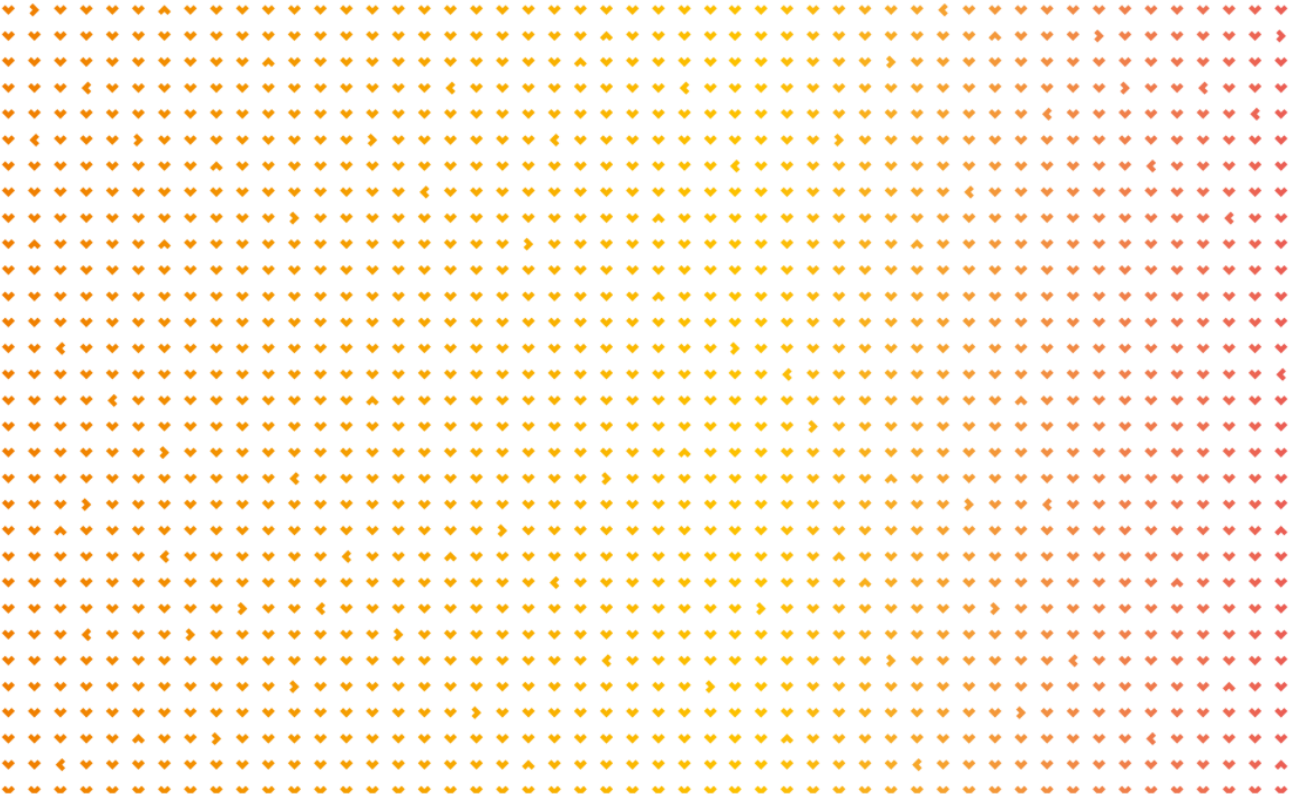




16 april 2018

# Marktconsultatiedocument

Polfermolen Valkenburg  
Gemeente Valkenburg aan de Geul



# INHOUDSOPGAVE

<b>01</b>	<b>ALGEMENE INFORMATIE</b>	<b>4</b>
01.01	Inleiding	4
01.02	Doelstelling marktconsultatie	4
01.03	Leeswijzer	4
<b>02</b>	<b>PROCES MARKTCONSULTATIE</b>	<b>5</b>
02.01	Uitvoering	5
02.02	Planning	6
02.03	Invulinstructie	6
<b>03</b>	<b>LOCATIE, HET PAND EN DE STAAT VAN ONDERHOUD</b>	<b>7</b>
03.01	Valkenburg aan de Geul	7
03.02	Beschrijving pand	7
03.03	Onderhoud	9
<b>04</b>	<b>RANDVOORWAARDEN EN KADERS</b>	<b>12</b>
<b>05</b>	<b>ONDERWERPEN EN VRAGEN</b>	<b>13</b>
05.01	Vragen over deelnemer	13
05.02	Vragen over visie op functionele invulling van de Poldermolen	13
05.03	Vragen over haalbaarheid en voorwaarden	13
<b>06</b>	<b>VOORWAARDEN MARKTCONSULTATIE</b>	<b>14</b>
06.01	Correspondentie en bezoek locatie	14
06.02	Vergoeding	14
06.03	Voorbehouden/disclaimer	14
06.04	Vertrouwelijkheid	14
	<b>BIJLAGE: PLATTEGRONDEN POLFERMOLEN</b>	<b>15</b>



# 01

## ALGEMENE INFORMATIE

### 01.01 Inleiding

Het gebouw “de Polfermolen” is gelegen in Valkenburg en is eigendom van de gemeente Valkenburg aan de Geul. De Polfermolen herbergt momenteel diverse maatschappelijke functies. Een aantal van de huidige functies levert momenteel een exploitatietekort op voor de gemeente. De totale jaarlijkse kosten (1,7 miljoen euro) van de Polfermolen zijn een te zware belasting voor de begroting van de gemeente. De gemeente wenst een substantiële bezuiniging van ongeveer 1,2 miljoen euro op de exploitatielasten te realiseren.

De gemeente Valkenburg aan de Geul (hierna: de gemeente) wil de mogelijkheden voor een andere invulling, herbestemming en/of herontwikkeling van de Polfermolen middels een marktconsultatie onderzoeken. Hierbij worden (markt)partijen uitgenodigd hun visie te geven over een programmatische invulling en een bijbehorende toekomstbestendige exploitatie. Het staat complementaire partijen vrij in gezamenlijkheid deze visie in te dienen.

### 01.02 Doelstelling marktconsultatie

De resultaten uit de marktconsultatie geven de gemeente een goed beeld van mogelijke invullingen van de Polfermolen. Met de marktconsultatie wil de gemeente zo optimaal mogelijk gebruik maken van de aanwezige kennis bij (markt)partijen. Op basis van de verkregen informatie werkt de gemeente vervolgens kaders en randvoorwaarden uit ten behoeve van een eventuele verkoopprocedure. Het doel van de marktconsultatie is hierbij meerledig:

- ▶ inzicht krijgen in visies van (markt)partijen of initiatieven met motivering en onderbouwing op de invulling of herontwikkeling van het pand en omliggend terrein;
- ▶ beeld krijgen bij de haalbaarheid van een toekomstbestendige exploitatie;
- ▶ zicht krijgen op de belangstelling en de haalbaarheid van eventuele risicodragende herontwikkelingen;
- ▶ zicht krijgen op gewenste kaders en randvoorwaarden vanuit (markt)partijen omtrent een eventuele aankoop van het pand.

De marktconsultatie is geen onderdeel van een aanbestedingsprocedure. Deelname aan de marktconsultatie is vrijblijvend, er kunnen geen rechten of plichten aan worden ontleend.

### 01.03 Leeswijzer

Hoofdstuk 02 beschrijft het proces van de marktconsultatie. Hoofdstuk 03 beschrijft de locatie, het pand en de staat van onderhoud. Hoofdstuk 04 gaat nader in op de randvoorwaarden/kaders vanuit de gemeente. Vragen aan (markt)partijen worden behandeld in hoofdstuk 05. Tot slot worden in hoofdstuk 06 de voorwaarden van de marktconsultatie beschreven.

# 02

## PROCES MARKTCONSULTATIE

### 02.01            Uitvoering

De marktconsultatie verloopt in de volgende 4 fasen:

Fase 1: oproep tot deelname en publicatie van dit consultatiedocument

De marktconsultatie is openbaar en toegankelijk voor alle geïnteresseerde (markt)partijen. De consultatie wordt aangekondigd via [www.tenderned.nl](http://www.tenderned.nl), de gemeentelijke website [www.valkenburg.nl](http://www.valkenburg.nl), diverse sociale media, lokale en regionale dagbladen en via [www.vastgoedjournaal.nl](http://www.vastgoedjournaal.nl). Daarnaast zijn alle bij ons bekende mogelijk relevante (markt)partijen en investeerders door ons persoonlijk geïnformeerd over deze marktconsultatie.

Fase 2: schriftelijke reactie

Op basis van dit marktconsultatiedocument kunnen (markt)partijen afweten al dan niet deel te nemen aan de marktconsultatie onder gestelde voorwaarden (hoofdstuk 06). Indien partijen over willen gaan tot deelname aan de gesprekken, dient u antwoord te geven op de vragen uit hoofdstuk 05. Wij verzoeken u om de invulijst (los document) uiterlijk voor vrijdag 4 mei 2018; 12:00 uur door te sturen naar [polfermolen.valkenburg@brink.nl](mailto:polfermolen.valkenburg@brink.nl). Hiermee melden partijen zich ook automatisch aan voor een eventueel gesprek. Invulijsten die worden ontvangen na deze termijn worden niet meer in behandeling genomen.

Fase 3: gesprekken met marktpartijen

De gemeente nodigt op basis van de ontvangen schriftelijke bijdragen (markt)partijen uit voor een toelichtend gesprek. Geplande data voor de gesprekken zijn dinsdag 8 mei 2018 en, wanneer noodzakelijk bij veel belangstelling, maandag 14 mei 2018. Wij vragen u deze data alvast vrij te houden. Uiterlijk vrijdag 4 mei 2018, 17:00 uur maken wij kenbaar wanneer en met welke partijen wij gesprekken willen voeren.

Op het moment dat een (markt)partij wordt uitgenodigd voor een toelichtend gesprek preferereert de gemeente de aanwezigheid van vertegenwoordigers met inzicht op (plan)inhoud, organisatie, kwaliteit en kennis van vastgoedexploitatie.

Fase 4: beoordeling en terugkoppeling aan partijen

Nadat de marktconsultatie is voltooid, zullen de ontvangen initiatieven van de (markt)partijen worden beoordeeld op realiteitsgehalte en haalbaarheid. Dit zal middels een korte notitie geanonimiseerd worden teruggekoppeld aan de verschillende partijen.

## 02.02 Planning

Onderstaande tabel bevat de planning.

Oproep tot deelname (vooraankondiging) en mogelijkheid tot registratie van interesse voor deelname aan de marktconsultatiemarkt (via <a href="mailto:polfermolen.valkenburg@brink.nl">polfermolen.valkenburg@brink.nl</a> )	30 maart 2018 tot 16 april 2018
Publicatie op Tenders.nl	16 april 2018
Uiterlijke mogelijkheid tot het indienen van invullijsten (hiermee automatische registratie van interesse voor deelname aan een eventueel gesprek)	4 mei 2018 om 12:00 uur
Uiterlijk moment communicatie t.b.v. eventuele gesprekken met (markt)partijen	4 mei 2018 om 17:00 uur
Eventuele gesprekken met (markt)partijen	8 mei 2018 en 14 mei 2018
Terugkoppeling aan (markt)partijen	Eind mei / begin juni 2018

Tabel 1: planning

## 02.03 Invulinstructie

Als losse bijlage bij dit document is een word-bestand met de vragen aan de deelnemende (markt)partijen (de invullijst) opgenomen. Bij deelname dient deze invullijst kort en bondig, echter wel volledig en voorzien van uw gegevens, te worden ingevuld en uiterlijk vrijdag 4 mei 2018 om 12:00 uur te worden toegestuurd aan [polfermolen.valkenburg@brink.nl](mailto:polfermolen.valkenburg@brink.nl).

Gemeente Valkenburg aan de Geul heeft de voorkeur om geen uitgebreide aanvullende (bedrijfs)informatie te ontvangen per mail. Indien u het nuttig acht extra informatie te delen, vragen we u dit mee te nemen naar het consultatiegesprek of op de invullijst een verwijzing naar websites te maken (referentieprojecten, ideeën et cetera).

## 03 LOCATIE, HET PAND EN DE STAAT VAN ONDERHOUD

### 03.01 Valkenburg aan de Geul

In het hart van het beschermde natuurgebied Heuvelland flonkert het mergelstadjie Valkenburg. Dit landschap met Valkenburg als middelpunt is al meer dan 125 jaar een toeristische trekpleister. Op jaarbasis trekt Valkenburg meer dan 2,5 miljoen dagjesmensen en is sprake van 1,1 miljoen overnachtingen in deze gemeente. Naast Valkenburg liggen steden als Maastricht, Aken en Luik op een spreekwoordelijke steenworp afstand.

### 03.02 Beschrijving pand

De Polfermolen is een multifunctioneel pand gelegen aan de Plenkertstraat 50 te Valkenburg aan de Geul. Het terrein (bestaande uit 4 kadastrale percelen), behorende bij de Polfermolen, heeft een oppervlakte van 12.637 m<sup>2</sup>.

Het gebouw voorziet in verschillende functies. Per functie is in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd naar de bezetting hiervan en hierover is een oordeel gegeven. Hieronder volgt per functie het bijbehorend oppervlak en een oordeel over de bezetting:

- ▶ zwembad, circa 1.900 m<sup>2</sup>, de bezettingsgraad is, met 67% van het landelijk gemiddelde, matig;
- ▶ fitness, circa 900 m<sup>2</sup>, verliesgevende exploitatie i.v.m. voldoende alternatieven in en om Valkenburg;
- ▶ kleedruimten met sauna;
- ▶ sporthal, circa 1.800 m<sup>2</sup>, de bezettingsgraad is met 80% (2.400 van 3.000 beschikbare uren) goed;
- ▶ theaterzaal, circa 500 m<sup>2</sup>, (zeer) lage bezettingsgraad van 11%;
- ▶ vergaderzalen, in totaal 100 m<sup>2</sup>, lage bezettingsgraad van 23%;
- ▶ Amstel Gold Experience, circa 270 m<sup>2</sup>, huurcontract loopt tot en met 31 december 2020;
- ▶ sportcafé, 230 m<sup>2</sup>;
- ▶ 50 parkeerplaatsen (openbare parkeerplaatsen met parkeermeter direct naast het gebouw) en op circa 100 m liggen nog 2 grote openbare parkeerterreinen.

Het pand is in totaal circa 7.500 m<sup>2</sup> BVO groot en bestaat uit drie verdiepingen. Onderstaande afbeeldingen tonen de locatie van Polfermolen binnen de gemeente Valkenburg aan de Geul. In de bijlage zijn tekeningen van het gebouw toegevoegd waarbij de functies die binnen het gebouw plaatsvinden, aangegeven zijn.



Figuur 1: locatie Polfermolen



Figuur 2: luchtfoto locatie



Figuur 3: kadastrale kaart terrein Polfermolen

### 03.03 Onderhoud

De Polfermolen is in 2002 gebouwd en opgeleverd. Inmiddels is het gebouw 16 jaar oud en zijn de gebruikelijke technische levensduren deels voorbij, of verlopen op korte termijn. Hierdoor valt er rekening te houden met een algehele renovatie van het pand, waarbij het gebruikelijke onderhoud passend bij de leeftijd van het gebouw wordt uitgevoerd. Bovenop het reguliere onderhoud zijn er enkele problemen bekend die bij de renovatie dienen te worden aangepakt. Deze problemen zorgen ervoor dat de onderhoudskosten wellicht iets hoger uitvallen dan normaal gesproken het geval zou zijn. Hier tegenover staat echter dat er ook al delen vervroegd vervangen zijn, zodat deze bij de renovatie niet hoeven te worden uitgevoerd. Verder is de afgelopen 3 jaar terughoudend onderhoud gepleegd. Preventief onderhoud is uitgesteld, en alleen onderhoudscontracten, werkzaamheden voortkomend uit wettelijke verplichtingen en storingen zijn aangepakt in afwachting van het toekomstperspectief van de Polfermolen.

#### 03.03.01 Reeds (extra) uitgevoerde werkzaamheden

Vernieuwen stucwerk achtergevel en zijgevel

Rond 2011 is geconstateerd dat de witte delen van de gevels steeds meer gebreken begonnen te vertonen. Er bleek toen een bouwfysisch probleem te zijn in de opbouw van de gevels. Hier is toen extra ventilatie aangebracht en de stucwerk en schilderlaag zijn geheel vernieuwd met een damp-open systeem van KEIM.

Plaatsen LED-verlichting sporthal en zwemzaal

In het kader van duurzaamheid is in 2014 en 2015 de verlichting van de zwemzaal en sporthal vervangen voor LED-verlichting.

#### Vernieuwen toplaag sportvloer

In 2015 is de toplaag van de sportvloer vernieuwd. Deze renovatie is door Pulastic uitgevoerd.

#### Deelvervanging tegelwerk perronvloeren

In de zwembazen is in 2014 een deel van het tegelwerk vernieuwd in verband met losse tegels. Dit had te maken met de ondergrond en het ontbreken van de benodigde dilatatievoegen. Dit is bij de vernieuwde vloeren aangepast.

#### Deelvernieuwing stookinstallatie

In 2017 bleek de cv-ketel (HR-toestel voor het gehele complex) defect te zijn en niet meer te herstellen. Er is toen gekozen om 2 nieuwe cv-ketels te plaatsen van 150kW per stuk, en deze te koppelen met de back-up VR-ketel. Het resultaat is dat alleen bij veel warmtevraag de VR-ketel meedraait. In de overige toestand draait het complex op 2 HR-toestellen. Verder is het zo ontworpen dat de opstelling in cascade kan worden uitgebreid met nog 2 toestellen van 150kW mocht de VR-ketel wegvallen, gericht op de toekomst. De gekoppelde warmtewisselaar (boiler) is in 2015 geplaatst.

#### Brandmeldinstallatie

In 2013 is de bestaande brandmeldinstallatie in het gebouw geheel vervangen. Dit had met name te maken met een wijziging in de wijze van bewaking. Het niveau van de beveiliging is omlaag gegaan waardoor de rechtstreekse doormelding aan de brandweer is komen te vervallen. Door deze aanpassing konden ook storingsgevoelige elementen zoals beams in de zwemzaal vervallen.

#### Inbraakalarm

In 2016 is na een blikseminslag de centrale van het inbraaksysteem kapot gegaan. De centrale is hierna vervangen. De bekabeling en de sensoren zijn echter bestaand gebleven. Deze dienen bij een renovatie alsnog vervangen te worden.

#### RVS in zwembaden

In 2017 zijn alle RVS verbindingen in het zwembad voor zover mogelijk verwijderd. Waar dit niet mogelijk was, is een zogenoemde 2<sup>e</sup> draagweg gecreëerd, zodat aan de regels in het Bouwbesluit wordt voldaan.

### 03.03.02      Aandachtspunten voor renovatie

In 2020 is het gebouw 18 jaar oud en is het tijd voor een grote renovatieronde waarbij alle gebouwdelen die een technische levensduurtussen de 15 en 20 jaar hebben, dienen te worden aangepakt. In deze renovatie (eventueel in combinatie met aanpassing van de functies) kan de basis worden gelegd voor het duurzaam exploiteren van de Polfermolen in zijn huidige of toekomstige vorm. Hieronder een korte opsomming van extra aandachtspunten voor deze renovatie op basis van de huidige stand van zaken.

#### Daken

Bij de golvende daken is bekend dat het afschot minimaal is. Hier is al een systeem met noodoverlopen aangebracht om eventuele wateraccumulatie te voorkomen. Door de gebrekkige detaillering van de dakranden en de dakopbouw ter plaatse van de afschotlagen hoopt zich plaatselijk vocht op in de isolatie. Hierdoor zal bij een renovatie van het dak rekening moeten worden gehouden met het verwijderen van de bestaande dakisolatie en het opnieuw aanbrengen van een isolatiepakket en dampremmer. Hierbij zullen maatregelen moeten worden getroffen om de afwatering en bouwfysische opbouw te verbeteren.

#### Gevels

Bij de gevels, die zijn afgewerkt met trespas of stalen gevelbekleding, is plaatselijk sprake van koudebruggen en thermische verliezen. In de renovatie valt te overwegen om deze geveldelen aanvullend te isoleren en te voorzien van een goede dampremmende laag. Bij de gele gevels (splitsteen) is er sprake van vervuiling op de stenen. Dit komt door de onthechting van een coating. Achter deze laag, die als bescherming van de steen is aangebracht, hoopt zich vuil op. Bij een renovatie kan wellicht de coating worden verwijderd en de stenen worden gereinigd.

#### Zwembad

In de bassins en op de perrons hebben we de afgelopen jaren te maken gehad met een slechte kwaliteit van het tegelwerk. Hierbij zijn delen al vervangen, en is plaatselijk onder water reparatiewerk uitgevoerd. Bij een algehele renovatie zal het tegelwerk dan ook goed gecontroleerd, c.q. (deels) moeten worden vervangen.

## 04 RANDVOORWAARDEN EN KADERS

Gemeente Valkenburg aan de Geul is op zoek naar een nieuwe invulling van de Polfermolen. Zij heeft hierbij voorafgaand aan de marktconsultatie een drietal aspecten benoemd. Deze drie aspecten zijn:

- ▶ maatschappelijke meerwaarde;
- ▶ opbrengst & risico's;
- ▶ commitment.

Een juiste balans tussen bovenstaande drie aspecten is van belang voor een toekomstbestendige, aangepaste invulling van de Polfermolen. Om meer richting te geven aan de genoemde aspecten, heeft de gemeente onderstaande randvoorwaarden en kaders opgesteld.

Randvoorwaarden en kaders:

- ▶ De nieuwe invulling van het gebouw moet een relatie hebben met Valkenburg en haar omgeving.
- ▶ Bij verkoop van het gebouw zal de grond in eigendom blijven van de gemeente en in erfpacht worden uitgegeven.
- ▶ Indien het concept het toestaat, dient de sporthal binnen het gebouw gehandhaafd te blijven. Gemeente blijft hierbij eigenaar (en exploitant) van de sporthal.
- ▶ Een geheel nieuwe invulling van de locatie en sloop van het huidige pand behoort tot de mogelijkheden. In dit geval zal de gemeente elders een nieuwe sporthal realiseren.
- ▶ Op moment dat een (markt)partij de reeds aanwezige zwembadfunctie wil handhaven, bijvoorbeeld als doelgroepenbad, dan is de gemeente bereid gebruikers, doelgroepen verenigingen te ondersteunen middels een subsidierelatie.
- ▶ Woningbouw en zorgfunctie zijn uitgesloten als nieuwe invulling bij sloop-nieuwbouw.
- ▶ Wanneer sprake is van sloop-nieuwbouw en de beoogde invullingen bieden ruimte voor een nieuwe sporthal, dan is dit mogelijk.
- ▶ De verkoopprijs voor het gebouw is afhankelijk van de financiële draagkracht van het business plan van een (markt)partij en van de functies die in het gebouw worden ondergebracht. Uitgangspunt hierbij is dat de exploitant zorg draagt voor alle exploitatielasten. Dit geldt niet voor de situatie waarin de gemeente eigenaar blijft van de sporthal, zij zal voor dit gedeelte zorg blijven dragen voor de exploitatielasten.
- ▶ Het huidige personeel van de Polfermolen dient zoveel als mogelijk binnen de nieuwe functies van het gebouw te worden tewerkgesteld.
- ▶ De marktpartij dient een business case te ontwikkelen. Daaruit moet blijken of het gepresenteerde concept haalbaar is en welk bedrag voor de Polfermolen kan worden betaald.

## 05 ONDERWERPEN EN VRAGEN

Indien u over wilt gaan tot deelname, dient u antwoord te geven op de vragen die in dit hoofdstuk zijn opgenomen. Wij verzoeken u om de antwoorden in te vullen op de invullijst die zich in een los document bevindt.

### 05.01 Vragen over deelnemer

Voor de gemeente is het belangrijk zicht te krijgen op de partijen die deelnemen aan de marktconsultatie. Hierbij is het van belang inzicht te geven welke partij(en) verbonden is (zijn) aan een initiatief en in geval van gecombineerde inschrijving hoe deze partijen zich tot elkaar verhouden. Hiertoe zijn de volgende vragen opgesteld:

- ▶ Wie is (zijn) partij(en) achter de visie?
- ▶ Wat is uw motivatie voor deelneming aan marktconsultatie?
- ▶ Welke verbinding is er met het Valkenburgse?
- ▶ Welke ervaring met (vergelijkbare) herontwikkeling- of transformatieopgaven elders?
- ▶ In welke rol is de deelnemer betrokken bij het initiatief (initiator, ontwikkelaar, belegger et cetera)?

### 05.02 Vragen over visie op functionele invulling van de Poldermolen

Het pand met haar huidige functies is één van de (mogelijke) uitgangspunten. Om inzicht te krijgen hoe (markt)partijen hier naar kijken en welke visies en ideeën er zijn hieromtrent zijn de volgende vragen opgesteld:

- ▶ Wat is uw beoogde invulling voor de Polfermolen en welke visie hoort hierbij?
- ▶ Wat is de toegevoegde waarde van de nieuwe / aangepaste invulling voor Valkenburg, de gemeente en regio?
- ▶ Welke doelgroep(en) bedient u met uw planconcept?

### 05.03 Vragen over haalbaarheid en voorwaarden

Om inzicht te krijgen in de voorwaarden die voor (markt)partijen van belang zijn en de haalbaarheid zijn de volgende vragen opgesteld:

- ▶ Wanneer (onder welke voorwaarden) is volgens u sprake van een haalbare ontwikkeling?
- ▶ Hoe kunt u een toekomstig bestendige (en langjarige) exploitatie garanderen?
- ▶ Welke zekerheid en/of garanties biedt u en uw planvisie op bovenstaande toekomstigbestendige exploitatie?
- ▶ Bij een aankoop/aanbestedingsprocedure zijn volgende (contractuele) zaken voor mij van belang:
  - ▶ Graag kort benoemen en reden hiertoe.

# 06 VOORWAARDEN MARKTCONSULTATIE

## 06.01 Correspondentie en bezoek locatie

Voor vragen tijdens de marktconsultatie kunt u contact opnemen met Chris Huppertz van Brink Management & Advies via [polfermolen.valkenburg@brink.nl](mailto:polfermolen.valkenburg@brink.nl). Contact loopt bij voorkeur per mail, maar acht u het nodig dan kunt u bellen naar het telefoonnummer 040- 2676770. Indien u de locatie van de Polfermolen (van binnen) wilt bezichtigen dan vragen wij u dit aan ons kenbaar te maken via het bovenstaande mailadres. Wij organiseren dan een afspraak op locatie voor u.

## 06.02 Vergoeding

Deelnemers aan de marktconsultatie hebben geen recht op kostenvergoeding voor de activiteiten die samenhangen met deze marktconsultatie.

## 06.03 Voorbehouden/disclaimer

Dit marktconsultatiedocument is geschreven om informatie van (markt)partijen te ontvangen inzake invulling, herbesteding of herontwikkeling van de Polfermolen. De informatie wordt gebruikt als input voor een eventueel verkoopproces. Dit document dient niet beschouwd te worden als onderdeel voor een aanbestedingsprocedure. Aan deelname van deze marktconsultatie kunnen partijen geen rechten ontleen voor een deelname aan de uiteindelijke verkoopprocedure.

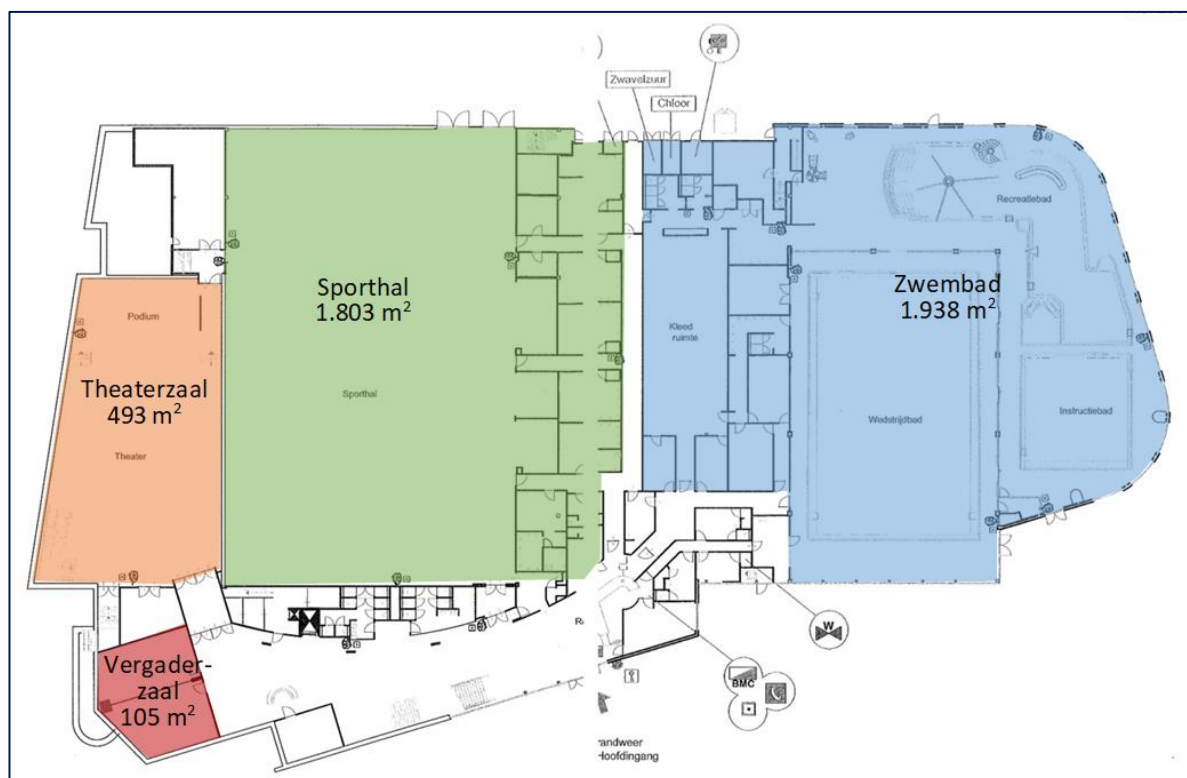
Het staat Gemeente Valkenburg aan de Geul vrij om:

- ▶ De opgenomen planning van de marktconsultatie, waar nodig, te wijzigen;
- ▶ Het traject van de marktconsultatie tijdelijk of definitief te staken;
- ▶ Te besluiten uiteindelijk niet over te gaan tot verkoop van het pand.

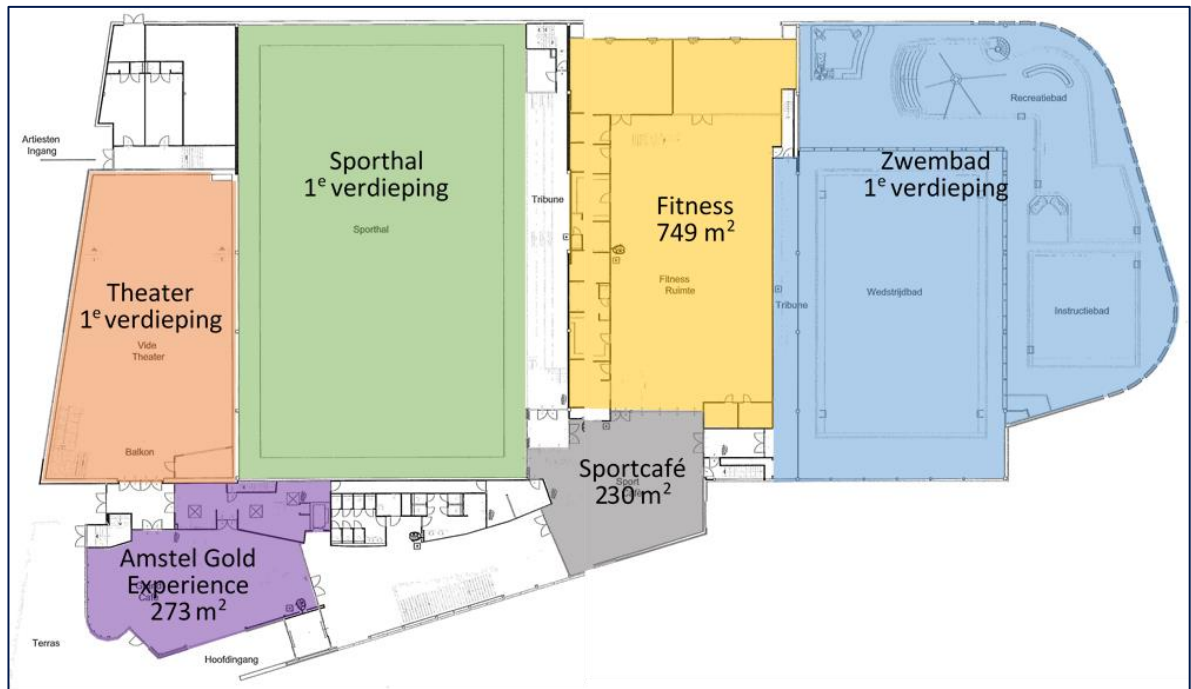
## 06.04 Vertrouwelijkheid

De informatie, zowel schriftelijk als mondeling ontvangen, van (markt)partijen wordt door de gemeente vertrouwelijk behandeld. Bij terugkoppeling van de marktconsultatie aan partijen worden partijen geanonimiseerd benoemd.

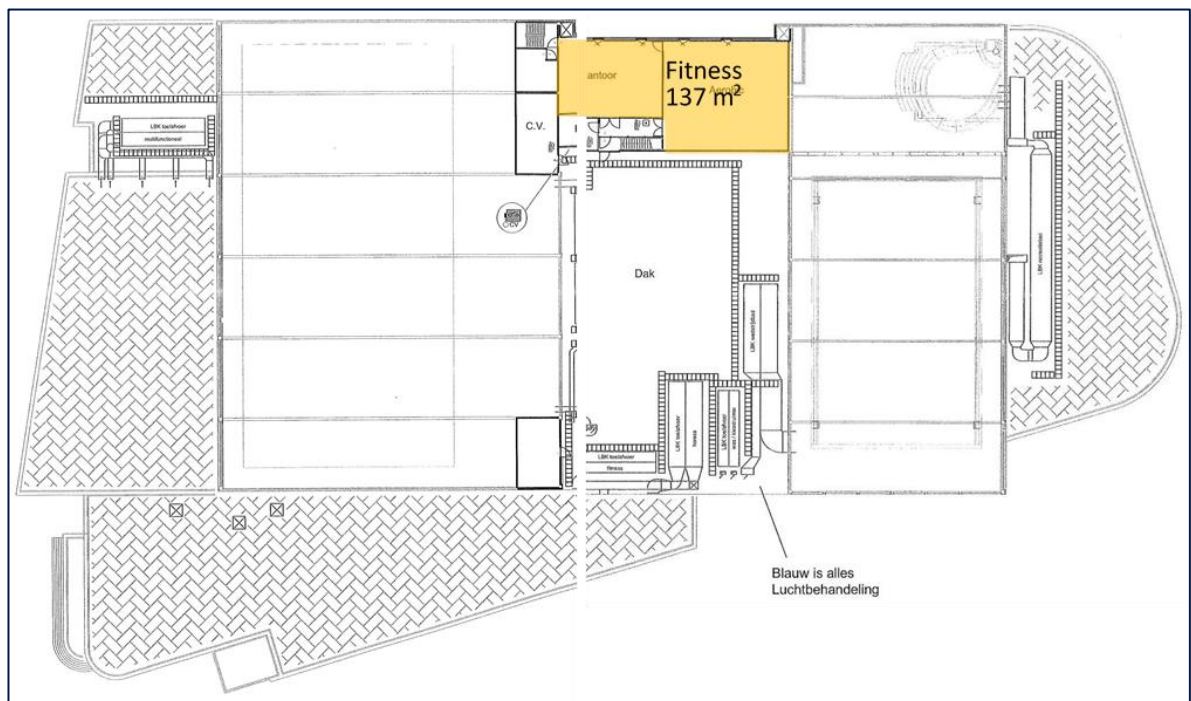
# BIJLAGE: PLATTEGRONDEN POLFERMOLEN



Figuur 4: begane grond



Figuur 5: eerste verdieping



Figuur 6: tweede verdieping