

Haalbaarheidsonderzoek MFA Bakel



‘De huiskamer van Bakel’

Datum

31 mei 2020

Kenmerk

ER-Prae.2020.05.31 Studie MFA Bakel

Door

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

In opdracht van

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

1.	Inleiding.....	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Voorgeschiedenis Centrumontwikkeling Bakel	1
1.3.	Gemeentelijke besluitvorming	1
1.4.	Onderzoeksopzet	1
1.5.	Uitgangspunten en kaders	2
1.6.	Afwegingscriteria haalbaarheid	4
2.	Inventarisatie	5
2.1.	Scenario locaties	5
2.2.	Interviews maatschappelijke organisaties 2018-2019	5
2.3.	Inventarisatie maatschappelijke organisaties 2020	6
2.4.	Overige maatschappelijke activiteiten	10
2.5.	Gebouwenlijst Gebouwenbeheer	11
2.6.	Boekwaarden en WOZ-waarden	11
2.7.	Gymnastiekzaal	12
2.8.	Effect op sportaccommodaties in Bakel	13
2.9.	Conclusies inventarisatie	15
3.	Inhoudelijke/ruimtelijk opzet en benutting van de MFA.....	16
3.1.	Toelichting	16
3.2.	Afwegingskader MFA	16
3.3.	Conditie en voorwaarden organisaties	17
3.4.	Ruimtelijke opzet van de MFA	17
3.5.	Programmering	20
3.6.	Haalbaarheid vanuit ruimtelijk perspectief	22
3.7.	Relatie met andere locaties, accommodaties en organisaties	23
3.8.	Conclusies PvE	25
4.	Onderzochte scenario's MFA	26
4.1.	Uitgangspunten en kengetallen in de investeringsramingen	26
4.2.	Scenario 1: Aanbouw van een gymnastiekzaal bij Café-zaal 't Viltje	26
4.3.	Scenario 2: Herontwikkeling Café-zaal 't Viltje tot MFA + gymnastiekzaal	29
4.4.	Scenario 3: aanbouw van een gymnastiekzaal + MFA-ruimten bij het Parochiehuis	31
4.5.	Scenario 4: de MFA als 'HUB' in Bakel	32
4.6.	Conclusies scenario's	35
5.	Beheer en exploitatie	36
5.1.	Uitgangspunten en relevante aspecten	36
5.2.	Argumenten om te kiezen voor een bepaalde beheervorm	37
5.3.	Bevindingen beheer & Exploitatie	39
5.4.	Financieel	40
6.	Advies en aanbevelingen	43
6.1.	Overwegingen	43
6.2.	Locaties en voorkeursscenario	44
6.3.	Aanbevelingen Procesvervolg	46

Bijlagen.....	48
Bijlage 1. Uitgangspunten en randvoorwaarden MFA Bakel	48
Bijlage 2. Huidige Maatschappelijke activiteiten/accommodaties/voorzieningen	50
Bijlage 3. Leerlingenprognoses BO	51
Bijlage 4. Activiteitenprogramma Diepstratenzaal	52
Bijlage 5. Gebouwenlijst Gebouwenbeheer	54
Bijlage 6. Capaciteit binnensportaccommodaties	55
Bijlage 7. Bezetting en gebruik sporthal De Beek	55
Bijlage 8. Multicriteriamatrix	56
Bijlage 9: GREX De Beek (verstrekt in vertrouwelijkheid)	57

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het is gewenst de haalbaarheid te onderzoeken van de realisatie van een Multifunctionele Accommodatie (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. Daarnaast zijn er nog vijf projecten in ontwikkeling die bijdragen aan het doel van een verbeterd en verlevendigd centrum van Bakel. De projecten zijn opgestart en hebben een eigen doorlooptijd.

1. Het St. Wilbertsplein als ontmoetingsplek
2. Van doorgaande weg naar bestemming
3. MFA als Huiskamer van Bakel
4. Versstraat en Pleisterplaats
5. Wonen in en rond het centrum
6. Oudste dorp van Brabant aan de Peelrandbreuk

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. In het onderzoek is aangesloten bij de al eerder gevoerde gesprekken van eind 2018 en in 2019 met verenigingen, maatschappelijke organisaties, inwoners en ondernemers.

Het resultaat is een inhoudelijk en ruimtelijk programma van eisen, locatiebeschrijvingen en een financiële doorkijk van de verschillende scenario's. Het programma van eisen is afgestemd met de belanghebbenden. Het haalbaarheidsonderzoek is daarmee niet beperkt tot één MFA als locatie en gebouw, maar omvat ook scenario's en uitwerkingen van herhuisvesting van bestaande voorzieningen.

1.2. Voorgeschiedenis Centrumontwikkeling Bakel

In 2016 heeft DsvB een dorpsvisie met een actieplan opgesteld waarin de herontwikkeling van het centrum als prioriteit is benoemd. In 2017 en 2018 is een centrumvisie opgesteld, gevolgd door een stedenbouwkundig plan in 2019 en 2020. Er hebben met veel stakeholders al gesprekken en verkenningen plaatsgevonden met betrekking tot het centrumplan en de MFA. Er zijn ideeën, wensen, eisen en uitgangspunten geformuleerd. Uit deze gesprekken blijkt ook dat er veel draagvlak is voor een MFA. Daarom is ervoor gekozen om over te gaan tot een concrete uitwerking in de vorm van een haalbaarheidsonderzoek. Een MFA in het centrum van Bakel heeft consequenties voor bestaande accommodaties, voorzieningen en organisaties. Het gemeentelijk perspectief op één MFA is o.a. om maatschappelijk vastgoedbezit in te zetten om voorzieningen, instellingen, functies en verenigingen naar het centrum halen. Er zijn kansen en (on)mogelijkheden om ook met particulieren samen te werken en efficiëntie te verkrijgen in de inzet van gebouwen.

1.3. Gemeentelijke besluitvorming

In de gemeentebegroting 2020 en meerjarenraming 2021-2023 is voor twee projecten geld opgenomen. Voor de herinrichting van het Sint Wilbertsplein is en voorbereidingskrediet in 2020 opgenomen evenals een investeringsbedrag in 2022 van € 4.000.000 voor de realisatie van een MFA. Voor de investeringsparagraaf geldt dat voor de MFA dit bedrag ter beschikking wordt gesteld na besluitvorming in de gemeenteraad. De gemeente Gemert-Bakel verwacht op basis van de gesprekken die in 2018 en 2019 zijn gehouden, voldoende draagvlak te hebben voor een multifunctionele accommodatie (hierna MFA) in Bakel. Dit bleek ook tijdens de op 4 december 2019 gehouden informatiebijeenkomst in het Parochiehuis, waarbij aandacht is besteed aan het ontwerp voor het centrumplan en de MFA-studie. Een MFA moet de huiskamer voor het dorp worden. Het centrum van Bakel moet weer bruisen. De gemeente en partners willen (maatschappelijke) activiteiten – en dus ook het verenigingsleven – weer naar het centrum terughalen. Dit geeft een impuls aan de levendigheid van het centrum.

1.4. Onderzoeksopzet

De opdracht luidt: *onderzoek de concrete, ruimtelijke en inhoudelijke behoefte en breng de opties voor één MFA in Bakel in beeld, inclusief de financiële consequenties. En beschrijf de effecten op (achterblijvende) voorzieningen en organisaties bij enkele locatiescenario's.*

Het onderzoek is uitgevoerd door uitvoerig deskresearch, locatiebezoeken en diverse interviews met (potentiele) gebruikers van de MFA Bakel. Bestaand beleid en eerdere onderzoeken en rapportages m.b.t. een MFA in Bakel zijn geïnventariseerd op aanknopingspunten voor het haalbaarheidsonderzoek in 2020. In 2018 en 2019 heeft de gemeente gesproken met verschillende verenigingen, maatschappelijke instellingen en heeft een openbare inloopbijeenkomst plaatsgevonden. Enkele van deze organisaties is aan te merken als mogelijke hoofdgebruiker van de MFA Bakel. Dat betekent dat zij in de regel dagelijks en jaarrond gebruiker kunnen zijn of als organisatie nauw betrokken zijn bij de activiteiten die georganiseerd worden in een MFA. In onderstaande tabel staan deze partijen weergegeven. Deze partijen zijn in januari en februari 2020 geïnterviewd en betrokken bij de totstandkoming van het programma van eisen.

o Bibliotheek	o Fuse
o Musis Sacrum	o Café zaal 't Viltje
o De Zorgboog/ de Wilbertsdries (Diepstratenzaal)	o OBS De Kleine Kapitein
o Het Parochiehuis	o Kindcentrum De Bakelaar

In mei 2020 is bij de betrokken organisaties de in de 1^e onderzoeksfase geconstateerde uitdagingen, oplossingsrichtingen en het programma van eisen van de MFA getoetst. Hierbij zijn ook de eerder in 2018 en 2019 betrokken verenigingen en maatschappelijke organisaties geraadpleegd. De gekozen digitale werkwijze is in de plaats gekomen van een informatiebijeenkomst in Bakel met het oog op COVID-19 maatregelen.

1.5. Uitgangspunten en kaders

In het locatieonderzoek MFA Bakel wordt rekening gehouden met uitgangspunten en randvoorwaarden die volgen uit beleid en het stedenbouwkundig plan, de centrumvisie Bakel en het Beleidsplan Gebouwen van de Gemeente Gemert-Bakel.

o Centrumvisie

De betekenis van een multifunctionele accommodatie wordt in de Centrumvisie als volgt beschreven: *in Bakel moet de multifunctionele accommodatie de huiskamer voor het dorp worden. Een plek waar inwoners en bezoekers elkaar de hele dag door kunnen ontmoeten. Deze "huiskamer voor Bakel" kan goed gecombineerd worden met een horeca-functie.* De visie geeft mogelijke programmaonderdelen mee en ook potentiële locaties:

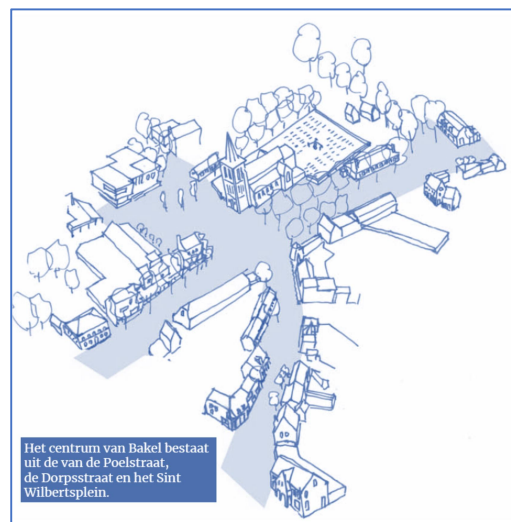
- o Café-zaal 't Viltje
- o Fuse/ Olleke Bolleke
- o De Sint Willibrorduskerk
- o Het Parochiehuis

Afbakening centrumgebied:

Het centrum van Bakel bestaat uit de Van der Poelstraat, de Dorpsstraat en het Sint Wilbertsplein. Ondersteunende functies liggen in de centrumschil.

Concentratie functies in het centrum:

Voor maximale levendigheid in het centrum is het zaak zoveel mogelijk functies voor Bakel in het centrum te concentreren. Maatschappelijke functies en dan vooral een multifunctionele accommodatie zouden het centrum als ontmoetingsplek nog verder kunnen ondersteunen.



De Centrumvisie Bakel benoemt ook mogelijke programmaonderdelen voor de MFA, zoals een repetitieruimte voor een muziekvereniging, een muzieschool, vergaderruimtes (voor verenigingen), een bibliotheek, jongeren- en seniorenactiviteiten, horeca, een tentoonstellingsruimte c.q. bezoekerscentrum/ 'Bakels museum' en een Gymzaal. In het rapport wordt inzichtelijk gemaakt welke typen maatschappelijke activiteiten momenteel op welke locaties in Bakel worden georganiseerd. En dus welke eventueel naar een MFA kunnen verhuizen. In een beknopte locatieanalyse bekijken we de haalbaarheid om maatschappelijke activiteiten en bewegingsonderwijs en eventueel overige binnensport naar de MFA Bakel te verplaatsen. Er ontstaan dan ook scenario's voor het herontwikkelen van overgebleven locaties.

- Financieel kader

Het door de raad begrote investeringsbedrag in 2022 van € 4.000.000 voor de realisatie van een MFA wordt in deze fase van haalbaarheid gehanteerd als vaststaand financieel kader. Het investeringsbedrag wordt gezien inclusief BTW. Met het oog op landelijke en gemeentelijke ontwikkelingen wordt het niet opportuun geacht dat extra financiën voor investeringen beschikbaar komen. Daarnaast dient elk scenario voorzien te worden van een globale exploitatieprognose die eveneens invloed uitoefent op de meerjarenbegroting en daarmee de gemeentelijke besluitvorming. In de uitwerking van de scenario's wordt wel rekening gehouden met het in kaart brengen van reële kosten, ook als deze hoger oplopen dan het beschikbare investeringsbedrag. Op die wijze kan de financiële haalbaarheid van scenario's getoetst worden.

- Centrumvisie: Revitalisering centrum Bakel

De Centrumvisie Bakel (mei 2018) geeft achtergrondinformatie en aanknopingspunten als aanvulling op de vastgestelde dorpsvisie. In de centrumvisie staat over het clusteren van maatschappelijke voorzieningen: *“er moet onderzocht worden of het mogelijk is om verenigingen terug te halen naar bestaande horeca ofwel bestaande maatschappelijke panden of een MFA. Voor het bij elkaar brengen van de verenigingen, ruimten voor vergaderingen, een gymzaal en dergelijke in een MFA zijn naar omvang een aantal plekken mogelijk”*.

- Beleidsplan gebouwen

Het vastgoedbeleid bepaalt dat in iedere kern van de gemeente Gemert-Bakel minimaal één “maatschappelijke kernaccommodatie” is gevestigd. Dit is een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin de maatschappelijke functies zijn geconcentreerd. In het beleid worden onder meer de volgende uitgangspunten gegeven: De MFA is eigendom van de gemeente (uitgangspunt 1 en 2) en wordt geëxploiteerd door één hoofdhuurder (uitgangspunt 9). Aan verenigingen en stichtingen wordt een kostprijs dekkende huur gerekend van € 94,- per m² bruto vloeroppervlak, waar zij geen voor of nadeel van mogen hebben. Compensatie van deze huur vindt plaats via de subsidieverordening (uitgangspunt 12).

- Subsidiebeleid

De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar Uitvoeringsvoorschriften behorende bij de Algemene Subsidieverordening Gemert-Bakel 2014 het volgende bepaald ten aanzien van ‘gemeenschapshuizen’:

Voor subsidie komen uitsluitend gemeenschapshuizen in aanmerking voor zover:

- sprake is van een door het college van burgemeester en wethouders erkend gemeenschapshuis;
- een werkwijze wordt gevolgd conform de uitgangspunten zoals verwoord in de notitie “Harmonisatie subsidiëring gemeenschapshuizen/ Uitgangspunten van beleid, een herijking” (1999);
- de uitgangspunten voor subsidiëring van de gemeenschapshuizen is verder vastgelegd in de “Notitie ten behoeve van het vaststellen van de subsidiebudgetten voor 5 gemeenschapsaccommodaties voor de jaren 2004, 2005 en 2006” zoals vastgesteld door de raad in haar vergadering van februari 2004;
- Per kern kan slechts één gemeenschapshuis worden erkend. De bedragen van de gemeenschapshuizen zijn voor de jaren 2012-2014 bevroren en niet gekort met 25%

Aan gemeenschapshuizen wordt een subsidie toegekend op basis van de volgende subsidiegrondslagen:

- 100% van de goedgekeurde kapitaallasten en/of huurlasten;
- 50% van de beheerkosten afgeleid van de bezetting van het gemeenschapshuis aangevuld met een budget afgeleid van het inwoneraantal van de kern waarvoor het gemeenschapshuis functioneert;
- 75% van de energielasten;
- 100% van de lasten voor groot onderhoud (o.b.v. 2003);
- een indexering van jaarlijks 3,75%.

In aanvulling op de genoemde grondslagen kan een aanvullende subsidie worden toegekend op grond van een of meerdere maatwerkfactoren.

Nb: Uit het subsidiebeleid kan strikt genomen worden geconcludeerd dat slechts één MFA c.q. gemeenschapshuis in Bakel wordt erkend. Indien die erkenning onlosmakelijk verbonden is met subsidieverstrekking, ontstaat tussen het Parochiehuus en de nieuwe MFA een concurrentiepositie, afhankelijk van het gekozen scenario. Het Parochiehuus is momenteel aangemerkt als gemeenschapshuis in de kern Bakel en ontvangt subsidie. Als de MFA wordt gerealiseerd is aan de orde hoe om te gaan met de subsidie aan het Parochiehuus omdat dit strikt genomen conform subsidiebeleid komt te vervallen. Of: dat de MFA het zonder subsidie zou moeten stellen. Indien beide accommodaties en exploitaties subsidie kunnen ontvangen, dan dient hier expliciet toe te worden besloten.

1.6. Afwegingscriteria haalbaarheid

De vraag of een MFA in Bakel wel of niet haalbaar is, wordt beantwoord door de scenario's te toetsen aan enkele vooraf bepaalde criteria. De criteria komen voort uit bestaand beleid en hangen samen met de lokale infrastructuure- en stedenbouwkundige relaties als ook het Centrumplan. In de haalbaarheidsstudie worden de criteria benut als denkkader om de scenario's transparant te doorlopen.

De criteria zijn:

- 1) De locatie potentie:
 - a) Hoe geschikt is de locatie voor de vestiging van een MFA?
 - b) Wat zijn de voorwaarden van de ligging, routing, bereikbaarheid en het parkeren?
- 2) De omgevingspotentie:
 - a) Welke gevolgen heeft de vestiging van een MFA op deze plek voor de omgeving?
 - b) Wat is de verwachten bijdrage op de verlevendiging van het centrum?
- 3) De accommodatiepotentie
 - a) Hoe geschikt is het bestaande vastgoed voor de vestiging van een MFA en wat moet er worden veranderd of toegevoegd?
 - b) Wat is de mogelijkheid om te fungeren als 'Huiskamer voor inwoners van Bakel'
- 4) Organisatie en Financiën
 - a) Hoeveel kost de vestiging van een MFA op deze plek?
 - b) Wat is het construct van eigendom en het model van beheer & exploitatie?
- 5) Planning
 - a) Hoe lang duurt het voordat een MFA op deze plek open kan?

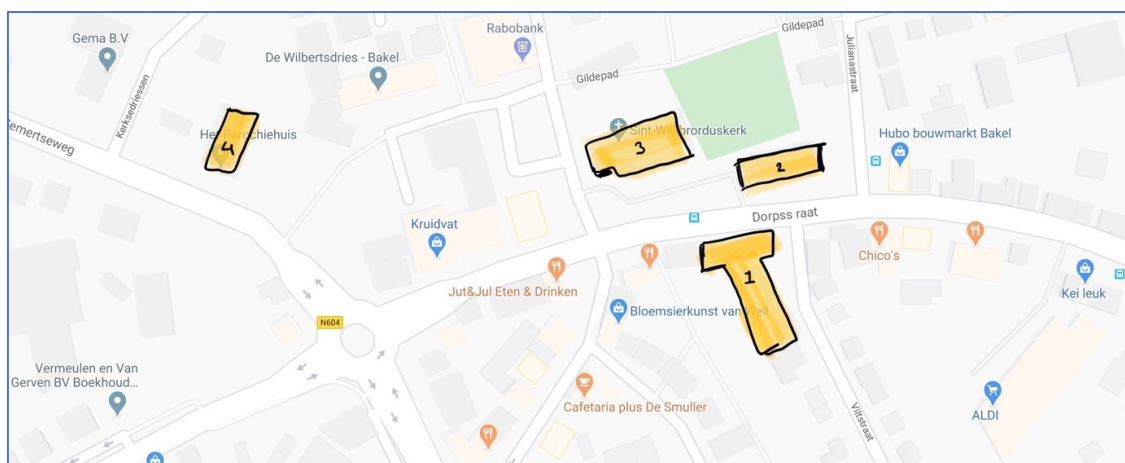
2. Inventarisatie

Het antwoord op de vraag of een MFA in het centrum van Bakel haalbaar is, hangt af van een aantal zaken. Ten eerste moeten uitgangspunten en randvoorwaarden duidelijk zijn. Ten tweede moet het huidige aanbod van maatschappelijke activiteiten in beeld zijn (en daarmee de vraag naar accommodatie en voorzieningen). Het resultaat is een globaal programma van eisen dan inpasbaar dient te zijn op de beoogde locaties. Deze locaties vormen met derde onderdeel van de haalbaarheid.

2.1. Scenario locaties

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

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



2.2. Interviews maatschappelijke organisaties 2018-2019

De inventarisatie naar de haalbaarheid van een MFA in Bakel is sinds 2018 in een versnelling gekomen. In 2018, 2019 en recent in 2020 zijn maatschappelijke partners geïnterviewd en hebben verschillende werkbijeenkomsten plaatsgevonden. De partijen waarmee is gesproken en of waar een inventarisatie naar is gedaan in het kader van het locatieonderzoek zijn:

EIGEN ACCOMMODATIE	GEEN EIGEN ACCOMMODATIE
1. St. jeugdcentrum Bakel Jong Nederland	1. Stichting kindervakantiewerk Bakel
2. Bijenvereniging De Klaverbloem	2. EHBO Vereniging Bakel
3. CV de Pierewaaiers	3. KBO Bakel
4. Zorgboog/ Bibliotheekpunt	4. Ziekentriduüm Bakel
5. Harmonie Musis Sacrum (incl. opleiding Twirlgroep)	5. Stichting Kienen in Bakel
6. Muziekvereniging Doe mar Wa	6. Gemengd koor Kunst en Vermaak
7. Jeu de Boulesclub Du-Tjut Bakel	7. Jeugdnatuurwacht Bakel: vooral buitengebied
8. Heemkundekring	8. St. Nicolaas comité: 1 weekend per jaar
9. Willibrordusgilde	9. La Vivacite: repeteren in 't Viltje
10. IVN	
11. OJC Fuse	

2.2.1. Conclusies interviews 2018-2019

Opvallend in de constructief verlopen gesprekken in 2018 en 2019 was de brede vertegenwoordiging tijdens de overleggen en het inzicht dat is verkregen in het gevarieerde aanbod en de betrokkenheid van de organisaties in Bakel. *“Het maatschappelijk middenveld van Bakel is gevarieerd en vormt een breed aanbod aan activiteiten die bijdragen aan de leefbaarheid van de kern Bakel. Tegelijkertijd staat het georganiseerde middenveld onder druk – zoals overal in de gemeente -. Het aantal leden en actieve vrijwilligers neemt af. De organisaties realiseren zich dat meer samenwerking in de toekomst noodzakelijk is om het hoofd boven water te houden. De wil om samen te werken is er zeker, de organisaties hechten daarbij aan behoud van een eigen identiteit.*

Vooralsnog is men niet proactief in samenwerking, omdat de urgentie om iets te doen nog ontbreekt. Opvallend is het verschil van oplossingsgericht c.q. vernieuwend denken van de bestuurders. Er is een wezenlijk verschil in flexibiliteit in denken en doen bij de jongere generatie bestuurders. Ervaren bestuurders – zij die al jarenlang een organisatie besturen – zijn vooral goed in beheren en in stand houden. Alle organisaties met een eigen accommodatie zijn zich bewust van de luxepositie die zij hebben met een eigen accommodatie; waar ze altijd gebruik van kunnen maken als zij dat willen. Tegelijkertijd zijn kosten van het onderhoud en beheer nog te overzien, omdat er veel zelfwerkzaamheid is van beheerders en andere vrijwilligers.

Er is destijds een breed draagvlak geconstateerd voor eventuele verhuizing naar een nieuwe MFA in het centrum van Bakel. Die behoefte was echter nog niet gekwantificeerd als totaal vraagstuk. Wel per individuele organisatie. Er is destijds niet overlegd met de sportverenigingen die gebruik maken van sporthal De Beek of de verenigingen die gebruik maken van sporthal 't Zand.

2.3. Inventarisatie maatschappelijke organisaties 2020

Op 4 december 2019 was er in het Parochiehuis in Bakel een informatiebijeenkomst over het programma 'Een levendig centrum in Bakel'. Eén van de onderdelen van deze bijeenkomst was de MFA in Bakel. Aansluitend op de avond is begin 2020 is gestart met de vervolgesprekken met maatschappelijke instellingen, verenigingen en ondernemers. Met als doel om te komen tot een programma van eisen voor een MFA in Bakel. Een aantal partijen heeft aangegeven (onder voorwaarden) bereid te zijn te verhuizen naar een MFA. Een definitief standpunt is nog niet genomen. In mei 2020 zijn op digitale werkwijze de partners gevraagd een standpunt in te nemen m.b.t. deelname in de MFA. De maatschappelijke organisaties die de meeste impact hebben op een MFA worden hierna en in het Programma van Eisen beschreven.

2.3.1. Harmonie Musis Sacrum

Musis Sacrum zet zich in voor de muzikale ontwikkeling en een breed activiteiten aanbod om "samen muziek en dans te delen, van jong tot oud". De vereniging bestaat uit een harmonie(orkest), slagwerkgroep en twirldansgroep en verzorgt diverse activiteiten voor het dorp: peuterdans, les op school en diverse voorstellingen. Musis Sacrum heeft een eigen accommodatie gekoppeld aan sporthal De Beek. Deze voormalige gymzaal is ingericht voor diverse onderdelen van Musis Sacrum. De vereniging beschikt naast de zaal ook over een bestuurskamer, eigen bergingen en opslagruimten. Er wordt gebruik gemaakt van twee voormalige kleedkamers van sporthal De Beek. Voor (grotere) evenementen en wedstrijden gebruikt Musis Sacrum sporthal De Beek. De vereniging heeft 142 betalende leden (conform subsidie aanvraag 2020) en speelt letterlijk en figuurlijk een belangrijke rol in de levendigheid van Bakel. De accommodatie is in eigendom van Musis Sacrum (Recht van Opstal). De vereniging is verantwoordelijk voor het (groot)eigenaren onderhoud en vervangingsinvesteringen. De vereniging ontvangt totaal € 16.833 subsidie. Gelet op de leeftijd van de accommodatie worden op termijn aanzienlijke investeringen verwacht. Daarom is een eventuele verhuizing naar een MFA in het centrum voor Musis Sacrum – onder voorwaarden – bespreekbaar.

2.3.2. Parochiehuis

Het Parochiehuis in Bakel is een multifunctionele accommodatie. Het is onder meer een theater, ontmoetings- en vergaderlocatie. De Stichting het Parochiehuis verzorgt de exploitatie en het onderhoud. De gemeente verstrekt aan de stichting jaarlijks een subsidie van € 43.672. Het bestuur van de stichting ziet zich als een verhuurder van accommodatie. Haar rol is dus het verzorgen van ruimte waar gebruikers hun activiteiten houden. Het bestuur ziet het Parochiehuis niet als een dorps huis en dus ook niet als 'huiskamer'. Het bestuur ziet het Parochiehuis als 'huis' voor verenigingen en is sterk behoudend in meer markgericht (c.q. commerciële exploitatie).

2.3.3. Fuse / Olleke Bolleke

Met Fuse wordt verwezen naar het gebouw van Stichting O.J.C. (Open Jongeren Centrum) Fuse in Bakel. Dit is het jongerencentrum van Bakel. In Fuse wordt een divers programma van spel en ontspanningsactiviteiten aangeboden gericht op jongeren. De stichting heeft de accommodatie aan de Dorpsstraat 25 'om niet' in bruikleen van de gemeente. De exploitatie- en onderhoudskosten zijn voor rekening van de stichting, met uitzondering van het groot (eigenaren) onderhoud. De gemeente verstrekt de stichting jaarlijks een subsidie van € 5.715. Het bestuur ambieert een groei in de programmering; evenementen zijn de voornaamste inkomstenbron. De huidige locatie nabij het plein en evenemententerrein is cruciaal voor het voortbestaan van Stichting O.J.C. Fuse, aldus het bestuur.

De brede welzijnsorganisatie LEV groep organiseert jongerenactiviteiten in de accommodatie. Fuse organiseert zelf iedere laatste vrijdag van de maand 'Place 2 Be', de Soos waar tientallen jongeren uit groep 7/8 en eerstejaars middelbare scholieren samen zijn. Het naastgelegen pand (voormalig Olleke / Bolleke) staat leeg. Het bestuur van Fuse heeft ideeën voor het naastgelegen pand en zou het graag betrekken bij haar gebouwdeel. Er zijn echter ook andere geïnteresseerde (horeca) ondernemers. De keuze voor de definitieve inzet van het voormalige Olleke / Bolleke is afhankelijk van de besluitvorming over dit haalbaarheidsonderzoek.

2.3.4. De Wilbertsdries (Zorgboog)

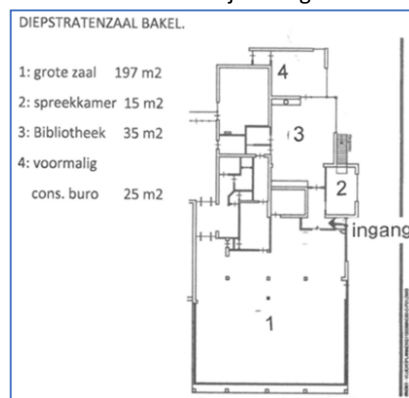
De Wilbertsdries is het verzorgingstehuis in Bakel (De Wilbertsdries 43). De zaal ligt aan het Wilbertsplein en is gekoppeld aan de Wilbertsdries. De Zorgboog is eigenaar en daarmee verantwoordelijk voor de Wilbertsdries. Het is een traditioneel 'bejaardenhuis'. Er worden veel activiteiten georganiseerd voor senioren uit Gemert-Bakel. De Diepstratenzaal van circa 272m² vervult hierbinnen een cruciale rol. Op termijn is minstens renovatie van de Diepstratenzaal nodig. Het gebouw dateert van 1974 en is voor het laatst aangepast in 2001. De Diepstratenzaal heeft een bijzondere positie m.b.t. een MFA in het centrum van Bakel. Met het vastgoed- en dagelijks management van De Zorgboog is daarom intensief gesproken. Men is bereid om 'out of the box' te denken daar waar het gaat om de Diepstratenzaal. De zaal is nu dagelijks in gebruik voor het aanbieden c.q. faciliteren van maaltijdverzorging en diverse sociale activiteiten aan bewoners. Dit zijn jaarrond dagelijkse activiteiten. Hier nemen bewoners van de Wilbertsdries aan deel, maar ook senioren die in de directe omgeving wonen. De Zorgboog stelt daar niet per definitie vastgoedeigenaar, exploitant of beheerder te hoeven zijn. Wat meespeelt in de overwegingen van De Zorgboog is dat zij in de praktijk zien dat de soort en zwaarte van de zorg toeneemt. Het kabinetsbeleid is al langer om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen in plaats van in dure verzorgingstehuizen.

Nieuwe sociale woonvormen voor ouderen, zoals woonzorgzones, zijn landelijk de nieuwe norm. Het verzorgingstehuis blijft een uitkomst voor de ouderen zonder sociaal netwerk. Er komt een andersoortige druk op de zorg en aangeboden diensten zoals maaltijdverzorging. Het geniet daarom ook niet de voorkeur om dergelijke diensten volledig uit huis te plaatsen, juist de korte afstand is ook een voorwaarde voor een laagdrempelige deelname aan ontmoetingen voor bewoners. Dus het verhuizen van deze activiteiten naar bijvoorbeeld 't Viltje of andere locaties zou te veel drempelverhogend werk. Hierbij geldt als aandachtspunt dat de Diepstratenzaal met een dergelijk dagdagelijks gebruik door bewoners ook beperkingen kent in het multifunctionele en flexibele karakter voor andersoortige activiteiten.

Diepstratenzaal

De koppeling van het gebouw en de functie van de zaal is niet los te bezien, dat toont ook het activiteitenprogramma van de Diepstratenzaal¹. Het merendeel van de benutting vindt plaats vanuit, door en voor de bewoners van de Wilbertsdries. 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. Ook is de vraag wat de gemeentelijke verantwoordelijkheid is bij het aanbieden van maaltijdverzorging en diverse sociale activiteiten in de Diepstratenzaal. In deze fase van de haalbaarheidsstudie is de Diepstratenzaal daarom onze inziens:

- niet mogelijk als MFA-locatie an sich;
- wél mogelijk als onderdeel van een scenario waarbij MFA-activiteiten worden verspreid over accommodaties in het centrum van Bakel. We noemen dit "een MFA als HUB".
- Dit sluit niet uit dat efficiëntie en een optimalisering van gastheerschap kan worden gevonden in combinatie met een MFA in Bakel. Dit vormt een onderdeel van verdere uitwerking in hoofdstuk 6 (beheer en exploitatie).



2.3.5. Bibliotheek De Lage Beemden

Bibliotheek De Lage Beemden heeft in Bakel een bibliotheekpunt in De Wilbertsdries (35m²). De bibliotheek is circa 25 uur per week geopend. Deze openstelling is dankzij de beheerder van De Wilbertsdries die de bibliotheek opent en sluit. Als de bibliotheek zelf moet openen en sluiten is circa 11 uur per week haalbaar. De bibliotheek levert nu een beperkt programma in Bakel, vooral geënt op leesvaardigheid.

¹ Bijlage 4: Activiteitenprogramma van de Diepstratenzaal

Alle andere locaties van de bibliotheek zijn gevestigd in een MFA. Bibliotheek De Lage Beemden zou ook in Bakel graag in een MFA c.q. huiskamer gevestigd worden. In dat geval kan de focus op dienstverlening worden verruimd naar alle 5 de pijlers: uitleen, programmalijnen leesvaardigheid, samenwerking scholen, taalhuis en activiteitenprogramma.

2.3.6. Sint-Willibrorduskerk (Bakel)

De kerk in Bakel maakt onderdeel uit van de parochie van de Heilige Willibrordus Gemert-Bakel. De verwachting is dat in Nederland door de ontkerkelijking steeds meer kerken hun religieuze functie gaan verliezen. De prognose is dat een kwart van alle kerken in de komende tien jaar de deuren sluit. (www.kaski.nl) of een nadere functie krijgen. De kerk in Bakel heeft momenteel een (hoofdzakelijk) religieuze functie en fungeert voor diensten (vieringen waarbij mensen bij elkaar komen om te bidden en te zingen, te luisteren en na te denken over God en het leven van Jezus) en Sacramenten (speciale momenten in de kerk) zoals: het doopsel, de eerste Heilige Communie, het vormsel, boete en verzoening, ziekenzalving, huwelijk en wijding. De kerk is in een brede inventarisatie wel eens genoemd als potentiële locatie voor meer multifunctionele programmering. Het programma en de benoemde zes projecten in de centrumvisie (2018) hebben diverse raakvlakken. In een eerste fase wordt gewerkt aan de herinrichting van een deel van het Sint Wilbertsplein aan de hand van het thema 'kerk in het groen', o.a. door het terugbrengen van een speel- en ontmoetingsplek. De oorsprong van deze visie ligt onder andere in het Gebouwenplan² van Parochie H. Willibrordus, Gemert-Bakel. Een route die momenteel wordt bewandeld voor het verkrijgen van subsidie om een kerkenvisie op te stellen. De gemeente heeft hiertoe in overleg met de Parochie op 5 februari jl. een subsidieverzoek van € 25.000 voor (extern) onderzoek gericht aan de Rijksdienst van het cultureel Erfgoed. De toekenning van de subsidie is in het 2^e kwartaal van 2020 voorzien. Ervan uitgaande dat vervolgens een extern adviseur en opsteller van de kerkenvisie wordt aangezocht en het te doorlopen onderzoek zelf, is een reële verwachting dat pas medio (de 2^e helft) van 2021 de Kerkenvisie wordt opgeleverd.

2.3.7. Basisonderwijs

Bakel heeft twee basisscholen: OBS De Kleine Kapitein en Kindcentrum De Bakelaar. Beide scholen maken voor het bewegingsonderwijs gebruik van sporthal De Beek. De kleutergroepen maken daarnaast ook gebruik van de speelzaal in de school.

- De Kleine Kapitein ligt nabij de dorpskern aan de Bernhardstraat 2A. Het gebouw heeft een open uitstraling en is voorzien van o.a. een aula, speelzaal en buitenspeelruimte. De peuterspeelzaal, peuterwerk en buitenschoolse opvang (BSO-voorziening) wordt verzorgd door Ziezo Kinderopvang.
- Kindcentrum De Bakelaar is een basisschool, kinderopvang, peuterwerk, buitenschoolse opvang onder één organisatie en dak. Het gebouw ligt nabij de dorpskern aan de Schoolstraat 35 en is voorzien van o.a. een aula, peuterspeelzaal en ruime buitenspeelplaats. De peuterspeelzaal is voorzien van twee ruime lokalen inclusief keukentje, volwassenentoilet en twee aparte kindertoiletjes.

2.3.8. Overige gesprekken

Naast de maatschappelijke organisaties is in dit onderzoek gesproken met verschillende personen. De interviews werken we hieronder beknopt uit.

Dorpsondersteuner Bakel

De dorpsondersteuner Bakel bevestigt de bevindingen uit de gesprekken met partijen. In Bakel zijn veel activiteiten voor diverse doelgroepen, alleen vinden die verspreid plaats over verschillende accommodaties. Eerdere pogingen om een MFA op te starten zijn gestrand, hoofdzakelijk vanwege het ontbreken van een duidelijke 'kartrekker'. Het dorp heeft behoefte aan een plek waar levendigheid is gecentraliseerd, waar inwoners worden verbonden; jong, volwassen en ouderen. En die plek moet 1 dak hebben (een cluster is niet wenselijk) en een echt huiskamergevoel meebrengen. De dorpsondersteuner verwacht dat als de activiteiten en organisaties die nu op verschillende locaties plaatsvinden worden gecombineerd in 1 locatie, hier een versterking en verbinding wordt gerealiseerd. Met als resultaat meer impact op maatschappelijk gebied. De dorpsondersteuner adviseert om ook rekening te houden met ruimte voor zzp'ers in Bakel; activiteitenruimte en ook vergader-/kantoorruimte.

² Gebouwenplan, d.d. 2019-12-12 versie 7.0 (concept), 2019-a2-12 van Parochie H. Willibrordus, Gemert-Bakel

Café-zaal 't Viltje

Uit interviews met de eigenaar en de uitbater van café-zaal 't Viltje blijkt dat 't Viltje momenteel voorziet in een horecabehoeft in de samenleving. Er wordt goed gebruik gemaakt van de zaal en voorzieningen door diverse doelgroepen. De locatie ligt volgens de eigenaar ideaal; in het centrum en tussen de twee basisscholen. Als het haalbaar is om op de kavel achter 't Viltje een gymnastiekvoorziening te realiseren, dan is een MFA-ontwikkeling mogelijk, aldus de eigenaar. "Het combineren met bestaande horeca verdient om twee redenen de voorkeur", aldus de eigenaar. "Ten eerste is er overcapaciteit aan horeca, dus toevoegen van nieuwe is niet wenselijk. Ten tweede vult de commerciële activiteit – café zaal 't Viltje – de onrendabele exploitatie van de maatschappelijke activiteiten aan". Een uitgekilde variant van een MFA – met meerdere locaties dichtbij elkaar – ziet men niet zitten. Je wilt de hele dag door levendigheid in en rond de MFA; dan heb je één voordeur en één exploitant nodig. Tot slot oppert de eigenaar het idee om de MFA in publiek-private samenwerking te realiseren. Er zijn diverse opties besproken, inclusief en exclusief commerciële horeca. In de visie van de eigenaar moeten juist commerciële voorzieningen het tekort van de maatschappelijke activiteiten dekken; "zonder horeca is een MFA niet te runnen". De huidige indeling en functies van 't Viltje zijn als volgt:

- Begane grond: 750 m2 en een 1e verdieping: 300 m2
- Cafégedeelte; Centraal is de ingang welke toegang geeft naar een zitgedeelte met grote drank uitgifte bar, receptie hoek, tevens een 2e grote zaal met 2 biljarts. Hierachter liggen de ruime toiletgroepen. De voorbereidingskeuken met alle noodzakelijke voorzieningen, ruim voorzien van apparatuur met warme en koude bereidingshoek en afwasruimte, diverse koel- diepvriesruimtes, ligt centraal in het pand achter de uitgiftebar en heeft een verbinding naar de achtergelegen feestzaal.
- Feestzaal; Het betreft hier een ruime feestzaal tot circa 250 personen, met uitgifte barhoek, een groot podium en ruime berging en kleedruimte voor grote evenementen. Er zijn hier diverse verenigingen thuis. De zaal heeft opzij een vrije ingang en deze is zeer geschikt voor o.a. bruiloft/partijen. Tevens is er een ruime opslag voor dranken en andere magazijn spullen. Ook is er achter in het pand nog een 2e café /bar met zaal deze is gelegen onder het podiumdeel van de zaal en heeft een aparte toegang.

De Stem van Bakel (DsvB)

In het gesprek met DsvB zijn de eerste bevindingen van het onderzoek besproken, qua visies, locaties en beheer en exploitatie. Ook hier wordt vastgesteld dat Bakel een heel rijk activiteitenaanbod heeft. Alleen dat die versnipperd plaatsvinden en (behalve een totaaloverzicht op www.bakelleeft.nl) er geen programmatische aanpak van accommodaties en activiteiten is. DsvB heeft in 2016 een dorpsvisie opgesteld. Die visie is gebruikt bij de totstandkoming van de centrumvisie Bakel. DsvB wil dat partijen in het centrum repeteren, vergaderen en activiteiten doen. Daar kunnen dorpsbewoners elkaar ontmoeten. De mensen maken de gemeenschap levendig, niet de stenen aldus De Stem van Bakel. DsvB is van mening dat een MFA niet 1 gebouw hoeft te zijn. Het kan ook een cluster van dichtbijgelegen gebouwen zijn: een netwerk van bestaande accommodaties. Wel zijn hierbij kaders en randvoorwaarden van belang om de MFA-gedachte te borgen. Tot slot is men van mening dat binnen de MFA-gedachte het belangrijk is dat iedereen begrijpt dat we niet de individuele vereniging accommoderen. De ambitie is om het centrum levendiger te maken daarvoor willen we een ontmoetingsplek/huiskamer creëren. Iedereen dient daaraan bij te dragen. Belangrijke opmerking die hierbij wordt geplaatst is het feit dat zolang er geen MFA is, verschillende accommodaties – soms met beperkte bezetting – in stand worden gehouden met subsidie. "Realiseren we één MFA, dan is er goede bezetting en doelmatiger gebruik van middelen".

2.3.9. Subsidies maatschappelijke organisaties

De gemeente Gemert-Bakel kent subsidie toe aan verschillende maatschappelijke- en professionele organisaties die binnen de gemeente actief zijn. De subsidiegrondslagen zijn vastgelegd in de Algemene subsidieverordening en de subsidieregels. In het algemeen worden de volgende subsidiegrondslagen gehanteerd. De grondslag kan per type ontvanger verschillen en een ontvanger kan subsidie ontvangen dat bestaat uit meerdere grondslagen.

- vast bedrag voor organisatiekosten;
- percentage van de huisvestingskosten;
- vast bedrag per jeugdlid;
- vast bedrag per niet-jeugdlid;
- vast bedrag per deelnemer;
- bedrag per inwoner van de kern van vestiging;
- bijdrage onderhoud gebouw;
- compensatie OZB.

2.4. Overige maatschappelijke activiteiten

De hiervoor beschreven organisaties zorgen samen met andere voor een rijk aanbod aan activiteiten in Bakel. Daarnaast zijn er nog activiteiten van alle overige (in paragraaf 2.2. beschreven) maatschappelijke organisaties. Op dit moment vinden die verspreid over verschillende locaties en accommodaties plaats. De basisscholen organiseren koffietafels en themabijeenkomsten (o.a. opvoedondersteuning). Het Parochiehuis voorziet in o.a. muziek- en theatervoorstellingen, yoga en de prikdienst. In de Diepstratenzaal vinden activiteiten en ontmoetingen plaats voor ouderen, maar ook verenigingen zoals de EHBO gebruiken deze zaal. En buiten het centrum is de levendigheid te vinden bij o.a. Musis Sacrum en de sporthallen: sporthal 't Zand en sporthal De Beek. De vraag is in hoeverre deze activiteiten zoveel mogelijk kunnen worden verplaatst naar een MFA in het centrum van Bakel.

De maatschappelijke activiteiten zijn geïnventariseerd en ingedeeld aan de hand van de meest voorkomende maatschappelijke functies: Sociaal Maatschappelijk (ontmoeting en recreatie, Vorming en educatie) en Cultuur en creativiteit. En daarnaast hebben we gekeken naar de doelgroepen: jongeren, volwassenen en senioren. Dan blijkt ook dat aanvullend op de 4 accommodaties zoals genoemd in paragraaf 2.1 ook de Diepstratenzaal in de Wilbertsdries een belangrijke accommodatie is. De eerder genoemde activiteiten en doelgroepen worden idealiter in een MFA in het centrum van Bakel georganiseerd om meer levendigheid te creëren. De inventarisatie is als volgt:

ACTIVITEIT/ DOELGROEP	WELKE ACCOMMODATIE(S)
Jongeren	
1. Kinderopvang	De Kleine Kapitein + De Bakelaar
2. Peuterspeelzaal	De Kleine Kapitein + De Bakelaar
3. Buitenschoolse opvang	De Kleine Kapitein + De Bakelaar
4. Disco (Jongerensoos)	Fuse
5. Jeugdtheater	Het Parochiehuis
Volwassenen	
1. Creatieve cursussen	Niet, momenteel
2. Educatieve cursussen	Niet, momenteel
3. Muziek- en theatervoorstellingen	Het Parochiehuis
4. Internetclub	Niet, momenteel
5. Open huis(kamer)	Niet, momenteel
Ouderen	
1. Gymnastiek	De Wilbertsdries
2. Volksdansen	De Wilbertsdries
3. Kaartclub	De Wilbertsdries
4. Ouderensoos	De Wilbertsdries
5. Bingo	De Wilbertsdries
6. Koersbal	De Wilbertsdries
7. Biljarten	De Wilbertsdries
8. Computerles	De Wilbertsdries
9. Gezamenlijke maaltijden	De Wilbertsdries
10. Open huis(kamer)	De Wilbertsdries
Culturele activiteiten	
1. Toneel	Het Parochiehuis
2. Cabaret/kleinkunst	Het Parochiehuis
3. Muziek	Het Parochiehuis
4. Muziektheater	Het Parochiehuis
5. Dans	Het Parochiehuis + De Wilbertsdries
6. Jeugdtheater en familievoorstellingen	Het Parochiehuis
Sociaal maatschappelijke activiteiten	
1. Warme maaltijdvoorziening	De Wilbertsdries
2. Klussendienst	Zorgboogextra
3. Alarmering	De Wilbertsdries
4. Cursus opvoedingsondersteuning	De Kleine Kapitein
5. Randgroepjongeren	Niet
6. Zorgbemiddeling	De Wilbertsdries
7. Consultatiebureau	De Wilbertsdries
8. Diëtiste	De Wilbertsdries
9. Jeugdgezondheidszorg	De Wilbertsdries

2.5. Gebouwenlijst Gebouwenbeheer

Voor het onderzoek is een basisinventarisatie gemaakt van de gebouwen die mogelijk betrokken zijn bij locatiestudie. Gebouwenbeheer heeft een overzicht samengesteld met daarin informatie van de gebouwen over het gebruik, adres, bruto vloeroppervlak, oppervlakte, bouwjaar, eigendom en een globaal beeld van de bouwkundige kwaliteit per 2020. In Bijlage 5³ is een compleet overzicht van de gebouwen opgenomen.

COMPLEXNAAM	GEBOUW/ GEBRUIK	ADRES	BVO IN M2 (WOZ)	OPPERVLAKTE (BAG)	BOUWJAAR (BAG)	EIGENDOM	BOUWKUNDIGE Kwaliteit
							1 = slecht, 2 = matig, 3 = goed
De Kleine Kapitein	De Kleine Kapitein	Bernhardstraat 2A	1.175	1.181	2002	Platoo	
De Bakelaar	De Bakelaar	Schoolstraat 35	2.096	2.125	1977-1999	GOO	
De Bakelaar	Noodlokalen Bakelaar	Schoolstraat 35	-	-	-	GOO	
K.P.J.	Acritas	Geneneind 6b	132	120	1983	gemeente-erfpacht	
Sporthal De Beek	Sporthal De Beek en Sportcafé De Kolk	Beekakker 13	2.032	1.910	1981-2001	gemeente	2
Sporthal De Beek	Sportzaal Musis sacrum	Beekakker 13a	491	428	1981-2001	gemeente	3
Sporthal 't Zand	Sporthal 't Zand	Geneneind 2e	1.781	1.796	2010	gemeente	3
Peuterspeelzaal Olleke Bolleke	voorm. Peuterspeelzaal	Dorpsstraat 27	245	358	1923	gemeente	2 a 3
Jongeren sociëteit Fuse	Buurthuis/jongeren sociëteit	Dorpsstraat 25	225	234	1923	gemeente	2 a 3
Parochiehuys	Parochiehuys	Gemertseweg 2	618	610	1935	gemeente	2 a 3
Jeugdhuis Bakel	St. Jeugdcentr. Bakel	Bernhardstraat 20	620	577	1981	gemeente-erfpacht	
Opslagloods CV de Pierewaaiers	Opslagloods CV de Pierewaaiers	Geneneind 4b	510	474	1979	gemeente	

2.6. Boekwaarden en WOZ-waarden

Bij het uitwerken van de MFA-scenario's spelen ook de stichtingskostenraming als de (her)ontwikkeling van de locatie(s) een rol. Daarom is van panden die in meer of mindere mate zijn betrokken bij het onderzoek, de boekwaarde, WOZ-waarde en voornaamste exploitatiekosten in beeld gebracht. Voor de beheerskosten is deels informatie uit de begroting verwerkt en deels informatie uit het gebouwenbestand. De gebouwen en ruimten op de locatie Geneneind 2-2a en andere niet relevante locaties zijn weggelaten.

BEDRAGEN IN € 1.000											
PAND	ADRES	BOEKWAARDE (31-12-2019)	WOZ-WAARDE 2019	ONDERHOUD UIT VOORZIENING (T/M 2037)	ONDERHOUD TE ACTIVEREN (T/M 2037)	TOTAAL ONDERHOUD (T/M 2037)	HUUR	BEHEERKOSTEN	AFSCHRIJVING EN RENTE	TOTAAL NETTO EXPLOITATIEKOSTEN	COMPENSATIE OZB (2020 ⁴)
De Kleine Kapitein	Bernhardstraat 2A	733	1.162	-	-	-	-	1	41	42	-
De Bakelaar	Schoolstraat 35	993	1.487	-	-	-	-	2	60	62	-
K.P.J.	Geneneind 6b	-	138	-	-	-	-	1	-	1	651
Sporthal De Beek	Beekakker 13	143	1.199	295	1.064	1.359	39	75	3	40	-
Sportzaal Musis sacrum	Beekakker 13a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sporthal 't Zand	Geneneind 2e	829	1.392	-	-	-	-	-	36	36	-
Fuse-Olleke Bolleke	Dorpstraat 25-27	25	393	200	175	375	-	1	3	4	283
Parochiehuys	Gemertseweg 2	46	372	54	33	87	-	2	9	11	-
Jeugdhuis St. Jeugdcentrum Bakel	Bernhardstraat 20	2	316	-	-	-	-	-	1	1	1.459

³ De gebouwen en ruimten op de locatie Geneneind 2-2a zijn indirect van invloed op de MFA omdat ook deze organisatie aangegeven hebben bij te willen dragen aan een MFA en verlevendiging van het centrum van Bakel. Naar verwachting is het echter niet logisch deze locaties en ruimten elders (opnieuw) te ontwikkelen. De locatie Geneneind is opgenomen in de Bijlagen en niet in bovenstaande tabel.

⁴ De COMPENSATIE OZB (2020) is getopond in euro's (geen duizendtallen)

2.7. Gymnastiekzaal

De achterliggende gedachte om een nieuwe gymnastiekzaal in deze paragraaf uitgebreid te beschrijven ligt primair in de lijn van de gedachte om één MFA te ontwikkelen met alles onder één dak, inclusief gymnastiekzaal. Dit staat in relatie met opties om de locatie van De Beek, in combinatie met Musis Sacrum, hiermee mogelijk vrij te spelen voor andere ontwikkelingen. De ontwikkeling van een gymnastiekzaal vereist specifieke aandacht, omdat de gemeente hier een wettelijke taak vervult. Hoewel bewegingsonderwijs voor het basisonderwijs wél een verplicht vak is, zijn scholen niet verplicht om een minimumaantal uren per week hieraan te besteden. Er zijn geen richtlijnen voor het vormgeven van een week- en jaarrooster. In het bestuursakkoord tussen het ministerie van OCW en de PO-Raad is wel afgesproken dat scholen vanaf 2017 minimaal twee lesuren per week bewegingsonderwijs aanbieden; waar mogelijk streven scholen naar drie lesuren bewegingsonderwijs. Er is een taak om bewegingsonderwijs onderdak te bieden, maar er bestaat geen wettelijke verplichting om binnensportaccommodaties te realiseren voor verenigingssport.

Klokuren bewegingsonderwijs

De omvang van het door de gemeente te bekostigen gebruik van een gymnastiekzaal is gebaseerd op het aantal klokuren bewegingsonderwijs per week. Dit is het minimumaantal klokuren dat is opgenomen in artikel 117 WPO (Wet Primair Onderwijs). De meest actuele leerlingenprognose is uitgevoerd in 2019. Voor de komende jaren is de ruimtebehoefte aan bewegingsonderwijs voor de Bakelaar à 15 klokuren en voor De Kleine Kapitein à 6 klokuren. De totale behoefte in Bakel is 21 klokuren bewegingsonderwijs. Een gymzaal heeft een bruto capaciteit van 40 klokuren per week. Gelet op de schooltijden en de trend van continuïroosters, ligt de netto capaciteit van een gymzaal lager op 26 klokuren per week⁵.

Ligging

Het gymnastieklokaal c.q. de sportzaal dient zo dicht mogelijk bij de school te liggen. Ten eerste om zo min mogelijk reistijd te hebben. Ten tweede om ook naschoolse sportactiviteiten in het kader van de verlengde schooldag/ brede school en wijk gebonden sportstimulering en medegebruik mogelijk te maken.

- Norm VNG: modelverordening: *Maximaal 1 km voor primair onderwijs (gemeten langs de kortste voor de leerling voldoende begaanbare en veilige weg).*
- Advies KVLO: *de maximale afstand tussen de onderwijsinstelling en de accommodatie voor bewegingsonderwijs gemeten langs de kortste voor de leerlingen voldoende begaanbare en veilige weg, maximaal 750 meter voor BO.*

Zaalruimte

De netto vloeroppervlakte van een zaalruimte voor bewegingsonderwijs is minimaal 308 m² (22 x 14 x 5,5 meter). Voor het voortgezet onderwijs wordt aanbevolen om naast deze minimale standaardzalen ook grotere (26x14x7) en dubbele sportzalen van 22x 28 x 5.5 à 7 meter te realiseren. Dit vergroot de mogelijkheden voor medegebruik in avonden en de weekenden. De normen en richtlijnen zijn als volgt:

- **Norm VNG:** modelverordening: *De netto vloeroppervlakte van een lokaal bewegingsonderwijs is minstens 252m² en de hoogte minstens 5 meter. Een lokaal bewegingsonderwijs bevat minstens twee kleedruimten met een was- of douchegelegenheid.*
- **Advies KVLO:** *De netto vloeroppervlakte van een lokaal voor bewegingsonderwijs is minimaal 308 m². Hoogte is minimaal 5,5 meter.*
- **Norm handboek sportaccommodaties:** *De minimale afmeting die voor een gymnastieklokaal dient te worden gehanteerd is 14 x 22 x 5,5 meter (b x l x h). Door de KVLO wordt aanbevolen om zalen van 14 x 26 x 7 meter te hanteren. Deze afmeting biedt namelijk de mogelijkheid dat alle leerlingen gelijktijdig kunnen werken. Tevens biedt een accommodatie van deze afmeting mogelijkheden voor het beoefenen van badminton, volleybal, tafeltennis en verschillende andere zaalsporten zoals judo.*
- **Onderscheid:** het verschil tussen een gymnastiekzaal, sportzaal of sporthal is gelegen in het aantal zaaldelen en de afmetingen / hoogte:
 - Gymnastiekzaal: 1 zaaldeel, afmeting (LxBxH) = 22x14x5,5m tot 22x28x7m, oppervlakte circa 250m² tot 600m²;
 - Sportzaal: 2 zaaldelen, afmeting (LxBxH) = 2x ca. 22x14x5,5/7m, oppervlakte circa 650m²;
 - Sporthal: 3 zaaldelen (soms 2), afmeting (LxBxH) = 24x44x7/9/11m, oppervlakte +1.000m². Obstakelvrije hoogte afhankelijk van (inter)nationale normen.

⁵ Zie ook Bijlage 6 m.b.t. de capaciteit en urenberekening van de binnensportcapaciteit.

In navolgende tabel geven we aan hoe de zaalruimte zich vertaalt in een bruto vloeroppervlakte voor de MFA. Bepaalde ruimten zijn hier buiten beschouwing gelaten, omdat die al in de ruimtestaat van de MFA voorkomen. Bijvoorbeeld: entree/ centrale hal, toilet minder validen, tochtportaal etc.

RUIJTE/ FACILITEITEN	GYMZAAL	GYMZAAL +	SPORTZAAL
Sportvloer	308	364	616
Kleed-/wasruimten	80	80	160
Toestellenberging	50	50	60
Scheidsrechters-/docentenruimte	8	8	16
Technische ruimte	20	20	30
Totaal ruimteprogramma netto	466	522	882
Oppervlakte verkeersruimten (6% van NVO)	28	31	53
Ontwerpverlies (2% van NVO)	9	10	18
Oppervlakte constructies (5% van NVO)	23	26	44
TOTAAL RUIMTEPROGRAMMA BRUTO	527	590	997

2.8. Effect op sportaccommodaties in Bakel

De leerlingenprognose toont aan dat met een moderne en goed geoutilleerde gymnastiekzaal kan worden voorzien in de behoefte aan gymnastiekruimte voor beide scholen in Bakel. Dus de Kleine Kapitein én de IKC De Bakelaar. Stel dat de gymzaal gerealiseerd wordt in het centrum van Bakel, dan heeft dat effect op locaties die nu dienen als gymnastiekvoorziening (zoals sporthal De Beek).

2.8.1. Sporthal De Beek en Musis Sacrum

Sporthal De Beek wordt overdag hoofdzakelijk gebruikt voor bewegingsonderwijs van De Kleine Kapitein en De Bakelaar. In de avonden en het weekend zijn er vaste sportverenigingen. Incidenteel zijn er andere gebruikers, hoewel dat aantal op jaarbasis beperkt is qua aantal uren. Het gebruiksrooster van sporthal de Beek is weergegeven in onderstaand schema. Het schema is gebaseerd op het gemiddelde gebruiksrooster van 4 weken in november, januari en februari in 2018 en 2019. Dit zijn de drukke binnensportweken.

	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	ZATERDAG	ZONDAG
08:00-08:30							
08:30-09:00	Gym ^(2/2)			Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)		
09:00-09:30	Gym ^(2/2)			Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)		
09:30-10:00	Gym ^(2/2)		Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)		
10:00-10:30	Gym ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)
10:30-11:00	Gym ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)
11:00-11:30	Gym ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)
11:30-12:00	Gym ^(2/2)	Sport ^(1/2)		Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)
12:00-12:30	Gym ^(2/2)			Gym ^(2/2)	Gym ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)
12:30-13:00	Gym ^(2/2)			Gym ^(2/2)			Sport ^(2/2)
13:00-13:30	Gym ^(2/2)			Gym ^(2/2)			Sport ^(2/2)
13:30-14:00	Gym ^(2/2)			Gym ^(2/2)			Sport ^(2/2)
14:00-14:30		Gym ^(1/2)					Sport ^(2/2)
14:30-15:00		Gym ^(1/2)					Sport ^(2/2)
15:00-15:30							Sport ^(2/2)
15:30-16:00				Overig ^(1/2)			Sport ^(2/2)
16:00-16:30				Overig ^(1/2)			Sport ^(2/2)
16:30-17:00							Sport ^(2/2)
17:00-17:30							Sport ^(2/2)
17:30-18:00							
18:00-18:30		Overig ^(1/2)			Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
18:30-19:00		Overig ^(1/2)	Sport ^(2/2)		Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
19:00-19:30	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
19:30-20:00	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
20:00-20:30	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport + Overig ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
20:30-21:00	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport + Overig ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
21:00-21:30	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport ^(2/2)	Sport + Overig ^(2/2)	Sport ^(1/2)	Sport ^(2/2)	
21:30-22:00	Sport ^(2/2)		Sport ^(2/2)	Sport + Overig ^(2/2)		Sport ^(2/2)	
22:00-22:30			Sport ^(1/2)				
22:30-23:00							

Niet elk weekend in het binnensportseizoen zijn er sportactiviteiten in sporthal De Beek. De Beek kent een beperkt weekendgebruik van (lokale) sportverenigingen in het winterseizoen. Zij zorgen niet voor een structurele dagvulling.

Op zaterdag wordt sporthal De Beek bijna alleen gebruikt voor wedstrijden regiohandbal (S.R.Z.O.B.) en korfbal (MKV Milheeze). Op zondag is er alleen incidenteel gebruik: bijvoorbeeld door handbalvereniging Tremeg, als sporthal Molenbroek geen ruimte heeft. Naast sportgebruik is er incidenteel gebruik door o.a. Sint-Nicolaas comité, Musis Sacrum of bedrijven. Soms zijn er dan meerdere dagen nodig voor het opbouwen, het evenement zelf en het afbreken. Er zijn meerdere reguliere schoolweken waarin de bezetting minder is dan voorgaand getoond. De analyse van het gebruikrooster over 4 weken in 2018-2020 geeft het volgende beeld van de bezetting van de sporthal per gebruiker. Ruim de helft van het gebruik van sporthal De Beek (57%) wordt ingevuld door 4 hoofdgebruikers: de basisscholen De Bakelaar en De Kleine Kapitein en verenigingen BC Bakel en MKV Milheeze.

	2018 NOVEMBER	2019 FEBRUARI	2019 NOVEMBER	2020 JANUARI	TOTAAL
De Bakelaar	12:15	13:30	7:15	11:00	44:00
BC Bakel	9:00	6:00	6:00	6:00	27:00
MKV Milheeze	6:00	7:30	3:30	3:30	20:30
OBS De Kleine Kapitein	3:30	3:30	4:00	4:00	15:00
SZVB	2:45	2:45		2:45	8:15
SRHZOB Regiohandbal		2:00	4:00	2:00	8:00
Musis Sacrum			8:00		8:00
Handbalvereniging Tremeg				7:30	7:30
V. Schijndel			7:00		7:00
Vv POB	1:30	1:30	1:30	1:30	6:00
D.V.C.	1:30	1:30	1:30	1:30	6:00
Bakel		2:30		3:00	5:30
Sint-Nicolaas comité			5:00		5:00
Veteranen Handbal Milheeze	1:00	1:00	1:00	1:00	4:00
ZING	1:00	1:00	1:00	1:00	4:00
Goed bezig (BSO gymnastiek)		1:00	1:00	1:00	3:00
DES	1:00	1:00	1:00		3:00
De Veth	2:15				2:15
PcMonteur			1:00	1:00	2:00
Haarmode	1:00				1:00
Totaal	42:45	44:45	52:45	46:45	187:00

Aanvullend op het overzicht speelt Hockeyclub Bakel in de wintermaanden op vrijdag van 18:00-21:00 in sporthal de Beek (hele zaal). Het overgrote deel van het overige gebruik (43%) is vast c.q. terugkerend van karakter. De kleinere huurders zoals Haarmode, PC Monteur, ZING, DES, D.V.C., vv POB en Veteranen Milheeze gebruiken hoofdzakelijk een halve hal voor zaalvoetbal of volleybal. Uit het interview met de beheerder blijkt dat dit gebruik met een recreatief karakter – deels zijn het vriendengroepen – een terugloop van het aantal deelnemers laat zien. Mogelijk dat de coronacrisis – waarmee de binnensport geheel stil is komen te liggen – een verdere afname van dit gebruik in gang zet. Tot slot wordt opgemerkt dat de beheerder van Sporthal Molenbroek incidenteel sportactiviteiten van sporthal Molenbroek overhevelt naar sporthal De Beek. Dit is voornamelijk het geval bij ZRHZOB Regiohandbal en Handbalvereniging Tremeg. In de bijlage 7 is de gemiddelde bezetting van sporthal De Beek gegeven.

Musis Sacrum

De accommodatie van Musis Sacrum is gekoppeld aan De Beek. Musis Sacrum heeft een volle agenda van trainingen en activiteiten. Alleen op vrijdag en zondag is er geen vaste programmering. Het harmonieorkest bestaat uit ongeveer 60 muzikanten. Het lijkt erop dat de programmering van Musis Sacrum mooi aanvullend is op het bewegingsonderwijs overdag. Indien een gymnastiekzaal in het centrum van Bakel wordt gerealiseerd, is er overdag bezetting door Onderwijs (bewegingsonderwijs) en in de middag en avond Musis Sacrum (muziek en dans). De programmering van trainingen en repetities van Musis Sacrum is als volgt. Dit is exclusief wedstrijden, optredens en shows:

	MAANDAG	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG	VRIJDAG	ZATERDAG	ZONDAG
08:00-08:30							
08:30-09:00							
09:00-09:30							
09:30-10:00						Peuterdans	
10:00-10:30						Peuterdans	
10:30-11:00						Twirl solisten	
11:00-11:30						Twirl team	
11:30-12:00							
12:00-12:30						Twirl solisten	
12:30-13:00						Twirl MSB	

13:00-13:30				Twirl MSB
13:30-14:00				Twirl MSB
14:00-14:30				Twirl MSB
14:30-15:00				Twirl MSB
15:00-15:30				
15:30-16:00				
16:00-16:30				
16:30-17:00				
17:00-17:30				
17:30-18:00				
18:00-18:30				
18:30-19:00				
19:00-19:30	B.O.T.S	Twirlgroep		Pieporkest
19:30-20:00	B.O.T.S	Twirlgroep	Twirlteam	
20:00-20:30	Slagwerkgroep	Twirlgroep	Twirlteam	Harmonieorkest
20:30-21:00	Slagwerkgroep	Twirlgroep	Twirlteam	Harmonieorkest
21:00-21:30	Slagwerkgroep	Twirlgroep	Twirlteam	Harmonieorkest
21:30-22:00			Twirlteam	Harmonieorkest
22:00-22:30				Harmonieorkest
22:30-23:00				

2.8.2. Sporthal 't Zand – Bakel

Sporthal 't Zand is in mei 2011 geopend. Hoofdgebruikers zijn Handbalvereniging Acritas en Basketbalvereniging Yellow Sox. Tevens beheren zij de sporthal via de Stichting Beheer Sporthal Geneneind. In de sporthal is geen bewegingsonderwijs en regulier gebruik door overige sport- en maatschappelijke organisaties is beperkt tot judo, hockey en incidenteel voetbal. Het gebruik van sporthal 't Zand is als volgt:

	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag
Yellow Socks Bakel	18:00 – 22:00	-	-	18:00 – 22:30
handbalvereniging Acritas	-	18:00 - 22:00	18:00 - 21:45	-

Naast het reguliere gebruik is er incidenteel gebruik van sporthal 't Zand. Hieronder vallen trainingen van voetbalvereniging Bavels als buiten trainen onmogelijk is, extra activiteiten van de judovereniging en het springfestijn in de kerstvakantie. De hal is ongeschikt voor de badminton sport vanwege de luchtverplaatsing die wordt veroorzaakt door de verwarmingsinstallatie. Het lijkt dat er in sporthal 't Zand in reguliere weken op vrijdag nog ruimte is voor extra programmering. De wedstrijden op bondsniveau zijn hier niet in opgenomen en vinden plaats in het weekend.

2.9. Conclusies inventarisatie

- De kern Bakel heeft een rijk aanbod van maatschappelijke activiteiten voor jong en oud. Dit aanbod is echter versnipperd over verschillende locaties georganiseerd. Door de activiteiten zoveel mogelijk te clusteren in één accommodatie in het centrum wordt de levendigheid van het centrum verbeterd en een optimalisatie van het (maatschappelijk) vastgoed mogelijk gemaakt.
- Er is verschil in de huidige benutting, bezetting en exploitatie van de accommodaties en locatie van de betrokken partijen. Er is behoefte aan één huiskamer in het centrum van Bakel. Men stelt dat één MFA op één locatie de voorkeur heeft.
- Sporthal De Beek biedt voornamelijk ruimte aan het Primair Bewegingsonderwijs. Om dat te kunnen huisvesten is één gymnastiekzaal in principe voldoende. In De Beek en in 't Zand is geen benutting aansluitend op het bewegingsonderwijs vanaf circa 15.00 uur tot circa 18.00 uur. Het weekend gebruik in sporthal De Beek is laag.
- De verenigingssport in sporthal De Beek en sporthal 't Zand lijken niet of niet eenvoudig te kunnen worden samengevoegd. I.v.m. de mogelijke bezetting van bewegingsonderwijs en Musis Sacrum in één nieuwe gymnastiekzaal, resteren voor de verenigingen dan beperkte benuttingsmogelijkheden.
- Een optie is om in het accommodatieaanbod niet langer te voorzien in ruimten voor verenigingssport in De Beek, of hiervoor op andere locaties in de gemeente of regio ruimte te bieden.
- Sint-Willibrorduskerk (Bakel) lijkt geen kort termijn optie als locatie/ gebouw voor een MFA vanwege de huidige functie en de nog te vormen kerkenvisie.

3. Inhoudelijke/ruimtelijk opzet en benutting van de MFA

Dit hoofdstuk heeft als doel om een zo reëel mogelijk beeld te schetsen van de beoogde inhoudelijke en ruimtelijke opzet van de MFA, evenals van de verwachte benutting.

3.1. Toelichting

De inventarisatie geeft een beeld van de (potentiële) gebruikers van de MFA en hun activiteiten. Dit vormt de basis voor een programmering en programma van eisen. Dit is opgebouwd vanuit de bestaande organisaties en activiteiten en doelgroepen die zij bedienen (jongeren, volwassenen en senioren). De opbouw start met de activiteiten met relatief eenvoudige ruimtebehoefte (vergaderruimte, bibliotheek, zaal). Vervolgens is dit aangevuld met de activiteiten met meer specifieke ruimtebehoefte (bewegingsonderwijs, sport-/vereniging specifieke ruimte). Deze analyse leidt tot een programmering en programma van eisen voor de MFA Bakel. Vervolgens kijken we op welke locatie(s) deze MFA Bakel past – al dan niet met enige aanpassing – en welke gevolgen dit heeft voor andere accommodaties. Het realiseren van een MFA betekent immers dat (een deel van) het huidige gebruik verplaatst naar de MFA. Andere accommodaties komen dus (deels) leeg te staan.

3.2. Afwegingskader MFA

We willen de scenario's van de MFA in Bakel zo transparant mogelijk kunnen afwegen; kiezen we voor spreiding of bundeling, voor nieuwbouw of renovatie?

3.2.1. Spreiding of bundeling

De voorkeur gaat uit naar één MFA, alles onder één dak, op één locatie. De bundeling van voorzieningen heeft doorgaans een positief effect op de kwaliteit, professionaliteit en financiële haalbaarheid van de MFA. En leidt, mits gelokaliseerd in het centrum van Bakel, tot een duidelijke bijdrage aan de verlevendiging van het centrum. Een negatief effect van een bundeling van voorzieningen kan de bereikbaarheid en herkenbaarheid (van gebruikers) zijn. Als samenvoegen van functies en voorzieningen gebeurt zonder visie en gemeenschappelijke doelstelling, dan leidt dit vaker tot anonimiteit, zeker wanneer de schaalgrootte van de voorziening niet past bij de gebruikers. We zien hier ten aanzien van schaalgrootte een belangrijk aandachtspunt voor de MFA voor Bakel.

3.2.2. Nieuwbouw of renovatie

De keuze voor nieuwbouw of renovatie is een uitvoeringkeuze. Het gaat over de 'hoe-vraag'. Primair moet worden voorzien in ruimte om bepaalde functies te huisvesten. Bij die afweging kijken we naar de kosten en kwaliteit binnen de hele levensduur. Daarnaast spelen beschikbaarheid, functionaliteit en locatie een belangrijke rol. Op basis van een programma van eisen en wensen kunnen alternatieven uitgewerkt en afgewogen worden. We hanteren in de haalbaarheidsstudie onderstaand afwegingskader:

CRITERIUM	CONSEQUENTIE BIJ DE KEUZE	
	<i>Spreiding</i>	<i>Bundeling</i>
Financiële haalbaarheid voor de vastgoedeigenaar	Veel kleine locaties met dezelfde kwaliteit en voorzieningen is duurder dan één grote locatie. Verhuur van kleinere locaties is beter haalbaar dan één grote locatie.	Bundeling leidt tot schaalvoordelen, te weten minder kosten of hogere kwaliteit. Haalbaarheid voor realisatie wordt daarmee vergroot. Verhuurbaarheid van één grote locatie is lastiger of bewerklijker.
Financiële haalbaarheid voor de dienstverlener	Afhankelijk van de omvang van de te gebruiken ruimten. Leegstand is versnipperd en voor rekening van de gebruiker. De dienstverlener betaalt voor het gebouw.	Door gezamenlijk gebruik (medegebruik) kunnen de kosten lager zijn. Leegstand is geconcentreerd en daarmee makkelijker op te lossen. De dienstverlener betaalt voor gebruik.
Kwaliteit	Kwaliteit van de locatie en het voorzieningenniveau is afhankelijk van de kosten. (i.r.t. financiële haalbaarheid)	Door schaalvoordelen is hogere kwaliteit tegen gelijke kosten mogelijk.
Bereikbaarheid	Goed, doordat er meerdere voorzieningen zijn met kleinere onderlinge afstanden.	Neemt af: mensen zijn tot op zekere hoogte bereid verder te reizen voor hogere kwaliteit. Minder mobielen moeten extra aandacht krijgen.
Herkenbaarheid/ onderscheidend vermogen	Zichtbaarheid en herkenbaarheid zijn groter naar mate er sprake is van exclusief gebruik, meer van 'ons'.	Individuele dienstverlener is minder zichtbaar in het grote geheel.

CRITERIUM	CONSEQUENTIE BIJ DE KEUZE	
	<i>Nieuwbouw</i>	<i>Renovatie</i>
Initiële kosten	100%	10-125% en met meer risico door mogelijke verborgen gebreken
Bouwtechnische staat van het gebouw	Niet van invloed	Van invloed op mogelijkheden en kosten
Gradatie van verbetering	Verschillende gradaties; van kleinschalige tot grootschalige verbetering is mogelijk	Verschillende gradaties; van kleinschalige tot grootschalige verbetering mogelijk
Energie label/duurzaamheid	Alles is mogelijk	Alles is mogelijk
Levensloopverlenging	40 jaar of langer	0 tot maximaal 40 jaar
Bouwtijd	Afhankelijk van de omvang 6-12 maanden	Afhankelijk van de mate van renovatie 1- 12 maanden
Bedrijfsvoering tijdens bouw	Alleen mogelijk indien gefaseerd gebouwd kan worden.	Afhankelijk van de ingreep; een kwestie van plannen
Milieubelasting	Bouw en sloopafval	Bouw- en sloopafval is beperkt door hergebruik materialen (casco)
Toekomstig functioneel gebruik	Volgens wens	Volgens wens, maar wel afhankelijk van bouwtechnische mogelijkheden gebouw
Locatie	Nieuwe locatie mogelijk	Ongewijzigd
Cultuurhistorische waarde	Gaat verloren ingeval van sloop	Kan verwerkt worden in de renovatieplannen

Bron: reisgids Maatschappelijke Voorzieningen, Bouwstenen.nl

3.3. Conditie en voorwaarden organisaties

In 2018 en 2019 zijn verschillende interviews gehouden in het kader van de MFA Bakel. In 2020 hebben aanvullende interviews plaatsgevonden in het kader van de haalbaarheidsstudie. Op basis hiervan is een beeld gevormd van de organisaties die eventueel (onder voorwaarden) bereid zijn te verhuizen naar een MFA in het centrum van Bakel. Het programma is gebaseerd op de inbreng van direct betrokken organisaties: de bibliotheek, de zorgboog, basisscholen, muziekverenigingen et cetera. Betrokken organisaties zijn onder voorwaarden akkoord met dit globaal Programma van Eisen. In onderstaande tabel staan de organisaties en hun ruimtebehoefte beschreven:

ORGANISATIE	GEbruik	RUIMTEBEHOEFTE	FREQUENTIE
De bibliotheek	Structureel	Een open ruimte die uitnodigt om de lezen, leestafel(s), computer(s) met internet, een plek voor lezingen, een uitleendesk, sociale horeca en een podium in de open plek	Ma t/m Za en aanvullend activiteitenprogramma
De EHBO-vereniging	Structureel	Oefenruimte (40 personen) en opslagruimte	12 maal per jaar, maandagavond.
Musis Sacrum	Structureel	Repetitieruimte, vergaderruimte en opslagruimte (>465m ²)	Ma t/m Za. Aanvullend diverse optredens per jaar
Muziekvereniging Doe Mar Wa	Structureel	Repetitieruimte, knutselruimte en opslag (>230m ²)	Oefenen vrijdagavond 20:30 – 22:30. Circa 10 á 20 optredens per jaar.
Ziekentriduüm Bakel	Structureel	Zaal (75 deelnemers*), minimaal 2 invalide toiletten, tafels en stoelen, stalling rollators/scootmobielen, podium, keuken, kleedruimten en foyer	3 dagen per jaar in juni
Stichting Kienen	Structureel	Zaal (150-175 deelnemers), tafels en stoelen (extra brede tafels i.v.m. dubbele kaarten), podium, keuken, kleedruimten	Iedere dinsdag en zondagavond vanaf 18:30
KBO Bakel	Structureel	Gymnastiek-/dansruimte, knutselruimte, biljarten, vergaderruimte en opslagruimte	
De Zorgboog	Structureel	Zaal (> 60m ²) voor activiteiten en ontmoeting senioren waarbij 365 dagen per jaar gebruik plaatsvindt, sociale horeca, gelegen in het centrum nabij De Wilbertsdries.	Ma t/m Zo 365 dgn per jaar overdag en avond.
Heemkundekring		Hal, kamertje, keuken, toilet en (60m ²) opslag	

3.4. Ruimtelijke opzet van de MFA

De ruimtebehoefte resulteert in een globaal programma van eisen dat in mei 2020 is besproken met partijen. Op basis van de inventarisatie onder de (potentiele) gebruikers van de MFA Bakel, ontstaat een beeld van hun ruimtebehoefte en ook de gewenste functies van de MFA Bakel. Er is een globaal programma van eisen (PvE) opgesteld. Dit PvE voldoet aan de opgave die is vastgesteld in het stedenbouwkundig plan: een MFA in het centrum van Bakel waar alle voorzieningen onder één dak zijn geaccommodeerd. Bij de samenstelling is rekening gehouden met de aanwezigheid van de andere voorzieningen in het dorp. De benodigde voorzieningen vormen een eenheid om ontmoeting en verbinding in de buurt te faciliteren en hierin ook autonoom te kunnen optreden. De combinatie van voorzieningen dient te leiden tot een multifunctioneel ontmoetingscentrum voor de inwoners van Bakel.

Beoogd is een 'huiskamer' te creëren waarbinnen en van waaruit een scala aan welzijn ondersteunende en bevorderende activiteiten wordt geboden. Hoofdruimten zijn:

- een gezamenlijke entree
- een gymnastiekzaal;
- een huiskamer / foyer die permanent open is met koffie en leestafel;
- een keuken voor (buurt-)activiteiten en buurtmaaltijdvoorziening (o.a. Wilbertsdries);
- drie grote zalen, waarvan 2 samen te voegen voor grote activiteiten, toneel/dans en manifestaties;
- activiteitenruimte (vuil en schoon) voor groepen, cursussen en overleg;
- wijkinformatiepunt (kantoor en spreekruimten).

3.4.1. Programma van Eisen: voorzieningen in MFA onder 1 dak

In dit scenario wordt muziek, sport- en bewegingsonderwijs even als alle overige maatschappelijke activiteiten zoveel mogelijk teruggehaald naar het centrum van Bakel. Het uitgangspunt is een nieuwbouwsce­nario van één MFA en alles onder één dak.

Hoofdentree en overige toegang

De MFA Bakel heeft één centrale herkenbare hoofdentree. Via de hoofdentree (tocht­sluis) komen de participanten en de bezoekers van de MFA in de foyer met daar omheen geclusterd de multifunctionele ruimten en toegang tot de gymnastiekzaal. Er wordt rekening gehouden met overige toegangen (nevenentrees) voor in ieder geval de gymnastiekzaal en mogelijk ook overige ruimten. En er zijn nevenentrees voor leveranciers. De binnenzijde van de MFA is eenduidig in ontwerp, inrichting en routing.

Multifunctionele ruimten

Een belangrijk onderdeel van de MFA Bakel wordt gevormd door de verschillende multifunctionele zaalruimten: één grote en (vooralsnog) twee kleinere zaalruimtes. De zaalruimtes zijn in beginsel inzetbaar voor meerdere typen activiteiten (voorstellingen, cursussen, beweging etc.). Een slimme bouwkundige opzet met panelenwanden, waarbij zaalruimtes kunnen worden gekoppeld dan wel gesplitst maakt een verdere differentiatie naar types activiteiten en tevens een variatie naar groepsgroottes mogelijk.

Gymnastiekzaal

Zaal 1 is de gymnastiekzaal die multifunctioneel wordt ingezet. Hiermee wordt primair beantwoord aan de behoefte aan bewegingsonderwijs en niet (per definitie) aan verenigingssport (wedstrijdveld).

Gemeenschappelijke voorzieningen

Het hart van de MFA wordt gevormd door een centraal gelegen gezellige ontmoetingsruimte van 100 m². De ruimte is gekoppeld aan de entree en is het sociale middelpunt van de MFA. Mensen kunnen hier samenkomen en ontmoeten onder het genot van een kop koffie en goede ICT-faciliteiten. Het is de huiskamer van Bakel. De bibliotheek bevindt zich in de Foyer en verzorgt naast de boeken uitleen ook lezingen en andere activiteiten. De ruimte is vrij toegankelijk voor bewoners uit het dorp; senioren, jongeren en volwassenen, alle inwoners kunnen ontmoeten en samen zijn. De foyer van de MFA Bakel biedt ruimte voor allerlei activiteiten. Denk hierbij bijvoorbeeld aan, educatieve programma's van de bibliotheek, lezingen, Kerst- en Sinterklaasvieringen et cetera.

Van dit 'nieuwbouw PvE' is minstens één multifunctionele ruimte beoogd als voorziening voor hoofdzakelijk senioren. Deze voorziet in behoefte van bewoners van De Wilbertsdries, maar ook senioren die nog op zichzelf wonen. De ruimte dient ter vervanging óf aanvulling van het activiteitenprogramma van de Diepstratenzaal (De Wilbertsdries). In het PvE is rekening gehouden met een min of meer vaste opstelling waarbij sociale horeca een belangrijk onderdeel vormt. De ruimte kan worden gecombineerd met andere ruimten als er grotere groepen gehuisvest moeten worden.

Voor grotere evenementen (150 tot 350 personen) dient de foyer door middel van flexibele wanden te koppelen te zijn met de grote zaal (1) en horeca, waardoor één grote ruimte ontstaat. In de exploitatie vraagt dit goede afstemming. Wanneer de ruimte(n) niet gekoppeld zijn dienen de verschillende participanten/functies geen hinder van elkaar te ondervinden. Grenzend aan de foyer en grote zaal ligt centraal in het gebouw de (semiprofessionele) keuken van 20m². De keuken wordt gebruikt door alle deelnemers van de MFA en voor activiteiten zoals kook-workshops. Mogelijk kan de keuken een sociaal maatschappelijke functie dienen door er gerechten te bereiden voor senioren uit het dorp. De keuken is uitgerust met een kookplaat, een oven, een combimagnetron, een frituur en een vaatwasser en een koel-/vrieskast.

In het midden van de ruimte dient een opstelplaats te zijn voor een werk-/ keukentafel. De ruimte dient toegankelijk en bruikbaar te zijn wanneer de foyer en de grote zaal worden ingezet voor andere MFA-activiteiten. De keuken dient te grenzen aan de buitengevel i.v.m. bevoorrading.

Overige ruimten

Centraal in de MFA wordt een gemeenschappelijke toiletvoorziening gerealiseerd met een gescheiden dames- en herengedeelte. Het heeft de voorkeur deze toiletvoorziening centraal in 'de huiskamer', foyer en bij de multifunctionele ruimten te situeren. De toiletvoorziening moet voldoende zijn uitgerust om de grotere bezoekersaantallen (tot 350 bezoekers) aan te kunnen. De toiletvoorziening wordt door zowel de medewerkers als de bezoekers van de MFA gebruikt. Daarnaast bevinden zich in de MFA twee mindervalidentoiletten. De technische ruimte omvat alle techniek en is ook bedoeld als centrale server-/patchruimte van ca. 4 m². De server-/patchruimte is afzonderlijk afsluitbaar en beveiligd en voorzien van de benodigde koeling.

3.4.2. Ruimtelijk basis PvE 'nieuwbouw MFA'

Het basis Programma van eisen voor de MFA Bakel is als volgt:

Ruimte / faciliteiten	m2	Aantal	Opp. in m2	Faciliteiten / inrichting /	Functie / Gebruik
Gemeenschappelijke voorzieningen					
Entree / centrale hal / tochtportaal	20	1	20		
Vergaderruimte	20	1	20	12 p.	
Foyer / bar - lounge ruimte 'huiskamer'	100	1	100		Bibliotheek
Keuken	20	1	20		
Provisie, kastruimte, geventileerde opslag	20	1	20		
Bergruimte en containerruimte	30	1	30		
Garderobe	20	1	20		
Subtotaal			230		
Toegang/veiligheid/verplichtingen					
Loket + beheerdersruimte	10	1	10		
Werkkast	5	2	10		
Containerruimte	12	1	12		
Technische ruimte	30	1	30		
Subtotaal			62		
Gymnastiekzaal					
Multifunctionele (Gym)zaal	364	1	364	14x26m, vrije hoogte minstens 5,5m. Bereikbaar met eigen dienstingang (deur 3 x 2,5 m),	Functie: Gebruik als gymzaal, toneelzaal, repetitieruimte, grote groepen, tentoonstellingen, enz.
Kleedruimten	25	2	50	KVLO	
Wasruimten	15	2	30	KVLO	
Berging sportinventaris	50	1	50	KVLO = min. 45	
Docenten / scheidsrechtersruimte	10	1	10		
Berging muziek	50	1	50		
Toeschouwersruimte	200	0,2	40	200 zitplaatsen x 0,6m per bezoeker. Boven berging!	netto berekend op 0,2 extra NVO ivm infra / trapvoorziening en lift
Subtotaal			594		
Multifunctionele ruimte 1					
Multifunctionele zaal 1	80	1	80		Ruimte voor jaarvergaderingen, (dans)repetities, thema's, enz.
Opslagruimte	40	1	40		Ruimte voor denksporten, vergaderingen, ruilvereniging
Activiteitenruimte / atelier	80	1	80		
Subtotaal			200		
Multifunctionele ruimte 2					
Multifunctionele zaal 2	45	1	45		
Opslagruimte	25	1	25		
Subtotaal			70		
Sanitair					
Toiletten entree heren	8	1	8		
Toiletten entree dames	8	1	8		
Toilet minder validen (MIVA)	4	1	4		
Toiletten MFA ruimten / horeca heren (gecentreerd)	24	1	24		
Toiletten MFA ruimten / horeca dames (gecentreerd)	24	1	24		
Toilet MIVA MFA ruimten / horeca (gecentreerd)	4	1	4		
Subtotaal			72		
Totaal ruimteprogramma netto					
oppervlakte verkeersruimten			61	5% van NVO	
ontwerpverlies			25	2% van NVO	
oppervlakte constructies			61	5% van NVO	
Totaal ruimteprogramma bruto			1.375		
Totaal ruimteprogramma bruto			1.375		

3.5. Programmering

Er is gekeken naar welke maatschappelijke organisaties momenteel vergelijkbare accommodatie gebruiken en of dit gebruik gecombineerd kan worden in een nieuwe ruimte in de MFA Bakel. De programmering van de (multifunctionele)ruimten is opgesteld aan de hand van het huidige gebruik. Het gaat hier om het structureel gebruik. Incidenteel gebruik voor evenementen of activiteiten is niet verwerkt. Verplaatsen we gebruik naar de MFA dan krijgen we het volgende beeld:

3.5.1. Gecombineerd gebruik gymnastiekzaal/ MFA

De multifunctionele gymnastiekzaal heeft een goede bezetting bij gebruik voor gymnastiekonderwijs, muziek en overige activiteiten. De hoofdgebruikers zijn de basisscholen De Kleine Kapitein en De Bakelaar en verenigingen Musis Sacrum en Doe Mar Wa Bakel.

Gymzaal/Multifunctionele zaal 1 - Ruimte voor jaarvergaderingen, (dans)repetities, thema's – o.a. De Zorgboog							
	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08:00-08:30							
08:30-09:00							
09:00-09:30							
09:30-10:00							
10:00-10:30						Peuterdans	
10:30-11:00		Gym @De Beek			Gym @De Beek	Twirl solisten	
11:00-11:30	Gym @De Beek					Twirl team	sport @de Beek
11:30-12:00				Gym @De Beek		Twirl solisten	
12:00-12:30							
12:30-13:00							
13:00-13:30							
13:30-14:00		Gym @De Beek				Twirl MSB	
14:00-14:30							
14:30-15:00							
15:00-15:30							
15:30-16:00			Jeugdprogramma				
16:00-16:30							
16:30-17:00							
17:00-17:30							
17:30-18:00					Jeugdprogramma		
18:00-18:30							
18:30-19:00							
19:00-19:30	B.O.T.S			Pieporkest			
19:30-20:00							
20:00-20:30		Twirlgroep					
20:30-21:00	Slagwerkgroep		Twirlteam				
21:00-21:30				Harmonieorkest			
21:30-22:00					Doe Mar Wa		
22:00-22:30							
22:30-23:00							

Het gymnastiekonderwijs van De Kleine Kapitein en De Bakelaar is inpasbaar. Mogelijk dienen de gymnastieklessen wel nader te worden afgestemd. Het gevolg is dat, bij behoud van sporthal De Beek en het verplaatsen van het bewegingsonderwijs naar de nieuwe gymnastiekzaal, de sporthal overdag tussen 08:00-16:00/18:00 uur leeg staat.

Het programma van de muziekverenigingen Musis Sacrum en Doe Mar Wa Bakel past naadloos in elkaar. De multifunctionele gymzaal is maandag tot en met vrijdag overdag in gebruik voor bewegingsonderwijs en 's middags en 's avonds door de muziekverenigingen. Beide muziekverenigingen kunnen hun huidige programmering draaien en zitten elkaar niet in de weg.

In het weekend wordt de zaal gebruikt door de muziekverenigingen, sport- en andere verenigingen. Het resultaat is een goed bezette multifunctionele gymzaal die hoofdzakelijk voorziet in behoefte aan: bewegingsonderwijs, muziek- en dansles.

3.5.2. Multifunctionele ruimten

De grote multifunctionele ruimte "Multifunctionele zaal 2" is hoofdzakelijk in gebruik voor senioren. Het activiteitenprogramma van de Diepstratenzaal (De Wilbertsdries) past in Zaal 2 van de MFA Bakel. Hoofdgebruikers zijn de senioren uit Bakel; bewoners van De Wilbertsdries maar ook senioren die nog op zichzelf wonen. De zaal heeft een min of meer vaste opstelling waarbij sociale horeca een belangrijk onderdeel vormt. De zaal kan worden gecombineerd met zaal 3 als er grotere groepen gehuisvest moeten worden. Het gebruiksschema voor 2020 is als volgt:

Multifunctionele zaal 2 - Ruimte voor jaarvergaderingen, (dans)repetities, thema's – o.a. De Zorgboog							
	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08:00-08:30							
08:30-09:00							
09:00-09:30				Activiteit			
09:30-10:00				Activiteit			
10:00-10:30							
10:30-11:00	Gymnastiek	Activiteit	Dorpsond	Activiteit			
11:00-11:30		Activiteit					
11:30-12:00	Eetpunt		Eetpunt	Eetpunt	Eetpunt		Eetpunt
12:00-12:30							
12:30-13:00							
13:00-13:30							
13:30-14:00						Eetpunt	
14:00-14:30	Activiteiten	Activiteiten	Activiteiten	Activiteiten: Kienen	Activiteiten		
14:30-15:00							
15:00-15:30							
15:30-16:00							
16:00-16:30							
16:30-17:00							
17:00-17:30	Eetpunt	Activiteit	Eetpunt	Eetpunt	Activiteiten	Eetpunt	
17:30-18:00							
18:00-18:30						Activiteit	
18:30-19:00							
19:00-19:30							
19:30-20:00							
20:00-20:30	Activiteiten: Zij actief e.h.b.o. heemkundekring	Activiteit: Kienen	Activiteiten	Activiteiten: Kaarten			Activiteit: Kienen
20:30-21:00							
21:00-21:30							
21:30-22:00							
22:00-22:30							
22:30-23:00							

Multifunctionele Zaal 3 heeft geen vast dagelijks gebruik en is flexibel inzetbaar en te combineren met zaal 2 (voor grotere groepen). Hierin past bijvoorbeeld Stichting Kienen die op dinsdag en zondag vanaf 18:30 behoefte heeft aan ruimte voor 150-175 personen. Dit kan dan alleen in combinatie met zaal 2.

Multifunctionele zaal 3 - Ruimte voor denksporten, vergaderingen, kienen, enz.							
	Maandag	Dinsdag	Woensdag	Donderdag	Vrijdag	Zaterdag	Zondag
08:00-08:30							
08:30-09:00							
09:00-09:30							
09:30-10:00							
10:00-10:30							
10:30-11:00							
11:00-11:30							
11:30-12:00							
12:00-12:30							
12:30-13:00							
13:00-13:30							
13:30-14:00							
14:00-14:30							
14:30-15:00							
15:00-15:30							
15:30-16:00							
16:00-16:30							
16:30-17:00							
17:00-17:30							
17:30-18:00							
18:00-18:30							
18:30-19:00							
19:00-19:30							
19:30-20:00							
20:00-20:30							
20:30-21:00		Kienen					Kienen
21:00-21:30							
21:30-22:00							
22:00-22:30							
22:30-23:00							

3.6. Haalbaarheid vanuit ruimtelijk perspectief

De programmering van de MFA Bakel is voorgaand beeld gebracht. In deze paragraaf wordt de ruimtelijke haalbaarheid uitgewerkt. De gemeentelijke integrale adviesgroep⁶ is gevraagd om een eerste concept PvE met een bruto vloeroppervlakte (BVO) van ca. 1.200m² te toetsen. De belangrijkste vragen waren:

1. Kan op de locatie café zaal 't Viltje wel of geen MFA worden gerealiseerd door de aanbouw van een binnensportvoorziening? Waarbij we uit gaan van aanbouw van een gym/sportzaal op aangrenzend perceel (parkeerplaats):
 - a. gymnastieklokaal: 14 x 26 x 7 meter
 - b. gymnastieklokaal 14 x 22 x 5,5 meter
2. Zo niet, graag een toelichting waarom niet?
3. Welke mogelijkheden of beperkingen voor een MFA zien we bij de locatie Het Parochiehuis? In het geval het aangrenzend perceel (woonhuis) beschikbaar zou zijn?

Op 27 maart jl. heeft de adviesgroep haar bevindingen gegeven over het MFA-vraagstuk. We beschrijven de bevindingen per locatie die de raad heeft aangemerkt als potentiële plek voor de MFA Bakel.

3.6.1. Locatie Café zaal 't Viltje

De locatie café-zaal 't Viltje (Dorpsstraat 22) biedt mogelijkheden voor de realisatie van de beoogde MFA Bakel. Daar zijn de volgende ruimtelijke aanpassingen voor nodig:

- 1) Toevoeging van een gymnastiekzaal
 - a. Het naastgelegen (vrije, onbebouwde) perceel aan de achterzijde c.q. zijkant van de feestzaal (perceel 01949) biedt beperkte ruimte voor 500m² 'vrije' BVO; bijvoorbeeld voor de gymnastiek/MFA-zaal.
 - b. De gymnastiekzaal wordt in west-oost richting deels over de achterzijde van de bestaande feestzaal gesitueerd, dit omvat circa 780m² BVO.
- 2) Volledige ontwikkeling MFA-ruimten inclusief gymnastiekzaal op het gehele perceel. Het ontwikkelingsgebied is dan inclusief de oppervlakte waar nu de feestzaal staat. Dit is dan een nieuwbouwscenario achter 't Viltje.
 - In dit geval wordt gerekend met de volledige perceeloppervlakte van ca. 1.4326m², voldoende voor realisatie van het hele PvE.
 - Op basis van het huidige parkeerbeleid zullen voor een toevoeging van een gymnastiekzaal in ieder geval 6 parkeerplekken moeten worden gerealiseerd. Per parkeerplek geldt minimaal 20m². Er lijkt beperkt ruimte voor de te realiseren parkeerplaatsen op de perceel-oppervlakte. Dit kan mede opgenomen worden in het geheel van het Centrumplan.



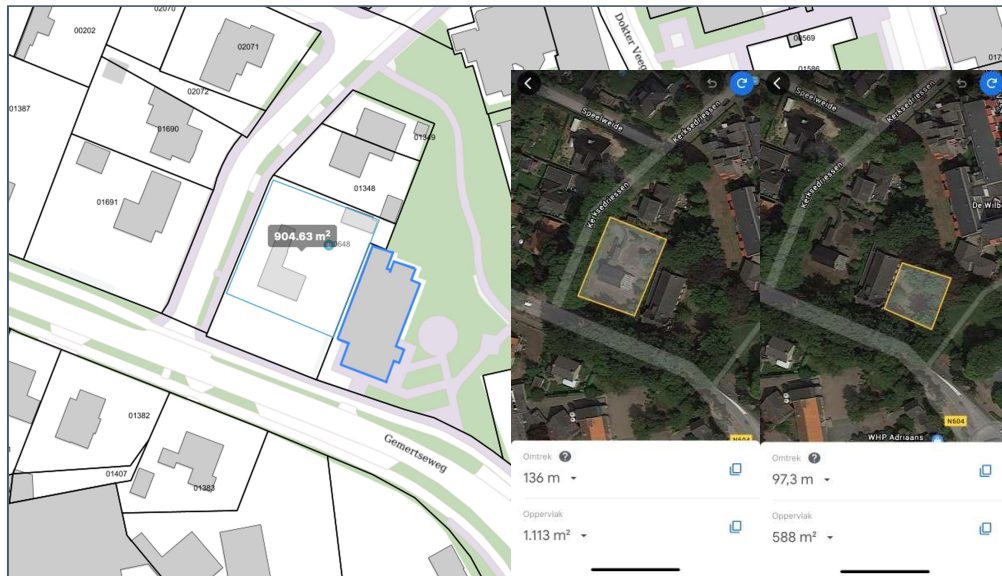
Uitgaande van het huidige bestemmingsplan vraagt het inpassen van de bouwmassa op deze plek zeker aandacht en moet nader worden onderzocht. De locatie is enkel geschikt op voorwaarden van historische- en stedenbouwkundige elementen

3.6.2. Het Parochiehuis

Het perceel (rechts) naast (de hoofdingang van) het Parochiehuis was een eerste zoekgebied, aangezien dit deel het beste aansluit op het Sint Wilbertsplein. Deze locatie wordt echter gezien als: te beperkt qua omvang, te precair qua uitstraling en inrichting en ongewenst gezien het bouwvolume dat geplaatst dient te worden tussen bestaande gebouwen en percelen in. Ook het perceel ten noorden van het Parochiehuis (aan de achterzijde) is te beperkt voor een ontwikkeling met een bouwhoogte van minstens 5,5m in relatie tot de achterliggende Wilbertsdries. Op het perceel (links) naast (de hoofdingang van) het Parochiehuis lijkt voldoende ruimte te zijn voor een uitbreiding inclusief parkeerplaatsen.

⁶ Integrale adviesgroep, bevindingen d.d. 27 maart 2020

Wel dient te worden aangesloten op de bouwhoogte en volumeopbouw van het Parochiehuis. De gymnastiekzaal zal in het beeld ondergeschikt moeten zijn aan het Parochiehuis; dat dient meer naar voren te liggen aan de straat en de “uitbouw” meer naar achteren. Daarnaast zijn de voor- en zijtuinen van de huidige woningen bepalend voor het straatbeeld. Uitbreiding is op deze locatie voorstelbaar mits zorgvuldig ingepast.



3.7. Relatie met andere locaties, accommodaties en organisaties

3.7.1. Fuse/ Olleke Bolleke

De locatie ‘Fuse’ is met een perceel (inclusief Olleke Bolleke) van circa 592m² te beperkt van oppervlakte of omvang van de huidige accommodatie om functioneel ingezet te worden als MFA. Hierbij speelt mee dat het pand een monumentale status heeft en zeer sterk bepalend is voor het aanzicht van het Wilbertsplein. Het volledig amoveren en vervangen met nieuwbouw wordt niet gezien als reële optie en ook het uitbreiden met verdiepingen is praktisch niet reëel. Mede in relatie tot het Beleidsplan gebouwen van de gemeente Gemert-Bakel en met het oog op de huidige en toekomstig te verwachten beperkte benutting van Fuse door de huidige gebruikers, wordt herhuisvesting van deze gebruikers in een nieuwe MFA voorgesteld. Herhuisvesting wordt in deze paragraaf gezien vanuit een locatie/ accommodatie insteek. Door herhuisvesting wordt het gebouw van Fuse vrijgespeeld en is op termijn herbestemming mogelijk. Fuse heeft een WOZ-waarde van € 393.000 in 2020 wat een indicatie geeft voor een marktwaarde bij afstoten c.q. verkoop.



3.8. Conclusies PvE

1. Samenvattend concluderen we dat een MFA in Bakel als beoogd 'huiskamer' goed kan voorzien in een behoefte voor de betrokken organisaties. En dat dit onder één dak voordelen biedt. Aanvullende functies in het verlengde van de activiteiten van betrokken organisaties kunnen vrij eenvoudig in de MFA worden geïncorporeerd, voornamelijk indien het volledige PvE wordt gerealiseerd zoals in de scenario's 2 en 3.
2. De levensvatbaarheid van een MFA is het grootst als een dag-, avond en weekendprogrammering mogelijk is. Een belangrijk aandeel hierin vormt de gymnastiekzaal. Een verhuizing van Musis Sacrum en muziekvereniging Doe mar Wa naar het centrum zou leiden tot een sterke verhoging van de verlevendiging van het centrum. Alleen al door de logistieke bewegingen, bezoek, deelname aan oefeningen en trainingen en eventueel ook publieksactiviteiten.
3. Een MFA met alles onder één dak is het meest ideaal. De totale bruto vloeroppervlakte van de 'nieuwbouw' MFA Bakel is afgerond circa 1.375m² BVO. De ruimtelijke opgave is stedenbouwkundig gezien momenteel niet (vrij) beschikbaar. In het geval een sportaccommodatie groter dan een gymnastieklokaal gewenst is, bijvoorbeeld een sportzaal of sporthal, zijn er geen mogelijkheden in het centrum.
4. Geconcludeerd wordt dat er wel twee potentiële locaties in het centrum zijn, die ruimte bieden voor een dergelijke voetprint van een *nieuwbouw* MFA met alle voorzieningen onder één dak, te weten het Parochiehuus en Café-zaal 't Viltje.
5. Ontwikkeling van de Diepstratenzaal. Het overnemen in gemeentelijk eigendom of het aanbieden van facilitaire diensten aan de bewoners van de Wilbertsdries past niet primair in het beeld van een regisserende gemeente die beheer en exploitatie van 'een MFA aan de lokale markt laat. Daarbij vormt de Diepstratenzaal weliswaar wel een belangrijk onderdeel van ontmoetingen rondom het Wilbertsplein, maar is de resterende capaciteit in oppervlakte en gebruiksuren beperkt door de vaste maaltijd en sociale activiteiten.
6. Geconstateerd wordt dat de Diepstratenzaal bij de Wilbertsdries van De Zorgboog normaliter op korte en middellange termijn behouden blijft op die locatie. Het is niet aannemelijk dat de dagelijkse activiteiten elders worden gehuisvest. Daarom vervalt dit ruimtelijk onderdeel in de benodigde oppervlakten van het globale PvE. Wel wordt er rekening gehouden met een grote deelbare zaal in de MFA om ook op termijn diverse doelgroepen, waaronder senioren, op passende wijze onder te kunnen brengen.
7. Gerelateerd aan de in het stedenbouwkundig plan genoemde locaties, zijn de uit te werken scenario's:
 - Scenario 1: Aanbouw van een gymnastiekzaal bij Café-zaal 't Viltje
 - Scenario 2: Herontwikkeling van het gehele perceel van Café-zaal 't Viltje tot MFA + gymnastiekzaal
 - Scenario 3: Aanbouw van een gymnastiekzaal + MFA-ruimten bij het Parochiehuus
 - Scenario 4: De MFA als 'HUB', dus met de multifunctionaliteit verspreid over meerdere locaties:
 - Behoud van het Parochiehuus en Diepstratenzaal;
 - MFA-zaalruimte in Café-zaal 't Viltje met een binnensportaccommodatie op het perceel naast De Bakelaar.

4. Onderzochte scenario's MFA

De totale bruto vloeroppervlakte van een 'nieuwbouw MFA in Bakel' is geprogrammeerd op 1.375m² BVO (par: 3.4.2.). Dit programma sluit optimaal aan op wat is beschreven in het stedenbouwkundig plan en gaat uit van de vraag van organisaties, activiteiten en doelgroepen. De inventarisatie wijst uit dat dit scenario in de huidige omstandigheden in Bakel niet haalbaar is. De ruimtelijke opgave is (stedenbouwkundig gezien) momenteel niet (vrij) beschikbaar. Er zijn drie alternatieve scenario's beschreven voor de ontwikkeling van een MFA + gymnastiekzaal op één locatie. Voor de volledigheid omschrijven we ook een scenario waarbij de MFA-voorzieningen verspreid worden in het centrum.

4.1. Uitgangspunten en kengetallen in de investeringsramingen

Voor de Programma's van Eisen en kostenramingen van de scenario's zijn diverse actuele praktijkgegevens en kengetallen⁸ benut. Uitgangspunten en kengetallen in de investeringsramingen zijn:

Onderdeel	Kengetal of stelpost
Oppervlakte verkeersruimten	5% van NVO
Ontwerpverlies	2% van NVO
Oppervlakte constructies	5% van NVO
Losse inrichting	Stelpost, praktijkgetal MFA Gemert-Bakel
Bouwkosten gymnastiekzaal	€ 1.500,- per m2
Bouwkosten Multifunctionele ruimten	1.250 (renovatie) tot 1.500 (nieuwbouw) per m2
Sloopkosten	€ 50,- per m2
Grondkosten	Afhankelijk van locatie
Projectbegeleiding	5,0% van de totale bouwsom
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	stelpost
Honoraria architect	4,0% van de totale bouwsom
Honoraria Advies techniek	4,0% van de totale bouwsom
Leges / precario	2,0% van de totale bouwsom
Startkosten	2,0% van de totale bouwsom
Infrastructuur (extern)	stelpost
Prijsstijgingen	5,0% van de grond- en bijkomende kosten
Planschade / bestuurscompensatie	5,0%
Onvoorzien	2,5% van de totale bouwsom
BTW	21%

Voor de inrichting van de gymnastiekzaal wordt per scenario een gelijkwaardige inrichting (sportinventaris) gehanteerd, ruim afgerond à € 70.000 excl. BTW, gebaseerd op de 'Basisinventaris bewegingsonderwijs in het primair en voortgezet onderwijs (binnen) inclusief basisinventarislijst, KVLO 2018.

4.2. Scenario 1: Aanbouw van een gymnastiekzaal bij Café-zaal 't Viltje

In scenario 1 wordt café-zaal 't Viltje omgebouwd tot de MFA Bakel. Op het aanpalende perceel (nr. 01949) wordt een gymnastiekvoorziening gerealiseerd (circa 533 m² BVO). In dit scenario worden zoveel mogelijk voorzieningen en verenigingen geacommodeerd in een MFA in het centrum van Bakel. De gymzaal wordt voorzien van een multifunctionele (sport)vloer en daarmee geschikt voor gebruik door de muziekverenigingen Musis Sacrum en Doe Mar Wa Bakel. Sporthal de Beek wordt in dit scenario vrijgespeeld; omdat ook Musis Sacrum haar huidige accommodatie kan verlaten komt de locatie sporthal De Beek vrij voor herontwikkeling. In een eerste aanname toont de grondexploitatie bij sporthal De Beek een positief resultaat. In 't Viltje worden (aanvullende) voorzieningen gemaakt. Onder meer voor de muziekverenigingen: vergaderruimte, knutselruimte en opslag. Afhankelijk van de beschikbaar te maken ruimte binnen café-zaal 't



⁸ Bronnen o.a.: Taxatiewijzer 2019 VNG / Kengetallen Bouwkosten Sud-West Fryslan 2017 / Vormfactoren & kostenkengetallen Nederlandse Assets 2019/2020 / QuickScan MFA Gorssel, TwijnstraGudde 2017, Haalbaarheidsanalyse MFA De Korf Leusden van BBN adviseurs d.d. 19 juli 2018 met bijlagen 1-8 Programma van Eisen MFC Hazzo, Gemeente Waalre 2014 / Investeringskostenbegroting MFA Leende MRE Consultants 2018 / 20120410 De Mortel-MFA Organisatie Versie 8 Financieel overzicht MFA's etc.

Viltje kunnen ook andere activiteiten en gebruikers naar de MFA Bakel komen. De voorzijde van 't Viltje evenals de feestzaal blijft in de huidige constructie behouden en wordt verbouwd en gerenoveerd. Er is in dit scenario niet voorzien in het realiseren van een theaterzaal ter vervanging van bijvoorbeeld de zaal in het Parochiehuys. De voorzijde van 't Viltje is en blijft een commercieel café, het gaat voornamelijk om het benutten van de achterzijde voor een MFA-gymnastiekzaal in combinatie met bestaande of te verbouwen ruimten. In scenario 1 ligt het binnen bereik – afhankelijk van beschikbaar te komen ruimte binnen 't Viltje – de volgende activiteiten/organisaties te accommoderen:

ORGANISATIE	GEBRUIK	RUIMTEBEHOEFTE	IN MFA? JA/NEE/MISSCHIEN
De bibliotheek	Structureel	Een open ruimte die uitnodigt om de lezen, leestafel(s), computer(s) met internet, een plek voor lezingen, een uitleendesk, sociale horeca en een podium in de open plek	Ja
De EHBO-vereniging	Structureel	Oefenruimte (40 personen) en opslagruimte	Ja
Musis Sacrum	Structureel	Repetitieruimte, vergaderruimte en opslagruimte (>465m ²)	Ja
Muziekvereniging Doe Mar Wa	Structureel	Repetitieruimte, knutselruimte en opslag (>230m ²)	Ja
Ziekentriduüm Bakel	Structureel	Zaal (75 deelnemers*), minimaal 2 invalide toiletten, tafels en stoelen, stalling rollators/scootmobielen, podium, keuken, kleedruimten en foyer	Misschien
Stichting Kienen	Structureel	Zaal (150-175 deelnemers), tafels en stoelen (extra brede tafels i.v.m. dubbele kaarten), podium, keuken, kleedruimten	Misschien
KBO Bakel	Structureel	Gymnastiek-/dansruimte, knutselruimte, biljarten, vergaderruimte en opslagruimte	Misschien
De Zorgboog	Structureel	Zaal (> 60m ²) voor activiteiten en ontmoeting senioren waarbij 365 dagen per jaar gebruik plaatsvindt, sociale horeca, gelegen in het centrum nabij De Wilbertsdries.	Misschien
Heemkundekring		Hal, kamertje, keuken, toilet en (60m ²) opslag	Misschien

4.2.1. Globaal programma van eisen scenario 1

Het globaal programma van eisen van scenario 1 is als volgt:

Ruimte / faciliteiten	m2	Aantal	Opp. In m2	Faciliteiten / inrichting /
Gemeenschappelijke voorzieningen				
Entree / centrale hal / tochtportaal	20	1	20	
Vergaderruimte	20	1	20	12p.
Foyer / bar - lounge ruimte 'huiskamer'	70	1	70	i.p.v. 90
Keuken	20	1	20	
Provisie, kastruimte, geventileerde opslag	20	1	20	
Bergruimte en containerruimte	20	1	20	i.p.v. 30
Garderobe	20	1	20	
<i>Subtotaal</i>			200	
Toegang/veiligheid/verplichtingen				
Loket + beheerdersruimte	10	1	10	
Werkkast	5	1	5	i.p.v. 2
Containerruimte	12	1	12	
Technische ruimte	30	1	30	
<i>Subtotaal</i>			62	
Gymnastiekzaal				
Multifunctionele (Gym)zaal	308	1	308	14x22m, vrije hoogte minstens 5,5m. Bereikbaar met eigen dienstingang (deur 3 x 2,5 m),
Kleedruimten	25	2	50	KVLO
Wasruimten	15	2	30	KVLO
Berging sportinventaris	45	1	45	KVLO = min. 45
Docenten / scheidsrechtersruimte	10	1	10	
Berging muziek	50	1	50	
Toeschouwersruimte	200	0,2	40	200 zitplaatsen x 0,6m per bezoeker. Boven berging!
<i>Subtotaal</i>			533	
Multifunctionele ruimte 1				
Multifunctionele zaal 1	80	0	0	vervallen
Opslagruimte	40	0	0	vervallen
Activiteitsruimte / atelier	80	0	0	vervallen
Multifunctionele ruimte 2				

Multifunctionele zaal 2	40	1	40	i.p.v. 45
Opslagruimte	20	1	25	i.p.v. 25
<i>Subtotaal</i>			65	
Sanitair				
Toiletten entree heren	8	1	8	
Toiletten entree dames	8	1	8	
Toilet minder validen (MIVA)	4	1	4	
Toiletten MFA ruimten / horeca heren (gecentreerd)	12	1	12	i.p.v. 24
Toiletten MFA ruimten / horeca dames (gecentreerd)	12	1	12	i.p.v. 24
Toilet MIVA MFA ruimten / horeca (gecentreerd)	4	1	4	
<i>Subtotaal</i>			48	
Totaal ruimteprogramma netto			893	
oppervlakte verkeersruimten			45	5% van NVO
ontwerpverlies			18	2% van NVO
oppervlakte constructies			45	5% van NVO
Totaal ruimteprogramma bruto			1.000	

Er is een BVO verschil van circa 375m² ten opzicht van het basis PvE. Wat opvalt is dat in scenario 1 deels wordt nieuwgebouwd maar er ook deels een verbouwing plaats van 't Viltje. Er wordt grotendeels gebruik gemaakt van de al bestaande vierkante meters en ruimten zoals 't Viltje die nu aanbiedt.

4.2.2. Stichtingskostenraming scenario 1

Het PvE omvat de nieuwbouw van een gymzaal van 533m² en de verbouwing van 't Viltje van circa 506 m² BVO.

Scenario 1	
Gymzaal	533m2
Sporttechnische inrichting en inventaris	€ 70.000
Bouwkosten	€ 885.000
Multifunctionele ruimten 't Viltje	506m2
Sloopkosten	€ 11.675
Verbouwkosten	€ 583.750
Losse inrichting	€ 50.000
Bouwsom	€ 1.600.425
Grondkosten	€ 220.000
Projectbegeleiding	€ 80.021
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 50.000
Honoraria architect	€ 64.017
Honoraria Advies techniek	€ 64.017
Leges / precario	€ 32.009
Startkosten	€ 32.009
Infrastructuur (extern)	€ 20.000
Prijsstijgingen	€ 28.104
Planschade / bestuurscompensatie	€ 80.021
Onvoorzien	€ 56.765,6
Investeringskosten excl. BTW	€ 2.327.388
BTW	€ 488.751
Investeringskosten incl. BTW	€ 2.816.139

De investeringskosten vallen ruim binnen de begroting van 4 mln. Let wel: hierbij geldt als uitgangspunt dat het Parochieshuis in haar huidige functionaliteit als o.a. theater en podiumzaal behouden blijft en de voorziene MFA in 't Viltje voornamelijk een integratie in het bestaande gebouw betreft, met additioneel een multifunctionele gymnastiekzaal.

4.3. Scenario 2: Herontwikkeling Café-zaal 't Viltje tot MFA + gymnastiekzaal

In scenario 2 wordt het gehele perceel van circa 1.432m² van Café-zaal 't Viltje benut voor een MFA-realiseratie om op optimale wijze voorzieningen en verenigingen te accommoderen. Het huidige café aan de voorzijde blijft behouden, maar wordt op de beneden- en bovenverdieping gerenoveerd en verbouwd. Vanaf de achterzijde van Café-zaal 't Viltje wordt er rekening mee gehouden dat het gehele perceel vrijgemaakt voor vervangende nieuwbouw. Dit betekent het nagenoeg geheel amoveren en nieuwbouwen van de MFA-ruimten en gymnastiekzaal. In een eventuele vervolgstudie dient nader ingezoomd te worden welke gebouwdelen mogelijk kunnen blijven behouden. Op het aanpalende perceel wordt de multifunctionele gymnastiekzaal gerealiseerd voor het bewegingsonderwijs, muziekverenigingen Musis Sacrum en Doe Mar Wa Bakel. De maximale breedte bij 't Viltje is 22 meter, dit is medebepalend voor het ontwikkelingsplan. Er is beperkt perceelruimte voor (behoud van) parkeervoorzieningen in deze opzet. Scenario 2 draagt in relatie tot andere locaties en scenario's maximaal bij aan één loket, de realisatie van een huiskamer voor Bakel en daarmee aan de verlevendiging van het centrum.



In scenario 2 ligt het binnen het bereik – afhankelijk van beschikbaar te komen ruimte binnen 't Viltje – de volgende activiteiten/organisaties te accommoderen:

ORGANISATIE	GEBRUIK	RUIMTEBEHOEFTE	IN MFA? JA/NEE MISSCHIEN
De bibliotheek	Structureel	Een open ruimte die uitnodigt om de lezen, leestafel(s), computer(s) met internet, een plek voor lezingen, een uitleendesk, sociale horeca en een podium in de open plek	Ja
De EHBO-vereniging	Structureel	Oefenruimte (40 personen) en opslagruimte	Ja
Musis Sacrum	Structureel	Repetitieruimte, vergaderruimte en opslagruimte (>465m ²)	Ja
Muziekvereniging Doe Mar Wa	Structureel	Repetitieruimte, knutselruimte en opslag (>230m ²)	Ja
Ziekentriduüm Bakel	Structureel	Zaal (75 deelnemers*), minimaal 2 invalide toiletten, tafels en stoelen, stalling rollators/scootmobielen, podium, keuken, kleedruimten en foyer	ja
Stichting Kienen	Structureel	Zaal (150-175 deelnemers), tafels en stoelen (extra brede tafels i.v.m. dubbele kaarten), podium, keuken, kleedruimten	ja
KBO Bakel	Structureel	Gymnastiek-/dansruimte, knutselruimte, biljarten, vergader- en opslagruimte	ja
De Zorgboog	Structureel	Zaal (> 60m ²) voor activiteiten en ontmoeting senioren waarbij 365 dagen per jaar gebruik plaatsvindt, sociale horeca, gelegen in het centrum nabij De Wilbertsdries.	Misschien
Heemkundekring		Hal, kamertje, keuken, toilet en (60m ²) opslag	ja

Afhankelijk van de beschikbaar te maken ruimte binnen café/zaal 't Viltje worden ook andere activiteiten en gebruikers in de MFA gehuisvest. Sporthal de Beek wordt in dit scenario wel vrijgespeeld, omdat de sportzaal geschikt is voor de sportverenigingen. Omdat ook Musis Sacrum haar huidige accommodatie kan verlaten, komt de locatie sporthal De Beek vrij voor herontwikkeling. In een eerste aannname toont de grondexploitatie bij sporthal De Beek een positief resultaat. Het is de verwachting dat de MFA Bakel in deze variant voor een deel van de bewoners van de Wilbertsdries onbereikbaar is. Een goede bezetting van (sociale) horeca is deels afhankelijk van andere keuzes m.b.t. het behouden of afstoten van Fuse en de eventuele herbestemming daarvan.

4.3.1. Globaal programma van eisen scenario 2

Het globaal programma van eisen van scenario 2 is als volgt samengevat:

RUIMTE / FACILITEITEN	OPP. IN M2	FACILITEITEN / INRICHTING /
Verbouwing Café/zaal 't Viltje voorzijde]	200	Gerekend met 200m² verbouwing, en 300m² bovenverdieping, mede in relatie tot de Gemeenschappelijke voorzieningen
Gemeenschappelijke voorzieningen	200	
Toegang/veiligheid/verplichtingen	62	
Gymnastiekzaal	594	
Multifunctionele ruimte	90	
Sanitair	60	
Totaal ruimteprogramma netto	1.206	
oppervlakte verkeersruimten	60	5% van NVO
ontwerpverlies	24	2% van NVO
oppervlakte constructies	60	5% van NVO
Totaal ruimteprogramma bruto	1.351	

Bij deze ingrijpende verbouwing van Café/zaal 't Viltje wordt uitgegaan van een aanpassing van de bestaande benedenverdieping aan de voorzijde. In de investeringsraming en exploitatieprognose wordt rekening gehouden met een verbouwing en exploitatie inclusief bovenverdieping van ca. 300m². Deze bovenverdieping wordt echter niet meegerekend in de perceeloppervlakte (voetprint).

4.3.2. Stichtingskostenraming scenario 2

Scenario 2	
Gymzaal	594m2
Sporttechnische inrichting en inventaris	€ 70.000
Bouwkosten	€ 885.000
Multifunctionele ruimten 't Viltje	838m2
Sloopkosten	€ 37.850
Bouwkosten	€ 1.135.500
Losse inrichting	€ 50.000
Bouwsom	€ 2.178.350
Grondkosten	€ 358.000
Projectbegeleiding	€ 108.918
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 50.000
Honoraria architect	€ 87.134
Honoraria Advies techniek	€ 87.134
Leges / precario	€ 43.567
Startkosten	€ 43.567
Infrastructuur (extern)	€ 20.000
Prijsstijgingen	€ 39.916
Planschade / bestuurscompensatie	€ 108.918
Onvoorzien	€ 78.137,6
Investeringskosten excl. BTW	€ 3.203.641
BTW	€ 672.765
Investeringskosten incl. BTW	€ 3.876.405

De investeringskosten vallen binnen de begroting van 4 mln. Wat in de investeringskosten een sterke variabele is, is de som voor de aanschaf van het perceel en/of Café-zaal 't Viltje in de huidige configuratie. Er is gerekend met een stelpost voor grondkosten op basis van de gehele voetprint a circa €250 per m². Deze stelpost kan mogelijk afhankelijk zijn van onderhandelingen over grondposities. Die scenario's kunnen sterk uiteenlopen van het volledig aanschaffen van het gehele perceel tegen een commerciële marktwaarde tot een onderhandeling over grondruil elders in Bakel. Dergelijke scenario's zijn met de eigenaar van Café-zaal 't Viltje wel globaal besproken, maar niet gedetailleerd uitgewerkt of uit onderhandeld.

4.4. Scenario 3: aanbouw van een gymnastiekzaal + MFA-ruimten bij het Parochiehuis

In scenario 3 wordt Het Parochiehuis omgebouwd tot MFA Bakel, door nieuwbouw en koppeling van een gymnastiekzaal en overige MFA-ruimten. Op het perceel ten westen van het Parochiehuis wordt een multifunctionele gymnastiek- en sportvoorziening met afmeting van een gymnastiekzaal (conform PvE, par. 3.4.2). Deze wordt gekoppeld aan Het Parochiehuis. Er wordt gerekend met een ontwikkeling op maximaal 1.100m². Dit komt overigens voort uit de beschikbare oppervlakte die weliswaar circa 1.300m² is, maar door stedenbouwkundige voorwaarden wordt het niet reëel geacht dat praktisch meer dan ca. 1.100m² kan worden bebouwd. Sporthal de Beek wordt in dit scenario vrijgespeeld. Omdat ook Musis Sacrum haar huidige accommodatie kan verlaten komt de locatie sporthal De Beek vrij voor herontwikkeling met een positief resultaat qua grondexploitatie. Het is de verwachting dat de MFA Bakel op deze locatie redelijk tot goed bereikbaar is voor bewoners van De Wilbertsdries. Essentieel in dit scenario zijn de kaders dat het beoogde perceel momenteel in particulier eigendom is en er nog geen verkennende gesprekken of onderhandelingen hebben plaatsgevonden, alsmede dat Café/zaal 't Viltje geen rol heeft in de verdere MFA-ontwikkeling.



ORGANISATIE	GEBRUIK	RUIMTEBEHOEFTE	IN MFA? JA / NEE / MISSCHIEN
De bibliotheek	Structureel	Een open ruimte die uitnodigt om de lezen, leestafel(s), computer(s) met internet, een plek voor lezingen, een uitleendesok, sociale horeca en een podium in de open plek	Ja
De EHBO-vereniging	Structureel	Oefenruimte (40 personen) en opslagruimte	Ja
Musis Sacrum	Structureel	Repetitieruimte, vergaderruimte en opslagruimte (>465m ²)	Ja
Muziekvereniging Doe Mar Wa	Structureel	Repetitieruimte, knutselruimte en opslag (>230m ²)	Ja
Ziekentriduüm Bakel	Structureel	Zaal (75 deelnemers*), minimaal 2 invalide toiletten, tafels en stoelen, stalling rollators/scootmobielen, podium, keuken, kleedruimten en foyer	Misschien
Stichting Kienen	Structureel	Zaal (150-175 deelnemers), tafels en stoelen (extra brede tafels i.v.m. dubbele kaarten), podium, keuken, kleedruimten	Misschien
KBO Bakel	Structureel	Gymnastiek-/dansruimte, knutselruimte, biljarten, vergaderruimte en opslagruimte	Ja
De Zorgboog	Structureel	Zaal (> 60m ²) voor activiteiten en ontmoeting senioren waarbij 365 dagen per jaar gebruik plaatsvindt, sociale horeca, gelegen in het centrum nabij De Wilbertsdries.	Ja
Heemkundekring		Hal, kamertje, keuken, toilet en (60m ²) opslag	Ja

4.4.1. Globaal programma van eisen scenario 3

Het globaal programma van eisen van scenario 3 is gericht op een optimale inrichting van het te benutten perceel en de koppeling met het Parochiehuis.

RUIMTE / FACILITEITEN	OPP. IN M2	FACILITEITEN / INRICHTING /
Gemeenschappelijke voorzieningen	200	
Toegang/veiligheid/verplichtingen	62	
Gymnastiekzaal	594	
Multifunctionele ruimte 2	65	
Sanitair	60	
Totaal ruimteprogramma netto	981	
oppervlakte verkeersruimten	49	5% van NVO
ontwerpverlies	20	2% van NVO
oppervlakte constructies	49	5% van NVO
Totaal ruimteprogramma bruto	1.099	

4.4.2. Stichtingskostenraming scenario 3

In de investeringsraming van scenario 3 wordt rekening gehouden met de recent bekende WOZ waarden van de percelen als onderlegger voor raming van de grondkosten. Daarnaast is sprake van een hoger investeringsniveau, aangezien de MFA en gymnastiekzaal in het zicht liggen direct naast een pand met monumentale status en gezien het parkachtige karakter. Er wordt uitgegaan van een steens karakter en niet van de veelal benutte sandwichpanelen die vaak te zien zijn bij dergelijke sportaccommodaties.

Scenario 3	
Gymzaal	594m2
Sporttechnische inrichting en inventaris	€ 70.000
Bouwkosten	€ 1.032.500
Multifunctionele ruimten Parochiehuus	505m2
Sloopkosten	€ 12.625
Bouwkosten	€ 883.750
Losse inrichting	€ 50.000
Bouwsom	€ 2.048.875
Grondkosten	€ 520.000
Projectbegeleiding	€ 102.444
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 50.000
Honoraria architect	€ 81.955
Honoraria Advies techniek	€ 81.955
Leges / precario	€ 40.978
Startkosten	€ 40.978
Infrastructuur (extern)	€ 20.000
Prijsstijgingen	€ 46.915
Planschade / bestuurscompensatie	€ 102.444
Onvoorzien	€ 78.413,6
Investeringskosten excl. BTW	€ 3.214.957
BTW	€ 675.141
Investeringskosten incl. BTW	€ 3.890.097

De investeringskosten vallen binnen de begroting van € 4 mln. De variabele in de investeringskosten is de som voor de aanschaf van het perceel naast het Parochiehuus. Deze is gebaseerd op reële WOZ en marktwwaarden, maar er hebben nog geen gesprekken of onderhandelingen in deze ruimtelijke studiefase plaatsgevonden. De bouwkosten per m² zijn opgesteld met een globale architectonische visie dat de MFA en gymnastiekzaal wordt uitgevoerd in steen en niet in de voor sportaccommodaties welbekende sandwichpanelen.

4.5. Scenario 4: de MFA als 'HUB' in Bakel

Een alternatief scenario is het vormen van een 'huiskamer van Bakel' en de MFA-voorzieningen verspreid in het centrum en eventueel centrumschil. Dit kan bijvoorbeeld een toepasselijk scenario zijn indien een enkele gymnastiekzaal en overige MFA-ruimten niet voldoende blijken en de locaties van 't Viltje en Parochiehuus voor extra voorzieningen geen ruimte kunnen bieden. Of dat onderhandelingen hierover stranden. Of wanneer in vervolgfases op de haalbaarheidsstudie er gewijzigde inzichten ontstaan tijdens bijvoorbeeld gemeentelijke besluitvorming of in de onderhandelingen met particuliere derden (voor de ontwikkelingsfase en/of exploitatiefase). Daarbij is dit scenario geschikt als 'aanloopscenario' naar een momentum waarbij opnieuw bezien kan worden of de kerk geschikt gemaakt kan worden als MFA/huiskamer van Bakel.

Scenario 4: de MFA als 'HUB' in Bakel houdt in:

- dat het Wilbertsplein wordt gezien als hub-locatie, de hub is het middelpunt van het netwerk van voorzieningen en accommodaties;
- de verbouwing, uitbreiding en renovatie van het Parochiehuus met een geactualiseerde inrichting, betere multifunctionaliteit berging- en opslagruimten met aanvullende MFA-voorzieningen;
- samenwerking met Café-zaal 't Viltje met betrekking tot bijvoorbeeld de activiteiten van Fuse. Er wordt beperkt investeringsbudget geraamd voor renovatie en/of verbouwing van een deel van de feestzaal;

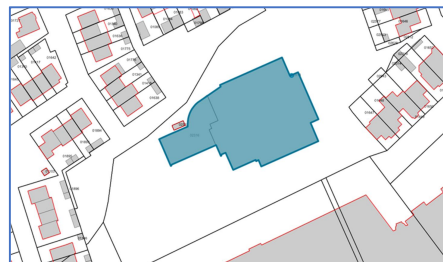
- D. een sportaccommodatie met minstens 2 zaaldelen en een sportvloeroppervlakte van minstens 40x20m inclusief obstakelvrije uitloopruimte en hoogte op een andere te bepalen locatie buiten de cirkel rondom het Wilbertsplein, ergens in de buitenschil van het centrum;
- E. in dit HUB-scenario wordt er van uitgegaan dat er opties zijn voor het herbestemmen c.q. herontwikkelen van de locaties en accommodaties van sporthal De Beek als ook Fuse.

Ad B. Het uitgangspunt is dat de locatie rondom het Parochiehuus zo optimaal mogelijk wordt ontwikkeld met nieuwbouw, gekoppeld aan het te verbouwen Parochiehuus. Overigens blijft het dan mogelijk om bestaande ruimten en voorzieningen van 't Viltje te benutten en hier eventueel maatschappelijke organisaties te huisvesten of structurele verhuurafspraken voor te maken.

Ad C en D. De beoogde gymnastiekzaal zoals beschreven in de scenario's 1, 2 en 3 biedt niet de gewenste sportvloeroppervlakte, overige voorziening en/of programmatische ruimte voor verenigingssport of evenementen. Rekening houdend met een moderne, goed geoutilleerde sportruimte voor het bewegingsonderwijs en verenigingssport en muziekevenementen in de middag, avond en weekend uren, kan het een scenario zijn om vervangende nieuwbouw van sporthal De Beek te realiseren. Hierbij wordt in eerste instantie gedacht aan een sportzaal of sporthal met een sportvloerafmeting van 20x40m voor de meest gangbare wedstrijden van verenigingssporten zoals zaalvoetbal en belijning voor volleybal, handbal, korfbal en badminton. Een dergelijke netto sportvloer afmeting betekent een vloeroppervlakte van in ieder geval 24x 44m i.v.m. de vrije uitloopruimte. Meestal wordt dan een zaalvloer van 28x44m toegepast. Een dergelijke oppervlakte is goed in drie volwaardige zaaldelen vorm te geven. In de regel worden dan in de breedte van de zaal 4 tot 6 kleedkamers gerealiseerd, twee per zaaldeel. De totale benodigde ruimte (BVO⁹) is in dat geval minstens circa 1.800m² inclusief was-/ en kleedruimten etc. De conclusie luidt dat een dergelijke vrije oppervlakte zich niet bevindt in het benoemde centrumgebied rondom het Wilbertsplein van Bakel en ook niet in de directe centrumschil. Een sporthal kan niet worden gerealiseerd rondom het Wilbertsplein of bij het Parochiehuus. In dit scenario wordt daarom rekening gehouden met een nieuwbouwscenario van een gymnastiekzaal.

In de centrumschil van de kern Bakel zijn er wel beperkte mogelijkheden om een gymnastiekzaal te ontwikkelen. In feite betekent dit:

1. Vervangende nieuwbouw op de locatie van De Beek:
Dit omvat de herontwikkeling van een nieuwe sportaccommodatie op het bestaande perceel van De Beek en Musis Sacrum. Sporthal de Beek is aan het einde van de praktische en boekhoudkundige levensduur. Een dergelijke ontwikkeling betekent vermoedelijk ook dat er een sportaccommodatie/loze periode zal zijn. Daarbij komt deze locatie dan niet vrij voor grondexploitatie.



2. Ontwikkeling op de locatie naast Kindcentrum De Bakelaar. Deze optie houdt in dat de sportaccommodatie direct naast De Bakelaar wordt gehuisvest wat voor deze school grote voordelen betekent in de transfer van en naar de gym, maar ook kansen biedt voor andersoortige evenementen en bijeenkomsten. Voor OBS De Kleine Kapitein zou deze locatie een iets kortere afstand betekenen van school naar de gym.



Het beoogd perceel bij De Bakelaar is momenteel in bezit van een particulier en een verdere verkenning heeft nog niet plaatsgevonden. Gezien de oppervlakte en maximale breedte van dit perceel (ca. 22,5mx38m) is een accommodatie groter dan een gymnastiekzaal (een sportzaal of sporthal) niet mogelijk.

⁹ BVO = bruto vloer oppervlakte, dit omvat meer dan alleen de sportvloeroppervlakte

Voor locaties en de ontwikkeling van mogelijke accommodaties zijn o.a. stedenbouwkundige kaders van toepassing. Die zijn opgenomen in de verderop in dit rapport benoemde scenario's. Het gaat hierbij om kaders in een verkennende fase.

4.5.1. Globaal programma van eisen scenario 4

Het globaal programma van eisen van scenario 4 is gericht op spreiding van de voorzieningen

RUIMTE / FACILITEITEN	OPP. IN M2	FACILITEITEN / INRICHTING /
Diepstratenzaal	200	
Gymnastiekzaal	1.038	
Parochiehuis	200	
Sanitair	60	
Totaal ruimteprogramma netto	1.510	
oppervlakte verkeersruimten	76	5% van NVO
ontwerpverlies	30	2% van NVO
oppervlakte constructies	76	5% van NVO
Totaal ruimteprogramma bruto	1.691	

4.5.2. Stichtingskostenraming scenario 4

In de investeringsraming van scenario 4 wordt rekening gehouden met investeringen in de bestaande accommodaties van de Diepstratenzaal, het Parochiehuis en een sportzaal/sporthal elders in de centrumschil. Er is grofmazig gerekend met een minimale investeringssom op de sportaccommodatie in het geval van een sportzaal een sportveld van in ieder geval 40x20m, deelbaar d.m.v. een scheidingswand in 2 zaaldelen die elk een volwaardige gymnastiekvloeroppervlakte hebben van 14x26m. Inclusief kleed- en wasruimten e.d. is de voetprint van deze sportzaal ca. 1.038m². De sporttechnische inrichting is daarom ook dubbel opgenomen.

Scenario 4	
Gymnastiekzaal	1.038 m2
Sporttechnische inrichting en inventaris	€ 140.000
Bouwkosten	€ 1.712.700
Diepstratenzaal	272 m2
Sloopkosten	€ 13.600
Bouwkosten	€ 408.000
Losse inrichting	€ 25.000
subtotaal Bouwsom	€ 2.274.300
Parochiehuis	200 m2
Sloopkosten	€ 2.500
Bouwkosten	€ 320.000
Losse inrichting	€ 25.000
subtotaal Bouwsom	€ 2.622.000
Grondkosten	€ 390.000
Projectbegeleiding	€ 131.100
Bijkomende kosten (aansluitkosten nuts)	€ 50.000
Honoraria architect	€ 104.880
Honoraria Advies techniek	€ 104.880
Leges / precario	€ 52.440
Startkosten	€ 52.440
Infrastructuur (extern)	€ 20.000
Prijsstijgingen	€ 36.230
Planschade / bestuurscompensatie	€ 45.486
Onvoorzien	€ 124.629,1
Investeringskosten excl. BTW	€ 3.734.085
BTW	€ 784.158
Investeringskosten incl. BTW	€ 4.518.243

Dit scenario lijkt financieel gezien niet te passen binnen het beschikbare budget. Let wel: in de raming is rekening gehouden met eenmalige grondkosten voor een alternatieve locatie voor de sportzaal, omdat anders de locatie van sporthal De Beek per definitie niet vrijgespeeld wordt. In het geval dat de bestaande locatie van Sporthal De Beek aangewezen wordt voor vervangende nieuw van een sportaccommodatie, speelt mee dat daar geen grondexploitatie uit voort komt.

4.6. Conclusies scenario's

Het programma van eisen van de nieuwbouw MFA Bakel met een omvang van 1.375m² is niet te realiseren op een vrij perceel in het centrum van Bakel of in de centrumschil. Er zijn wel mogelijk geschikte percelen die momenteel in gebruik zijn. Hieronder volgt de opsomming van de belangrijkste conclusies m.b.t. de locaties van de MFA Bakel:

- 1) De 4 omschreven scenario's passen binnen het begrote investeringsbedrag van € 4 mln.
- 2) Scenario 1 met de aanbouw van een gymnastiekzaal bij Café-zaal 't Viltje levert een MFA Bakel op van circa 1.000m². Afhankelijk van de beschikbaar te maken ruimte binnen 't Viltje is scenario 1 binnen bereik (ruimtelijk en financieel).
 - a) In scenario 1 is er onvoldoende ruimte om ook de theater- en podiumfunctie en eventueel andere functies van het Parochiehuis te accommoderen in de MFA Bakel.
 - b) Als uitgangspunt is in Scenario 1 gesteld dat het Parochiehuis behouden blijft.
- 3) Scenario 2 omvat de volledige herontwikkeling van het perceel van Café-zaal 't Viltje tot MFA Bakel inclusief gymzaal, met een omvang van ruim 1.200m². Totaal kan maximaal 1.432m² worden gerealiseerd. De MFA + gymnastiekzaal draagt in dit scenario maximaal bij aan de verlevendiging van het centrum en realisatie van een huiskamer voor Bakel. Er lopen gesprekken over ontwikkelingsopties met de eigenaar van Café-zaal 't Viltje.
 - a) Het verschil tussen scenario 1 en 2 is:
 - i) enerzijds de oppervlakte, ruimten en de programmering en anderzijds het onderscheid in verbouwing van Café-zaal 't Viltje m.b.t. de bestaande onderdelen óf het volledig amoveren en vervolgens nieuwbouw van zowel de gymnastiekzaal als de MFA-ruimten.
 - ii) alleen het bestaande cafégedeelte aan de Dorpsstraat blijft in scenario 2 gehandhaafd.
 - iii) In scenario 1 blijft het Parochiehuis gehandhaafd, in scenario 2 wordt de theater- en podiumfunctie overgenomen in de MFA Bakel bij Café-zaal 't Viltje.
- 4) Scenario 3 met de aanbouw van een gymzaal en multifunctionele ruimten bij het Parochiehuis kan een MFA Bakel opleveren van maximaal totaal 1.717 m² op (1.099 m² nieuwbouw + 618 m² bestaand Parochiehuis).
 - a) Er is voldoende ruimte op de locatie naast het Parochiehuis. Echter: dit perceel is in particulier eigendom en wordt momenteel bewoond. Daarbij is er sprake van een parkachtig karakter en ligt de beoogde locatie in het zicht van meerdere toegangs- en wijkwegen, de Wilbertsdries en omwonenden.
 - b) De locatie zal ook bij een optimale invulling van ruimten, accommodaties en voorzieningen niet direct een bijdrage leveren aan de verlevendiging rondom het Wilbertsplein, omdat de ingang niet gekoppeld kan worden aan het centrum.
- 5) De MFA als Hub biedt als alternatief scenario geen oplossing voor de gewenste huiskamer, de verlevendiging van het centrum en past niet binnen de financiële randvoorwaarden.
- 6) Kerncijfers zijn samenvattend:

Scenario	BVO m ²	Stichtingskosten
Scenario 1	1.000	€ 2.816.139
Scenario 2	1.351	€ 3.876.405
Scenario 3	1.099	€ 3.890.097
Scenario 4	1.691	€ 4.518.243

5. Beheer en exploitatie

In dit hoofdstuk beschrijven we de wijze waarop de exploitatie en het beheer van de MFA Bakel in beginsel kunnen worden ingericht. Een en ander spitst zich toe op beheer van het vastgoed en de exploitatie van de voorzieningen en is onder voorbehoud van nader overleg en instemming van de betrokken partijen. In de analyse is geïnventariseerde kennis verwerkt en getoetst o.a. aan belangrijke gemeentelijke motieven voor uitbesteding en/of een andere beheervorm zoals uitbesteden aan (horeca) ondernemers of commercialisering van maatschappelijk vastgoed en multifunctionele accommodaties.

5.1. Uitgangspunten en relevante aspecten

In het vastgoedbeleid staat dat het eigendom van een MFA in de kern in eigendom van de gemeente is/blijft en beheer en exploitatie in één hand liggen bij externe organisatie. Momenteel is het beheer en exploitatie van maatschappelijke organisatie en voorzieningen in Bakel doorgaans ook bij derden belegd. De gemeente is vastgoed eigenaar van o.a. het Parochiehuis, het gebouw van Fuse/ 'Olleke bolleke' en Sporthal De Beek. Het aan sporthal De Beek gekoppelde gebouw van Musis Sacrum is eigendom van Musis Sacrum. De Diepstratenzaal is van de Zorgboog en café-zaal 't Viltje is particulier eigendom. Het beheer en de exploitatie van deze accommodaties is belegd bij de diverse besturen of ondernemers.

De gemeente kan invloed uitoefenen aan de hand van haar grondposities, eigendom van de desbetreffende accommodaties en aan de hand van huurtarieven of subsidies. De gemeente is in het kader van de MFA Bakel niet voornemens om alle eigendom, beheer en exploitatie (per definitie) naar zich toe te trekken. In lijn met het vastgoedbeleid is het eerder aan de orde vastgoedeigendom af te stoten en te verkopen. En beheer & exploitatie bij een maatschappelijke instelling in Bakel te beleggen. De hoofdmotieven voor een uitbesteed beheer en exploitatie vanuit gemeentelijk perspectief zijn:

- A. *het financiële motief:*
Het leidt tot efficiëntie. De particuliere sector werkt goedkoper en gericht dan de overheid door een grotere doelmatigheid, optimalere bedrijfsgrootte en flexibiliteit bij de inzet van personeel. Een bedrijfsmatiger en doelmatigere exploitatie kan worden bereikt door schaalgrootte op inkoop, personele inzet, administratie en management.
- B. *het bestuurlijk-strategische motief:*
Verwacht wordt dat door uitbesteding de exploitatie slagvaardiger wordt (meer regie en minder bestuurlijke en -dagelijkse- ambtelijke 'bemoeienis'). De gemeente richt zich op de zaken waartoe zij wettelijk verplicht is of waar een grote maatschappelijke rol ligt. Uitvoerende zaken als exploitatie laat zij aan marktpartijen of verzelfstandigde orgaan.
- C. *de kerntakendiscussie:*
Gemeentelijke heroriëntatie van taken en verantwoordelijkheden waarbij vooral wordt gekeken naar doelmatigheid en productiviteitsverbetering. Gemeenten ontwikkelen van uitvoerings- naar regisserende organisatie om adequaat te kunnen reageren op initiatieven vanuit de maatschappelijke omgeving.

In de gemeente Gemert-Bakel spelen alle drie de motieven een rol, maar minstens zo belangrijk is de couleur locale. Zoals vastgesteld is er een sterke binding en sociale cohesie in Bakel. Een huiskamer en MFA zijn breed gedragen. In de regel organiseren verenigingen en maatschappelijke instellingen zichzelf. Daarnaast is er de commerciële horeca die eveneens een sterke lokale binding heeft een hoge maatschappelijke waarde vertegenwoordigd.

5.1.1. Kenmerken marktgerichte exploitatie

Bij marktgerichte exploitatie van maatschappelijke accommodaties moet volgens Praesentis worden voldaan aan enkele kenmerken. Onze visie op beheer en exploitatie van sportaccommodaties is dat die dienen te voldoen aan de kenmerken van "de 3 K's" en 2 specifieke aandachtspunten:

- 1. Kosten (efficiëntie, terugdringen overhead, verbeteren exploitatieresultaat);
- 2. Kwetsbaarheid (waarborgen van de continuïteit, professionaliteit, loopbaanperspectief);
- 3. Kwaliteit (marktgerichte en vraaggerichte programmering, scholing, professioneel gastheerschap, inroostering en 'schoon, heel, veilig');
- 4. een optimale balans tussen maatschappelijke en marktgerichte (commerciële) bedrijfsvoering;
- 5. oog voor de politiek bestuurlijke sensitiviteit bij (o.a. bij maatschappelijke organisaties, (verenigings)sport, bewegen en welzijn).

5.1.2. Rollen en ruimten

Relevant voor de inrichting van beheer en exploitatie zijn de verschillende rollen van betrokken partijen:

- De gemeente als eigenaar van het gebouw of als publiek private samenwerkingspartij
- Een stichting of vereniging als hoofdhuurder en beheerder/ exploitant. Soms als gebouweigenaar (Recht van Opstal).
- De gemeente als subsidiegever aan maatschappelijke organisaties
- Derden

In het gebruik van de MFA en gymnastiekzaal kan onderscheid worden gemaakt naar gebruik:

- Vast gebruik van ruimten (bijvoorbeeld bewegingsonderwijs en bibliotheek)
- Gebruik van ruimten voor korte periodes (enkele uren of op dagdeelbasis), incidenteel of in een bepaalde frequentie (bijvoorbeeld oefenruimte voor verenigingen, cursussen, clubbijeenkomsten etc.)
- Gebruik als incidentele en individuele bezoeker (bijvoorbeeld een kop koffie en het lezen van een boek of eenmalige huur van vergaderruimte of feestzaal).

Met betrekking tot het gebruik van ruimten voor korte periodes wordt, naast verhuur op basis van een (gesubsidieerde) maatschappelijke doelstelling, “commerciële” verhuur aan derden zonder maatschappelijke doelstelling niet op voorhand uitgesloten. In dat laatste geval zal, met het oog op juiste concurrentieverhoudingen met andere marktpartijen, ook sprake zijn van commerciële tarieven. Tenslotte gelden als relevante aspecten:

- De exploitatie van de MFA geschiedt in beginsel zonder winstoogmerk
- De MFA heeft nadrukkelijk een sociale functie hetgeen van invloed is op aard van gebruik, maar bijvoorbeeld ook op het in rekening brengen van prijzen voor (zaal-)ruimtes en consumpties, behoudens hetgeen hiervoor is vermeld ten aanzien van commerciële verhuur.

5.2. Argumenten om te kiezen voor een bepaalde beheervorm

Een marktgerichte beheerorganisatie met een sterk accent op couleur locale wordt wel geacht op professionele wijze te kunnen exploiteren. Er zit een verschil in ‘commercieel’ of marktgericht exploiteren. Marktgericht is meer maatschappelijk dan commercieel, maar wel vanuit het oogpunt van een gezonde bedrijfsvoering en losstaand van (lokale) overheden. Belangrijke argumenten c.q. kaders waaraan voldaan dient te worden zijn:

- a) vakspecialistische exploitatie, gastheerschap, professionaliteit en mate van risico dragen / financieel beheer;
- b) liefst ‘één loket’ functie: alle inwoners, verenigingen, gebruikers, maar ook de raad, het college en ambtenaren hebben grip en overzicht op het ‘speelveld’;
- c) horizontaal programmeren, uitwisseling van personeel, bedrijfsflexibiliteit;
- d) schaalvergroting (liefst beheer van meerdere voorzieningen) en ruimte voor commerciële activiteiten;
- e) liefst eenduidigheid in beheer- en exploitatie overeenkomsten om te voorkomen dat er (veel) verschillende partners, meerdere contracten en diversiteit in looptijden etc. ontstaat.

Hieronder volgt een analyse hoe wij dit terug zien in de kern Bakel en dan met betrekking tot meerdere locaties, accommodaties en organisaties:

Tabel 11: Analyse 3 K’s en argumenten beheer in Bakel

Adviespraktijk Praesentis	Situatie in Bakel
1. de kenmerken van de 3 K’s:	
a. Kosten (terugdringen overhead, verbeteren opbrengsten en exploitatieresultaat);	De gemeenteraad heeft begrotingsbudget beschikbaar gesteld voor de realisatie van een MFA. Voor exploitatie technische financiële zaken zijn op voorhand geen kaders vastgesteld. Evenwel wordt aangenomen dat efficiënte gezocht dient te worden in beheer, exploitatie en mogelijk subsidiëring. Er doen zich externe fiscale ontwikkelingen ¹⁰ voor die mogelijk effect hebben op de financiën.
b. Kwetsbaarheid (waarborgen van de continuïteit van de exploitatie, breed gedragen expertise en	Relatief kwetsbaar door de beperkte schaalgrootte. De kwetsbaarheid wordt versterkt door afhankelijkheid van de

¹⁰ Onder verwijzing naar de eerder beschreven nieuwe wet- en regelgeving omtrent fiscale kaders. Dat levert de gemeente mogelijk (op termijn) een nadeel op in de voortafrek van omzetbelasting dat evenwel door subsidies (deels) gecompenseerd kan worden.

professionaliteit, loopbaanbestendig carrièreperspectief, uitwisseling van personeel);	beheerder per afzonderlijke accommodatie. Er is geen onderlinge uitwisselbaarheid. Er is geen gemeentelijk beheer. Opvolging in beheer is locatie specifiek en sterk van de actualiteit afhankelijk. Er zijn geen standaard administratieve werkprocessen.
c. Kwaliteit (marktgerichte organisaties excelleren in vraaggerichte programmering, scholing, professioneel gastheerschap, inroostering en 'schoon, heel, veilig');	Voor zover bekend is de kwaliteit van dienstverlening op orde in de diverse accommodaties. Er is wel verschil in de mate van gastheerschap en dienstverlening. Processen als onderlinge afstemming, inroostering, communicatie, overleg en een eenduidig reserveringssysteem zijn niet aan de orde.
1. een optimale balans tussen maatschappelijke en marktgerichte (commerciële) bedrijfsvoering;	Het beheer en de exploitatie van o.a. Parochiehuys, Fuse en Diepstratenzaal zijn sterk maatschappelijk georiënteerd. Er is veel ruimte voor maatschappelijke organisaties. De mate van marktgerichte exploitatie is nihil. De tarieven zijn laag en niet scherp in de markt.
2. oog voor de politiek bestuurlijke sensitiviteit.	Er zijn korte lijnen met gemeentebestuur en lokaal diverse dwarsverbanden o.a. met de Stem van Bakel. Dit zou er idealiter ook toe moeten leiden dat dit op Bakelse schaal leidt tot meer consistentie in aanbod, programmering en bedrijfsvoering. Tot op heden is dat nog niet zo.
2. Bij het uitbesteden van de exploitatie zijn belangrijke argumenten of: kaders waaraan voldoen dient te worden):	
a) voldoen aan een vakspecialistische exploitatie, gastheerschap, professionaliteit en een risicodragend karakter (vaste bijdrage en looptijd);	De aanwezigheid van vakspecialistisch personeel is beperkt. Er is geen sprake van een risico ten aanzien van programmering of het exploitatieresultaat. De lokale bekendheid van beheerders is groot, er is een sterke lokale band en 'drive'. Die wordt anders beleefd in het geval van meet commerciële uitbaters.
b) één loketfunctie: alle inwoners, verenigingen, gebruikers, maar ook de raad, het college en ambtenaren hebben grip en overzicht op het 'speelveld';	Er is bij sprake van meerdere 'loketten', verschil in werkprocessen en wijze van handelen. Dit hoeft niet per sé negatief te zijn, in de meeste gevallen zijn de processen lokaal bekend en kern gebonden. Er is wel overzicht maar sturing is lastig.
c) mogelijk horizontale programmeren, uitwisseling van personeel, grotere bedrijfsflexibiliteit;	De bedrijfsonderdelen personeel, onderhoud en bedrijfsmatige flexibiliteit zijn kwetsbaar. Bij verlies van bezetting heeft dit niet of nauwelijks consequenties voor de beheerders of vergoeding.
d) leidt tot schaalvergroting en meer ruimte voor commerciële activiteiten;	Dagelijkse praktijk vereist (te)veel aandacht voor dagelijkse beheertaken en de eigen horeca activiteiten. In de commerciële horeca is meer sprake van marktgerichte activiteiten. Er is in feite geen schaalvergroting momenteel, maar een eilandjesmarkt.
e) eenduidigheid in beheer- en exploitatie overeenkomsten	Dit is nu niet van toepassing, maar biedt kansen indien nieuw beheermodellen of één integrale aanbesteding van de exploitatie(s) in overweging worden genomen.
3. Gedegen contractvorming en -management dragen vervolgens zorg voor:	
a) het waarborgen van continuïteit van het aanbod en beheer van het accommodatie- en voorzieningenaanbod;	Aanbod en programmering zijn gewaarborgd, mits ook in financiële continuïteit kan worden voorzien. Daarmee is de MFA afhankelijk van gemeentelijk (extra) budget.
b) een vitaal verenigingsleven en het bevorderen van o.a. gezondheid, participatie etc. (door maatschappelijke belangen en activiteiten);	Ons is niet bekend of de vitaliteit van één of meerdere verenigingen onder druk staat. De maatschappelijke vraag naar welzijn, gezondheid, bewegen en sport zijn in de laatste jaren toegenomen en lijken niet aantoonbaar afnemend o.i.d., alleen is de bedrijfsmatige slagvaardigheid nog te beperkt om nieuwe doelgroepen aan te boren.
c) bestuurlijke invloed;	De gemeente staat aan het roer. Het advies luidt één beheermodel te kiezen voor één MFA of de HUB, mogelijk in combinatie met ander maatschappelijk vastgoed en lokaal werkende maatschappelijke organisaties. .
d) zicht en grip of financiën (tarieven & subsidies), onderlinge afspraken in gebruik / verhuur;	Er is financieel inzicht. Het vastgoedbeleid is in ontwikkeling en maatschappelijke kaders en mogelijk (integraal) beheer worden heroverwogen. We zien hier voor de gemeente kansen om te komen tot een verbetering van een waarborg van de continuïteit, opheffen van kwetsbaarheid, verminderen van de kosten en/of verbeteren van de dienstverlening.
e) de personele rechtspositie.	Dit is een nader uit te werken punt zodra het scenario van locatie, accommodatie en beheer & exploitatie meer gedetailleerd bekend is.

5.2.1. Schaalgrootte i.r.t. kwetsbaarheid, kwaliteit en kosten

Schaalgrootte is te bezien in de context van 1) organisatie, 2) commercie en 3) maatschappij. “Het uitnutten van maatschappelijke schaalgrootte lijkt beter haalbaar met regionalisering en clustering van lokale uitvoeringsorganisaties”. Dit is een zinssnede die initieel van toepassing is verklaard op intergemeentelijke samenwerkingen. Bij aanbesteding aan marktpartijen worden de volgende posten vaak benoemd:

- centrale horeca inkoop;
- effectiever en efficiënter onderhoud;
- voordelen en kortingen op collectieve verzekeringen;
- kortingen op accountancy en boekhouding vanwege de schaalgrootte;
- personele aangelegenheden van werving, selectie en opleidingen tot behoud en betrokkenheid.

Schaalgroottevoordelen vanuit commercieel perspectief zijn anders dan vanuit maatschappelijk perspectief. Het draait namelijk niet alleen om financiën, maar ook om:

- fysieke toegankelijkheid en bereikbaarheid;
- financiële laagdrempeligheid;
- professionaliteit en gastheerschap, dienstverlening en een goed voorzieningenaanbod;
- sociale betrokkenheid.

5.3. Bevindingen beheer & Exploitatie

Met betrekking tot eigendom, beheer en exploitatie wordt aangesloten bij vigerend beleid en de Bakelse couleur locale. Zo staat o.a. in het Beleidsplan Gebouwen van april 2017 dat in *“iedere kern van de gemeente Gemert-Bakel minimaal één maatschappelijke kernaccommodatie is. Dit is een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin de maatschappelijke functies zijn geconcentreerd. Uitgangspunt (1 en 2): De kern accommodaties blijven eigendom van de gemeente en worden niet afgestoten”*. Daar waar de gemeente het eigendom niet heeft, zijn er geen kaders voorgesteld voor verkrijging of huur. Er is wel sprake van uitbesteed beheer.

5.3.1. Scenario's bij Café-zaal 't Viltje

In de scenario's 1 en 2 wordt een ontwikkeling in gang gezet bij Café-zaal 't Viltje. Dit impliceert dat met gemeentelijke middelen wordt geïnvesteerd in een realisatie op grond die momenteel in bezit is van een derde (particulier). Hier komt uit voort dat regie en borging van continuïteit op behoud van het vastgoed als ook de exploitatie op voorhand dient te worden geregeld. Er zijn diverse opties:

- Zo kan de gemeente de grond in eigendom verwerven en eigenaar zijn en blijven van de te realiseren MFA en gymnastiekzaal. Dit is in lijn met het huidige vastgoedbeleid.
 - In scenario 1 geldt dit dan logischerwijs alleen voor de nieuw te realiseren gymnastiekzaal en draagt de gemeente bij aan de verbouwing van de feestzaal tot een MFA.
 - In scenario 2 geldt dit logischerwijs voor het gehele te ontwikkelen perceel achter café-zaal 't Viltje, dus de feestzaal inclusief het vrij te spelen perceel voor de gymnastiekzaal en de MFA-ruimten.
- Een andere optie is om door middel van het vestigen van een recht van opstal de accommodatie in eigendom te verkrijgen. Hierbij blijft het grondeigendom bij de huidige eigenaar.

Voor beide scenario's geldt dat los van de juridische en notariële afhandeling betreffende grondeigendom een nieuw beheer en exploitatiemodel vorm dient te krijgen. Die rol kan ingevuld worden door de horeca-exploitant van Café-zaal 't Viltje. Echter moeten dan met zorg de bepalingen omtrent de maatschappelijke activiteiten en gebruik opgesteld worden. Ook vraagt de exploitatie van een MFA of gymnastiekzaalbeheer andere competenties dan het uitbaten van commerciële horeca. Mogelijk kan bij de opstart en inrichting van de MFA worden samengewerkt met de beheerders van het Parochiehuis en de Diepstratenzaal. Echter, hier komt dan mogelijk een 'dubbele petten' problematiek om de hoek kijken. Het belang van beheer en exploitatie van het Parochiehuis, de Diepstratenzaal en 't Viltje kan concurrerend zijn. Zeker in het geval van Scenario 2, waarbij de ruimten en activiteiten van het Parochiehuis worden onderbracht in de nieuwe MFA. Het heeft de voorkeur de exploitatie van de MFA bij één partij te leggen, georganiseerd in een stichting zonder winstoogmerk. Deze vorm borgt de balans tussen een zo maatschappelijk mogelijk ingerichte exploitatie en een marktgerichte (semi) commerciële pijler in de vorm van het café, foyer en mogelijk vergaderruimten.

De argumenten hiervoor zijn dat een stichting zonder winstoogmerk wel marktgericht én maatschappelijk kan opereren zonder winstbejag. En dat een stichting statutair goed ingericht kan worden, inclusief bijvoorbeeld een raad van toezicht, zonder dat de gemeente daadwerkelijk zelf (bestuurlijk of uitvoerend) deelneemt of dat een orgaan als een Algemene Leden Vergadering het voor het zeggen heeft.

5.3.2. Scenario's bij het Parochiehuis

In scenario 3 wordt een ontwikkeling in gang gezet bij het Parochiehuis. Het Parochiehuis is al in gemeentelijk eigendom, het beoogde perceel aan de westzijde is momenteel in eigendom van een particuliere derde. Dit betekent dat aanschaf van de grond noodzakelijk is. Opties voor bijvoorbeeld de vestiging van een recht van opstal lijken niet voor de hand te liggen. Het meest logische scenario is dat het bestuur van het Parochiehuis haar span of control verbreedt met de nieuwe voorzieningen. Hierbij wordt opgemerkt dat dit leidt tot een te actualiseren vorm van beheer en exploitatie die meer marktgericht is dan in de huidige situatie. Het kan zijn dat belangen van de gymnastiekzaal en de MFA niet in één lijn zijn met de visie op het Parochiehuis zoals dat bij het huidige bestuur beleefd wordt. Dit leidt in een dergelijk geval tot bestuurlijke vernieuwing. Op tactisch niveau leidt schaalvergroting bij het Parochiehuis tot andere uitdagingen op het vlak van management en beheer. Daarbij is aan de orde om ook de inzet van de Diepstratenzaal wel in één hand te geven met het Parochiehuis, juist om afstemming en efficiëntie te vergoten. De entiteit van Stichting Parochiehuis Bakel is waarschijnlijk passend bij de schaalgrootte en de gewenste logica in bedrijfsvoering. Mogelijk zijn aanpassingen in bestuur en management noodzakelijk.

5.3.3. Scenario's HUB

In het geval van een MFA-HUB is het uitgangspunt primair dat eigendoms- en beheerconstructies ongewijzigd blijven. De partijen blijven Stichting Parochiehuis Bakel, De Zorgboog (Diepstratenzaal) en de horeca-exploitant van 't Viltje. Alleen wanneer er wordt geïnvesteerd in herontwikkeling van 't Viltje is mogelijk ook de grond- en vastgoed eigenaar betrokken. Op gemeentelijke grond wordt het Parochiehuis uitgebreid met zaalruimten, berging en opslag. De grond van de Diepstratenzaal blijft in eigendom van de Zorgboog. Gezamenlijk met de gemeente wordt de zaal met vervangende nieuwbouw meer MFA-proof gemaakt en krijgt het een pleinentree. De gemeente is vanuit beleidsmatige kaders niet de primaire (of: meest geëquipeerde) partij om ook beheer en exploitatie van de Diepstratenzaal op zich te nemen. Zij laat dit aan de markt. Dat kan zijn aan De Zorgboog, maar mogelijk liggen hier kansen voor Stichting Parochiehuis Bakel en/of de horeca-exploitant van 't Viltje om een grotere rol te spelen in de facilitaire dienstverlening. De gemeente kan deze samenwerking en het overleg hiervoor faciliteiten en ondersteunen.

Voor de te realiseren binnensportaccommodatie zijn er twee potentiële locaties. Daarvan is locatie van sporthal De Beek nu al gemeentelijk eigendom. Een nieuwbouw ontwikkeling op dezelfde locatie heeft als consequentie dat er geen GREX is. De locatie naast Kindcentrum de Bakelaar is in particulier eigendom en hier hebben nog geen verkenningen of onderhandelingen over plaatsgevonden.

5.4. Financieel

In deze fase van haalbaarheid is een gedetailleerde exploitatiebegroting nog niet opportuun. Het is wel mogelijk om, mede op basis van een gekozen voorkeursvariant een globale prognose op te maken. Voor een reëel exploitatiebegroting is een keuze ten aanzien van de locatie en het scenario noodzakelijk en dienen enkele criteria verder te worden gedetailleerd zoals:

- **Personele lasten:** het beheermodel en daarmee ook de benodigde formatie (hoeveel medewerkers en welke disciplines), van toepassing zijnde CAO of arbeidsvoorwaarden, salariering en inschaling, werken met vrijwilligers inclusief of exclusief vergoedingen;
- **Energie:** als uitgangspunt geldt een Bijna energie Neutraal gebouw of verdergaande duurzaamheidseisen. Maar dat zegt nog weinig of de exacte toepassing van maatregelen zoals PVT-panelen, warmtepompen of Warmte-koude opslagsystemen en andere vormen van energie besparingsmaatregelen of energie opwekkers;
- **Onderhoud:** dit is op voorhand al te delen in eigenaars, huurders en/of gebruikers onderhoud. Dat kan weer onderverdeeld zijn in planmatig, preventie en vervangingsonderhoud (correctief). Het is volledig afhankelijk van o.a. de eigendomspositie en beheer- en exploitatie bepalingen in overeenkomst welke onderhoudstaken bij welke partij liggen. Uiteraard zijn onderhoudskosten ook sterk afhankelijk van de scenario's. Voor nieuwbouw gelden andere kengetalen dan voor renovatie. In de regel geldt wel:
 - Groot onderhoud bedraagt circa 1,5 – 2,5% van de bouwsom
 - Klein onderhoud bedraagt circa 0,5-1,0% van de bouwsom
- **Baten:** de baten zijn deels afhankelijk van gebruiks- en huurvergoedingen. Maar ook de brutomarge horeca kan daar (flink) aan bijdragen. Per scenario verschilt het sterk of er commerciële of meer maatschappelijke uitgangspunten gehanteerd kunnen worden. De vraag is of de horeca opbrengsten ten goede komen aan de MFA-exploitatie, of buitenbeeld blijven in een horeca-exploitatie.

5.4.1. Globale exploitatieprognose **VERTROUWELIJK VOOR B&W IN DEZE FASE**

In deze fase van de haalbaarheidsstudie is het gewenst een doorkijk te geven in de mogelijke financiële gevolgen van een gekozen scenario en het vast te stellen beheer- en exploitatiemodel. Hiervoor is Scenario 2 benut als uitgangspunt.

- Dit scenario omvat de gedachte van een MFA Bakel met ‘alles onder één dak’, heeft in verhouding het hoogste praktische haalbaarheidskarakter op de korte of middellange termijn en hier is met de eigenaar van grond en opstellen als gesproken over de ontwikkelingsopties.
- De omvang in BVO van scenario 2 ligt hoger dan scenario 3, passend binnen de investeringssom van circa € 4 mln. Dit impliceert dat een kapitaallasten berekening voor scenario 3 in de regel lager zal uitvallen. Echter, de grondprijs / aanschafwaarde is hierbij sterk bepalend.
- Verder speelt mee dat Scenario 2 meer omvat dan alleen een investeringsraming en exploitatieprognose. De consequenties van Scenario 2 zijn dat:
 - de accommodatie c.q. locatie van sporthal De Beek en Musis Sacrum wordt vrijgespeeld. Daarbij is sprake van een positief grondexploitatie resultaat;
 - de activiteiten van Fuse elders worden gehuisvest (bijvoorbeeld in café-zaal 't Viltje) en dit leidt tot de mogelijkheid tot het afstoten van het gebouw van Fuse / Olleke Bolleke.
 - indien de nieuwe MFA als kerngemeenschapshuis wordt gezien, het in de lijn ligt dat het Parochiehuus op ander wijze wordt ingezet en op grond van gemeentebestuur niet langer subsidie ontvangt. Deze consequenties en effecten vallen niet direct binnen de exploitatieprognose, maar vormen welke belangrijke financiële criteria voor de scenariokeuze.

MFA Bakel Prognose 2020		scenario 2
Uitbreiding 't Viltje + gymnastiekzaal		prijsspeil
Baten		2020
Huur Musis Sacrum / Doe mar wa		€ 14.256
Huur bewegingsonderwijs		€ 15.000
Huur sport		€ 10.692
Huur evenementen		€ 5.346
Huur evenementen		€ 21.708
Huur Bibliotheek		€ 6.000
Huur Fuse		€ 5.400
Huur theaterzaal		€ 10.800
Huur EHBO		€ 750
Omzet horeca hoog btw		€ 40.000
Omzet horeca laag btw		€ 14.000
Huur diversen		€ 5.800
Totaal baten	€	150.000
Lasten		2020
Inkoop horeca	€	32.400
Personeel MFA+Gym	€	106.363
Huisvestingskosten	€	49.286
Machine en inventariskosten	€	20.000
Verkoopkosten	€	7.000
Algemene kosten	€	10.000
Totaal lasten	€	225.000
10% onvoorzien	€	22.500
Exploitatieresultaat	€	-97.500

Het exploitatieresultaat wordt gezien als benodigde subsidie. Er zijn diverse uitgangspunten van toepassing in deze fase. Zo is sprake van professioneel personeel, omzetramingen op basis van vierkante meterprijzen die tevens getoetst zijn aan wat organisaties momenteel aan huisvestingskosten betalen en aannames op basis van kengetallen m.b.t. de horeca en verhuur. Er wordt geen huur berekend. In de regel wordt in Gemert-Bakel door de MFA beheerders geen huur betaald, ze krijgen andersom wel een subsidie. Aan (semi) commerciële gebruikers wordt wel huur gevraagd in een MFA, bijvoorbeeld aan de fysiotherapeut in MFA De Mortel. Dit sluit ook aan op onderstaand uitgangspunt uit de beleidsnota gebouwenbeheer 2017: *Uitgangspunt 10: bij vastgoed met commercieel gebruik wordt marktconforme huur toegepast*. De horeca inkomsten zijn een belangrijke pijler in de exploitatie. Hierin is nog geen volledige vergunning en commerciële uitbating gerekend in het geval van bijvoorbeeld carnavalsactiviteiten, restaurant etc. En er is geraamd met een marge van 10% op onvoorziene kosten.

5.4.2. Effecten analyse VERTROUWELIJK VOOR B&W IN DEZE FASE

In de tabel tonen we in een verkorte weergave de effecten van het vervallen van exploitatiesubsidies, onderhoudskosten en voorzieningen. Als ook het effect op boekwaarden in het geval van Scenario 2.

	Jaarlijks exploitatieresultaat	Toelichting
Nieuwe MFA (nieuwbouw scenario)	- 97.500,00	
Parochiehuis	44.000,00	Subsidie
	11.000,00	Huuropbrengst = 0K Beheerskosten = 2K Kapitaallasten = 9K Minus € 87.000 onderhoudsvoorziening (geactiveerd en nog te activeren) in de periode t/m 2037
		Eenmalige afschrijving boekwaarde à € 46.000 Bij afstoten verkoop is de minimale verkoopwaarde € 372.000 op basis van WOZ (dit is niet de marktwaarde)
Sporthal De Beek	40.000,00	Huuropbrengst = 39K Beheerskosten = 75K Kapitaallasten = 3K Minus € 1.359.000 onderhoudsvoorziening (geactiveerd en nog te activeren) in de periode t/m 2037
		Eenmalige afschrijving boekwaarde à € 143.000 Bij afstoten verkoop is de geraamde GREX ca. € 725.000.
Fuse	4.000,00	Huuropbrengst = 0K Beheerskosten = 1K Kapitaallasten = 3K Bij afstoten verkoop is de minimale verkoopwaarde € 375.000 op basis van WOZ (dit is niet de marktwaarde)
Musis Sacrum	n.v.t.	Minus € 375.000 onderhoudsvoorziening (geactiveerd en nog te activeren) in de periode t/m 2037 Eenmalige afschrijving boekwaarde à € 25.000 Bij afstoten verkoop is de minimale verkoopwaarde € 393.000 op basis van WOZ (dit is niet de marktwaarde)
Herberekend jaarlijks exploitatieresultaat nieuwe MFA	€ 1.500,00	
Voordeel in vrijval onderhoudsvoorzieningen (cumulatief t/m 2037)		€ 1.821.000,00
Voordeel in vrijval onderhoudsvoorzieningen p/j t/m 2037)		€ 107.117,65¹¹
Eenmalige afschrijvingen boekwaarden		€ 214.000,00
Incidenteel voordeel uit afstoten (Woz en GREX!)		€ 1.865.000,00

- Het te verwachten exploitatieresultaat van de nieuwe MFA in Scenario 2 kan volledig worden gedekt uit de vrijval van directe exploitatielasten en subsidies van bestaande accommodaties en exploitaties.
- Dit is exclusief de te vervallen onderhoudsbijdragen van ca. +€ 1.821.000,- in de periode t/m 2037. Teruggerekend is dit circa € 107K per jaar.
- De eenmalige afschrijving van de boekwaarden bedraagt o.b.v. bovenstaand ca. -€ 214.000,-.
- De WOZ waarde die wordt benut als minimale verkoopsom / opbrengst bij het afstoten / verkopen van de accommodaties bedraagt ca. +€ 1.865.000,- . met nadruk wordt gesteld dat dit in deze fase is berekend aan de hand van een concept GREX raming en voor de overige percelen/ accommodaties o.b.v. de WOZ waarde.

De kapitaallasten (rente en afschrijving) van de nieuwe MFA bedragen geraamd ca. € 177.000. Let wel: dit is berekend op annuïteiten met een termijn van 40 jaar bij een rekenrente van 2,5%¹². Momenteel zijn de rentestanden praktisch veel lager waardoor rekenen met 1,0% niet irreëel lijkt. In dat geval zijn de kapitaallasten ca. € 149.000) Het eigenarenonderhoud bedraagt € 30.308. De vervangingsinvesteringen zijn opgenomen in de vrijval van de kapitaallasten (zie financiële bijlage).

¹¹ Vraagt nadere bestudering i.r.t. kapitaallasten en gepland jaar onderhoud in de periode t/m 2037. Te beschouwen als indicatie

¹² De gemeente Gemert Bakel heeft onlangs tegen een rente van 0,44% een projectfinanciering afgesloten voor een looptijd van 20 jaar. Te beschouwen als indicatie.

6. Advies en aanbevelingen

Bakel wil een huiskamer voor het dorp. Een plek waar inwoners en bezoekers elkaar de hele dag door kunnen ontmoeten. Deze “huiskamer voor Bakel” kan goed gecombineerd worden met een gymnastiekzaal en een horeca-functie. De MFA dient qua ruimten, oppervlakte, voorzieningenniveau en multifunctionaliteit afgestemd te zijn op de geïnventariseerde behoefte bij de maatschappelijke organisaties in Bakel.

6.1. Overwegingen

Samenvattend concluderen we dat een MFA in Bakel als beoogd ‘huiskamer’ goed kan voorzien in een behoefte voor de betrokken organisaties. En dat dit onder één dak voordelen biedt. Aanvullende functies in het verlengde van de activiteiten van betrokken organisaties kunnen vrij eenvoudig in de MFA worden geïncorporeerd. De levensvatbaarheid van een MFA is het grootst als een dag-, avond en weekendprogrammering mogelijk is. Een belangrijk aandeel hierin vormt de gymnastiekvoorziening (gymzaal, sportzaal, sporthal). Een verhuizing van Musis Sacrum en muziekvereniging Doe mar Wa naar het centrum zou leiden tot een sterke verhoging van de verlevendiging van het centrum. Alleen al door de logistieke bewegingen, bezoek, deelname aan oefeningen en trainingen en eventueel ook publieksactiviteiten.

De voorkeur gaat uit naar één MFA, alles onder één dak, op één locatie. De bundeling van voorzieningen heeft doorgaans een positief effect op de kwaliteit, professionaliteit en financiële haalbaarheid van de MFA. En leidt, mits gelokaliseerd in het centrum van Bakel, tot een duidelijke bijdrage aan de verlevendiging van het centrum. De totale bruto vloeroppervlakte van de ‘nieuwbouw’ MFA Bakel is afgerond circa 1.375m² BVO. De ruimtelijke opgave is stedenbouwkundig gezien momenteel niet (vrij) beschikbaar. Geconcludeerd wordt dat géén van de genoemde locaties in het centrum, alsmede andere locaties in de centrumschil, ruimte biedt voor een dergelijke voetprint van een *nieuwbouw* MFA met alle voorzieningen onder één dak. In lijn met de constatering dat de Diepstratenzaal bij de Wilbertsdries van De Zorgboog praktisch gezien zal blijven behouden op die locatie en het niet aannemelijk is dat de dagelijkse activiteiten elders worden gehuisvest, vervalt dit onderdeel in de benodigde oppervlakten van het globale PvE voor de MFA. Wel wordt er rekening gehouden met een grote deelbare zaal om ook op termijn diverse doelgroepen waaronder senioren op passende wijze onder te kunnen brengen.

Met betrekking tot de locatie en activiteiten van Fuse (en de ruimte van voormalig Olleke bolleke) wordt geadviseerd de activiteiten onder te brengen in de nieuwe MFA, waarbij een herhuisvesting (onder specifieke voorwaarden) in Café-zaal ‘t Viltje het best passende scenario is. Er blijft ook een directe link met het kerkplein voor evenementen van Fuse. Het gebouw van Fuse / Olleke bolleke wordt in lijn met gemeentelijk beleid en voor verdere verlevendiging van het centrum afgestoten en herbestemd. Vanuit een eerder geïnventariseerd oogpunt wordt hierbij primair gedacht aan een (horeca-)bestemming die bijdraagt aan de verlevendiging van het kerkplein en het centrum van Bakel in algemene zin.

Met betrekking tot bewegingsonderwijs en sport wordt het ontwikkelen van een nieuwe gymnastiekzaal zinvol geacht wanneer deze ook ruimte biedt voor Musis Sacrum en Doe mar wa. De programma’s van beide muziekverenigingen sluiten uitstekend op elkaar aan. Het *additioneel* realiseren van een sportaccommodatie naast De Bakelaar is niet zinvol. Er zou sprake moeten zijn van vervangende nieuwbouw. In dat geval is het mogelijk de huidige locatie van sporthal De Beek en Musis Sacrum te herontwikkelen. Echter, er wordt een uitdaging geconstateerd ten aanzien van het programmeren van verenigingssport. Dat kan niet één op één worden overgezet van sporthal De Beek naar bijvoorbeeld sporthal ‘t Zand. Ook de nieuwe gymnastiekzaal zal te weinig ruimte bieden, zowel programmatisch (beschikbare uren) als qua capaciteit (sportvloeroppervlakte).

Te nemen afwegingen in het accommodatieaanbod zijn:

- om de programmering in combinatie met sporthal ‘t Zand, de beoogde gymnastiekzaal en eventueel andere accommodaties nader te detailleren en vervangende ruimte (lokaal) in beeld te brengen voor de verenigingssport, in zijn geheel of deeloplossingen;
- om (deels) niet langer te voorzien in ruimten voor verenigingssport, of hiervoor op andere locaties in de gemeente of regionaal ruimte te bieden.

6.2. Locaties en voorkeursscenario

De conclusie luidt dat de locaties van Café-zaal 't Viltje en het Parochiehuis beide mogelijkheden bieden tot het realiseren van een MFA + gymnastiekzaal. De overwegingen die hierin meegenomen worden zijn het stedenbouwkundig inpassen op de locaties, met behoud of juist versterking van de huidige uitstraling. Dit geldt meer in het geval van de locatie Parochiehuis dan bij Café-zaal 't Viltje. Deze laatste locatie biedt echter meer uitdagingen qua bouwkundige inpassing, vormgeving en relatie tot routing, bereikbaarheid en parkeren.

De MFA als 'HUB', dus met de multifunctionaliteit verspreid over meerdere locaties, wordt niet geadviseerd. Het HUB-scenario voldoet niet aan de inhoudelijke kaders van de MFA zoals die zijn geformuleerd door de gemeenteraad en de Bakelse organisaties die juist door samen te komen willen bijdragen aan de verlevendiging van het centrum. We constateren echter uit het HUB-scenario wel een relatie om in brede perspectief te kijken naar de locaties en accommodaties van Café-zaal 't Viltje en Parochiehuis.

Criteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
1) De locatie potentie:	Aanbouw 't Viltje	Herontwikkeling 't Viltje	Het Parochiehuis	Hub
a) Hoe geschikt is de locatie voor de vestiging van een MFA?	-, te klein voor de MFA voetprint conform PvE	+	+	-, niet één locatie
b) Past alles onder één dak?	-	+	+	-
c) Wat zijn de voorwaarden van de ligging, routing, bereikbaarheid en het parkeren?	+/-, goede ligging, routing, parkeren en bereikbaarheid dienen nader te worden onderzocht	+/-, goede ligging, routing, parkeren en bereikbaarheid dienen nader te worden onderzocht	+/-, goede ligging, routing, parkeren en bereikbaarheid dienen nader te worden onderzocht	n.v.t.
2) De omgevingspotentie:				
a) Welke gevolgen heeft de vestiging van een MFA op deze plek voor de omgeving?	-, de spreiding van voorzieningen blijft	+/-, kan deels verborgen wordt gerealiseerd in passend omgevingsbeeld, groot volume	+/-, kan deels vormgegeven worden in passend omgevingsbeeld, stedenbouwkundig kwaliteitsbeeld precair	-, leidt tot spreiding van ontwikkelingen en bewegingen
b) Wat is de verwachten bijdrage op de verlevendiging van het centrum?	+/-, een beperkte bijdrage door blijvende spreiding	+	-, de locatie is niet gelegen aan het Wilberts plein	-, leidt tot spreiding van activiteiten en levendigheid
3) De accommodatiepotentie				
a) Hoe geschikt is het bestaande vastgoed voor de vestiging van een MFA en wat moet er worden veranderd of toegevoegd?	+	+	-	+
b) Wat is de mogelijkheid om te fungeren als 'Huiskamer voor inwoners van Bakel'?	+/-	+	+	+/-
4) Organisatie en Financiën				
a) Hoeveel kost de vestiging van een MFA op deze plek?	+	+	+	-
b) Wat is het construct van eigendom en het model van beheer & exploitatie?	in eigendom te verkrijgen, deels, RvO of geheel	in eigendom te verkrijgen, idealiter in geheel	Is al eigendom, maar het beoogde perceel niet. In eigendom te verkrijgen, idealiter in geheel	Spreiding van eigendom, beheer
5) Planning				
a) Hoe lang duurt het voordat een MFA op deze plek open kan?	+	+	-	+/-

Het voorkeursscenario is Scenario 2: Herontwikkeling op de locatie van Café-zaal 't Viltje

- I. Benut het hele perceel voor vervangende nieuwbouw van de feestzaal en ruimten, waardoor de nieuwe MFA + gymnastiekzaal zo optimaal mogelijk kan worden ontworpen.
- II. Ontwikkel op de locatie van Café-zaal 't Viltje op het achterliggende perceel een gymnastiekzaal met multifunctionaliteit voor in ieder geval Musis Sacrum en Doe mar wa.
- III. Speel de locatie en accommodaties van Fuse, Sporthal De Beek en het bestaande gebouw van Musis Sacrum vrij en benut deze locatie voor herontwikkeling.

Voor Scenario 2 Herontwikkeling Café-zaal 't Viltje en Scenario 3 Het Parochiehuis geldt dat beide mogelijk zijn qua locatie en de gedachte van alles onder één dak. Gezien de status van de haalbaarheidsstudie en het feit dat niet uitputtend alle kaders (zoals de positie van grondeigenaren) al bepaald is, kan het opportuun zijn deze scenario's verder uit te werken alvorens een definitieve keuze te maken voor de uiteindelijke locatie. Ook de opties van herhuisvesting van organisaties en verenigingen die nu gebruik maken van Sporthal de Beek is aan de orde. Het lijkt aannemelijk dat het gebouw van Fuse/ Olleke Bolleke afgestoten kan worden waarbij de activiteiten van Stg. OJC Fuse ondergebracht worden in de nieuwe MFA of mogelijk tijdelijk elders.

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

- I. Bepaal de voorkeurslocatie en het voorkeursscenario voor de nieuwe MFA + gymnastiekzaal in Bakel.
- II. Geef opdracht tot een vervolgitwerking van het voorkeursscenario en/of voorkeursscenario's tot een stedenbouwkundig locatieonderzoek, gesprekken en eventueel onderhandelingen met eigenaren van grond en opstallen, een Voorlopig Ontwerp, investeringsraming en meer gedetailleerde exploitatiebegroting.
- III. Overweeg hierbij ook in bredere zin marktgerichte en maatschappelijke activiteiten zoals:
 - i) Kantoor voor maatschappelijke organisaties (zoals Centrum Jeugd en Gezin, Vluchtelingenwerk).
 - ii) Diëtist
 - iii) Diabetessprekruur
 - iv) Priklab
 - v) Taalcafé voor statushouders
 - vi) Computercfé
 - vii) (Vrijwilligers) vacaturepunt
 - viii) Recreatie of toeristeninformatiepunt voor gemeente (soort VVV)
 - ix) Biljartmiddagen voor senioren
 - x) Pakket afhaalservice
 - xi) Expositieruimte
 - xii) E-Games voor jeugd
 - xiii) Kantoorruimtes voor ZZP'ers
 - xiv) Kooklessen of kookworkshops
 - xv) Trainingsfaciliteit onderhoudspunt voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt
 - xvi) Oefenruimte voor muziekbandjes
 - xvii) Beurzen
- IV. Overweeg opties voor het herhuisvesten van organisaties en verenigingen die nu van Sporthal De Beek gebruik maken.
- V. Overweeg of het opportuun is om te onderzoeken of het gewenst, haalbaar en logisch kan zijn om bij te dragen aan renovatie of vervangende nieuwbouw van de Diepstratenzaal gezien de ligging, bijdrage aan de vormgeving van het Wilbertsplein en de doelgroep activiteiten in brede zin.

6.2.1. Consequenties

De financiële raming is een vertaling van een programmatisch PvE dat is gebaseerd op gebruikerswensen. Als de raad van Gemert-Bakel besluit om op basis hiervan een MFA in Bakel te realiseren wordt in afstemming met de potentiële gebruikers een definitief (technisch) programma van eisen opgesteld. We brengen de consequenties van de MFA zo volledig mogelijk in beeld, gerelateerd aan de fase van de studie.

- Nieuwe gymnastiekzaal : kans = amoveren De Beek en muziekzaal en herontwikkeling
- Verkoop Fuse/Olleke Bolleke : kans = herhuisvesting Stg. OJC Fuse in Café - zaal 't Viltje
: kans = een nieuwe invulling voor leegstaand Olleke Bolleke
: bedreiging = leegloop of staken Stg. OJC Fuse
- Muziekverenigingen : kans = herontwikkeling Doe Mar Wa
: bedreiging = leegloop Musis Sacrum
- Vergaderingen : kans = (nog)meer organisatie terug naar het centrum
: bedreiging = leegloop: Het Parochiehuis of Diepstratenzaal
- Parochiehuis : kans: moderne podium/theaterzaal in de nieuwe MFA
: bedreiging = eventuele leegloop Parochiehuis
: bedreiging / kans = verlies van deze accommodatie als maatschappelijke voorziening, opties voor herontwikkeling en exploitatie
- Diepstratenzaal : kans = meer activiteiten voor senioren in de MFA
: bedreiging = voortbestaan of continuering Diepstratenzaal in huidige constructie en activiteitenaanbod is niet gewaarborgd.

6.3. Aanbevelingen Procesvervolg

Het advies luidt om na toetsing bij alle stakeholders en eventuele positieve bestuurlijke besluitvorming over het voorkeursscenario de navolgende stappen¹³ te nemen. De stappen passen ook bij diverse methodieken van projectmanagement (bijvoorbeeld Prince2, IPMA, projectmatig werken en 'smaken' zoals Agile en Scrum). Elke stap of fase heeft daarbij een functie voor een GO NO-Go moment voor beheersbaarheid van het project, de investeringskosten, de samenwerking en effecten op exploitatie.



Stap 1. Neem de regie en bepaal het eigendomsmodel

De praktijkervaringen met MFA's (en IKC's, Brede Scholen etc.) leren dat gebruikers er zelden in slagen de ontwikkeling, beheer en exploitatie onderling goed te regelen. Vanuit de gemeente moet de kar getrokken worden. De gemeente is de partij die met alle gebruikers relaties onderhoudt én het maatschappelijk belang het beste in het oog kan houden. De eventuele eigendomspositie van grond en/of opstellen helpt hierbij. Het uitgangspunt primair is dat de gemeente een eigendomspositie inneemt. In het voorkeursscenario betekent dit dat de gemeente overgaat tot aanschaf van de grond en de opstellen zelfstandig realiseert. Echter, gezien de locatie en al dan niet gewenst grondpositie, is het overeenkomen en regelen in een overeenkomst van recht van opstal ook een optie. Voertijdig dient de eigendomsverdeling geëffectueerd te worden en duidelijkheid verschaft te worden aan huurders en gebruikers.

Stap 2 – Onderken het gebrek aan deskundigheid bij de betrokken stakeholders

Zorg voor deskundige projectbegeleiding en wissel ervaringen uit met andere projecten en gemeenten in de regio. In de gemeente is er beperkte ervaringsdeskundigheid met MFA's. De MFA zoals die voor Bakel in een voorkeursscenario is verwerkt, is uniek. De beoogde projectleiding is ervaren, maar biedt voldoende ruimte en prikkels om betrokken organisaties deel te laten nemen en mee te laten denken. Aandachtspunten zijn:

- Bouw sober, slim en kies voor kwaliteit. De nadruk op kwantiteit leidt op termijn tot tekorten in de exploitatie (een (te) groot gebouw met een laag afwerkingsniveau). Gebruikers kunnen in een multifunctionele accommodatie met minder oppervlakte toe omdat de beschikbare ruimte efficiënter ingezet wordt. Vermijd ook onderhoudsgevoelige architectonische hoogstandjes.
- Multifunctionaliteit is niet heilig, de meerwaarde is wel evident. Het biedt gebruikers voorzieningen die ze alleen niet kunnen realiseren. Multifunctionaliteit kan ontmoeting en samenwerking tussen gebruikers faciliteren. Dit valt of staat met de samenwerking onderling. Goed beheer en gastheerschap is hierbij essentieel. 'Teveel' multifunctionaliteit leiden tot ongewenste neveneffecten, zoals het toegankelijk zijn van de monofunctionele ruimten voor alle bezoekers van het gebouw.
- Compartimenteer daar waar dat zinvol is. Neem de tijd om het gebruik en de toegankelijkheid van de verschillende ruimten te bespreken.

Stap 3 – Zet eigendom, beheer en exploitatie op tijd op de agenda

Start vroegtijdig met de (contract)bepalingen van eigendom, beheer en exploitatie. Een voorlopig ontwerp volgt op het beheer en exploitatiemodel, de consequenties hiervan moeten worden meegenomen in het ontwerp. De detaillering van het PvE valt samen met het beheer en exploitatie model. Bij het beheer en exploitatiemodel behoort mogelijk ook de programmering en zaken zoals toezicht houden in de Diepstratenzaal. Mogelijk wordt een combinatie gevormd met het Parochiehuis. De MFA is immers niet beoogd om te concurreren met andere voorzieningen, maar juist om gezamenlijke kracht te vinden. Dan komt de verlevendiging van het centrum tot zijn recht. Bepaald wordt wat gebruikers van de beheerder mogen verwachten, welke zelfwerkzaamheid wordt afgesproken, wie het aanspreekpunt en wie verantwoordelijk is.

Stap 4 – Investeer in communicatie en committent

Beheer en exploitatie onderhandelingen overeenkomsten zijn complex en vragen om vertrouwen en een gedegen proces. De betrokken partners nemen deel vanuit verschillende winst beogende of maatschappelijke perspectieven. Het doel is te werken vanuit een gezamenlijke visie en te investeren in inhoudelijke betrokkenheid en positieve beeldvorming. Maatschappelijk ondernemerschap is vereist, de MFA vraagt extra inspanningen en investeringen van alle partners. Draagvlak en vertrouwen van de betrokken organisaties is essentieel. Verifieer regelmatig de communicatie met de achterban en de werkvloer binnen de organisaties.

¹³ Bewerkt en mede gebaseerd op: Beheer & Exploitatie van Brede Scholen, VNG/Oberon, 2006

Stap 5 – Leg het bouwheerschap vast

Als eigenaar van de opstallen zal de gemeente bij voorkeur optreden als bouwheer. De keuze voor een bouwheer leidt automatisch tot een verdere invulling van de rollen van de betrokken partijen. De gemeente vervult in het bouwproces een centrale rol, is de opdrachtgever voor ontwerpende en uitvoerende partijen. Na realisatie van de MFA vervalt de centrale rol van de bouwheer. Omdat mogelijk nieuwbouw gekoppeld wordt aan bestaand gebouw in eigendom van een derde, of gezien de grondpositie, dienen afspraken dienen vastgelegd in een bouwprotocol of samenwerkingsovereenkomst.

Stap 6 – Breng de openingstijden en het gebruik van de accommodatie in kaart

In deze stap wordt hetgeen geïnventariseerd en geanalyseerd is in de haalbaarheidsstudie gedetailleerd en vastgezet. Dit omvat ook zoveel mogelijk het overeenkomen en vaststellen van gebruiksovereenkomsten.

Stap 7 – Zet in op (personele) kwaliteit

In aansluiting op het beheer- en exploitatiemodel wordt het basistakenpakket en het functieprofiel van de beheerder opgesteld. Hierin staan o.a. de vaardigheden en capaciteiten waar hij/zij over moet beschikken om naar behoren te kunnen uitvoeren. Die worden vertaald in personeelsbeleid: scherpe functieprofielen, duidelijke criteria voor werving en selectie, regelmatige functioneringsgesprekken en afspraken over scholing en ontwikkeling. Het is niet ondenkbaar dat een goed draaiende MFA met avondgebruik ongeveer 2 fte beheer behoeft en dat goede beheerders 'uit de markt' moeten worden aangetrokken.

Stap 8 – Wees bewust van de exploitatielasten

Investeren is incidenteel, exploitatie is structureel en komt telkens terug in de meerjarenbegroting. De exploitatielasten van een multifunctionele accommodatie kunnen hoger zijn dan een optelsom van die van monofunctionele gebouwen (en vaak ook zichtbaarder). De voornaamste redenen hiervoor zijn de omvang van de MFA en de ruimere openstellingstijden. Door de omvang, de verschillende gebruikers en de ruime openingstijden is het essentieel om het overzicht en toezicht te behouden. Een zo optimaal en multifunctioneel mogelijke 'huiskamer' vraagt ook om extra inzet in schoonmaak en onderhoud.

Stap 9 – Schep financiële duidelijkheid

Na bewustwording gaat het ook om harde cijfers. De financiële consequenties van een multifunctionele accommodatie zijn deels vooraf in te schatten. Na de scenariokeuze worden geldstromen, inkomsten en uitgaven in kaart gebracht. In deze fase van concretiseren (ook van overeenkomst) is een Go/No Go-beslissing nog aan de orde. Die moet dan ook vooraf worden vastgesteld in gemeentelijke besluitvorming. Met het college van B&W, gemeenteraad en betrokken organisaties worden afspraken gemaakt over meerjarig beleid en structurele financiering van het beheer en de exploitatie van de MFA + gymnastiekzaal.

Stap 10 – Voer een helder huurprijsbeleid

Het beleid van tarieven en subsidies wordt in lijn gebracht met de te verwachten hogere exploitatielasten van een nieuwe MFA ten opzichte van de bestaande accommodaties. Het gemiddeld energieverbruik zal sterk dalen, maar door veelal stijgende tarieven leidt dit op de langere termijn niet een financieel voordeel. De onderhoudskosten van nieuwe accommodaties zijn in de regel hoger dan die van oude accommodaties.

Stap 11 – Maak afspraken over doorbelasting

Het gebruik van multifunctionele ruimten leidt tot doorbelasting aan gebruikers. Dit dient transparant voor alle betrokkenen te zijn alvorens de exploitatie te starten.

Stap 12 – Houd de administratie in één hand

Voor het gebruik van ruimten in een multifunctionele accommodatie met verschillende gebruikers moet een (verhuur)administratie opgezet worden. Het verdient sterk de voorkeur de administratie en verrekening bij één ter zake deskundige en controleerbare persoon of organisatie onder te brengen.

Stap 13 – Consolideren

Volg de exploitatie op de voet (aan de hand van jaarrapportages en maandoverzichten) en evalueer het beheer jaarlijks met de betrokkenen. Heroverweeg het takenpakket van beheerders, stuur de aanpak waar nodig bij. Houdt de contracten met leveranciers en dienstverleners periodiek tegen het licht. Vervolgens opschudden, aanscherpen en waar mogelijk locatie-overstijgende afspraken maken of een inkoopbeleid formuleren.

Bijlagen

Bijlage 1. Uitgangspunten en randvoorwaarden MFA Bakel

BELEIDSPLAN GEBOUWEN (20 april 2017)

In iedere kern van de gemeente Gemert-Bakel is minimaal één “maatschappelijke kernaccommodatie”. Dit is een multifunctionele accommodatie (MFA) waarin de maatschappelijke functies zijn geconcentreerd.

- *Uitgangspunt (1 en 2):* De kern accommodaties blijven eigendom van de gemeente en worden niet afgestoten. Bij de overige gebouwen waar verenigingen en stichtingen zijn gehuisvest worden waar mogelijk gebouwen vrijgespeeld (m.u.v. scholen en molens). De commerciële gebouwen worden op korte of lange termijn afgestoten.
- *Uitgangspunt (9):* Bij meervoudig gebruik wordt het gebouw geëxploiteerd door een hoofdhuurder. Voor onderverhuur is toestemming nodig van de gemeente.
- *Uitgangspunt (12):* Aan verenigingen en stichtingen wordt een kostprijsdekkende huur doorberekend. Zij mogen daar geen voor- of nadeel van hebben. Compensatie vindt plaats via de subsidieverordening. Kostprijsdekkende huur Maatschappelijke kernaccommodaties € 94 per m² BVO.
- *Uitgangspunt (13):* Daar waar verenigingen en stichtingen een onderhoudsverplichting hebben die normaal aan de eigenaar toebehoort, blijft deze verplichting bestaan en wordt dit verminderd op de standaard berekening van kostprijsdekkende huur.
- *Uitgangspunt (31):* De huurder/gebruiker van het gebouw is verantwoordelijk voor de inhoudelijke activiteiten en de gebruikersexploitatie.
- *Uitgangspunt (32):* Voor ieder dienstgebouw en maatschappelijke kernaccommodatie wordt een facilitairbeheerder aangewezen.
- *Uitgangspunt (33):* Verhuur en onderverhuur vindt plaats op basis van het in dit beleidsplan opgenomen prioriteitenschema.

Prioritering bij Verhuur	
Binnensportaccommodatie	1. Ondervijs - primair en speciaal 2. Verenigingen - volledig seizoen 3. Particulieren - volledig seizoen 4. Verenigingen en particulieren - incidenteel
Buitensportaccommodaties	1. Verenigingen - volledig seizoen 2. Particulieren - volledig seizoen 3. Verenigingen en particulieren - incidenteel
MFA's	1. Ondervijs - primair en/of speciaal 2. Overige partners MFA 3. Verenigingen - volledig seizoen 4. Particulieren - volledig seizoen 5. Verenigingen en particulieren - incidenteel
Dorps- en wijkcentra	1. Verenigingen en particulieren - volledig seizoen 2. Verenigingen en particulieren - incidenteel

- *Uitgangspunt (35):* Het risico van leegstand ligt bij de hoofdhuurder.

UITGANGSPUNTEN UIT CENTRUMPLAN BAKEL (30 januari 2020)

De Centrumvisie (raad 30 januari 2020) biedt randvoorwaarden voor de MFA Bakel, samenvattend:

- de MFA moet een bijdrage leveren aan het centrum
- de MFA dient gericht te zijn op de openbare ruimte van het centrum.
- de MFA bevindt zich per definitie binnen het Centrumgebied (aan de Dorpsstraat, het Sint Wilberts plein of de van de Poelstraat) of het Parochiehuis, dat op verzoek van de gemeenteraad is toegevoegd

In de Centrumvisie zijn tevens mogelijke programmaonderdelen benoemd, te weten:

- Repetitieruimte muziekvereniging
- Muziekschool
- Vergaderruimtes verenigingen
- Bibliotheek
- Jongerenactiviteiten
- Seniorenactiviteiten
- Horeca
- Tentoonstellingsruimte/
Bezoekerscentrum 'Bakels museum'
- Gymzaal

Meerdere locaties worden onderzocht voor een MFA. In willekeurige orde:

- Café Zaal 't 'Viltje
- De Fuse/ Olleke Bolleke
- De Willibrordus kerk
- Het Parochiehuis

RAPPORT REVITALISERING BAKEL-CENTRUM

(25 mei 2018) Het rapport revitalisering Bakel centrum is op een aantal

onderdelen inmiddels achterhaald, zoals bijvoorbeeld de C1000 als mogelijke

locatie voor een MFA; hier is een Poolse supermarkt gevestigd.

Versterken maatschappelijke voorzieningen:

Het doel is om maatschappelijke voorzieningen te versterken door bestaande functies in en buiten het centrum beter te faciliteren. De afgelopen jaren zijn veel verenigingen uit het dorp verplaatst. De keuze kan gemaakt worden om deze verenigingen zoveel mogelijk terug te brengen naar het centrumgebied. Hiervoor moeten voldoende maatschappelijke voorzieningen beschikbaar zijn. Deze maatschappelijke functies kunnen in:

- Bestaand vastgoed:
 - o Olleke Bolleke staat leeg
 - o Het Parochiehuis ligt net buiten het centrum; door deze activiteiten naar het centrum te halen ontstaat levendigheid
- Een nieuwe multifunctionele accommodatie
- Bestaande voorzieningen:
 - o De Zorgboog geeft aan vanuit de positieve gezondheid van de Wilbertsdries een hotspot te willen maken. Hierbij kan de Zorgboog ruimte beschikbaar stellen voor sociale en maatschappelijke functies. Zij zoeken nadrukkelijk verbinding met andere instellingen den de bewoners. Het creëren van een entree aan het plein zou wenselijk zijn
 - o Ook de parochie is bereid om de kerk beschikbaar te stellen voor dergelijke functies en activiteiten. Op deze manier kan de trekkracht van het centrum worden vergroot en kunnen andere voorzieningen hiervan ook profiteren
 - o Maatschappelijke functies in basisschool de Kleine Kapitein. Bijvoorbeeld van een jongerenwerker of opvoedondersteuner

Openbare ruimte verbeteren 2.b: een andere mogelijkheid is om het Wilbertsplein tot verblijfsgebied te maken, is het intiëmer maken van het plein. Indien er panden naast de Gouden Leeuw en naast de Kerk gebouwd worden, ontstaat er een plein. De nieuwe panden kunnen als maatschappelijk vastgoed of vervangende horeca dienen.

Clusteren van maatschappelijke voorzieningen

Er moet onderzocht worden of het een mogelijkheid is om verenigingen terug te halen naar bestaande horeca ofwel bestaande

maatschappelijke panden of een MFA. Voor het bij elkaar brengen van de verenigingen, ruimten voor vergaderingen, een gymzaal en dergelijke in een MFA zijn naar omvang een aantal plekken mogelijk:

- De Gouden Leeuw met nieuwe gebouwen op het plein.
- De voormalige C1000.
- De Zwaan.

Lijst met kansen en ideeën centrumgebied

- o De gemeente kan met haar vastgoedbezit mogelijk voorzieningen of instellingen terug naar het centrum krijgen.
- o Maatschappelijke functies en verenigingen terughalen naar het centrum in een MFA of in verspreide locaties.
- o Gemeenschapsruimte in de Wilbertsdries en de kerk openstellen voor sociale / maatschappelijke functies.
- o Balie van het gemeentehuis naar Bakel.
- o Maatschappelijke functies in basisschool de Kleine Kapitein. Bijvoorbeeld van een jongerenwerker of opvoedondersteuner.
- o Invulling van Olleke Bolleke: maatschappelijke functie buurt / wijkhuis / markant gebouw/ werk en leerplek. Invulling van Olleke Bolleke combineren met het parochiehuis onder één beheer:
 - Waarbij beide locaties zich onderscheiden met het parochiehuis als een net buurthuis en Olleke Bolleke een wat rauwere omgeving met bijvoorbeeld een repair café.
 - Inloophuis voor zieken
 - Overdag een leestafel, computerles
 - Thee en koffie door
 - Voor volwassenen inloop, live muziek, ontmoeting
 - Politieke forumavond
 - VVV
 - Bibliotheek
 - Sportschool kinderen
 - Jongerencafé 13-18 jaar
- o Boodschappendienst voor ouderen met aandacht voor het sociale aspect. Boodschappen doen is ontmoeten.
- o Functies van het parochiehuis verplaatsen naar Olleke Bolleke.
 - Grote huiskamer voor de jeugd (darten, biljarten, ...) en spellen op het Wilbertsplein
- o Gehoorzaal in het parochiehuis, muziek terughalen
- o Aanbouw aan het parochiehuis maken en betrekken bij de Wilbertsdries.

Bijlage 2. Huidige Maatschappelijke activiteiten/accommodaties/voorzieningen

Activiteit*	Functie	Welke accommodatie(s)?		Organisatie?
Jongeren				
1. Kinderopvang	Opvang en afstemming	De Kleine Kapitein + De Bakelaar		
2. Peuterspeelzaal	Vorming en educatie	De Kleine Kapitein + De Bakelaar		
3. Buitenschoolse opvang	Opvang en afstemming	De Kleine Kapitein + De Bakelaar		
4. Jongerensoos	Ontmoeting en recreatie	Fuse		
5. Internetcafé	Vorming en educatie	Niet		Niet
6. Knutselclub	Vorming en educatie	Niet		Niet
7. Disco	Ontmoeting en recreatie	Fuse		
8. Jeugdtheater	Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
9. Spijbelbus	Vorming en educatie	Niet		Niet
Volwassenen				
10. Creatieve cursussen	Vorming en educatie			
11. Educatieve cursussen	Dienstverlening voorlichting	en		
12. Muziek-theatervoorstellingen	en Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
13. Internetclub	Dienstverlening voorlichting	en	Niet	
14. open huis(kamer)	Opvang en afstemming	Niet		
Ouderen				
15. Gymnastiek	Belangenbehartiging activering	en	De Wilbertsdries	De Zorgboog
16. Volksdansen	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
17. Kaartclub	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
18. Ouderensoos	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
19. Bingo	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
20. Koersbal	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
21. Biljarten	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
22. Computerles	Dienstverlening voorlichting	en	De Wilbertsdries	De Zorgboog
23. Gezamenlijke maaltijden	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
24. Open huis(kamer)	Ontmoeting en recreatie		De Wilbertsdries	De Zorgboog
Culturele activiteiten				
25. Toneel	Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
26. Cabaret/kleinkunst	Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
27. Muziek	Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
28. Muziektheater	Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
29. Dans	Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
30. Jeugdtheater familievoorstellingen	en Cultuur en creativiteit	Het Parochiehuis		
Sociaal maatschappelijke activiteiten				
31. Warme maaltijdvoorziening	Dienstverlening voorlichting	en		
32. Klussendienst	Dienstverlening voorlichting	en		
33. Alarmering	Dienstverlening voorlichting	en		
34. Cursus opvoedingsondersteuning				
35. Inloophuis	Opvang en afstemming			
36. Randgroepjongeren	Opvang en afstemming			
37. Zorgbemiddeling	Dienstverlening voorlichting	en		
38. Indicatiestelling	Dienstverlening voorlichting	en		
39. Consultatiebureau	Dienstverlening voorlichting	en	De Wilbertsdries	De Zorgboog
40. Diëtiste	Dienstverlening voorlichting	en	De Wilbertsdries	De Zorgboog
41. Jeugdgezondheidszorg	Dienstverlening voorlichting	en	De Wilbertsdries	De Zorgboog
42. WAO-platform	Dienstverlening voorlichting	en		

Maatschappelijke organisatie		Ruimtebehoefte	
	<i>kwantitatief</i>	<i>kwantitatief</i>	
Jeugdcentrum Bakel Jong Nederland	jeugdactiviteiten, vergaderen	40x/jr	620m ²
Kindervakantiewerk Bakel	jeugdactiviteiten, vergaderen	1x/mnd overleg	
EHBO Vereniging Bakel	oefenruimte ^(40pers) , opslagruimte	12x/jr (ma avond)	
Bijenvereniging De Klaverbloem	vergaderen		
Harmonie Musis Sacrum	repetitie, opslag en vergaderen		
Jeu de Boulesclub Du-Tjut Bakel	petanquehal ^(410m2) en 3 buitenbanen ^(720m2)		
Muziekvereniging Doe mar Wa	repetitie, opslag en knutsel	vr 20:30-22:30 en 10a20 optredens	
Heemkundekring	Het gilde wil graag in de Schutskamer blijven. Ledenvergaderingen en opslag kunnen elders. Een andere (1) centrale, veilige opslag van archief, kleding en materialen is wel gewenst.		
Willibrordusgilde			
IVN			
CV de Pierewaaiers			
KBO Bakel	gymnastiek, dans, biljart, vergaderen		
Zorgboog/ Bibliotheekpunt			
Ziekentriduüm Bakel	Ruime zaal voor 75 deelnemers, waarvan plm. 25% in rolstoel ondersteund doorplm. 25 vrijwilligers; Dit gedurende 3 opeenvolgende dagen van minimaal 13.00 uur - 22.00 uur. De benodigde tafels en stoelen; Een garderobe; Ruimte voor plaatsen rollators / scootmobielen; Ruime toilet mogelijkheden, waarvan minimaal 2 invalide toiletten; Ruimte voor het toedienen van medicatie; Mogelijkheid voor opdragen Heilige Mis / Mariaviering; Gebruik van een keuken voor het bereiden van maaltijden e.a.; Mogelijkheid tot inschenken en uitserveren van drankjes; Het aanwezig zijn van een geluidsinstallatie; Mogelijkheid tot optreden van cabaretgroepen en bijbehorende verkleedruimte; Mogelijkheid tot het ontvangen van gasten / genodigden		zaal (^{75p}), 3 dg/jr in juni 200m2
Stichting Kienen in Bakel			zaal (^{175p}), iedere di/zo vanaf 18:30 200m2
Gemengd koor Kunst en Vermaak			
OJC Fuse			
Jeugdnatuurwacht Bakel	buitenactiviteiten in buitengebied		
St. Nicolaas committee			1 wknd per jaar
La Vivacite: repeteren in de Zwaan			
Sporthal de Beek	sport en bewegingsonderwijs		2.032

Bijlage 3. Leerlingenprognoses BO

Leerlingenprognose en ruimtebehoefte basisonderwijs 2019 ([link](#))

Klokuren gym		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Instelling																						
MFA De Klimboom	4,5	4,5	4,5	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
De Kastanjelaar	6	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
De Bakelaar	13,5	13,5	13,5	15	13,5	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
Jenaplan De Pandelaar	9	10,5	9	10,5	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
't Venster	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	6	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5
De Samenstroom	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21	21
Kleinerf	4,5	4,5	4,5	6	6	6	6	6	6	6	4,5	4,5	4,5	4,5	6	4,5	4,5	6	4,5	4,5	4,5	4,5
Meester Ivenschool	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
De Havelt	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Berglarenchool	16,5	16,5	16,5	16,5	16,5	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
t Einder	10,5	10,5	10,5	10,5	10,5	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9
De Kleine Kapitein	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
	103,5	106,5	105	109,5	106,5	103,5	105	105	105	105	103,5	103,5	103,5	105	103,5	103,5	105	103,5	103,5	103,5	103,5	103,5

Bijlage 4. Activiteitenprogramma Diepstratenzaal

Gebruikers schema Diepstratenzaal per 01-04-2020									
dag.	gebruiker.	ruimte.	dagdeel	uren	grote zaal.	huiskamer.	spreekk.	biljartzaal.	opmerking:
MA:	verloskundigen	huis/spreekk	1			8.30 -12.00	8.30 - 12.00		1x per 2 wken/even
X	gym	gr.zaal		1	10.45 - 11.30				1x per week./even
X	zij-actief	gr.zaal	1		19.00 - 23.00				zie lijst. oneven wkn
	eetpunt.	gr.zaal		2	11.30 - 13.30				dagelijks
X	Bibliotheek	huisk.zaal	1			13.30-17.30			werkdagen
	prijstikken.	gr.zaal	1		13.30 - 17.00				okt t/m april.
X	e.h.b.o. bakel.	gr.zaal	1		19.30 - 22.30				zie lijst.
	eetpunt avond.	huisk.		1,5	17.00 -18.30				
	act. Progr.	gr.zaal	1		19.00 - 23.00				zie lijst.
	heemkundekr	gr. Zaal	1		19.00 - 23.00				zie lijst.
DI:	dorpsonderst.	gr.zaal	1		10.00-11.30				1x per week.
	handwerkclub.	gr.zaal	1		9.30 - 11.30				1x per week.
	eetpunt.	gr.zaal		2	11.30 - 13.30				dagelijks
X	Bibliotheek.	huisk. Zaal	1			13.30 - 17.30			dagelijks
	De fijne dag	gr zaal	2		10.00 - 17.30				1x per week.
	pastor spr. uur	spreekkamer		1			11.00 - 12.00		1x per week
	eetpunt avond.	huiskamer		1,5	17.00 - 18.30				werkdagen
WO:	gym	gr.zaal		1	10.45 - 11.30				1x p 2 wkn/oneven
	H.Mis.	gr. zaal		1	10.30 - 11.30				
	eetpunt	gr. zaal		2	11.30 - 13.30				dagelijks
X	bibliotheek	huisk.zaal	2			13.30 - 21.00			werkdagen
	act. Progr.	gr. zaal	1		13.30 - 16.00				1x per week
	seniorenssoos	gr.zaal	1		18.30 - 22.30				2x per maand.
	eetpunt avond.	huisk.		1,5	17.00 - 18.30				werkdagen
DO: X	k.b.o. biljarten.	biljartzaal.	1					8.30 - 12.00	1x per week.
	sjoelen.	gr.zaal	1		9.00 - 11.30				1x per week.
	eetpunt.	gr.zaal		2	11.30 - 13.30				dagelijks
	kienen.	gr.zaal	1		13.30 - 17.00				1x per week.
X	bibliotheek	huisk. zaal	1			13.30 - 17.30			
	eetpunt avond.	huisk.		1,5	17.00 - 18.30				
X	kaarten.jensen	gr.zaal	1		19.30 - 22.00				1x per week.
VRUJ:	eetpunt.	gr.zaal		2	11.30 - 13.30				
	buurtvereniging	gr.zaal	1		13.30 - 17.30				1x per maand
	herbergmiddag	gr.zaal	1		13.30 -				zie lijst

	.			18.30				
	eetpunt avond	huisk.		17.00 - 18.30				
ZAT:	eetpunt.	gr.zaal	2	11.30 - 17.30				dagelijks.
X	woorddienst.	gr.zaal	1	18.00 - 19.30				zie lijst.
ZO:	verjaardagfeest	gr.zaal		14.00 - 22.00				indien geboekt.
	eetpunt.	gr.zaal	2	11.30 - 13.30				
X	kienen.	gr.zaal	1	18.30 - 22.30				
	verjaardagfeest	gr.zaal		13.30 - 18.00				indien geboekt.

Toevoegingen Zorgboog:

- de gebruikers met een x zijn betalende huurders;
- verder worden in de zaal veel eenmalige activiteiten georganiseerd met een hoog sociaal cultureel karakter, restaurant avonden voor alle ouderen, thema middagen van de bibliotheek, informatiemiddagen wijkzorg, het jaarlijkse bakels triduum, het jaarlijkse bridgetoernooi enz.;
- verder vierten best wel veel ouderen er hun verjaardagfeest, meestal bewoners van de Wilbertsdries, omdat het een in pandige voorziening is.

Bijlage 5. Gebouwenlijst Gebouwenbeheer

Complexnaam	Gebouw/ Gebruik	Adres	BVO in m2 (WOZ)	Oppervlakte (BAG)	Bouwjaar (BAG)	Eigendom	Bouwkundig e kwaliteit
							1 = slecht, 2 = matig, 3 = goed
Gemeentewerf Bakel	Clubgebouw Jeu de Boulesclub Du-Tjut Bakel	Geneneind 2b		216 (N)	1978	gemeente	2
Gemeentewerf Bakel	Oefenruimten muziekv. Doe mar Wa - Werf	Geneneind 2b		200 (N)	1978	gemeente	2
	loods adriaan (leegstaand)	Geneneind 2b		104 (N)	1978	gemeente	2
	loods gemeente	Geneneind 2b		195 (N)	1978	gemeente	2
De Kleine Kapitein	De Kleine Kapitein	Bernhardstraat 2A	1175	1181	2002	Plato	
De Bakelaar	De Bakelaar	Schoolstraat 35	2096	2125	1977-1999	GOO	
De Bakelaar	Noodlokale Bakelaar	Schoolstraat 35	?	?	?	GOO	
K.P.J.	Acritas	Geneneind 6b	132	120	1983	gemeente - erfpacht	
Sporthal De Beek	Sporthal De Beek en Sportcafé De Kolk	Beekakker 13	2032	1910	1981-2001	gemeente	2
Sporthal De Beek	Sportzaal Musis sacrum	Beekakker 13a	491	428	1981-2001	gemeente	3
Sporthal 't Zand	Sporthal 't Zand	Geneneind 2e	1781	1796	2010	gemeente	3
Peuterspeelzaal Olleke Bolleke	voorm. Peuterspeelzaal	Dorpsstraat 27	245	358	1923	gemeente	2 a 3
Jongeren sociëteit Fuse	Buurthuis / jongeren sociëteit	Dorpsstraat 25	225	234	1923	gemeente	2 a 3
Parochiehuis	Parochiehuis	Gemertseweg 2	618	610	1935	gemeente	2 a 3
Jeugdhuis Bakel	St. Jeugdcentr. Bakel	Bernhardstraat 20	620	577	1981	gemeente-erfpacht	
Kosterswoning	Heemkundekring	Gildepad 1	54	49	1973	gemeente	2
Kosterswoning	Harmonie "Muis Sacrum"	Gildepad 1a	44	85	1973	gemeente	2
Kosterswoning	Willibrordusgilde	Gildepad 3	44			gemeente	2
Kosterswoning	Woning	St Wilbertsplein 10		171	1973		
Geneneind 2 - 2a	Opslagruimte IVN (ruimte 2t/m 6 BG)	Geneneind 2a	179	154	1880	gemeente	2
Geneneind 2 - 2a	Zolderruimte Doe mar Wa	Geneneind 2a, zolderruimten 2, 3 en 5				gemeente	2
Geneneind 2 - 2a	opslagruimte KPJ	Geneneind 2a, ruimte 8+9 BG				gemeente	2
Geneneind 2 - 2a	Parochie Heilige Willibrordus Bakel	Geneneind 2a, ruimte 1en zolderruimten 2 en 4				gemeente	2
Geneneind 2 - 2a	Gronden Bijvereniging	Geneneind 2a		?	2002	gemeente - opstalrecht	
Opslagloods CV de Pierewaaiers	Opslagloods CV de Pierewaaiers	Geneneind 4b	510	474	1979	gemeente	

Bijlage 6. Capaciteit binnensportaccommodaties

Iedere gymzaal, sportzaal of sporthal is theoretisch 7 dagen per week en 14,5 uren op een dag (van 8:30 tot 23:00 uur) verhuurbaar, oftewel 101,5 uur per week. Dit is de theoretische, maximale capaciteit per voorziening. Er kan dan nog een onderverdeling worden gemaakt in ruimten per zaaldeel. Een gymzaal heeft één zaaldeel, een sportzaal in de regel twee en de meeste sporthallen twee of drie zaaldelen. De totale bruto capaciteit is dan nog veel hoger.

Praktische bezetting binnensport voorziening

Bewegingsonderwijs:

- In het basisonderwijs is de norm 26 uur per week bewegingsonderwijs per zaaldeel (voor het voortgezet onderwijs is dit overigens 34 uur per week).
- Er wordt uitgegaan van effectieve 40 lesweken per jaar.

Sportverenigingen:

- Voor de maximale bezettingsgraad van sporters of sportverenigingen, reken we met een beschikbaarheid à 7 uur per werkdag, gebaseerd op van maandag t/m vrijdag van 15:00 tot 22:00 uur of 16:00 uur tot 23:00 uur,
- Op woensdagmiddag is extra capaciteit van 13:00 tot 17:00 en in het weekend ca. 7 uur per dag.
- Dit betekent dat een binnensportvoorziening gemiddeld circa 53 uur per week beschikbaar is.

Theoretisch kunnen sportaccommodaties het hele jaar gebruikt worden, qua planning is het realistisch om de zomervakantie en kerstvakantie niet mee te rekenen in de bezetting, dus 44 weken. Dit is een theoretisch uitgangspunt. De praktische maximale benutting per sportaccommodatie is dan als volgt:

- Basisonderwijs 26 uren x 40 weken = 1.040 uren
- Verenigingssport 53 uren x 44 weken = 2.332
- Totaalaantal uren te verhuren = 3.372 (per zaaldeel)
- Bij een sporthal met zaaldelen: 2 x 3.372 = 6.744 totale netto uren capaciteit
- Bij een sporthal met zaaldelen: 3 x 3.372 = 10.116 totale netto uren capaciteit

Bijlage 7. Bezetting en gebruik sporthal De Beek

	2018 NOVEMBER	2019 FEBRUARI	2019 NOVEMBER	2020 JANUARI	TOTAAL
De Bakelaar	12:15	13:30	7:15	11:00	44:00
BC Bakel	9:00	6:00	6:00	6:00	27:00
MKV Milheeze	6:00	7:30	3:30	3:30	20:30
OBS De Kleine Kapitein	3:30	3:30	4:00	4:00	15:00
SZVB	2:45	2:45		2:45	8:15
SRHZOB Regiohandbal		2:00	4:00	2:00	8:00
Musis Sacrum			8:00		8:00
Handbalvereniging Tremeg				7:30	7:30
V. Schijndel			7:00		7:00
Vv POB	1:30	1:30	1:30	1:30	6:00
D.V.C.	1:30	1:30	1:30	1:30	6:00
Bakel		2:30		3:00	5:30
Sint-Nicolaas comité			5:00		5:00
Veteranen Handbal Milheeze	1:00	1:00	1:00	1:00	4:00
ZING	1:00	1:00	1:00	1:00	4:00
Goed bezig (BSO gymnastiek)		1:00	1:00	1:00	3:00
DES	1:00	1:00	1:00		3:00
De Veth	2:15				2:15
PcMonteur			1:00	1:00	2:00
Haarmode	1:00				1:00
Totaal	42:45	44:45	52:45	46:45	187:00
BEZETTING					
Onderwijs	15:45	17:00	11:15	15:00	
Sport	27:00	27:45	41:30	31:45	
Bezetting Onderwijs	61%	65%	43%	58%	57%
Bezetting Sport	51%	52%	78%	60%	60%

Bijlage 8. Multicriteriamatrix

Criteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
1) De locatie potentie:	Aanbouw 't Viltje	Herontwikkeling 't Viltje	Het Parochiehuis	Hub
a) Hoe geschikt is de locatie voor de vestiging van een MFA?	-, te klein voor de MFA voetprint conform PvE	+	+	-, niet één locatie
b) Past alles onder één dak?	-	+	+	-
c) Wat zijn de voorwaarden van de ligging, routing, bereikbaarheid en het parkeren?	+/-, goede ligging, routing, parkeren en bereikbaarheid dienen nader te worden onderzocht	+/-, goede ligging, routing, parkeren en bereikbaarheid dienen nader te worden onderzocht	+/-, goede ligging, routing, parkeren en bereikbaarheid dienen nader te worden onderzocht	n.v.t.
2) De omgevingspotentie:				
a) Welke gevolgen heeft de vestiging van een MFA op deze plek voor de omgeving?	-, de spreiding van voorzieningen blijft	+/-, kan deels verborgen wordt gerealiseerd in passend omgevingsbeeld, groot volume	+/-, kan deels vormgegeven worden in passend omgevingsbeeld, stedenbouwkundig kwaliteitsbeeld precair	-, leidt tot spreiding van ontwikkelingen en bewegingen
b) Wat is de verwachten bijdrage op de verlevendiging van het centrum?	+/-, een beperkte bijdrage door blijvende spreiding	+	-, de locatie is niet gelegen aan het Wilberts plein	-, leidt tot spreiding van activiteiten en levendigheid
3) De accommodatiepotentie				
a) Hoe geschikt is het bestaande vastgoed voor de vestiging van een MFA en wat moet er worden veranderd of toegevoegd?	+	+	-	+
b) Wat is de mogelijkheid om te fungeren als 'Huiskamer voor inwoners van Bakel'?	+/-	+	+	+/-
4) Organisatie en Financiën				
a) Hoeveel kost de vestiging van een MFA op deze plek?	+	+	+	-
b) Wat is het construct van eigendom en het model van beheer & exploitatie?	in eigendom te verkrijgen, deels, RvO of geheel	in eigendom te verkrijgen, idealiter in geheel	Is al eigendom, maar het beoogde perceel niet. In eigendom te verkrijgen, idealiter in geheel	Spreiding van eigendom, beheer
5) Planning				
a) Hoe lang duurt het voordat een MFA op deze plek open kan?	+	+	-	+/-

Bijlage 9: GREX De Beek (verstrekt in vertrouwelijkheid)