



Ontwikkeling multifunctionele accommodatie gemeenschapshuis Sint Michielsgestel – fase 1 –

*Studie naar het functionele en ruimtelijke programma en de mate waarin
het multifunctionele aspect kan worden ingezet*

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	VERVOLGSTAP	4
1.2	VRAAG	4
1.3	SCOPE	4
1.4	AANPAK	5
2	PROGRAMMA	6
2.1	TOTSTANDKOMING	6
2.1.1	<i>Participatie toekomstige gebruikers</i>	6
2.1.2	<i>Draagvlak</i>	7
2.1.3	<i>Achterban</i>	8
2.2	PROGRAMMA RUIMTELIJK EN FUNCTIONEEL	8
2.2.1	<i>De Huif</i>	8
2.2.2	<i>Bint</i>	9
2.2.3	<i>Bibliotheek</i>	9
2.2.4	<i>MGD</i>	10
2.2.5	<i>Omvang optelsom programma's</i>	10
2.3	GEZAMENLIJK PROGRAMMA MFA	11
2.3.1	<i>Gedeeld ruimtegebruik</i>	11
2.3.2	<i>Vierkante meters</i>	11
2.3.3	<i>Synergievoordelen</i>	12
2.4	BESCHIKBARE RUIMTE GEMEENTEHUIS	12
2.4.1	<i>Beschikbare ruimte</i>	12
3	MOGELIJKHEDEN INPASSING	13
3.1	FUNCTIONEEL	13
3.1.1	<i>Begane grond</i>	13
3.1.2	<i>Eerste verdieping</i>	14
3.1.3	<i>Ruimtebeslag gemeentehuis</i>	15
3.2	NIEUWE ONTWIKKELINGEN	16
3.2.1	<i>Sociale Dienstverlening MijnGemeenteDichtbij</i>	16
3.2.2	<i>Uitbreiding bemensing organisatie Bint</i>	16
3.2.3	<i>Uitbreiding wensen Jeugd</i>	16
3.2.4	<i>Uitbreiding m² huurders De Huif (opgave eerder en werkelijkheid nu)</i>	16
3.2.5	<i>Aanvullende wens kookstudio</i>	16
3.2.6	<i>Flexibiliteit raadzaal</i>	17
3.2.7	<i>Nieuwe initiatieven</i>	17
4	SWOT-ANALYSE	18
4.1	STERKTES	18
4.2	ZWAKTES	18
4.3	KANSEN	18
4.4	BEDREIGINGEN	19

5	CONCLUSIES	20
5.1	PARTICIPATIE EN DRAAGVLAK	20
5.2	PROGRAMMA	20
5.3	MULTIFUNCTIONALITEIT	20
5.4	GEBOUW	21
5.5	NIEUWE ONTWIKKELINGEN	21
5.6	ACTIVITEITEN	21
5.7	FINANCIEEL	21
5.8	EINDCONCLUSIE	22
6	AANBEVELINGEN EN VERVOLG	24
6.1	AANBEVELINGEN	24
6.2	VERVOLGSTAPPEN IN HET PROCES	24

1 Inleiding

Naar aanleiding van de haalbaarheidsstudie die gedaan is naar de mogelijkheden voor herhuisvesting van de Huif in combinatie met Bint en de Bibliotheek in het gemeentehuis, is er op 7 juli 2016 een raadsbesluit genomen. Hierbij is besloten tot het verder uitwerken van het gemeentehuis als locatie voor een nieuw multifunctioneel centrum.

1.1 Vervolgstep

Na de zomer is er gewerkt aan een plan van aanpak voor het vervolg. Het plan van aanpak beschrijft een 23-tal stappen om te komen tot de daadwerkelijke realisatie van de MFA in het gemeentehuis.

Het stappenplan kent een tweetal 'Go – No Go' momenten. Op basis van de eerste 5 stappen vindt er het eerste 'Go – No Go' moment plaats. Deze rapportage gaat in op de bevindingen van deze eerste 5 stappen en doet aanbevelingen voor het vervolg. Deze eerste 5 stappen richten zich met name op het ruimtelijke en functionele programma in relatie tot participatie van de toekomstige gebruikers en partijen. Daarnaast is een getekende intentieovereenkomst door de betrokken partijen onderdeel van deze fase om te komen tot een vervolg van de te ontwikkelen MFA.

1.2 Vraag

Vanuit het eerdere (voor)onderzoek hebben we laten zien dat de primaire functies en kernactiviteiten van de MFA en de gemeente ruimtelijk en functioneel ingepast kunnen worden in het gemeentehuis.

In het kader van de vervolgstappen om te komen tot de daadwerkelijke invulling en realisatie van de MFA in het gemeentehuis is de vraag voor fase 1 als volgt:

- Hoe zie het ruimtelijk en functioneel programma er definitief uit na afstemming met de gebruikers?
- Zijn hierbij aanvullende eisen en wensen en nieuwe ontwikkelingen aan het licht gekomen en zo ja, welke invloed – ruimtelijk, functioneel en financieel – hebben deze op het programma?
- Biedt de mate waarin van het programma ingepast kan worden en mate van multifunctioneel gebruik (samen delen) van functies en ruimtes voldoende houvast om met elkaar de intentie uit te spreken voor een gedragen vervolg? Kortom, wordt de intentieovereenkomst door alle partijen gedragen en geaccordeerd?

1.3 Scope

We toetsen de haalbaarheid aan de volgende criteria:

- de mate waarin de ruimte en functionaliteit aansluit op de ambities van de vier partijen;
- de mate waarin de inpasbaarheid en mate van multifunctioneel gebruik (samen delen) op draagvlak kan rekenen van de betrokken partijen en participanten;
- de bereidheid van partijen om gezamenlijk het beheer en de exploitatie te gaan organiseren;
- de mogelijke gevolgen voor het beschikbare budget van € 3,6 miljoen (inclusief BTW) voor investeringen.

De uitkomsten van de eerste stappen van de planuitwerking worden hiermee in gang gezet, waarna bij een 'Go' fase 2 kan worden opgestart.

1.4 Aanpak

We hebben stapsgewijs in kaart gebracht:

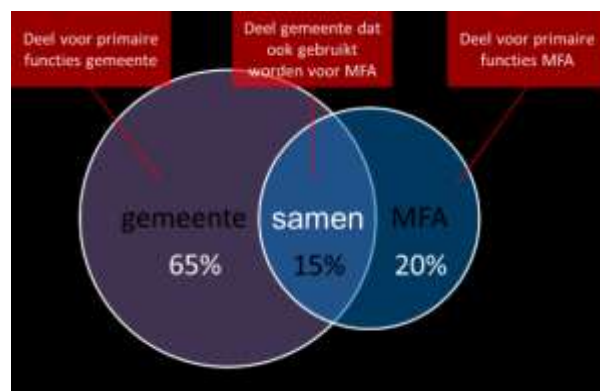
- hoe de huisvestingsvraag van de individuele partijen eruit ziet en welke synergievoordelen er behaald kunnen worden in een gezamenlijk concept;
- hoe de functionele en ruimtelijke aspecten zich tot elkaar verhouden;
- welke (on)mogelijkheden zich voordoen bij de vertaling van programma naar inpassing in het gemeentehuis;
- hoe de sterke en zwakke punten zich onderscheiden en welke kansen en bedreigingen zich voor doen.

In 14 werkgroep bijeenkomsten hebben we in de afgelopen weken uitgebreid ingestoken op gebruikersparticipatie en de mogelijkheid om met elkaar de haalbaarheid te verkennen op het vlak van ambities, draagvlak inpasbaarheid en (nieuwe) mogelijkheden, eisen en wensen.

2 Programma

Vanuit het eerdere (voor)onderzoek hebben we laten zien dat de primaire functies en kernactiviteiten van de MFA en de gemeente ruimtelijk en functioneel ingepast kunnen worden in het gemeentehuis. Daarbij is het goed om te benadrukken dat het hebben van ruimte ondergeschikt is aan het kunnen gebruiken van ruimte (delen is belangrijker dan hebben). Het plaatje hieronder illustreert de manier waarop ruimtegebruik gedefinieerd wordt:

- 65% van het gebouw wordt gebruikt voor de primaire functies van de gemeente;
- 20% van het gebouw wordt specifiek gebruikt voor de MFA;
- 15% van het gebouw wordt gezamenlijk gebruikt (raadszaal, eet-werkcafé, vergaderzalen).



Door deze verdeling van vierkante meters kan de MFA ingepast worden binnen de bestaande meters van het gemeentehuis. Deze verdeling is indicatief en zal in de planuitwerking – fase 2 – definitief bepaald worden.

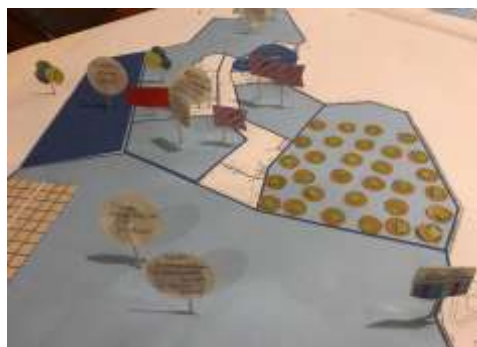
2.1 Totstandkoming

Vanuit het (voor)onderzoek is input geleverd voor het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen op basis waarvan gekeken is of die functies in het bestaande gemeentehuis zouden passen. De fysieke kaders zijn daarbij gesteld op het gebruik van de begane grond en het rechterdeel van de begane grond. [zie ook hoofdstuk 3: Mogelijkheden inpassing]

Als vervolgstap, en daarmee de eerste stappen in de planuitwerking, is het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen door middel van participatie met toekomstig gebruikers doorgenomen en (mede) vormgegeven. Hieronder staan de programma's uiteengezet. De gehanteerde meters zijn FNO: functioneel nuttig oppervlakte, ofwel de feitelijke meters die gebruikt en ingericht worden.

2.1.1 Participatie toekomstige gebruikers

In een notitie aan de gemeenteraad d.d. 17 januari 2017, is de stand van zaken met betrekking tot de Multifunctionele accommodatie MFA in Sint-Michielsgestel gemeld door het college.



Op 23 januari 2017 is er een informatiebijeenkomst georganiseerd in het gemeentehuis waarvoor de gebruikers van de verschillende organisaties (BINT, bibliotheek, de Huif en MGD) zijn uitgenodigd.

Tijdens deze avond is in een drietal interactieve workshops gesproken met de toekomstige gebruikers. Daarnaast was er de mogelijkheid om aan een rondleiding deel te nemen. De rondleiding liet de ruimten zien daar waar de toekomstige MFA beoogd is, te weten de gehele begane grond en het 'rechter' deel van het de 1^e verdieping van het gemeentehuis.

Tijdens deze avond was het expliciet de bedoeling de mogelijkheid te bieden aan een ieder om zich in te schrijven voor een van de werkgroepen zodat een ieder zijn of haar inbreng kan hebben. Dit is ook gebeurd.

De werkgroepen zijn als volgt onderverdeeld (achter alle werkgroepen de aantallen deelnemers noemen?):

- Facilitair, horeca en veiligheid;
- Jeugd;
- Ontmoeten;
- Cursussen en vrije tijd;
- ICT;
- Activiteiten grote zaal;
- Zorg en ondersteuning;
- Gemeenteraad

In een tweetal workshops per werkgroep is systematisch gewerkt aan het inbrengen van mogelijkheden (out of the box denken), het leveren van input voor het Programma van Eisen op ruimtelijk en functioneel gebied. De kansen en bedreigingen zijn geïnventariseerd per functie en per ruimte en er is hierbij gekeken naar de onderlinge relaties. Er is ook gesproken over het ambitieniveau en het imago van de toekomstige MFA in het gemeentehuis. De bijgevoegde foto's geven een beeld van de bijeenkomsten met de verschillende werkgroepen.

Aanvullend is aan de deelnemers van de werkgroepen een vragenlijst toegezonden. Hierin is gevraagd om onderbouwde gegevens inzake functies en onderlinge relaties door te geven zoals zij die kennen voor hun (specifieke) invulling.

Omdat niet alle gebruikers van de Huif vertegenwoordigd zijn in de verschillende werkgroepen is telefonisch contact gezocht met gebruikers (personen van 18 afzonderlijke organisaties) die geen zitting in de werkgroepen hebben gehad. De resultaten van deze belronde zijn meegenomen in de bevindingen.

2.1.2 Draagvlak

Naast de werkgroepen en het telefonisch contact met de gebruikers, is een brief gestuurd naar 2500 inwoners van 13 jaar en ouder in het dorp Sint-Michielsgestel. In deze brief is een link opgenomen naar een online enquête. Gevraagd is om deze enquête in te vullen.¹ Op 9 maart waren er totaal 217 reacties binnengekomen. Onder de respondenten is een groot aantal mensen die aangeven gebruik te

¹ Er is voor een aselechte steekproef gekozen omdat dit representatiever is dan het bestaande burgerpanel. Hierbij is uiteraard naar de aantallen gekeken in verhouding tot het aantal inwoners.

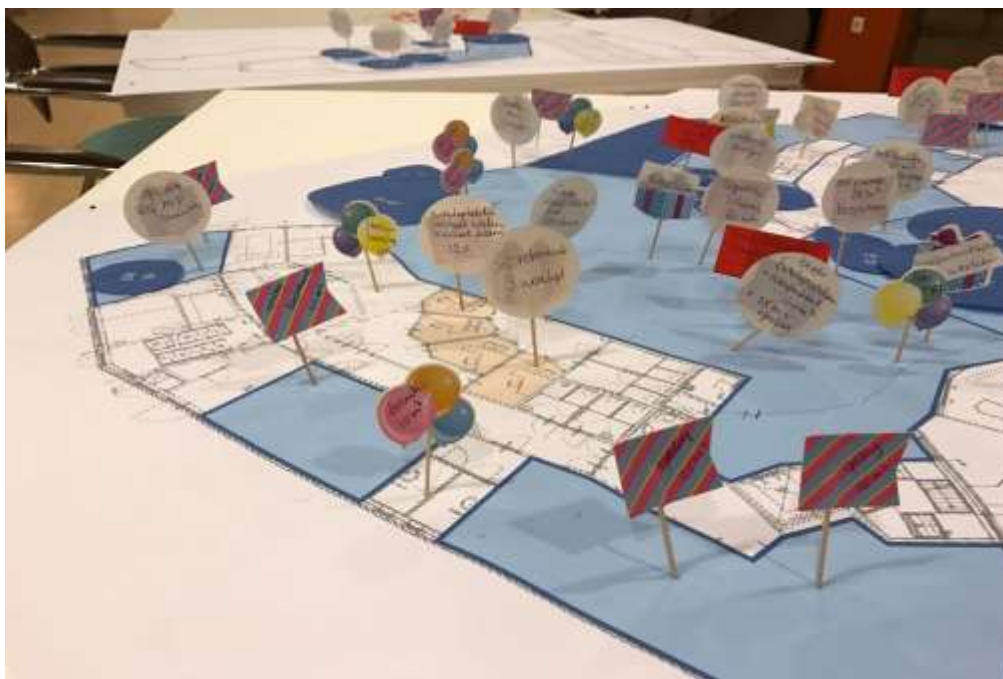
willen maken van de beoogde MFA. Ook worden er volop suggesties doorgegeven voor nieuwe initiatieven binnen de MFA.

Er is een eerste informatiebijeenkomst geweest voor het personeel van Mijn Gemeente Dichtbij over de planvorming. Het vervolg staat gepland voor de 2^e fase.

De ruimtelijke en functionele invulling en behoefte van MGD en het gebruik van de vergaderruimten, werkruimten, spreekkamers voor het MFA deel is opgehaald en meegenomen in de ruimtebehoefte.

2.1.3 Achterban

Zoals hierboven aangegeven zijn de werkgroepen samengesteld uit gebruikers van de betrokken organisaties (de Huif, Bint en MGD). Vanuit alle werkgroepen is een positieve insteek ingenomen ten aanzien van de verdere uitwerking van de plannen.



2.2 Programma ruimtelijk en functioneel

Hier wordt ingezoomd op het ruimtelijke en functionele programma voor herhuisvesting van de Huif, Bint, de bibliotheek en MijnGemeenteDichtbij. Daarnaast komt het gezamenlijke programma met de onderlinge functionele relaties aan bod.

2.2.1 De Huif

Het programma van de Huif omvat het grootste deel van de ruimtevraag. Feitelijk is dit programma de kern van de multifunctionele accommodatie.

Functie	Onderdelen	Omschrijving gebruik	m ² FNO
Grote zaal	Twee grote zalen die gescheiden zijn met een vouwwand	Grote feesten en evenementen, zoals carnaval en opvoeringen op een podium. De zaal wordt ook verhuurd voor grote gelegenheden.	450
Soos	Grote ruimte en	In gebruik als repetitieruimte van	110+60

	instrumentenopslag	de harmonie.	
Café	Caféruimte bij binnenkomst	Inloop, buurtcafé	200
Bar	Bar is gekoppeld aan de grote zaal en het café	Drankvoorziening ook voor grote gelegenheden	25
Muzieklokalen	Oefenruimtes	Muzieklessen individueel en in kleine groepjes.	56
Creatieve ruimten	Creatief lokaal, ICT, theorielokaal, schilderruimte	Creatieve activiteiten in de Huif	275
Opslag	Instrumentenopslag, opslag verenigingen, stoelenberging	Opslagruimte voor het (tijdelijk) opbergen van materialen, gekoppeld aan gebruik zalen	240
Overleg	Vergaderkamer	Vergadering klein	17
Entree	Entreegebied met garderobe	Binnenkomst en mogelijkheid om de jas op te hangen	12
Kleedruimte	Gekoppeld aan podium	Voor optredens, omkleden dansles	12
Regiekamer		Regie voorstellingen	10
TOTAAL			1.467

2.2.2 Bint

Voor Bint is het vooral van belang dat er ruimte is om als collega's samen te werken, klanten te ontvangen en activiteiten te ontplooiën.

Functie	Onderdelen	Omschrijving gebruik	m² FNO
Werkplekken	Werkplekken met kastruimte	Bedoeld voor backoffice werkzaamheden	110
Overleg	Spreekkamers	Gesprekken met klanten	40
Lokalen	Groepsruimten	Groepsbijeenkomsten	250
Foyer	Centrale ruimte voor inloop	Ontvangst, inloop	75
Jeugd	Eigen ingang, verblijfsruimte	Jeugdhonk	100
Entree	Entreegebied met garderobe	Binnenkomst en mogelijkheid om de jas op te hangen	20
TOTAAL			595

2.2.3 Bibliotheek

Het programma van de bibliotheek is beperkt door ontwikkelingen binnen de organisatie.

Functie	Onderdelen	Omschrijving gebruik	m² FNO
Bibliotheek	Boekenkasten, leestafel,	De bibliotheekfuncties kunnen ondergebracht	165

		worden in een centrale ontvangstruimte	
Balie met werkplekken	Balie met werkplekken	Klantcontact, dienstverlening	12
Digitale functionaliteit	Interactieve informatieschermen	Klantinformatie	8
Opslag	Depot	Opbergruimte	25
Pantry voorziening	Werkblad, kastjes, koffie en thee	Drinken	10
TOTAAL			220

2.2.4 MGD

Voor MGD is er sprake van werkplekken binnen het gemeentelijk domein op de overige verdiepingen. Daarentegen vinden de baliewerkzaamheden, (paspoortuitgifte, diensten voor het sociale domein et cetera) het gebruik van de (beveiligde) spreekkamers, aanlandwerkplekken en informeel overleg plaats binnen de MFA vlek op voornamelijk de begane grond.

In de 2^e fase zal nog een locatie voor een trouwkamer gevonden c.q. aangewezen moeten worden.

Functie	Onderdelen	Omschrijving gebruik	m² FNO
Ontvangst	Balie met 2 WP	Ontvangst en verwijzing	30
Werkplekken	Werkplekken met kastruimte	Bedoeld voor backoffice werkzaamheden	0 *
Overleg	Spreekkamers (beveiligd) 4-5 stuks en overlegplekken flexibel	Gesprekken met klanten	70
Entree	Entreegebied met garderobe	Binnenkomst en mogelijkheid om de jas op te hangen	20
TOTAAL			120

* Uitgangspunt inzake werkplekken voor functies van MGD is dat deze in het gemeentelijk domein worden opgenomen en derhalve hier niet worden meegenomen in benodigde m².

Opmerking: De inventarisatie van Burgerzaken en het Sociaal team (inclusief Bint) vraagt om meer beveiligde spreekkamers (8 tot 9 stuks) en 1-2 balieplekken en 15 werkplekken op de begane grond. Echter, deze aantallen zijn een forse toename van eerdere uitgangspunten, tegenstrijdig met enkele beleidsstukken om meer naar 'buiten' te gaan in plaats van te ontvangen en in de huidige situatie is er nog geen sprake van een dergelijke bezetting. In fase 2 dient derhalve een gedegen bezettingsgraadonderzoek tezamen met de juiste beleidsuitgangspunten worden gehanteerd.

2.2.5 Omvang optelsom programma's

De optelsom van de drie individuele programma's is als volgt:

De Huif	1.467 m²
Bint	595 m²
Bibliotheek	220 m²
MGD	120 m²
Totaal	2.402 m²

2.3 Gezamenlijk programma MFA

De workshops hebben inzicht gegeven in de gezamenlijke ruimte

2.3.1 Gedeeld ruimtegebruik

In een oefening is verkend welke functies gedeeld kunnen worden en welke functies specifiek ingepast moeten worden voor één van de vier partijen. De algemene conclusie was dat alle vier de partijen de meerwaarde zien van maximale integratie en combinatie van functies. Specifieke functies die gewenst zijn:

- De Huif: opslagruimten instrumenten, bar
- Bint: werkplekken, jeugdhonk, lokalen
- Bibliotheek: ruimte voor boeken
- MGD: baliefunctie en overleg- en werkplekken

2.3.2 Vierkante meters

Het ruimtelijke programma op basis van gedeeld ruimtegebruik is efficiënter dan de optelsom der delen. Hieronder staan de vierkante meters van de MFA partijen opgesomd.

Functie	onderdelen	m² FNO
Ontvangst	• Inloop en ontvangst • bibliotheek (boekenkasten, leestafel, digifunctie, balie) • grote zaal • entree + garderobe • stoelenberging • podium	500
Ontmoeten	• Eet- werk café • Overleg/vergaderruimte 15 personen • Overleg/vergaderruimte 15-50 personen	340
Dienstverlening	• Werkplekken • Beheerdersruimte • Reproruimte	140
Opslagruimte	• Archiefruimte • Stoelenberging • Opslag magazijn • Opslag instrumenten • Opslag t.b.v. verenigingen • Opslag schoonmaak • Opslag	241
Creatief centrum	• Muzieklokalen • Dans, muziek en toneel ruimte • Lokaal creatief • Lokaal ICT • Lokaal Theorie • Lokaal Tekenen / schilder	392
Jongerenruimte	Jeugdhonk functie	100
TOTAAL		1.713

2.3.3 Synergievoordelen

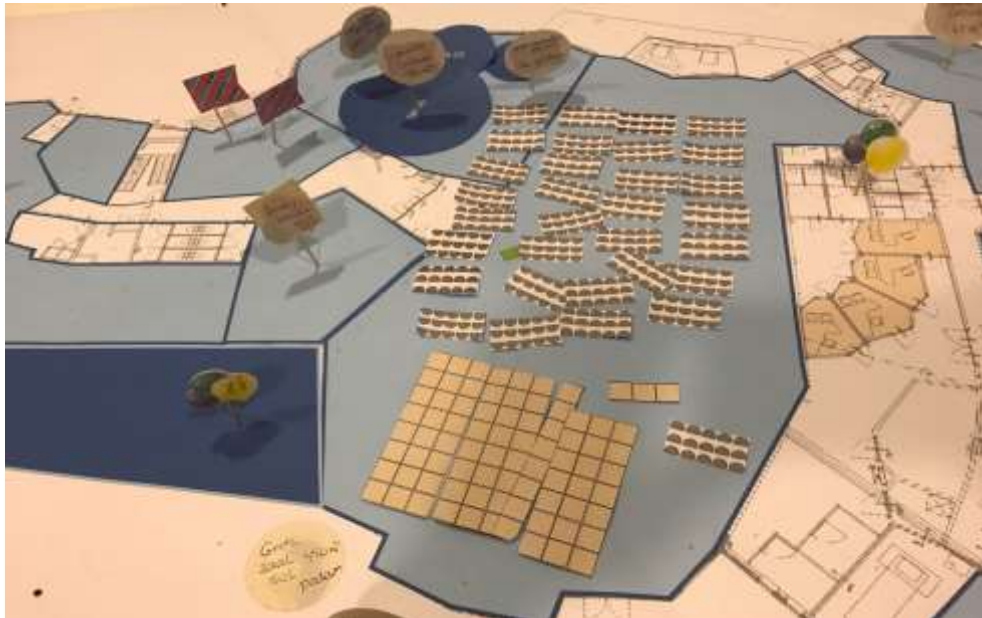
Het verschil tussen de optelsom van de individuele programma's en het gezamenlijke programma op basis van maximale functie-integratie is als volgt:

$$2.402 - 1.713 = 689 \text{ m}^2 \text{ FNO}$$

Dat is ruim 25% minder vierkante meters.

2.4 Beschikbare ruimte gemeentehuis

Het programma van de gemeente zelf is in beweging. In het kader van de ambtelijke samenwerking met Boxtel zijn werkplekken en organisatieonderdelen herverdeeld over de verschillende locaties. De werkgroep Huisvesting is verantwoordelijk voor deze herschikking. In deze rapportage kijken we vooral naar de ruimte die op dit moment beschikbaar is in het gemeentehuis en de mogelijkheden om te optimaliseren. Dat betreft vooral het publieksdomein en het rechter deel van de eerste verdieping.



2.4.1 Beschikbare ruimte

Functies van het gemeentehuis die op dit moment minder intensief of niet gebruikt worden:

- Publiekshal: de hal wordt gebruikt voor grote bijeenkomsten en ontvangsten, die functie moet behouden blijven. Voor de primaire taken rond dienstverlening is de hal veel te ruim.
- Balies en spreekkamers (frontoffice): de frontoffice is onderdeel van de publiekshal. Er zijn nu 8 (beveiligde) spreekkamers en 4 balies, dat aantal is te ruim voor het huidige en (verwachte) toekomstige gebruik. Zie **opmerking** bij sub paragraaf 2.2.1
- Restaurant: niet meer in gebruik als (gefaciliteerde) lunchvoorziening, af en toe in gebruik voor overleg en gelegenheden.
- Vergadercentrum raadsgebied: in het huidige vlekkenplan zijn de vergaderruimten voorzien op de verdiepingen, de ruimten op de begane grond zijn (in principe) beschikbaar. In de praktijk worden ze nog steeds volgeboekt voor overleg van de gemeente.

3 Mogelijkheden Inpassing

In dit hoofdstuk worden de verschillende mogelijkheden beschreven naar aanleiding van de diverse workshops en de verkregen input in ruimtelijk en functioneel opzicht.

3.1 Functioneel

Gedurende de workshops is de basis gelegd voor gemeenschappelijk en multifunctioneel ruimtegebruik waarnaar de 4 partijen op zoek zijn gegaan. Dit sluit aan bij de gemeentelijke ambities om het gemeentehuis maximaal in te zetten voor maatschappelijk nut.

3.1.1 Begane grond

Vanuit de workshops komt veelal naar voren dat op de begane grond de functies die gericht zijn op laagdrempelige inloop, ontmoeting en samenwerken gewenst zijn. Naast werkplekken en zalen voor overleg zijn er drie hoofdfuncties op de begane grond die het hart van het nieuwe concept vormen:

- De foyer: de centrale hal wordt ingericht als een foyer die van twee zijden van het gebouw toegankelijk is. De foyer kan – verplaatsbare - maatwerkelementen voor de bibliotheek omvatten en de inloop voor bezoekers van de Huif en ook Bint. Rondom de entree aan het Meanderplein is ruimte voor de gemeentelijke (MijnGemeenteDichtbij) dienstverlening, in combinatie met bijvoorbeeld Bint. Alle inrichtingselementen dienen dan verplaatst te kunnen worden om de foyer te gebruiken voor (grote) gelegenheden en evenementen.
- Het eet-werkcafé: ontmoeting, overleg en (samen) werken in een sfeervolle setting, met goede koffie en een aanbod van een lunchmaaltijd.
- De grote zaal: geschikt voor grote bijeenkomsten met een specifiek of besloten karakter, in combinatie met de foyer te gebruiken voor evenementen en gemiddeld twee avonden per maand, op de donderdag, het hart van democratie.
- De raadzaal: kan bij grote evenementen (deels) betrokken worden bij de grote zaal zodat bij voorstellingen en dergelijke (met podium) de capaciteit efficiënt vergroot kan worden. In de raadsaal kunnen ook de huidige bijeenkomsten van de raad worden gecontinueerd.



Specifieke kenmerken:

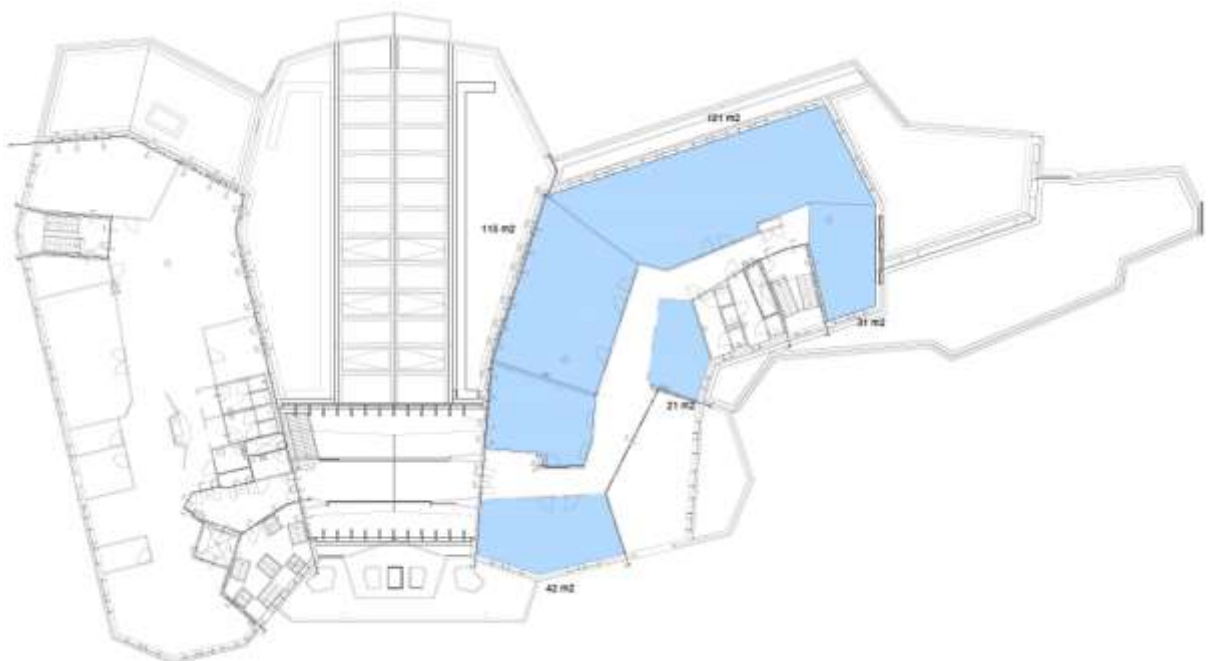
- De nieuwe ingang aan de achterkant wordt verbonden met het eet-werkcafé door een nieuw te bouwen glazen entree. Deze aanbouw kan, afhankelijk van de uiteindelijke omvang en vormgeving, ook fungeren als overdekt terras. Ook in de bestrating wordt de verbinding van de functies aan de achterkant geaccentueerd. De glazen entree vormt de verbinding tussen de grote zaal en het eet/werkcafé.
- Het jeugdhonk is een functie die vraagt om een informele setting met een eigen ingang.
- De huidige collegekamer/trouwzaal wordt omgebouwd tot een centrale bar die een uitgifte heeft in de foyer en in het eet-werkcafé. De huidige keuken van het restaurant zou gecombineerd kunnen worden met de bar, dit moet in de volgende fase nader worden gezien.
- De zonering vanuit beveiliging zal anders georganiseerd worden. Het raadsgebied is nu voorzien van paslezers op haast alle deuren. In de nieuwe situatie kunnen bezoekers van de MFA vrij bewegen door het (voormalige) raadsgebied binnen de openingstijden en huisregels. Uiteraard blijven specifieke functies als een keuken voorzien van een paslezer.

3.1.2 Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kunnen de functies voor specifieke activiteiten en werkzaamheden komen.

Kernelementen zijn:

- Het creatief centrum: hier zijn de lokalen ondergebracht voor de creatieve activiteiten van Bint, diverse verenigingen en de muziekschool. Naast goed geïsoleerde muzieklokalen voor lessen en repetities zijn er diverse lokalen die nader ingevuld kunnen worden voor creatieve activiteiten, training en/of ICT opleiding.
- Collegevleugel: het creatief centrum kan komen op de plek waar nu de werkkamers van het College van B&W en de ondersteuning ondergebracht zijn. In de nieuwe opzet wordt het college verplaatst naar een andere plek in het gemeentehuis, in combinatie met werkplekken voor ondersteunende functies.



3.1.3 Ruimtebeslag gemeentehuis

Hieronder staat het complete programma op basis van de vlekkenplannen van beide verdiepingen.

Functie	Onderdelen	Functie huidige situatie	m² FNO
Foyer	- Bibliotheek - Gemeentelijke dienstverlening - Ontvangsten, evenementen - Raadzaal	Publiekshal + entreegebied	525
Bar	De Huif/Bint	B&W kamer/ trouwzaal	72
Ontmoeten	Eet-werk café	Restaurant (staat leeg)	175
	Zaal 1	Vergaderruimte	34
	Zaal 2/3	Vergaderruimte(n) met vouwwand	44
	Zaal 4	Ruimte griffie	23
	Zaal 5	Leeskamer griffie	61
	Grote zaal	Raadszaal	200
Dienstverlening	Gespreksruimten (beveiligd)	Vier spreekkamers beveiligd (4 anderen worden verwijderd)	40
Werkruimten	Werkkamer 1	Werkkamer gemeente	44
	Werkkamer 2: publiekszaken (backoffice paspoorten, RAAS)	Werkkamer gemeente	10
	Werkkamer 3	Werkkamer gemeente	25
Opslag	Opslag algemeen	Archief ruimte	39
	Opslag algemeen	Stoelenopslag	17
	Opslag algemeen	Algemene opslagruimte	45
	Opslag instrumenten	Nieuwe ruimte op de 1 ^e	70
Creatief centrum	Muzieklokalen	Collegevleugel, nieuwe indeling	260
	Creatief lokaal	Ondersteuning	21
	Creatief lokaal	Ondersteuning	42
TOTAAL			1.747

Naast de ruimte binnen wordt een beperkt deel van het programma gerealiseerd in de buitenruimte rondom het gemeentehuis.

Buitenruimte	Onderdelen	Functie huidige situatie	m² FNO
Glazen entree	Overkapping van het terras, verbinding van de nieuwe ingang met de toegang eet-werkcafé	Terras	140
Jeugdthunk	Functie Bint	Buitenruimte	110
TOTAAL			250

3.2 Nieuwe Ontwikkelingen

Vanuit de diverse workshops zijn per werkgroep [Facilitair horeca en veiligheid, Jeugd, Ontmoeten, Cursussen en vrije tijd, ICT, Activiteiten grote zaal, Zorg en ondersteuning en de Gemeenteraad] de specifieke eisen en wensen nader bekeken. Enerzijds in het kader om de eerder verkregen Programma's van eisen te toetsen en een verdiepingsslag te kunnen maken. Anderzijds om de meest recente ontwikkelingen binnen de organisaties van Bint, De Huif en MGD te traceren en in kaart te brengen.

3.2.1 Sociale Dienstverlening MijnGemeenteDichtbij

In de afgelopen periode is het aanbod op het gebied van Sociale dienstverlening onderhevig geweest aan enkele wijzigingen dan wel verschuivingen. Er is besloten om in Sint Michielsgestel ruimer in te zetten op het gebied van Sociale Dienstverlening (naar aanleiding van het opheffen van Optimisd per 1 januari 2017) met als gevolg meer behoefte aan (beveiligde) spreekkamers en werkplekken.

3.2.2 Uitbreiding bemensing organisatie Bint

Ten tijde van het verkrijgen van het programma van eisen van het toenmalige Partis, inmiddels dus Bint, heeft een fusie plaatsgevonden. Het gevolg is dat men een breder dienstenpakket heeft met meer werknemers waardoor de druk op overleg- en werkplekken toeneemt.

De workshops hebben inzichtelijk gemaakt welke processen er plaatsvinden vanuit de 'hulpverlening'. Hierbij vraagt men meer ruimte voor overleg, opslag, ontmoeten en stiltewerkplekken. Kortom, een breed scala aan voorzieningen en meer ruimte dan eerder vastgesteld.

3.2.3 Uitbreiding wensen Jeugd

Voor Jeugd waren specifieke eisen opgenomen als het gaat om een ruimte van 100 m² met een eigen ingang en identiteit. Daar het totale programma van vraag en aanbod onder druk staat en in relatie tot de specifieke eisen is als uitgangspunt gehanteerd dat er een oplossing buiten het gemeentehuis gezocht wordt, al dan niet op het terrein van het gemeentehuis.

3.2.4 Uitbreiding m² huurders De Huif (opgave eerder en werkelijkheid nu)

Vanuit het programma van vele huurders/gebruikers van De Huif is naar voren gekomen dat de opgegeven m² niet stroken met de werkelijk benodigde ruimte.

Ook is in sommige situaties niet alleen de verdeling van vierkante meters van belang, maar is ook de vorm van de ruimte van betekenis. Dit betekent dat een ruimte voor bijvoorbeeld de Harmonie niet te smal kan zijn. Ook de functionele relatie tussen repetitieruimte en opslag is van grote invloed op de inpasbaarheid. Let hierbij op de vele en zware instrumenten die elke keer verplaatst dienen te worden.

3.2.5 Aanvullende wens kookstudio

Vanuit jeugd en vanuit welzijn (Bint) is het verzoek ingediend om een kookstudio toe te voegen aan het programma. Koken en samen eten is een zinnige activiteit voor jongeren, statushouders en kookclubs. Het uitgangspunt is geweest dat de bestaande keuken in functie blijft en dat de uitgiftebar geen keukenvoorzieningen zou krijgen, omdat de technische problematiek en bijbehorende kostencomponent om dit aan te passen groot zal zijn. Echter, qua ruimtegebruik zou het mogelijk zijn om van de bestaande keuken een kookstudio te maken en binnen de contouren van de beoogde uitgiftebar zou een kookfunctie – afhankelijk van de mate waarin eten aangeboden zal gaan worden – kunnen worden gerealiseerd.

3.2.6 Flexibiliteit raadzaal

Tijdens de workshop met de gemeenteraad kwamen diverse multifunctionele mogelijkheden naar voren. De optie om de gemeenteraadbijeenkomsten bijvoorbeeld in de grote zaal te organiseren – met behoud van alle faciliteiten en uitstraling – biedt mogelijkheden om te komen tot een optimale multifunctionele verdeling van de grote ruimtes. Ook kwam hierbij naar voren dat de benodigde overlegruimte(s) ook binnen het gemeentelijke domein (mits de toegang geregeld is) een plaats kunnen krijgen, waardoor er extra capaciteit voor de MFA wordt gecreëerd.



3.2.7 Nieuwe initiatieven

De MFA heeft voor Stichting De Bokkesprong (de speeltuin) een positieve aantrekkingskracht. Het bestuur zoekt verbinding met het aanbod van de toekomstige MFA en de mogelijkheid om elkaar hierin te versterken. Hierover heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden.

4 SWOT-analyse

In onderstaande analyse komen alle aspecten bij elkaar die een rol spelen bij de verdere ontwikkeling van de MFA in het gemeentehuis. De bijeenkomsten die er zijn geweest met werkgroepleden hebben een breed beeld gegeven van de mogelijkheden en zorgpunten die er zijn. Daar hebben wij naar gekeken en gewogen en dit heeft geleid tot onderstaande analyse.

4.1 Sterktes

- Voor burgerinitiatieven ontstaan nieuwe mogelijkheden in de MFA en er is voldoende ruimte beschikbaar op verschillende momenten in de week.
- Door de nieuwe accommodatie ontstaat de mogelijkheid voor nieuwe activiteiten zoals koken, welzijnsdagbesteding, themabijeenkomsten, filmclub etc.
- Door de gezamenlijke huisvesting kan de samenwerking tussen organisaties worden bevorderd voor welzijn, zorg en ondersteuning en korte lijnen met de overige onderdelen van de gemeente.
- De MFA kan het gezicht zijn voor deze dorpskern voor veel vormen van ontmoeting.

4.2 Zwaktes

- De functie van een kantoorgebouw wordt deels omgebouwd naar een ontmoetings/activiteitencentrum waar een grote variatie aan soorten activiteiten gaat plaatsvinden zoals muziek, lezen, vergaderen. Dat is lastiger dan wanneer volledige nieuwbouw wordt gerealiseerd.
- Verschillende culturen en werkwijzen gaan elkaar treffen en vanuit een eigen geschiedenis stapt iedereen in het project. De ontwikkeling naar een MFA vraagt moed en veranderingsbereidheid. Daarin zal extra geïnvesteerd moeten worden.
- Door de multifunctionaliteit van de verschillende ruimten en de variatie aan activiteiten zijn er veel transfers nodig.
- Op dit moment zijn er geen vrijwilligers direct actief voor de Huif, om de exploitatiekosten gunstig te beïnvloeden zal de inzet van vrijwilligers verbonden aan de MFA en de verenigingen noodzakelijk zijn.

4.3 Kansen

- De noodzaak voor herhuisvesting van de Huif, Bibliotheek en Bint wordt onderschreven door alle betrokkenen.
- Er is voldoende kwaliteit voor de realisatie van de MFA bij de verschillende betrokken partijen aanwezig.
- Nieuwe initiatieven dienen zich al aan waarmee ook andere inwoners aan activiteiten gaan deelnemen en worden bereikt.
- In de werkgroepen werd naast een eigen ruimte voor jeugd ook samenwerking gezocht tussen jeugd en volwassenen.
- De realisatie van een MFA past bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen in het sociaal domein namelijk betrokkenheid van burgers samen met een professionele organisatie die de voorwaarden schept.

4.4 Bedreigingen

- De veelheid van activiteiten en de randvoorwaarden die er zijn om activiteiten uit te voeren lijken conflicten op te leveren. Vooral de repetities van orkesten tegelijkertijd met andere activiteiten vragen om een structurele oplossing
- De grote zaal activiteiten tijdens de kantoortijden kunnen geluidsoverlast meebrengen voor de medewerkers van MGD en de andere gebruikers van de MFA. Wat is acceptabel op jaarbasis?
- Een MFA vraagt medewerking van alle partijen. In de eerste fase is veel geïnvesteerd in het krijgen van draagvlak voor het plan. Dit blijft een punt van aandacht in het verdere proces.
- De wensen zijn uitgebreid voor het programma van eisen, dat brengt mee dat de kosten wellicht hoger gaan uitvallen. Een dekkende exploitatie is voorwaarde voor het welslagen van de MFA op de korte en langere termijn

5 Conclusies

Op basis van het vooronderzoek, de workshops, de enquête, de verdere studie naar het ruimtelijk en functioneel programma en de SWOT-analyse zijn de volgende conclusies te trekken.

5.1 Participatie en draagvlak

Op 23 januari en de week daarna zijn betrokkenen in de gelegenheid gesteld aan te sluiten bij een van de werkgroepen. In de maanden januari, februari en maart is met iedere werkgroep een tweetal bijeenkomsten geweest.

Tijdens de eerste werkgroepbijeenkomst zijn er veel mogelijkheden geweest om de eigen ideeën over de MFA te delen met anderen. Tijdens deze keer is nadrukkelijk de vraag geweest om mee te denken over de brede functie van de MFA. Er is zeker niet alleen gesproken over de eigen activiteit maar ook over de activiteiten van andere verenigingen of organisaties. Dit hebben we gedaan door in groepjes te inventariseren welke sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen werden herkend. Ook is gesproken over welke relatie er ligt tussen de verschillende functies in het gebouw. Door de werkgroep leden is hier heel positief aan meegewerkt.

Tussen de serie eerste en tweede bijeenkomsten zijn alle gevraagde functies voor de MFA op een rijtje gezet en zijn de tekeningen vergroot van de toekomstige accommodatie. In groepjes is gevraagd om hun eigen ontwerp te maken rekening houdend met de wensen van alle werkgroepen. Onze vraag is constructief opgepakt door iedere werkgroep opnieuw en er is intensief samengewerkt om het gehele wensenpakket een goede plek op de tekening te geven. Met de huurders van de grote zaal hebben we op schaal ook de inrichting van de grote zaal ter hand genomen. De belangrijkste vraag voor hen was of alle activiteiten die nu plaatsvinden ook in de MFA kunnen plaatsvinden. Gezamenlijk zijn we tot de conclusie gekomen dat dit mogelijk moet zijn. Hiermee is een belangrijke vraag voor de huurders beantwoord.

Algemene indruk van de workshops is een positieve inbreng en bijdrage van de toekomstige gebruikers.

5.2 Programma

De input vanuit de workshops en het verder uitdiepen van het ruimtelijk programma leidt tot een optelsom van 2.402 m² FNO.

Het gezamenlijke programma met gedeeld multifunctioneel ruimtegebruik op hoofdlijnen genereert een optelsom van 1.713m² FNO en daarmee is er een synergiebesparing te realiseren van ruim 25%.

Het gemeentehuis heeft op de begane grond 1.375m² FNO beschikbaar, op de eerste verdieping is er 325m² FNO te realiseren. Dit maakt dat er een totaal van 1.700m² FNO beschikbaar is op de begane grond en het rechterdeel van het gemeentehuis. Hierbij komt nog de beoogde 100m² (FNO) voor het Jeugdhonk en mogelijk nog meters voor een nieuw entree.

5.3 Multifunctionaliteit

De mate van multifunctionaliteit die toegepast dient te worden om het totale programma in te kunnen passen is fors. Dit betekent dat een centrale hal volledig flexibel ingericht zal moeten worden waarbij deze met regelmaat van functie zal veranderen. Dit geldt ook voor de raadzaal, het eet- werkcafé (deels) en de lokalen.

De repetitieruimten voor de muziekverenigingen met een grote omvang legt programmatisch een forse druk op de bouwkundige voorwaarden in het gebouw. Garanties voor geluidsarme/dichte grote ruimten is een erg grote uitdaging.

De huidige programma's van de verschillende contractanten zijn naast elkaar gezet en dat laat zien dat een aantal dagdelen met name in de avonduren de MFA volledig bezet is.

5.4 Gebouw

Het gemeentehuis heeft een volledig eigen karakter met vele verschillende ruimtes in vorm, opzet en afmeting. Uitgangspunt is dat op de begane grond nagenoeg volledig wordt uitgegaan van behoud van de bestaande structuur zoals in de voorstudie beschreven staat. De huidige aanvullende ontwikkelingen vragen om meer flexibiliteit en multifunctionaliteit van de begane grond waardoor ingrijpendere maatregelen nodig zullen zijn.

Op de eerste verdieping vindt een behoorlijke kaalslag plaats, waarbij de nieuwe ruimtes op maat gecreëerd kunnen worden.

Dit betekent dat er sprake is van inefficiënt ruimtegebruik door het eigen karakter van het gebouw in relatie tot de vorm van ruimten. Dit betekent dat de gevraagde vierkante meters FNO niet zondermeer in te passen zijn in het aanbod aan ruimtes binnen het bestaande gemeentehuis.

5.5 Nieuwe ontwikkelingen

De nieuwe ontwikkelingen binnen Bint met haar 'fusie', de ontwikkelingen binnen MijnGemeenteDichtbij met het uitbreiden van het Sociale Domein in het gemeentehuis van Sint-Michielsgestel, functionele aanpassingen van de ruimte voor Jeugd en diverse huurders van Bint en het optioneel uitbreiden met een kookstudio legt beslag op de inpasbaarheid van functies. Daarnaast kunnen de nieuwe ontwikkelingen tot een toename van de kosten leiden.

5.6 Activiteiten

Het ontwikkelen van een MFA vraagt om een divers aanbod van functies in combinatie met maatschappelijk ondernemen. Vanuit dit oogpunt is het noodzakelijk dat er in de ontwikkeling van de MFA mogelijkheden zijn om nieuwe activiteiten te ontplooien. Denk hierbij aan activiteiten als theatervoorstellingen en filmvoorstellingen of zoals eerder genoemd een kookstudio.

De huidige opzet met het ruimtelijke pakket van vraag en aanbod in combinatie met de bijbehorende multifunctionaliteiten, biedt voldoende perspectief om nieuwe activiteiten in te kunnen passen op 2 avonden na.

5.7 Financieel

Het budget is vastgesteld op € 3,6 miljoen voor de ontwikkeling van de MFA Meanderplein. Dit bedrag is inclusief BTW.

De kosten op basis van het programma in de voorstudie zijn geraamd door een bouwkostenadviseur. De huidige ontwikkelingen kunnen leiden tot een toename van de (bouw)kosten. Het betreft hier een toename van flexibiliteit op de begane grond, het verder indikken van het aantal werkplekken door een toename. Het inpassen van een kookstudio – aanvullende wens – heeft een toename van de (bouw)kosten tot gevolg. Uitgangspunt is vooralsnog dat de mogelijke toename aan kosten opgevangen kan worden binnen de huidige financiële budgetkaders.

Daarnaast heeft de afdeling financiën van MGD op basis van de geraamde bedragen en achterliggende ramingen berekend hoe de inpassing in het gemeentehuis financieel uitpakt voor de gemeente en de samenwerking met Boxtel.

Deze businesscase toont aan dat het gezamenlijk delen van huisvesting efficiënt kan zijn en tot meer kwaliteit kan leiden, maar dat op onderdelen zoals beveiliging/alarmering, energie en raambewassing de nieuwkomers niet zondermeer goedkoper uit zijn dan dat ze gewend zijn.

Echter, het uitgangspunt is dat de autonome mogelijke kostenstijgingen voor de individuele partijen zoveel als mogelijk worden voorkomen en dat exploitatiekosten nagenoeg gelijk blijven. Hierbij kan worden gedacht aan een financieel overgangs- of ingroeimodel – dat in de volgende fase (fase 2) uitgewerkt zal worden.

Kapitaalslasten

In financiële zin leidt de MFA-ontwikkeling voor de gemeente tot een structureel budgettair voordeel van € 76.000,- (zie hiervoor ook de financiële onderbouwing van de business case als onderdeel van de raadsstukken van juli 2016)

Het restantbedrag van € 76.000,- geeft de flexibiliteit weer in het MFA-project. Het is aan de gemeenteraad om in de toekomst te bepalen of:

- het investeringsplafond van € 3,6 miljoen in belang van aanvullende wensen en kwaliteit, mag worden overschreden en/of;
- de gemeente in de exploitatiesfeer tijdelijk of structureel lasten voor zijn rekening neemt.

Bemerkingen:

1. In de raadsstukken van juli 2016 zijn risico's benoemd, geprofileerd en soms gekwantificeerd. Hiermee moet rekening worden gehouden.
2. Gebruik maken van de MFA, kan voor sommige gebruikers tot hogere exploitatielasten leiden. Geadviseerd wordt om in die gevallen een ingroeivariant te ontwikkelen en toe te passen.
3. Daar waar het gebruiker-spoor leidt tot extra vraag, zullen de hiermee verbonden exploitatielasten voor rekening van de gebruiker komen, tenzij het gemeentebestuur anders bepaalt.

In vergelijkende zin nieuwbouw/renovatie aan de Hortensiastraat

In de raadsstukken van juli 2016 is aangegeven, dat gedeeld gebruik van Meanderplein 1 substantieel goedkoper is dan renoveren/nieuwbouw aan de Hortensiastraat, te weten structureel € 289.000,-.

In die gevallen, dat de programma's van eisen in de MFA toenemen, mag worden aangenomen, dat – uitzonderingen daargelaten – zulks ook financiële gevolg heeft voor het scenario Hortensiastraat.

5.8 Eindconclusie

De eindconclusie op basis van voorgaande is dat het programma van De Huif, Bint, De Bibliotheek en MGD op de begane grond, het rechterdeel van de 1^e verdieping en een apart 'jeugdhonk' past.

Er is echter een aantal aandachtspunten te formuleren:

- De mate van multifunctionaliteit van met name de grotere ruimten dient groot te zijn. Dit betekent dat deze ruimten veelal door veel verschillende gebruikers gebruikt zullen gaan worden en een grote mate van flexibiliteit vragen. Kortom, het aantal functieomzettingen zal aanzienlijk zijn;
- De grote mate van multifunctionaliteit en het gebruik door veel verschillende gebruikers legt een behoorlijke druk op het organisatorische aspect van de ruimten en de MFA;

- De opslagcapaciteit van de verschillende gebruikers is een behoorlijke belasting op het totaalprogramma. Dit blijft een knelpunt maar kan met slimme oplossingen in de ontwerpfase voor een (groot) deel worden ondervangen;
- Vanuit de workshops is naar voren gekomen dat Jeugd ondanks de eigen identiteit en eigen ingang de behoefte heeft om binnen de contouren van het de MFA opgenomen te worden. Daarmee wordt de verbinding sterker en kan er gebruik gemaakt worden van de verschillende multifunctionele ruimtes binnen de MFA. Daar het eerdere uitgangspunt gebaseerd was op een 'standalone' ruimte net buiten het gemeentehuis, ontstaat er een extra druk op het huidige programma en de ruimtelijk functionele bezetting binnen de MFA. De exacte haalbaarheid hiervan in relatie tot de extra druk op de bezettingsgraad en de ruimtelijk functionele aspecten is onderdeel van fase 2.
- Het inpassen van een grote ruimte voor muziek (Harmonievereniging, Sambagroep Amizade, PB band) vanuit techniek en akoestiek op de 1^e verdieping is mogelijk. Vanuit de gevraagde afmeting en vorm van een ruimte voor de opstelling van de Harmonievereniging blijkt dat de mogelijkheden op de 1^e verdieping verre van ideaal zijn. Op de eerste verdieping kan een rechthoekige ruimte gecreëerd worden van ca. 7,5 x 15 meter, waar een ruimte van 11 x 11 meter benodigd is in verband met de opstelling en samenstelling van de instrumentgroepen. Ook in functioneel opzicht is het creëren van de opslagruimte (van ca. 60 m²) voor instrumenten in de directe nabijheid van de oefenruimte een randvoorwaarde. Dit is mogelijk op de 1^e verdieping, maar heeft als zwaarwegend nadeel dat er diverse keren per jaar zware instrumenten van de 1^e verdieping naar een optreden getransporteerd moeten worden en weer terug.
- Hierbij zijn twee opties voor het positioneren van een grote muziekrimte. Het te realiseren jeugdhonk 'buiten' het gemeentehuis en als alternatief de raadzaal. Deze voldoen qua vorm en afmeting en hebben de mogelijkheid om in de directe nabijheid de opslag voor de instrumenten te organiseren.

Daar Jeugd zoals gesteld binnen de contouren van het de MFA opgenomen wenst te worden biedt het 'jeugdhonk' een goed alternatief om de grote muziekrimte in onder te brengen. Grote voordeel is dat de geluidsbelasting niet plaatsvindt in een multifunctionele ruimte met tegelijkertijd diverse gebruikers in naastgelegen ruimtes. Hierbij zijn uiterst technisch hoogstaande akoestische oplossingen benodigd om het geluid te 'neutraliseren' in tegenstelling tot een alleenstaande buitenruimte. Bijkomend voordeel is dat deze externe ruimte overdag veelal multifunctioneel in te zetten is in tegenstelling tot een jeugdhonk met een eigen identiteit en invulling van de ruimte.

Een alternatieve optie is de raadzaal die groot van opzet is met flexibele wanden richting de centrale hal.

Nadeel hierbij is dat de opslag van de instrumenten direct druk legt op de naastgelegen ruimten die anderszins multifunctioneel ingezet kunnen worden. Ook wordt er druk gelegd op het organisatorische aspect daar het Harmonieorkest gelijktijdig met de vergadering van de gemeenteraad (2-wekelijks) op donderdagavond repeteert.

Ten slotte zijn er voor deze grote ruimte op deze positie in het gebouw uiterst technisch hoogstaande akoestische oplossingen nodig om tegelijkertijd diverse functies naast elkaar te laten plaatsvinden. De akoestische voorzieningen die opgenomen zijn in de begroting kunnen vanuit financieel oogpunt worden doorgezet naar de optie Raadzaal. De exacte impact op akoestisch gebied en de benodigde voorzieningen hiervoor dienen spoedig in de volgende fase te worden bekeken en inzichtelijk worden gemaakt. Aanvullend onderzoek zal de exacte (financiële) consequenties inzichtelijk moeten maken.

6 Aanbevelingen en vervolg

De stuurgroep hecht veel belang aan gebruikersparticipatie en het gezamenlijk tot stand brengen van de verdere planontwikkeling van de MFA in het gemeentehuis. Om een gedragen besluit te nemen is het ook van belang dat de gemeenteraad zich erover uitsprekt. In dit hoofdstuk gaan we kort in op de aanbevelingen op basis van de conclusies en het vervolg voor fase 2 bij een “Go” in april 2017.

6.1 Aanbevelingen

- We adviseren om Jeugd te integreren in de MFA, wel aan de buitenkant, zodat er een eigen ingang gecreëerd kan worden, maar er ook gemakkelijk gebruik gemaakt kan worden van de multifunctionele ruimtes in de MFA. Dit is overeenkomstig de wens vanuit de werkgroep Jeugd.
- Gezien de niet functionele aspecten op de eerste verdieping voor een grote muziekrimte adviseren wij om deze niet op de eerste verdieping te huisvesten.
- In het verlengde hiervan adviseren we om spoedig vervolgonderzoek te doen – in fase 2 –. Gezien de bezetting op bepaalde momenten in de week en de (geluids)druk die het muziek maken met grote groepen/orkesten met zich meebrengt zal inzichtelijk moeten worden gemaakt welke (financiële) (on)mogelijkheden zich voordoen om een muzieklokaal met bijbehorende opslag, extern te bouwen. Deze in de nabijheid van de MFA als alternatief voor de jongerenruimte.
- Ook zal er nader akoestisch onderzoek – in fase 2 – worden gedaan naar de (on)mogelijkheden op dit gebied in de raadzaal. Welke technische en financiële consequenties zijn hierbij te onderscheiden?
- Een open verbinding tussen de centrale hal en het eet-werkcafé is noodzakelijk. Alleen zo komt er een verbinding tussen de verschillende functies.
- Voor het gebruik van de hal als grote zaal is het noodzakelijk om de grote trap in de hal te verleggen waardoor er een functionele ruimte ontstaat voor evenementen als toneel en andere voorstellingen.
- De boeken van de bibliotheek zouden voor een deel een plek kunnen krijgen in kasten aan vaste wanden, en deels in verrijdbare kasten door de centrale hal.
- De MFA is niet bedoeld als opslagruimte, we adviseren partijen die met name ‘stille’ opslagruimte nodig hebben deze elders te huisvesten.
- Realiseer een kookstudio, ook dit komt als wens uit diverse werkgroepen. Dit biedt veel mogelijkheden voor ontmoeting, training, koken met statushouders, cursussen, jeugd et cetera.

6.2 Vervolgstappen in het proces

- Concretisering van de invulling en het gebruik van de MFA ;
- Uitwerking van de beheer- en exploitatiestructuur (positionering vrijwilligers en huurders) en het opstellen van een Beheer- en exploitatieplan van de MFA;
- Samenstelling van de organisatie en bemensing van de MFA;
- Uitwerken van het beheer van de MFA op het gebied van onderhoud, facilitymanagement, service en middelen;
- Programmering van het gebruik van de MFA met een fysieke en inhoudelijke afstemming van het activiteitenaanbod van De Huif, Bint, de Bibliotheek en MGD;

- De fysieke uitwerking van de gebruikseisen van het activiteiten aanbod verwerken in een integraal ruimtelijk, functioneel en technisch programma van eisen voor de MFA;
- Onderzoek naar subsidiemogelijkheden.
- Ambtelijke en bestuurlijk overleg en definitief vaststellen verdeelpercentages tussen/met MijnGemeenteDichtbij, Sint-Michielsgestel en Boxtel.
- Vaststellen van de verdeelsleutel gebruiksverhouding tussen gemeente Sint-Michielsgestel en de nieuwe gebruikers.
- Met behulp van fiscalist (en financieel specialist van de gemeente Sint-Michielsgestel) doorrekenen van de financiële consequenties inzake verzekeringskosten, fiscale-juridische aspecten (zoals de BTW component, vennootschapsheffing, omzetbelasting e.d.), hogere exploitatiekosten en de af te stoten gebouwen.
- Uitwerken financiële haalbaarheid van de MFA met investeringsoverzicht en budgettair kader voor de dekking (kosten versus opbrengsten).
- Inzichtelijk maken van de financiële consequenties van aanvullende akoestische maatregelen in de Raadzaal.



Model stappenplan: genoemde stappen 6 tot en met 13 dienen in fase 2 doorlopen te worden.