

# Verslag bijeenkomst 28-03-2022 (haalbaarheidsonderzoek MFA met gebruikers)

## Stand van zaken

**synarchis**

### Stand van zaken

- Bavel heeft rijk verenigingsleven
- De Huif verouderd, afmetingen zalen niet ideaal
- Sluiting De Tussenpauz
- Burgerinitiatief stichting Samen voor Bavel en motie gemeenteraad (2018)
- Quickscan MFA Bavel (2019)
  - Nota uitgangspunten en randvoorwaarden werkgroep
  - Onderzoek op hoofdlijnen
- Nu: volgende stap: concrete uitwerking MFA in haalbaarheidsonderzoek

3

Bavel heeft een rijk verenigingsleven. Door sluiting van de Tussenpauz is er behoefte aan een nieuwe ruimte voor ontmoeten en culturele activiteiten. De Huif is verouderd en is er niet op toegerust om de activiteiten van de Tussenpauz over te nemen. In 2018 is op burgerinitiatief al een quickscan naar een MFA gedaan door Samen voor Bavel. Aansluitend is in 2019 een vervolgonderzoek (gebiedsvisie MFA Bavel) gestart door Rho Adviseurs, in opdracht van de gemeente Breda. De werkgroep en Rho adviseurs hebben een Nota van Uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Die wordt in dit onderzoek ook gebruikt.

**synarchis**

### Waarom dit onderzoek?

- Niet alles weer opnieuw doen (gesprek Rho adviseurs, informatie beschikbaar)
- Gedetailleerd en concreet
- Actualiseren behoeften en uitgangspunten, o.a. gebruikers, duurzaamheid, parkeren, bouwkosten, energiekosten
- Uitwerken scenario's
- Eindresultaat:
  - Rapport haalbaarheidsonderzoek inclusief businesscase
  - Besluitvorming gemeenteraad

4

Nu opdracht van het college voor een concrete uitwerking MFA in haalbaarheidsonderzoek voor voorkeurslocatie aan Lange Vore. Actualisatie van behoeften en uitgangspunten is noodzakelijk i.v.m. gewijzigde omstandigheden (o.a. duurzaamheidseisen, hogere energie- en bouwkosten, eisen t.a.v. parkeren). Synarchis maakt gebruik van de reeds beschikbare informatie en gaat in gesprek met Rho Adviseurs. Doel is een concrete en gedetailleerde uitwerking van een aantal scenario's. Het dorp heeft een sterke voorkeur voor scenario 1. Als terugvaloptie wordt ook de

verbouwing/renovatie van De Huif onderzocht. Het rapport van het haalbaarheidsonderzoek met businesscase wordt aangeboden aan het college en de gemeenteraad.

**synarchis**

## Haalbaarheidsonderzoek

### Scenario's

- Scenario 1: voorkeuroptie: nieuwbouw op locatie Lange Vore (De Spindel/Weideveld)
- Scenario 2: terugvaloptie: renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw De Huif
- Plusoptie scenario 1: aanvullend programma (bijv. detailhandel, kinderopvang, horeca, fysio)

Rho adviseurs heeft vijf scenario's onderzocht. Daarvan zijn er twee overgebleven:

- Scenario 1 (voorkeursoptie): nieuwbouw op de locatie Lange Vore
- Scenario 2 (terugvaloptie): renovatie en gedeeltelijke nieuwbouw De Huif. Het dorp heeft een sterke voorkeur voor scenario 1. De terugvaloptie wordt onderzocht voor het geval de eerste optie niet haalbaar blijkt.
- Plusoptie : Op verzoek van de dorpsraad wordt bij scenario 1 tevens gekeken naar de mogelijkheid van een aanvullend programma (winkelstrip, horeca en eventueel een maatschappelijke functie). Leidend zijn het aantal m2 dat hiervoor beschikbaar blijft. In het vorige onderzoek is ook naar het gezondheidscentrum gekeken. Vanwege de naastgelegen school had de inpassing van het gezondheidscentrum in dit scenario niet de voorkeur. De gebruikersgroep verzoekt om in dit onderzoek ook de mogelijkheden voor het gezondheidscentrum toch te onderzoeken.

Van het onderzoek naar beide scenario's wordt een rapport met een businesscase opgesteld. Parallel daaraan wordt onderzoek gedaan naar de plusoptie. Alle onderzoeksrapporten worden tegelijkertijd aan het college aangeboden als input voor de besluitvorming.


Het is de bedoeling dat in ieder geval alle huidige gebruikers van De Huif en de Tussenpauz meeverhuizen naar de nieuwe MFA. 't Klooster blijft bestaan in haar huidige vorm en met haar eigen gebruikers. Intentie is nadrukkelijk om onderlinge concurrentie te voorkomen: beide accommodaties vullen elkaar aan. Ook wordt er aandacht gevraagd voor de latente behoefte aan onderdak van verenigingen uit Bavel. Het is belangrijk om hier eerst zicht op te krijgen. De gebruikersgroep kan helpen dit in kaart te brengen.

### Vragen/opmerkingen gebruikersgroep

Bij 't Klooster bestaan zorgen over mogelijke concurrentie van de nieuwe MFA. Verzoek aan de gemeente om deze zorgen bij hen weg te nemen.	De gemeente heeft een afspraak met 't Klooster gemaakt en gaat in gesprek over het onderzoek en de zorgen van het bestuur.
De opbrengsten van eventuele andere functies in het plusscenario moeten worden meegenomen in de berekening, anders ontstaat een vertekend beeld.	De gemeente zorgt dat dit een plek in het rapport krijgt.

Het is vreemd dat het gezondheidscentrum niet meer wordt betrokken. Het centrum is dringend op zoek naar een nieuwe locatie en heeft expliciet de voorkeur voor vestiging in De Huif. De vestiging zou een financieel voordeel opleveren.	Het gezondheidscentrum is in beeld bij de gemeente. Het maakt geen deel meer uit van dit project.
Bij scenario 1 moet duidelijk worden aangegeven dat De Huif vrijkomt.	De gemeente zorgt dat dit een plek in het rapport krijgt.
Men mist een vertegenwoordiging van de scholen bij dit overleg.	Uiteraard zijn ook de scholen uitgenodigd, maar deze konden vanavond niet aanwezig zijn. Ze worden nadrukkelijk bij dit onderzoek betrokken.


## Aanpak en planning



## Haalbaarheidsonderzoek

### Aanpak en planning (1)

- Maart en april:
  - Actualiseren gebruik en behoeften, nu en toekomst
  - Actualiseren uitgangspunten
  - **Vragenlijst gebruikers De Tussenpauz en De Huif**
  - **Verduidelijkende gesprekken gebruikers t.b.v. ruimtestaat (waar nodig/gewenst)**
  - Vertalen in rooster en ruimtestaat
  - Onderzoeken technische staat en uitbreidingsmogelijkheden De Huif



---

### Wat hebben we al gedaan?

Locatiebezoeken, er is veel informatie opgehaald.

Synarchis is bezig met het opstellen van een korte enquête voor de gebruikers ten behoeve van de actualisatie van de uitgangspunten en behoeftes.

Waar nodig worden ook individuele gesprekken met de grotere gebruikers gevoerd.

## Haalbaarheidsonderzoek

### Aanpak en planning (2)

- Mei:
  - **Bijeenkomst terugkoppeling werkzaamheden maart en april aan gebruikersgroep**
  - **Bijeenkomst voor omwonenden**
  - Opstellen stedenbouwkundige inpassing locaties De Huif en Lange Vore
  - **Verdiepende gesprekken gebruikers t.b.v. Programma van Eisen**
  - Opstellen Programma's van Eisen scenario's
- Juni:
  - Opstellen kostenraming: investering, exploitatie, verwerving grond
  - Opstellen conceptrapport
  - **Bijeenkomst terugkoppeling werkzaamheden mei en juni aan gebruikersgroep en omwonenden**
  - **Inloopavond inwoners**
  - Opstellen eindrapport t.b.v. besluitvorming gemeenteraad

7

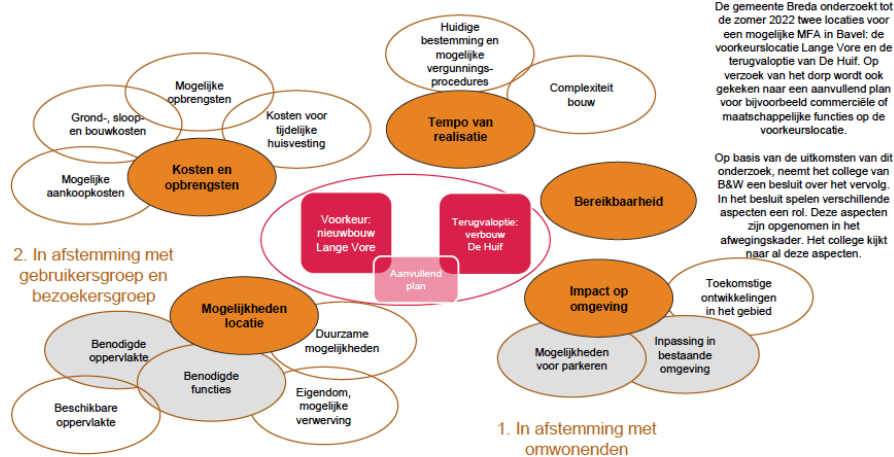
### Planning

In mei terugkoppeling voor gebruikersgroep, ook inventarisatie bij omwonenden.

Verder inloopsprekuren.

Voor heel het dorp in juni ook terugkoppeling opbrengst onderzoek, om hun feedback mee te geven bij eindrapportage.

### Afwegingskader besluitvorming MFA Bavel



8

### Afwegingskader

- Mogelijkheden locatie (benodigde oppervlakte, benodigde functies, duurzaamheid, eigendom/ mogelijkheid verwerving)
- Kosten en opbrengsten (grond- sloop en bouwkosten, mogelijke aankoopkosten, mogelijke opbrengsten, kosten tijdelijke huisvesting)

- Tempo van realisatie (huidige bestemming en mogelijke vergunningprocedure, complexiteit bouw)
- Bereikbaarheid
- Impact op omgeving (parkeermogelijkheden, inpassing in bestaande omgeving, toekomstige ontwikkelingen in het gebied)

### Vragen/opmerkingen gebruikersgroep

Er wordt ook gebruik gemaakt van De Huif door gebruikers van buiten het dorp. Het mag niet zo zijn dat zij de mogelijkheden voor de eigen bewoners van Bavel verdringen.	In principe worden alle huidige gebruikers meegenomen.. Uiteraard wordt bij het maken van de seizoensplanning goed bekeken of iedereen goed bediend wordt. Activiteiten van de verenigingen uit Bavel worden bij voorkeur in De Huif gepland.
Houd ook rekening met een groepje van kleinere clubjes die op dit moment nergens terecht kunnen, zoals de musicalgroep en de groep voor de jeugd van 12-16 jaar. Zij gaan nu vaak naar De Spindel.	Het is niet de bedoeling dat de capaciteit meteen vanaf het begin volledig wordt benut. Er zit nog ruimte in het rooster. Verzoek om eventuele andere latente behoefte door te geven.
Het evenemententerrein naast Weideveld staat bijna altijd leeg. Zorgen voor parkeerplaatsen op eigen terrein is dan wellicht niet meer nodig.	Dat parkeerterrein wordt vaak voor dubbel gebruik ingezet, bijvoorbeeld ten behoeve van de school. We kunnen dit niet blijven doen. Daarnaast moet het parkeerterrein wel beschikbaar blijven voor evenementen.
De werkgroep heeft zelf ook een Programma van Eisen opgesteld.	Dit programma is bij ons inderdaad bekend als Nota van Uitgangspunten.
Als gekozen wordt voor het voorkeursscenario is geen tijdelijke alternatieve huisvesting nodig.	Voor de activiteiten die na sluiting van de Tussenpauz worden verplaatst naar de Spindel zal een oplossing gevonden moeten worden. Dit is onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek.
Het lijkt erop dat de twee scenario's allebei een optie zijn en er tussen beide een keus gemaakt moet worden. Dat is iets anders dan een voorkeurscenario en een terugvaloptie. Het voorkeurscenario van het dorp was bekend. De keuze voor scenario 1 is door de werkgroep goed onderbouwd. Alle voor- en nadelen zijn tegen elkaar afgewogen, en er waren alleen nog enkele obstakels zoals de verwerving van Weideveld en het handhaven van De Spindel.	We werken beide scenario's uit voor het geval dat de voorkeursoptie onhaalbaar zou blijken. We verliezen tijd als je pas op dat moment zou beginnen met het onderzoek naar het alternatief.

### Participatie

Op grond van de nieuwe Omgevingswet worden gemeenten verplicht om een participatietraject op te zetten bij de initiatieffase van een ontwikkeling. Aangegeven moet worden wie en op welke manier worden betrokken.


Niveau 1: participatie van omwonenden. Hiervoor gaan we dus aparte bijeenkomsten organiseren.

Niveau 2: participatie van de toekomstige gebruikers. Dit betreft m.n. de mogelijkheden van het gebouw. Hiervoor zijn we in gesprek met de gebruikersgroep, maar ook stuurt Synarchis een enquête uit en vinden nog aanvullende gesprekken plaats.

Niveau 3: participatie van het dorp


De gemeente hecht waarde aan een zo groot mogelijk draagvlak. Dit speelt een grote rol bij de politieke besluitvorming. Daarom delen we de uitkomsten van het onderzoek ook op een inloopbijeenkomst, zodat we de reacties erop uit het dorp mee kunnen aanbieden bij het uiteindelijke rapport.

## Vragen aan de deelnemers in de gebruikersgroep



# Vragen

- Wat is uw eerste indruk van het onderzoek?
- Is gebruikersgroep compleet?
- Hoe is omgeving er tot nu toe bij betrokken? Wie?
- In hoeverre is nota uitgangspunten en randvoorwaarden (maart 2019) nog actueel?
- Informatie:
  - > 'Controle' huidig gebruik
  - > Aantal bezoekers
  - > Huidige tarieven



<b>Eerste indruk van de aanpak van het onderzoek?</b>	Fijn om op korte termijn duidelijkheid te hebben, ook om de scepsis bij de rest van het dorp weg te kunnen nemen.
Het is logisch dat eigendomsverwerving plus nieuwbouw op zichzelf duurder zijn dan renovatie. Pleidooi om de opbrengsten van de locaties echter wel mee te nemen in het haalbaarheidsonderzoek, omdat anders een vertekend beeld ontstaat. Op moment dat De Huif wordt herontwikkeld levert dit de gemeente geld op. Dit moet worden meegenomen in de uiteindelijke beoordeling van de scenario's.	De gemeente zorgt dat dit in het rapport benoemd wordt.
De scenario's zijn door de gebruikerswerkgroep becijferd over een looptijd van 40 jaar. Nieuwbouw is de meest logische keus.	Ook in onze berekeningen worden alle kosten over de langere termijn meegenomen, zoals afschrijvingen en jaarlijkse kapitaallasten.
In hoeverre wordt gerekend met een vorm van commerciële exploitatie om de kosten te dekken?	In principe gaan we alleen uit van het gebruik. Er wordt ook wel gekeken naar andere mogelijkheden maar hiervan vallen geen wonderen te verwachten.

De MFA moet vooral ook echt multifunctioneel zijn. Laat ieder gebruik maken van elkaars zalen waar mogelijk.	
<b>Gebruikersgroep compleet?</b>  Toevoegen scholen, KPJ, de organisatie van de koningsdag. Gezamenlijke huur van licht en geluid is voordeliger.	Synarchis stuurt een enquête uit naar gebruikers en nieuwe deelnemers worden uitgenodigd voor het volgende terugkoppelmoment. De gemeente heeft ook contact gehad met de scholen.
<b>Betrokkenheid omgeving tot nu toe?</b>  - De omgeving is niet aanwezig geweest bij de overleggen. Veel mensen weten waarschijnlijk wat er speelt via de krant. - De vraag is of bewoners van het Hof aan de Schoutenlaan ook op de hoogte zijn.	De gemeente nodigt de omgeving nog apart uit voor een inloopbijeenkomst.
<b>Nota van Uitgangspunten (2019) nog actueel?</b>  Er moet een check gedaan: o.a. huidig gebruik (pre- corona), aantal bezoekers, tarieven.	Iedereen wordt verzocht de nota van Uitgangspunten nog eens kritisch door te nemen en eventuele opmerkingen of aanvullingen via de mail door te geven (zie ook vervolgspraken).

### Vervolgspraken & rondvraag

Iedereen wordt verzocht de nota van Uitgangspunten nog eens kritisch door te nemen en eventuele opmerkingen of aanvullingen via de mail door te geven.
Het verslag wordt gedeeld op de website <a href="http://www.breda.nl/bavel">www.breda.nl/bavel</a> voor mensen die interesse hebben in het proces. Daarvoor krijgen de deelnemers aan het overleg nog gelegenheid om te reageren.
11 mei inloopbijeenkomst voor omwonenden plus terugkoppeling opbrengst werkzaamheden maart en april aan gebruikersgroep; uitnodiging volgt persoonlijk (via mail)
22 juni inloopbijeenkomst omwonenden plus terugkoppeling opbrengst werkzaamheden mei en juni aan gebruikersgroep uitnodiging volgt persoonlijk (via mail)
29 juni Inloopbijeenkomst voor Bavel, deze wordt ook op de website aangekondigd.
Op 3 data ook inloopsprekuren. Data worden op de site aangekondigd.
Gebruikersgroep vraagt aandacht voor het cultuurdeel. Dit moet als een gelijkwaardig aan het sportdeel behandeld worden.