

"Vergroten van de leefbaarheid in Vierlingsbeek door het verbinden van partijen in MFA Vierlingsbeek"



**Klankbordsessie II
d.d. 23 en 24 november 2020
MFA Vierlingsbeek**

Aanleiding onderzoek

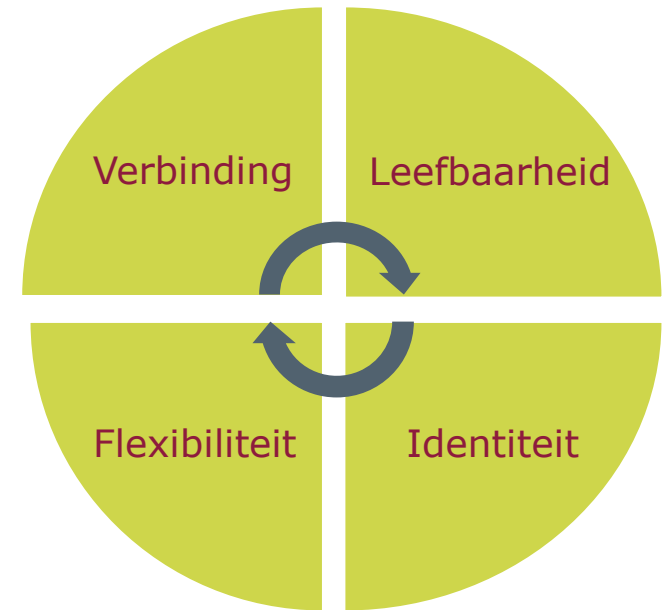
- A. Op 25 november 2019 toont de gemeenschap zich geen voorstander van de beoogde renovatie en uitbreiding van de Joffershof
- B. Geen samenhangende visie
- C. Versnipperd landschap aan (gedateerde) voorzieningen



Klankbordsessie II MFA Vierlingsbeek

Programma van vanavond

- Toelichting klankbordsessie door klankbordgroep
- Presentatie door Laride
- Bespreken resultaten en discussie in kleine groepen
- Conclusies bespreking/discussie delen
- Afronden klankbordsessie



Opbouw van de presentatie

1

Terugblik

Vorige
klankbordsessie
d.d. 16-09-2020

2

Wat is het doel?

Brengen
Halén

3

Uitgangs- punten

Inventarisatie
Deelnemers MFA
Activiteiten
Ruimtestaat

4

Scenario's

Uitwerking
Beoordelings-
criteria
Financieel
Beoordeling

5

Actualiteiten

Verkoop
Laurentiuskerk
Verkoop
Concordia onder
voorbehoud

6

Advies

Beelden
Advies
Scenario
Voorkeur

7

Bespreken kleine groepen

Voorkeur
Toekomst-
perspectief

8

Afsluiting

1. Korte terugblik klankbordsessie I

Onderwerpen

- Betrokkenheid en enthousiasme voor een MFA in Vierlingsbeek
- Beeld van de wensen van de inwoners
- Beeld van belangen stakeholders
- Opmaat naar de mogelijke scenario's, toevoeging van een scenario voor nieuwbouw



* - SYNCHRONIE OF TIJDE SCHEDE?
 IN KERK.

* - PLAN 5 OOR AN-BAAR PLAN
 GEMIDDELDE: 1 MFA GEMIDDELDE
 GEMIDDELDE ZIET DAT, MFA RESULTAAT

- DROMEN: PLAN 1, COMBI MFA
 SCHOL
 OUBOUW
 SYNCHRONIE
 0-30 jaar
 BEHOUDEN SYNCHRONIE

- SAMEN DRAGEN DOELEN
 SYMBOLEN VOOR STELLING.

- EEN VOORSTELLING, PLANET
 EFFICIENTIE BE JEFFERSON.

* - VOOR 2000 TOT SAMEN MET KAO
 DAT BEVEEST -> GAAT NIJ GOED

- SCHONE STEUN BUITENLAND

* - KERK GOED INDIENDE OPCSIOEN O
 HOE KERK EXPLOITATIE (ROUW) MANDU

2

Stakeholder zachte
 4 locaties niet kerke Red van bloedin.
 ink. Vrijwilligers Problem kerke
 inlaaan joffershof
 Noodzakelijke oplossingen
 MEER RAADEN
 Kerk in Dele
 gered Raaden
 veringscelen
 Sleutelen AAN
 De kerke
 Om te Behouden
 gretellen in school ink.

Red van bloedin.
 Problem kerke
 inlaaan joffershof
 gered Raaden
 gred Raaden
 veringscelen
 Sleutelen AAN
 De kerke
 Om te Behouden
 gretellen in school ink.

gred Raaden
 veringscelen
 Sleutelen AAN
 De kerke
 Om te Behouden
 gretellen in school ink.

gred Raaden
 veringscelen
 Sleutelen AAN
 De kerke
 Om te Behouden
 gretellen in school ink.

1 - KERK LOGISCHE PLEK
 VERBINDING?
 - WAT GA JIJ MET KERK DOEN?

- MFA
 - SCHOL CENTRAAL / ELDERS

- DENK RICHTINGEN (NAU)
 INRUILEN VOOR BETEKE!

- TOEREL BEELD!
 * - TOEK
 - HELE DING SAMEN -> LANG TIT OND!
 - ALLES BIJEN -> VERPLICHTING
 - INLOUP ZONDER VERPLICHTING
 - CENTRAAL DIT / PARLIEREN

* PLEIN KEIJK -> VERBINDING BINNEN/
 BUITEN

* BEHOUDENS KONINGSKERKE

1 kerk + school (+ opening)
 ⊕ mooie combi; ⊙ mogelijke niet
 ⊙ erfgoed? ⊙ oud
 ⊕ geld over van Joffershof
 ⊕ Parkeren + optie tot uitbreiding
 ⊕ meer laagdrempelige notitie
 ⊕ grootte kerke ⊕ feest-zaal!!
 ⊕ uitbreiding/ombouw mogelijkheden

2 Concordia + kan kerke
 ⊕ rendabel? in verkoop
 ⊕ niet haalbaar

droom: verdiepingen in kerke
 nieuwbouw school
 grote gymzaal
 cultuur beweging vroege toer
 open dak.

3 alle acc. samen:
 ⊕ minder efficiënt
 ⊕ €350 k geïntegreerd
 Joffershof:
 - gehoorig
 - glij's gehalte
 - oud

⊕ zaaltjes
 ⊕ goed koop bij
 ⊕ kleedruimte
 ⊕ voor kleine
 verenigingen
 ⊕ verscheiden
 plekken
 - parkeren
 - ligging
 - exploitatie
 - spring
 - hokkerig
 - kleed
 - afzetting

Niet één MFA?
 Jammer van geld Joffershof
 kerke geer kerk

Joffershof:
 - parkeren - groot gemeent
 - geluid - op termijn geen oplossing
 - midden in wijk te duur (investering
 niet voldoende)
 kerke mogelijke kerk
 - kerk - exploitatie
 - kerk - exploitatie
 - kerk - exploitatie

veel anders dan Joffershof
 probleem op korte termijn bij verkoop core.

Droom:
 Een gebouw = meest ideaal
 (wel lange termijn)

Idee:
 op korte termijn: school integreren
 Joffershof + school
 school bij sportpark?
 hoort school wel bij MFA?

Plaats: huizen? Joffershof? Wieken ac
 Wildeman

Jammer: meer
 Betreken verenigingen door integratie
 gymzaal

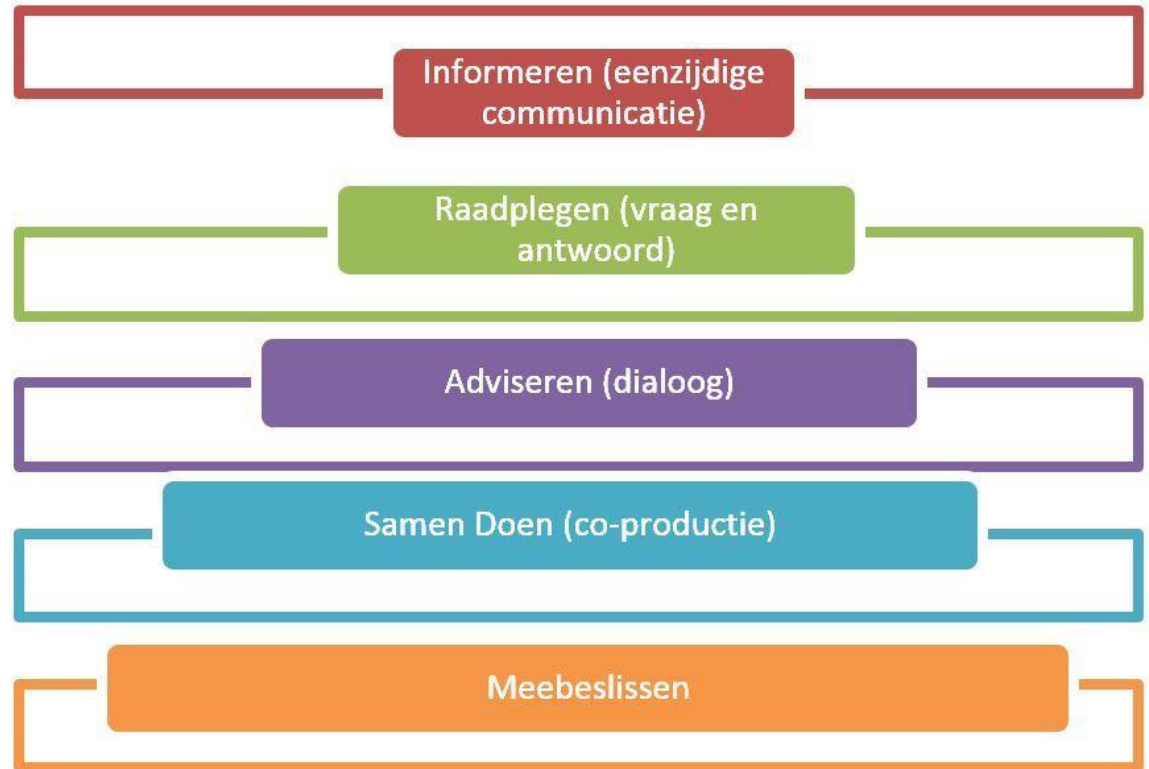
2. Wat is het doel van vandaag?

Brengen

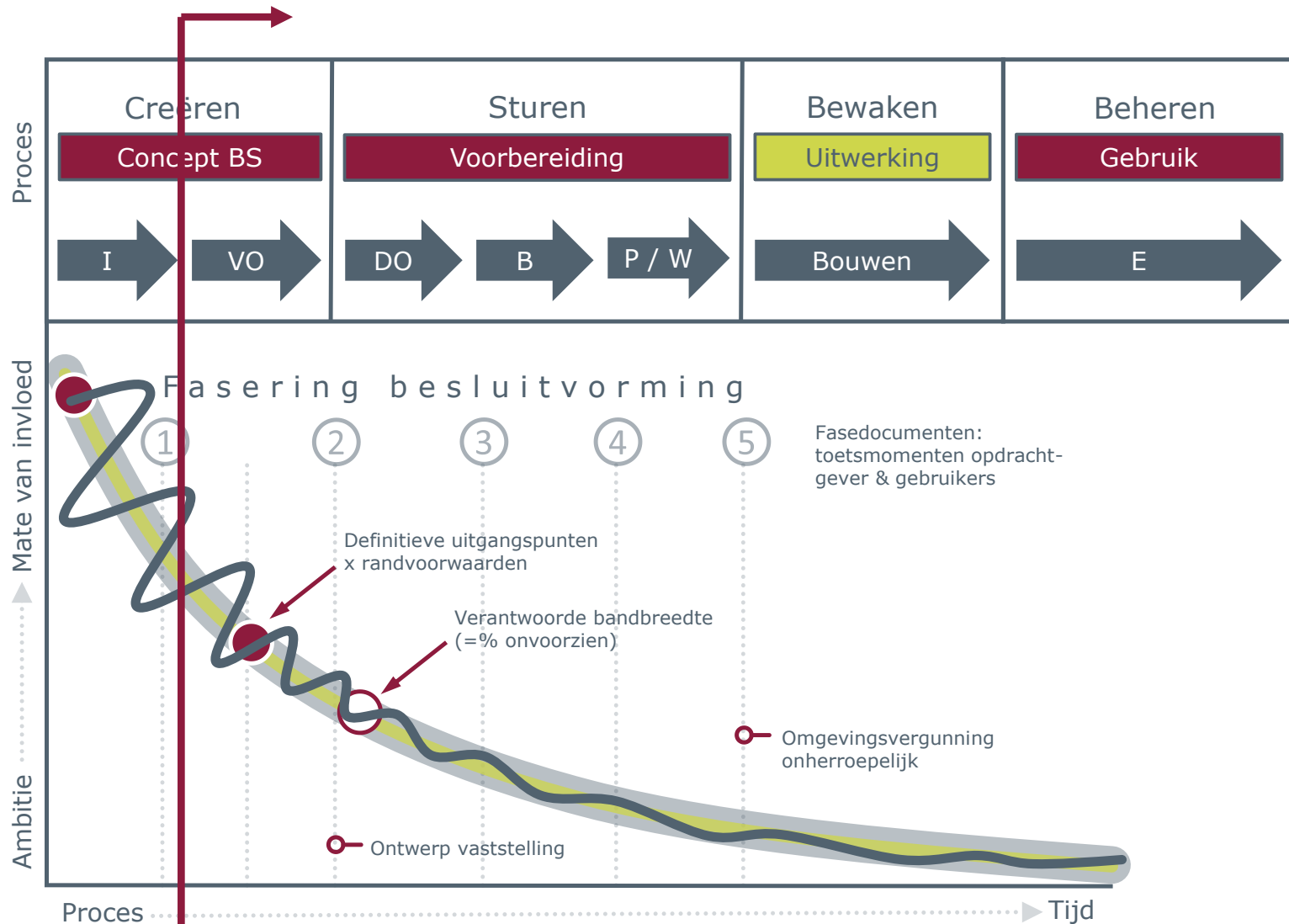
- Stand van zaken
- Belangen
- Uitgangspunten MFA
- Toetsingskader
- Scenario's
- Beoordeling
- Vervolg

Ophalen

- Feedback presentatie
- Wat vond je ervan?
- Eerste indruk?
- Welke voorkeur scenario?



2. Wat is het doel?

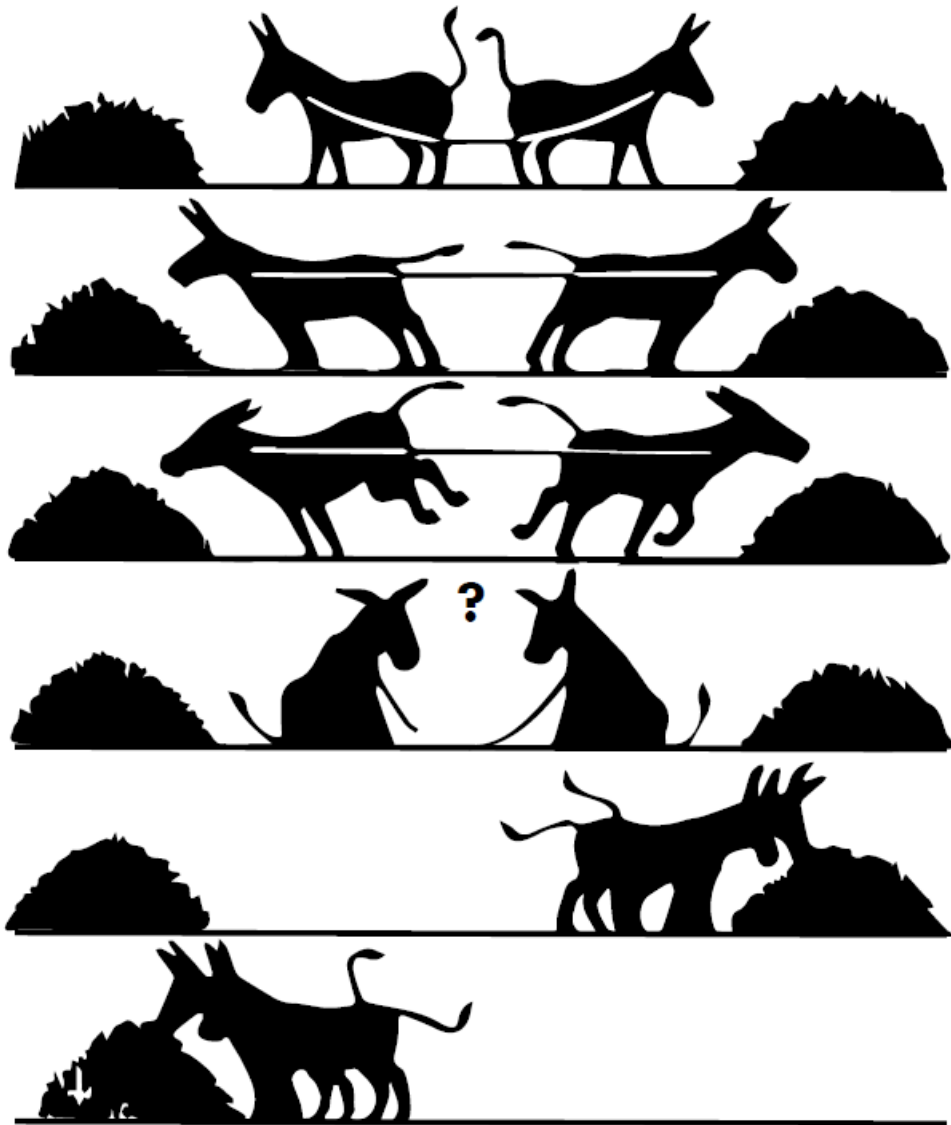


Standlijn in het proces

3. Uitgangspunten definitie scenario's

Toelichting stappen

- Inventarisatie belangen
- Definitie MFA
- Deelnemers MFA
- Activiteiten, wie doet mee?
- Definiëren ruimtestaat



3.1 Inventarisatie belangen/locaties voor MFA

Stichting Koningskerkje

Activiteiten en programma
Op gebied van cultuur/kunst
Vergader- en trouwlocatie
en lezingen

Afstemming programma
met MFA, geen deelname
fysiek

Stichting Laurentius Vierlingsbeek

Behouden locatie voor
activiteiten van de
gemeenschap

Toekomstperspectief nog
niet scherp, bezig met
invulling activiteiten

BS Laurentiushof

Toekomstgericht: bezig met
integratie Laurentiushof en
Spring
Nieuwbouw nog niet aan de
orde. Mindset is dat
huisvesting voor meer dan
onderwijs kan worden
ingezet

Wens tot deelname MFA op
termijn

Stichting Joffershof

Voor activiteiten is
uitbreiding gewenst
Exploitatie positief door
verhuur aan Spring
Toekomst Spring ligt bij BS
Laurentiushof

Joffershof conformeert zich
aan resultaten
haalbaarheidsonderzoek
MFA Vierlingsbeek

Stichting JOC/Gryphus

Identiteit en activiteiten
verbonden met eigen locatie
Veel leden en vrijwilligers
Wens 'stand alone' te
blijven, geen deelname MFA
Vrijval ruimte bij vertrek
fitness naar elders
Geen deelname MFA, stand
alone positie wordt door
gemeente Boxmeer
onderschreven

Concordia

Verkocht onder voorbehoud
Activiteiten verenigingen
Opslag verenigingen

Kopers Concordia

Potentiële kopers bezig met
invulling andere functie:
vitaliteitscentrum

Mogelijk raakvlakken en
synergiemogelijkheden
MFA

Plus Verbeeten Bibliotheek

Faciliteren activiteiten van
de bibliotheek

Wens tot leveren bijdrage
aan MFA

3.2 Definitie MFA

Wat is het Multi Functionele Accommodatie (MFA)?

- Alles onder één dak!
- Gebruikers in de leeftijd van 0 tot 100+ jaar, jong en oud
- Inwoners van Vierlingsbeek en Groeningen
- Samenwerkingsverband en synergievoordelen
- Verschillende maatschappelijke organisaties, vereniging en/of stichting
- Centrale locatie, goed bereikbaar te voet, met de fiets of de auto. Goede infra en parkeervoorzieningen.
- Aanbod voorzieningen, producten en diensten worden aangeboden.



3.3 Definitie deelnemers MFA

Wat maakt het MFA?

Nu

- Activiteiten Stichting Joffershof/Allesbijeem
- Activiteiten Concordia (verenigingen), bij verkoop
- Activiteiten Laurentiuskerk
- Activiteiten bibliotheek bij Plus Verbeeten

Samenwerking met (niet in één gebouw)

- Activiteiten Stichting Koningskerkje

Toekomst

- Activiteiten IKC Laurentiushof:
 - SKOV / BS Laurentiushof
 - gymzaal
 - Spring (kinderopvang, BSO en peuterspeelzaalwerk)
- Activiteiten JOC/Gryphus



3.4 Vertaling activiteiten naar ruimtebehoefte

Activiteiten en bezettingsgraad geven een ruimtelijk programma

Nr.	Omschrijving	Aantal	m ²	m ²
1	Benodigde ruimten			
2	Algemene ruimte	1	150	150
3	Bibliotheek	1	50	50
4	Vergaderruimte 1	2	25	50
5	Zaal klein	2	50	100
6	Zaal groot	1	350	350
7	Kleedkamers	2	25	50
8	Opslag	1	100	100
9	Serverruimte	1	8	8
10	Garderobe	1	25	25
11				
12	Sanitaire ruimten			
13	Toilet gasten en personeel	1	50	50
14	Toilet miva	1	10	10
15	Bar en keuken	1	25	25
16	Werkkast	2	2	4
17				
18	Horizontaal verkeersoppervlak	20%	972	194
19	Vertikaal oppervlakte	2%	1.016	16
20	Installaties	2%	1.016	16
21	Constructies	10%	1.016	102
22	Totaal metrage binnen in m² BVO			1.150
23				
24	Benodigde buitenruimte			
25	Buitenruimte Jeu de Boules			240
26	Parkeren, afhankelijk van scenario, obv 4 pp/100 m ² BVO, 48 stuks			p.m.

4. Scenario's

Scenario 1: Aanbouw Joffershof



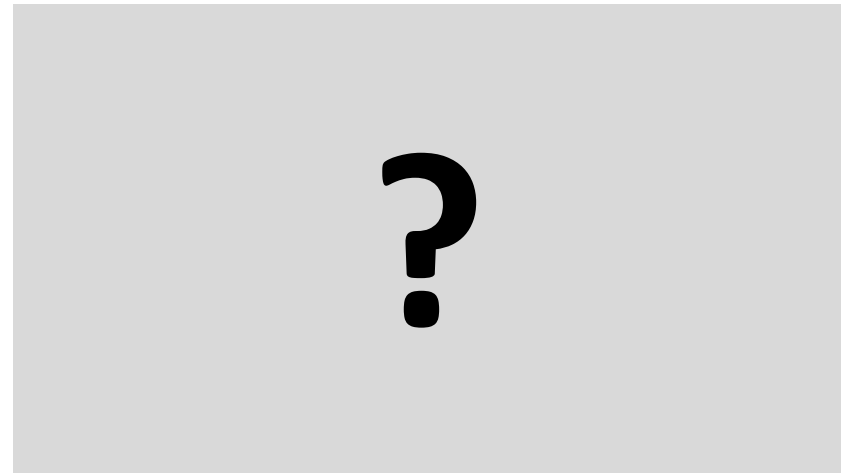
Scenario 2: MFA Concordia



Scenario 3: MFA Laurentius



Scenario 4: Nieuwbouw MFA



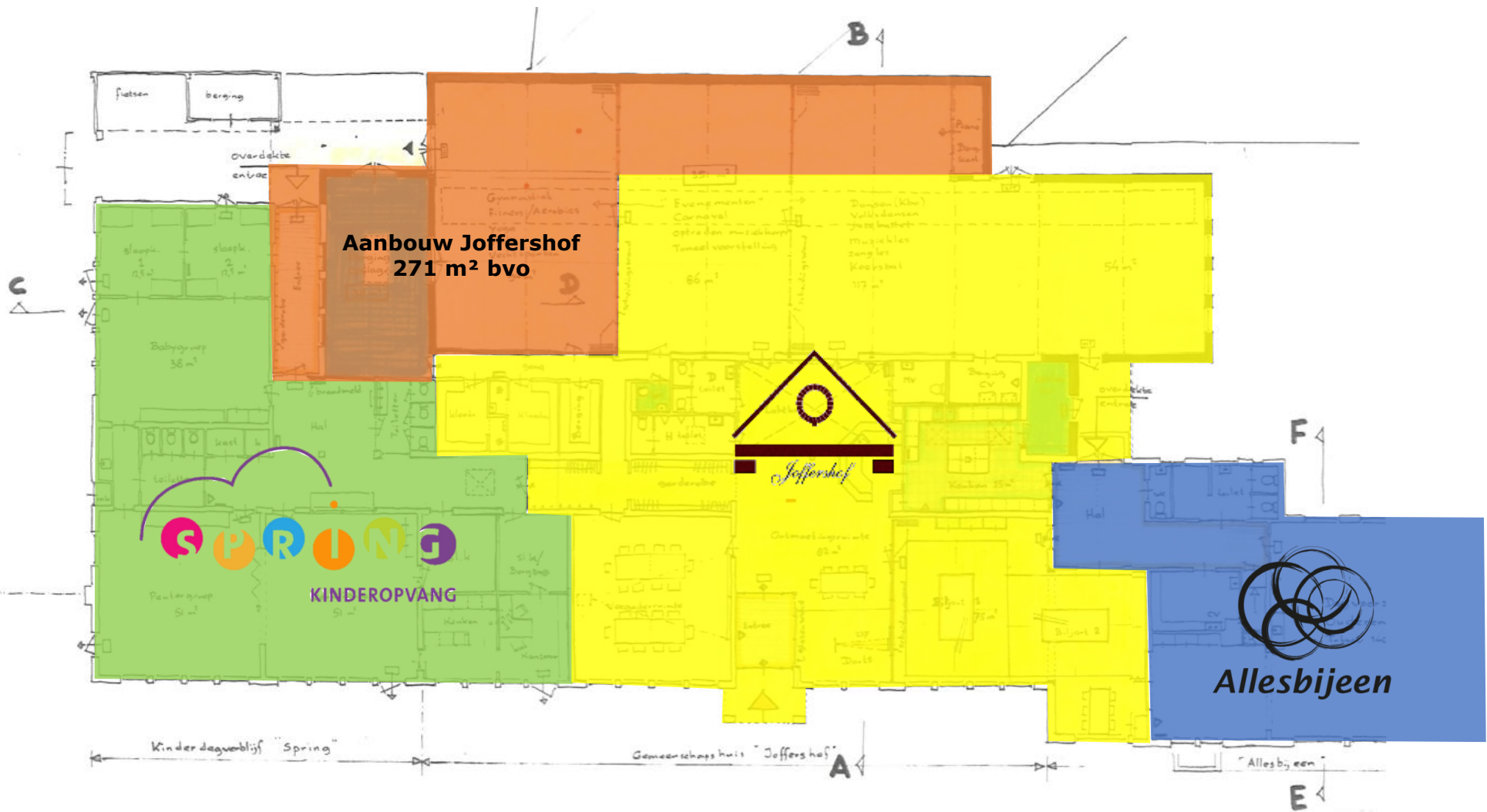
4. Uitgangspunten definitie scenario's

Beoordelingscriteria	+	0	-
Locatie	In het centrum	Nabij het centrum	Niet in het centrum
Locatiebeschikbaarheid	Ja, grip op locatie	Onduidelijk	Nee, niet beschikbaar
Verkeerskundig	Voldoende parkeervoorziening Goede bereikbaarheid	Matige parkeervoorziening Matige bereikbaarheid	Geen parkeervoorziening Slechte bereikbaarheid
Functioneel	Match PvE mogelijk	Suboptimale match PvE	Match PvE niet mogelijk
Duurzaamheid	Functionele en technische duurzame oplossingen mogelijk	Functionele en technische duurzame oplossingen grotendeels mogelijk	Functionele en technische duurzame oplossingen niet mogelijk
Planning	Snel ten opzichte van andere scenario's	Neutraal wat betreft de andere scenario's	Niet snel ten opzichte van ander scenario's
Toekomstperspectief	Uitbreiding IKC mogelijk Geen tijdelijkhuisvesting IKC	Uitbreiding IKC? Geen tijdelijkhuisvesting IKC?	Geen uitbreiding IKC mogelijk Wel tijdelijkhuisvesting IKC
Draagvlak	Bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Matige bereidheid tot zelfwerkzaamheid	Geen bereidheid tot zelfwerkzaamheid
Financieel	Investering en exploitatie goed ten opzichte van andere scenario's Creeren vastgoedwaarde	Investering en exploitatie gemiddeld ten opzichte van andere scenario's Creeren vastgoedwaarde?	Investering en exploitatie slecht ten opzichte van andere scenario's Geen creatie vastgoedwaarde

4. SC 1. Aanbouw Joffershof



4. SC 1. Aanbouw Joffershof



Begane grond

4. SC 1. Aanbouw Joffershof

Toelichting

- De grote zaal van het Joffershof wordt met circa 300 m² uitgebreid
- Uitbreiding van Joffershof, terwijl Spring op enig moment vertrekt
- Exploitatie grote mate afhankelijk van huuropbrengsten Spring
- Van een opmaat naar een toekomstige combinatie met een IKC is geen sprake
- Geen MFA, maar een uitbreiding van Joffershof
- Geen visie op samenwerking Vierlingsbeek

Beoordelingscriteria	Scenario 1 Aanbouw Joffershof
Locatie	0
Locatiebeschikbaarheid	+
Verkeerskundig	-
Functioneel	0
Duurzaamheid	0
Planning	+
Toekomstperspectief	-
Draagvlak	0
Financieel	0

4. SC 2. MFA Concordia



4. SC 2. MFA Concordia



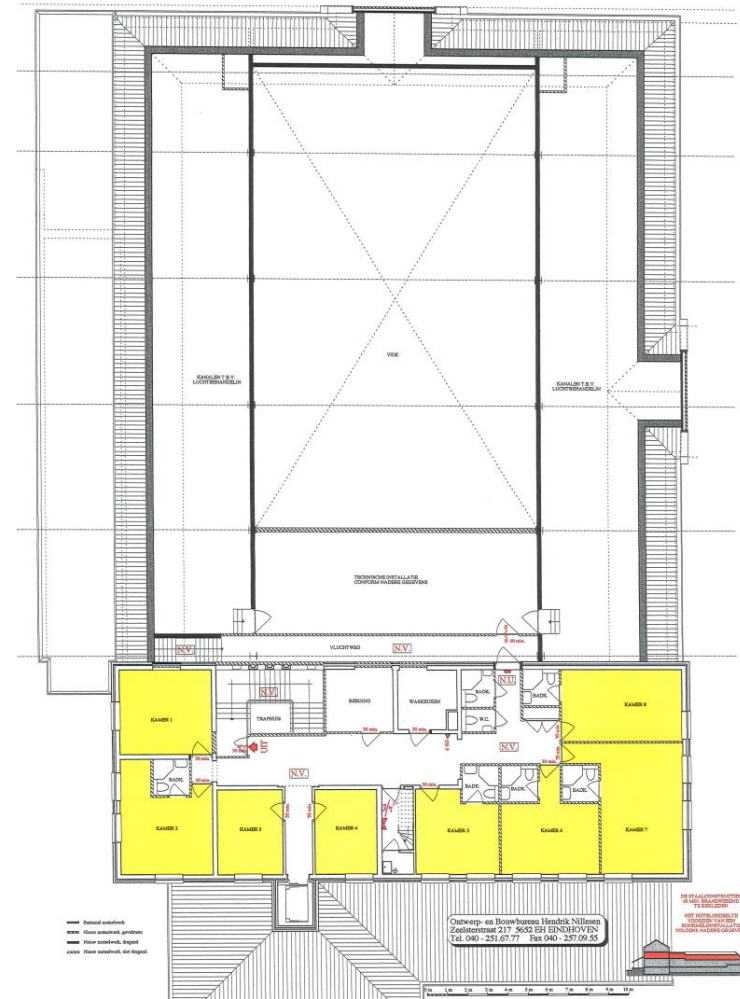
Begane grond

4. SC 2. MFA Concordia

Kelder



1^e verdieping



4. SC 2. MFA Concordia

Toelichting

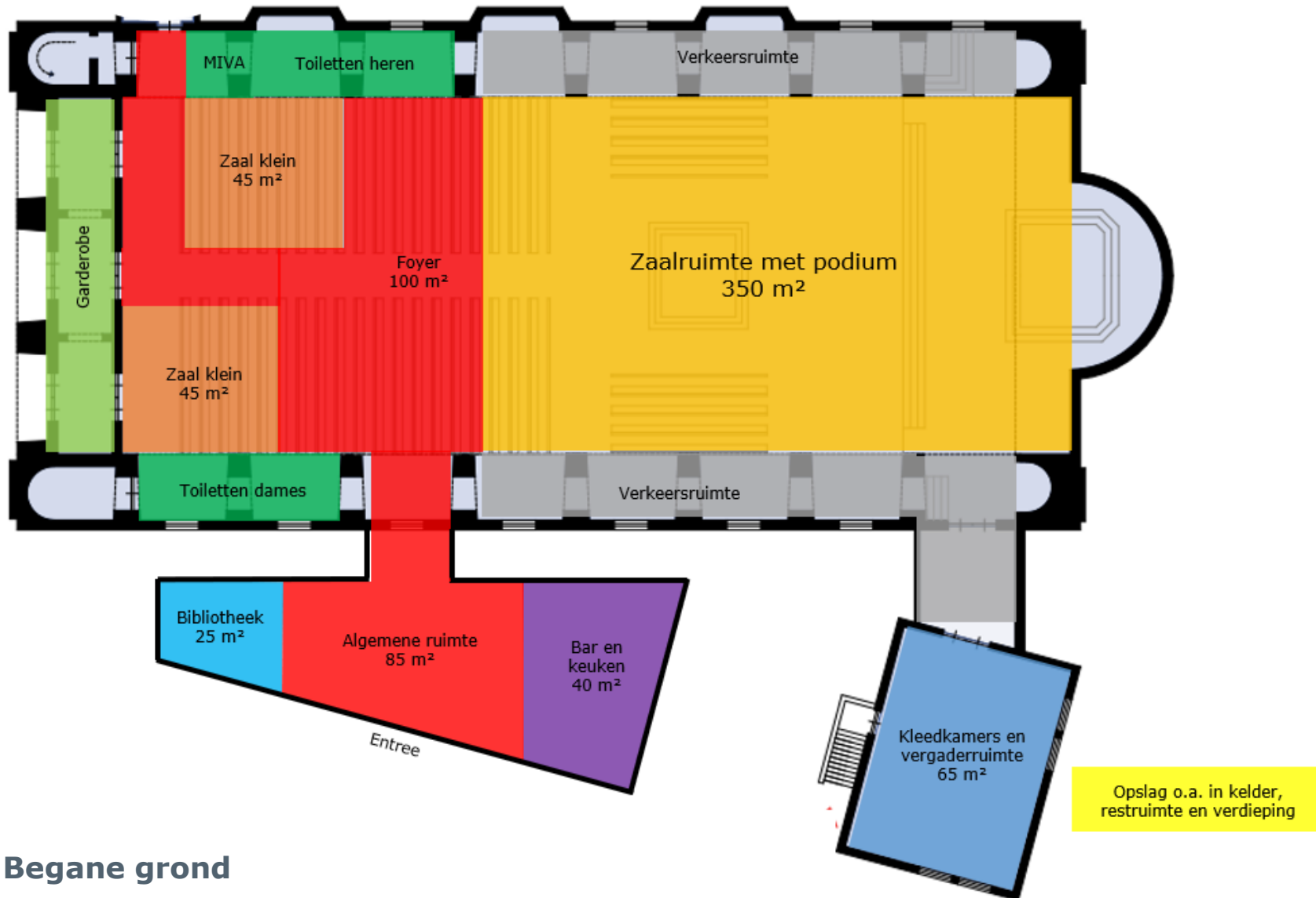
- Ruimtelijk programma past in de bestaande situatie, het pand kent een grote overmaat
- Concordia onder voorbehoud verkocht
- Is geen reële optie meer voor een MFA als Concordia daadwerkelijk verkocht blijkt te zijn
- Verwervingsprijs is mogelijk een obstakel bij de verdere uitwerking

Beoordelingscriteria	Scenario 2 MFA Concordia
Locatie	+
Locatiebeschikbaarheid	-
Verkeerskundig	+
Functioneel	+
Duurzaamheid	0
Planning	0
Toekomstperspectief	0
Draagvlak	+
Financieel	0

4. SC 3. MFA Laurentius

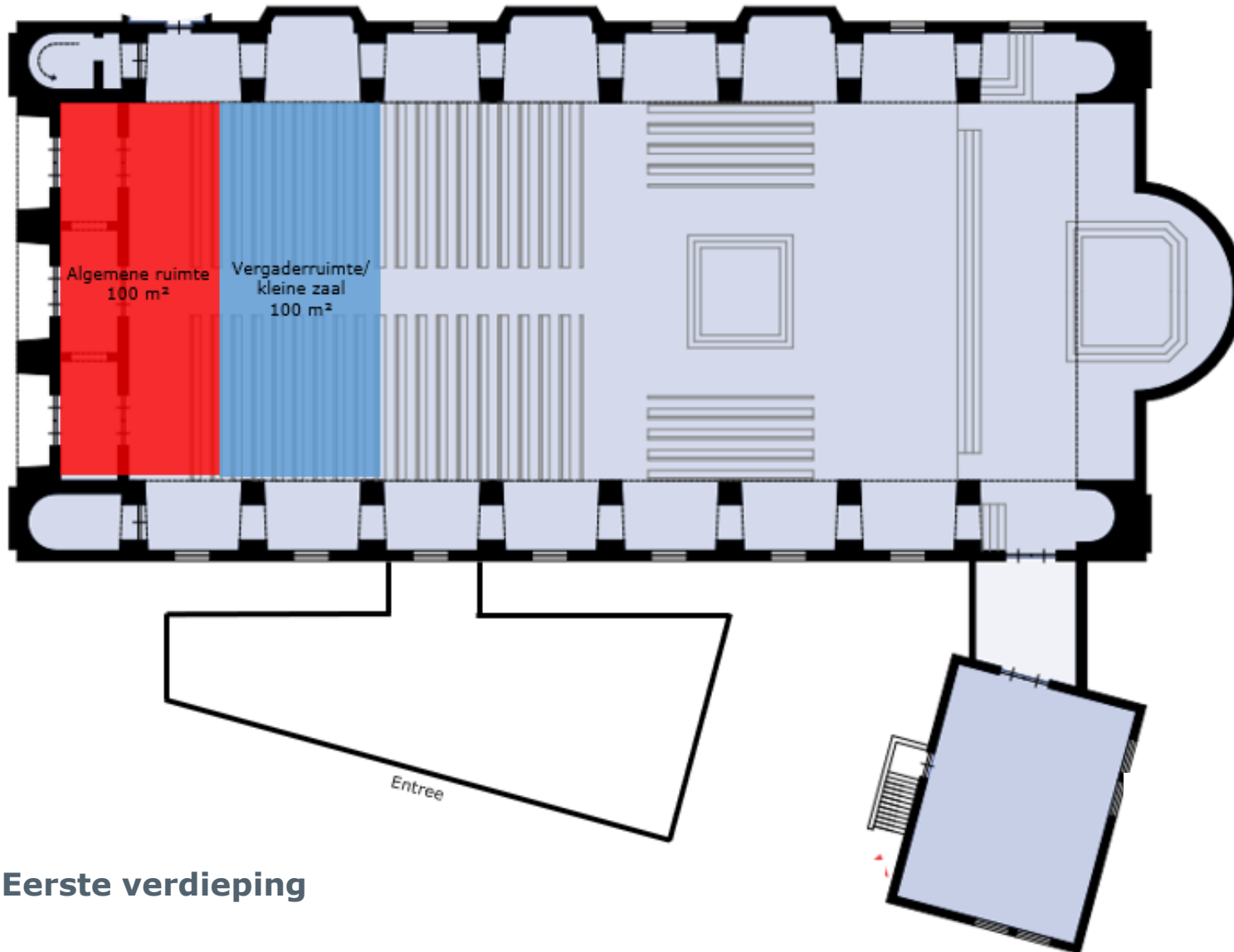


4. SC 3. MFA Laurentius



Begane grond

4. SC 3. MFA Laurentius



Eerste verdieping

4. SC 3. MFA Laurentius

Toelichting

- De Laurentiuskerk wordt uitgebreid met circa 150 m²
- Synergie tussen verenigingen, stichtingen en gebruikers is mogelijk
- Toekomstperspectief met IKC (school, kinderdagopvang en BSO)

Beoordelingscriteria	Scenario 3 MFA Laurentius
Locatie	+
Locatiebeschikbaarheid	+
Verkeerskundig	+
Functioneel	+
Duurzaamheid	0
Planning	+
Toekomstperspectief	+
Draagvlak	+
Financieel	+

4. SC 4. Nieuwbouw MFA



4. SC 4. Nieuwbouw MFA

Toelichting

- Geen locatie bekend/beschikbaar
- Nieuwbouw kost het meest
- Feitelijk een non-optie zoals MFA Concordia
- Planning ongewis



Beoordelingscriteria	Scenario 4 Nieuwbouw MFA
Locatie	0
Locatiebeschikbaarheid	0
Verkeerskundig	+
Functioneel	+
Duurzaamheid	+
Planning	-
Toekomstperspectief	0
Draagvlak	+
Financieel	-

4. Financiën

Investeringskosten

Nr.	Omschrijving	Scenario			
		1	2	3	4
		Aanbouw Joffershof	MFA Concordia	MFA Laurentius	Nieuwbouw MFA
1	Kosten				
2	Verwervingskosten				
3	- grondkosten				
8	- aankoop				
13	- boekwaardes				
14	Investeringskosten				
15	- deel nieuwbouw				
20	- deel renovatie				
25	Parkeren en verharding				
26	- benodigde voorzieningen				
31	Post onvoorzien over investeringskosten				
32	Totaal kosten (incl. btw)				
33					
34	Opbrengsten				
35	- herontwikkeling Joffershof				
36	- sloop Joffershof				
37	- SPRING naar Laurentiuschool				
38	- krediet gemeente Boxmeer				
39	- zelfwerkzaamheid				
40	- reserves Joffershof				
41	- subsidies				
42	- fiscale optimalisatie				
43	Totaal opbrengsten (incl. btw)				

4. Financiën

Exploitatiekosten

- Nader te bepalen

Kosten

- Afschrijvingen
- Huisvestingskosten
- Personeelskosten
- Verkoopkosten
- Kantoorkosten
- Exploitatiekosten
- Algemene kosten

Inkomsten

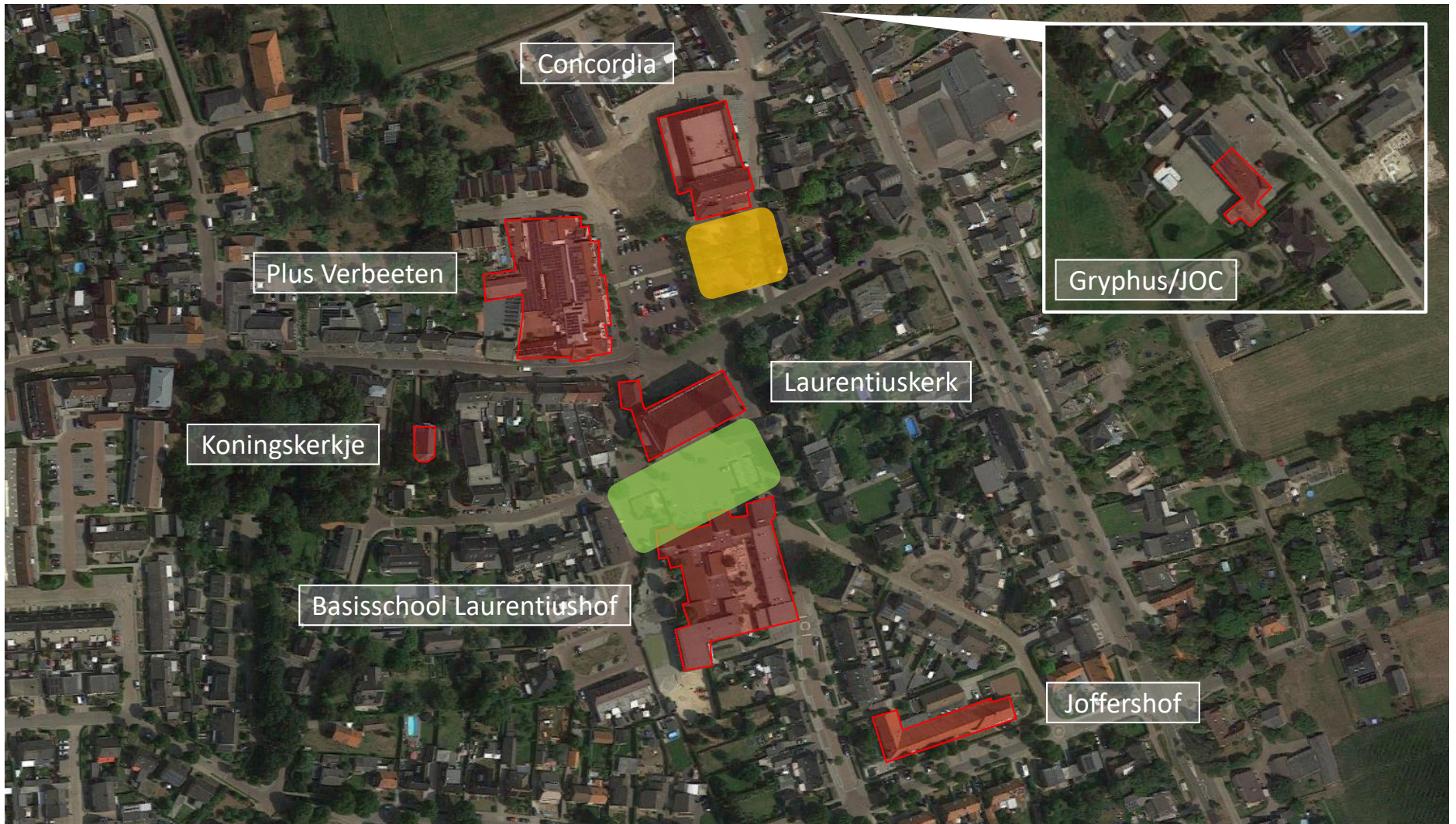
- Horeca
- Verhuur
- Mogelijke subsidies
- Zelfwerkzaamheid



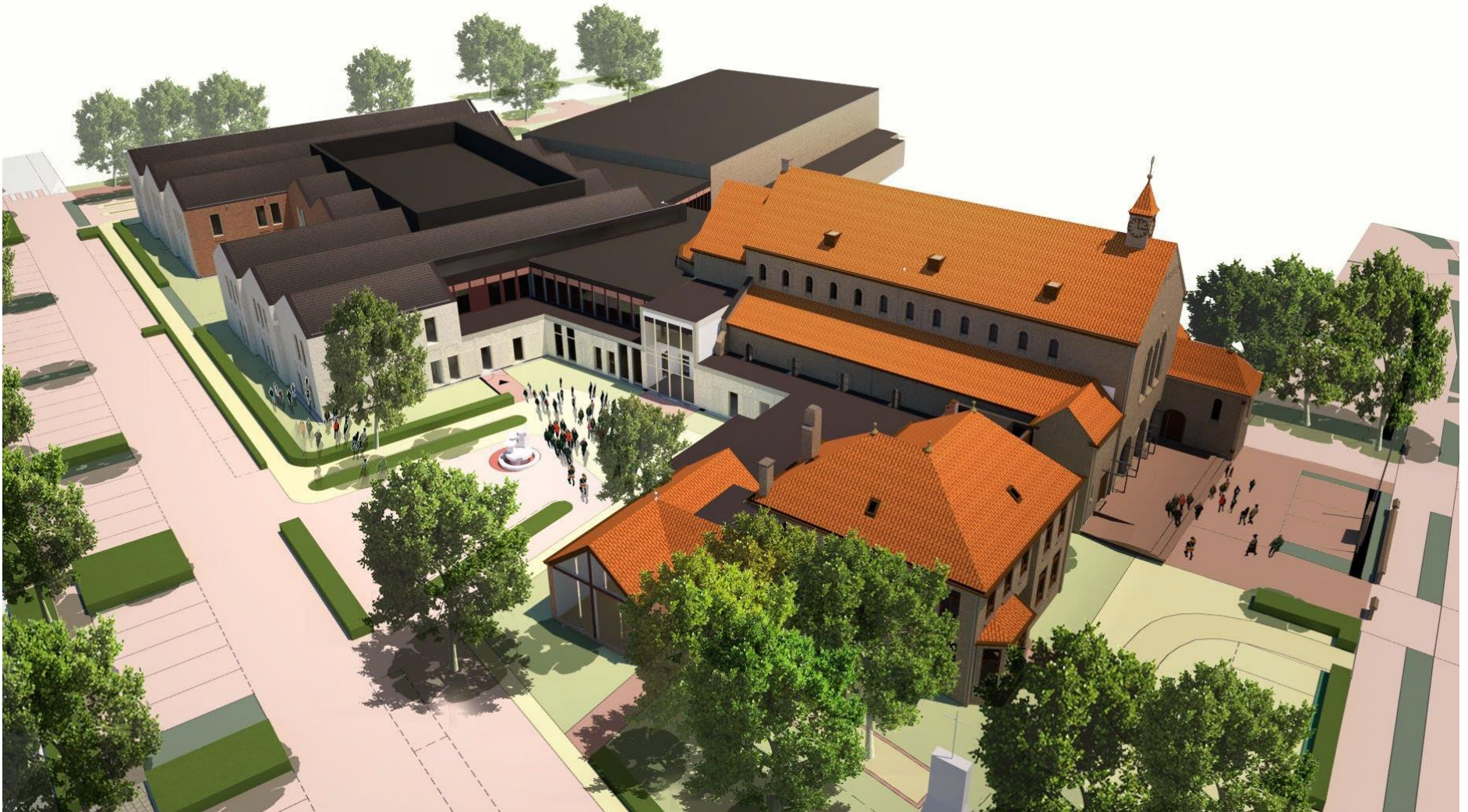
4. Beoordeling scenario's

Beoordelingscriteria	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Aanbouw Joffershof	MFA Concordia	MFA Laurentius	Nieuwbouw MFA
Locatie	0	+	+	0
Locatiebeschikbaarheid	+	-	+	0
Verkeerskundig	-	+	+	+
Functioneel	0	+	+	+
Duurzaamheid	0	0	0	+
Planning	+	0	+	-
Toekomstperspectief	-	0	+	0
Draagvlak	0	+	+	+
Financieel	0	0	+	-
Totaal				

4. Toekomstperspectief

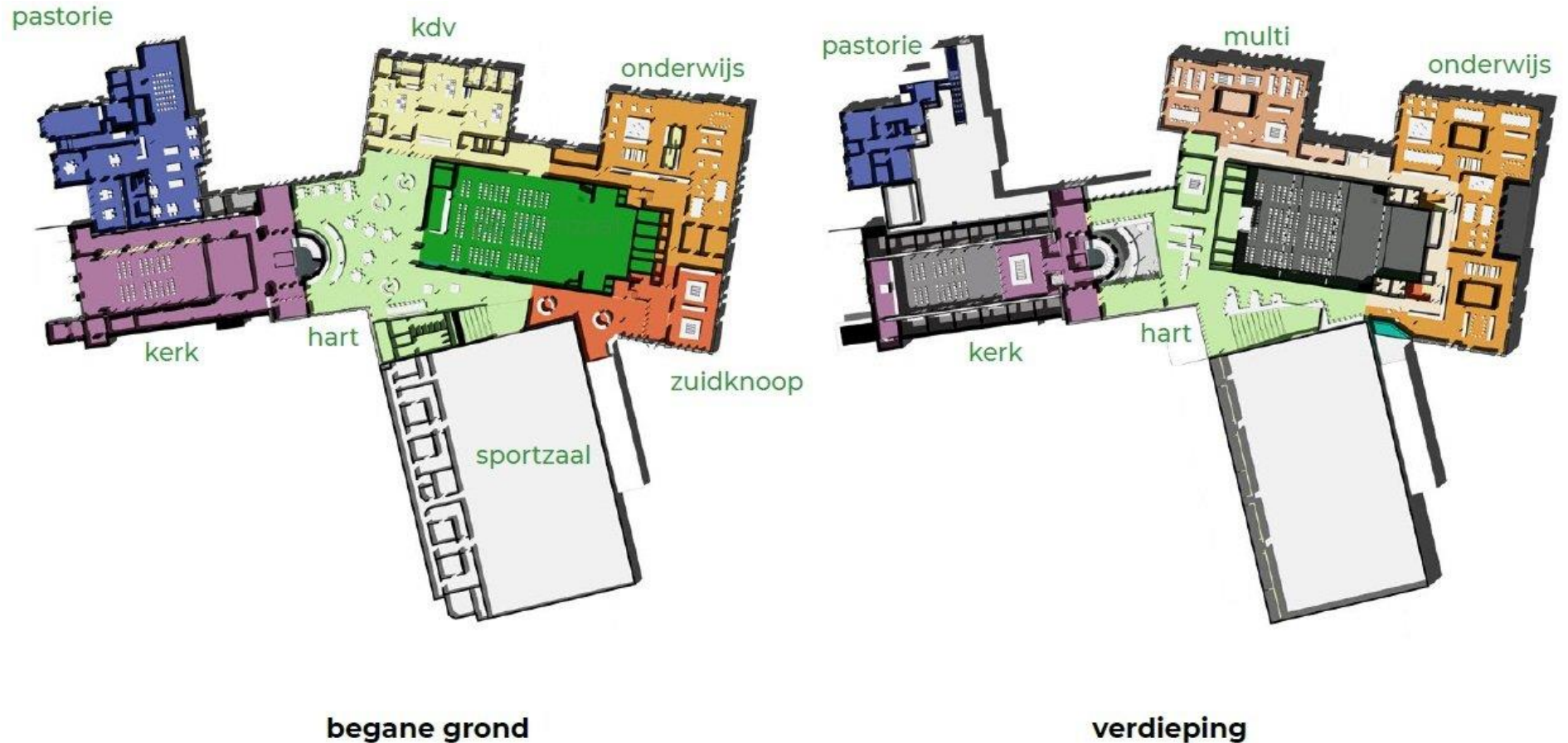


4. Uitgangspunten toekomstperspectief - referentie



Voorbeeld impressies MFA Hapert

4. Uitgangspunten toekomstperspectief - referentie



Voorbeeld impressies MFA Hapert

4. Financieel – creëren vastgoedwaarde bv. wonen



5. Actualiteiten

Verkoop Laurentiuskerk

- Aankoop Laurentiuskerk door SLV!
- Een aantal dorpsbewoners heeft dit mogelijk gemaakt door koop van obligaties voor een bedrag van 575 x € 500,-
- Signaal blijk van waardering voor de plek door een deel van de bevolking
- Bereidheid tot zelfwerkzaamheid
- SLV in afwachting van haalbaarheidsonderzoek

Verkoop Concordia

- Verkoop onder voorbehoud

GEKOCHT

Vierlingsbeek-Groeningen
zijn trots op deze kerk

Inwoners kopen obligaties
á € 500,00

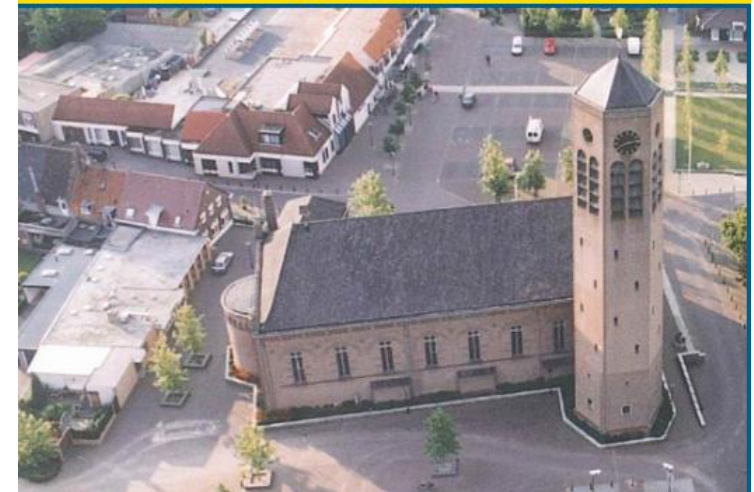
Totaal 800 obligaties

Al **575** verkocht.

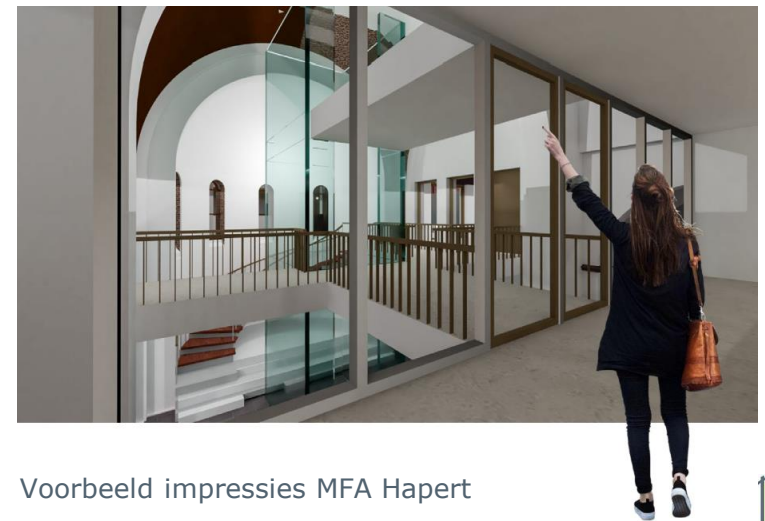


BEWONERS KOPEN NOG STEEDS OBLIGATIES

www.stichtinglaurentiusvierlingsbeek.nl



6. Doorkijk scenario MFA Vierlingsbeek



Voorbeeld impressies MFA Hapert





MFA VIERLINGSBEEK

impressie | diederendirrix architecten

laurentiuskerk vierlingsbeek

een prachtige metselwerkarchitectuur met bijzonder metselwerkverband | bijzondere details | rondlopend basement



een rondlopend basement met royale entree | warm kleurgebruik



prachtig sober interieur met bijzondere detailleringen



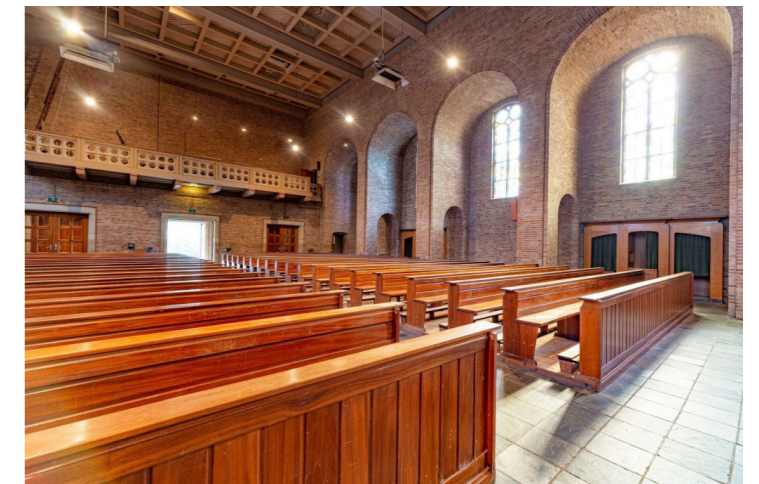
groene rand met grafmonumenten



opgetild plein



ruimte voor groen



fantastische ruimtelijkheid

organisatorisch schema

reflectie op opzet Laride



referenties



Mariëngaarde, Aarle Rixtel



DomusDela, Eindhoven

mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet



mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet



mfa vierlingsbeek

ruimtelijke opzet



laurentiushof vierlingsbeek

impressie



7. Bespreken resultaten in kleine groepen

Vragen voor de groepssessie

- Welk scenario heeft jouw voorkeur?
- Welk scenario vind je dat het meeste toekomstperspectief heeft?
- Zijn er andere items om feedback op te geven?



Scenario 1
Aanbouw Joffershof



Scenario 2
MFA Concordia



Scenario 3
MFA Laurentius



Scenario 4
Nieuwbouw MFA

8. Afsluiting

**Wederom bedankt voor jullie waardevolle
bijdrage vanavond!**

Zijn er nog vragen of opmerkingen?

Laat het weten via de chat.

Colofon klankbordsessie II - MFA Vierlingsbeek



Berend Swinkels
Laride | Hart voor huisvesting
Directeur
E: berend.swinkels@laride.nl
M: 06 - 3003 3640



Stefan van der Korput
Laride | Hart voor huisvesting
Vastgoedconsultant
E: stefan.vanderkorput@laride.nl
M: 06 - 2147 3167



Niels Ponjee
Diederendirrix
Architect
E: n.ponjee@diederendirrix.nl
T: 040 - 26 06 755

Laride BV
Bastion 58
5509 MJ Veldhoven
T: 040 - 234 8000
I: www.laride.nl



Diederendirrix
Dommelstraat 11
5611 CJ Eindhoven
T: 040 - 26 06 755
I: www.diederendirrix.nl

