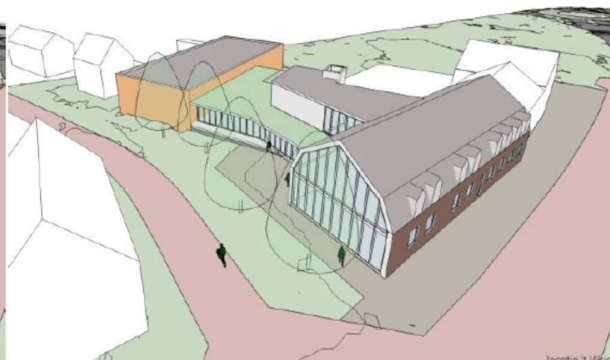


Voorkeursscenario MFA 'De huiskamer van Bakel'



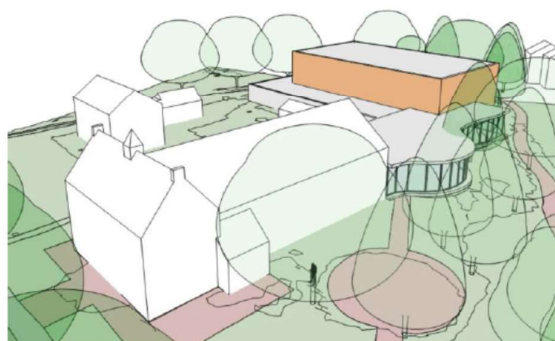
Locatie 't Viltje - scenario 1a - basis



Locatie 't Viltje - scenario 1b - plus



Parochiehuis variant 1 - scenario 2



Parochiehuis variant 2 - scenario 3

Datum

08 maart 2021

Kenmerk

ER-Prae.210308- Eindrapport MFA Bakel

Door

Edwin van Miltenburg i.s.m. Roland de Ruig

In opdracht van

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

1. Samenvatting scenario en haalbaarheidsstudie MFA Bakel	3
1.1. Leeswijzer	3
1.2. Aanleiding	3
1.3. Betrokkenheid maatschappelijke organisaties	3
1.4. Besluitvorming Haalbaarheidsstudie MFA Bakel in College van B&W	4
1.5. Conclusies varianten en voorkeursscenario	4
1.6. Financiële aspecten voorkeurslocatie 't Viltje	6
1.7. Het beoogde vervolg	7
2. Uitwerking locaties en scenario's	9
2.1. Toelichting resterende scenario's en locaties	9
2.3. Voorkeurs scenario MFA-locatie café-zaal 't Viltje (basisvariant)	11
2.4. Variant 'Plus'scenario locatie café-zaal 't Viltje	12
2.5. MFA-scenario locatie Het Parochiehuis Oost	14
2.6. Scenario 2: aanbouw aan noordzijde (Kerkstedriessen):	15
3. Integraal Adviesteam	16
3.1. Proces van advies	16
3.2. Conclusie: voorkeursscenario locatie van café-zaal 't Viltje	16
4. Visie van betrokken organisaties en vertegenwoordigers	17
4.1. Participatie in het uitwerken van de scenario's	17
4.2. Voorkeursscenario en locatie nieuwe MFA voor de kern Bakel	17
4.3. Communicerende vaten en aandachtspunten	18
5. Financiën Voorkeurslocatie café-zaal 't Viltje	20
5.1. Bouwkostenramingen Bijkerk Bouwadvies	20
5.2. Bijkomende kosten	20
5.3. Investeringsraming basisscenario MFA café-zaal 't Viltje	21
5.4. Geactualiseerde exploitatie en het beheer van de MFA	22
5.5. Financieel overzicht Scenario MFA-basisscenario locatie café-zaal 't Viltje	23
6. Sportmigratie gebruikers Sporthal De Beek	25
6.1. Migratie overzicht	25
6.2. Samenvatting bevindingen sportmigratie sporthal De Beek	25
6.4. Overgangsfase	26
7. Overleggen grond en opstellen Café-zaal 't Viltje	27
8. Scenario's het Parochiehuis (oost / noord)	28
8.1. MFA-scenario locatie Het Parochiehuis Oost en Noord	28
8.2. Financiële doorkijk kapitaallasten nieuwbouw sportzaal	29
9. Vervolgstappen	30
Bijlage. Adviezen Integraal Adviesteam / Adviesochtend VT-OB	31
Bijlage. Ontwerpsuggesties DsvB	39
Bijlage. Specificatie lasten exploitatiebegroting MFA	40
Bijlage. Mindmap bij project MFA Bakel	41

1. Samenvatting scenario en haalbaarheidsstudie MFA Bakel

1.1. Leeswijzer

Voorliggend rapport *Voorkeursscenario MFA 'De huiskamer van Bakel'* bevat het voorgestelde scenario van een nieuwe multifunctionele accommodatie (MFA) in Bakel. Dit scenario is op het niveau van schetsontwerp, bouwsom en stichtingskosten uitgewerkt. Er heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Het rapport *Voorkeursscenario MFA 'De huiskamer van Bakel'* is een uitwerking van het vervolgproces naar aanleiding van het door het College van Burgemeester & Wethouders (hierna: B&W) vastgestelde Haalbaarheidsonderzoek MFA Bakel. Voor een goede duiding van het voortraject wordt verwezen naar het haalbaarheidsonderzoek en de daarbij behorende bijlagen¹ waarvan het concept is besproken in de vergadering van het college van B&W op 26 mei 2020. De raad is o.a. door middel van twee BW-informatieavonden op 25 juni 2020 en 19 november 2020 geïnformeerd. Deze presentaties zijn eveneens als bijlagen toegevoegd. Hoofdstuk 1 bevat de managementsamenvatting van het voorkeursscenario en het proces. In hoofdstuk 2 en verder is de inhoudelijke verdieping uitgewerkt. De afbeeldingen in dit rapport zijn ter illustratie verkleind opgenomen. De schetsontwerpen van elke variant vormen de bijlagen van het rapport op normaal formaat en scherpe resolutie.

1.2. Aanleiding

Medio 2020 is de haalbaarheid onderzocht van de realisatie van een MFA als huiskamer in het centrum van Bakel. De MFA is één onderdeel van het Centrumplan Bakel dat samen met De Stem van Bakel (DsvB) tot stand is gebracht. Het doel van de MFA is het versterken van de centrumfunctie, het verhogen van de levendigheid, een meer efficiënt aanbod van maatschappelijke functies inclusief beheer en exploitatie van deze ruimten. Het gemeentelijk perspectief om één MFA te ontwikkelen is ook om maatschappelijk vastgoedbezit in te zetten om voorzieningen, instellingen, functies en verenigingen naar het centrum halen. In de gemeentebegroting is een voorbereidingskrediet opgenomen en is een investeringsbedrag in 2022 verwerkt voor de realisatie van een MFA (€200.000 kapitaallasten, ca. €4.000.000 investeringssom). Voor de investeringsparagraaf geldt dat dit bedrag voor de MFA ter beschikking wordt gesteld na besluitvorming in de gemeenteraad. De eerder uitgevoerde haalbaarheidsstudie beschrijft de ruimtelijke en inhoudelijke behoefte en de opties voor één MFA in Bakel, inclusief financiële ramingen. Ook zijn de effecten beschreven op (achterblijvende) voorzieningen en organisaties. In mei 2020 is bij de betrokken organisaties getoetst wat de bevindingen zijn m.b.t. geconstateerde uitdagingen, oplossingsrichtingen en het programma van eisen van de MFA. Hierbij zijn ook de eerder in 2018 en 2019 betrokken verenigingen en maatschappelijke organisaties geraadpleegd. De gekozen digitale werkwijze in het vervolgproces is in de plaats gekomen van informatiebijeenkomsten in Bakel met het oog op COVID-19 maatregelen.

1.3. Betrokkenheid maatschappelijke organisaties

In de haalbaarheidsstudie is de wijze verwerkt hoe in 2018, 2019 en recent in 2020 maatschappelijke partners zijn geïnterviewd en betrokken. Belangrijke conclusies uit het voortraject waren:

Het maatschappelijk middenveld van Bakel is gevarieerd en vormt een breed aanbod aan activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid van de kern Bakel. De organisaties realiseren zich dat meer samenwerking in de toekomst noodzakelijk is om het hoofd boven water te houden.

Er is een breed draagvlak geconstateerd voor eventuele verhuizing naar een nieuwe MFA in het centrum van Bakel. Die behoefte is gekwantificeerd. In de vervolgfase is een kerngroep samengesteld van de belangrijkste organisaties die beoogd zijn ondergebracht te worden in de nieuw MFA. Dit zijn vertegenwoordigers van de hoofdgebruikers qua programmering en financiën.

¹ Zaaknummer: 33657-2020, MFA Bakel (concept) d.d. 19 mei 2020, Kenmerk CER-Prae.2020.05.19 Studie MFA Bakel. Na kennisneming en besluit in B&W d.d. 25 mei 2020 en wijzigingen definitief d.d. 31 mei 2020, Kenmerk: ER-Prae.2020.05.31 Studie MFA Bakel. Als bijlage toegevoegd bij dit rapport.

Dit zijn het bewegingsonderwijs, Musis Sacrum en bibliotheek, de horeca/foyer, podiumfunctie/evenementen van het Parochiehuis als ook dorpsondersteuning etc. DsvB is van meet af aan betrokken bij het onderzoek, visies op scenario's, locaties, routing, verkeer en parkeren als ook beheer en exploitatie. DsvB steunt de gedachte van één MFA onder één dak, maar heeft ook een beeld bij een netwerk van bestaande accommodaties. Vanuit DsvB zijn experts betrokken geweest bij het kritisch beoordelen, meedenken en suggesties aandragen m.b.t. de in verschillende fases aangeleverde schetsontwerpen en bouwkosten ramingen.

1.4. Besluitvorming Haalbaarheidsstudie MFA Bakel in College van B&W

In het voorstadium zijn diverse locaties en scenario's in kaart gebracht. Deze zijn onderzocht en de reële scenario's voor de MFA Bakel zijn voorgelegd aan het college van B&W. Alvorens een definitief besluit over het MFA-scenario te nemen, heeft het college van B&W op 26 mei 2020 besloten:

1. *In principe te kiezen voor een MFA-scenario op één locatie in Bakel.*
2. *De scenario's van de locaties bij Café-zaal 't Viltje en het Parochiehuis verder uit te werken alvorens een definitieve keuze te maken voor de uiteindelijke locatie.*
3. *Voorwaarde voor een definitief besluit over het MFA-scenario is dat de organisaties en verenigingen die nu gebruik maken van Sporthal de Beek elders onderdak vinden of geboden kan worden, waarbij ook van die verenigingen flexibiliteit gevraagd wordt.*
4. *Het gebouw van Fuse/ Olleke Bolleke afstoten en de activiteiten van Stg. OJC Fuse onder te brengen in de nieuwe MFA en mogelijk tijdelijk elders te huisvesten.*
5. *De raad informeren d.m.v. een raadsinformatiebrief en presentatie in de commissie over de haalbaarheidsstudie, de communicatie met de betrokkenen en het voorziene vervolgproces.*

1.4.1. Kerngroep MFA Bakel

Onder begeleiding van een architect zijn in samenwerking met de kerngroep van beoogde gebruikers drie scenario's uitgewerkt. Parallel hieraan is een migratieonderzoek van sporthal De Beek uitgevoerd als antwoord op de voorwaarde dat gebruikers van Sporthal De Beek elders onderdak vinden of geboden kan worden (Beslispunt 3). De bevindingen op basis van inhoudelijke argumenten, financiële kaders en visies van betrokken organisaties en personen leiden tot een voorkeursscenario. Voor het voorkeursscenario gelden nog diverse uitgangspunten, voorwaarden en wensen voor nadere uitwerking van Schets Ontwerp (SO) naar Voorlopig Ontwerp (VO). Er is sprake van een complexe, maar zeker ook kansrijke, puzzel met betrekking tot Bakelse organisaties, gebouwen en betrokken partijen. In dit rapport lichten wij zowel het voorkeursscenario toe als de consequenties en een voorgesteld procesvervolg. De drie uitgewerkte schetsontwerpen inclusief bouwkostenramingen zijn gedeeld met de Kerngroep² en DsvB. Er is in Kerngroep verband, met DsvB en individuele organisaties zoals Musis Sacrum, ook afzonderlijk overlegd over de schetsontwerpen, het vervolgproces en de voorkeursvariant.

1.5. Conclusies varianten en voorkeursscenario

- a) Elk van de drie locaties (percelen) biedt de ruimtelijke mogelijkheden om een MFA conform schetsontwerp te realiseren waarin het Programma van Eisen is ondergebracht.
- b) Voor elk MFA-scenario geldt dat de bouwsommen (incl. algemene kosten behorend bij de bouw) passend zijn binnen het door de raad beschikbaar gestelde budget. Door de locatiegebonden kosten zijn de investeringsramingen van de scenario's van Café-zaal 't Viltje en het Parochiehuis Noordzijde (Kerkedriessen) aanzienlijk hoger dan in het geval van het scenario Parochiehuis Oost.

² Op woensdag 9 december 2020 zijn de drie uitgewerkte schetsontwerpen inclusief bouwkostenramingen verzonden aan de Kerngroep en DsvB. Op woensdag 16 december jl. is in Kerngroep verband overlegd over de schetsontwerpen, het vervolgproces en hierbij is ook de visie op de voorkeursvariant gegeven. De kerngroep was niet voltallig aanwezig op woensdag 16 december, vandaar dat per e-mail e.e.a. is herhaald en bevestigd, hierbij is naast een toelichting op de voorkeursvariant ook de B&W info-presentatie aan de raadsleden van 19 november 2020 toegevoegd.

- c) De 'gemene deler' in de bevindingen van betrokken organisaties en vertegenwoordigers is dat de uitgangspunten in het centrumplan het beste bereikt worden met een MFA op een locatie direct grenzend aan het Wilbertsplein.
- d) Een MFA op de locatie van Café-zaal 't Viltje, gelegen aan het Wilbertsplein, voldoet het meest optimaal aan de centrumplangedachte; versterking van het (bruisende) dorpshart, verlevendiging van het centrum en een 'huiskamer' voor Bakel. Dit scenario voldoet het beste aan het "alles onder één dak" principe en biedt goede mogelijkheden voor de realisatie van een combinatie van een huiskamer/bibliotheek/foyer met grand café uitstraling en waar de (niet-commerciële) horeca een centrale plaats inneemt tussen alle multifunctionele ruimten.
- e) Voor beide locaties bij het Parochiehuis (oostzijde-/noordzijde) geldt deze 'niet akkoord'³ worden bevonden op basis van een toetsing op de thema's stedenbouw, cultuurhistorie, groen en landschap, verkeer en parkeren, bereikbaarheid brandweer, water en archeologie.
- f) Een nevenargument is dat indien de locatie van Café-zaal 't Viltje als ontwikkelingslocatie van de MFA-Bakel wordt aangewezen, het gebouw en de monumentale status en de kenmerkende beeldkwaliteit van het Parochiehuis behouden kunnen blijven. Wel geldt in dat geval dat in een andere, bij het monument passende, functie of bestemming zal worden voorzien.

1.5.1. Advies Sporthal De Beek

In de haalbaarheidsstudie is getoond dat Sporthal de Beek aan het einde van de praktische en boekhoudkundige levensduur is. In coronatijd is gebleken dat de gedateerde sporthal lastig aan hedendaagse -en mogelijke toekomstige- vereisten m.b.t. onder meer de ventilatie kan voldoen. Sporthal De Beek wordt overdag hoofdzakelijk gebruikt voor bewegingsonderwijs van De Kleine Kapitein en De Bakelaar. Om dat te kunnen huisvesten is een volledige sporthal niet vereist. Nieuwbouw van een gymnastiekzaal biedt ook kansen voor het vrijspelen van het perceel van de huidige sporthal De Beek en het gebouw van Musis Sacrum om herontwikkeling op die locatie mogelijk te maken. Medio april 2020 zijn de baten en lasten van de grondexploitatie (GREX) in beeld gebracht die een positief resultaat laat zien. Met het oog op de alsmaar dalende bezettingsgegevens en mogelijkheden op termijn, in relatie tot benodigde onderhoudsbudgetten t/m 2037 zonder dat daarbij de kwaliteit van de Beek op renovatieniveau komt luidt het advies: *"De Beek sluiten en zoveel mogelijk resterende sport overhevelen naar de nieuwe gymzaal van de MFA, sportzaal 't Zand en mogelijk naar omliggende kernen"*.

1.5.3. Planvisie binnensport

Hierbij wordt opgemerkt dat een oplossing voor het restant van de uren kan worden gezocht d.m.v. het opnieuw clusteren van binnensportruimte. In dit geval bij 't Zand. Deze gedachte wordt gevoed vanuit het perspectief dat het meer (maatschappelijk) rendement oplevert om de onderhoudsbudgetten voor De Beek etc. niet in een oude hal te stoppen, maar te benutten als ontwikkelingsbudget voor een nieuwe binnensportruimte. Dit zou ook ten goede komen aan de soort sport en gewenste sportvloer oppervlakte voor in ieder geval Badminton Club Bakel. Als een nieuwe binnensportruimte gerealiseerd zou worden, betekent dit ook een veel grotere migratie van sport- en overig gebruik van De Beek naar de nieuwe binnensportruimte dan alleen het 'restant' van 12u en 45 min.

1.5.3. Sportmigratie

Het college van B&W heeft, voor een definitief besluit te nemen over het MFA-scenario, de voorwaarde gesteld dat de organisaties en verenigingen die nu gebruik maken van Sporthal de Beek elders onderdak vinden of geboden kan worden, waarbij ook van die verenigingen flexibiliteit gevraagd wordt. Het bewegingsonderwijs kan volledig worden verhuisd:

- De Kleine Kapitein heeft in de toekomst haar bewegingsonderwijs in 't Zand en De Bakelaar heeft haar bewegingsonderwijs in de nieuwe gymzaal in de MFA. Dat betekent dat beide scholen hun bestaande programma kunnen hanteren voor het bewegingsonderwijs.

³ Diverse adviesochtenden VT-OB, waaronder Adviesochtend VT-OB van het Integraal Adviesteam d.d. 28-01-2021

- Dit plan wordt ook geaccordeerd door beide scholen, met een verzoek om verbetering van de ontsluiting vanuit het dorp richting 't Zand.
- Uit het Sportmigratie onderzoek blijkt dat niet álle verenigingssport 1-op-1 verhuisd kan worden vanuit De Beek naar bestaande andere accommodaties. Er resteert 12u en 45 minuten per week.

1.6. Financiële aspecten voorkeurslocatie 't Viltje

Voor een uitwerking wordt verwezen naar Hoofdstuk 5. Hieronder is beknopt een overzicht van investerings- en exploitatielasten opgenomen, inclusief de (voorziene) dekking.

Wat kost het voorkeursscenario?	Wat is de dekking?
Kapitaallasten à €200.023,61 (maximaal bij 2,5%)*	○ € 200.000 kapitaallasten in de meerjarenbegroting
	○ € 15.000 vrijvallende kapitaallasten andere gebouwen
Exploitatieresultaat à € 97.400	○ € 39.000 vrijvallende beheerlasten andere gebouwen
	○ € 50.000 vrijvallende subsidies
	○ Ca. € 90.000 vrijvallende onderhoudslasten p.j. ⁴

1.6.1. Investing en kapitaallasten

Een MFA-scenario bij Café-zaal 't Viltje is passend te realiseren binnen de door de raad gestelde kaders van € 200.000 kapitaallasten in de meerjarenbegroting. Binnen dit kader is het mogelijk om een hogere stichtingskosten raming op te nemen dan sec €4.000.000,-. Dit heeft te maken met het verschil tussen de rekenrente van 2,5% en de werkelijke huidige en op korte termijn toekomstig te verwachten marktrente (bandbreedte 0 - 0,5%).

1.6.2. Exploitatie

Het jaarlijkse exploitatieresultaat van de nieuwe MFA-Bakel wordt geraamd op ca. -€97.400 (eerste jaar van exploitatie). Dit negatieve exploitatieresultaten wordt nagenoeg volledig gedekt door vrijvallende beheerlasten andere gebouwen en vrijvallende subsidies bij deze scenariokeuze (restant = €8.000). Dit restant kan worden gedekt vanuit de vrijvallende onderhoudslasten andere gebouwen.

1.6.3. Ter overweging m.b.t. financiële aspecten

Voor het scenario van een MFA op de locatie van 't Viltje zijn opties in beeld gebracht die toegevoegd kunnen worden aan het basisscenario. Dit verhoogt het multifunctionele karakter van de nieuwe MFA voor de komende decennia en heeft een positieve weerslag op architectonische vormgeving, benutting en exploitatie. Het zogenaamde 'plus' scenario komt op meer optimale wijze tegemoet aan de wensen en behoeften van de betrokkenen. Het toevoegen van deze opties verhoogt de bouwsom en heeft daarmee effect op de bijkomende- en totale kosten. Dit zou in deze fase en met een te hanteren *rekenrente* van 2,5% een verhoging van de kapitaallasten betekenen tot € 241.854 (waarvoor €215.00 dekking beschikbaar is binnen de meerjarenbegroting). Op basis van de *huidige marktrente* voor projectfinanciering vallen deze opties echter praktisch gezien wel binnen de door de raad gestelde kapitaallasten.

Overweging m.b.t. het maximale bestedingsvolume (rekenrente versus marktrente)

Ter overweging wordt meegegeven het maximale bestedingsvolume te benutten door het verschil te bepalen tussen rekenrente à 2,5% en de werkelijke marktrente op het moment van de projectfinanciering. M.a.w. een lagere marktrente biedt dan ruimte om opties te verzilveren. De hogere bouwsom en het effect van de bijkomende kosten dienen voor het geheel van de stichtingskosten dan te allen tijde binnen de € 200.000 kapitaallasten in de meerjarenbegroting te blijven.

⁴ De jaarlijkse schijf van ca. € 90.000 vrijvallende onderhoudslasten is teruggerekend aan de hand van de meerjaren onderhoudsplanning à € 1.359.000 t/m 2037.

Overweging m.b.t. de financiële aspecten i.r.t. de Sportmigratie:

Aansluitend op het advies om sporthal De Beek en het gebouw van Musis Sacrum vrij te spelen en het perceel in te zetten voor grondexploitatie, wordt ter overweging wordt meegegeven om de vrijvallende onderhoudskosten in te zetten voor een nieuwe binnensportvoorziening. De onderhoudsbudgetten van De Beek en andere gebouwen zoals genoemd in de rapportage kunnen gedeeltelijk of volledig de annuïteiten dekken van bijvoorbeeld nieuwe binnensportruimte bij Geneneind, waarmee het probleem van de resterende, niet eenvoudig te migreren, sportgebruik wordt opgelost. De investeringen om de looproute van De Kleine Kapitein naar 't Zand te verbeteren dienen nog in beeld te worden gebracht.

1.7. Het beoogde vervolg

Besluit voor een MFA-scenario op de locatie van café-zaal 't Viltje, wat gebeurt er dan?

- Verkoop Fuse Olleke Bolleke.
- Verkoop/ Grondexploitatie De Beek + Musis Sacrum.
- Behoud van het Parochiehuis (herbestemming c.q. nieuwe functie van het gebouw).
Plus: Deze stappen leveren een eenmalige opbrengst van *minimaal* ca. € 1,55 mln.⁵
Minus: Nog openstaande boekwaarden afschrijven ten laste van de Algemene Reserve (€ 214.000)

Wat gebeurt er nog meer?

- De beheer- en kapitaallasten van De Beek, Musis Sacrum, Parochiehuis en Fuse/Olleke Bolleke vallen vrij in de begroting.
- De onderhoudslast die voorzien is in de komende jaren t/m 2027 hoeft niet langer te worden gereserveerd voor deze gronden/ gebouwen.
- Eventuele subsidies/exploitatiebijdragen die vrijvallen kunnen worden ingezet voor het beheer en exploitatie van de nieuwe MFA.
- Dit is omgerekend ca. € 95.000 beheer/kapitaallasten plus nog eens ca. € 1,8 mln. Onderhoudslasten t/m 2037. (NB: het betreft onderhoudsbudgetten op het minimale niveau van sober & doelmatig, zonder renovatie- of duurzaamheidsinvesteringen).
- De huuropbrengsten komen ook te vervallen (€ 39.000).

De Beek:

- GREX ca. € 725.000.
- Vrijvallende beheerkosten € 75.000
- Vrijvallende Kapitaallasten € 3.000
- Vrijval € 1.359.000 onderhoud t/m 2037
- Huuropbrengst = € 39.000
- Eenmalige afschrijving boekwaarde à € 143.000

Het Parochiehuis

- Bij afstoten/verkoop, minimale waarde € 372.000 (o.b.v. WOZ! Taxatie vervolgproces)
- Vrijvallende beheerkosten € 2.000
- Vrijvallende Kapitaallasten € 9.000
- Vrijval € 87.000 onderhoud t/m 2037
- Huuropbrengst = € 0
- Eenmalige afschrijving boekwaarde à € 46.000

⁵ Conform BBV komt dit niet direct ten goede komt aan de Algemene Reserve van de gemeente (dit 'dekt' dus niet het projectbudget).

Fuse/ Olleke Bolleke

- Bij verkoop, waarde € 455.000 (pand)
- Vrijvallende beheerkosten € 1.025
- Vrijvallende Kapitaallasten € 3.332
- Vrijval € 375.031 onderhoud t/m 2037
- Huuropbrengst = € 0
- Eenmalige afschrijving boekwaarde ca. € 20.000

Dat overzicht leert overigens al snel dat eenmalige baten voor de Algemene Reserve als de vrijval in beheer, onderhouds- en kapitaallasten ruimschoots in verhouding staan tot zowel de af te schrijven boekwaarden als niet langer te ontvangen opbrengsten uit huur. Wat daar in het MFA-scenario een belangrijke rol in speelt, is dat de onderhoudskosten de gebouwen houden in een staat zoals nu het geval is, maar dat er geen renovatie o.i.d. in verwerkt is.

2. Uitwerking locaties en scenario's

2.1. Toelichting resterende scenario's en locaties

In het centrumplan Bakel zijn een viertal (hoofd)locaties benoemd als mogelijke plek voor een MFA als huiskamer voor Bakel. Hiernaast staan deze locaties getoond:

1. Café-zaal 't Viltje
2. Fuse/ Olleke Bolleke
3. De Sint Willibrorduskerk
4. Het Parochiehuus



Naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie zijn de locaties Fuse/Olleke Bolleke, De Diepstratenzaal van De Wilbertsdries (Zorgboog) en de Sint-Willibrorduskerk in Bakel afgefallen als potentiële MFA-scenario's.

Toelichting:

- Voor de kerk geldt dat het gebouw is beoogd gehandhaafd te blijven en dat op deze locatie niet de ruimtelijke mogelijkheden (inbreiding of uitbreiding) bestaan voor de realisatie van een MFA. Daarbij wordt nog een kerkenvisie opgesteld waarin de toekomstvisie dient te worden vastgesteld. Eventuele herbestemming is op korte termijn niet aan de orde.
- Het gebouw van Fuse/Olleke Bolleke staat grotendeels leeg. De activiteiten van de Stichting O.J.C. Fuse worden gewaardeerd. De beperkte programmering⁶ van de stichtings- en overige activiteiten legitimeert echter niet de huisvesting zoals die nu is vormgegeven. Het gebouw staat daarnaast deels leeg. De ontwikkelingspotentie van enerzijds de stichting als anderzijds het gebouw (inclusief Olleke Bolleke) leiden tot de conclusie dat het op andere wijze en/of op een andere locatie voortzetten van de activiteiten voor jongeren opportuun is. Of dat een combinatie kan worden gevonden voor een (horeca)herbestemming van het gebouw van Fuse/ Olleke Bolleke waarin ruimte geprogrammeerd kan worden voor de stichting. Dit wordt momenteel uitgewerkt.
- De Diepstratenzaal is onderdeel van de Zorgboog. De zaal is en blijft dagelijks en jaarrond in gebruik voor het aanbieden c.q. faciliteren van maaltijdverzorging en diverse sociale activiteiten aan bewoners. De koppeling aan de Zorgboog en de functie van de zaal zijn niet los te bezien. De vrije ruimte in de programmering van de Diepstratenzaal voor andere verenigingen en maatschappelijke organisaties is te beperkt voor het werkelijk integreren van voorzieningen of vestigen van een MFA.

Voor de locatie van het Parochiehuus werd initieel ook gekeken naar het perceel aan de westzijde, op de hoek van de Gemertseweg en Kerkседriessen. Met de bewoonster is overlegd. Ook bij herhaling van het verzoek te overwegen of dit perceel benut kan worden voor een MFA, blijkt dat dit perceel niet vrijkomt voor ontwikkeling. Tijdens het overleg met de bewoonster is de gemeente ingelicht over een mogelijke ontwikkelingsmogelijkheid op de naastgelegen percelen aan de Kerkседriessen 2-4.

⁶ Reeds gerapporteerd in "Duurzaam jongerenwerk in Gemert-Bakel", 29 september 2016, Jaap Noorda

2.1.1. Nader uit te werken locaties en scenario's

Op basis van de haalbaarheidsstudie en het advies van betrokken organisaties heeft het college van B&W besloten om de scenario's van de locaties bij Café-zaal 't Viltje en het Parochiehuis verder uit te werken alvorens een definitieve keuze te maken voor de uiteindelijke locatie.



De uitgewerkte scenario's⁷ zijn:

1. Locatie Café-zaal 't Viltje, Dorpsstraat 22-24:
 - a. Scenario MFA-locatie 't Viltje 1a (basisvariant binnen kaderstellende kapitaallasten)
 - b. Scenario MFA-locatie 't Viltje 1b (plusvariant, opties buiten kaderstellende kapitaallasten)
2. Locatie Het Parochiehuis, Gemertseweg 2:
 - a. Variant 1: Aanbouw oostzijde tussen Parochiehuis en de Bed+Breakfast (Logement 1818)
 - b. Variant 2: Gekoppelde bouw noordzijde, Kerkседriessen 2-4

2.1.2. Schetsontwerpen KOW Architecten locaties Café-zaal 't Viltje en het Parochiehuis:

KOW Architecten heeft schetsontwerpen uitgewerkt voor de inpassing van het Programma van Eisen op elke locatie aan de hand van de ruimtestaten, het voorzieningenniveau en de wijze van gebruik zoals afgestemd is met de Kerngroep. Voor een uitgebreide presentatie van de vier scenario's wordt verwezen naar de schetsontwerpen die integraal zijn opgenomen in de bijlagen. De werkzaamheden van KOW⁸ bestonden o.a. uit:

- Analyse en onderzoek locatie
- Inpassen programma, randvoorwaarden en programma's van eisen
- Vlekkenplan op basis van vastgesteld programma
- Ontwerpen principeplattegronden en ontsluitingsprincipe
- Vastleggen architectonische verschijningsvorm op schetsniveau
- Opstellen van een fasedocument schetsontwerp (SO) met telstaat.

⁷ Zie: schetsontwerpen in de Bijlage. Uitgebreide variant voorkeursscenario café-zaal 't Viltje (basis).

⁸ De documenten van KOW zijn opgenomen in de bijlagen.

2.3. Voorkeurs scenario MFA-locatie café-zaal 't Viltje (basisvariant)

De locatie is de Dorpsstraat 22-24 in Bakel. Café-zaal 't Viltje wordt ontwikkeld tot MFA Bakel, waarmee direct aan het Wilbertsplein een huiskamer voor Bakel wordt gerealiseerd. De MFA voorzien van een multifunctionele gymzaal voor bewegingsonderwijs en de muziekverenigingen. Vanuit de architectonische visie van KOW is voorgesteld om de multifunctionele gymzaal verdiept te bouwen. Dit biedt een oplossing voor het hoogteverschil tussen de voorzijde aan de Dorpsstraat en de achterzijde in de Viltstraat, geeft een wenselijk beeld vanuit de omgeving en het betekent vooral dat sommige intern ruimten en functies gelijkvloers gekoppeld kunnen worden. Bijvoorbeeld de toeschouwersruimte en de horeca/foyer. De grote zaal en ruimten kunnen bereikt worden met een lift. Het hoogteverschil in het perceel geeft ook praktische uitdagingen in programmering (verticale bewegingen, verplaatsingen materialen etc.). Het schetsontwerp inclusief verdiept bouwen is als uitgangspunt in de verdere uitwerking en bouwkostenraming genomen omdat het een reëel scenario is. Dat betekent dat als er in de fase van het Voorlopig Ontwerp nog andere keuzes worden gemaakt, dit ten gunste komt van de tot nu toe gehanteerde bouwkostenraming.

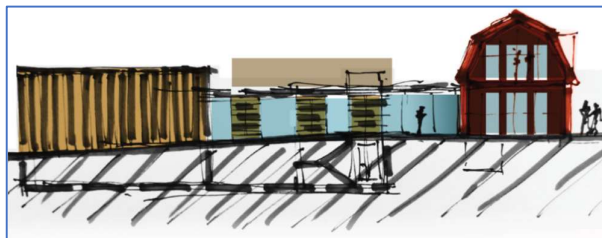
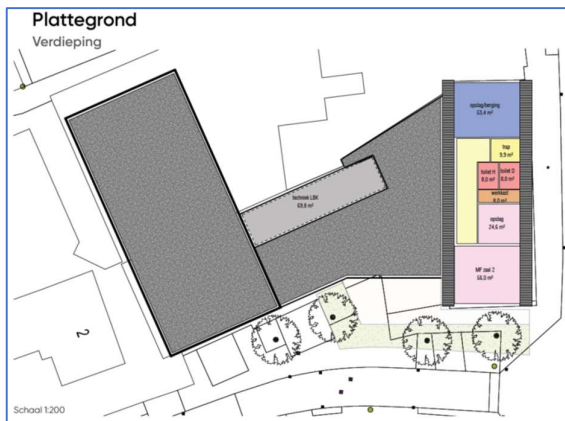
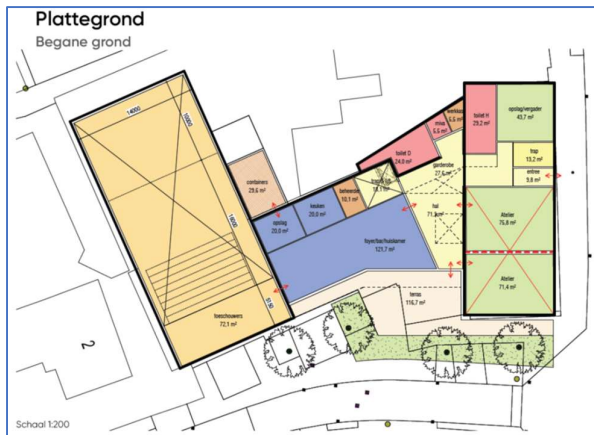
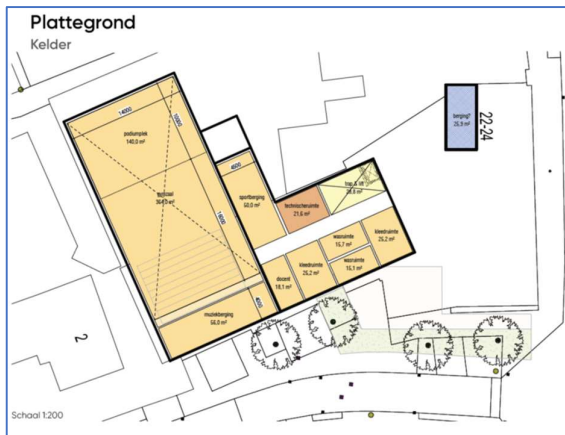


Kenmerken en consequenties.

Het basisscenario van 't Viltje omvat ten opzichte van het basis Programma van Eisen een extra grote bruto en netto vloeroppervlakte⁹ voor de gymnastiekzaal/ MFA-ruimte. Naast de nieuwbouw is er ook sprake van aanpassing van het bestaande café en zaal van 't Viltje.

- Het totale BVO bedraagt 1.736m².
- Het BVO van de gymzaal bedraagt 718m² (netto 641,40m²) en is groter dan andere scenario's omdat in de zaalafmeting (extra) rekening wordt gehouden met ruimte aan een kopse kant voor een podiumfunctie en/of horecaopstelling.
- De MFA op locatie café-zaal 't Viltje heeft geen aparte zaal met podiumfunctie. De multifunctionele gymzaal dient ook als ruimte voor (muziek) evenementen, carnaval en is een vervanger van de huidige feestzaal van 't Viltje.
- Het totale NVO bedraagt 1.346m².

⁹ BVO = Het Bruto-vloeroppervlakte (BVO) is het vloeroppervlak van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen. NVO = Het Netto-vloeroppervlakte (NVO) van een ruimte is de som van de netto-vloeroppervlakten van meerdere ruimten, gemeten op vloerniveau tussen de begrensde opgaande scheidingsconstructie van de afzonderlijke daartoe behorende ruimte(n). (www.keurhuisnederland.nl)

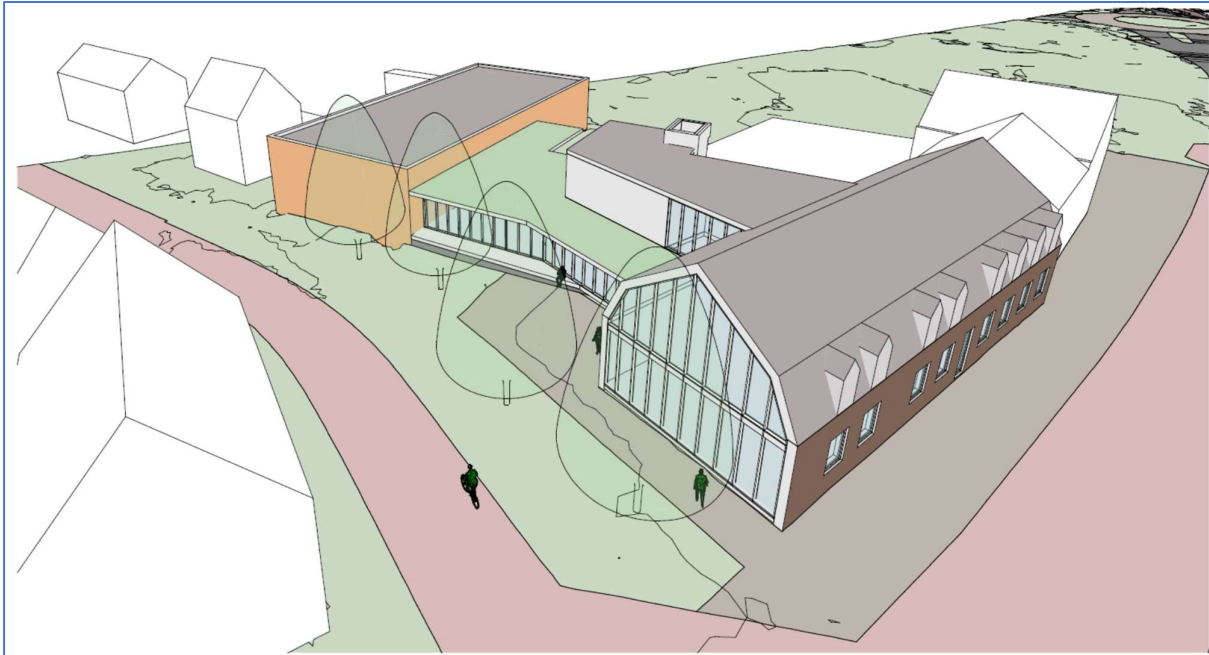


In de schetsontwerpen van de kelder, begane grond en 1^e verdieping is, gezamenlijk met de schets over het verdiept bouwen, een beeld gegeven van de inpassing van de MFA-gymnastiekzaal op het perceel van 't Viltje. Deze zaal komt grotendeels in de plaats van de huidige feestzaal en het braakliggende plantsoen aan de achterzijde. Dit gymnastiekzaal is een 'extra large' uitvoering, dat is niet zozeer voor het bewegingsonderwijs als wel in het kader van de verhoogde multifunctionaliteit. Op deze wijze is het mogelijk extra ruimte te bieden voor een toeschouwersruimte, podium, een evenementenhoreca in de zaal en ook zelf opbouw- en afbraak van evenementen terwijl de sportvloeroppervlakte in gebruik kan blijven. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan diverse jaarlijks terugkerende activiteiten (optredens, carnaval, KBO-activiteiten en mogelijk ook de huidige feesten en partijen) waar 't Viltje (of nu: het Parochiehuus) onderdak aan biedt.

2.4. Variant 'Plus'scenario locatie café-zaal 't Viltje

In een eerste fase is onderstaande schetsontwerp voor de locatie café-zaal 't Viltje gepresenteerd door KOW-architecten. Deze variant is ook uitgebreid besproken in de Kerngroep en voorgelegd aan het Integraal adviesteam. Deze variant bevat opties zoals een lift naar de bovenste verdieping, materialisatie met glas en een opbouw boven de foyer waardoor het multifunctionele karakter geoptimaliseerd wordt. De financiële uitwerking hiervan liet echter een overschrijding zien van de €200.000 kapitaallasten per jaar bij een rekenrente van 2,5%. Het schetsontwerp is aangepast zodat het basisscenario is ontstaan. Het plusscenario wordt getoond om dat mogelijk opties hieruit kunnen worden toegevoegd aan het basisscenario op het moment dat gebruik gemaakt kan worden van een lage marktrente bij gelijkblijvende (€200.000) kapitaallasten in de meerjarenbegroting.

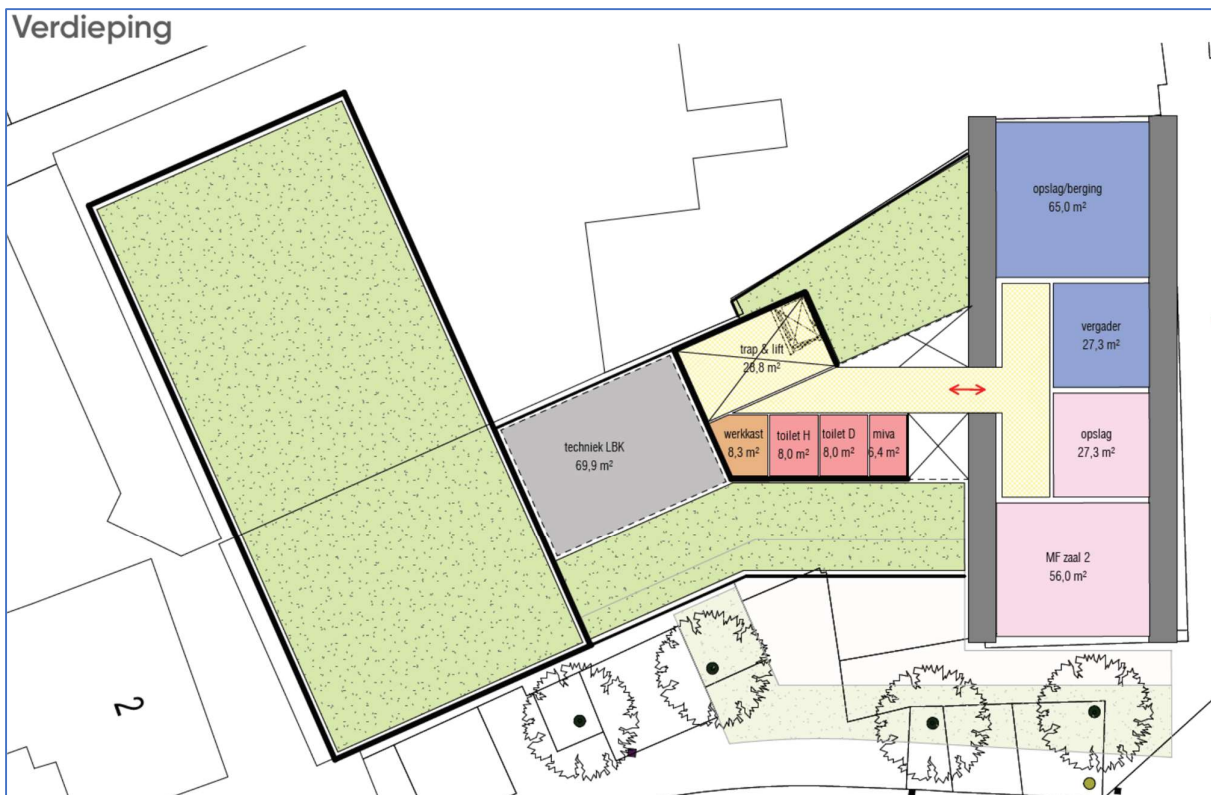
Kenmerkende verschillen ten opzichte van het basisscenario zijn samen te vatten als ruimere en meer functionele uitwerking van de 1^e verdieping zoals dat ook te zien is in navolgende afbeeldingen.



Kenmerken en consequenties.

Het plusscenario van 't Viltje omvat ten opzichte van het basis Programma van Eisen en de andere scenario's de grootste bruto en netto vloeroppervlakte.

- Het totale BVO bedraagt 1.903m²;
- Het totale NVO bedraagt 1.503m².



2.5. MFA-scenario locatie Het Parochiehuis Oost

De locatie is de Gemertseweg in Bakel en betreft een nieuw- en aanbouw aan oostzijde bij het Parochiehuis. Vanaf de Gemertseweg/voordeur gezien is dit het perceel rechts naast het Parochiehuis, grenzend aan de Bed and Breakfast en in de 'kom' van De Wilbertsdries. Er wordt o.a. een nieuwe multifunctionele gymzaal aangebouwd en de het Parochiehuis wordt verbouwd tot MFA. Er kan ruimtelijk gezien een volwaardig programma conform het opgestelde Programma van Eisen worden gerealiseerd.



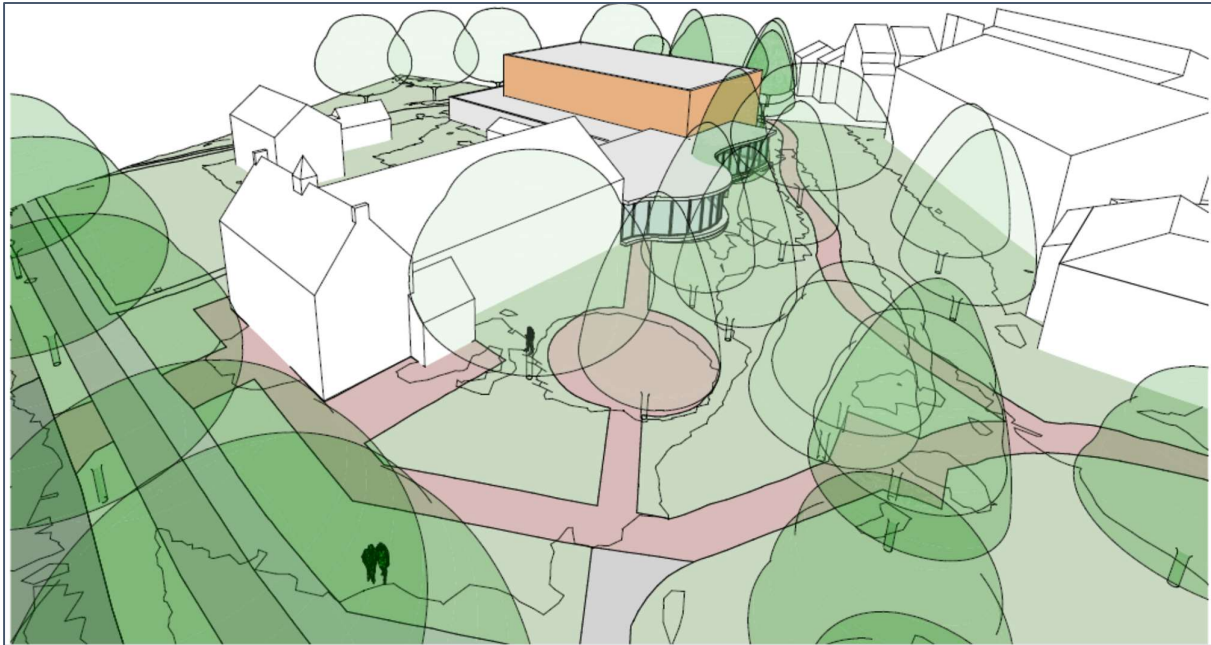
Kenmerken en consequenties.

De schetsontwerpen tonen vooral de studie van de mogelijke MFA. Uit de tekeningen en de schouw ter plaatse wordt daarnaast meer duidelijk dat sprake is van een precare inpassingssituatie. De nieuwbouw sluit als het ware de Wilbertsdries, heeft een flinke impact op het open karakter rondom het huidige parochiehuis en gaat ten koste van veel groen en bomen. Met het verdiepte ontwerp is nagenoeg het gehele PvE te realiseren, waarbij de nieuwe gymzaal dient als grote zaal voor evenementen, optredens etc. en de huidige grote zaal van het parochieshuis wordt opgebouwd tot meerdere multifunctionele en te koppelen ruimten.

- Het totale BVO bedraagt 1.580m²;
- Het totale NVO bedraagt 1.265m²;

2.6. Scenario 2: aanbouw aan noordzijde (Kerksedriessen):

In dit scenario wordt een aanbouw gerealiseerd ten noorden van Het Parochiehuis. De multifunctionele gymzaal wordt gebouwd op het perceel van Kerksedriessen 2 en 4. Deze aanbouw wordt gekoppeld aan Het Parochiehuis. Er is impact op het groen en Het Parochiehuis als karaktervol gebouw. In scenario 2 is die impact op Het Parochiehuis minder.



Kenmerken en consequenties.

Nog altijd is sprake van een precare inpassingssituatie, alleen is deze wel anders dan aan de oostzijde van het Parochiehuis. Er staat immers al een twee-onder-één-kap woning. Hoewel er minder (waardevolle) bomen dienen te verdwijnen dan in het geval aan de oostzijde, is er sprake van een impact op het groen en het ruimtelijke karakter rondom het Parochiehuis. Er wordt een flink bouwvolume toegevoegd aan een andere zijde van de Wilbertsdries en de nieuwbouw heeft impact op de zichtlijnen vanaf de overzijde van de Kerksedriessen. Het hele PvE is te realiseren, waarbij de nieuwe gymzaal dient als grote zaal voor evenementen, optredens etc. en opnieuw de huidige grote zaal van het parochieshuis wordt opgebouwd tot meerdere multifunctionele en te koppelen ruimten.

- Het totale BVO bedraagt 1.617m²;
- Het totale NVO bedraagt 1.416m².

3. Integraal Adviesteam

Het projectteam MFA Bakel heeft voor de locaties Het Parochiehuis en café-zaal 't Viltje scenario's uitgewerkt voor een Multifunctionele Accommodatie in de kern van Bakel. De scenario's omvatten de schetsontwerpen inclusief de toelichting vanuit de architect en visie van de Kerngroep. Alle scenario's zijn afzonderlijk voorgelegd aan het Integraal Adviesteam en vervolgens (al dan niet in aangepaste vorm) opnieuw integraal gezamenlijk behandeld tijdens de Adviesochtend VT-OB¹⁰.

3.1. Proces van advies

De schetsontwerpen inclusief de toelichting zijn door het Integraal Adviesteam getoetst op stedenbouw, cultuurhistorie, groen en landschap, verkeer en parkeren, toetsing bereikbaarheid brandweer, water en archeologie. De conclusies zijn dat het Adviesteam heeft aangegeven:

- onder de door hen aangegeven voorwaarden akkoord te zijn met het MFA scenario op de locatie van café-zaal 't Viltje, Dorpstraat 22-24 te Bakel (adviesochtend VT-OB d.d. 2020/11/10, zie bijlage A-2020432_20201130_SO - Scenario 1). Deze voorwaarden en overwegingen gelden eveneens voor het basisscenario MFA-locatie 't Viltje 1a (adviesochtend VT-OB d.d. 2021/28/01, zie bijlage A-2020432_20210127_SO - Scenario 1a - Basis-scenario);
- niet akkoord te zijn met het MFA scenario op de locatie Parochies Oostzijde, Gemertseweg te Bakel. Beknopt opgesomd zijn de belangrijkste argumenten dat de bebouwing te fors is voor de locatie, het groene karakter en waardevolle bomen (groene kaart) verloren gaan en de voorgestelde aanbouw zou een groot deel van de gevels van het parochiehuis aan het zicht onttrekken. Er worden niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (adviesochtend VT-OB d.d. 2020/12/15; 2020/10/27, zie bijlage A-2020432_20201130_SO - Scenario 2).
- niet akkoord te zijn met het MFA scenario op de locatie Parochies Noordzijde, Kerkседriessen 2-4 te Bakel. Het belangrijkste argument is dat de negatieve impact op het rijksmonument (het Parochiehuis) en de omgeving te groot is (adviesochtend VT-OB d.d. 2020/12/15, zie bijlage A-2020432_20201130_SO - Scenario 3).

3.2. Conclusie: voorkeursscenario locatie van café-zaal 't Viltje

De schetsontwerpen zijn verder uitgewerkt op basis van opmerkingen van o.a. de Kerngroepleden en vervolgens gebundeld opnieuw voorgelegd aan het Integraal Adviesteam d.d. 28-01-2021.

- De hoofdconclusie luidt dat voor beide locaties bij het Parochiehuis negatief wordt geadviseerd.
- De twee varianten bij het parochiehuis hebben een te grote impact op het monument, op de omgeving en op de groene zone rondom het gebouw. Beide varianten van een MFA naast het Parochiehuis zijn daarom ruimtelijk niet voorstelbaar.
- Vanuit stedenbouw, groen, cultuurhistorie en verkeer/parkeren is alleen de variant bij 't Viltje onder genoemde voorwaarden voorstelbaar.

De conclusie dat de locatie van café-zaal 't Viltje niet alleen de voorkeurslocatie is maar ook het enige haalbare scenario, staat in relatie tot de inhoudelijke bevindingen. Hiervoor wordt deels verwezen naar de haalbaarheidsstudie en de beschrijving van visies en intenties zoals die in het navolgende hoofdstuk zijn beschreven.

¹⁰ De adviezen van de adviesochtend VT-OB / het Integraal Adviesteam zijn opgenomen in de bijlagen.

4. Visie van betrokken organisaties en vertegenwoordigers

4.1. Participatie in het uitwerken van de scenario's

In voortraject (2017 t/m 2019), de fase van de haalbaarheidsstudie en uitwerking in schetsontwerpen (2020) is bij betrokken organisaties en vertegenwoordigers breed draagvlak geconstateerd voor een nieuwe MFA in Bakel. Hierbij zijn de organisaties zoals vermeld in de haalbaarheidsstudie vooraf geïnformeerd. Het college heeft gevraagd om in samenspraak een programma van eisen (PvE) en een uitgebreid schetsontwerp (SO) van de MFA Bakel te maken. In de vervolgfase van het onderzoek naar de voorkeurslocatie en het MFA-scenario zijn vooral de primaire partners betrokken. De kerngroep is gevormd uit de volgende organisaties: OJC Fuse, Harmonie Musis Sacrum, Muziekvereniging Doe mar Wa, De Zorgboog, Bibliotheekpunt, Het Parochiehuis, De Kleine Kapitein, Kindcentrum De Bakelaar, KBO Bakel en Stichting Kienen in Bakel. De kerngroep is aangesloten bij de projectgroep MFA Bakel. Elk kerngroep lid heeft met actieve bijdragen meegewerkt aan het programma van eisen (PvE) van de MFA. Naast het aanleveren van informatie, meedenken en adviseren zijn een aantal bijeenkomst georganiseerd; fysiek en/of online.

Het startpunt van de kerngroep c.q. het project was de mindmap zoals die in de bijlage is gepresenteerd. Elke organisatie – kerngroep lid heeft minstens één persoon afgevaardigd in de kerngroep. De aanwezigheid en betrokkenheid was per organisatie en kerngroep lid verschillend. Vanuit het onderwijs is met name aandacht gevraagd voor het programma, de ruimte en routing van het bewegingsonderwijs. Met de vertegenwoordigers van scholen, Musis Sacrum, Zorgboog, Parochiehuis, omwonenden OJC Fuse hebben ook individuele gesprekken plaats gevonden, naast de kerngroep overleggen. DsvB is eveneens als agendalid toegetreden en vertegenwoordigers van DsvB hebben op verschillende momenten en met verschillende disciplines bijgedragen aan het overleg, de discussie over wat goed is voor Bakel, het PvE, schetsontwerp en de wijze van beheer en exploitatie.

De schetsontwerpen, financiële ramingen en het conceptrapport zijn uitvoerig met diverse kerngroepleden besproken. Hierbij zijn aandachtspunten opgetekend voor de vervolgfase van schetsontwerp naar voorlopig ontwerp en inrichting van de MFA. Tijdens een online-presentatie op 8 maart 2021 aan geïnteresseerde vertegenwoordigers van organisaties, verenigingen en inwoners van Bakel zijn de plannen gepresenteerd en toegelicht. In de chat en per e-mail zijn tijdens de presentatie diverse vragen gesteld en suggesties gedaan. Die betreft zaken zoals betrokkenheid van diverse organisaties en personen in het vervolgproces, een verbeterd toegankelijkheid van de MFA en diverse suggesties voor inrichting en omgevingswensen. Er is tijdens de presentatie antwoord gegeven en de hand-outs zijn gedeeld. De genoemde zaken worden in een werklijst verwerkt voor verwekting in het vervolgproces. Dat geldt ook voor alle per e-mail binnengekomen reacties van kerngroepleden en betrokken personen.

4.2. Voorkeursscenario en locatie nieuwe MFA voor de kern Bakel

Vanuit de kerngroep, betrokken eigenaren van grond + opstallen en DsvB bestaat het beeld dat de 'huiskamer voor Bakel' het beste tot zijn recht komt aan het Wilbertsplein. Wat daarbij meespeelt is dat gedurende het gezamenlijk proces van kennis delen, uitwerken en adviseren over de schetsontwerpen, de Kerngroep op de hoogte is gesteld van de bedenkingen van het Integraal Adviesteam m.b.t. de locatie rondom het Parochiehuis. De conclusie is dat de voorkeurslocatie van een nieuwe MFA op de locatie van café-zaal 't Viltje nagenoeg door alle betrokkenen wordt beaamd. Dit is te bezien vanuit het perspectief van een ligging direct aan het Wilbertsplein waarmee de beste omstandigheden worden gecreëerd op een verlevendiging van het centrum, een bruisend dorpshart en de 'huiskamergedachte'. Een MFA (met niet commerciële horeca) direct aan het Wilbertsplein vormt ook de meest logische verbinding met het te vernieuwen plein en de evenementen die daar worden georganiseerd. Dat hangt ook samen met het verhuizen van organisaties en 'mensen' (inwoners, bezoekers, passanten) naar en rondom de MFA. Musis Sacrum en de migratie van het bewegingsonderwijs naar de nieuwe MFA zijn hierin grote pijlers op het gebied van programmering, benutting, beleving en ook de exploitatie.

De belangen van kerngroepleden verschillen. Dat maakt een unaniem gedragen conclusie lastig. Bijvoorbeeld: elke ontwikkeling van een MFA heeft op enigerlei wijze impact op de organisatie en het bestuur van het Parochiehuis. Dit is een grotere impact bij een voorkeur voor een MFA bij 't Viltje, gezien de relatie met subsidies en beheer & exploitatie van een dorps huis. In de regel betekent dat impliciet een wijziging van de functie van het Parochiehuis als dorps huis en voor het bestuur en de beheersorganisatie.

Elk van de kerngroepleden is verzocht om een schriftelijke reactie op het conceptrapport. De Bakelaar, De Kleine Kapitein, bibliotheek De Lage Beemden, KBO en Musis Sacrum hebben zich, onder voorwaarden, expliciet akkoord verklaard met het voorgestelde scenario.

- Musis Sacrum heeft haar wensen in de haalbaarheidsstudie al kenbaar gemaakt waarbij (extra) aandacht is gevraagd voor o.a. goede akoestische omstandigheden in de zaal, een vooraf afgestemd lange termijn huurtarief passend bij een overeengekomen programmering.
- Bibliotheek De Lage Beemden heeft de intentie bevestigd om deel te nemen aan het vervolgproces van realisatie en exploitatie, als toekomstig gebruiker van de nieuwe MFA in Bakel. Daarbij heeft de bibliotheek ook een voorbeeld visualisatie aangeleverd van een 'huiskamer bibliotheek'.
- KBO heeft de intentie aangegeven om als afgevaardigde namens de KBO Bakel aan het overleg Kerngroepleden MFA Bakel te willen blijven deelnemen. Zij vragen extra aandacht voor de toegankelijkheid en interne routing in de MFA.
- Vanuit De Bakelaar wordt aangegeven dat de locatie aan het Wilbertsplein ook de voorkeur geniet om niet nog meer straten te moeten kruisen met wandelende en fietsende leerlingen.
- De Kleine Kapitein prefereert verhuizing naar 't Zand waarbij inrichting voor het bewegingsonderwijs geregeld moet worden. Ook wordt aandacht gevraagd voor een veilige wandelroute van en naar 't Zand.
- Bestuur van Stichting Sporthal Geneneind heeft zich bereid verklaard op constructieve wijze mee te denken in het vervolgproces.
- Het bestuur van het Parochiehuis heeft aangegeven dat er een goed en gedegen onderzoek is gedaan, waardoor zij ook de voorkeurslocatie- en scenario goed begrijpen.

4.3. Communicerende vaten en aandachtspunten

Er is sprake van meerdere 'communicerende vaten'. Dat levert een complexe puzzel op. Met de MFA-ontwikkeling zijn effecten gemoeid die (belangrijke) financiële effecten hebben op het Bakelse vastgoed in de gemeentebegroting. Dit zijn onder meer de (mogelijke) grondexploitatie en/of verkoop van de locaties Gebouw Fuse/Olleke Bolleke, Sporthal De Beek + Musis Sacrum en mogelijk Geneneind. In het geval van het MFA-scenario bij Café-zaal 't Viltje heeft dit ook effect op de functie en exploitatie van het Parochiehuis.

- Als de gebruikers van Sporthal De Beek en Musis Sacrum kunnen worden ondergebracht in de nieuwe MFA, komt de locatie van sporthal De Beek inclusief het gebouw van Musis Sacrum in principe vrij voor herbestemming. Er zijn planvisies met een gunstige grondexploitatie/verkoopwaarde.
- Een keuze voor een nieuwe MFA (op een andere locatie dan het parochiehuis) betekent dat het Parochiehuis in de regel niet meer als dorps huis/MFA subsidie zal verkrijgen (die subsidie voor de exploitatie van de MFA valt dan vrij in de begroting).
- De locatie bij 't Viltje biedt wel de beste mogelijkheden om voor het Parochiehuis een andere bestemming te realiseren, vanuit de betrokkene stakeholders tot op heden wordt daar expliciet aan toegevoegd: met behoud van het karakter van Parochiehuis en omliggende ruimte.
- Daarbij zijn voor het Parochiehuis t/m 2037 wel (groot)onderhoudskosten opgenomen, maar is geen sprake van een renovatie of verduurzaming van het gebouw. De koste daarvoor zijn nog niet in beeld gebracht.
- Zwaarwegend zijn de te bereiken resultaten die voortkomen uit het centrumplan met het oog op versterking van het (bruisende) dorps hart, verlevendiging van het centrum en een 'huiskamer' voor Bakel.

- In relatie hiermee geldt voor Fuse/Olleke Bolleke dat het gebouw als potentiële locatie voor de nieuwe MFA al in de haalbaarheidsfase is afgefallen. Evenwel geldt voor dit gebouw als advies dat een verkoop conform voorwaarden kan plaatsvinden. Die voorwaarden zijn dan dat ook in dit scenario wordt aangesloten bij de gedachte van ‘verlevendiging van het centrum’ met behoud van het monument.

4.3.1. M.b.t. het Parochiehuis:

Eerste financiële ramingen tijdens het proces van schetsontwerpen lieten zien dat de stichtingskosten van een nieuwe MFA bij het Parochiehuis lager konden uitvallen dan bij 't Viltje, onder andere omdat de gemeente de grond al in bezit heeft. De preciaire inpassing en het feit dat die locaties van het perspectief van stedenbouwkunde, cultuurhistorie, groen en landschap etc. niet voorstelbaar zijn, hebben geleid tot een breed realiteitsbesef. Men beseft dat de gemeente slimme keuzes in haar Bakelse vastgoedportefeuille kan maken, wat meeweegt in de voorkeur voor de locatie van café-zaal 't Viltje. De betrokkenen spreken unaniem de wens uit dat het gebouw van het Parochiehuis als monument behouden kan blijven voor de kern Bakel en de toekomstige functie(s) moet bijdragen aan dit behoud van het monument. Dit betekent het herbestemmen en/of verkoop van het Parochiehuis waardoor het Parochiehuis op termijn niet langer beheerd en geëxploiteerd wordt als dorps huis.

4.3.2. “Het eerlijke verhaal”

Het voorkeursscenario van de locatie en het scenario bij 't Viltje is complex. Grond en opstallen van café-zaal 't Viltje dienen te worden verkregen en herontwikkeld. Dit geldt ook voor de aanschaf van een naastgelegen perceel (nu plantsoen). In de ramingen is rekening gehouden met de door een extern deskundige bepaalde taxatiewaarde. Dit is een ander uitgangspunt dan de getaxeerde waarde in verhuurde staat. De onderhandelingen over de overnameprijs lopen momenteel nog. De afronding van dit proces is ook pas beoogd als gemeentelijke besluitvorming plaatsvindt over de scenario's en locaties. Een gunstige uitkomst van het onderhandelingsproces is een voorbehoud m.b.t. vervolgproces.

5. Financiën Voorkeurslocatie café-zaal 't Viltje

5.1. Bouwkostenramingen Bijkerk Bouwadvies

De schetsontwerpen zijn door Bijkerk Bouwadvies¹¹ omgezet in bouwkostenramingen, in goed overleg met KOW-architecten over o.a. de materialisatie etc. Bij het opstellen van de bouwkostenramingen gelden de navolgende uitgangspunten:

- Uitgaande van schone grond
- Achterbouw van Café 't Viltje (scenario 1) vervangen en kelder uitbreiden
- Exclusief losse inventaris.

Een overzicht van de bouwkostenramingen per locatie/ scenario is als volgt:

Samenvatting	Aantal	Eenh	€/eenh.	Totaal
Scenario 1a - Café 't Viltje - basis	1.736	m2	€ 1.589	€ 2.758.690
Scenario 1b - Café 't Viltje - plus	1.903	m2	€ 1.704	€ 3.243.700
Scenario 2 - Het Parochiehuus Oost	1.580	m2	€ 1.624	€ 2.566.293
Scenario 3 - Het Parochiehuus Noord	1.618	m2	€ 1.565	€ 2.531.133

Zoals eerder al kort vermeld is op basis van het eerste schetsontwerp (1a) voor locatie 't Viltje gebleken dat de *bouwsom* wél binnen de door de raad gestelde kaders paste. Echter; met het oog op bijkomende kosten en kostprijsverhogende BTW vielen de totale *stichtingskosten* te hoog uit rekening houdend met de voorgeschreven rekenrente van 2,5% die de gemeente hanteert. Met €200.000 kapitaallasten bij een rekentente van 2,5% is het basisscenario voor 't Viltje ontworpen en doorgerekend.

Nb: Bij een lagere marktrente is ook het plusscenario van een MFA op de locatie van 't Viltje haalbaar binnen €200.000 kapitaallasten.

5.2. Bijkomende kosten

De volgende bijkomende kosten gelden als stelposten en/of uitgangspunten:

Onderdeel	Toelichting	€
Sporttechnische inrichting en inventaris	Stelpost in elk scenario	€ 30.000
Sloopkosten	À €25,- per geraamde m ²	n.t.b.
Losse inrichting	Stelpost in elk scenario	€ 30.000
Projectbegeleiding	2,0% van de bouwsom	
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	0,5% van de bouwsom	
Honoraria architect	2,5% van de bouwsom	
Honoraria Advies techniek	1,5% van de bouwsom	
Leges/ precario	1,5% ¹² van de bouwsom	
Startkosten	0,5% van de bouwsom	
Infrastructuur (extern)	0,0% van de bouwsom	(Centrumplan)
Prijsstijgingen	1,0% van de bouwsom	
Planschade/ bestuur compensatie	1,0% van de bouwsom	
Onvoorzien	1,0% van de bouwsom	
BTW	90%	SPUK-berekening voor gebouwdeel gymzaal. M.b.t. terrein en inrichting van de openbare ruimte 100m ² geldt 100% BCF. Alle overige BTW wordt gezien als kostprijsverhogend.

¹¹ De bouwkostenraming van Bijkerk is opgenomen in de bijlagen.

¹² <https://dloket.gemert-bakel.nl/loket/sites/default/files/DOC/legesverordening2021.pdf>

De bijkomende kosten zijn geactualiseerd ten opzichte van de berekeningen in de haalbaarheidsstudie. Ten aanzien van bijvoorbeeld architecten kosten zijn de schetsontwerpen immers al opgesteld en voor verdere ontwikkeling wordt direct doorgeschakeld naar VO en DO (+) fase. De voortgang heeft ook effect op geraamde bedragen voor o.a. projectbegeleiding en (technisch) advies. Met betrekking tot de berekening van de SPUK-subsidie gelden de volgende uitgangspunten:

- Ca. 718m² oppervlakte BVO, waarvan 17,5% van de 21% BTW subsidiabel is.
- De gemeente Gemert-Bakel rekent met 75% van de aangevraagde subsidie i.v.m. het door het Rijk vastgestelde plafondbudget per jaar.
- De overige BTW is als kostprijsverhogend meegerekend binnen de stichtingskosten en kapitaallasten.

5.3. Investeringsraming basisscenario MFA café-zaal 't Viltje

Basis Scenario MFA café-zaal 't Viltje	
Gymzaal	594
Sporttechnische inrichting en inventaris	€ 30.000
Multifunctionele ruimten 't Viltje	1142
Sloopkosten	€ 22.500
Bouwkosten	€ 2.758.504
Losse inrichting	€ 30.000
Bouwsom	€ 2.841.004
Projectbegeleiding	€ 56.820
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 14.205
Honoraria architect	€ 71.025
Honoraria Advies techniek	€ 42.615
Leges / precario	€ 42.615
Startkosten	€ 14.205
Infrastructuur (extern)	€ -
Prijsstijgingen	€ 28.410
Planschade / bestuurscompensatie	€ 14.205
Onvoorzien	€ 31.251,0
Investeringskosten excl. BTW	€ 3.156.355
BTW	€ 443.517
Investeringskosten incl. BTW	€ 3.599.872
Grondkosten	€ 575.000
Investeringskosten incl. BTW	€ 4.174.872

NB: De bouwkosten van het MFA-scenario op locatie café-zaal 't Viltje bedragen circa €2.759.000,- exclusief bijkomende kosten. In raming zit een bandbreedte van zo'n 10%, afhankelijk van de keuzes: het pand helemaal strippen of (grote) delen hergebruiken en alleen opknappen: zoals vloeren etc.

5.1.2. Berekening annuïteiten (kapitaallasten) basisscenario 't Viltje

In de navolgend tabel is de berekeningswijze opgenomen van de annuïteiten/ kapitaallasten in het scenario van een MFA bij café-zaal 't Viltje. De annuïteit is bepaald per investeringsonderdeel. Op deze wijze worden de vervangingsinvesteringen opgenomen in de vrijval van de kapitaallasten.

- De totale investeringssom bedraagt ca. € 4.174.872
- Het voorbereidingskrediet is € 150.000
- De hoofdsom voor het project/ de annuïteit bedraagt € 4.024.872

'Het eerlijke verhaal' betekent ook dat in de investeringsramingen rekening is gehouden met prijsstijgingen en een post onvoorzien en een relatief beperkte omvang van de terug te vorderen c.q. te compenseren BTW. Daarnaast is gerekend met een kapitaallast op basis van annuïteiten, waarbij per onderdeel de annuïteit gesegmenteerd is aan de hand van het aandeel in de totale stichtingskosten en de looptijd van de afschrijving.

Door op deze wijze te rekenen is de kapitaallasten in de meerjarenbegroting dekkend voor de groot onderhoudskosten en vervangingsinvesteringen op termijn. Daar waar op dit punt nog wel eens verrassingen kunnen ontstaan gedurende de exploitatietermijn, is daar in dit geval op voorhand al rekening mee gehouden.

- Bouwkundige voorzieningen, 40 jaar en 80% van de stichtingskosten;
- Installaties, 15 jaar en 15% van de stichtingskosten;
- Inrichting (vast), 10 jaar en 3% van de stichtingskosten;
- Inventaris (los), 10 jaar en 2% van de stichtingskosten.

Stichtingskosten		€ 4.024.872,12		Annuititeit	Potentiele marktrente	
Basisscenario 't Viltje	Afschrijving jaren	% van de bouwkosten	bedrag	2,50%	1,50%	0,50%
Bouwkundige voorzieningen	40	80%	€3.219.897,70	€128.268,61	€107.631,86	€89.015,76
Installaties	15	15%	€603.730,82	€48.761,22	€45.246,24	€ 41.877,42
Inrichting	10	3%	€120.746,16	€13.796,29	€13.093,00	€12.409,14
Inventaris	10	2%	€80.497,44	€9.197,49	€8.728,63	€ 8.272,73
Totaal			€4.024.872,12	€200.023,61	€174.699,73	€151.575,05

5.1.3. Toelichting Potentiele marktrente

Voor de berekening geldt als uitgangspunt de gehanteerde rekentente van 2,5%. Echter, de werkelijke rente in het geval van projectfinanciering is de laatste jaren steeds verder gedaald en is momenteel rondom het nulpunt. Recente projectfinancieringen geven een beeld van maximaal 0,5 tot 1,5% rente. Uiteraard wordt voor de berekening van annuïteiten de rekenrente gehanteerd. Er wordt echter ook een beeld geschetst van de werkelijke verwachte rente bij de projectfinanciering die naar verwachting in de nabije toekomst nog rond de 0,5 tot 1,5% zal liggen.

5.4. Geactualiseerde exploitatie en het beheer van de MFA

Ten aanzien van de exploitatie is gerekend met reële praktijkcijfers en kengetallen m.b.t. de lasten (personeel, onderhoud, kantoorkosten etc.) en een beperkte brutomarge op de horeca omzet. Dit heeft niet zozeer te maken met voordelig inkopen, als wel dat er uitgegaan wordt van relatief maatschappelijke tarieven voor consumpties en dus geen harde commerciële horecaprijzen. Dat geldt ook voor de huurtarieven. Waar mogelijk wordt aangesloten bij de tarieven per m2 voor sociale, maatschappelijke en commerciële activiteiten in MFA's. Voor de hoofdgebruikers is ook gekeken naar de huidige situatie conform hun jaarrekening en de ruimte die er is om ook voor langere termijn aan de tariefstelling te kunnen voldoen voor een stabiele exploitatie. De vergoedingen voor bewegingsonderwijs zijn vaste gegevens. Met het oog op de splitsing van bewegingsonderwijs in twee locaties, zijn deze baten aangepast. Daarmee zijn de baten geactualiseerd ten opzichte van de fase van de haalbaarheidsstudie wat ook geleid heeft tot een aanscherping in de te maken exploitatielasten.

5.3.1. Baten exploitatieprognose MFA Basisscenario 't Viltje

Onderdeel	Opmerking	Aantal gehuurde m2	€	%	2022
Huur Musis Sacrum / Doe mar wa	Gymzaal	500	€ 60	25,00%	€ 7.500,00
Huur bewegingsonderwijs	Gymzaal	Alleen Bakelaar			€ 11.500,00
Huur sport	Gymzaal	500	€ 60	20,00%	€ 6.000,00
Huur evenementen	Gymzaal	500	€ 90	10,00%	€ 4.500,00
Huur evenementen	MFA	200	€ 120	20,00%	€ 4.800,00
Huur Bibliotheek	Foyer	100	€ 60	60,00%	€ 3.600,00
Huur Fuse / Alternatief	MF zaal 1	100	€ 60	50,00%	€ 3.000,00
Huur theaterzaal	MF zaal 2	150	€ 60	100,00%	€ 9.000,00
Huur EHBO	ntb	50	€ 60	25,00%	€ 750,00
Omzet horeca hoog btw	stelpost	1	€ 35.000	100,00%	€ 35.000,00
Omzet horeca laag btw	stelpost	1	€ 15.000	100,00%	€ 15.000,00
Huur diversen	stelpost	1	€ 15.000	100,00%	€ 15.000,00
Omzet totaal					€ 115.650,00

5.3.2. Lasten exploitatieprognose MFA Basisscenario 't Viltje

In de navolgende tabel zijn de hoofdposten genoteerd van de lasten in de exploitatie van de nieuwe MFA. Voor de berekeningsmethode en een gedetailleerd overzicht¹³ wordt verwezen naar de bijlagen. Voor de berekening van de kapitaallasten wordt verwezen naar paragraaf 5.1.2. waarbij wordt opgemerkt dat de (groot) onderhoudskosten en vervangingen zijn verwerkt in de vrijval in annuïteiten en derhalve niet afzonderlijk worden opgevoerd in de exploitatieprognose.

MFA Bakel	scenario 't Viltje	
Lasten	€	%
Inkoop horeca	€ 22.500	12%
Personeel MFA+Gym	€ 92.197	47%
Huisvestingskosten	€ 50.000	26%
Machine en inventariskosten	€ 15.000	8%
Verkoopkosten	€ 4.000	2%
Algemene kosten	€ 10.500	5%
Totaal	€ 194.197	100%

5.5. Financieel overzicht Scenario MFA-basisscenario locatie café-zaal 't Viltje

In de navolgende tabel is het overzicht opgenomen van de stichtingskosten van het project van de realisatie van de nieuwe MFA in Bakel op de locatie van café-zaal 't Viltje conform het basisscenario. Dit leidt tot een jaarlijkse kapitaallast van (afgerond) €200.000 in de meerjarenbegroting bij een te hanteren rekenrente van 2,5%.

Vervolgens is getoond welk effect de 'communicerende vaten' hebben. Afhankelijk van het gekozen vervolgtraject is het totaal van de opbrengsten uit grondexploitatie en verkoop minimaal € 1,55 mln. Hierbij geldt dat voor de waarde van het Parochiehuus nog uitgegaan is van de WOZ-waarde waarvan aangenomen wordt dat die lager is dan de feitelijke marktwaarde.

¹³ Bijlage XXXX

Financieel overzicht Scenario MFA-scenario locatie café-zaal 't Viltje		
Kosten project	€ 4.024.872	Rekenrente
Kapitaallasten project	€ 200.024	2,50%
Baten GREX De Beek	€ 725.000	
Baten WOZ waarde Parochiehuus	€ 372.000	
Baten verkoopwaarde Fuse	€ 455.000	
Eenmalige opbrengsten	€ 1.552.000	
Eenmalige afschrijving boekwaarde De Beek		-€ 143.000
Eenmalige afschrijving boekwaarde parochiehuus		-€ 46.000
Eenmalige afschrijving boekwaarde Musis Sacrum 25000		-€ 25.000
		-€ 214.000
<i>(Fictieve projectenkosten = stichtingskosten minus eenmalige opbrengsten)</i>	€ 2.686.872	
Verminderde beheerlasten De Beek	€ 36.000	
Verminderde kapitaallasten De Beek	€ 3.000	
Vrijval onderhoudslasten De Beek t/m 2037 (teruggerekend per jaar)	**€ 84.938	€ 1.359.000
Verminderde beheerlasten Parochiehuus	€ 2.000	
Verminderde kapitaallasten Parochiehuus	€ 9.000	
Vrijval onderhoudslasten Parochiehuus t/m 2037 (teruggerekend per jaar)	**€ 5.438	€ 87.000
Verminderde subsidie Parochiehuus	€ 44.000	
Verminderde beheerlasten Fuse	€ 1.000	
Verminderde subsidie ST. OJC Fuse	€ 5.000	
Verminderde kapitaallasten Fuse	€ 3.000	
	€ 193.375	

**De vrijval van de onderhoudslasten is cumulatief t/m 2037 € 1.359.000 in het geval van Sporthal De Beek en € 87.000 in het geval van het Parochiehuus. Dit is teruggerekend naar ene gemiddelde om het effect in de meerjarenbegroting jaarlijks te kunnen tonen en bedraagt respectievelijk € 84.938 en € 5.438 per jaar. Deze onderhoudslasten zijn bovendien gebaseerd op het onderhoudsniveau sober en doelmatig. Er is met deze onderhoudsbudgetten geen rekening gehouden met renovatie of kwaliteits-duurzaamheidsverbetering.

5.4.1. Financieel overzicht Scenario MFA-scenario locatie café-zaal 't Viltje

Wat kost het voorkeursscenario?	Wat is de dekking?
Kapitaallasten à € 200.023,61 (maximaal bij 2,5%) *	o € 200.000 kapitaallasten in de meerjarenbegroting
	o € 15.000 vrijvallende kapitaallasten andere gebouwen
Exploitatieresultaat à € 97.400	o € 39.000 vrijvallende beheerlasten andere gebouwen
	o € 50.000 vrijvallende subsidies
	o Ca. € 90.000 vrijvallende onderhoudslasten p.j. ¹⁴

¹⁴ De jaarlijkse schijf van ca. € 90.000 vrijvallende onderhoudslasten is teruggerekend aan de hand van de meerjaren onderhoudsplanning à € 1.359.000 t/m 2037 van het Parochiehuus en Sporthal De Beek.

6. Sportmigratie gebruikers Sporthal De Beek

6.1. Migratie overzicht

De verhuizing van het bewegingsonderwijs en Musis Sacrum en het vrijspelen van Sporthal de Beek spelen een centrale rol in de haalbaarheid van de MFA Bakel. Conform het collegebesluit d.d. 26 mei 2020, moet het gebruik van sporthal De Beek dan wel elders terecht kunnen. Musis Sacrum is één van de beoogde hoofdgebruikers van de MFA. De vereniging draagt flink bij aan de verlevendiging van het centrum. De hal van Musis Sacrum (aanbouw sporthal De Beek) komt vrij als Musis Sacrum naar de nieuwe MFA Bakel verhuist. Het bewegingsonderwijs zou in de nieuwe MFA, al dan niet in combinatie met 't Zand, gehuisvest kunnen worden. De bezetting en benutting van sportorganisaties in Sporthal De Beek is sterk teruglopend. Sporthal De Beek is verouderd, heeft een matige onderhoudsstaat en kent flinke onderhoudskosten in de komende jaren. Er is dan sprake van behoud conform Sober en Doelmatig, maar niet van renovatie. Door de locatie beschikbaar te maken voor ontwikkeling, komt dit perceel in aanmerking voor grondexploitatie. Dit is conform BBV geen directe dekking voor de realisatie van de MFA Bakel, maar telt wel als communicerend vat in het geheel van het optimaliseren van vastgoed in Bakel. Daarbij vervallen dan de huidige beheer en kapitaallasten. De resterende boekwaarde is beperkt (ca. <150.000). Het volledige rapport van de sportmigratie wordt als bijlage bij dit rapport opgenomen.

De omvang van het migratievraagstuk van structureel sportgebruik van sporthal De Beek is 26:30 uur per week gemiddeld, waarvan 9:15 uur per week direct verplaatst kan worden naar sporthal 't Zand.

- Sporthal De Beek kan maximaal 52% één op één gemigreerd worden, er resteert 48% waar nu geen accommodatie voor is (12:45 uur per week) waarvan 4:45 uur hele hal (SZVB Bakel en BC Bakel) en 8:00 uur 1/2^e hal (overig).
- Het gaat om structureel 180-190 sporters per week. SZVB Bakel benut op maandagavond een hele sporthalvloer met 70 sporters en BC Bakel benut op woensdagavond een hele sporthalvloer (6-7 banen) met 60 sporters.
- Het incidenteel gebruik op vrijdag en zaterdag van respectievelijk SZVB Bakel (1 keer in afgelopen 2 seizoenen) en BC Bakel (3 keer in afgelopen 2 seizoenen) wordt niet meegeteld als structureel sportgebruik. Voor dergelijk incidenteel gebruik zal elders in Gemert-Bakel accommodatie gevonden moeten worden.
- Ook geldt dat de extra capaciteit voor handbalvereniging Tremeg weer retourneert naar de gerenoveerde en beter geschikt gemaakte sporthal Molenbroek.
- Circa 4:30 uur per week betreft gebruik door MKV Milheeze en Veteranenhandbal Milheeze waar wellicht in de kern Milheeze een aangepaste sportaccommodatie voor beschikbaar komt. Deze oplossing kent overigens wel een overgangstermijn.

6.2. Samenvatting bevindingen sportmigratie sporthal De Beek

De belangrijkste bevindingen van de mogelijkheden om Sporthal De Beek vrij te spelen zijn als volgt:

1) Migratie onderwijsgebruik sporthal De Beek:

- a) De gymzaal in de MFA heeft net onvoldoende capaciteit voor al het bewegingsonderwijs van de basisscholen. De capaciteit is 26 klokuren terwijl de scholen 32 klokuren benutten¹⁵ Voorstel: De Bakelaar gymt in de MFA en De Kleine Kapitein gaat gymmen in 't Zand.
- b) Gelet op de geldende normen (o.a. modelverordening onderwijs huisvesting) is het mogelijk ook De Bakelaar in sporthal 't Zand accommodatie voor bewegingsonderwijs te bieden. De loopafstand valt met circa 950m binnen de norm van 1.000m. De Bakelaar ziet sporthal 't Zand niet als geschikte locatie vanwege de routing, veiligheid en bovenal reistijd.

¹⁵ Per 2023 is 2 uur bewegingsonderwijs verplicht

- c) Benodigde aanpassingen: looproute van De Kleine Kapitein naar sporthal 't Zand moet voldoen aan de VNG-normen (voldoende bereikbaar, veilig etc.). Voor sporthal 't Zand moet de inrichting van materialen bewegingsonderwijs worden aangeschaft of overgeheveld van sporthal de Beek.
- 2) Migratie sportgebruik sporthal De Beek:
 - a) Zo'n 700 uur per seizoen (60%) kan gemigreerd worden van De Beek naar sporthal 't Zand en sporthal Molenbroek. Uitwijken naar sporthal Molenbroek is voor met name de jeugd en jongeren niet wenselijk.
 - b) En 460 uur per seizoen is niet te migreren, een groot deel daarvan is structureel gebruik van Bakelse verenigingen. Met nieuw beleid en het uitroosteren van niet Gemert-Bakelse verenigingen is het mogelijk het niet te migreren sportgebruik terug te brengen tot 283 uur per seizoen.
 - c) Voorstel zoekrichtingen: sportzaal Milheeze en/of andere huisvesting in De Rips, en/of samenwerking met particuliere/private ondernemers.

6.2.1. Toelichting bewegingsonderwijs

De analyse van het rooster van sporthal De Beek wijst uit dat het onderwijsgebruik volledig gemigreerd kan worden. De lessen van De Bakelaar (maandag t/m donderdag) gaan naar de MFA met een gymzaal van 364m². De lessen van De Kleine Kapitein op vrijdag passen daar niet meer bij, uitgaande van de wettelijke plicht van 2 klokuren bewegingsonderwijs per 2023. De Kleine Kapitein gaat dan naar sporthal 't Zand. Deze situatie is mede afhankelijk van de ontwikkeling in het aantal leerlingen, groepen, lessen bewegingsonderwijs en kan variëren.

Sporthal 't Zand zal geschikt gemaakt moeten worden voor bewegingsonderwijs: de looproute moet veilig en toegankelijk zijn en de sporttechnische inrichting van sporthal 't Zand wordt aangevuld met inventaris en inrichting voor bewegingsonderwijs. Mogelijk kan de inrichting van sporthal De Beek (deels) worden benut.

6.2.2. Toelichting sportgebruik

Voor het gebruik van De Beek door sport/ en overige organisaties ligt migratie gecompliceerder. Een substantieel deel van het sportgebruik van De Beek kan theoretisch verplaatst worden. Verplaatsing naar bijvoorbeeld Sporthal Molenbroek in Gemert is echter niet realistisch qua afstand en reistijd, wijkt teveel af van de dagelijkse praktijk en beleving en wordt niet geadviseerd. Sporthal 't Zand heeft onvoldoende capaciteit om alle gebruikers van sporthal De Beek op te vangen, dat geldt evengoed voor de MFA Bakel. In de gymnastiekzaal van MFA Bakel is ook de sportvloeroppervlak ongeschikt voor diverse wedstrijdsporten (ideaaliter met een sportvloer van 40x20m).

6.4. Overgangsfase

De ontwikkeling en realisatie van een nieuwe MFA heeft ook na gemeentelijke besluitvorming nog enkele jaren nodig alvorens de in gebruik name werkelijk plaats vindt. Er is minstens sprake van 2 jaar overgangstijd, waarin voor sportverenigingen en overige gebruikers van De Beek nieuwe huisvesting gevonden kan worden. Primair wordt hierbij gedacht aan het benutten van de nog vrije uren in de nieuwe MFA en de roosterruimte in 't Zand. Daarnaast is vanuit Stichting Goo aangegeven dat er ook nog ruimte is in de binnensportruimte in De Rips en staat de sportzaal in Milheeze op de nominatie voor aanpassing en renovatie. Daarnaast zijn er eerste gedachten om Geneneind in Bakel te herontwikkelen. Dit maakt het wellicht mogelijk een binnensportruimte te koppelen aan de bestaande sporthal, waardoor alle sport in Bakel op één locatie gevestigd kan blijven.



7. Overleggen grond en opstallen Café-zaal 't Viltje

Aanvullend op hetgeen genoteerd is in de haalbaarheidsstudie is met de eigenaren van grond en opstallen van café-zaal 't Viltje en grond van het naastgelegen 'plantsoen' overlegd. In het overleg met de eigenaren van het braakliggende perceel is duidelijk geworden dat hierbij mogelijkheden zijn voor een ruil van grond of inzet van de grondwaarde bij een aankoop elders in de gemeente. Hiervoor is een reële 'overnamesom' opgenomen, gebaseerd op een taxatie van grond en opstallen. In lijn met eerdere bevindingen is besproken dat de voorkeur niet uitgaat van een splitsing binnen de MFA. Hiermee wordt bedoeld dat bijvoorbeeld het café commercieel uitgebaat zou worden en de overige bouwdelen, ruimten en voorzieningen een maatschappelijk karakter zouden krijgen. De voorkeur gaat uit naar overdracht/ verkoop van grond en opstallen ineens aan de gemeente.

De getaxeerde waarde van café-zaal 't Viltje is voor de eigenaar niet op voorhand akkoord als koopsom. Dit heeft mede te maken met gedane investeringen en het feit dat naast de taxatiewaarde an sich sprake is van een gunstige verhuurde staat. Een overweging in de gesprekken is geweest om te bekijken of het mogelijk is om op rechtmatige wijze de realisatie van de MFA enkelvoudig onderhands te gunnen aan het bouwbedrijf van de eigenaar. Dit is niet zomaar en onverkort mogelijk en betekent mogelijk het afwijken van vigerend inkoop en aanbestedingsbeleid. Dit kan leiden tot juridische geschillen en/of het moeten terugdraaien van een dergelijke beslissing. Daarbij zou een enkelvoudige gunning leiden tot een complexe situatie tijdens de ontwikkelings- en realisatiefase en mogelijk lang kunnen doorwerken in de exploitatie. Een optie kan zijn de eigenaar van grond + opstallen de opdracht tot realisatie te verstrekken waarna de gemeente het eigendom overneemt na realisatie. Er ligt een uitvraag voor bij Bizob om de juiste werkwijze en contractvorming hierin te adviseren en aan te houden.

In de financiële ramingen zijn tot op heden de getaxeerde waarden opgenomen. Een verhoging van de prijs voor grond en/of opstallen heeft effect op de projectkosten en daarmee de kapitaallasten. Met het oog op het voorkomen van een dergelijke financiële druk, zijn met de eigenaar alternatieven verkend. Zo is ook gesproken over het verkrijgen van een eerste recht van koop op een ander perceel in Bakel. Dit zou bijvoorbeeld het vrijkomende perceel van Sporthal De Beek/ Muis Sacrum kunnen zijn. De eigenaar is voorgesteld dat in dat geval gerekend zal worden met door de gemeenteraad vastgestelde tarieven voor de grond en dat hij het eerste recht van kaders kan verkrijgen. In dat geval is van toepassing dat de eigenaar op basis van door de gemeente aangeleverde kaders een en stedenbouwkundig plan voor potentiële ontwikkeling op De Beek kan opmaken. Dit bevindt zich nog in de onderhandelingsfase.

In het overleg met de eigenaar van café-zaal 't Viltje bevestigt hij het beeld dat, ondanks Corona-invloeden, 't Viltje voorziet in een horecabehoefte onder een brede doelgroep van jongeren en (jong)volwassenen. De eigenaar ziet het liefst een horecagelegenheid zoals 't Viltje behouden aan het Wilbertsplein. Als voorstel is hierbij door de eigenaar genoemd op de activiteiten te verplaatsen naar de locatie van Fuse/ Olleke Bolleke. Het is bekend dat voor dit gebouw echter verkoop bij inschrijving voorzien is.

In een laatste overleg met de eigenaar d.d. 8 maart 2021 is afgesteld dat, bij positief raadsbesluit, het proces van overleg en onderhandelingen wordt opgevolgd met:

- gesprekken om te komen tot bepaling van de werkelijke overnamesom, binnen de projectfinanciering van de MFA;
- Hierbij wordt onder meer om advies gevraagd bij Bizob m.b.t. het inkoop & en aanbestedingsproces, de werkwijze en contractvorming;
- of: verkenning van mogelijkheden op vrijvallende locaties en gebouwen in Bakel of overige ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Gemert-Bakel.

Besluitvorming voor de locatie en het scenario van de MFA bij café-zaal 't Viltje vindt te allen tijde plaats onder het voorbehoud van een positieve uitkomst van verdere onderhandelingen.

8. Scenario's het Parochiehuis (oost / noord)

Op basis van de uitkomsten van het Integraal Adviesteam geldt een 'No Go' voor de voorgestelde scenario's van het Parochiehuis -oost en noord (Kerkstedriessen). Daarmee is een herontwikkeling en herbestemming van het parochiehuis niet uitgesloten. Om een herbestemming mogelijk te maken dient er een traject gevolgd te worden waarbij vanuit het monument het Parochiehuis ontworpen wordt. Met het oog op eerdere besluitvorming om ook scenario's voor het Parochiehuis uit te werken zijn deze, hangende de uitkomsten van o.a. het Integraal Adviesteam, doorgerekend op hoofdlijnen. Volledigheidshalve worden deze wel gepresenteerd, waarbij opgemerkt wordt dat het afzonderlijk interpreteren van de investeringen weinig realistisch is gezien de opmerkingen uit het Integraal Adviesteam.

8.1. MFA-scenario locatie Het Parochiehuis Oost en Noord

Scenario	Parochiehuis Oost	Parochiehuis Noord
Gymzaal	594,00	594
Sporttechnische inrichting en inventaris	€ 30.000	€ 30.000
Mulifunctionele ruimten Parochiehuis Oost	986,00	1.024
Sloopkosten	€ 27.500	€ 27.500
Bouwkosten	€ 2.624.380	€ 2.590.418
Losse inrichting	€ 30.000	€ 30.000
Bouwsom	€ 2.711.880	€ 2.677.918
Projectbegeleiding	€ 54.238	€ 53.558
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 13.559	€ 13.390
Honoraria architect	€ 67.797	€ 66.948
Honoraria Advies techniek	€ 40.678	€ 40.169
Leges/ precario	€ 40.678	€ 40.169
Startkosten	€ 13.559	€ 13.390
Infrastructuur (extern)	€ -	€ -
Prijsstijgingen	€ 27.119	€ 26.779
Planschade / bestuurscompensatie	€ 13.559	€ 13.390
Onvoorzien	€ 29.830,7	€ 29.457,1
Investeringskosten excl. BTW	€ 3.012.899	€ 2.975.167
BTW	€ 442.863	€ 434.940
Investeringskosten incl. BTW	€ 3.455.762	€ 3.410.107
Grondkosten	€ -	€ 625.000
Investeringskosten incl. BTW	€ 3.455.762	€ 4.035.107

Fictief effect op investeringen / gemeentebegroting	Parochiehuis Oost	Parochiehuis Noord
Kosten project	€ 3.305.762	€ 3.885.107
Kapitaallasten project	€ 163.463	€ 192.265
Baten GREX De Beek	€ 725.000	€ 725.000
Baten WOZ waarde Parochiehuis	€ 0	€ 372.000
Baten verkoopwaarde Fuse	€ 455.000	€ 455.000
Eenmalige opbrengsten	€ 1.180.000	€ 1.552.000
Eenmalige afschrijving boekwaarde De Beek	€ 143.000	€ 143.000
Eenmalige afschrijving boekwaarde parochiehuis	€ 0	€ 46.000
Eenmalige afschrijving boekwaarde Musis Sacrum 25000	€ 25.000	€ 25.000
	€ 168.000	€ 214.000
	€ 2.293.762	€ 2.547.107

Fictief effect op exploitatie / gemeentebegroting	Parochiehuus Oost	Parochiehuus Noord
Verminderde beheerlasten De Beek	€ 36.000	€ 36.000
Verminderde beheerlasten Parochiehuus	€ 0	€ 0
Verminderde beheerlasten Fuse	€ 1.000	€ 1.000
Verminderde subsidie Parochiehuus	€ 0	€ 0
Verminderde subsidie ST. OJC Fuse	€ 5.000	€ 5.000
Verminderde kapitaallasten De Beek	€ 3.000	€ 3.000
Verminderde kapitaallasten Parochiehuus	€ 0	€ 0
Verminderde kapitaallasten Fuse	€ 3.000	€ 3.000
Vrijval onderhoudslasten De Beek t/m 2037	€ 84.938	€ 84.938
Vrijval onderhoudslasten Parochiehuus t/m 2037	€ 0	€ 0
	€ 132.938	€ 132.938

Uit het overzicht blijkt dat de hoogte potentiële eenmalige opbrengsten uit grondexploitatie en verkoop van vastgoed ontstaat in het geval van een voorkeursscenario op de locatie van café-zaal 't Viltje. Dit heeft vooral te maken met het daarmee 'vrijspelen' van het Parochiehuus.

De investeringsramingen dienen als fictief te worden beschouwd, want dergelijke bouwvolumes en vormgeving zijn niet passend bij het de monumentale status en het karakter van het Parochiehuus en de directe omgeving. Mocht er al überhaupt ooit sprake zijn van een bouwkundige ontwikkeling bij of rondom het Parochiehuus, dan is het aannemelijk dat dit zal leiden tot een veel complexere inpassing waarbij de uitgangspunten van de voorliggend raming niet van toepassing zijn en de investeringen verwachting veel hoger zullen uitvallen.

8.2. Financiële doorkijk kapitaallasten nieuwbouw sportzaal

Een eerste berekening op hoofdlijnen leert dat de vrijvallende onderhoudslasten van Sporthal De Beek t/m 2037 voor het overgrote of volledige deel dekking kan zijn voor de jaarlijkse annuïteit bij de ontwikkeling van een sportzaal.

Vlekkenplan	14x22m	14x26m	24x28m	
Toegang/veiligheid/verplichtingen	Gymzaal	Gymzaal +	Sportzaal	
Sportvloer	308	364	672	1056
kleed-wasruimen	80	80	160	320
toestellenberging	50	50	60	120
scheidsrechters-/docentruimte	8	8	16	32
technische ruimte	20	20	30	60
Totaal ruimteprogramma netto	466	522	938	1588
oppervlakte verkeersruimten	28	31	56	95 van NVO
ontwerpverlies	9	10	19	32 van NVO
oppervlakte constructies	23	26	47	79 van NVO
Totaal ruimteprogramma bruto	527	590	1060	1794
Raming per m2	1750	1750	1750	
bruto bouwsom	€ 921.515,00	€ 1.032.255,00	€ 1.854.895,00	

Stichtingskosten	€ 2.040.384,50			Annuïteit		
(+10% t.o.v. bouwsom €1.854.895,00)						
Afschrijving jaren	% bouw kosten	bedrag	2,50%	1,50%	0,50%	
Bouwkundige voorzieningen	40	80%	€ 1.632.307,60	€ 65.024,97	€ 54.563,30	€ 45.125,98
Installaties	15	15%	€ 306.057,68	€ 24.719,14	€ 22.937,25	€ 21.229,45
Inrichting	10	3%	€ 61.211,54	€ 6.993,90	€ 6.637,37	€ 6.290,69
Inventaris	10	2%	€ 40.807,69	€ 4.662,56	€ 4.424,88	€ 4.193,76
totaal	100%	€ 2.040.384,50	€ 101.400,57	€ 88.562,80	€ 76.839,88	

9. Vervolgstappen

Dit leidt tot enkele vervolgstappen die mogelijk als bestuursopdracht kunnen worden geformeerd:

- I. Bepaal de locatie van café-zaal 't Viltje aan de Dorpsstraat 22-24 als het voorkeursscenario voor de nieuwe MFA in Bakel, inclusief nieuwe multifunctionele gymnastiek en podiumzaal.
- II. Over te gaan tot uitwerking van een gedetailleerd stedenbouwkundig plan, VO/DO, inclusief investerings- en exploitatiebegroting en gebruiksovereenkomsten, de hoofdgebruikers en een afvaardiging van Parochiehuis hierbij te betrekken, en de onderhandelingen met eigenaren van grond en opstallen van de voorkeurslocatie af te ronden.
- III. Vervolgstappen te nemen m.b.t. vrijkomende locaties, grond en opstallen als gevolg van de MFA-ontwikkeling:
- IV. Verkoop van locatie Fuse/Olleke Bolleke conform voorwaarden (zoals omvat in voorstellen behorend bij zaaknummer 16594-2021) waarbij het gebouw als monument behouden blijft.
- V. Het herbestemmen en/of verkoop van het Parochiehuis waarbij het gebouw als monument behouden blijft voor de gemeenschap en de toekomstige functie(s) moet bijdragen aan dit behoud van het monument.
- VI. Vervolg met onderzoek en afstemming om de binnensportvoorzieningen te verplaatsen naar het Geneneind in Bakel, door het vrijvallende onderhoudsbudget te benutten voor de dekking van de kapitaallasten van nieuwbouw en na de zomer van 2021 te komen met een integraal voorstel naar uw Raad met een antwoord op de haalbaarheid hiervan. Met als doel: het vrijspelen van het perceel/ de locatie van sporthal De Beek inclusief het gebouw van Musis Sacrum.

Bijlage. Adviezen Integraal Adviesteam / Adviesochtend VT-OB

Opmerkingen Integraal Advies m.b.t. scenario Het Parochiehuus Oost

Het Integraal Adviesteam geeft op het getoonde schetsontwerp en scenario van een MFA ontwikkeling naast het Parochiehuus aan de oostzijde een negatief advies. Zij is niet akkoord m.b.t. diverse onderdelen die hieronder staan genoemd.

Opmerking adviesteam	Opmerking projectteam MFA Bakel
1. De bebouwing is te fors voor de locatie	Gymzaal wordt verdiept aangebouwd en door gelaagdheid en natuurlijke elementen impact op omgeving geminimaliseerd.
2. Het groene karakter en waardevolle bomen (groene kaart) gaan verloren	Er gaan 5 bomen verloren.
3. Voorgestelde aanbouw zou een groot deel van de gevels van het parochiehuus aan het zicht onttrekken	Het betreft de oostgevel. Door verdiept en gelaagd te bouwen wordt de impact geminimaliseerd
4. Er worden niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd	Er zijn 11 parkeerplaatsen nodig. Parkeren (deels) op perceel achter Het Parochiehuus (Kerksedriessen2+4)??

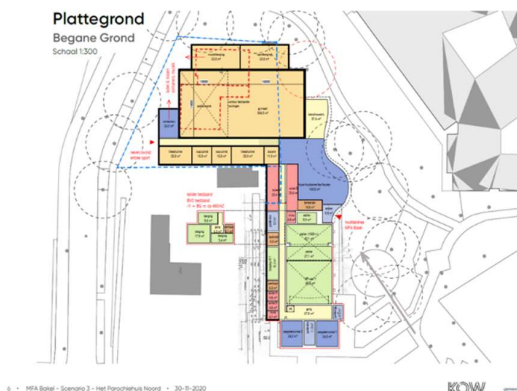
Opmerkingen Integraal Advies m.b.t. scenario Het Parochiehuus Noord i.r.t. Oost

Het Integraal Adviesteam heeft in haar advies ten aanzien van de aanbouw noordzijde direct een vergelijking getrokken met het aangepaste schetsontwerp voor het scenario van het Parochiehuus aan de oostzijde. De beknopte conclusie is dat zij negatief adviseren omdat de negatieve impact op het rijksmonument en de omgeving te groot is.

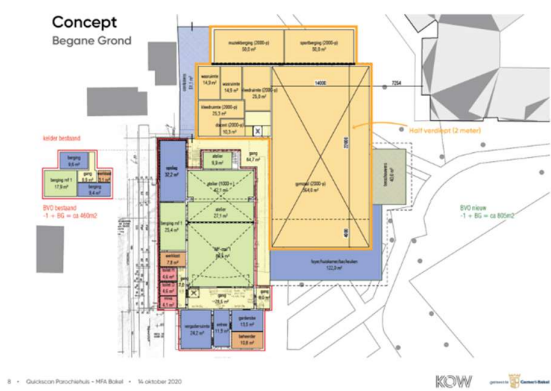
- De multifunctionele gymzaal wordt aan de noordzijde van Het Parochiehuus aangebouwd.
- De foyer/huiskamer/bibliotheek bevindt zich in de transparante koppeling tussen Het Parochiehuus en de aangebouwde multifunctionele gymzaal.
- De huiskamer is open en uitnodigend voor omwonenden wat gebruik van voorzieningen stimuleert.
- In dit scenario wordt niet verdiept gebouwd.
- In dit scenario worden de beeldbepalende gevels en raampartijen van Het Parochiehuus niet afgeschermd
- In dit scenario is de impact op omliggend groen aanzienlijk minder (zie onderstaande schetsen)



Scenario Parochiehuus Noordzijde



Scenario Parochiehuus Oostzijde



Stedenbouw	2020/12/15 Niet akkoord. Met dit schetsplan wordt het zicht vanuit de Gemertseweg op het rijksmonumentale Parochiehuis beter geborgd en worden er meer bomen gespaard dan in het andere voorstel voor de verbouwing van het Parochiehuis. Echter nog steeds staat een groot aantal bomen te dicht op het bouwvolume waardoor deze waarschijnlijk niet gespaard kunnen blijven. Alleen wanneer er speciale voorzieningen getroffen worden kunnen deze bomen blijven. Aan de Kerkedriessen ontstaat een “achterkant situatie”. Aan deze zijde zijn de bergingen en de noodingang gepositioneerd. Dit is gezien het karakter van de woonstraat onwenselijk. Daarnaast is het volume aan de straat veel te fors en niet passend bij de bebouwingstypologie. De toegevoegde sportzaal schaadt het uitzicht vanuit en de bezonning op het verzorgingshuis. In het plan wordt een groot bebouwingsoppervlak toegevoegd. In het schetsplan zijn geen parkeerplaatsen opgenomen. In de omgeving is geen ruimte om extra parkeerplaatsen toe te voegen.
Cultuurhistorie	2020/12/15 Het parochiehuis is een rijksmonument. Vanwege de status dient het plan ook ter beoordeling aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd. Een dergelijke uitbreiding van een rijksmonument dient visueel onderschikt aan het monument te worden. Dat is nu niet het geval. Er dient een bouwhistorisch onderzoek inclusief waardering en bouwfaserings volgens de richtlijnen van de RCE uitgevoerd te worden zodat de monumentencommissie de aanvraag goed kan beoordelen. https://www.cultureelerfgoed.nl/publicaties/publicaties/2009/01/01/richtlijnen-bouwhistorisch-onderzoek Aangezien het niet alleen een uitbreiding betreft, maar tevens ook een herbestemming van het parochiehuis is het raadzaam om ook een restauratiearchitect te betrekken bij de plannen, zodat de nieuwe plannen passend zijn bij de cultuurhistorische waarden van het pand. Het rijksmonument is leidend en niet de uitbreiding.
Groen en landschap <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i> <i>Landschappelijke inpassing</i> <i>Ruimte en landschap</i>	2020/12/15 Ruimte en landschap Het plan is voor de ruimte en het functioneren van de parkzone een verbetering ten opzichte van het vorige plan. Echter omdat de parkeerplaatsen ontbreken is het de vraag of het uiteindelijk gerealiseerd kan worden met behoud van voldoende kwaliteit van de openbare ruimte Kwaliteitsverbetering van het landschap Niet van toepassing. Ook de groennorm is niet van toepassing. Landschappelijke inpassing Een groot deel van de bestaande bomen kan niet duurzaam in stand gehouden worden omdat binnen de wortelzone gebouwd gaat worden. Hier zullen speciale voorzieningen (N.B.! Hoge kosten) voor moeten worden gemaakt of het plan moeten worden aangepast.
Beeldkwaliteit	2020/12/15 De welstandsnota en kadernota is van toepassing. De kern van Bakel wordt gezien als een cultuurhistorisch waardevol gebied (welstandszone 1). Het wisselend bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand te worden gehouden. De bouwmassa's dienen in korrelgrootte en kapvorm te zijn afgestemd op de belende bebouwing. De vorm van de gymzaal dient te passen binnen deze bebouwingsstructuur. Dit bouwdeel is veel te fors. Het voorgestelde plan voldoet qua architectuur en typologie niet aan de welstandsnota.
Verkeer <i>Verkeer en parkeren</i> <i>Toetsing bereikbaarheid</i> <i>brandweer</i>	Verkeer en parkeren 2020/12/15 De functies in het bestaand parochiegebouw blijven intact, terwijl 2 twee-onder-een-kap-woningen worden gesloopt. De uitbreiding voorziet in een gymzaal met

	kleedruimten, ondersteunde horecafunctie en bijbehorende ruimtes. Het gaat om 890m² aan uitbreiding, waarvan 635m² aan ruimtes behorende bij de sportzaal (parkeernorm sportzaal) en de resterende ruimtes van 255m² ter ondersteuning van de MFA (parkeernorm cafetaria). Rekening houdend met het salderen van de bestaande woningen en aanwezigheidspercentages neemt op de maatgevende werkdag/koopavond de parkeerbehoefte toe met 17 extra parkeerplaatsen. Hiervoor is geen parkeeroplossing voorzien, dus het plan is vooralsnog niet akkoord. Er is ook geen oplossing voor de fietsenstalling aangegeven, maar hiervoor lijkt in de openbare ruimte voldoende ruimte aanwezig. Toetsing bereikbaarheid brandweer 2020/12/15 Akkkoord, geen opmerkingen
Water	2020/12/14 THD Per m² nieuwe verharding dient 60 liter waterberging te worden gemaakt. De bodem is goed infiltrerend, dus er kan bijvoorbeeld een wadi worden toegepast. Rekening houden met beheerbaarheid (maaïen/schoonhouden van bladval). Een plat dak leent zich bij uitstek voor het toepassen van een groendak (waarbij mogelijk waterberging wordt toegepast). Een groendak past qua uitstraling bij de groene omgeving. Daarnaast is een groendak gunstig voor de isolatie van het pand.
Conclusies en randvoorwaarden	2020/12/15 Niet akkoord. De negatieve impact op het rijksmonument en de omgeving is te groot.
Archeologie	2020/10/20 Het plangebied is aangemerkt als archeologisch waardevol. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 0,4m onder het maaiveld archeologisch onderzoek gedaan moet worden.

Opmerkingen Integraal Advies m.b.t. scenario café-zaal 't Viltje

Dit heeft plaatsgevonden op 2020/11/10. De wensen en bedenkingen zijn verwerkt in het 2^e meer gedetailleerde schetsontwerp. Toelichting schets

- Het is een open gebouw met twee hoofd delen: de voorzijde met de huiskamer en multifunctionele ruimten en de achterzijde met de multifunctionele gymzaal en bijbehorende voorzieningen. Aan de Viltstraat wordt aanvullend groen gerealiseerd.
- De gymzaal is verdiept gebouwd om zo toch 7 meter vrije hoogte te kunnen realiseren en de impact op de omgeving te beperken. De gymzaal moet iets worden verdiept ten opzichte van de bestaande kelder; aandachtspunt is dus de afwatering.
- Het idee is om de voorzijde aan de Dorpsstraat meer te openen, deze is nu vrij gesloten en door een meer open uitstraling wordt de huiskamer/ MFA meer verbonden met het plein.
- De hoofdentree ligt aan de Dorpsstraat. Aan de Viltstraat is de zij entree die voorziet in toegang voor o.a. bewegingsonderwijs.
- In SO 1 was de gymzaal niet geheel tegen de achterzijde van het perceel getekend om enigszins weg te blijven uit de achtertuinen van de burens. In SO 2 is dit aangepast.
- De muziekberging en toeschouwersruimte bevinden zich op de begane grond. Het idee achter de muziekberging op de begane grond ligt in het feit dat de muziekinstrumenten ook buiten gebruikt worden en zo beter bereikbaar zijn voor transport. De koppeling naar de gymzaal is voorzien via een lift. Voor de gymnastiekmaterialen speelt dat namelijk niet (de berging voor gymnastiekmaterialen bevindt zich dus gelijkvloers t.o.v. de gymzaal). Indien de muziekberging gelijkvloers zou komen te liggen, dan zal daar een hellingbaan moeten komen die ca een halve verdieping hoogte moet overbruggen.

Stedenbouw 2020/11/10	Door de hoofdingang aan de Dorpsstraat te realiseren heeft het MFA een goede verbinding met het centrum van Bakel. Aan de Viltstraat wordt ruimtelijk veel winst behaalt: door het openen van de gevel en het toevoegen van groen ontstaat er, aan de zijde die nu nog gesloten oogt, meer ruimtelijke kwaliteit. Het groen aan de rechterzijde is onjuist vormgegeven: dit ligt deels over de Dorpsstraat. Door de gymzaal deels te verdiepen wordt geprobeerd om de impact op de omgeving beperkt te houden. In de schets is nog niet goed te zien hoe er wordt omgegaan met de blinde gevel van de gymzaal. Er dient voorkomen te worden dat er een grote eentonige muur aan de Viltstraat gerealiseerd wordt.
Cultuurhistorie 2020/11/10	Café 't Viltje en achterliggende bebouwing zijn geen monument of beeldbepalend pand. Wel is het gelegen aan het historisch bebouwingslint van Bakel en in de directe omgeving van enkele rijksmonumenten. Advies vanuit cultuurhistorie is om aan te sluiten bij dit historisch bebouwingslint. Handhaven van de bestaande hoofdvorm is daarom akkoord.
Groen en landschap 2020/11/10 <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i> <i>Landschappelijke inpassing</i> <i>Ruimte en landschap</i>	De ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte wordt beter door dit plan. Echter de noodzakelijke parkeervoorzieningen zijn nog niet opgelost. Onderzoek naar waar dat moet plaatsvinden in de openbare ruimte of op het perceel zal nog moeten gebeuren. Omdat dit geen woningbouwontwikkeling is, is de groennorm niet van toepassing.
Beeldkwaliteit 2020/11/10	De welstandsnota en kadernota is van toepassing. De kern van Bakel wordt gezien als een cultuurhistorisch waardevol gebied (welstandszone 1). Het wisselend bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand te worden gehouden. De bouwmassa's dienen in korrelgrootte en kapvorm te zijn afgestemd op de belende bebouwing. De vorm van de gymzaal dient te passen binnen deze bebouwingsstructuur. Het oude gebouw dient herkenbaar te blijven. Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden. De zijkant dient niet transparant gemaakt te worden. Een glazen bouwdeel tussen twee meer gesloten bouwmassa's is voorstelbaar, mits deze als ondergeschikt bouwdeel wordt vormgegeven.
Verkeer 2020/11/10 <i>Verkeer en parkeren</i> <i>Toetsing bereikbaarheid brandweer</i>	Akkoord. Het plan voorziet in circa 550m² aan gymzaal gerelateerde ruimten en circa 600 m² aan bijeenkomstruimten onder toepassing van de parkeernormen voor "sportzaal" en "café/bar/cafetaria" resulteert dit in een parkeerbehoefte van 37 parkeerplaatsen. In de bestaande situatie is hier een MFA van 1.300m² BVO gesitueerd. Met inachtneming van een parkeernorm "café/bar/cafetaria" zijn hiervoor 65 parkeerplaatsen nodig. Rekening houdend met aanwezigheidspercentages voor de functies Café (bestaand), Sociaal Cultureel (nieuw, bijeenkomstruimtes) en Sport (nieuw, gymzaal) neemt de parkeerbehoefte af tot tenminste 11 parkeerplaatsen op de werkdagmiddag. Daardoor neemt de druk op de openbare ruimte af, ondanks het opheffen van 5 parkeerplaatsen (4 parkeervakken en 1 oprit) en 2 garageboxen. Toetsing bereikbaarheid brandweer 2020/11/10Akkoord, geen opmerkingen
Water	
Conclusies en randvoorwaarden 2020/11/10	Onder bovenstaande voorwaarden akkoord.
Archeologie 2020/11/10	Het plangebied ligt in een gebied van archeologische waarde. Dit betekent dat bij ingrepen groter dan 100m² en dieper dan 0,4m onder het maaiveld archeologisch onderzoek gedaan moet worden. Dit geldt ook voor sloop van de bestaande bebouwing.

Integraal advies*		
Aanvrager: Edwin van Miltenburg 06-11626140	Fase:	Datum adviesochtend:
Locatie: Gemertseweg 2 (Het Parochiehuus) en Dorpsstraat (café-zaal 't Viltje)	Principeverzoek ☒	2021/01/28
Zaaknummer:	Voorontwerpbestemmingsplan ☐	
Zaakbeheerder:	Ontwerpbestemmingsplan ☐	
	Vastgesteld bestemmingsplan ☐	
Omschrijving verzoek:		
Het projectteam MFA Bakel heeft voor de locatie Het Parochiehuus en café-zaal 't Viltje scenario's uitgewerkt voor een Multifunctionele Accommodatie in de kern van Bakel. Alle scenario's zijn eerder al voorgelegd aan het Integraal Adviesteam en al dan niet in aangepaste vorm een 2^e maal behandeld tijdens de Adviesochtend VT-OB. Het projectteam wil e.e.a. nu ter besluitvorming aan het college van B&W sturen. In het projectencollege van 19 januari jl. is onder meer aan de orde gekomen dat het college van B&W graag geïnformeerd wil worden of de adviezen van het Integraal Adviesteam in voorliggende scenario's gelezen moeten worden als 'NO GO's'. Ook ten aanzien van het uiteindelijke raadsvoorstel wenst het projectteam graag rekening te kunnen houden met mogelijk GO/NO-GO's van dergelijke scenario's en/of een eventuele voorkeursvariant van het Integraal Adviesteam. - Voor het MFA scenario op de 't Viltje, Dorpsstraat 22-24 te Bakel (zie bijlage A-2020432_20201130_SO - Scenario 1) heeft het Adviesteam eerder gesteld: Adviesochtend VT-OB d.d. 2020/11/10: Onder bovenstaande voorwaarden akkoord [nb: voorwaarden zijn verwerkt in het advies]. - Voor het MFA scenario op de locatie Parochies Oostzijde, Gemertseweg te Bakel (zie bijlage A-2020432_20201130_SO - Scenario 2) heeft het Adviesteam eerder gesteld: Adviesochtend VT-OB d.d. 2020/12/15: 2020/10/27 Niet akkoord. De bebouwing is te fors voor de locatie. Het groene karakter en waardevolle bomen (groene kaart) gaan verloren. Voorgestelde aanbouw zou een groot deel van de gevels van het parochiehuus aan het zicht onttrekken. Er worden niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. - Voor het MFA scenario op de locatie Parochies Noordzijde, Kerkstedriessen 2-4 te Bakel (zie bijlage A-2020432_20201130_SO - Scenario 3) heeft het Adviesteam eerder gesteld: Adviesochtend VT-OB d.d. 2020/12/15: Niet akkoord. De negatieve impact op het rijksmonument en de omgeving is te groot. Wij verzoeken het Integraal Adviesteam aan te geven: - In het geval van de scenario's bij Parochiehuus waar het advies 'Niet akkoord' is gegeven, dient dit gelezen te worden als een NO GO? Vallen deze scenario's af als mogelijke ontwikkelingslocaties voor de MFA? - Indien de drie scenario's (toch) met elkaar vergeleken worden, wat is dan voor het integraal adviesteam de voorkeursvariant MFA Bakel; scenario 1, 2 of 3? - Kan het Adviesteam haar visie geven op mogelijke inhoudelijke zaken m.b.t. planschades in het geval van scenario 1,2 of 3? De drie meest recente schetsontwerpen zijn toegevoegd. Hier is op 27-01-2021 voor de volledigheid ook een 'basisvariant' van 't Viltje aan toegevoegd, zie bijlage: A-2020432_20210127_SO - Scenario 1a - Basis-scenario. Dit schetsontwerp van scenario 't Viltje bevat nu enkele optionele keuzes en is mede op aangeven van eerder opmerkingen uit het Integraal Adviesteam aangepast. NB: m.b.t. het Parochiehuus: voorzien is dat het Parochiehuus sowieso blijft behouden als gebouw, maar dat bij een locatiekeuze voor 't Viltje gekeken wordt naar een andere functie/herbestemming met behoud van de monumentale status. Veel dank voor uw advies.		

Adviesochtend:	
Stedenbouw	2021/01/28 Vanuit stedenbouw is alleen de variant bij 't Viltje onder eerder genoemde voorwaarden voorstelbaar. De twee varianten bij het parochiehuis hebben een te grote impact op het monument en op de groene zone rondom het gebouw. Beide voorstellen (2 en 3) zijn daarom ruimtelijk niet voorstelbaar. Voor de locatie bij 't Viltje is het volgende eerder als advies gegeven: <i>Door de hoofdingang aan de Dorpsstraat te realiseren heeft het MFA een goede verbinding met het centrum van Bakel.</i> <i>Aan de Viltstraat wordt ruimtelijk veel winst behaalt: door het openen van de gevel en het toevoegen van groen ontstaat er, aan de zijde die nu nog gesloten oogt, meer ruimtelijke kwaliteit. Het groen aan de rechterzijde is onjuist vorm gegeven: dit ligt deels over de Dorpsstraat.</i> <i>Door de gymzaal deelt te verdiepen wordt geprobeerd om de impact op de omgeving beperkt te houden. In de schets is nog niet goed te zien hoe er wordt omgegaan met de blinde gevel van de gymzaal. Er dient voorkomen te worden dat er een grote eentonige muur aan de Viltstraat gerealiseerd wordt.</i> Het gebouw heeft aan de voorzijde (Dorpsstraat) en aan de zijkant (Viltstraat) een entree: dit zorgt voor een goede relatie met beide straten. De blinde gevel van de gymzaal is nog een punt van zorg, het is nog niet duidelijk hoe deze gevel 'interessant' vorm gegeven kan worden. Het adviesteam kan overigens geen advies geven over mogelijk planschade. Dit zal overlegd moeten worden met een zaakbeheerder of jurist.
Cultuurhistorie	2021/01/28 Vanuit cultuurhistorie is scenario 1 voorstelbaar. Scenario 2 en 3 zorgen voor een te grote aantasting van het rijksmonumentale parochiehuis en de waardevolle groenelementen daarbij en zijn daarom niet voorstelbaar.
Groen en landschap <i>Kwaliteitsverbetering van het landschap</i> <i>Landschappelijke inpassing</i> <i>Ruimte en landschap</i>	Ruimte en landschap 2021/01/28 Vanuit groen en landschap is scenario 1, café-zaal 't Viltje, voorstelbaar. Scenario 2 en 3: niet voorstelbaar. Beide zorgen voor een zwaar negatieve impact op de beschermde bomen in parkachtige setting. Bomen hebben status als monumentale solitair, conform Groene kaart. Scenario 1: voorstelbaar. Extra aandacht voor de oude knotlindes in de Viltstraat. In eerste instantie m.b.t. het ontwerp van m.n. de hoge gymzaal. Een van de knotlindes staat voor de te realiseren gymzaal. De kroonanzet van de boom begint op een stamhoogte van circa 3 meter. De bomen worden om de paar jaren geknot tot aan de stompen van de zijtakken. De bomen hebben vóór het knotten een ruimtebeslag van circa 5 meter qua kroondiameter (dus circa 2,5 m in radius). Tussen de boomkroon (in z'n grootste afmeting) en de hoge gevel dient een veilige afstand van minstens 1,5 meter aanwezig te zijn. Dat betekent dat de vrije ruimte tussen boomstam en gevel circa 4 meter zou moeten zijn. Met de beschikbare gegevens kan niet beoordeeld worden of deze afstand gehaald wordt. De open groenvakken waar de knotbomen in staan moeten in de huidige vorm en op het huidige maaiveld niveau behouden blijven. Indien mogelijk de groenvakken vergroten.

	In tweede instantie extra aandacht t.a.v. de sloop- en realisatiefase: het is nodig om op basis van het definitief ontwerp en het concept sloopplan een BomenEffectAnalyse (BEA) te laten uitvoeren. De BEA moet inzicht geven op welke wijze de bomen en hun groeiplaats tijdens de sloop- en realisatiefase duurzaam beschermd kunnen worden. De conclusies en maatregelen uit de BEA kunnen het sloopplan en het realisatieplan beïnvloeden. Het voorkomen van negatieve effecten van bijvoorbeeld noodzakelijke grondwaterbemaling en ongewenste verdichting van de groeiplaatsen dient in de BEA te worden meegenomen. Kwaliteitsverbetering van het landschap Landschappelijke inpassing
Beeldkwaliteit	2020/01/28 1. In het geval van de scenario's bij Parochiehuys waar het advies 'Niet akkoord' is gegeven, dient dit gelezen te worden als een NO GO? Vallen deze scenario's af als mogelijke ontwikkelingslocaties voor de MFA? De 'No Go' geldt voor de voorgestelde scenario's. Een herontwikkeling en herbestemming van het parochiehuys is daarmee niet uitgesloten. De scenario's die opgesteld zijn voor het parochiehuys zijn opgesteld vanuit een programma en niet vanuit het monument. Dit betreft een verkeerde aanpak voor het gebouw. Het adviesbureau dat gekozen is, is bekend met nieuwbouw locaties en niet met (rijks)monumenten en zijn zich er niet van bewust dat een andere aanpak hiervoor noodzakelijk is. Om een herbestemming mogelijk te maken dient er een adviesbureau in de hand te worden genomen die bekend is (met het herbestemmen) van erfgoed (https://vawr.nl/leden/). En die vanuit het monument ontwerpt en niet vanuit een programma. 2. Indien de drie scenario's (toch) met elkaar vergeleken worden, wat is dan voor het integraal adviesteam de voorkeursvariant MFA Bakel; scenario 1, 2 of 3? <i>Scenario 1:</i> is akkoord bevonden, mits aan onderstaande voorwaarden wordt voldaan: De welstandsnota en kadernota is van toepassing. De kern van Bakel wordt gezien als een cultuurhistorisch waardevol gebied (welstandszone 1). Het wisselend bebouwingsbeeld van herkenbare individuele panden dient in stand te worden gehouden. De bouwmassa's dienen in korrelgrootte en kapvorm te zijn afgestemd op de belende bebouwing. De vorm van de gymzaal dient te passen binnen deze bebouwingsstructuur. Het oude gebouw dient herkenbaar te blijven. Bij verbouw en renovatie dient de oorspronkelijke gevelopbouw, materiaaltoepassing en kleurgebruik gerespecteerd te worden. De zijkant dient niet transparant gemaakt te worden. Een glazen bouwdeel tussen twee meer gesloten bouwmassa's is voorstelbaar, mits deze als ondergeschikt bouwdeel wordt vormgegeven. <i>Scenario 2 en 3:</i> Het parochiehuys is een rijksmonument. Vanwege de status dient het plan ook ter beoordeling aan de gemeentelijke monumentencommissie worden voorgelegd. De locatie ligt in welstandszone 1. Er dient met de vorm aangesloten te worden op het karakter van de omgeving. Conform welstandsnota dient er historiserend te worden gebouwd. Het voorgestelde plan wijkt sterk af van de omgeving en is daarmee niet akkoord <i>Conclusie: in de huidige vorm is alleen scenario 1 onder voorwaarden voorstelbaar.</i> 3. Kan het Adviesteam haar visie geven op mogelijke inhoudelijke zaken m.b.t. planschades in het geval van scenario 1,2 of 3?

		De adviesochtend adviseert niet ten aanzien van planschades. Deze vraag dient bij een zaakbeheerder te worden neergelegd.
Verkeer <i>Verkeer en parkeren</i> <i>Toetsing bereikbaarheid brandweer</i>		Verkeer en parkeren 2021/01/28 Alleen de variant met een MFA ter plaatse van 't Viltje (scenario 1) is uit oogpunt van verkeer en parkeren akkoord, omdat hier is voorzien in voldoende aanbod aan parkeerplaatsen. Bij de andere varianten (scenario 2: 11 ppl tekort scenario 3: 17 ppl tekort) voldoet het plan niet aan de Nota Parkeernormen en is derhalve niet akkoord. Onduidelijk is welke aanpassingen aan scenario 1 zijn doorgevoerd ten opzichte van het getoetst plan in november 2020 en of dit gevolgen heeft voor de parkeerbalans. Toetsing bereikbaarheid brandweer 2021/01/28 Geen opmerkingen
Water		
Conclusies en randvoorwaarden		2021/01/28 Vraag 1 Scenario 2 en 3 (parochiehuis) zijn vanuit de adviesochtend ruimtelijk niet voorstelbaar. Dit betekent een NO GO. Vraag 2 Scenario 1 is onder voorwaarden voorstelbaar: • De blinde gevel van de gymzaal dient een goede en interessante vormgeving te hebben. • Er dient aandacht te zijn voor de knotlindes aan de Viltstraat (zie advies groen). • De open groenvakken waar de knotbomen in staan moeten in de huidige vorm en op het huidige maaiveld niveau behouden blijven. Indien mogelijk de groenvakken vergroten. • extra aandacht t.a.v. de sloop- en realisatiefase: het is nodig om op basis van het definitief ontwerp en het concept sloopplan een BomenEffectAnalyse (BEA) te laten uitvoeren (zie advies groen). • Scenario 2 is niet voorstelbaar. Scenario 3 is niet voorstelbaar. Vraag 3 Het adviesteam doet geen uitspraken over mogelijke planschades. Dit zal besproken moeten worden met een jurist of zaakbeheerder.

Bijlage. Ontwerpsuggesties DsvB

Bijgaand onze ontwerpsuggesties en gedachten inzake beide locaties en in algemene zin.

Locatie 't Viltje

- Viltstraat/Dorpsstraat/kerkpad
- Entree aan de Dorpsstraat en daarmee een behoefte van ruimte om binnen te komen.
- Relatie St Wilbertsplein
- Relatie omliggende bebouwing
- Relatie omliggende bebouwing (woonhuizen)
- Korrelgrootte
- Geleding
- Relatie oud /nieuw
- Transformatie, versus volledige sloop-nieuwbouw
- Onderzoek naar authentieke (kap) onderdelen van de Zwaan/oude boerderij
- Maximale transparantie naar Dorpsstraat en het maken van de hoek naar de Viltstraat
- Beeldbepalende historische gebouwen meenemen in conceptvorming die in het verleden aan het plein en Dorpsstraat hebben. Denk aan het klooster. Niet dat de gevels daarvan één op één overgenomen zouden moeten worden, natuurlijk. Maar ze zouden als inspiratie kunnen dienen voor een vernieuwend, fris ontwerp. En tegelijkertijd richting kunnen geven aan (aanvaardbare) hoogte- en zichtlijnen.
- Referentie Winnie Maas, Schijndel

Locatie Parochiehuis

- Gemertseweg/Kerksedriessen/Wilbertsdries
- Benadering van de gebouwen
- Extra opgave auto parkeren
- Relatie centrumschil/centrum St. Wilbertsplein
- Verbinding St Wilbertsplein
- Relatie omliggende bebouwing (woonhuizen)
- Korrelgrootte
- Geleding
- Relatie oud /nieuw
- Juist gebruiken om het bestaande groen en route te versterken in driehoek Pastorie/Wilbertsdries/Parochiehuis
- Toevoeging moet zorgen voor een aantrekkelijker straatbeeld met behoud van het bestaande
- Referentie nieuwe speelhuis Helmond

Algemene zin

- Zichtbaarheid van het gebruik en de functie
- Toegevoegde waarde van de functies aan het centrum expliciet maken
- Schaal passend in het dorp
- Hedendaags, maar wel met karakter en lef
- Verdiepte aanleg van de gymzaal overwegen
- Nadenken over een kap op de gymzaal zodat de blokkendoos geen dominant beeld oplevert. In combinatie met verdiepte aanleg meer kan opgaan in de omgeving

Bijlage. Specificatie lasten exploitatiebegroting MFA

Personeelsinzet m.b.t. MFA Bakel naar functie/taken					m.b.t. Sportzaal MFA naar functie/taken		
Beheer-manager	Beheer	Bediening	Schoonmaak		Beheer	Schoonmaak	
ma	4	0	3	2	ma	3	1
di	4	0	3	2	di	3	1
wo	4	0	3	2	wo	3	1
do	4	0	3	2	do	3	1
vr	4	0	6	2	vr	3	1
za	4	0	6	2	za	3	1
zo	4	0	4	2	zo	3	1
totaal	28	0	28	14	totaal	21	7
bruto	28	0	28	14	bruto	21	7
FTE	0,78	0,00	1,08	0,39	FTE	0,58	0,19

		FTE	gem loonsom	Payroll factor	loonkosten werkgever
Personeel MFA	Beheer - manager	0,78	€ 50.000	1	€ 38.889
	Bediening / horeca	1,08	€ 30.000	1	€ 32.308
Personeel Gym	Beheer / schoonmaak	0,58	€ 20.000	1	€ 11.667
	Schoonmaak (Senzer?)	0,58	€ 10.000	1	€ 5.833
	Cursus / opleiding		€ 1.000	stelpost/ft e	€ 3.500
		3,02	0,335707502		€ 92.197

Inkoop horeca	€ 22.500	Machine en inventariskosten	€ 15.000
Inkoopmarge	45%	Kleine aanschaffingen	€ 1.000
		Reservering vervanging machines e.d.	€ 10.000
		Onderhoud	€ 2.000
Huisvestingskosten	€ 50.000	Huur	€ 2.000
Huur Gemeente	€ -	Overige	€ -
Onderhoud door derden	€ 10.000		
Vaste lasten (OZB)	€ 4.500	Algemene kosten	€ 10.500
Vaste lasten (verzekering)	€ 14.320	Telefoonkosten	€ 1.500
Gas	€ 14.320	Portikosten	€ 500
Elektriciteit (incl. teruglevering)	€ -	Kantoorbenodigdheden	€ 1.000
Water	€ 500	Drukwerk	€ 1.500
Vaste lasten waterschap	€ 360	Contr., abonn. en heffingen	€ 2.500
Organisator evenementen	€ -	Voedsel, drank en genotmiddelen	€ 1.000
Beveiliging	€ 5.000	Algemene verzekeringen	€ 2.000
Diverse huisvestingskosten	€ 1.000	Overige algemene kosten	€ 500
Verkoopkosten	€ 4.000		
Advertentiekosten*	€ 2.000		
Reclamekosten	€ 2.000		
Schoonmaakkosten	€ 10.740		

Bijlage. Mindmap bij project MFA Bakel

