



MEDEDELING

Nummer : R21.031

Onderwerp : Voortgang project multifunctionele accommodatie (MFA) Hapert.

Aan de raad

Samenvatting

Na in mei 2020 de opdracht te hebben ontvangen voor de bouw van de nieuwe multifunctionele accommodatie in Hapert is bouwbedrijf BMV (Bouwers met Visie uit Veldhoven) direct aan de slag gegaan deze verder uit werken. Gelijktijdig werden door de opdrachtgever een aantal directieleveringen verder uitgewerkt. Op de nadere uitwerking van de bouw is inmiddels vergunning verleend.

Met deze mededeling informeren wij u over de voortgang en hoe stapsgewijs gewerkt zal worden naar een nieuwe MFA, gebruiksklaar medio 2022.

Bouw.

Nadat uw raad in juni 2019 het krediet voor de nieuwe MFA beschikbaar had gesteld, is de opdracht voor de bouw in de markt gezet en in mei 2020 gegund aan bouwbedrijf Bouwers Met Visie (BMV) uit Veldhoven. Met BMV werd een UAV-gc contract (Uniforme Administratieve Voorwaarden voor Geïntegreerde Contractvormen) gesloten. Deze contractvorm kenmerkt zich door het resultaatgericht opdracht verlenen. De opdrachtnemer / BMV is de uitdaging aangegaan om voor een vast bedrag de gevraagde functionele eisen en prestaties te realiseren. De uitvraag was tot op het niveau van een Voorontwerp+ uitgewerkt. De opdrachtnemer / BMV heeft deze in 2020 nader uitgewerkt tot een uitvoeringsgereed ontwerp waarop de vereiste vergunningen zijn afgegeven. Ondertussen zijn voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd. De contractueel overeengekomen opleverdatum is 1 april 2022. Het ontwikkeltraject tussen heden en 1 april 2022 ziet er op hoofdlijnen als volgt uit:

Nieuwbouw:

Maart	Kelder storten
April	Fundering nieuwbouw
1-15 Mei	Begane grondvloer
Half mei – eind juni	Staalconstructie (inclusief de verdieping en dakvloer)
Juni – augustus	Metselwerk
Medio september	Dak wind- en waterdicht
Oktober	Gevel wind- en waterdicht
Oktober	Start afbouw
1 april 2022	Opleveren volgens afspraak

Kerk:

Maart	Liftput en fundering
April	Voorzieningen aanbrengen in zandpakket onder de vloer t.b.v. installaties
Mei	Staalconstructie monteren
Eind mei – begin juni	Vloeren op verdieping aanbrengen
Juni	Begane grondvloer aanbrengen
Augustus	Start afbouw
Maart '21 – Apr. '22	Werkzaamheden buitenkant kerk en pastorie incl. mitigerende

Team:
ONT

Behandelend ambtenaar:
Ad van de Ven

Telefoonnummer:
088-4970509

maatregelen

Pastorie:

Deze werkzaamheden moeten nog worden ingepland maar zullen gelijk oplopen met werkzaamheden nieuwbouw en kerk.

Directieleveringen.

Het totale krediet voor de realisatie van een nieuwe multifunctionele accommodatie te Hapert bestaat naast een bedrag voor de bouw (opgedragen aan bouwbedrijf BVM uit Veldhoven) uit een aantal directieleveringen (zaken die door en voor rekening van de opdrachtgever worden ingebracht).

Gemeente Bladel heeft er bewust voor gekozen om op bepaalde onderdelen van totale project zelf regie te kunnen voeren bij de invulling ervan, in goed overleg met de direct betrokken partijen én in goede afstemming met opdrachtnemer voor de bouw.

Het betreft de volgende zaken:

- Inrichting omgeving MFA-gebouw.

Het plan is opgesteld door advies- en ingenieursbureau RA | Infra en is gebaseerd op de input door alle mogelijk betrokken partijen. Het concept-eindplaatje heeft gedurende de periode van 1-15 januari 2021 ter inzage gelegen en is getoond via de website van het GBOH. Het ontwerp heeft slechts een paar zienswijzen opgeleverd, veelal gericht op het verder optimaliseren van het gepresenteerde. Deze zullen waar mogelijk in het plan worden verwerkt.

Het vervolg ziet er als volgt uit:

Maart	Opstellen definitief ontwerp en rioleringsplan.
Aug. – half okt.	Opstellen en vaststellen contractstukken
Half okt. - eind nov.	Aanbestedingstraject
December	Vorbereiding aannemer
Q1 2022	Uitvoering fase 1.
Q3 2022	uitvoering fase 2.

Bij de aanbesteding zal worden gezien op welke manier zo veel mogelijk lokale / regionale partijen in aanmerking kunnen komen voor (een deel van) de totale opgave.

Ondertussen hebben 3 stedenbouwkundige bureaus hun visie op de (ruimtelijke) ontwikkeling van Hapert gepresenteerd. De komst van de MFA leidt er toe dat midden in het centrum van Hapert 2 locaties beschikbaar komen voor een andere invulling. Het perceel van basisschool Het Palet overlapt deels het plan voor de inrichting van de omgeving van de MFA. Aan de bureaus is kenbaar gemaakt dat aan de randen van het MFA-perceel een opgave is ingepast (met name fietsenstalling en parkeerplaatsen) die, als men daarover ook ideeën heeft, in dezelfde mate en op dezelfde afstand tot de MFA in hun visie moeten terugkomen.

Of en in welke mate de visies zullen leiden tot aanpassing van het plan inrichting omgeving MFA, is afhankelijk van uw keuze welke stedenbouwkundige visie in het vervolg als leidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen in (het centrum van) Hapert zal worden gehanteerd.

- Interieur / aankleding gebouw.

Het interieurontwerp wordt opgesteld door Tarra architectuur & stedenbouw.

Alle te huisvesten hoofdgebruikers schuiven aan in het overleg en stemmen af (om straks een harmonieus geheel te krijgen, met mogelijkheden om toch onderscheidend te zijn en meubilair aan te schaffen dat ook daadwerkelijk multifunctioneel te gebruiken is door de verschillende leeftijdsgroepen / doelgroepen).

Gemeente Bladel is financieel verantwoordelijk voor de aanschaf van de aankleding en het meubilair tbv de algemene en multifunctionele ruimten alsmede de ruimten van het ouderensteunpunt. Andere hoofdgebruikers moeten hun inrichting zelf bekostigen (kinderopvang, basisschool, bibliotheek, kerk, streekomroep, buurtzorg). Afstemming heeft geresulteerd in een inventarisatie van losse en vaste inrichting.

De planning tot aan oplevering ziet er als volgt uit:

Maart	Opstellen definitief ontwerp
Aug. – half okt.	Opstellen en vaststellen contractstukken
Half okt. - eind nov.	Aanbestedingstraject
December	Vorbereiding leverancier en interieurbouwer
Febr. – jun. '22	Uitvoering en inrichting

- **Theatertechniek (geluid en akoestiek).**

Vanaf de allereerste ideeën om te komen tot een nieuwe MFA, werd ons door gebruikers van het huidige gemeenschapshuis te verstaan gegeven dat de grote zaal inclusief diens akoestische eigenschappen één op één gekopieerd zou mogen worden naar de nieuwe situatie. Om dat waar te kunnen maken hebben wij een beroep gedaan op de specialisten theatertechniek en akoestiek van het bedrijf PBTA uit Uden. We hebben PBTA aanvullend opdracht verleend voor de advisering over de geluid- en akoestische voorzieningen in de nieuwe foyer en kerkzaal. Om de gewenste kwaliteit in deze te realiseren en te optimaliseren is een pakket van maatregelen nodig.

Het betreft:

- Elektromechanische installaties (trussen, fundatievoorzieningen, een hefplatform, e.d.)
- Stoffering (toneeldoek, balletvloer, e.d)
- Belichtingstechniek (schijnwerpers, bekabeling, stuurtafel, e.d.)
- Geluidstechniek (mengtafel, intercomsysteem, randapparatuur, e.d.)
- Variabele akoestiek
- Overige theatertechnische voorzieningen (beamers, projectieschermen e.d.)
- Telematica podiumtechniek (netwerkbekabeling e.d.)
- Akoestiek bouwkundig (wand- en plafonddelen e.d.)

In nauw overleg met de opdrachtnemer voor de bouw is afgestemd waar welke bouwkundige voorzieningen moeten worden aangebracht, waarop rondom de bouwkundige oplevering de bedachte apparatuur en aankleding kan worden aangesloten. De maatregelen zullen door verschillende gespecialiseerde bedrijven worden gerealiseerd, waarbij PBTA de coördinatie verzorgt.

De aanpak ziet er in grote lijnen als volgt uit:

Maart	Opstellen definitief ontwerp
Aug. – half okt.	Opstellen en vaststellen contractstukken
Half okt. - eind nov.	Aanbestedingstraject
December	Vorbereiding verschillende leveranciers
Apr. – jun. '22	Uitvoering en inrichting

- **Bar in grote zaal en in centrale foyer**

Het ontwerp is onderdeel van de interieuropracht die we hebben verleend aan Tarra. De technische inrichting en vereiste installaties zijn afgestemd in nauw overleg met de toekomstige beheerder. Volgens planning zal omstreeks november 2021 opdracht worden verleend. Deze wordt voorafgegaan door een meervoudige onderhandse aanbesteding waarvoor lokale / regionale partijen zullen worden uitgenodigd. Deze zal omstreeks september worden opgestart. In overleg met BMV wordt bepaald wanneer deze interieuronderdelen kunnen worden uitgevoerd.

- **Centrale keuken**

Opdracht voor de levering van de centrale keuken is inmiddels verstrekt. Het programma van eisen is door een externe deskundige opgesteld in overleg met de toekomstig beheerder. In verband met de vereiste duidelijkheid over het benodigd leidingwerk voor de bedachte installaties, is dit onderdeel bij voorrang afgestemd en gegund.

Stelposten.

In de opdracht voor de bouw zijn een aantal stelposten opgenomen.

Zaken waarvan op voorhand duidelijk is dat ze aan de orde zullen komen en het het meest praktisch is om deze door de aannemer te laten verzorgen, maar waarvan de inhoud en omvang nog in goed overleg moet worden bepaald. Het betreft:

- **Restauratie buitenkant kerk en pastorie**

In de opdracht van de aannemer is een stelpost opgenomen voor restauratie van de buitenkant van de kerk en de pastorie. Inmiddels zijn alle gebreken in beeld gebracht en afgeprijsd. Daarbij is onderscheid gemaakt in de urgentie om zaken aan te pakken. Besloten is om alle zaken die geen verder uitstel dulden of naar verwachting binnen 5 jaar na opening moeten worden aangepakt, nu meteen in orde te laten maken. Aannemer is nu aanwezig met alle vereist materieel zodat efficiënt en goedkoper kan worden gewerkt. Gebreken / aandachtspunten zijn inzichtelijk gemaakt door Monumentenwacht Brabant dat al vele jaren via periodieke inspecties toeziet op de onderhoudstoestand van deze gemeentelijke monumenten.

- **Sfeerverlichting**

Het streven is om zowel binnen als buiten de MFA een sfeer te creëren die uitnodigt / verleid tot bezoek en verblijven. Sfeerverlichting kan daar een belangrijke bijdrage aan leveren. In overleg met

de interieur-ontwerper van Tarra en een lichtarchitect van Nobralux wordt gezien wat we binnen, aanvullend op de standaardverlichting in de opdracht van de aannemer, en buiten aanvullend op de openbare verlichting, kunnen toevoegen om het gewenste effect te bereiken.

- **Gevelbenaming / naam nieuwe MFA**

Eind vorig jaar hebben we inwoners van Hapert uitgenodigd mee te denken over een passende naam voor de nieuwe MFA. Inmiddels hebben we uit alle inzendingen de nieuwe naam gekozen. Deze zal binnenkort bekend worden gemaakt bij gelegenheid van een eerste bouwhandeling. Wanneer dat zijn, is afhankelijk van de mogelijkheden die de coronaregels ons (gaan) bieden. Die nieuwe naam moet ook een plek krijgen bij/op de nieuwe MFA. Vooralsnog bij de hoofdentree en op de kopse kant van de kerk aan de Kerkstraat. Bij de hoofdentree zal dat wat prominenter worden dan bij de kerk (vanwege het monumentale karakter van de kerk). Bij de keuze voor de nieuwe naam werd het voorstel gedaan om (een) lokale partij(en) te betrekken bij de vormgeving van de naam + bijpassend logo.

We hebben afspraken gemaakt met Ontwerpbureau Kleur M uit Hapert van Marije Fransen-Dona, die ons niet alleen een ontwerp van de naam en het logo kan leveren, maar ook voorstellen kan doen voor de nieuwe huisstijl van de MFA in toekomstige correspondentie en communicatie.

Daarnaast is via de stichtingskostenraming voorzien in:

- **Aanschaf uitschuifbare tribune**

Deze is bedacht in de kerkzaal. Daarmee beschikt de MFA straks over een zaal met vlakke vloer en een verhoogd podium (grote zaal) én een zaal met een vlak / gelijkvloers podium met oplopende tribune (kerkzaal). Die laatste opstelling / combinatie is aantrekkelijk voor presentaties / lezingen / filmvoorstellingen / voordrachten en bescheiden toneelvoorstellingen en vormt daarmee een duidelijke meerwaarde ten opzichte van de huidige mogelijkheden.

- **Bijkomende kosten kunstwerk**

In 1995 heeft de gemeente door Van der Leegte een kunstwerk geschonken gekregen dat jarenlang het marktplein van Hapert heeft gesierd. Met de herinrichting van de markt is het kunstwerk verdwenen, in afwachting van een nieuwe plek. Die is bedacht voor de hoofdingang van de nieuwe MFA.

Waar verder nog aan wordt gewerkt:

- **Opzet organisatie en beheer nieuwe MFA**

Met de hoofdgebruikers van de MFA (de functies die hier hun onderkomen gaan krijgen) zijn we in overleg over de opzet van een nieuwe organisatie (de "Stichting tot beheer en exploitatie van MFA-Hapert"), die als beherende instelling verantwoordelijk wordt voor het beheer en de exploitatie van het gebouw alsmede de daarin gesitueerde algemene en multifunctionele ruimten. Het is van groot belang tijdig eenduidige afspraken te maken en vast te leggen over de onderlinge verhoudingen en verantwoordelijkheden.

Stapsgewijs komen we samen tot de oprichting van een nieuwe organisatie en de samenstelling van een beheerplan. Daarnaast worden bilaterale overleggen gevoerd die moeten leiden tot een huur- of gebruiksovereenkomst per (hoofd-)gebruiker. Hiertoe is de volgende planning opgesteld:

Voor eind april	Organisatie vormgeven / oprichten stichting (algemeen en dagelijks bestuur, etc.)
Voor eind april	Exploitatie-afspraken (huur, kostenverdeelsleutels, etc.)
Voor eind april	Onderhoud (demarcatie, mjop, financiën)
Voor december	Afspraken over beheerzaken (afval, catering, post, nutsvoorzieningen, etc.)
December	Vaststellen Beheerplan
Q1 2022	Implementatie (contracten, afspraken, administratie)
Q2 2022	Vorbereidingen ingebruikname (verhuizingen/oplevering/interieur)
Q1 en Q2 2022	Opstarten beheerorganisatie/-overleg

- **BTW-optimalisatie.**

Bij het opstellen van het financieel plaatje gemoeid met het oprichten van de nieuwe MFA met omgeving en inrichting, is gezien in hoeverre een btw-voordeel te behalen is. Soms is namelijk 100% btw compensatie mogelijk (voorbereidingskosten + openbare ruimte) soms deels (verhouding gebruik ruimte voor btw-belaste en onbelaste activiteiten).

Als specifieke ruimten binnen de totale opzet van de MFA uitsluitend voor belaste activiteiten worden gebruikt (horeca-deel / bibliotheek / streekomroep) komt de btw volledig voor aftrek in aanmerking.

Kosten die in rekening worden gebracht en betrekking hebben op de gehele MFA en niet rechtstreeks toerekenbaar zijn aan specifieke ruimten binnen de MFA, komen pro rato voor aftrek in aanmerking.

Verhuur aan kinderopvang is wettelijk vrijgesteld van btw.

In aanloop naar uw besluit over het krediet voor het oprichten van de nieuwe MFA (juni 2019) is hierover, op basis van aannames, afgestemd met de Belastingdienst. Inmiddels bestaat aardig zicht op de aard en frequentie van het gebruik van de afzonderlijke ruimten in de nieuwe MFA.

Op basis daarvan willen we binnenkort opnieuw in overleg met de Belastingdienst om definitief uitsluitsel te verkrijgen over de mate waarin btw over de investeringen voor aftrek in aanmerking komt.

- **Subsidiemogelijkheden**

Subsidieadviesbureau Trias checkt voor onze gemeente voortdurend of, wanneer en in welke mate er mogelijkheden zijn via fondsen of subsidieregelingen om extra inkomsten / dekkingsmiddelen te vergaren.

Inmiddels zijn de bouwplannen en directieleveringen zo ver uitgewerkt dat aanvragen kunnen worden ingediend met concrete informatie over de inhoud en de kosten van het onderdeel waarvoor subsidie wordt gevraagd. Ingeschat wordt dat de kansen om succesvol een beroep op subsidie en fondsen te kunnen doen, veelal betrekking hebben op de inrichting van de buitenruimte, het interieur en de toepassing van duurzaamheidsmaatregelen.

Bladel, maart 2021

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris, de burgemeester,