

## **Verslag bijeenkomst 29-06-2022 (haalbaarheidsonderzoek MFA met gebruikers)**

### **Welkom**

Moniek Schoofs heet alle aanwezigen welkom.

Het onderzoek naar de drie verschillende scenario's verkeert nu in de afrondende fase. De input van de gebruikersgroep, bezoekers en omwonenden is meegenomen.

Hoewel nog niet alle vragen zijn beantwoord, geeft Synarchis vanavond een presentatie over de eerste resultaten.

De deelnemers wordt verzocht vertrouwelijk met deze informatie om te gaan.

### **Presentatie**

Rikkert Fuss en Peter Post (Synarchis) geven een toelichting op het conceptrapport.

- Scenario 1 voorkeurslocatie: nieuwbouw sporthal en cultuurzaal Lange Vore
- Scenario 2 terugvaloptie: renovatie De Huif en nieuwbouw cultuurzaal
- Optie in aanvulling op scenario 1: ruimte voor plusprogramma aan de Lange Vore, en mogelijk een buitenterras

Er is een vergelijking gemaakt voor wat betreft de volgende aspecten:

- Programma van Eisen (PvE) en ruimtestaat
- Parkeren
- Ruimtelijke inpassing
- Financiën

### PvE en ruimtestaat

Getoond worden de indeling en de afmetingen van de sporthal, cultuurzaal, kleedruimtes, podium, tribunes, bergingen e.d. In scenario 1 kan een grote sportzaal worden gerealiseerd van 45x 32 m, dat is 8 meter breder dan bij scenario 2. Ook wordt voorzien in een inschuifbare scheidingswand, waardoor er tegelijkertijd meerdere activiteiten kunnen plaatsvinden. Bij de invulling van scenario 2 is uitgegaan van de bestaande situatie en dus de huidige afmetingen van De Huif, met een grote sporthal en een kleinere sporthal. Beide scenario's leveren qua aantallen ruimtes en gebruiksfunctionaliteit vrijwel dezelfde mogelijkheden. Ook is gesproken over de wens voor een buitenterras en ruimte voor jeu de boules banen.

### Parkeren

Op grond van het parkeerbeleid moet bij nieuwbouw in principe worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Bij bestaande bouw mag uitgegaan worden van de bestaande situatie. Bij De Huif zijn al bestaande parkeerplaatsen.

Concreet betekent dit:

- Voor scenario 1: 93 autoparkeerplaatsen en 225 fietsparkeerplaatsen die op eigen terrein moeten worden voorzien.
- Voor scenario 2: 33 autoparkeerplaatsen extra (er zijn er al 50) en 67 extra fietsparkeerplaatsen die op eigen terrein moeten worden voorzien.

De gebruikersgroep geeft aan dat het parkeerterrein van het evenemententerrein amper wordt gebruikt. Maar vooralsnog moet worden uitgegaan van realisatie van parkeerruimte op eigen terrein, en is dubbelgebruik alleen mogelijk onder voorwaarden en met goede onderbouwing.

*Noot: na de bijeenkomst met de gebruikersgroep is besloten dat door eerder uitgevoerde tellingen er nu voldoende onderbouwing blijkt om de huidige parkeerplaatsen te gebruiken voor een MFA aan de Lange Vore. Dit betekent dat een ondergrondse parkeergarage niet nodig is.*

### Ruimtelijke inpassing

Bij de realisatie van alle scenario's wordt rekening gehouden met ter plaatse aanwezige waardevolle bomen en groenstructuren. Bij de Lange Vore ligt een langzaam verkeersroute met een dubbele bomenrij die volgens huidig beleid behouden moet blijven. Ook bij De Huif staan enkele waardevolle bomen die in beginsel niet gekapt mogen worden.

Rekening houdend met bovengenoemde obstakels kunnen aan de Lange Vore 50 autoparkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

### Extra scenario: ruimte voor plusprogramma aan de Lange Vore

Er kan ca. 300 m<sup>2</sup> aan extra ruimte worden verkregen door de volgende opties:

- Door de horeca, kleedkamers en tribune naar de verdieping te verplaatsen ontstaat op de begane grond ruimte voor daghoreca of kleinere detailhandel;
- Idem door het realiseren van maatschappelijke functies op de verdieping;
- Idem door de sporthal te verkleinen naar 44x24 m<sup>2</sup>. Het verkleinen van de sporthal betekent dat er een capaciteitstekort ontstaat waarvoor elders compensatie gezocht moet worden. Zo zijn er bij deze optie nog slechts 9 badmintonzalen mogelijk in plaats van 12. Ook zullen de gebruikers die nu incidenteel gebruik maken van de sporthal elders ruimte moeten zoeken.

### Financiën

Voor de realisatie van de MFA wordt uitgegaan van een gemiddeld kwaliteitsniveau.

Qua duurzaamheid wordt aangesloten bij hetgeen momenteel gebruikelijk is bij nieuwbouw: BENG (bijna energieneutraal gebouw) en gasloos (all-electric).

Het is nog niet mogelijk om inzicht te geven in het kostenplaatje, omdat nog niet alle vragen zijn beantwoord. De uitvoering van het haalbaarheidsonderzoek is complex, omdat veel aspecten en belangen een rol spelen.

Onder andere heeft de gemeente te maken met wijzigingen in beleid en regelgeving sinds de scenariostudie van Rho Adviseurs. Daarnaast is er momenteel sprake van schaarste in grondstoffen, materialen, transport en arbeidskrachten. En speelt er een stikstofcrisis. Wat dit allemaal betekent is op dit moment nog niet te overzien, maar er wordt wel nu al naar gekeken.

### **Reacties gebruikersgroep:**

- De gebruikers wensen inzage in de financiële onderbouwing voordat ze een gefundeerde mening kunnen formuleren over de eerste resultaten.
- Er wordt opnieuw benadrukt dat de opbrengsten van De Huif ook deel moet uitmaken van de financiële berekeningen. Dit wordt genoteerd in de eindrapportage maar kan zoals eerder aangegeven geen onderdeel zijn van de dekking.
- De gebruikers hebben er al meermaals op gewezen dat het grote parkeerterrein aan de Lange Vore praktisch het hele jaar leeg staat. Volgens hen is een parkeerkelder dan ook volstrekt niet nodig. Het is het kwalijk dat de gemeente nu komt met de belemmeringen ten aanzien van het parkeren en het groen.

*Noot informatie aangepast na bijeenkomst: een parkeerterrein ondergronds is niet meer nodig.*

- De planning is onacceptabel: als er pas eind 2026 een nieuwe MFA in gebruik kan worden genomen, is het te laat omdat het verenigingsleven in Bavel dan is ingezakt en mogelijk niet meer bestaat in de vorm waarin het nu floreert.
- Er is geen alternatieve ruimte beschikbaar in het dorp. De 700 schoolkinderen moeten tweemaal per week heen en terug over straat lopen voor hun gymlessen. Dit is onveilig en kost veel tijd.

- Voor de badmintonvereniging zijn twaalf zalen absoluut noodzakelijk. Het terugschroeven van dit aantal is voor hen geen optie.
- De gebruikers voeren aan dat hun al jaren wordt gevraagd om mee te denken, maar steeds een boodschap van vertraging terugkrijgen. Al die tijd maken ze gebruik van verouderde voorzieningen waarvoor ze deels de kosten uit eigen zak betalen. Ze voelen zich door de gemeente in de steek gelaten.
- Als de scenario's op deze manier aan de gemeenteraad worden gepresenteerd is het op voorhand al duidelijk dat een nieuwe MFA aan de Lange Vore het vanwege de kosten niet zal halen.
- De renovatie van De Huif is voor de gebruikers geen reëel alternatief. Tien jaar geleden is al geconstateerd dat de afmetingen in dit gebouw niet meer van deze tijd zijn. Daar komt bij dat De Huif wel goed kan worden benut voor andere maatschappelijke functies waar het dorp grote behoefte aan heeft, zoals ruimte voor huisartsen, seniorenappartementen gecombineerd met zorg. De Lange Vore heeft een centrumlocatie die veel beter past bij de functie van een MFA. Bovendien is het naast de school gelegen.
- De gebruikers vinden dat het haalbaarheidsonderzoek *on hold* gezet moet worden. Ze willen eerst zelf naar de wethouder en de raad om vat te krijgen op het politieke besluitvormingstraject.
- Ze roepen de gemeente op om creatief te zijn in het zoeken naar een oplossing.

### **Vervolgstappen**

Projectleider Jacqueline de Bruijn geeft een toelichting op de besluitvormingsprocedure.

- Het conceptrapport wordt op details nader uitgewerkt en zo snel mogelijk toegestuurd aan de gebruikers.
- De gebruikersgroep krijgt de mogelijkheid om een advies aan college en raad te formuleren. Moniek zal hetgeen eerder aan de orde kwam voor de gebruikersgroep op papier zetten. Dat kunnen zij verder aanvullen en veranderen. Het advies wordt als bijlage aan de definitieve eindrapportage toegevoegd en aan het college aangeboden.

*Noot informatie aangepast na bijeenkomst: de gebruikersgroep komt zelf met een advies en mag daarnaast een reactie op het conceptrapport geven. Eind volgende week wordt het conceptrapport verstuurd, het advies en een reactie ontvangen we graag voor 25 juli 2022.*

- Volgende week donderdag 7 juli 2022 zal de verantwoordelijke wethouder Bruijns in de ledenvergadering van de Dorpsraad Bavel een korte toelichting geven op de stand van zaken. De raad zal hier separaat over worden geïnformeerd met een raadsbrief.