

Maatschappelijk Vastgoed Bornerbroek 2030

1. Inleiding
2. Doel van studie naar Maatschappelijk Vastgoed Bornerbroek
3. Waar staan we nu?
4. Hoe verder?
5. Vragen?

Hand-out van gehele presentatie
wordt beschikbaar gesteld.

Begin visie vorming – voorjaar 2018



Wat houdt de Maatschappelijk Vastgoed studie in?

Wat heeft Bornerbroek in 2030 nodig aan faciliteiten voor Sport en Cultuur? Dit op basis van maatschappelijke veranderingen, toekomstige behoeften en rekening houdend met groei van het dorp.

Hoe kunnen we alle gebouwen en sportvelden - die we als dorpsbewoners samen gebruiken – zo goed en efficiënt mogelijk gebruiken. En hoe kunnen we dit alles optimaliseren om met name ook de vrijwilligers van en voor alle verenigingen optimaal in te zetten.

Dit is van groot belang voor de toekomstige leefbaarheid van ons dorp. Daarbij kan het gaan om herhuisvesting van 't Brookshoes, een nieuwe sporthal, de functie van de kerk en de plek van de sportvelden hier in.



Procesfasen van de Studie naar de toekomst van Maatschappelijk Vastgoed in Bornerbroek



26-10-2022

Definiëren

- Vaststellen doelstelling vanuit de concrete vraag
- Samenstelling werk- of organisatievorm
- Financiering proces: Provincie Overijssel Leefbaar Platteland

Fase 1

Inventariseren

- In kaart brengen stakeholders
- In kaart brengen wensen van stakeholders middels dorpsavond /enquête
- Inspiratie opdoen bij andere dorpen
- Vaststellen doelstelling (PVE)

Fase 2

Uitwerken

- Vormen mogelijke scenario's
- Uitwerken haalbaarheid scenario's
- Voor- en nadelen per scenario in kaart brengen

Fase 3

Kiezen

- Presenteren scenario's aan stakeholders
- Keuze maken in voorkeursscenario('s)
- Verdiepen en concretiseren voorkeursscenario's
- Definitieve maken keuze stakeholders

Fase 4

Doen

- In gesprek met gemeente, provincie over financiering/inzet
- (Organiseren van financiële dekking plan)
- Plan complementeren

Fase 5

Toekomstplan
Bornerbroek

**SDB en Stuurgroep Maatschappelijk Vastgoed bereiden voor,
Maar de uiteindelijke beslissing ligt bij de dorpsbewoners!**

Stand van zaken van de studie naar Maatschappelijk Vastgoed Bornerbroek 2030



- Uitvoering door de werkgroep Maatschappelijk Vastgoed Bornerbroek (accommodatiedialogen) van zo'n 17 personen:
 - Stuurgroep: voorzitter Jan Bartels
 - Werkgroep organisatie o.l.v. Jan Bartels
 - Werkgroep vastgoed o.l.v. Willy Pigge
 - Werkgroep financieel o.l.v. Jan Ketelaar
 - Werkgroep PR o.l.v. Petra TangenaOndersteund door Tom Jannink van Anno.nu te Bentelo
- Op 29 maart 2022 is de eerste bewonersavond geweest in het Brookshoes waar de ongeveer 60 aanwezigen konden aangeven hoe ze zaken ingevuld wilden zien.
- Intussen zijn grondeigenaren van mogelijke locaties zoveel mogelijk ingelicht.
- En op 25 juli is er een extra informatieavond voor de Mors geweest.

Op dit moment is er nog géén keuze gemaakt tussen welke Optie, locatie en invulling dan ook (het kan ook nog steeds, dat er niets verandert). Vanavond willen we jullie informeren over de stand van het onderzoek en via een **enquête** kan elke Bornerbroeker feedback geven als input voor uitwerken van de vervolgstappen.



Bewonersavond 29 maart 2022:



Uitgangspunten

Kerk:

- Zeggenschap over kerkgebouw binnen Bornerbroek
- Gebruik kerkgebouw => sociaal / cultuur / multi functioneel
- Inpassen binnen Kulturhus organisatie
- Dorpspark behouden

Sport:

- Sportfaciliteiten belangrijk voor Bornerbroek
- Sportvelden en Sporthal bij voorkeur op één locatie
- Sportfaciliteiten indien mogelijk bij rand van dorp

Cultuur:

- Brookshoes / Kulturhus organisatie belangrijk voor Bornerbroek
- Faciliteiten voor Cultuur en Sport zo mogelijk combineren
- Cultuurfaciliteiten in centrum of rand van het dorp

Beheer:

- Bij voorkeur alle Sport & Cultuur gerelateerde faciliteiten onder één beheer
- Behoud van eigen identiteit en zelfstandigheid van verenigingen
- Optimaliseren van inzet van vrijwilligers en bijdrage van sponsoren

Wat is belangrijk voor Bornerbroek?



Randvoorwaarden

1. Voldoende geschikte faciliteiten voor elke vereniging en organisatie in het dorp
2. Financieel draagbare kosten / baten voor alle faciliteiten (continuïteit)
3. Professioneel beheer en exploitatie van faciliteiten (continuïteit)
4. Vitaliteit en continuïteit van het verenigingsleven
5. Verenigingen behouden een eigen identiteit
6. Sociale cohesie via sport en cultuur
7. Ruimte voor parochiale activiteiten in het dorp
8. Cultuur gerelateerde faciliteiten in of nabij de dorpskern
9. Sport faciliteiten goed bereikbaar voor alle gebruikers
10. Instandhouding van het Dorpspark en groen in/rondom de dorpskern

ZEKER:

- Kerkgebouw blijft bestaan (monument)
- Begraafplaats blijft minimaal 20-30 jaar

Van diverse Denkrichtingen per Gebied en het maken van Combinaties naar OPTIES



Kapstok

GEBIED	OPTIE-A	OPTIE-B	OPTIE-C	OPTIE-D
Locatie Sport	Sportvelden en Sporthal aan rand dorpskern	Sportvelden en Sporthal aan Maatkampsweg	Sportvelden en Sporthal aan Maatkampsweg	Sportvelden aan Maatkampsweg + Sporthal aan rand dorpskern
Invulling Brookshoes	Brookshoes combineren met Sporthal	Brookshoes combineren met Sporthal	Brookshoes combineren met functies in Kerk	Brookshoes combineren met Sporthal
Gebruik Kerk	Gebruik voor meerdere functies; beheer door Bornerbroek	Gebruik voor meerdere functies; beheer door Bornerbroek	Gebruik voor sociaal / cultuur functies; beheer door Bornerbroek	Gebruik voor meerdere functies; beheer door Bornerbroek

● = andere sub-opties mogelijk

Dorpspark en Organisatie-vorm nog even buiten beschouwing gelaten

De OPTIES nader toegelicht



OPTIE-A:

Sportvelden en Sporthal aan rand van dorpskern, waarbij de Brookshoes functie met de Sporthal wordt geïntegreerd, terwijl het Kerkgebouw onder beheer van Bornerbroek wordt ingezet voor andere functies.

OPTIE-B:

Sportvelden en Sporthal aan Maatkampsweg, waarbij de Brookshoes functie met de Sporthal wordt geïntegreerd, terwijl het Kerkgebouw onder beheer van Bornerbroek wordt ingezet voor andere functies.

OPTIE-C:

Sportvelden en Sporthal aan Maatkampsweg, terwijl de Brookshoes functie wordt gecombineerd met een nieuwe sociaal-culturele invulling van het Kerkgebouw onder beheer van Bornerbroek.

OPTIE-D:

Sportvelden aan Maatkampsweg en Sporthal aan rand van dorpskern, waarbij de Brookshoes functie met de Sporthal wordt geïntegreerd, terwijl het Kerkgebouw onder beheer van Bornerbroek wordt ingezet voor andere functies.

Waarmee rekening houden?



Totaal plaatje

Naast:

- a) Behoeftte aan een Sporthal (nu gebruik van hal capaciteit elders = afstand + kosten)
- b) Op termijn stoppen met erediensten in de kerk (hoe kerk gebouw in gaan zetten?)
- c) Moeite met vinden van voldoende vrijwilligers en bestuursleden (continuïteit)

Ook:

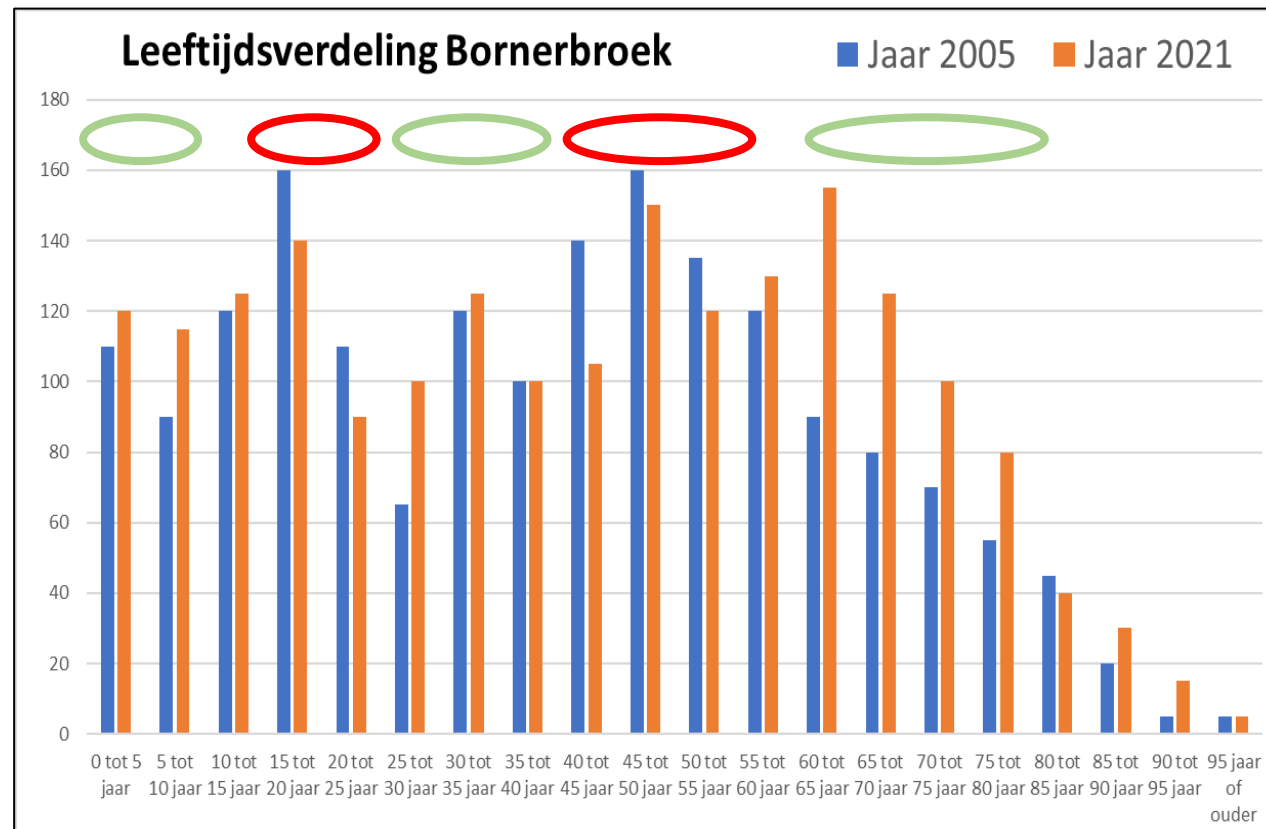
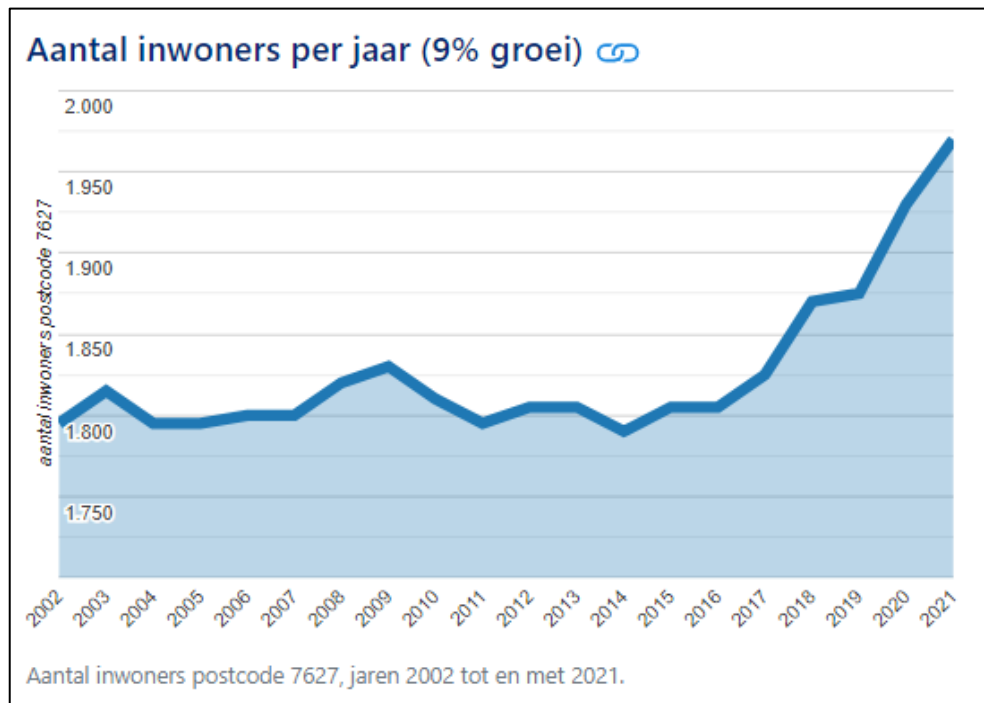
- 1. Groei van inwoners Bornerbroek => meer faciliteiten nodig
- 2. Behoeftte aan meer woningen / typen; vooral langs de radialen (Dorpsvisie + SDB)
- 3. Groei van tennisvereniging (extra tennisveld + behoefte aan padel-banen)
- 4. Toekomstbestendige exploitatie en betaalbaar houden van alle Faciliteiten
- 5. Sommige gebouwen komen aan eind van hun levensduur en zijn niet meer duurzaam (kosten)
- 6. Gebrek aan parkeer-plekken in dorpskern (Dorpsvisie)
- 7. Duurzame plek voor een Evenementen terrein (Dorpsvisie) en opslagruimte voor spullen
- 8. IJsbaan heeft nieuwe plek nodig
- 9. Behoud van agrarische bedrijvigheid en natuur in Bornerbroek (Dorpsvisie)
- 10. Behoud voldoende 'groen' vanuit Buitengebied tot in de Dorpskern (Dorpsvisie)

En:

Bij alle OPTIES andere bestemming nodig voor faciliteiten die niet meer worden gebruikt

Waar staat 't BROOK in 2030?

Bewoners Bornerbroek: 2005-2021



Van 2005 naar 2021 = van 1795 naar 1970 inwoners

Stand 2022: > 2000 inwoners

Delta plus: 0-10 jr / 25-35jr / 60-80jr

Delta min: 15-25jr / 40-55jr

En dat schuift elk jaar een jaar op

Haalbaarheid onderzoek (van de Opties)

ASPECTEN:

Fase 3

- Benodigde ruimte en potentieel geschikte locatie(s) voor Sport en Cultuur
- Relaties met, en inpassing van andere (toekomstige) behoeften voor het dorp
- Passing binnen Gemeentebeleid en Dorpsvisie
- Netto investerings kosten van realisatie nieuwe faciliteiten en herbestemming oude faciliteiten
- Timing aspecten
- Inschatting exploitatie plannen, inclusief de jaarlijkse kosten en baten
- Geschikte vorm van beheer en bemensing (bestuurlijk + vrijwilligers) voor alle faciliteiten
- Mate van Acceptatie van de voorstellen door bewoners Bornerbroek

Besluitvorming in Fase 4

FOCUS:

- Tot heden => **Functionaliteit** + benodigde **Ruimte** + passende **Locaties** + relaties **andere BB plannen**
- Mbt mogelijke Zoek-Locaties gekeken naar:
 - # Verkrijgbaarheid percelen
 - # Bestemmingsplan + Dorpsvisie
 - # Ruimte + Indeling mogelijkheden
 - # Afstand (auto / fiets / lopen)
 - # Ontsluiting en Toegang (veiligheid)
 - # Mogelijke overlast (verkeer / geluid / licht / zicht)



Overzicht van benodigde Ruimte

OPPERVLAK (m2)	HUDIG		OPTIE A	OPTIE B	OPTIE C	OPTIE D
Gebouwen	1848		3200	3200	3270	3400
Velden	20633		22521	22521	22665	22665
Bestrating	5832		15861	6561	6861	9770
Groen	4800		4811	4811	4811	4066
SUBTOTAAL	33113		46393	37093	37607	39901
Andere plannen			21900			7400
TOTAAL	33113		68293	37093	37607	47301

De nieuwe OPTIES maken meer Faciliteiten mogelijk dan in de HUDIGE situatie.

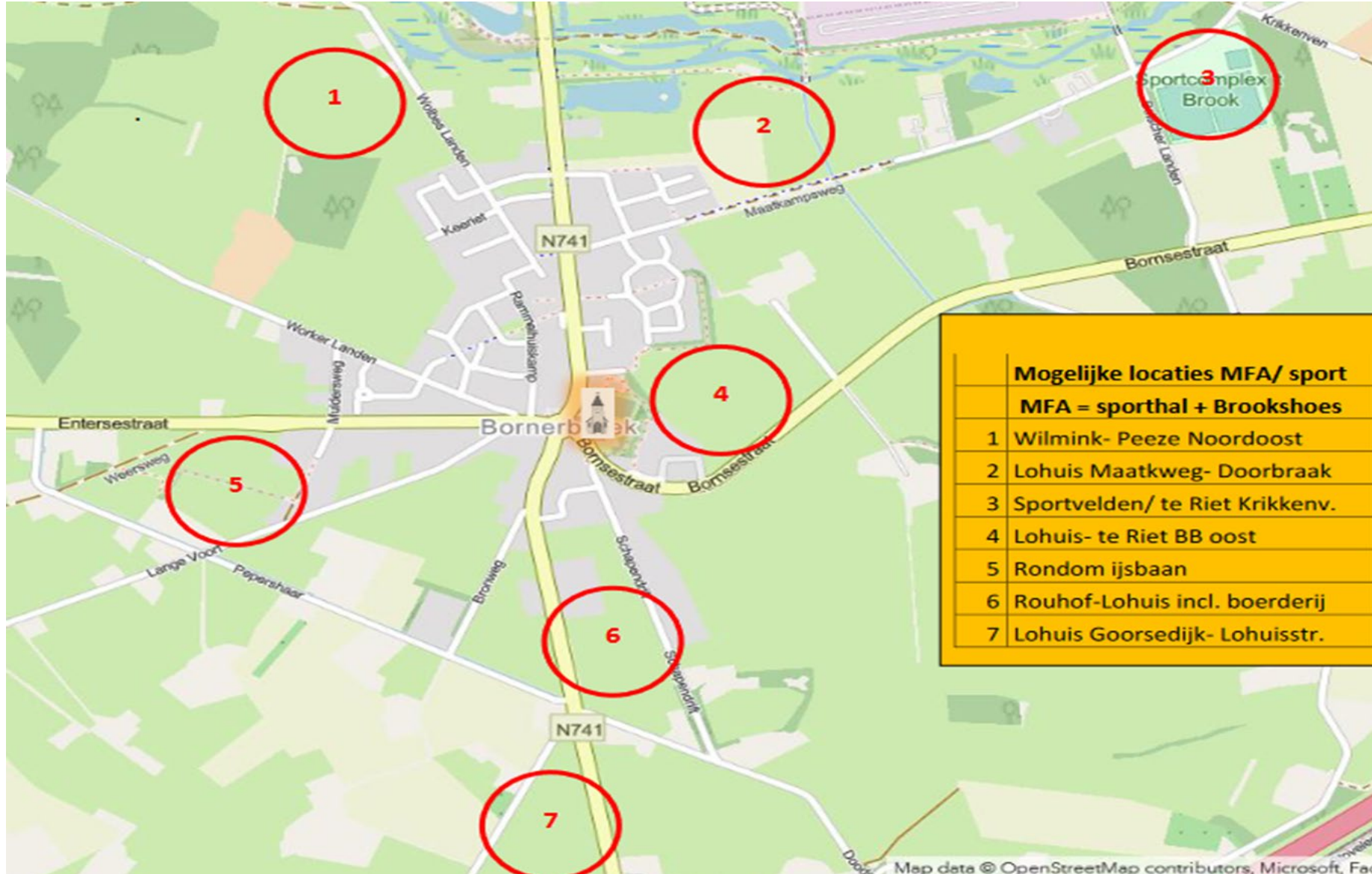
OPTIE A + OPTIE D bieden extra mogelijkheden in relatie met andere wensen Bornerbroek.

VERDELING:	HUDIG		OPTIE A	OPTIE B	OPTIE C	OPTIE D
Huidig RKSv/Tennis	31365					
Huidig Brookshoes/Sportzaal	1748					
Plannen Locatie RKSv/Tennis				37093	36637	33401
Plannen Locatie new			68293			13900
Plannen locatie bij kerk					970	

Voor OPTIE B + C + D huidig Sportcomplex gaan uitbreiden.

Voor OPTIE A + D bij dorpskern geschikte locatie vinden.

Overzicht zoek locaties



Andere locaties ongeschikt en/of ongewenst i.v.m. de randvoorwaarden, agrarische toekomst en/of Dorpsvisie aspecten

Vergelijken van geschiktheid Locaties



VERGELIJK LOCATIES	Locatie 1 WolbesLanden 4.5ha	Locatie 2 Maatkampsweg 3.5ha	Locatie 3 RKSV/Tennis 4.0ha	Locatie 4 Bornsestraat 7.0ha	Locatie 5 Entersestraat 4.0ha	Locatie 6 Schapendijk 4.0ha	Locatie 7 Goorsedijk 4.5ha	Bij Kerk 0.1ha
Verkrijgbaarheid perceel								
Beschikbare ruimte:								
Optie A + B (>4.0ha)								nvt
Optie C Velden+Hal (3.7 ha)	nvt	nvt		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Optie C Brkhs (0.1ha)	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	
Optie D Velden (3.1ha)	nvt	nvt		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Optie D MFA (>1.0ha)			nvt					nvt
Indelings mogelijkheden:								
Optie A			nvt					nvt
Optie B	nvt	nvt		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Optie C Velden+Hal	nvt	nvt		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Optie C Brkhs	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	nvt	
Optie D Velden	nvt	nvt		nvt	nvt	nvt	nvt	nvt
Optie D MFA			nvt					nvt
Planvorming mogelijkheden								
Ontsluiting / Toegang								
Afstand								
Overlast potentie								
Inpassing andere plannen								
GESCHIKTHEID:	NEE		JA	JA		NEE	NEE	JA

(D)

(B+C+D)

(A+D)

(D)

(C)

OPTIE A:

Eigenlijk alleen op Locatie 4
Mits een indeling en buffer die overlast voorkomt.

OPTIE B:

Kan op Locatie 3 met extra grond. Doch wel afstand en dan geen inpassing andere plannen.

OPTIE C:

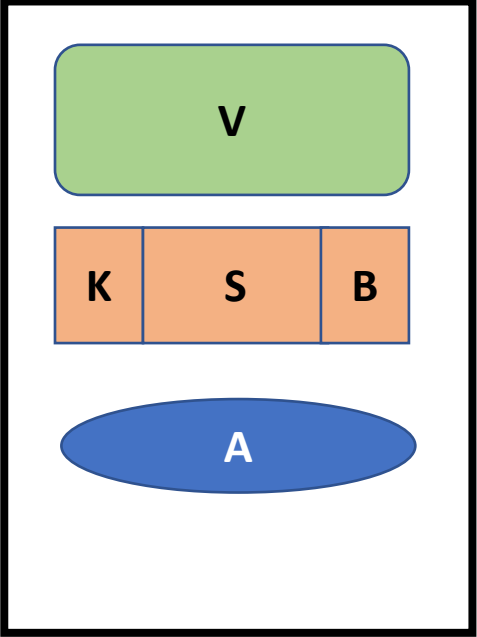
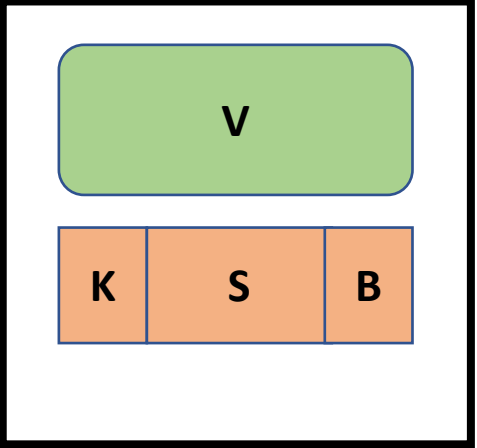
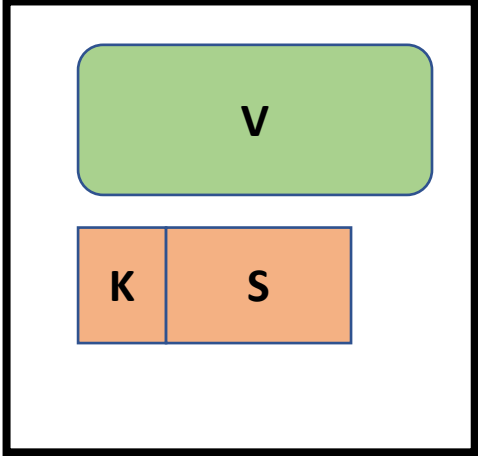
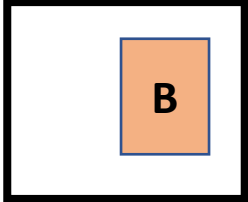
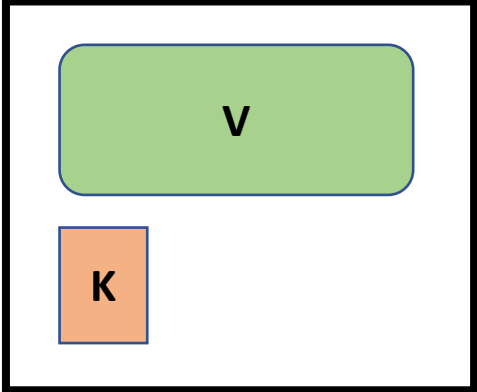
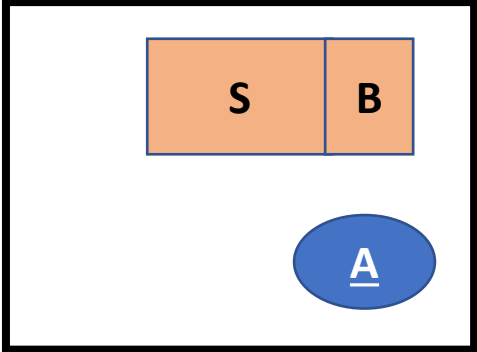
Sport op Locatie 3 met extra grond en nieuw Brookshoes bij de kerk. Doch wel afstand en geen inpassing andere plannen.

OPTIE D:

Velden op Locatie 3 en MFA op Locatie 4 (+ beperkte inpassing) en eventueel op een andere Locatie (zonder inpassing).

OPTIES in beeld



OPTIE A	OPTIE B	OPTIE C	OPTIE D
Locatie 4 (Bornsestraat) 	Locatie 3 (RKSV/Tennis)  V = Velden (alle typen) K = Kantine / kleedkamer S = Sporthal B = Brookshoes A = andere plannen	Locatie 3 (RKSV/Tennis)  Bij Kerk 	Locatie 3 (RKSV/Tennis)  Locatie 4 (bij School) 

Praatplaatjes voor OPTIES



OPTIE A: Locatie 4 (Bornsestraat) *



OPTIE B: Locatie 3 (Maatkampsweg)



OPTIE C: Locatie 3 (Maatkampsweg)



OPTIE D: Locatie 3 (Maatkampsweg)



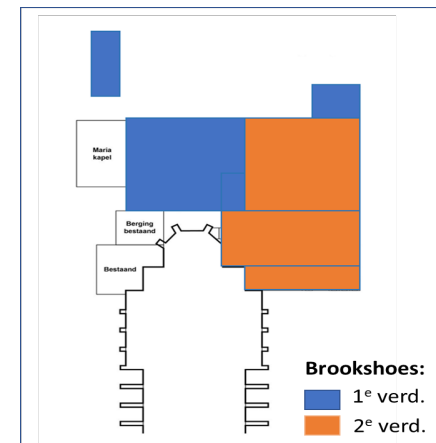
MFA:

- Sporthal
- Kantine
- Kleedkamers
- Brookshoes



Exacte plek en indeling
nog nader te bepalen

OPTIE C: bij Kerk



OPTIE D: Locatie 4 (bij School) *



Financiële impacts per OPTIE (ruwe kwalitatieve inschatting)



Inschatting	OPTIE A	OPTIE B	OPTIE C	OPTIE D
Kostenaspecten	Locatie 4: Alles (+) (Bornsestraat)	Locatie 3: Alles (RKSV/Tennis)	Locatie 3: Velden + Hal Bij de kerk: Brkhs	Locatie 3: Velden + KK Locatie 4: Hal + Brkhs
Investerings in grond	++++	+++	+++	+++
Investerings in velden	+++	+++	+++	+++
Investerings in gebouwen	+++	+++	+++	+++
Herbestemming faciliteiten	++	++	++	++
Exploitatie kosten	++	++	++	++
Benodigde vrijwilligers	++	++	++	++

- Voetbalvelden: A = nieuw; B+C+D = blijven bestaan
- Nieuwe gronden: A = extra voor alles; B + C + D = extra voor Gebouwen + Parkeren
- Herbestemming: A = huidig sportcomplex
- Herbestemming: A+B+C+D = huidige Sportzaal + Brookshoes
- Extra faciliteiten: A + B + C + D
- Exploitatie efficiëntie: A + B = +++ ; C = o ; D = +
- Beheer + Bemensing: A + B = +++ ; C = o ; D = +

Kosten info over aanleg velden en nieuwbouw is beschikbaar.
Kosten info over gronden en herbestemmingen nog niet bekend.

OPTIES: Voordelen + Nadelen



OPTIES	OPTIE A	OPTIE B	OPTIE C	OPTIE D
	Locatie 4: (Bornsestraat) <i>Alles</i>	Locatie 3: (RKSV/Tennis) <i>Alles</i>	Locatie 3: (RKSV/Tennis) <i>Velden + Sporthal</i> Bij de kerk: <i>Brookshoes</i>	Locatie 3: (RKSV/Tennis) <i>Velden + Kantine/Kleed</i> Locatie 4: (bij School) <i>Sporthal + Brookshoes</i>
VOORDELEN:	Alles bij elkaar Efficiente exploitatie Alles dicht bij dorpscentrum Veel extra P naby dorpskern Heel veel extra mogelijkheden	Alles bij elkaar Efficiente exploitatie Hergebruik voetbal velden Beperkt extra grond nodig	Sport bij elkaar Brookshoes in dorpscentrum Hergebruik voetbal velden Beperkt extra grond nodig	Hal dicht bij dorpscentrum Brookshoes dicht bij centrum Hergebruik voetbal velden Beperkt extra grond nodig Extra P in dorpskern
NADELEN	Veel extra gronden nodig Nieuwe voetbal velden nodig Overlast beperking gewenst Nieuwe toegangsweg	Alles op afstand dorpscentrum Boskap en compensatie Aanpassen Bolscherlanden Geen extra P in dorpskern	Sport of afstand dorps centrum Minder efficiënte exploitatie Boskap en compensatie Aanpassen Bolscherlanden Geen extra P in dorpskern	Velden op afstand centrum Minder efficiënte exploitatie Overlast beperking gewenst Ontsluiting via school Aantasting groene long



Als onderdeel van een bredere SDB enquête over zaken die Bornerbroek betreffen:

1

Kiest u voor het aanhouden van de HUIDIGE situatie of voor een meer toekomst bestendige nieuwe OPTIE?

2

Geef aan elke OPTIE een waarderingscijfer voor **Bornerbroek**:

- Wenselijkheid (1, 2, 3 en 4 punten verdelen over de Opties) (1 = hoog)
- Realiseerbaarheid (1, 2, 3 en 4 punten verdelen over de Opties) (1 = hoog)

Wenselijkheid = Functionaliteit + Gemak + Toekomst bestendigheid

Realiseerbaarheid = Geloof je er in + Krijgen we dat voor elkaar

Voorbeeld:

3	2	1	4
1	3	4	2

3

Welke OPTIE heeft uw **persoonlijke** voorkeur en waarom?

Welke OPTIE zou u **persoonlijk** niet willen en waarom?

4

Vrije mening / advies over de benodigde functies en faciliteiten in het dorp

Vrije mening / advies over de beoogde locaties voor de verschillende Opties

Hoe nu verder?



- Samenvatting van bevindingen uit de ENQUETE worden beschikbaar gesteld.
- Resultaten van de ENQUETE zullen door de Werkgroepen zwaarwegend worden meegenomen bij de volgende stappen in het proces.
- Op dit moment is er nog absoluut géén keuze gemaakt tussen welke Optie, benodigde locatie en invulling dan ook (het kan ook nog steeds, dat er niets verandert).
- Alle opties blijven in beeld om twee redenen: als de eerste voorkeur niet door kan gaan, vallen we op de andere opties terug. Daarnaast moet onderbouwd worden, waarom de in 1e instantie afgevalen opties minder goed zijn.
- Daarbij blijven wij uiteraard ook in overleg met de Gemeente Almelo, omdat zij van de meeste zaken eigenaar is en ook een belangrijke rol zal spelen bij de financiering.
- De Werkgroepen gaan in de Uitwerking fase 3 verder met het nader uitzoeken van de Opties inclusief de financiële aspecten.
- Voorjaar 2023 een volgende Bewonersavond.

Vragen ter verduidelijking ?

Hand-out:

Hand-out van gehele presentatie wordt in PDF beschikbaar gesteld.

Enquête:

Iedereen krijgt de gelegenheid om zijn/haar voorkeur m.b.t. de getoonde OPTIES aan te geven.

Tevens de gelegenheid voor het inbrengen van een eigen mening en/of advies.

Dit in de vorm van een schriftelijke ENQUETE.

Deze is niet anoniem, zodat wij zeker weten dat elke inzending van één persoon is en er een gerichte vervolg actie kan worden genomen.

Er wordt vertrouwelijk met de gegevens om gegaan.

Vragen:

Tijdens deze Dorpsavond voor dit onderwerp alleen ruimte voor vragen ter verduidelijking.

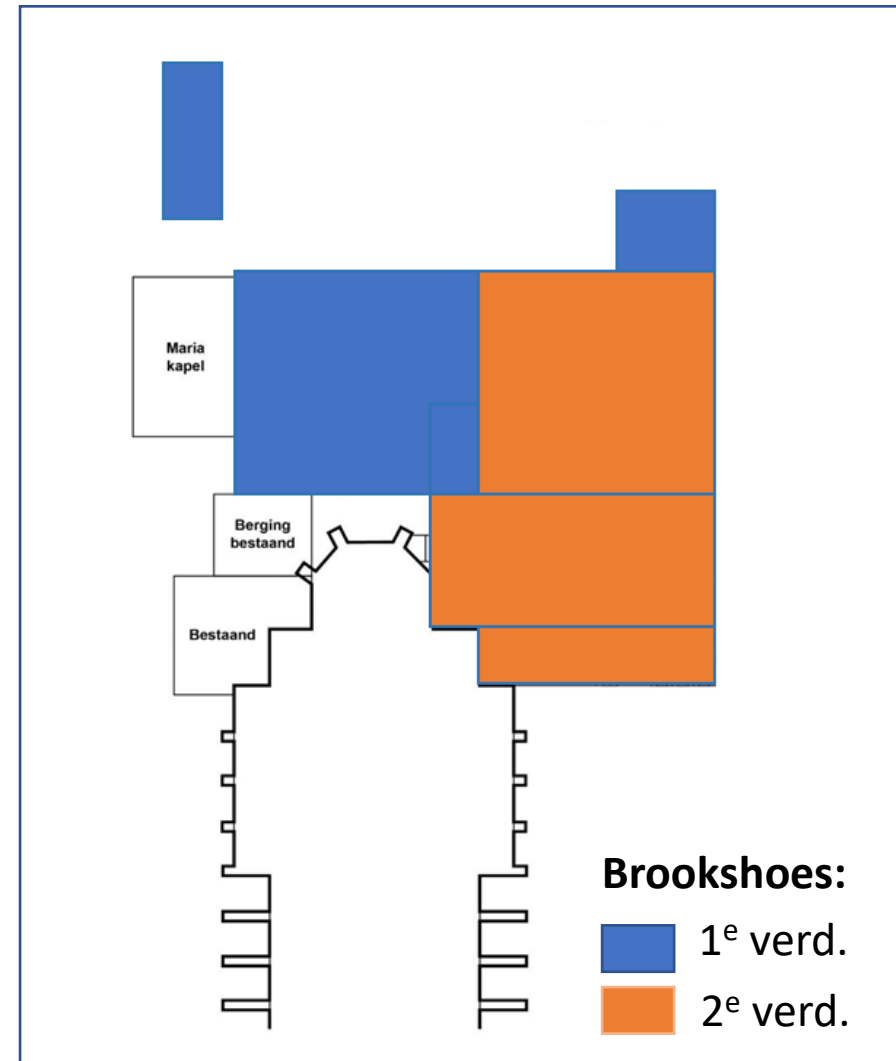
(wat is nog niet helder uitgelegd?)

(waarover nadere toelichting gewenst?)

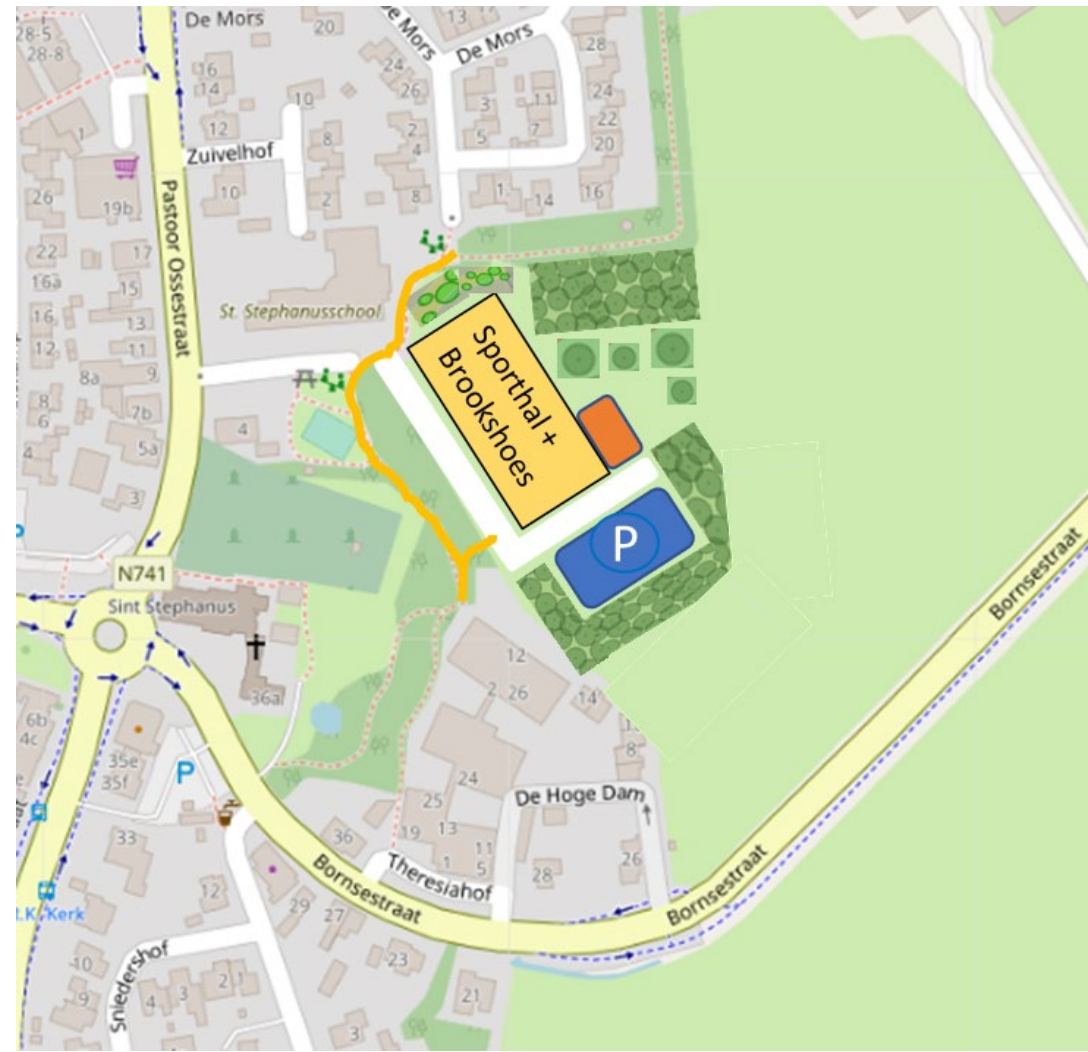
Praatplaatje OPTIE B: Locatie 3



Praatplaatje OPTIE C: Locatie 3 + bij Kerk



Praatplaatje OPTIE D: Locatie 3 + Locatie 4



Praatplaatje OPTIE C: Brookshoes bij Kerk

