

Huisvesting Stichting Fuse Bakel

Een QuickScan naar de huisvesting van Fuse in Bakel

Datum

03 februari 2022

Kenmerk

Prae.QS.030222-Fuse Bakel

Door

Roland de Ruig i.s.m. Edwin van Miltenburg (regisseur Bakel)

In opdracht van

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

Samenvatting.....	1
1. Inleiding	3
2. Huidige situatie	4
2.1. Organisatie “Fuse”	4
2.2. Activiteiten	5
2.3. Profiel en recente ontwikkelingen Fuse	6
2.4. Conclusies	7
3. Uitgangspunten huisvesting	9
3.1. Uitgangspunten Fuse	9
3.2. Ruimtelijke wensen	9
3.3. Uitgangspunten jongerenwerk	9
3.4. Uitgangspunten vastgoedbeleid	10
3.5. Confrontatie en conclusies	10
3.6. StreetRock	11
4. Analyse locaties	12
4.1. Locaties en wenselijkheid op voorhand	12
4.2. Ruimtelijke en financiële uitwerking	13
4.3. Uitwerking locaties	13
4.4. Varianten locatie Dorpstraat 25-27	21
4.5. Varianten 3b en 4 i.r.t. koopovereenkomst Bakels Genot	26
4.6. Gemeentelijke gebouwen Geneneind	28
4.7. Raming score wenselijkheid locaties	28
4.8. Conclusie m.b.t. locaties & accommodaties	29
Bijlage 1: Toelichting scores	30
Bijlage 2: Locaties	31
Bijlage 3: planologische gevolgen pand 25-27.....	36
Bijlage 4: StreetRock.....	37

Samenvatting

Vanwege de verkoop van het gebouw aan de Dorpsstraat 25-27 in Bakel moet Stichting Fuse elders onderdak vinden. Het college onderzoekt een locatie voor tijdelijke en permanente huisvesting voor Stichting Fuse, Jeugdwerk en Soos conform motie van de raad d.d. 07-10-2021. De nieuwe eigenaar, Bakels Genot, heeft in haar koopplannen aangegeven het jongerenwerk te willen huisvesten in het gebouw. Het was hen op dat moment op basis van het bidboek (verkoop bij inschrijving) niet exact bekend om welke (overige) activiteiten van Stichting Fuse het zou gaan. Sinds eind 2021 bespreken en onderzoeken Fuse, Bakels Genot en de gemeente Gemert-Bakel alternatieve locaties. Fuse heeft daarvoor ruimtelijke eisen en wensen beschreven. Fuse en Bakels Genot hebben gezamenlijk varianten uitgewerkt voor tijdelijke of permanente huisvesting van Fuse in of direct bij de Dorpsstraat 25-27.

Herhuisvesting Stichting Fuse:

De voorkeursvariant op basis van de QuickScan en draagvlak bij betrokken partijen is de optie van de Varianten 3b en Variant 4. Variant 3b houdt in dat Stichting Fuse inclusief alle betrokken activiteiten en onderliggende stichtingen tijdelijk gehuisvest blijft in de Dorpsstraat 25-27. De exacte vorm en omstandigheden zijn in dat geval mede afhankelijk van de verbouwingsplannen etc. van Bakels Genot. Interne verhuizingen en/of bouwoverlast kunnen tot de mogelijkheden behoren. Die situatie is tijdelijk totdat er een bijgebouw is gerealiseerd op hetzelfde perceel, ongeveer tussen Dorpsstraat 27 en de Mariagrot. De realisatie van het bijgebouw is variant 4. Deze ontwikkeling wordt in dat geval geheel door de initiatiefnemer / ontwikkelaar Bakels Genot ter hand genomen. De rol van de gemeente is die van huurder. Bakels Genot verhuurt aan de gemeente het bijgebouw voor een periode van minstens/initieel 10 jaar. De huursom is gebaseerd op de oppervlakte (geraamd BVO circa 200-250m²) tegen het gemeentelijk vastgestelde maatschappelijk huurtarief van € 90,- per m². De consequentie van de varianten 3b en 4 is voor de gemeente derhalve een huursom van circa € 18.000 tot € 22.500 per jaar voor minstens 10 jaar en mogelijk structureel. Bij deelgebruik door Bakels Genot of eigen onderverhuur door de gemeente wordt dit bedrag naar rato verminderd. Er gelden diverse voorwaarden, bepalingen en voorbehouden:

- Het gebouw aan de Dorpsstraat 25-27 is een rijksmonument. Het aanvragen van vergunningen en wijziging van het bestemmingsplan, binnen welke regeling dan ook, zijn voorbehouden aan Bakels Genot. De gemeente verleent medewerking aan het volgen van zo eenvoudig mogelijke procedures en efficiëntie in doorlooptijd.
- De status van Rijksmonument en het bestemmingsplan kan leiden tot ruimtelijke en planologische procedures. Er zijn daarom onzekerheden ten aanzien van de exacte doorlooptijd en financiële consequenties om het bijgebouw te realiseren
- Voorgesteld wordt dat er tijd wordt geboden om de variant 3b te activeren in relatie tot het verder gedetailleerd uitwerken van variant 4, met dien verstande:
 - Dat als variant 4 toch niet opportuun blijkt, er alsnog vervangende permanente huisvesting wordt gevonden voor Fuse.
 - Het besluit /mandaat van de gemeenteraad gemaximeerd is tot bijvoorbeeld € 22.500 en dat bij voorziene wijziging hiervan dit opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.
 - Overige huurvoorwaarden, tarief en (mede) gebruiksregels of onderverhuur dienen te worden uitgewerkt en vastgelegd.

Bij akkoord op deze voorkeursvariant wordt op korte termijn inzet gepleegd door Fuse, Bakels Genot en de gemeente om de varianten 3b en 4 te realiseren. Mocht dit om welke omstandigheid niet lukken, dan kan worden overgeschakeld op de huisvesting bij 1) het jeugdhuis, 2) het Parochiehuis, 3) Round Up en/of café-zaal 't Viltje. In het geval van Round-Up en/of café-zaal 't Viltje doet zich de situatie voor dat mogelijk niet alle activiteiten (op één locatie) kunnen worden gehuisvest. Ook is dan sprake van huur en niet van eigen beheer, onbeperkte toegang etc. Voor de langere termijn is de MFA Bakel een kansrijke locatie.

StreetRock

Voor de editie van StreetRock 2022 zijn er op basis van de QuickScan qua huisvesting geen belemmeringen voor Stichting StreetRock. Het lijkt haalbaar en wenselijk om de organisatie van StreetRock 2022 tot na het evenement te kunnen huisvesten en rondom het gebouw van de Dorpstraat 25-27. Zonder te verhuizen dus en in lijn met variant 3b.

Mocht dat onverhoopt door welke omstandigheid dan ook anders lopen, dan biedt café-zaal 't Viltje de medewerking StreetRock-editie van 2022 te huisvesten in haar feestzaal. De mogelijke incidentele extra kosten hiervan zijn te overzien. We zien mogelijkheden dat de gemeente deze extra kosten compenseert, waarbij het aannemelijk geacht wordt dat een budget van circa € 5.000,- tot maximaal € 10.000 realistisch en ruimschoots voldoende zal zijn. De compensatie vindt plaats op basis van werkelijke extra kosten bij verrekening achteraf, conform de in januari 2022 door StreetRock en 't Viltje opgestelde ramingen. De locaties Round-Up aan de Van der Poelstraat 13 en ook het Parochiehuis zijn extra back-up mogelijkheden. Deze locaties liggen niet direct aan het Wilbertsplein en financiële consequenties zijn nog niet voorhanden. Vooralsnog worden deze locaties niet nader gekwantificeerd, gezien de kansrijke scenario's in de Dorpstraat 25-27 of Dorpstraat 22-24.

Voor de organisatie van StreetRock in opvolgende jaren is in het geval van variant 3b en 4 mogelijk een herziening nodig van de wijze waarop stoep/terras worden benut. Bakels Genot en StreetRock zijn hierbij primair zelf gezamenlijk aan zet. Bij een andere locatie dient (o.a.) de backstage area mogelijk anders te worden georganiseerd.

1. Inleiding

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de ontwikkeling van de kern Bakel het monumentale pand aan de Dorpsstraat 25-27 verkocht. Dit is conform het raadsbesluit d.d. 22 april 2021 (behoren bij Zaaknummer 12001-2021) waarin naast o.a. het besluit over het beschikbaar stellen van een bouwkrediet voor de MFA de raad heeft besloten onder punt 4a:

- Het College opdracht te geven de vervolgstappen te nemen m.b.t. vrijkomende locaties, grond en opstellen als gevolg van de MFA-ontwikkeling:
 - Verkoop van locatie Fuse/Olleke Bolleke conform voorwaarden (zoals omvat in voorstellen behorend bij zaaknummer 16594-2021) waarbij het gebouw als monument behouden blijft.

Het pand is al decennia in gebruik door Stichting Fuse (hierna “Fuse”). Sinds 2018 is vanuit de gemeente meermaals gesproken met het bestuur van Fuse over de toekomst in relatie tot de huisvesting. Tijdens de fase van de haalbaarheidsstudie van de nieuwe MFA is opnieuw met het bestuur van Fuse gesproken. De conclusie in het rapport luidde: “Het gebouw van Fuse/Olleke Bolleke staat grotendeels leeg. De activiteiten van de Stichting O.J.C. Fuse worden gewaardeerd. De beperkte programmering van de stichtings- en overige activiteiten legitimeert echter niet de huisvesting zoals die nu is vormgegeven. Het gebouw staat daarnaast deels leeg. De ontwikkelingspotentie van enerzijds de stichting als anderzijds het gebouw (inclusief Olleke Bolleke) leiden tot de conclusie dat het op andere wijze en/of op een andere locatie voortzetten van de activiteiten voor jongeren opportuun is. Of dat een combinatie kan worden gevonden voor een (horeca)herbestemming van het gebouw van Fuse/Olleke Bolleke waarin ruimte geprogrammeerd kan worden voor de stichting. Dit wordt momenteel uitgewerkt”.¹

In het bidboek behorend bij de verkoop van het gebouw aan de Dorpsstraat 25-27 is hierover een aantal zaken opgenomen.

- Een procedure met eventueel in achtneming van de wensen van de huidige gebruikers, Stichting de Fuse met betrekking tot het Jongerenwerk. Het is bestuurlijk gewenst dat naast de geboden koopsom ook het plan en de inpassing van het jongerenwerk, en Streetrock een plek krijgt in de gunning.
- Ook in de toekomst is het belangrijk dat jongerenwerk in Bakel behouden blijft.

Er is een globale programmering en een aantal activiteiten opgesomd. Het bestuur van Fuse herkent zich onvoldoende in deze zaken zoals die zijn opgenomen in het bidboek. De inschrijving van Bakels Genot was conform de vereisten en gunning vond plaats. In de uitwerking zijn opmerkingen een aandachtspunten plaats, waaronder of het wel reëel is om Fuse c.q. het jongerenwerk conform de inschrijving van Bakels Genot op zolder te plaatsen. Ook is er verwarring over definities van het jongerenwerk, zoals activiteiten, wie nu precies waar in het gebouw zit op welke momenten en hoe deze zaken zich onderling verhouden. De gemeenteraad heeft het college opgeroepen (motie Fuse id 101 raadsvergadering van 7 oktober 2021):

- Samen met OJC de Fuse op zoek te gaan naar een nieuwe en geschikte locatie binnen Bakel waar zij hun activiteiten voort kunnen blijven zetten in combinatie met Jeugdwerk en de Soos;
- Met “Bakels Genot” in gesprek te gaan met het doel om tot de afspraak te komen dat OJC de Fuse tot 15 april 2022 op de huidige locatie aan de Dorpsstraat kan blijven zitten;
- De gemeenteraad tijdig te informeren voor het kerstreces zodat er duidelijkheid is of er een geschikte locatie binnen Bakel is, per wanneer en onder welke voorwaarden.

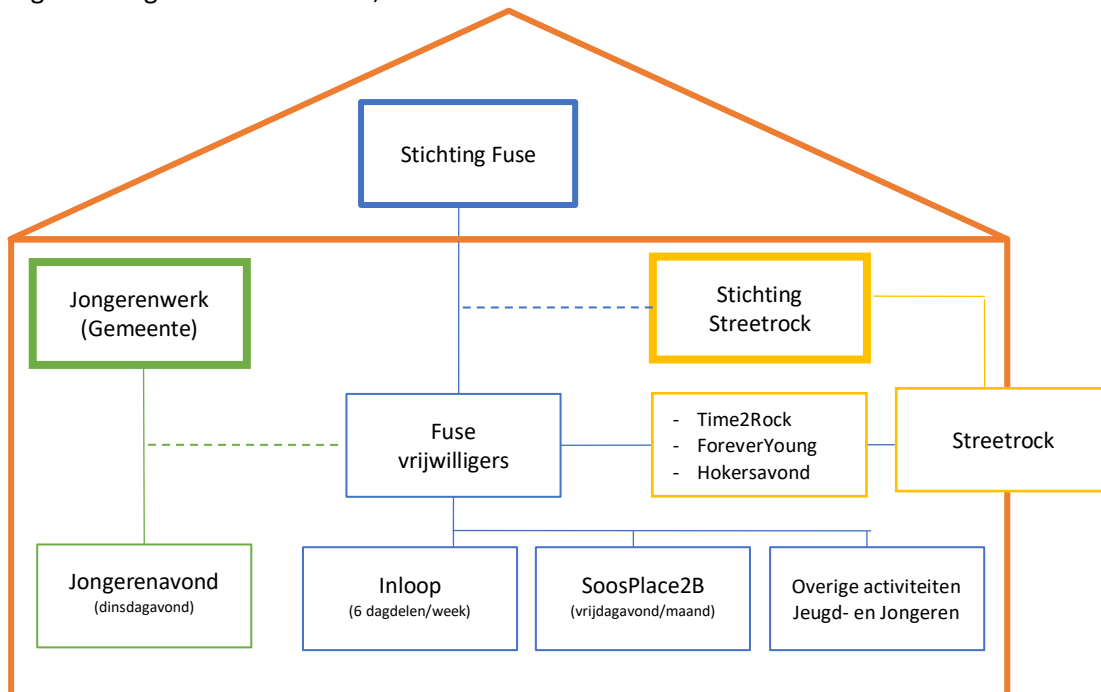
¹ Voorkeursscenario MFA ‘De huiskamer van Bakel’ 08 maart 2021. Kenmerk ER-Prae.210308- Eindrapport MFA Bakel.

2. Huidige situatie

De aanleiding voor dit onderzoek ligt in een huisvestingsvraagstuk van Fuse. De organisatie en de accommodatie van Fuse verhoudt zich tot het programma en de activiteiten, alsook het gemeentelijk beleid. Dit hoofdstuk brengt de relatie tussen het activiteitenprogramma, de soort activiteiten en de benodigde oppervlakte en voorzieningen hiervoor in perspectief.

2.1. Organisatie "Fuse"

Stichting Fuse staat ingeschreven onder KvK nummer 41089350 en is opgericht als jongerencentrum met inzet van vrijwilligers. Fuse beheert het jongerencentrum in Bakel. Vrijwilligers organiseren de inloop (openstelling) en activiteiten. Stichting StreetRock is een (aan organisatie en medewerkers van) Stichting Fuse gelieerde stichting die het jaarlijkse evenement StreetRock organiseert. Voor het organiseren van dit evenement vinden zij momenteel onderdak in Fuse, maar het betreft een aparte organisatie. Stichting StreetRock onder KvK nummer 17154999. Onder het dak van het 'Gebouw Fuse' worden verschillende activiteiten georganiseerd voor jeugd, jongeren en volwassenen. Hoe die organisatie globaal in elkaar zit, staat hieronder.



Stichting Fuse (blauw) beheert de accommodatie. De vrijwilligers van de stichting organiseren activiteiten. In blauw de jeugd- en jongerenactiviteiten en in *geel de volwassenenactiviteiten*. Stichting Fuse accommodeert ook het jaarlijkse StreetRock festival dat wordt georganiseerd door stichting StreetRock (geel). En tot slot organiseert Jongerenwerk Gemert-Bakel (groen) activiteiten in de Fuse en Stichting Fuse accommodeert.

Jongerenwerk:

Het jongerenwerk² wordt uitgevoerd door de gemeente. Jongerenwerk werkt accommodatiegericht, waarbij jongerenwerkers op locatie (zoals bij Fuse) zelf activiteiten organiseren. Jongerenwerk van de gemeente levert facilitaire ondersteuning van de vrijwilligers op locatie. Bij Fuse zijn al enige tijd twee jongeren als vrijwilliger aan de slag met jongerenactiviteiten. Deze twee jongeren organiseren o.a. de inloop in Fuse, waarbij de (facilitaire) ondersteuning vanuit het gemeentelijk jongerenwerk inmiddels minimaal is.

² [Wat-is-jongerenwerk-infographic.pdf \(nji.nl\)](#)

De twee jongeren zijn onlangs toegetreden tot het bestuur van Stichting Fuse. Het bestuur van Stichting Fuse is “door en voor” jongeren gevormd. Zij organiseren de activiteiten verder zelfstandig, met ondersteuning van de oudere garde.

2.2. Activiteiten

Onderstaand activiteitenoverzicht is gemaakt op basis van gespreksverslagen, jaarverslagen, activiteitenoverzichten alsmede diverse overleggen en e-mailwisselingen in december 2021 en januari 2022 met het bestuur van Fuse, het gemeentelijk Jongerenwerk en vrijwilligers van Fuse, die de jongerenactiviteiten organiseren. Het jongerencentrum Fuse heeft een vast programma en een activiteitenaanbod dat *incidenteel* wordt georganiseerd, veelal 1 x per maand.

Dag	Tijd			Activiteit	Aantal
	O	M	A		
Ma	Gesloten	Gesloten	18:30-22:00	Inloop	40 x /jr. Muziek, Film, Playstation, tafelvoetbal
Di	Gesloten	Gesloten	19:00-22:00	Jongeren avond 12-18 jr.	40 x /jr. (excl. Schoolvakanties) Muziek, Xbox / Playstation, tafelvoetbal
Wo	Gesloten	Gesloten	18:30-22:00	Inloop	40 x /jr. Muziek, Film, Playstation, tafelvoetbal
Do	Gesloten	huiswerkklasje	18:30-22:00	Inloop	40 x /jr. Muziek, Film, Playstation, tafelvoetbal
Vr	Gesloten	Gesloten	19:00-21:00	Soos ³ 10-14 jr.	12 x /jr. Thema's als Gala, Halloween. Inloop overige weken
Za	Gesloten	varieert	Gesloten	Inloop	40 x /jr. Muziek, Film, Playstation, tafelvoetbal
Zo	Gesloten	varieert	Gesloten	Inloop	40 x /jr. Muziek, Film, Playstation, tafelvoetbal

Tabel 1: programmering Fuse

Het structurele activiteitenaanbod is als volgt:

- Hele week Inloop: twee Fuse vrijwilligers organiseren gemiddeld 6 dagdelen inloop voor (hang)jongeren. Organisatie verloopt via een WhatsApp groep.
- Er is geen structureel aanbod van activiteiten in het weekend. incidenteel zijn er activiteiten, als er vrijwilligers beschikbaar voor zijn. Vandaar dat dit als ‘variabel’ benoemd is.
- Huiswerkklasje: deze vrijwilligers organiseren een huiswerkklasje op donderdagmiddag
- Dinsdag Jongerenavond: georganiseerd door Jongerenwerk
- Vrijdag Soos: georganiseerd door twee Fuse vrijwilligers in samenwerking met basisscholen.

De Inloop wordt georganiseerd sinds het begin van de coronamaatregelen. Voor 2020 bestond het structurele activiteitenaanbod alleen uit dinsdagavond (georganiseerd door Jongerenwerk Gemeente Gemert-Bakel) en Vrijdagavond (georganiseerd door vrijwilligers Fuse), beiden groen gearceerd in bovenstaande tabel. Het jongerenwerk gemeente Gemert-Bakel is de constante factor als het gaat om jongerenactiviteiten. Mochten de vrijwilligers van Fuse die de Inloop organiseren stoppen, vanwege studie, andere interesses et cetera, dan valt een groot deel activiteiten weg.

De incidentele activiteiten zijn ongeveer:

- Januari (1^e week): kienen, voetbaltoernooi, ingooi avond dartoernooi, Fuse dartoernooi;
- Februari: Jeugdavond Carnaval, Stars on 45 (venyl DJ)
- Voorjaar of najaar: Høkersavond, Time 2 Rock, Confusion (optredens), Tonpraten
- Juli (6-12): StreetRock, hele pand in gebruik

³ De Soos heeft een eigen Instagram pagina (soosplace2b met 216 volgers en 93 berichten) en Facebook pagina (Place2B met 229 volgers)

Daarnaast zijn er nog diverse (online) quizzen, optredens vanuit de jongeren en bands in het najaar, en evenementen met Kerst. Op zaterdagen en zondagen is Fuse niet meer open, omdat hier de laatste jaren weinig vraag naar is. Jongerenwerk organiseert – naast de vaste dinsdagavond – activiteiten zoals Meet and Greet.

Een aantal van de incidentele activiteiten wordt hoofdzakelijk bezocht door ouderen (o.a. Høkersavond, Time to Rock). Dit is in de jaren zo ontstaan, maar wijkt wel af van jongerenactiviteiten. Het bestuur van Fuse verwacht dat na Corona het gebouw Fuse 2 x per maand open is voor het “brede publiek”, (dus niet alleen voor jongeren) met naar schatting 10 tot 30 bezoekers per dag. De jaarverslagen van Fuse zijn wat betreft het bezoek/ aantal jeugd- en jongeren per activiteit niet SMART. Daarmee wordt bedoeld dat niet exact per activiteit bijgehouden is hoeveel personen er aanwezig waren, hun leeftijden etc. Op dit moment kunnen alleen aannames worden gedaan op basis van informatie die Fuse heeft gedeeld. De aantallen die worden genoemd wisselen daarbij en geven daarom een bandbreedte. De opsomming van aantallen bezoekers van vaste activiteiten in de afgelopen tijd:

- Aantal bezoekers Inloop (maandag t/m zondag middag en/of avond)
 - 5 tot 25 jongeren
- Aantal bezoekers Jongerenavond (dinsdag)
 - 20 kinderen volgens artikel ED 12/08/2021 (jongerenwerk Fuse in Bakel)
 - 10 tot 30 kinderen volgens e-mail 11/01/2022
- Aantal bezoekers Soos (vrijdag):
 - 60 tot 70 kinderen volgens verslag 29/07/2021.
 - 75 tot 100 kinderen volgens e-mail 11/01/2022

2.3. Profiel en recente ontwikkelingen Fuse

Voor het onderzoek is ook naar de online omgeving van Fuse gekeken. De doelgroep jeugd en jongeren is immers online zeer actief.

- De website van Fuse is verouderd en niet actueel. Het laatste bericht in het gastenboek dateert van 5 jaar geleden (20 november 2016). Op de website wordt verwezen naar de Facebookpagina van Fuse.
- De Facebook pagina van Fuse heeft 647 volgers en is gecategoriseerd als Café/ podium en evenementenlocatie. De pagina bevat weinig posts gericht op jeugd en jongeren. De berichtenpagina toont – naast posts over het huisvestingsvraagstuk – voornamelijk berichten die volwassen publiek aanspreken (Time to Rock, Høkersavond, Tonpraten, Confusion).
- Er is gemiddeld 1 post per week gerelateerd aan activiteiten. Misschien toeval, maar de fotopagina toont vrijwel geen jeugd en jongeren. De meest recente foto's met jeugd en jongeren dateren van 5 jaar geleden (foto woensdagmiddag activiteit 27 januari 2016). Op de berichtenpagina staat 1 repost van Handbalvereniging Acritas d.d. 27 oktober 2021 waar de Handbalvereniging een “filmavond voor jong en oud” organiseerde en Fuse de locatie beschikbaar stelde;
- Voor de Google bedrijfspagina van Fuse geldt hetzelfde als de Facebook pagina: daar staan alleen foto's van activiteiten voor volwassenen;
- De Instagram pagina van Fuse heeft 205 volgers. Op de pagina staan 12 berichten, de eerste 17 december 2020 en laatste 27 april 2021.
- De Soos heeft een eigen Instagram pagina (soosplace2b met 216 volgers en 93 berichten) en Facebook pagina (Place2B met 229 volgers)

Het online profiel van Fuse “matcht” niet met een jeugd- en jongerencentrum. De doelgroep zal zich er niet in kunnen herkennen: mogelijk daarom heeft De Soos Place2B eigen social media. De programmering van Fuse richt zich op popmuziek en vooral de incidentele activiteiten zijn niet gericht op de doelgroep jeugd en jongeren. De inspanningen om jeugd en jongeren te binden lijken beperkt en worden voornamelijk overgelaten aan jeugd en jongeren zelf.

De constatering is vergelijkbaar met die is gedaan in het rapport duurzaam jongerenwerk in Gemert-Bakel d.d. 29 september 2016⁴: *Een van de meest genoemde knelpunten is een gebrek aan bereik onder jonge jeugd op straat in Gemert en Bakel. Dit zou met name te maken hebben met de verouderde inrichting van de jongerencentra en een beperkte aansluiting van het activiteitenaanbod op de interesses van de huidige jeugd. Wat ook mee lijkt te spelen is de toenemende concurrentie van festivals, het uitgaansleven in omliggende grotere steden, en ‘zuipketen’ in schuren en achtertuinen.* Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de werving van jeugd en jongeren voor activiteiten zoals de Soos of inloop vooral face-to-face of via WhatsApp gaat. De activiteit van Fuse om d.m.v. social media meer jeugd en jongeren te bereiken en naar de Fuse te “trekken” is beperkt. Fuse is wel actief op social media m.b.t. activiteiten voor volwassenen.

De exacte (langere termijn) invloed van Covid19 en coronamaatregelen is niet kwantitatief bekend, maar draagt niet bij aan het actuele activiteitenaanbod en een betere benutting. Deze inventarisatie van benutting en bezetting brengt het huisvestingsvraagstuk in perspectief, voornamelijk op het vlak voor welke activiteiten en op welke wijze de gemeente medewerking kan en mag verlenen aan het oplossen van het huisvestingsvraagstuk.

2.4. Conclusies

De conclusies op basis van de huidige situatie van organisatie en activiteiten van Fuse luiden:

1. Fuse beheert het jongerencentrum volledig risicoloos. De huisvesting is gratis, Fuse betaalt exploitatielasten – waar tegelijk baten tegenover staan.
2. Fuse accommodeert activiteiten zoals de inloop voor jeugd en jongeren, de Soos Place2B i.o.m. basisscholen en diverse jongerenactiviteiten (pub quizen etc.). De feitelijke organisatie van de ligt bij twee vrijwilligers die vanuit Jongerenwerk zijn begeleid naar Fuse en die recent zijn toegetreden tot het bestuur van st. OJC Fuse.
3. Fuse accommodeert Jongerenwerk die de Jongerenavond (dinsdagavond) en incidenteel activiteiten in de Fuse organiseren.
4. De huisvestingsvraag van de onder 2 en 3 genoemde activiteiten, met uitzondering van de Soos, is specifiek “een eigen hangplek met eigen ingang zonder anderen lastig te vallen”. Die ruimte gebruiken jongeren om te chillen, films te kijken, games te spelen, muziek te luisteren, om te tafelvoetballen en wat te kunnen eten en drinken. Bij die activiteiten wordt veel herrie gemaakt.
5. Fuse organiseert/ accommodeert een breed aanbod activiteiten die hoofdzakelijk zijn gericht c.q. worden bezocht door volwassenen, te weten: Darttoernooi, Forever Young, Time2Rock, Battle to Streetrock, Høkersavond, Stars on 45, Tonpraten, Kienen, Bierproeverij. Fuse accommodeert StreetRock die stichting StreetRock organiseert. Deze activiteiten zijn gericht op popmuziek en een volwassen publiek.
6. Het aanbod maatschappelijke activiteiten voor jeugd en jongeren (10 tot 18 jaar) is beperkt ten opzichte van het aanbod (muziek)activiteiten. Deze constatering werd al in 2015 gedaan in het rapport duurzaam Jongerenwerk gemeente Gemert-Bakel: Fuse geeft aan in transitie

⁴ <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=gemertbakel&id=100025110>

te zijn. Dat geeft echter ook aan dat Fuse de afgelopen jaren onvoldoende activiteiten aanbod heeft georganiseerd dat wel aansluit op de interesses van de huidige jeugd.

7. Het aantal bezoekers wordt niet geregistreerd, de bronnen tonen variërende aantallen van 10 tot 30 personen á 40x per jaar op dinsdagavond en 60 tot 100 personen á 12x per jaar op vrijdagavond.
8. Fuse profileert zich online beperkt als jeugd- en jongerencentrum
9. Fuse heeft een fragiele basis: zowel het bestuur van Stichting Fuse als het aanbod activiteiten is afhankelijk van twee jongeren die zich vrijwillig inzetten. Stoppen zij, bijvoorbeeld door studie of andere interesses, dan is continuïteit van Fuse direct in het geding.

3. Uitgangspunten huisvesting

3.1. Uitgangspunten Fuse

Sinds het raadsbesluit m.b.t. de MFA en de voorgenomen verkoop bij inschrijving van het gebouw aan de Dorpsstraat 25-27 heeft Fuse de uitgangspunten m.b.t. huisvesting kenbaar gemaakt, om de activiteiten voort te kunnen zetten. Het is een opsomming van wat beschikbaar is in het huidige pand. *“De Fuse kan haar activiteiten alleen uitvoeren met een locatie in eigen beheer, met eigen voorkeur. De bezetting willen wij regelen. Hierin zitten 10-20 soosavonden, 10-20 evenementen, StreetRock en zoals het er nu uitziet 100-200 jongerendagen (jongeren die na school naar de Fuse komen). We willen graag op de huidige locatie blijven (voorkeur Dorpsstraat 25). Bij een verhuizing naar Dorpsstraat 27 zal een budget beschikbaar moeten komen, want stichting Fuse kan dit niet geheel zelf bekostigen”.*

Uit gesprekken met het bestuur van Fuse is opgemaakt:

- Waarom eigen beheer?

Fuse: we zijn een vrijwilligersorganisatie, laagdrempelig en willen makkelijk planbaar activiteiten kunnen organiseren. Doelgroep jongeren betekent veel roulatie. We willen niet elke keer bij een ondernemer aankloppen om toegang tot jongerencentrum te krijgen. Eenvoud is belangrijk: toegang centrum, knopje om en muziek gaat aan.

- Waarom eigen voorkeur?

Fuse: vooral vanuit eigen identiteit. En omdat jongeren graag wat achteraf hangen. Scenario MFA bijvoorbeeld; daar lopen jongeren kans hun ouders/ grootouders tegen het lijf te lopen. Risico dat jongeren dan afhaken. Het is niet cool.

3.2. Ruimtelijke wensen

De ruimtelijke wensen zijn gebaseerd op wat Fuse minimaal nodig denkt te hebben (30/03/2021) en waar Fuse idealiter over kan beschikken (01/12/2021).

Functie	Aantal m ²		Toelichting gebruik
	30-03-2021	01-12-2021	
Activiteitenlocatie met bar	100	140	De 100m ² is de minimale eis. De 140m ² is wens: huidige afmeting in Fuse en voor bestuur uitgangspunt voor ondertekening van de intentieverklaring voor scenario 4. Kortom, 100m ² is minimale eis en 140m ² is wens aldus Fuse.
Kantoor	18	16	Vergaderingen bestuur en StreetRock en andere commissies (Activiteiten etc.). De penningmeester m.b.t. kluis.
Voorraad	7,5	10	Gekoelde voorraad t.b.v. bar.
Opslag	40	40	Opslag voor materialen voor activiteiten. 40m ² is minimum. Nu groter (ook zolder).
Toiletruimte			Momenteel 2 vrouwentoiletten, 1 herentoilet en 2 urinoirs.
Eigen meterkast			Minimaal 3 x 25 ampère aansluitingen, i.v.m. activiteiten (voldoende vermogen). Eigen beheer dat als er iets mis is, gelijk ingrijpen.
Totaal m ²	165,5	206	
Terras	40	40	Terras t.b.v. fietsenstalling, roken, tafels stoelen buiten zitten voor jongeren en vrijwilligers.

In Fuse mogen nu 180 bezoekers, maar dat leidt volgens het bestuur tot te veel drukte.

3.3. Uitgangspunten jongerenwerk

Uit verslag 21192-2018 - Jongerenwerk Bakel d.d. 30 maart 2021: Voor het jongerenwerk is het van belang dat er sprake is van een sfeervolle, passende en afsluitbare ruimte waar mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een film te kijken, te gamen of als jongeren onderling bij elkaar te zitten. Daarnaast is de wens om eet- en drinkmogelijkheden ter beschikking te hebben, bij voorkeur een bar.

Materialen zoals PlayStation worden door jongerenwerk zelf meegenomen. Indien een opslagmogelijkheid aanwezig is, is dit van meerwaarde. De gebruiksbehoefte is momenteel:

- 4 dagdelen verdeeld over middag en avond doordeweeks (na schooltijd, circa 16 uur per week)
- 6 keer een activiteit in het weekend (circa 6 uur per keer)

3.4. Uitgangspunten vastgoedbeleid

Op grond van gemeentelijk beleid⁵ heeft de gemeente een verantwoordelijkheid ten aanzien van huisvesting van maatschappelijke doelen (beleidsdoel 1). Jeugd en jongeren activiteiten komen in aanmerking voor huisvesting als de markt niet voorziet en indien zij een *aanzienlijk aantal jeugdleden* hebben. Het beleid kwantificeert dit niet. Hoe dan ook, niet de stenen maar de activiteiten zijn leidend in huisvestingsvraagstukken. Voor het huisvestingsvraagstuk van Fuse zijn de volgende beleidsdoelen relevant. De gemeente streeft naar:

- optimale benutting van accommodaties (beleidsdoel 2).
- het terugbrengen van de vastgoedportefeuille (beleidsdoel 3).
- clustering van verenigingen en stichtingen is voor de gemeente een maatregel om bij te dragen aan optimale benutting van accommodaties (pagina 9).
- Activiteiten en evenementen voor volwassenen (StreetRock, dartstoernooien, hokersavond, Time to Rock, Confusion) zijn wel beschouwd in het onderzoek naar (her)huisvesting, maar zijn niet te bezien als “gemeentelijke verplichting”.

3.5. Confrontatie en conclusies

Het huisvestingsvraagstuk van Fuse bestaat in feite uit twee delen. Ten eerste de huiskamer c.q. hangplek voor de Inloop: waar jeugd- en jongeren chillen, gamen en eten/drinken en waar zij ongezien en zonder overlast hun gang kunnen gaan. Ten tweede de activiteitenlocatie voor jeugd- en jongerenfeesten zoals Soos Place2B. Die activiteitenruimte wordt momenteel tevens benut voor feesten voor volwassenen. Dit inzicht in de activiteiten (paragraaf 1.2) en kennis van de uitgangspunten van Fuse m.b.t. huisvesting (paragraaf 2.1) wordt in deze paragraaf geconfronteerd, om te kijken of uitgangspunten doelmatig zijn in relatie tot het gebruik.

Functie	Aantal m ²		Gebruik	Benodigd Aantal m ²	Verschil
	Min	Wens			
Activiteitenlocatie met bar	100	140	Voor een activiteitenruimte kan 1 tot 1,5m ² per persoon worden aangehouden. Fuse heeft 60 tot 80 bezoekers bij jongerenactiviteiten: 120m ² volstaat.	120	-20
Kantoor	18	16	Het kantoor wordt gebruikt voor incidenteel vergaderen en niet om te werken (Arbo). NEN adviseert minimaal 2m ² per persoon voor vergader ruimte. Uitgaande van 6 bestuursleden is 12m ² voldoende.	12	-4
Voorraad	7,5	10	Gekoelde voorraad bij bar.	7,5	=
Opslag	40	40	Eigen opslag.	40	=
Toiletruimte			2 x damestoilet, 1 x herentoilet, 2 x urinoir. Uitgegaan van 2 x 8m ² .	16	=
Eigen meterkast				1	+1
TOTAAL	165,5	206		196,5	
Terras	40	40		40	=

Huisvesting van Fuse vraagt om een locatie van circa 200m². Met een activiteitenzaal van 100m² tot 120m² is er voldoende ruimte voor jongerenactiviteiten tot 80 bezoekers. De overige ruimten zoals kantoor, opslag, toiletten tellen op tot 76,5m². De programmering van Fuse biedt veel mogelijkheid voor gedeeld gebruik van alle ruimten. Een uitzondering hierop is de opslagruimte (40m²), hoewel de benodigde m² na sorteren van materialen hoogstwaarschijnlijk lager zal uitvallen. Het aantal m² is daarmee ruim meer dan de minimaal benodigde 165m² die Fuse heeft doorgegeven. Dit gegeven is niet kaderstellend, maar maakt wel onderdeel uit van de overwegingen m.b.t. locaties en accommodaties voor herhuisvesting.

⁵ <https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=gemertbakel&id=100035413>

3.6. StreetRock

Stichting StreetRock is een aan de organisatie en medewerkers van Fuse gelieerde stichting die het jaarlijkse evenement StreetRock organiseert. Voor het organiseren van dit evenement vinden zij momenteel onderdak in Fuse. Nu het pand verkocht gaat worden zoeken zij naar andere huisvesting, voornamelijk circa anderhalve week rondom het evenement. De organisatie van StreetRock heeft de volgende afmetingen en benodigdheden opgesomd:

- Vanaf de woensdag voor StreetRock tot en met de maandag na StreetRock het volledig afzetten en gebruikmaken van de ruimte in/rondom Dorpsstraat 25-27.
- 60m² gezamenlijke ruimte
- 2x bandruimte 8 personen
- 1x bandruimte 15 personen
- Kantoor (afsluitbaar)
- Terras (Tuin Olleke Bolleke)

Faciliteiten:

- 10m² Koelcel
- Koelkasten (ca. 800ltr)
- 40m² Tijdelijke opslag
- Kluis (op kantoor ruimte)
- Toiletgroep

Vanuit het oogpunt van het verlevendigen van het centrum van Bakel wordt het evenement lokaal een warm hart toegedragen. Evenwel is dit strikt genomen geen onderdeel van het huisvestingsonderzoek. De motie van 7 oktober 2021 steekt in op het jongerencentrum met jeugdwerk en Soos. Het beleid van de gemeente is om jeugd- en jongerenactiviteiten te huisvesten, dat geldt niet voor evenementen. In deze QuickScan is, mede op basis van overleg voorafgaande aan het onderzoek, wel opgenomen op welke wijze voor de editie 2022 in tijdelijke huisvesting kan worden voorzien. Dit is verwerkt in de bijlagen.

4. Analyse locaties

4.1. Locaties en wenselijkheid op voorhand

De gemeente, Fuse en Bakels Genot hebben in vanaf september t/m december 2021 veelvuldig overlegd. Partijen spreken in een overleg van 1 december 2021 af een aantal locaties te willen onderzoeken op haalbaarheid. De locaties en uitgangspunten voor huisvesting zijn op 22 december 2021 uitgebreid besproken met het bestuur van Fuse. Fuse heeft aangegeven dat er voor hen 5 serieus te overwegen opties zijn. In het kader van het herhuisvestingsvraagstuk is rondom de jaarwisseling gesproken met Round-up, De Doelen, De Kroon, het Parochiehuis, café-zaal 't Viltje/D'n Adder en het Jeugdhuis. Het resultaat van deze inventarisatie staat hieronder. De groen gearceerde locaties worden op haalbaarheid uitgewerkt.

	Locatie	Visie op realistische optie?			Opmerking
		Fuse	Gemeente	Eigenaar	
1	Parochiehuis	Ja	Ja	In overweging	Verbouwen, activiteiten aanbod aanpassen?
2	Jeugdhuis	Nee	Ja	In overweging	Zeer geschikte accommodatie, toets ligging i.r.t. risicocontouren en praktische mogelijkheden
3	D'n Adder	Nee	Ter overweging	Nee	Privaat, eigenaar heeft een bruikleenovereenkomst met de biljart die zelf voor alle inrichting en inventaris hebben gezorgd en betaald.
4	Round-Up	Ja	Ter overweging	In overweging	Verbouwen / deelgebruik, financiële impact nog niet nader bekend
5	De Doelen	Misschien	Ter overweging	Nee	Uitgebreide verbouwing
6	De Kroon	Misschien	Ter overweging	Nee	Geen interesse
7	MFA / 't viltje	Ja	Ja		Niet optimaal, in tijd ver weg
8	Variant 1	Nee	Ja	Ja	Conform inschrijving koop
9	Variant 2a	Nee	Ter overweging	Ter overweging	Beperkt realistisch, is in feite een verruiming van Variant 1. Niet gedetailleerd uitgewerkt.
10	Variant 2b	Nee	Ter overweging	Ter overweging	Beperkt realistisch, is in feite een verruiming van Variant 1. Niet gedetailleerd uitgewerkt.
11	Variant 3a	Nee	Ter overweging	Ter overweging	In uitwerking
12	Variant 3b	Ja	Ter overweging		In uitwerking
13	Variant 4	Ja	Ter overweging		In uitwerking
14	Werf en Doe mar wa	Nee	Nee	n.v.t.	Ligging i.r.t. risicocontouren en praktische mogelijkheden
15	IVN + ander verenigingen	Nee	Nee	n.v.t.	Ligging i.r.t. risicocontouren en praktische mogelijkheden
16	Woning	Nee	Nee	n.v.t.	Ligging i.r.t. risicocontouren en praktische mogelijkheden

Op basis van de inventarisatie zijn enkele NO GO's geconstateerd. Vooral als die zijn ingegeven doordat bijvoorbeeld de eigenaar niet wil meewerken, of er criteria zijn die huisvesting verhinderen. Die criteria staan los van visies of meningen over locaties en accommodaties.

4.2. Ruimtelijke en financiële uitwerking

In deze paragraaf worden de locaties uitgewerkt op de aanwezige ruimten/voorziening en benodigde aanpassingen. Tevens is een onderbouwing gemaakt van de (ver)bouwkosten⁶ om de locatie te laten voldoen aan de uitgangspunten. Het onderzoek is een QuickScan en financiële gegevens zijn ter indicatie. Het betreft globale bouwkosten⁷, exclusief bijkomende kosten en BTW etc.

Bouwkosten		nieuwbouw			renovatie		
	eenheid	laagste	top	hoogste	laagste	top	hoogste
Totaal bouwkosten excl. btw	€/m² BVO	€ 925	€ 1.320	€ 1.785	€ 410	€ 545	€ 685
Directe kosten per elementcluster							
Onderbouw	€/m ² BBO	€ 195	€ 575	€ 2.275	€ -	€ -	€ 10
Bovenbouw	€/m ² BVO	€ 190	€ 235	€ 780	€ -	€ 15	€ 30
Gevel	€/m ² BGO	€ 15	€ 40	€ 95	€ -	€ 30	€ 85
							€ 355
Inbouw	€/m ² BVO	€ 65	€ 135	€ 270	€ 30	€ 70	€ 270
W-installaties	€/m ² BVO	€ 95	€ 145	€ 175	€ 30	€ 145	€ 200
E-installaties	€/m ² BVO	€ 55	€ 85	€ 235	€ 45	€ 85	€ 260
T-installaties	€/m ² BVO	€ 5	€ 15	€ 35	€ -	€ 15	€ 35
Vaste inrichting	€/m ² BVO	€ 5	€ 10	€ 20	€ 5	€ 10	€ 20
Terrein	€/m ² kavel	€ 10	€ 35	€ 70	€ -	€ 35	€ 70
Indirecte kosten							
Algemene Uitvoeringskosten	% over directe kosten	7%	9%	12%	5%	7%	9%
Staartkosten	% over directe kosten	8%	11%	15%	8%	11%	15%

€ 984 per m²

€ 1.000 per m²

De inschatting van de verbouwkosten is afgerond € 1.000 per m². Het gaat hier om in pandige aanpassingen, waarbij onderbouw, bovenbouw, gevel en dak ongewijzigd blijven. Dit is niet vergelijkbaar met een bouwkostenraming per m². Die zal ook per locatie sterk verschillen. De monumentale status van gebouwen zoals die van Fuse of Parochiehuis is niet vergelijkbaar met 't Viltje, Round-up of bijvoorbeeld jeugdhuis.

4.3. Uitwerking locaties

In deze paragraaf worden de locaties uitgewerkt op de mate waarin zij invulling geven aan criteria zoals huisvestingsbehoeften Fuse, vastgoedbeleid gemeente Gemert-Bakel, maar ook de raming van de benodigde investering of beschikbaarheid van de locatie. Alle locaties worden beoordeeld op criteria zoals beschreven in bijlage 1. De score loopt van 1 (laag) naar 3 (gemiddeld) en 5 (hoog).

Locatie Parochiehuis

Locatie	Uitwerking
Parochiehuis	Het Parochiehuis heeft een oppervlakte van 610 m². Het gebouw is 412m² en dateert uit 1935. Het gebouw is goed onderhouden. De theaterzaal is 160m² inclusief podium (zaal 122,6m² en podium 36,1m²). Voorzieningen direct aan de zaal gelegen zijn: een bar 25,7m², keuken 7,8m² en berging (dubbele ruimte) 31m² en toiletgroep. Het parochiehuis beschikt over 4 vergaderruimten, geschikt voor bijvoorbeeld de bestuursoverleggen van Fuse. De theaterzaal is geschikt te maken voor jeugd- en jongeren activiteiten en zou ook ingezet kunnen worden voor pop/rock activiteiten. De vraag is dan op welke wijze de zaal tijdelijk aangepast kan worden met wanden, inrichting etc., omdat de theaterzaal ook voor andere doeleinden benut wordt.

⁶ Bronnen m2 locaties www.pdok.nl/viewer en www.planviewer.nl

⁷ Bronnen € kosten Arcadis Brochure Vormfactoren en kostenkengetallen 2019-2020 (map MFA)

Een bestuursvertegenwoordiger van het Parochiehuis stelt zich primair op het standpunt dat de accommodatie en de stichting er zijn voor het verenigingsleven in Bakel en dat zij graag over de mogelijkheden in gesprek gaan. Dit is in de regel dan een tijdelijke oplossing, omdat het Parochiehuis op de nominatie staat om her bestemd te worden na in gebruik name van de nieuwe MFA. Dan zal Fuse waarschijnlijk ook een andere locatie moeten vinden.

(Wordt nog nader besproken met het bestuur van het Parochiehuis!)

Globale inschatting verbouwingskosten:

Gezien de mogelijke ontwikkelingen m.b.t. het Parochiehuis liggen uitgebreide bouwkundige aanpassingen niet voor de hand. Voor de volledigheid is er wel een globale inschatting gemaakt:

Ruimte	Verbouw m ²
Activiteitenlocatie met bar	160m ²
Kantoor	0
Voorraad	0
Opslag	40m ²
Toiletruimte	0
Eigen meterkast	0
TOTAAL	200m ²
	€ 1.000
INSCHATTING	€ 200.000

Conclusie:

Het Parochiehuis kan waarschijnlijk met aanpassingen geschikt gemaakt worden voor Fuse. Het gebouw is bijna 90 jaar oud en afhankelijk van de aanpassing wordt met name de theaterzaal mogelijk wel minder inzetbaar voor andere activiteiten. Al met al is locatie Parochiehuis een minder optimale en duurzame variant.

Reactie Fuse	De Fuse vindt de grote theaterzaal ongezellig (geen identiteit en sfeer). Het DNA sluit niet aan bij jeugd en jongeren. De indruk bestaat dat ombouwen voor de Fuse moeilijk is. Het is te groot voor alleen de Fuse. Anderzijds zijn er wel mogelijkheden. Een eigen ingang, splitsing van theaterzaal, opties en in eigen beheer te exploiteren, dan ziet Fuse er mogelijkheden. Grote uitdaging om jeugd te enthousiasmeren daar activiteiten te organiseren. Ligging: wat buiten centrum en niet in lijn met eerdere uitspraken van gemeente (levendigheid naar centrum).	
Scores		
Beschikbaarheid	Verbouwing kost tijd dus geen oplossing voor korte termijn (< 3 maanden). Dus wel op lange termijn.	1
Gebruik	<u>Programmering:</u> De programmering van het Parochiehuis zit niet vol. Wel is de theaterzaal iedere donderdag bezet door Yoga (19:00-20:30) en dat knelt met de jongerenavond Fuse. In overleg is aanpassing van tijden wellicht mogelijk. Bijvoorbeeld het ombouwen van 1 van de 4 vergaderzalen tot huiskamer voor jongeren heeft geen consequenties voor planning van huidige gebruikers, maar wel degelijk effect. De huiskamer voor jongeren is bedoeld voor de activiteit Inloop. Dat is een variabele activiteit die lastminute wordt georganiseerd (deur openen en licht aan) en gepaard gaat met veel overlast (muziek, hard praten, etc.). Dergelijke activiteiten zijn minder goed "planbaar" voor het Parochiehuis. Aandachtspunt is dat bestaand gebruik (prikdienst, yoga, senioren gym) en de bestaande doelgroep (grotendeels senioren) niet aansluit bij jeugd- en jongeren activiteiten. <u>Ruimten en voorzieningen:</u>	3

	De (grote)theaterzaal moet verbouwd worden. Met name om sfeer te creëren. Voorzieningen zoals bar, opslag en toiletten zijn al aanwezig. En er zijn meerdere vergaderruimten voor het bestuur. Het Parochiehuis heeft geen eigen ingang (wens Fuse) en geen terras. Voornamelijk voor de activiteit Inloop moet rekening worden gehouden met een eigen ingang en maatregelen ter voorkoming van geluidsoverlast voor overige gebruikers van het Parochiehuis.	
Beleid	Fuse in Parochiehuis draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille. Aangezien het Parochiehuis eigendom van de gemeente is, draagt het scenario niet maximaal bij aan beleid. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Ligging	Locatie ligt in het centrum, netbuiten het Wilbertsplein Daarom de gemiddelde score (5).	5
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar vanuit centrum, lopend, fiets	5
Sociale veiligheid	Het Parochiehuis ligt aan de Gemertseweg. De bereikbaarheid vanuit het centrum is goed, hoewel het pad tussen het Sint Wilbertsplein en het Parochiehuis als minder sociaal veilig kan worden ervaren (weinig verlichting, beschutte plekken en bomen en gelegen aan achterzijde van bedrijvigheid). Daarom de gemiddelde score (3).	3
Kwaliteit/ uitstraling	Monumentaal pand, goed onderhouden, DNA sluit niet aan bij jeugd en jongeren. Vraagt uitermate goede verbouwing en marketing/communicatie om aansluiting jeugd/jongeren te maken. Anderzijds kan het Parochiehuis een onderscheidende kwaliteit zijn. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Planologisch	Enkelbestemming 1.75. Maatschappelijk: Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook <u>ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen</u> Bestemming sluit één op één aan: Daarom de hoogste score (5).	3
Financieel	Circa € 200.000	3
Duurzaamheid	Het aanpassen van Het Parochiehuis om Fuse te kunnen huisvesten is niet al te duurzaam. De omvang van activiteiten is beperkt en vergt toch aanpassing en investering in het Parochiehuis. Het Parochiehuis is als gebouw minder duurzaam dan alternatieve locaties. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Draagvlak	Het draagvlak onder de huidige gebruikers van het Parochiehuis is hoogstwaarschijnlijk laag. En dat geldt ook voor de direct omgeving. De burens, Wilbertsdries en de Bed and Breakfast. Daarom de laagste score (1).	1
Risico's	- Bouwkundig beperkt (monumentale status) - DNA Parochiehuis sluit niet aan bij jeugd- en jongeren - Overlast voor overige gebruikers	-10
Totaal		23
Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)		

Locatie Jeugdhuis

Locatie Jeugdhuis	Uitwerking																					
Het Jeugdhuis aan de Bernhardstraat 20 heeft een bvo van 620m² en ligt op loopafstand van het centrum, vlak bij de bossen en de Groene long. 't Jeugdhuis zelf bestaat uit één grote zaal (deelbaar in twee kleinere zaaldelen). Een vergaderruimte, keuken, twee toiletruimtes en een doucheruimte. Een ruimte om te hangen/ chillen is er niet. Die moet gerealiseerd worden of eventueel aangebouwd (met eigen ingang).																						
<u>Globale inschatting verbouwingskosten:</u>																						
<table><tr><th>Ruimte</th><th>Verbouw m²</th></tr><tr><td>Activiteitenlocatie met bar</td><td>0</td></tr><tr><td>Kantoor</td><td>0</td></tr><tr><td>Vorraad</td><td>0</td></tr><tr><td>Opslag</td><td>0</td></tr><tr><td>Toiletruimte</td><td>0</td></tr><tr><td>Eigen meterkast</td><td>0</td></tr><tr><td>TOTAAL</td><td>0</td></tr><tr><td></td><td>€ 1.000</td></tr><tr><td>INSCHATTING</td><td>0</td></tr></table>			Ruimte	Verbouw m ²	Activiteitenlocatie met bar	0	Kantoor	0	Vorraad	0	Opslag	0	Toiletruimte	0	Eigen meterkast	0	TOTAAL	0		€ 1.000	INSCHATTING	0
Ruimte	Verbouw m ²																					
Activiteitenlocatie met bar	0																					
Kantoor	0																					
Vorraad	0																					
Opslag	0																					
Toiletruimte	0																					
Eigen meterkast	0																					
TOTAAL	0																					
	€ 1.000																					
INSCHATTING	0																					
Reactie Fuse	Jeugdhuis ligt buiten het centrum en tegen de bossen. Schuin tegenover Marco Gas (veiligheid?). Pand is van Jong Nederland. In de locatie zijn al veel activiteiten. Past er nog wat naast? Er is geen drankvergunning. Qua sociale controle is de ligging onhandig (overlast burens). Veiligheid: jongeren van 12 jaar moeten daar naartoe. In centrum is die sociale controle er wel (veiligheid).																					
Scores																						
Beschikbaarheid	Verbouwing kost tijd dus geen oplossing voor korte termijn (< 3 maanden). Dus wel op lange termijn.	1																				
Gebruik	<u>Programmering:</u> De stichting heeft 80-85 jeugdleden tussen 4 en 16 jaar en organiseert zelf activiteiten. Veel buiten en in de wintermaanden veelal in de sportzaal van 't Jeugdhuis. De programmering is globaal: - Maandag 17:45-19:00 minioren (4 tot en met 7 jaar) - Dinsdag 19:30-21:00 senioren (13 tot en met 16 jaar) - Woensdag 18:30-20:00 maxioren (groep 4-5-6) - Donderdag 19:00-20:30 junioren (groep 7-8 + 1e brugklas) Activiteiten zijn o.a. met balspellen, film kijken, toneelstukjes en playbacken etc. En er wordt jaarlijks kamp georganiseerd. Stichting verhuurt de accommodatie ook voor georganiseerd Jeugdwerk, maar expliciet niet voor feesten of dergelijke. Stichting heeft een jonger en actiever publiek dan Fuse. In de Fuse zijn activiteiten voornamelijk gericht op hangen, chillen en feest. Het Jeugdhuis is meer gericht op doen, buiten en leren. De Stichting staat ervoor open om de Soos Place2B te huisvesten. Dat is per direct mogelijk. De Inloop is een bespreekpunt of hier inpandig of middels aanbouw in kan worden voorzien. De overige Fuse feestactiviteiten met alcohol zijn vergunning technisch niet mogelijk momenteel. Deze locatie leent zich er mogelijk voor de mobiele jongerenontmoetingsplek (JOP) hier bij te plaatsen.	3																				

	Ruimten en voorzieningen: In het Jeugdhuis zijn ruimten en voorzieningen aanwezig die aansluiten bij de behoefte(n) van Fuse. Specifiek voor de inloop (hangen, chillen) zal ruimten/voorzieningen gerealiseerd moeten worden. De organisatie van Jong Nederland Bakel bestaat uit 6 bestuursleden en 19 man leiding plus een groep vrijwilligers uit Bakel die hand- en spandiensten verrichten. De organisatie is zeer actief in het organiseren van activiteiten voor jeugd- en jongeren! De organisatie staat ook echt open om jeugd- en jongerenactiviteiten van Fuse te huisvesten.	
Beleid	Fuse in het Jeugdhuis draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille. Aangezien het Jeugdhuis eigendom van de stichting is (erfpacht), draagt het scenario niet maximaal bij aan beleid. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Ligging	Locatie ligt buiten de centrumschil. Daarom de laagste score (1).	1
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar vanuit centrum, lopend, fiets, maar wel enige afstand. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Sociale veiligheid	Het Jeugdhuis ligt aan de Bernhardstraat. De bereikbaarheid vanuit het centrum is goed, hoewel de afstand en wegvoorzieningen als minder sociaal veilig kan worden ervaren (weinig verlichting, beschutte plekken en bomen en gelegen aan achterzijde van bedrijvigheid). Aandachtspunt is tevens Marco Gas. Daarom de laagste score (1).	1
Kwaliteit/uitstraling	Het Jeugdhuis is goed onderhouden en al georiënteerd op jeugd en jongeren. De uitstraling van de accommodatie inclusief buitenruimte “ademt” actieve (buiten)activiteiten in plaats van hangen, chillen en feesten zoals in Fuse. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Planologisch	Enkelbestemming 1.75. Maatschappelijk: Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook <u>ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen</u> Bestemming sluit één op één aan: Daarom de hoogste score (5).	5
Financieel		3
Duurzaamheid	Het Jeugdhuis hoeft nauwelijks aangepast te worden en is daarom een duurzame oplossing van het huisvestingsvraagstuk. Daarom de hoogste score (5).	5
Draagvlak	Het draagvlak onder de huidige gebruikers (en ouders) van het Jeugdhuis is hoogstwaarschijnlijk laag. De doelgroep van het Jeugdhuis heeft andere kenmerken dan de doelgroep van de Fuse. Meest eenvoudig uitgelegd is dit actieve jeugd- en jongeren versus hangjeugd- en jongeren. En daar ligt een potentiële bottleneck. Hetzelfde geldt voor de direct omgeving die – gelet op eerdere klachten over overlast door jongeren – mogelijk hernieuwde bezwaren zien met de komst van Fuse. Daarom de laagste score (1).	3
Risico's	- Jongste jeugd en oudere jeugd onder 1 dak kan afstotende werking hebben, mede gezien de achtergrond van jongeren die nu in Fuse zitten - Overlast voor omgeving en overige gebruikers	0
Totaal		31
Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)		

Locatie Round up

Locatie Round up	Uitwerking																				
Round Up aan de Van de Poelstraat 13 heeft een oppervlakte van 472 m². Het gebouw is 362m² en dateert uit 1972. De zaal is circa 215m² en voorzien van eigen bar en voorraad. Er is een toiletgroep (2 dames, 1 heren en 5 urinoirs). Er is krachtstroom. Er is een eigen terras van circa 14m² (7m lang en 2m breed). De zaal moet worden verbouwd om Kantoor (12m²), Opslag (40m²) te realiseren. Globale inschatting verbouwingskosten: <table> <tr> <th>Ruimte</th><th>Verbouw m²</th></tr> <tr> <td>Activiteitenlocatie met bar</td><td>160m²</td></tr> <tr> <td>Kantoor</td><td>12m²</td></tr> <tr> <td>Voorraad</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Opslag</td><td>40m²</td></tr> <tr> <td>Toiletruimte</td><td>0</td></tr> <tr> <td>Eigen meterkast</td><td>0</td></tr> <tr> <td>TOTAAL</td><td>212m²</td></tr> <tr> <td></td><td>€ 1.000,-</td></tr> <tr> <td>INSCHATTING (gemaximeerd)</td><td>€ 212.000</td></tr> </table> Conclusie: De Round-Up kan met verbouwing geschikt gemaakt worden voor Fuse. Het gebouw is 50 jaar oud en de verbouwing is alleen om de locatie geschikt te maken voor Fuse voor: dit maakt een minder optimale en duurzame variant van locatie Round-up.		Ruimte	Verbouw m ²	Activiteitenlocatie met bar	160m ²	Kantoor	12m ²	Voorraad	0	Opslag	40m ²	Toiletruimte	0	Eigen meterkast	0	TOTAAL	212m ²		€ 1.000,-	INSCHATTING (gemaximeerd)	€ 212.000
Ruimte	Verbouw m ²																				
Activiteitenlocatie met bar	160m ²																				
Kantoor	12m ²																				
Voorraad	0																				
Opslag	40m ²																				
Toiletruimte	0																				
Eigen meterkast	0																				
TOTAAL	212m ²																				
	€ 1.000,-																				
INSCHATTING (gemaximeerd)	€ 212.000																				

Reactie Fuse	Fuse vindt de Round-Up een van de betere opties. Het is een Langgerechte locatie met eigen ingang. Klein podium, maar dat is mogelijk aan te passen. De zaal lijkt nu te lang/ log voor jeugd en jongeren. Het is een feestzaal, maar met verbouwing is sfeer te creëren. De sfeer die Fuse wil is die van Huiskamer: banken voor gamen. En makkelijk om te bouwen tot activiteitenlocatie (aanvullen hierboven bij functionele eisen).	
Scores		
Beschikbaarheid	Verbouwing kost tijd dus geen oplossing voor korte termijn (< 3 maanden). Dus wel op lange termijn. Round up is bereid om hele locatie beschikbaar te stellen voor StreetRock 2022. De locatie is beschikbaar voor Stichting StreetRock, maar niet voor Stichting Fuse, daarom niet de meest optimale uitwerking. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Gebruik	<u>Programmering:</u> De huidige programmering biedt ruimte voor Fuse. Enige knelpunt is de handboogvereniging (10-15 leden). <u>Ruimten en voorzieningen:</u> De zaal heeft een <i>oppervlakte van ca 100m2</i> (na te meten) en beschikking over een bar, toiletgroep (2 x dames, 1 x heren en 5 x urinoirs). Een kantoortje en opslag moeten gerealiseerd worden. De zaal heeft een eigen ingang (wens Fuse) en een terras voor de deur. Voornamelijk voor de activiteit Inloop moet rekening worden gehouden met een eigen ingang en maatregelen ter voorkoming van geluidsoverlast voor omwonenden. De ruimte is er om de accommodatie aan te passen aan de wensen van Fuse.	3

	Daarom de hoogste score (5). Geen solitair gebruik, eigen beheer of eigen sleutel.	
Beleid	Fuse in Round-Up draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille Daarom de hoogste score (5).	5
Ligging	Ligt in de binnenschil van het centrum Daarom de gemiddelde score (3).	3
Bereikbaarheid	Goed bereikbaar vanuit centrum, lopend, fiets Daarom de hoogste score (5).	5
Sociale veiligheid	Ligt wat buiten centrum, maar wel in een zone met veel bedrijvigheid/ woningen, (straat)verlichting et cetera. Daarom de hoogste score (5).	5
Kwaliteit/ uitstraling	De zaal moet worden aangepast om aan te sluiten bij de wensen van jeugd en jongeren. Gelet op de situering van de zaal – gekoppeld aan een café – heeft dat café ook een directe uitstraling op de jeugd- en jongerenactiviteiten. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Planologisch	Enkelbestemming Centrum A. Artikel 8.1 sub d “kleinschalige maatschappelijke voorzieningen” Bestemming sluit aan bij activiteiten Fuse. Daarom de hoogste score (5).	5
Financieel	Circa € 212.000	1
Duurzaamheid	Het aanpassen van Round-up om Fuse te kunnen huisvesten is geen duurzame oplossing. De omvang van activiteiten van Fuse is beperkt en vergt toch aanpassing en investering in de Round-up. De Round-up is als gebouw minder duurzaam dan alternatieve locaties. Omdat het gebruik van de Round-up monofunctioneel is/wordt met Fuse, scoort het op duurzaamheid een 1. Daarom de laagste score (1).	1
Draagvlak	Het draagvlak bij de Handboogvereniging is hoogstwaarschijnlijk laag, die moeten verhuizen. En het draagvlak onder direct omwonenden zal ook laag zijn. De snackbar is wellicht blij met de komst van jongeren. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Risico's	- Eigenaar wil voldoende ruimte houden om zelf feesten te organiseren - Overlast voor omwonendendirect in het centrum	-10
Totaal		27
<i>Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)</i>		

Locatie MFA 't Viltje

Locatie MFA 't Viltje	Uitwerking
De nieuw te realiseren MFA in 't Viltje zal – uitgaande van het voorkeursscenario – beschikken over de voorzieningen en het aantal m² dat Fuse nodig denkt te hebben. De programmering van de MFA is geen bottleneck want uit de tot nu beschikbare planning blijkt dat Fuse prima kan worden ingevoegd. <u>Globale inschatting verbouwingskosten:</u> Fuse krijgt onderdak in de MFA. Daarmee valt het huisvestingsvraagstuk Fuse onder de investeringsraming van de MFA. <u>Conclusie:</u> De MFA biedt ruimte voor jeugd en jongerencentrum Fuse. Vanuit inhoudelijk en financieel perspectief is dit een optimale situatie. Een eigen ingang is er niet. Dat uitgangspunt moet Fuse loslaten.	

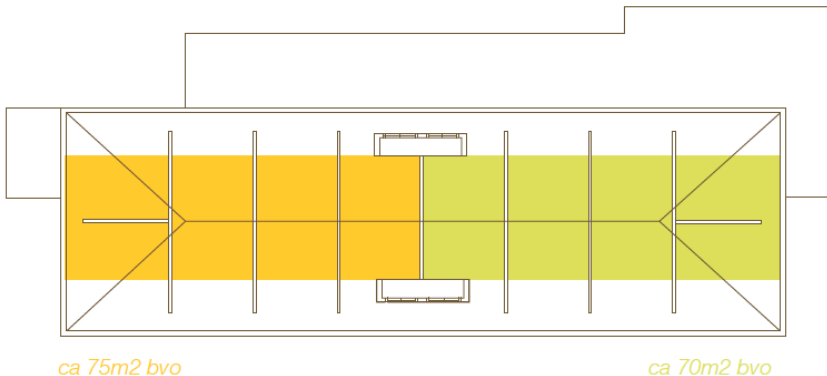
Reactie Fuse	De vraag is of de MFA en zo ja wanneer gaat komen. De Fuse zou hier kunnen, maar wel met eigen ruimte in eigen beheer. We hebben nooit gezegd dat het per definitie geen optie is, maar we willen goed weten wat men krijgt en wat mee kan aan activiteiten. Voor de langere termijn mogelijk oplossing, maar niet voor korte termijn. 't Viltje is ondernemer en niet interessant als plek voor De Fuse	
Scores		
Beschikbaarheid	Beschikbaarheid afhankelijk van andere ontwikkelingen (o.a. MFA). De MFA is sowieso geen oplossing voor korte termijn (< 3 maanden). Mogelijk wel op lange termijn. Daarom de gemiddelde score (3).	1
Gebruik	<u>Programmering:</u> De programmering van de MFA zoals die is beoogd zit volgens de haalbaarheidsstudie flink vol. De gymzaal is niet geschikt voor Fuse. De multifunctionele zaal op de begane grond mogelijk wel: daar is vrijdagavond nog ruimte voor Soosavonden. En op donderdagavond staat de activiteit "kaarten" uit de Wilbertsdries ingeroosterd; die activiteit kan worden verschoven naar de kleine mf-zaal (56m ²), zodat de Fuse dan Jongerenavond kan organiseren op de begane grond. Alternatief is nog de foyer met lounge-ruimte (100m ²). Kortom: de activiteiten van Fuse passen donderdag- en vrijdagavond in de MFA. De activiteit Inloop zoekt een huiskamer voor jongeren, waar zij naar binnen kunnen en met een druk op de kop muziek tv, games en eten/drinken hebben. De inloop is een variabele activiteit die lastminute wordt georganiseerd (deur openen en licht aan) en gepaard gaat met veel overlast (muziek, hard praten, etc.). Dergelijke activiteiten zijn minder goed "planbaar" voor de MFA en hebben impact op overige gebruikers. <u>Ruimten en voorzieningen:</u> De MFA krijgt een foyer met bar en lounge-ruimte (huiskamer) van 120m ² en twee mf-ruimten: zaal 1 deelbaar in 2 ruimten op de begane grond (147m ²) en zaal 2 op de verdieping (56m ²). Beide zalen hebben opslag van resp. 65m ² en 27m ² . En er is een vergaderruimte van 27m ² . De MFA heeft geen eigen ingang (wens Fuse), maar wel een terras 116m ² . Qua gebruik ziet het er naar uit dat Fuse ingevoegd kan worden in de MFA. Daarom score (3).	3
Beleid	Fuse in MFA/ 't Viltje draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille Daarom de hoogste score (5).	5
Ligging	Ligt in de kern van het centrum Daarom de hoogste score (5).	5
Bereikbaarheid	Zeer goed bereikbaar in centrum, lopend, fiets Daarom de hoogste score (5).	5
Sociale veiligheid	Ligt in het centrum. Daarom de hoogste score (5).	5
Kwaliteit/uitstraling	De nieuwe MFA is modern, kan goed aansluiten bij kwaliteitwensen van huurders en gebruikers. De uitstraling van een nieuwe accommodatie is goed, hoewel de MFA minder tot geen ruimte biedt voor exclusiviteit voor de Fuse. Minder passend bij de gewenste uitstraling voor jeugd en jongeren (kroeg) Daarom de gemiddelde score (3).	5
Planologisch	Enkelbestemming Centrum A. Artikel 8.1 sub d "kleinschalige maatschappelijke voorzieningen". Wel nog diverse stappen te gaan, inclusief onzekerheden in tijd, planning, financiën en eindresultaat op dit moment. Bestemming sluit aan bij activiteiten Fuse. Daarom score (3).	3
Financieel	Geïntegreerd in MFA-projectbudget (hoge waardering), zal leiden tot huursom Fuse (lagere waardering)	3
Duurzaamheid	De MFA wordt duurzaam gerealiseerd. En het multifunctionele karakter van de MFA draagt bij aan de hogere score.	5

	Daarom de hoogste score (5).	
Draagvlak	De gebruikers van de MFA zullen de Fuse zien als één van de bewoners. De MFA wordt de huiskamer voor jong en oud. Fuse heeft zich nog niet achter dit idee geschaard, verminderd draagvlak. Voor andere partijen en gemeente geldt een hoger draagvlak. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Risico's	- Jongeren voelen zich niet thuis in MFA (gezien door bekenden) - Overlast voor overige gebruikers - Risico's zijn in de ontwikkeling en realisatie te ondervangen - Risicoberekening in doorlooptijd en reële beschikbaarheid op korte termijn (nu geen oplossing)	-10
Totaal	Hoge score voor permanente huisvesting, geen oplossing korte termijn	31
<i>Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)</i>		

4.4. Varianten locatie Dorpstraat 25-27

De locaties die worden beoordeeld op de uitgangspunten zijn Variant 1, Variant 3b en Variant 4. Fuse en Bakels Genot hebben in een eerder stadium te kennen gegeven dat variant 4 voor hen als voorkeursvariant geldt. De varianten 2a en 2b zijn wel in beeld gebracht, maar kunnen eigenlijk bij beide organisaties (en nog nadrukkelijker bij Fuse) niet op draagvlak rekenen. Variant 1 is de variant zoals die in de aanbidding van Bakels Genot is opgenomen. De gemeente heeft dit plan bij gunning geaccepteerd.

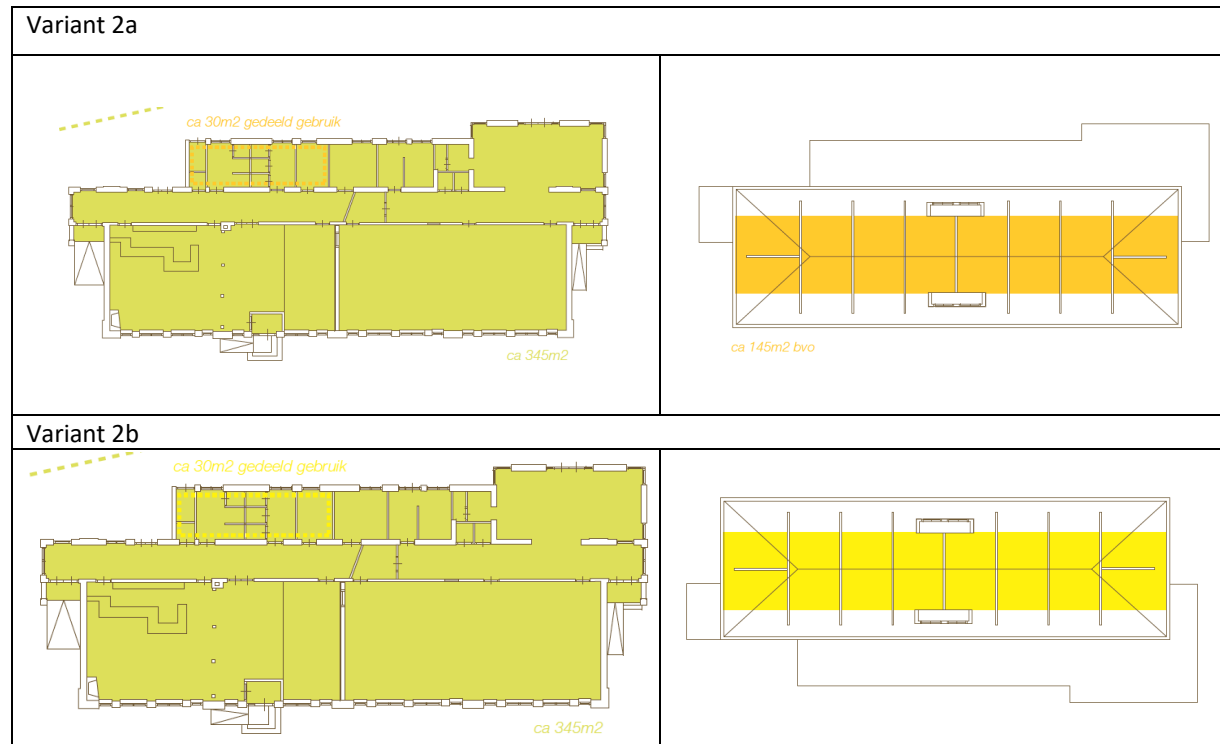
Locatie Variant 1

Reactie Fuse	Een plek op de zolder, daar voelt Fuse zich niet in meegenomen. Voor een paar momenten in week is er dan plek voor jongeren op zolder. Maar er is geen plek voor andere activiteiten, Soos, pop/rock et cetera. De vraag is of je überhaupt op zolder mag zitten met meer dan 10/20/50 kinderen (brandveilig?). Het is een monumentaal pand. In het Bidbook staat jongerenwerk in genoemd, maar de aantallen sluiten niet aan bij de Soos (daar komen 80 man op af).	
	 ca 75m2 bvo ca 70m2 bvo	
Scores		
Beschikbaarheid	Beschikbaarheid afhankelijk van andere ontwikkelingen (o.a. verbouwing). Verbouwing neemt tijd in beslag. Geen tijdelijke oplossing (< 3 maanden), maar zeker wel voor de lange termijn. Daarom de score (3).	5
Gebruik	<u>Programmering:</u> <u>Ruimten en voorzieningen:</u> De ruimte in Variant 1 is geschikt voor een deel van de jeugd- en jongerenactiviteiten: de Inloop (hangen, gamen, kleine bijeenkomsten). Maar een zolder is ongeschikt voor activiteiten met meer bezoekers zoals Soos Place2B en überhaupt minder toegankelijk voor minder validen.	1

	Qua gebruiksmogelijkheden is locatie variant 1 niet optimaal. Daarom de gemiddelde score (3).	
Beleid	Fuse in locatie Bakels Genot draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille. Risico op verlies van activiteiten en mogelijkheden voor fuse en organisaties. Daarom de gemiddelde score (3).	3
Ligging	Ligt in de kern van het centrum. Daarom de hoogste score (5).	5
Bereikbaarheid	Zeer goed bereikbaar in centrum, lopend, fiets. Daarom de hoogste score (5).	5
Sociale veiligheid	Ligt in het centrum. Sociale veiligheid is goed. Daarom de hoogste score (5).	5
Kwaliteit/ uitstraling	De nieuwe locatie Bakels Genot is modern, kan goed aansluiten bij kwaliteitswensen van huurders en gebruikers. De uitstraling van een nieuwe accommodatie is goed en de ruimte voor Fuse biedt mogelijkheden voor "couleur locale" van Fuse. Daarom de hoogste score (5).	5
Planologisch	Enkelbestemming 1.75. Maatschappelijk: Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook <u>ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen</u>	5
Financieel	n.v.t., opgenomen in bod Bakels Genot	5
Duurzaamheid	n.v.t., opgenomen in bod Bakels Genot	5
Draagvlak	Deels bij Bakels Genot, absoluut niet bij Fuse	1
Risico's	- Risico van (on)mogelijkheden om juiste accommodatie en inrichting te kunnen bewerkstelligen op de zolder - Biedt Fuse geen oplossing Blijvend afbreukrisico	-20
Totaal		23
Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)		

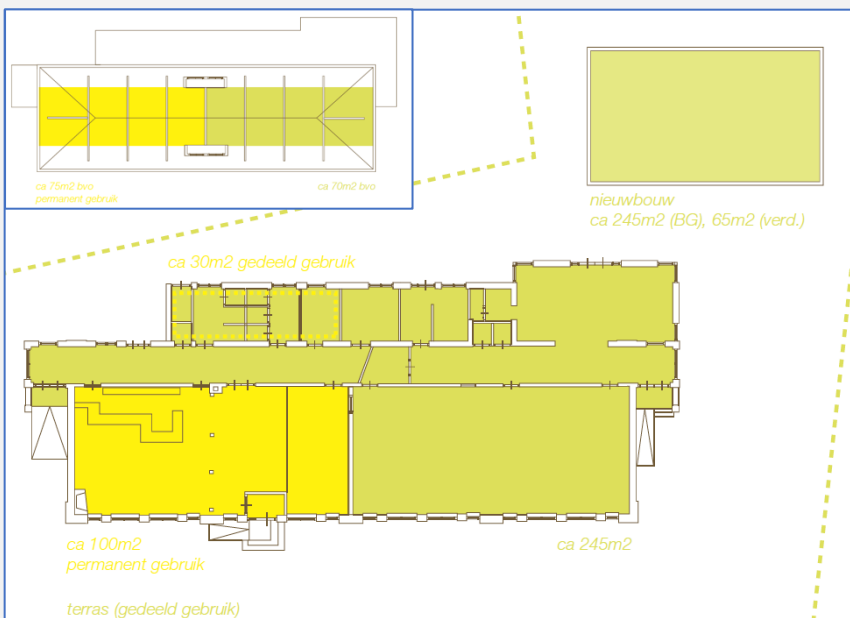
Locatie Variant 2a en Locatie Variant 2b

Deze varianten, ook opgesteld door Bakels Genot in overleg met Fuse, houden in er beneden een ruimte is voor gedeeld gebruik en op zolderruimte voor Fuse al dan niet inclusief jeugd- en jongerenwerk. Voordelen zijn dat de huisvesting dan in het bestaande pand is, maar er is nauwelijks ruimte voor alle activiteiten van Fuse. Ook zijn er (veel) bouwkundige aanpassingen noodzakelijk. Deze variant is wel in beeld gebracht, maar heeft niet de voorkeur van Fuse en Bakels Genot.



In relatie tot de inventarisatie en analyse die in het kader van deze QuickScan zijn verricht, bieden varianten 2a en 2b onvoldoende perspectief voor geschikte huisvesting en zijn het eigenlijk afgeleide varianten van Variant 1.

Locatie Variant 3a

Reactie Fuse	Voor Fuse is variant 3A optie. Jongeren vinden het prima om niet in levendigheid te zijn, ruimte achter Fuse voor jongeren is prima. Fuse blijft in huidige pand. De gang, toiletten etc. worden gedeeld met Bakels Genot. Er moet ook nieuwbouw komen. Fuse dacht dat aan straatkant meer levendigheid zou moeten komen. Variant 4 heeft dan de voorkeur voor de levendigheid.	
		
Scores		
Beschikbaarheid	Beschikbaarheid afhankelijk van andere ontwikkelingen (o.a. verbouwing). Verbouwing neemt tijd in beslag. Geen tijdelijke oplossing (< 3 maanden), maar voor de lange termijn.	5
Gebruik	<u>Programmering</u> <u>Ruimten en voorzieningen:</u> De ruimte in Variant 3A is geschikt voor een deel van de jeugd en jongerenactiviteiten (hangen, gamen, kleine bijeenkomsten). Maar een zolder is ongeschikt voor i) grotere activiteiten, ii) minder validen.	3
Beleid	Fuse in locatie Bakels Genot draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille	5
Ligging	Ligt in de kern van het centrum	5
Bereikbaarheid	Zeer goed bereikbaar in centrum, lopend, fiets	5
Sociale veiligheid	Ligt in het centrum.	5
Kwaliteit/ uitstraling	De nieuwe locatie Bakels Genot is modern, kan goed aansluiten bij kwaliteitswensen van huurders en gebruikers. De uitstraling van een nieuwe accommodatie is goed en de ruimte voor Fuse biedt mogelijkheden voor "couleur locale" van Fuse.	5
Planologisch	Enkelbestemming 1.75. Maatschappelijk: Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook <u>ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen</u>	5
Financieel	Ntb	3
Duurzaamheid	Ntb	3
Draagvlak	Beperkt bij Fuse en Bakels Genot	1

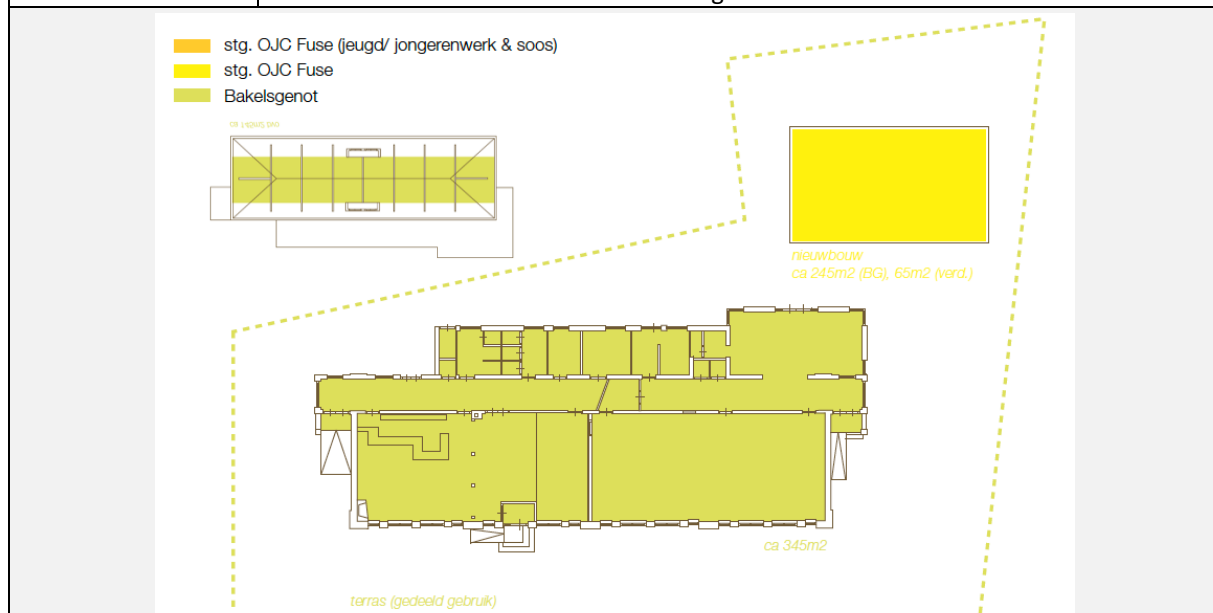
Risico's	- Blijvend afbreukrisico - Geen integrale oplossing - Risico iets minder hoog dan varianten 1, 2a en 2b	-10
Totaal		35
Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)		

Locatie Variant 3b

Zie variant 3A. Voor Fuse is variant 3B een tijdelijke oplossing ter overbrugging naar de vaste locatie (variant 4 of andere locatie).

Locatie Variant 4

Reactie Fuse	Voor Fuse is variant 4 voorkeursoptie. Jongeren vinden het prima om niet in levendigheid te zijn, ruimte achter Fuse voor jongeren is prima. Fuse blijft in huidige pand. De gang, toiletten etc. worden gedeeld met Bakels Genot. Er moet ook nieuwbouw komen. Fuse dacht dat aan straatkant meer levendigheid zou moeten komen. Variant 4 dan beter voor levendigheid.
--------------	--



Scores		
Beschikbaarheid	Beschikbaarheid afhankelijk van andere ontwikkelingen (o.a. verbouwing). Verbouwing neemt tijd in beslag. Geen tijdelijke oplossing (< 3 maanden), maar voor de lange termijn.	3
Gebruik	<u>Programmering</u> <u>Ruimten en voorzieningen:</u> De ruimte in Variant 4 is geschikt voor een deel van de jeugd en jongerenactiviteiten (hangen, gamen, kleine bijeenkomsten). Maar een zolder is ongeschikt voor i) grotere activiteiten, ii) minder validen.	5
Beleid	Fuse in locatie Bakels Genot draagt bij aan uitgangspunten Vastgoedbeleid: optimale benutting accommodaties, verkleinen vastgoedportefeuille	5
Ligging	Ligt in de kern van het centrum	5
Bereikbaarheid	Zeer goed bereikbaar in centrum, lopend, fiets	5
Sociale veiligheid	Ligt in het centrum.	5
Kwaliteit/ uitstraling	De nieuwe locatie Bakels Genot is modern, kan goed aansluiten bij kwaliteitswensen van huurders en gebruikers. De uitstraling van een nieuwe accommodatie is goed en de ruimte voor Fuse biedt mogelijkheden voor "couleur locale" van Fuse.	5

Planologisch	Het pand aan de Dorpsstraat 25-27 heeft een monumentenstatus. Dit houdt in dat voor een het bouwen, verbouwen, wijzigen van gebruik of afwijken van de bestemming een proces met Rijksdienst Cultureel Erfgoed moet worden doorlopen. In de meest gunstige geval doorlooptijd van 6 weken. En in ongunstige geval 26 weken. Mogelijke opties om cf. nieuwe omgevingswet “in tijdelijkheid” voor ca. 10-25 jaar te realiseren. Meer informatie in bijlage 4.	1
Financieel	Een eerste aanname is een bandbreedte van de bouwsom van circa € 540.000 bij 200m² (à € 2.700 per m²). Bij een rijksmonument moet een bijgebouw passend zijn bij het hoofdgebouw en gelden diverse kaders en regels. De bouwkostenraming kan variëren. Op basis van overleg met Bakels Genot geldt het scenario dat zij als initiatiefnemer/ontwikkelaar zog dragen voor de realisatie. De gemeente treedt dan op als (vaste) huurder, waarbij de gemeente de te huren ruimten toewijst aan (o.a.) Fuse. Voor een primaire berekening is het maatschappelijk vastgoedtarief van de gemeente benut à 90 euro per vierkante meter. Dit is overigens een tarief voor jaarrond gebruik. In het geval van variant 4 zou sprake kunnen zijn van deelgebruik door Bakels Genot op de momenten dat de gemeente geen activiteiten inplant of in gebruik heeft. Een globale schatting op basis van 200m² is dan een jaarhuurtarief van circa € 18.000. Wat daarbij inclusief of exclusief is, is nog nader te bepalen. Voor een eerste vaste huurtermijn wordt in overleg 10 jaar aangehouden. Onbekend is nog of voorzien wordt in een tijdelijke accommodatie of een gebouw met een permanente status. Het gemeentelijk beleid is er overigens op gericht om geen medewerking te verlenen aan tijdelijke of semi-permanente bebouwing.,	1
Duurzaamheid	N.t. b	5
Draagvlak	- Hoog draagvlak bij Fuse en Bakels Genot - Inhoudelijk draagvlak bij gemeente, financiële consequenties nog draagvlak voor te creëren en mandaat te verkrijgen bij de raad	5
Risico's	- Risico m.b.t. doorlooptijd en financiële kaders waar het vergunningen en rijks monumentale status betreft - Heft afbreukrisico op	-10
Totaal		35
<i>Scorematrix 1 – 3 – 5 (1 is laag, 3 is gemiddeld, 5 is hoog)</i>		

4.5. Varianten 3b en 4 i.r.t. koopovereenkomst Bakels Genot

Parallel aan de QuickScan naar de huisvesting van Fuse zijn Bakels Genot en de gemeente in overleg over de concept-koopovereenkomst. Daar wordt ook rekening gehouden met de opzegtermijn van de bruikleen van Fuse t/m 30 juni 2022, de aangezegde ontruiming per 1 juli 2022 en het effect dat dat heeft de doorlooptijd. In eerste instantie is vooral gekeken op welk wijze Bakels Genot na overdracht van het pand al toegang zou hebben en Fuse nog steeds haar donderdag- en vrijdagactiviteiten kon aanhouden. Sinds de coronatijd is het inloopgebruik echter verhoogd. Het is de vraag óf en hoe die inloop kan blijven behouden als Bakels Genot en Fuse gezamenlijk het pand in gebruik willen hebben tot 30 juni 2022. Voor de periode daarna geldt dat direct in juli het evenement StreetRock geagendeerd is. Voor de Fuse activiteiten inclusief StreetRock is er dan een mogelijk om conform variant 3b en variant 4 hun huisvesting aan de Dorpsstraat 25-27 te behouden. Of: er moet andere huisvesting zijn.

De voorkeursvariant van Fuse is de combinatie van varianten 3b en variant 4. Bakels Genot is bereid dit te faciliteren, onder nader uit te werken voorwaarden die integraal deel uitmaken van de koopovereenkomst. Daarom is voor de uitwerking ook tijd nodig. Variant 3b houdt in dat Stichting Fuse inclusief alle betrokken activiteiten en Stichting Streetrock tijdelijk gehuisvest blijft in de Dorpstraat 25-27. Bakels Genot en de gemeente streven naar een voorspoedige afwikkeling van de koopovereenkomst. Met de varianten 3b en 4 in gedachten, is Bakels Genot bereid om medewerking te verlenen om Fuse inclusief StreetRock in het huidige pand te behouden totdat het bijgebouw gereed is. De exacte vorm en omstandigheden zijn in dat geval mede afhankelijk van onder andere de verbouwingsplannen van Bakels Genot. Interne verhuizingen en/of bouwoverlast kunnen tot de mogelijkheden behoren. Die situatie is tijdelijk totdat er een bijgebouw is gerealiseerd op hetzelfde perceel, ongeveer tussen Dorpstraat 27 en de Mariagrot.

De realisatie van het bijgebouw is variant 4. Deze ontwikkeling wordt in dat geval geheel door de initiatiefnemer/ ontwikkelaar Bakels Genot ter hand genomen. De rol van de gemeente is die van huurder. Bakels Genot verhuurt het bijgebouw voor een periode van minstens/initieel 10 jaar aan de gemeente. De huursom is in deze fase gebaseerd op de oppervlakte (geraamd BVO circa 200-250m²) tegen het gemeentelijk vastgestelde maatschappelijk huurtarief van € 90,- per m². Het financiële effect voor de gemeente is bij de varianten 3b en 4 een huursom van circa € 18.000 tot € 22.500 per jaar voor minstens 10 jaar en mogelijk structureel.

Voor de uitwerking hiervan gelden diverse voorwaarden, bepalingen en voorbehouden:

- Het gebouw aan de Dorpstraat 25-27 is een Rijksmonument. Het aanvragen van vergunningen en wijziging van het bestemmingsplan, binnen welke regeling dan ook, zijn voorbehouden aan Bakels Genot. De gemeente verleent medewerking aan het volgen van zo eenvoudig mogelijke procedures en efficiëntie in doorlooptijd.
- De status van Rijksmonument en het bestemmingsplan kan leiden tot ruimtelijke en planologische procedures. Er kleven daarom onzekerheden aan het te realiseren bijgebouw ten aanzien van de exacte doorlooptijd en financiële consequenties.
- Voorgesteld wordt dat er tijd wordt geboden om de variant 3b te activeren in relatie tot het verder gedetailleerd uitwerken van variant 4, met dien verstande:
 - Dat als variant 4 toch niet opportuun blijkt, er alsnog vervangende permanente huisvesting wordt gevonden voor Fuse.
 - Het besluit /mandaat van de gemeenteraad gemaximeerd is tot bijvoorbeeld € 22.500 en dat bij voorziene wijziging hiervan dit opnieuw aan de raad wordt voorgelegd.
 - Overige huurvoorwaarden en (mede) gebruiksregels of onderverhuur dienen te worden uitgewerkt en vastgelegd. Er is nu gerekend met een all-in huursom. Onderverhuur aan Bakels Genot en/of deelgebruik door andere maatschappelijke organisaties leiden tot inkomsten aan de gemeentezijde of een vermindering van de jaarlijkse huursom aan Bakels Genot naar rato.

Bij akkoord op deze voorkeursvariant wordt per ommegaande inzet gepleegd door Stichting Fuse, Bakels Genot en de gemeente om de varianten 3b en 4 te realiseren. Mocht dit door omstandigheden niet lukken, dan kan worden overgeschakeld op alternatieven, te weten (1) de huisvesting bij het jeugdhuis, (2) het Parochiehuis, (3) Round Up en/of café-zaal 't Viltje.

In het geval van Round-Up en/of café-zaal 't Viltje doet zich de situatie voor dat mogelijk niet alle activiteiten (op één locatie) kunnen worden gehuisvest. Ook is er in die locaties sprake van huur en daarmee niet van eigen beheer, onbeperkte toegang etc. Voor de langere termijn is de MFA Bakel een kansrijke locatie.

StreetRock

Voor de editie van StreetRock 2022 zijn er op basis van de QuickScan qua huisvesting geen belemmeringen voor Stichting StreetRock. Het lijkt haalbaar en wenselijk om de organisatie van

StreetRock 2022 tot na het evenement te kunnen huisvesten en rondom het gebouw van de Dorpstraat 25-27. Zonder te verhuizen dus en in lijn met variant 3b.

Mocht dat onverhoopt door welke omstandigheid dan ook anders lopen, dan biedt café-zaal 't Viltje de medewerking StreetRock-editie van 2022 te huisvesten in haar feestzaal. De mogelijke incidentele extra kosten hiervan zijn te overzien. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn deze extra kosten te compenseren, waarbij het aannemelijk geacht wordt dat een budget van circa € 5.000,- tot € 10.000 realistisch en ruimschoots voldoende zal zijn. De compensatie vindt plaats op basis van werkelijke extra kosten bij verrekening achteraf, conform de in januari 2022 door StreetRock en 't Viltje opgestelde ramingen. De locaties Round-Up aan de Van der Poelstraat 13 en ook het Parochiehuis zijn extra back-up mogelijkheden. Deze locaties liggen niet direct aan het Wilbertsplein en financiële consequenties zijn nog niet voorhanden. Vooralsnog worden deze locaties niet nader gekwantificeerd, gezien de kansrijke scenario's in de Dorpstraat 25-27 of Dorpstraat 22-24.

4.6. Gemeentelijke gebouwen Geneneind

Nabij het sportpark Geneneind heeft de gemeente meerdere gebouwen in eigendom. Dit zijn gemeentewerf, het verenigingsgebouw van Doe-mar-wa, de locatie van IVN en andere verenigingen. Deze locaties en gebouwen zou de gemeente over kunnen beschikken, ware het niet dat er sprake is van doorlopend gebruik en bezetting. Het vrijmaken van deze ruimten betekent per definitie dat voor deze organisaties eveneens een (her)huisvestingsvraagstuk gaat ontstaan.

Meer harde omgevingskaders zijn de vigerende bestemmingsplannen en bedrijfsmatige vergunningen. Het is bekend dat er vanwege bedrijfsactiviteiten direct in de omgeving sprake is van zogenaamde risicocontouren. Die contouren houden in dat er binnen een cirkel waar ook de genoemde gebouwen in liggen, rekening moet worden gehouden met activiteiten, doelgroepen en populatie. Een toename van het aantal jeugdigen en jongeren in die contour is niet onverkort gewenst of toegestaan. Dit wordt momenteel in breder verband in beeld gebracht met o.a. de omgevingsdienst. Evenwel is duidelijk dat deze locaties op korte termijn per definitie niet in aanmerking kunnen komen voor de huisvesting van (alle) activiteiten van Fuse. Voor alleen de pop rock activiteiten is het mogelijk wel geschikt, maar dan zou een afweging van populatie en doelgroepen nog moeten worden gemaakt.

Met betrekking tot de woning in het gebied gelden dezelfde contouren voor populatie, doelgroepen en activiteiten, daarbij is de woning momenteel anti-kraak en is bij inspectie gebleken dat de verbouwingsaanpassingen voor de doelgroep jeugd en jongeren op voorhand al te intensief en duur worden ingeschat. Vanuit Fuse is voor geen van deze locaties een positief geluid te horen op vrijwel alle criteria. Derhalve worden deze locaties en gebouwen zowel voor de korte termijn als de langere termijn niet verder uitgewerkt. Het jeugdhuis wel, deze past binnen haar bestemming, activiteiten, doelgroepen c.q. populatie al binnen de risicocontour.

4.7. Raming score wenselijkheid locaties

Onderstaande tabel geeft een indicatie van de uitkomsten van de QuickScan. Die score dient te bezien in de beschikbaarheid op korte termijn en/of de oplossing in huisvesting met een tijdelijk karakter of juist permanent.

- Reële tijdelijke oplossingen zijn: Jeugdhuis, Round-up, Parochiehuis of Variant 3b
- Reële permanente oplossingen op relatief korte termijn zijn: variant 3b+ variant 4, het jeugdhuis en mogelijk het Parochiehuis.
- Langere termijn oplossingen zijn: het Parochiehuis en de nieuwe MFA

Wat toegevoegd kan worden aan de beoordeling tot nu toe is een wegingsfactor of meerdere wegingsfactoren. Het is lastig om bijvoorbeeld draagvlak een wegingsfactor toe te kennen, want wat wel/niet draagvlak heeft bij Fuse heeft mogelijk precies tegenovergesteld wel/niet draagvlak bij bijvoorbeeld de gemeente of particuliere/private eigenaren van locaties. Aan planologische en ruimtelijke risico's zijn wel wegingsfactoren toe te kennen, evenals aan bijvoorbeeld overlast voor omwonenden en financiële zaken.

Nr	Locatie	Adres	Beschikbaarheid	Gebruik	Beleid:	Ligging	Bereikbaarheid	Sociale veiligheid	Kwaliteit / uitstraling	Planologisch	Financieel	Duurzaamheid	Draagvlak	Risico's	Aantal punten
1	Variant 3a	Dorpsstraat 25-27	5	3	5	5	5	5	5	5	3	3	1	-10	35
2	Variant 4	Dorpsstraat 25-27	3	5	5	5	5	5	5	1	1	5	5	-10	35
3	MFA / 't viltje	Dorpsstraat Viltstraat	1	3	5	5	5	5	5	3	3	5	3	-10	33
4	Jeugdhuis	Bernhardstraat 20	1	3	3	1	3	1	3	5	3	5	3	0	31
5	Round-Up	van de Poelstraat	3	3	5	3	5	5	3	5	1	1	3	-10	27
6	Variant 1	Dorpsstraat 25-27	5	1	3	5	5	5	5	5	5	5	1	-20	25
7	Parochiehuis	Gemertseweg	1	3	3	5	5	3	3	3	3	3	1	-10	23

4.8. Conclusie m.b.t. locaties & accommodaties

Er zijn diverse opties. Een eerste beoordeling van diverse criteria is ter indicatie opgenomen. Daarbij is het van belang rekening te houden met scenario's die op korte termijn relevant kunnen zijn of juist alleen op de langere termijn. Daarnaast zijn de financiële en overige (ruimtelijke en planologische) aspecten van invloed. Niet alle scenario's kunnen daarom één op één met elkaar worden vergeleken. Evenwel wordt in deze QuickScan als voorkeursvarianten benoemd:

1. Dorpsstraat 25-27 conform variant 3b en variant 4: Tijdelijke en/of permanent Fuse inclusief jeugd- en jongerenwerk, Soos en StreetRock;
2. Jeugdhuis: permanente herhuisvesting Stichting Fuse inclusief inloop;
 - a. inclusief organisatie StreetRock in voorbereidingsfase
 - b. inclusief tijdelijke evenementenlocatie in feestzaal 't Viltje tijdens evenement
3. (Semi-)permanent: Parochiehuis of Round-Up (inclusief StreetRock)
4. Tijdelijk café-zaal 't Viltje soos en StreetRock, jongerenwerk excl. overige St. Fuse activiteiten
5. Alternatief structureel opname in de MFA
 - a. Structureel in Round Up of Parochiehuis (zo lang als het Parochie nog niet verkocht is).

Bijlage 1: Toelichting scores

De locaties worden beoordeeld op criteria. Elk criterium krijgt een score 1, 3 of 5 waarbij 1 de laagste en 5 de hoogste score is. De beoordeling is een weging van het geheel, ter illustratie: het draagvlak is heel hoog bij de gemeente (5), maar niet bij Fuse (1), wat dan resulteert in een 3. De beoordeling is geen wetenschappelijke afweging, maar een manier om transparant en uitlegbaar tot een voorkeur te komen.

Toelichting criteria:		toelichting score 1	toelichting score 3	toelichting score 5
Beschikbaarheid	Per datum: Is de locatie beschikbaar op korte termijn (< 3 maanden) of op lange termijn (> 3 maanden)? Is de locatie beschikbaar voor tijdelijke huisvesting of permanente huisvesting?	Locatie niet op korte termijn beschikbaar en/of niet op lange termijn beschikbaar.	Locatie mogelijk op korte termijn beschikbaar en/of mogelijk op lange termijn beschikbaar.	Locatie op korte termijn beschikbaar en/of op lange termijn beschikbaar.
Gebruik	Ruimte m ² : In welke mate sluit het aantal/ samenstelling m ² aan bij wensen/eisen Fuse m.b.t. gebruik Voorzieningen: In welke mate sluiten voorzieningen aan bij wensen/eisen Fuse? Is combinatie met StreetRock mogelijk? Programmering: huidig gebruik en past die van Fuse erbij?	Locatie sluit niet aan bij gebruik Fuse en/of is niet geschikt te maken.	Locatie sluit mogelijk aan bij gebruik Fuse en/of is mogelijk geschikt te maken: consequenties voor derden.	Locatie sluit aan bij gebruik Fuse en/of is geschikt te maken zonder onoverbrugbare consequenties.
Ligging	Afstand tot centrum / soort gebied en omgeving, geluid etc.	Locatie ligt op afstand van centrum en/of omgeving is niet geschikt voor activiteiten Fuse (overlast)	Locatie ligt nabij centrum en/of is mogelijk geschikt voor activiteiten Fuse (enige overlast)	Locatie ligt in het centrum en/of is geschikt voor activiteiten Fuse (overlast beperkt)
Bereikbaarheid	Hoe goed is de bereikbaarheid per fiets, lopen en auto evt. OV	Locatie is slecht bereikbaar (voornamelijk per fiets)	Locatie is redelijk bereikbaar (voornamelijk per fiets)	Locatie is goed bereikbaar (voornamelijk per fiets)
Kwaliteit / Uitstraling	Sociale veiligheid, DNA jeugd- en jongeren	Locatie heeft slechte kwaliteit/ uitstraling en/of sociaal onveilige omgeving.	Locatie heeft redelijke kwaliteit/ uitstraling en/of sociaal behoorlijk veilige omgeving.	Locatie heeft goede kwaliteit/ uitstraling en/of sociaal veilige omgeving
Ruimtelijke en planologisch	Mogelijkheden;	Locatie heeft ruimtelijk-planologisch aanzienlijke beperkingen	Locatie heeft ruimtelijk-planologisch uitdagingen	Locatie heeft ruimtelijk-planologisch geen beperkingen
Financiën	Incidentele en structurele kosten, baten?	Locatie vergt buitenproportionele incidentele- en structurele kosten	Locatie vergt incidentele- en structurele kosten binnen grenzen van het redelijke en/of baten.	Locatie vergt minimale incidentele- en structurele kosten en/of baten zijn gunstig
Passend binnen beleid	Mate bijdragen aan Optimale benutting accommodaties en Verkleinen vastgoedportefeuille.	Locatie draagt niet bij aan beleid.	Locatie draagt deels bij aan beleid (of optimale benutting of verkleinen vastgoedportefeuille).	Locatie draagt geheel bij aan beleid (optimale benutting en verkleinen vastgoedportefeuille).
Duurzaamheid		Locatie is niet duurzaam.	Locatie is in zekere mate duurzaam.	Locatie is duurzaam.
Draagvlak hoofdgebruikers	Mate van waarschijnlijkheid draagvlak hoofdgebruikers betreffende locatie	Locatie heeft geen draagvlak onder hoofdgebruikers	Locatie heeft enig draagvlak onder hoofdgebruikers	Locatie heeft draagvlak onder hoofdgebruikers
Risico's	Reguliere bouwrisico's / Bodemsanering / Bezwaren van omwonenden i.v.m. aantasting van de groenzone/het groene park/ Hoofdgebruikers kunnen na hun heroverweging besluiten niet akkoord te gaan met deze locatie	-20 punten, hoog risico	-10 punten, gemiddeld risico	0 punten, laag risico

Bijlage 2: Locaties

Parochiehuis

Eigenaar: gemeente



Jeugdhuis

Eigenaar: gemeente, erfpachtovereenkomst st. Jeugdhuis Bakel



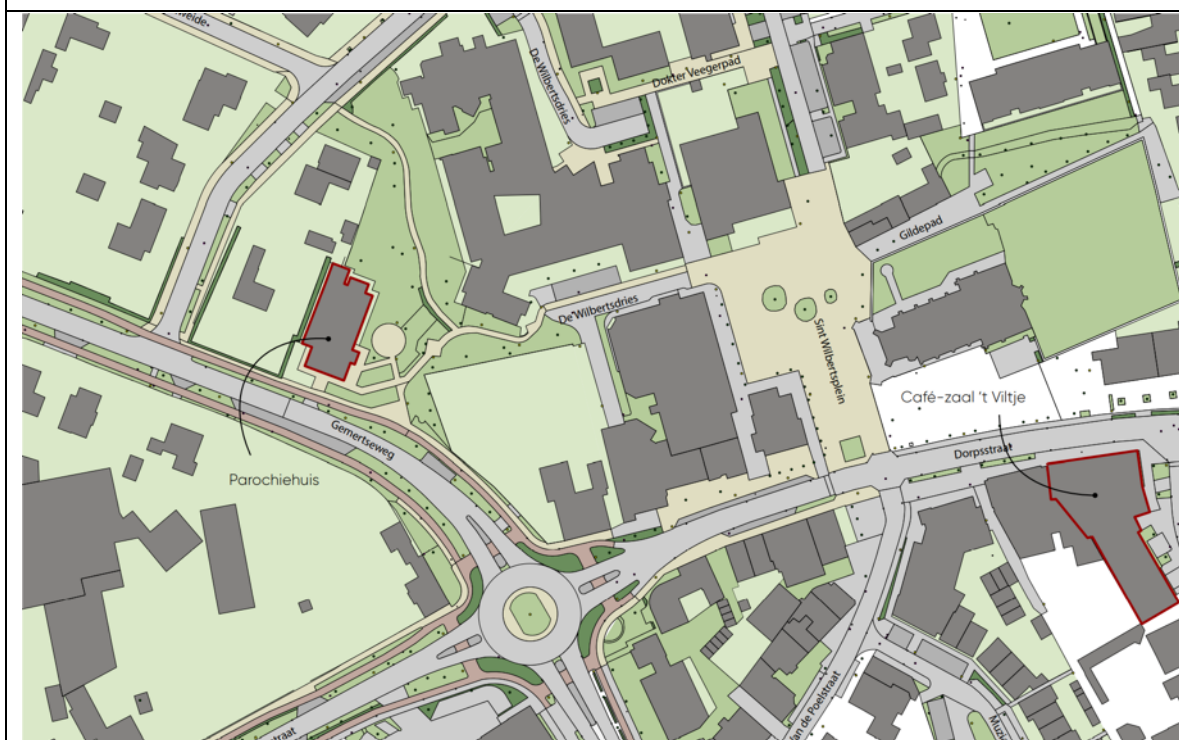
Round-Up

Eigenaar: Hein Horst



MFA / 't Viltje

Eigenaar café-zaal 't Viltje in de huidige situatie: Bernard van den Heuvel



Variant 3b en 4

Eigenaar: Gemeente → verkoop aan Bakels Genot v.o.f.



Bijlage 3: planologische gevolgen pand 25-27

Voor de verkoop van het gebouw aan de Dorpsstraat 25-27 in Bakel is een bidbook opgesteld (mei 2021). Het bevat informatie over de omgevingsvergunning, monumentenstatus en diverse van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Deze voormalige lagere school ligt in het centrum van Bakel en is een rijksmonument⁸. Het gebouw is in 1920 gebouwd onder de Amsterdamse school. Kenmerkend voor de Amsterdamse school is het gebruik van veel baksteen en het toepassen van versieringen in de gevels, in baksteen of beeldhouwd natuursteen. Ook dit gebouw wordt gesierd door de prachtige metselwerk bestaande uit rollagen, staand metselverband en een mooie sierrand onder de daklijst en karakteristieke raampartijen.

In het bidbook staat dat activiteiten zoals bouwen, verbouwen, wijzigen van het gebruik of afwijken van de bestemming van het gebouw, die activiteiten in de meeste gevallen snel omgevingsvergunningplichtig zijn. Omdat het pand een rijksmonument betreft, is de kans groot dat er een uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Bij die procedure is een termijn van 26 weken van toepassing. Er is verwezen naar de Rijksdienst Cultureel Erfgoed en de rijksoverheid.

De mogelijkheid om bij de Dorpsstraat 25-27 bij te bouwen of aan te bouwen conform variant 4 (zoals door Bakels Genot en Stichting Fuse voorgesteld), is intern getoetst. Los van het ontwerp en de bestemming van het bestaande gebouw aan de Dorpsstraat-25-27 in zal aan- of bijbouwen minstens moeten worden voorgelegd aan de monumentencommissie en mogelijk ook aan de Rijksdienst Cultureel Erfgoed. Als het niet gaat om ingrijpende wijzigingen kan de monumentencommissie in de regel op relatief korte termijn adviseren. De doorlooptijd is circa 2 tot 6 weken. Een procedure via de Rijksdienst Cultureel Erfgoed kan in totaal 26 weken duren.

De kans bestaat dat een procedure moet worden gevoerd langs beide organisaties. Ervaringen met in het voorbeeld van het kasteel in Gemert zijn dat het mogelijk is dat de ontwikkelaar, gemeente en de monumentencommissie in een zogenoemd ontwerp atelier vooraf kunnen meedenken over welke kansrijke kaders er gelden voor de vergunning aanvraag.

Bijbouwen buiten het bestaande bouwoppervlak kan mogelijk middels een zogenaamde “kruimelvergunning”. Dat is een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid. Een buitenplanse ontheffing is ook mogelijk als het bijgebouw “ten dienste staat” van het hoofdgebouw en niet het hoofdgebouw vervangt of een ingrijpende wijzigingen is op het monument zelf.

De herziening van het bestemmingsplan voor de Dorpsstraat 25-27 inclusief bijbehorende vergunningen moet sowieso moeten worden aangevraagd door de ontwikkelaar. Bij de initiatiefnemer/ontwikkelaar ligt ook de bewijslast. Stedenbouwkundig zal de kwaliteit worden getoetst. Voor de kortste vergunningaanvraag is er sowieso een doorlooptijd van 8 weken.

⁸ Er is intern advies ingewonnen en er heft een eerste telefonisch consult plaatsgevonden met de RCE.

Bijlage 4: StreetRock

Zowel Stichting Fuse als Stichting StreetRock hebben gevraagd om uitsluitsels over de huisvesting van activiteiten in 2022, met van hun uit een deadline op 31 januari. Die datum is voor hen bepalend of het mogelijk en realistisch is het evenement StreetRock voor te bereiden en de vergunningaanvraag te doen. De conclusie luidt dat er vanuit het perspectief van de QuickScan, gemeentelijk perspectief en enkele ondernemers in de directe omgeving van het Wilbertsplein in Bakel geen belemmering is om de StreetRock editie 2022 te huisvesten. De beslissing over de organisatie, voorbereiding en uitvoering is uiteraard voorbehouden aan Stichting StreetRock.

Mogelijkheden StreetRock editie 2022:

1. Gebouw Bakels Genot, Dorpsstraat 25-27.
 - a. In lijn met de opzegging van huur- en bruikleenovereenkomst is de ontruimingsdatum 1 juli 2022. Tot die tijd kunnen Stichting Fuse en StreetRock in het gebouw blijven en vandaar uit o.a. zorg dragen voor voorbereiding en organisatie van activiteiten.
 - b. Bakels Genot heeft aangegeven dat het bespreekbaar is dat StreetRock vervolgens tot na het festival in het gebouw kan blijven.
 - c. Het gezamenlijk wensen te bereiken van de varianten 3b (doorloop van huisvesting tot nieuwbouw) en variant 4 (nieuwbouw van een ruimte op het perceel van Bakels Genot), maakt hierbij onderdeel uit van de integrale afweging.
 - d. Eventuele additionele kosten zijn in overleg met de gemeente mogelijk incidenteel af te compenseren (huur, inrichting, etc.).
 - e. Per definitie moeten zaken in de openbare ruimte goed op elkaar afgestemd zijn. Voor het evenement StreetRock wordt o.a. vanaf de woensdag voor het weekeinde tot en met de maandag na StreetRock de ruimte in/rondom Dorpsstraat 25-27 afgezet (backstage area). Bouwwerkzaamheden of opslag zijn dan niet gelijktijdig mogelijk.

Nb: de gemeente heeft Bakels Genot verzocht om, ook in het geval dat 3b en/of variant 4 nog niet in beton gegoten zijn, StreetRock de gelegenheid te geven onderdak te hebben in het gebouw voor de editie 2022.

2. Café-zaal 't Viltje, Dorpsstraat 22-24:
 - a. De eigenaar/exploitant van cafe2-zaal 't Viltje heeft bevestigd dat voor Street Rock editie 2022 gebruik gemaakt kan worden van de feestzaal (exclusief café 't Viltje).
 - b. Deze zaal is beschikbaar vanaf 04-07 t/m 11-07 in 2022.
 - c. De feestzaal is inclusief de daarbij behorende en beschikbare faciliteiten (toilet, meubilair, etc.).
 - d. Er is geen koelruimte of keuken ter beschikking omdat cafe2 't Viltje tijdens StreetRock zelf ook geopend zal zijn. Die voorzieningen dienen additioneel te worden ingehuurd en i.o.m. gemeente en 't Viltje buiten opgesteld te worden.
 - e. De huurvergoeding voor de zaalruimte bedraagt € 1.000,- excl. BTW kosten.
 - f. StreetRock heeft een volgende raming opgesteld voor eventueel in te huren voorzieningen indien er geen huisvesting bij Fuse is. Die raming is circa € 2.500
 - g. Op basis van de huursom en additionele kosten zijn de extra kosten voor StreetRock ongeveer € 3.500 (excl. BTW).
 - h. De gemeente heeft aangegeven bereid te zijn om in voorkomend geval deze extra kosten te compenseren, inclusief BTW indien de Stichting StreetRock niet voor BTW vooraf trek in aanmerking komt (max budget ca. € 4.250,-).

Afmetingen en benodigheden StreetRock:	Kostenraming	Opmerking
Vanaf de woensdag voor StreetRock tot en met de maandag na StreetRock het volledig afzetten en gebruikmaken van de ruimte in/rondom Dorpsstraat 25-27.,	?	
60m2 gezamenlijke ruimte	€ 660,00	3x pagode 5x5 (Icom)
2x bandruimte 8 personen	€ 440,00	2x Pagode 4x4(Icom)
1x bandruimte 15 personen	€ 220,00	Pagode 5x5 (Icom)
Kantoor (afsluitbaar)	€ 465,00	huur 265 per week + transport 200 (schatting)
Terras (Tuin Olleke Bolleke)	?	
Faciliteiten		
10m2 Koelcel	€ 300,00	
Koelkasten (ca. 800ltr)	€ 70,00	(2x 500 liter, prijs bij Icom)
40m2 Tijdelijke opslag	?	kan niet met tenten, deze opslag is ook al nodig op tijden buiten dat er nog geen bewaking is (meestal 2 of 3 weken voor StreetRock)
Kluis (op kantoor ruimte)	?	
Toilet	€ 350,00	(prijs Berg Verhuur, wagen A)

3. Round Up aan de Van de Poelstraat 13:

- De exploitant /huurder en eigenaar/verhuurder (Bavaria) hebben aangegeven bereid te zijn om de editie 2022 van StreetRock te willen en kunnen huisvesten.
- De anderhalve week beschikbaarheid in juli is geen probleem.
- Round-up wil graag afspraken maken over consumpties ter plaatse en een zaalhuur. De exacte voorwaarden en bedragen zijn op dit moment niet bekend.

De locaties Café-zaal 't Viltje aan de Dorpsstraat 22-24 en Round Up aan de Van de Poelstraat 13 zijn beide direct gelegen aan het Wilbertsplein waar StreetRock plaatsvindt. Met het oog op de medewerking en mogelijkheden i.r.t. de relatief lage extra kosten en compensatie biedt dat voldoende argumenten om niet op zoek te gaan naar additionele ruimten die verder van het Wilbertsplein af gelegen zijn.

NB: garantstelling StreetRock

De gemeente heeft al een garantstelling verleend in het kader van Coronamaatregelen, zoals vermeld in de 4e financiële rapportage van 2021 betreft het een bedrag van € 25.000.

9. Risicoreserve Corona

In dit hoofdstuk worden de mutaties van de risicoreserve inzichtelijk gemaakt met daarbij een prognose van het verloop van de reserve. Tot en met de 3^e financiële rapportage 2021 was dit hoofdstuk bedoeld als informatievoorziening richting gemeenteraad. Het college was namelijk door de gemeenteraad gemandateerd om zelfstandig over de risicoreserve Corona te kunnen beschikken. Vanaf november 2021 is de 'herstelfase corona' ingegaan. Vanaf dat moment worden de mutaties in de risicoreserve Corona ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd. Dat gaat via dit hoofdstuk in de financiële rapportage.

Mutaties risicoreserve Corona september

Deze uitgaven zijn door het college gedaan onder het mandaat van het college om zelfstandig over de risicoreserve Corona te kunnen beschikken.

Programma	Onderwerp	Storting risicoreserve Corona	Onttrekking risicoreserve Corona
Algemene zaken	Garantstelling StreetRock		€ 25.000
Economie en Sport	Kwijtschelding huur sportverenigingen (met name TVS-regeling)		€ 59.750
Totaal			€ 84.750

Op 16 december 2021 is de gemeenteraad aanvullend geïnformeerd dat de garantstelling StreetRock nu al opgenomen als onttrekking aan de risicoreserve Corona omdat er nog definitief besluit is door het Rijk over een Aanvullende Tegemoetkoming Evenementen (ATE) / garantieregeling. De organisatoren van StreetRock in Bakel hebben op 10 en 11 juli 2021 onverwacht hun evenement moeten annuleren als gevolg van de abrupte corona-maatregelen die op 9 juli 2021 zijn ingesteld door het Rijk. In verband met alle financiële onzekerheden hebben de organisatoren van StreetRock zich gewend tot de gemeente Gemert-Bakel en een tegemoetkoming in de geleden financiële kosten.