld worden en periodiek onderhouden worden in het eerste gedeelte van de exploitatie. Er zullen onderhoudscontracten worden afgesloten met periodieke rapporten van de installaties op het gebied van verbruik, rendementen en uitstoot.

Het onderhoud en beheer zal middels een MJOP in kaart worden gebracht.

Partijen die wij voor het onderhoud aan ons binden dienen een aantoonbare ervaring en bedrijfsvoering op het gebied van Duurzaam Ondernemen hebben.

### 3. Profit

De Dobbelsteen coöperatie is opgezet om het gebouw kostenneutraal te kunnen exploiteren. Eventuele winsten kunnen worden besteed aan ondersteuning van de activiteiten van de verenigingen. De basis van kostenneutraliteit is natuurlijk een evenwicht in uitgaven en inkomsten. Hiertoe dienen de kosten omlaag te worden gebracht terwijl het aantrekken van met name commerciële activiteiten de inkomsten dient te vergroten. In een separaat document wordt dieper ingegaan op de financiële benadering van De Dobbelsteen coöperatie.

#### 3.1. Verwerving pand

Het pand is getaxeerd (bijgesteld) op € 620.000. De WOZ-waarde is € 1.193.000. De Dobbelsteen coöperatie betaalt € 405.000, hetgeen nagenoeg overeen komt met de waarde

Waarde pand	620.000	
Vermindering, verhuurde staat	-15.000	
Korting, gebruiksbeperking	-200.000	
<b>Koopprijs:</b>		<b>405.000</b>
Overdrachtsbelasting	24.300	
Notariskosten	1.000	
Hypotheekadvies	1.350	
		26.650
<b>Totale verwervingskosten:</b>		<b>431.650</b>

van de grond (3070 m<sup>2</sup>). De verkregen korting is enerzijds gebaseerd op de verhuurde staat van het pand en anderzijds op een door de gemeente opgelegde gebruiksbeperking. De exploitatie is aangepast op deze gebruiksbeperking en de nadelen kunnen door diverse maatregelen worden gecompenseerd. Voor overdrachtsbelasting en notariskosten moet bijna € 26.650 worden betaald. De totale verwervingskosten zijn aldus € 431.650.

#### 3.2. Financiering

De dobbelsteen hanteert 4 vormen om het benodigde kapitaal voor de verwerving van het pand bij elkaar te krijgen.:

- leningen van particulieren;
- deelneming in de coöperatie;
- hypotheek (van de bank of particulier);
- donaties en sponsoring (ook in natura).

Deelnemingen en eigen inbreng	31.650	
Hypotheek (en leningen)	400.000	
		431.650
Annuiteiten o.b.v. maandbetalingen	2.511	per mnd
looptijd 20 jaar, rente 4½% variabel	30.134	per jaar

Het enthousiasme uit de gemeenschap is groot en wij denken een aanzienlijk bedrag uit de

gemeenschap te kunnen lenen. Bovenstaande berekening is gebaseerd op een nagenoeg volledige financiering middels een annuïteiten hypotheek. Eventuele leningen kunnen deze lasten aanzienlijk verminderen, en bovendien maken ze de onderhandeling met de hypotheekverstrekker gemakkelijker. De financiering zal zo naar verwachting € 30.134 per jaar gaan kosten.

#### 3.3. Exploitatielasten

De totale exploitatiekosten bestaan naast de hierboven berekende financieringskosten uit belastingen, verzekeringen, onderhoudskosten, energie en water en dergelijke. Deze zijn op

Financiering (hypotheek & leningen)	30.134	
Belastingen en verzekeringen	5.846	
Groot onderhoud	10.140	
Klein onderhoud, beveiliging, afval,	6.376	
...		
Energie	16.859	
<b>Jaarlijks exploitatiekosten</b>		<b>69.355</b>

basis van historische gegevens geschat, met dien verstande dat we verwachten door zelfwerkzaamheid en sponsoring (in natura) de jaarlijkse onderhoudskosten tot 60% terug te kunnen brengen en dat de energiekosten met goede maatregelen nog maar 75% van de huidige kosten zullen zijn.

Door het onderhoud zelf te begeleiden, te zoeken naar sponsoring in natura (materieel en/of uren) en het gedeeltelijk zelf uitvoeren, kan aanzienlijk op deze kosten worden bespaard. De jaarlijkse onderhoudskosten kunnen aldus flink omlaag worden gebracht; naar schatting tot zo'n € 10.000 per jaar.



### 3.4. Exploitatie-inkomsten

inkomsten van De Dobbelsteen worden verkregen uit commerciële verhuur en gebruiksbijdragen van de clubs en verenigingen. Omdat we nu nog in een opstartfase zijn verwachten we dat we de inkomsten nog enkele jaren kunnen laten groeien. De Dobbelsteen wil meer gebruikers onderdak bieden om met de inkomsten de kosten breder te kunnen dragen. Zoals u ziet is het de bedoeling dat er na enkele jaren een bescheiden winst wordt gemaakt. Mocht daarna blijken dat de inkomsten nog verder groeien dan valt te overwegen deze 'winst' terug te geven aan de verenigingen om te besteden aan hun activiteiten.

tabel 4: Exploitatie-inkomsten	2013	2014	2015
Commerciële verhuur	33.000	44.000	48.000
Verhuur aan verenigingen / clubs	25.000	25.000	25.000
Acties / donaties / sponsoring	2.000	6.000	10.000
<b>Jaarlijkse exploitatie-inkomsten</b>	<b>60.000</b>	<b>75.000</b>	<b>83.000</b>

Het bezettingspercentage van het pand is nu net boven 20%, het streven is om dit tot 50% op te trekken. Er zijn diverse potentiële klanten die gebruik willen maken van het pand en extra inkomsten kunnen opleveren; deze zijn nog niet meegenomen in de berekening voor 2013 en maar beperkt in die van de volgende jaren. Diverse partijen hebben al gevraagd of er een plekje voor ze is in het gebouw; de locatie is geliefd. Zo zijn er contacten met Basisschool Sinte Maerte om de ruimte van de hobbyclub te gebruiken als technieklokaal met het zicht op de toekomstige verplichting meer aandacht te besteden aan technische ontwikkeling. Om dit en andere kansen verder te onderzoeken en uit te werken is meer tijd nodig. Er dient een gezonde verhouding te zijn tussen commerciële en sociale activiteiten; commerciële activiteiten brengen meer inkomsten, maar sociale activiteiten moeten niet worden weggedrukt. Hoe meer activiteiten, hoe meer contacten, hoe meer interesse vanuit commerciële hoek, hoe meer inkomsten, enz.

### 3.5. Rendement

Onder de huidig gestelde voorwaarden lijkt het dan ook haalbaar dat de verenigingen het pand in volle eigendom zullen gaan verwerven en exploiteren. Op dit moment zijn er nog geen reserves opgebouwd om eventuele calamiteiten het hoofd te kunnen bieden. Het op redelijke termijn aankopen van het pand is conform bovenstaande mogelijk.

### 3.6. Risico

Naar onze mening is het financiële risico bij investering in de Dobbelsteen coöperatie beperkt. De waarde van het pand is € 620.000. De huidige verenigingen die deelnemen in de coöperatie brengen (via de korting van de gemeente) al een eigen vermogen in van € 200.000. Volgens bovenstaande berekening is het vreemd vermogen van € 400.000 slechts 65% van de waarde.

Mocht na enkele jaren blijken dat de exploitatie niet lukt dan moeten we het pand weer verkopen. Wij verwachten dat het pand grotendeels zijn waarde blijft behouden, zodat het aankoopbedrag nagenoeg volledig terugkomt. Als eerste krijgt de hypotheekverstrekker zijn geld terug, dan de leninggevers en daarna pas de deelnemers. Zolang het verlies niet meer is dan € 200.000, gaat dat niet ten koste van de leninggevers.

De Dobbelsteen is een coöperatie met uitgesloten aansprakelijkheid (UA); dat wil zeggen dat de leden niet hoofdelijk aansprakelijk kunnen worden gesteld voor door de coöperatie gemaakte schulden. De deelnemers lopen een groter risico, maar niet meer dan het ingelegde kapitaal. Bovendien is afgesproken dat bij verliezen de inbreng van de huidige deelnemende organisaties eerst wordt verrekend.

## 4. Project

De Dobbelsteen, een multifunctioneel gebouw in het midden van Princenhage, heeft 14 verschillende binnenruimten en buitenspeelgelegenheid ter beschikking. De gemeente Breda stopt verdere financiële ondersteuning van de faciliteit per 1 januari 2013. De huidige gebruikende verenigingen zien voldoende mogelijkheden om exploitatie van het pand zelfstandig voort te zetten. Zij hebben zich daartoe verenigd in 'De Dobbelsteen, Brede Sociëteit Princenhage, coöperatie U.A.'.

Dit project is een zeer vernieuwend en uniek project. Vernieuwend omdat de zelfredzaamheid van een gemeenschap nog geen 'every-day-business' is in Nederland. Vele mensen denken nog dat de overheid alles zal verzorgen. De huidige crisis vraagt om veel meer persoonlijke bijdrage. We proberen met dit project aan te tonen dat de gemeenschap ook daadwerkelijk zelf hun verantwoordelijkheid kan dragen.

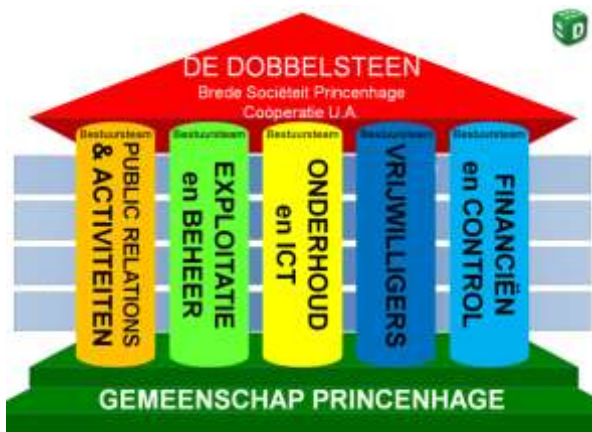
De uniciteit ligt vooral in de opzet middels een coöperatie van gezamenlijke gebruikers, verenigingen en commerciële partijen, en sympathiserende organisaties en individuen. Zoektochten over het internet hebben geen gelijk project opgeleverd. De grootte van het project maakt het ook complex. Op diverse plaatsen in Nederland zijn ondertussen allerlei projecten opgestart om buurt- en verenigingshuizen te verzelfstandigen. Het Dobbelsteen Princenhage project zou een mooi voorbeeld kunnen worden.

### 4.1. Visie

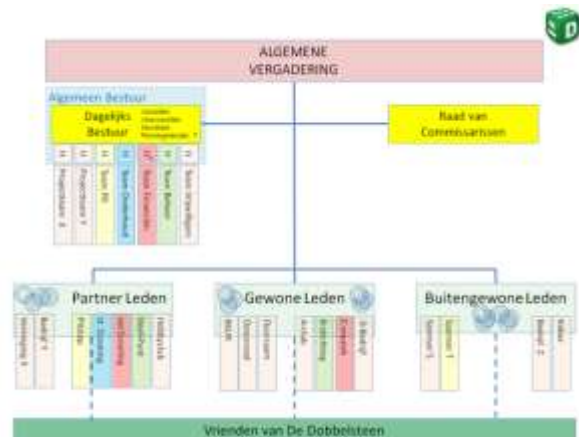
Exploitatie van De Dobbelsteen maakt deel uit van een bredere visie, gebaseerd op integratie van diverse commerciële en gemeenschapsactiviteiten in en rondom het pand. Als het ware wordt het educatieve 'brede school concept' verder uitgebreid met verenigings-, ontmoetings- en opvangactiviteiten. Op basis van vrijwilligerswerk kunnen leden van verenigingen ondersteuning leveren bij (semi-)commerciële activiteiten van andere gebruikers. Hiermee wordt het bijzonder aantrekkelijk activiteiten in De Dobbelsteen te organiseren en dat komt alle verenigingen weer ten goede. De Dobbelsteen borgt aldus een duurzame diepe integratie van hun activiteiten in de Princenhaagse gemeenschap.

### 4.2. Organisatie

De kern van de opzet van de exploitatie van De Dobbelsteen is gebaseerd op inzet van vrijwilligers. Om de vrijwilligerstaken niet te groot te laten worden en te kunnen blijven beheersen zijn vijf zuilen opgezet. Deze vijf zuilen vormen met meerdere vrijwilligers de spil in het draaiend houden van De Dobbelsteen. Overkoepelend zal het coöperatiebestuur alle activiteiten stroomlijnen. Bij de Raad van Commissarissen kan het bestuur specifieke expertise inroepen en contacten raadplegen.



figuur 3: De Dobbelsteen taakzuilen



figuur 4: De Dobbelsteen organisatiestructuur

De bewoners van Princenhage en directe omgeving zijn uiteindelijk de eindgebruikers van het pand. De faciliteit moet zoveel mogelijk blijven voldoen aan hun behoefte.



#### **4.3. Bereikbaarheid**

Te voet, per fietst en met het openbaar vervoer is het pand zeer goed bereikbaar door zijn centrale ligging in het dorp.

Zie voor de bereikbaarheid per auto ook onder punt 1.2 Voorzieningen.

#### **4.4. Groenvoorziening**

Het terrein is zeker niet volledig bebouwd. De voorzijde, gesitueerd op het Noorden, voorziet in een ruime speelplaats voor de kinderen en jongeren van de verenigingen en het kinderdagverblijf. De achterzijde, gesitueerd op het zuiden, voorziet in een warme speelplaats voor het kinderdagverblijf waarbij er tevens is voorzien in een bloemen- en moestuin.

Met die moestuin hebben we voor ogen de kinderen maar ook de jongeren, de volwassenen en de ouderen op een speelse manier kennis te laten maken met het verbouwen van groenten in de stad/het dorp en zelf, letterlijk, laten proeven dat dit een hele fijne manier is van zelf de handen uit de mouwen te steken en prima natuurlijke producten te produceren.

#### **4.5. Belevingswaarde**

De rust en sereenheid van een schoolgebouw uit de jaren dertig is meteen voelbaar als je dit beeldbepalende pand binnengaat. Je waant je snel 10 tellen jaren terug in de tijd.

De techniek voor verwarmen en ventileren, de isolatiewaarden maar zeker ook het lage energieverbruik van het pand gaan echter zeker wel met hun tijd mee en zullen, op objectieve en onafhankelijke wijze aantoonbaar goed te noemen zijn.