



MEDEDELING

Nummer : RM24.024

Onderwerp : Vrijkomende locaties centrum Bladel

Aan de raad

Samenvatting

Door de verplaatsing van het gemeenschapshuis naar de Markt in Bladel komen een aantal locaties in het centrum van Bladel vrij; Den Herd (Emmaplein), Praktijkschool (Burgemeester Goossensstraat) en Oude gemeentewerf (Bleijenhoek). Deze vrijkomende locaties bieden een mooie kans voor sociale innovatie; door de nieuwe invulling van de locaties slim en samen met de wijk op te pakken, kunnen ze een motor worden die heel de wijk geschikt maakt voor de toekomst. De gemeente heeft samen met een aantal buurtambassadeurs en maatschappelijke partners een verkenning gedaan naar de toekomstige invulling van deze locaties. Aan de hand van de uitkomsten van deze verkenning, heeft het college een uitgangspuntenlijst voor het vervolg vastgesteld. Met deze uitgangspuntenlijst neemt de gemeente het voortouw en de regie om tot een breedgedragen invulling voor de vrijkomende locaties te komen.

Uitgangspuntenlijst

De uitgangspuntenlijst voor de ontwikkeling van de vrijkomende locaties is:

1. Uitgangspunten

Aan de hand van het brede onderzoek in de verkenningsfase, zijn conclusies getrokken die als uitgangspunten aan het vervolgtraject meegegeven worden. Zo is aan de voorkant duidelijkheid voor de betrokken partijen waaraan voldaan moet worden.

2. Ontwikkelingsnelheid

- Tot het project horen de locaties Den Herd (Emmaplein), Praktijkschool (Burgemeester Goossensstraat) en Oude gemeentewerf (Bleijenhoek). Deze locaties komen op verschillende momenten beschikbaar en hebben daarmee ook ieder een eigen ontwikkelingsnelheid.

a. Den Herd: alle gebruikers verhuizen zodra het nieuwe gemeenschapshuis klaar is.

Het gebouw wordt daarna gesloopt.

De vrijkomende locatie 'Den Herd' wordt naar verwachting dan ook als 1^e gerealiseerd.

b. Praktijkschool: De biljartvereniging gaat naar het nieuwe gemeenschapshuis, dus hun ruimte komt vrij.

Voor het praktijkhuis wordt komende zomer een raadsbesluit verwacht op basis waarvan duidelijk wordt of en zo ja hoe lang het praktijkhuis nog in de praktijkschool blijft.

Het Pius-X-College heeft de gemeente verzocht om een aantal jaar (3 tot 5 jaar) maximaal 4 klassen te huisvesten in de praktijkschool.

De vrijkomende locatie 'Praktijkschool' wordt naar verwachting dan ook als 2^e gerealiseerd.

c. Oude gemeentewerf: de harmonie en schildersclub verhuizen naar het nieuwe gemeenschapshuis, dus hun ruimtes komen vrij.

De heemkundekring zit in het voorste gedeelte (de voormalige sigarenfabriek). De heemkundige functie past goed bij de historie van het gebouw. Daarom is de gedachte om de heemkundekring op deze plek te behouden.

In het achterste gedeelte van de oude gemeentewerf hebben diverse verenigingen opslagruimtes. Op dit moment is er nog geen andere locatie voor deze opslagfunctie concreet in beeld. De vrijkomende locatie 'Oude gemeentewerf' wordt naar verwachting dan ook als 3^e gerealiseerd.

3. Begrenzing

Bij alle 3 de locaties geldt dat de projectgrenzen zich niet beperken tot de huidige gebouwcontouren. In de planvormingsfase wordt onderzocht wat stedenbouwkundig acceptabel is als projectgrenzen.

4. Gezondheidscentrum

Een gezondheidscentrum geeft de eerstelijns zorgverleners in Bladel extra toekomstperspectief. Het draagt eraan bij dat ze voor Bladel behouden worden en het geeft ze ruimte om mee te groeien met de groeiende vraag door de vergrijzing en de schaa sprong.

- De locatie van Den Herd is de beste locatie om het gezondheidscentrum te realiseren. Er is voldoende ruimte, er is al veel parkeerruimte, het gezondheidscentrum kan gecombineerd worden met wonen voor senioren en de centrale ligging.
- Een aantal huisartsen uit Bladel (hierna 'gezamenlijke huisartsen') heeft aangegeven een gezondheidscentrum in Bladel te willen ontwikkelen. Gezien het voorgaande wil de gemeente een gezondheidscentrum op Den Herd-locatie ontwikkelen met de gezamenlijke huisartsen.
- Mits stedenbouwkundig aanvaardbaar, kunnen bovenop het gezondheidscentrum woningen gebouwd worden. Deze woningen moeten dan wel in de (kortlopende) huur, zodat ze vrijgemaakt kunnen worden voor een eventuele toekomstige uitbreiding van het gezondheidscentrum.
- Er moet zeker gesteld worden dat in het gezondheidscentrum alleen gezondheidsfuncties komen.

5. Doelgroep

Senioren en starters zijn de doelgroep voor de woningen die op de vrijkomende locaties gerealiseerd worden. De verdeling senioren/starters verschilt per locaties. Op de oude gemeentewerf komen (vooral) starters, Bij Den Herd vooral senioren en bij de Praktijkschool een meer evenwichtige verdeling.

6. CPO en sociale huur.

De gemeente heeft in haar CPO-beleid een afwegingskader opgenomen aan de hand waarvan bepaald wordt of een project al dan niet via CPO ontwikkeld wordt. Uit dit afwegingskader blijkt dat CPO haalbaar is op de vrijkomende locaties. De koopwoningen op de vrijkomende locaties worden daarom via CPO ontwikkeld. De gemeente wil deze CPO-woningen door - Locatievereniging Bladel (LvB) laten ontwikkelen.

Elke locatie krijgt daarnaast minimaal 30% sociale huur. De gemeente wil deze huurwoningen met Woningstichting de Zaligheden (WSZ) ontwikkelen.

7. Doorstroom-systeem in de wijk op gang te brengen.

De vrijkomende locaties bieden een mooie kans voor sociale innovatie; door de nieuwe invulling van de locaties slim en samen met de wijk op te pakken, kunnen ze een motor worden die heel de wijk geschikt maakt voor de toekomst. Dit via een doorstroomsysteem dat als volgt in elkaar zit:

- a. De koopwoning op de vrijkomende locaties worden ontwikkeld door een CPO-vereniging. De leden van deze CPO-vereniging zijn senioren uit de buurt. Zo kan deze groep doorstromen naar een woning die goed aansluit bij haar actuele en toekomstige woonbehoefte en blijven ze in hun vertrouwde woonomgeving wonen. Zo blijven ze maximaal leunen op hun bestaande steunstructuur (geven en/of nemen van steun).
 - b. Deze senioren laten een woning achter in de wijk. Deze woning wordt niet verkocht op de vrije markt, maar tegen taxatiewaarde aangeboden aan een andere lid van de CPO-vereniging. Ook is het mogelijk dat de woning gesplitst wordt en aangeboden wordt aan 2 CPO-leden. Als de woning aangepast en/of verduurzaamd moet worden, worden deze werkzaamheden uitgevoerd als onderdeel van het CPO-project.
 - c. Als deze nieuwe bewoners ook een woning achterlaten, moeten zij hun woning ook weer tegen taxatiewaarde aanbieden aan een ander lid van de CPO-vereniging. Enzovoort.
 - d. Voor alle deelnemers geldt dat, als ze in de toekomst hun woning weer zouden verlaten, ze deze woning tegen taxatiewaarde aanbieden aan een ander lid van de CPO-vereniging.
- LvB is de bedenker van het CPO-doorstroomsysteem en wil als CPO-vereniging de koopwoningen op de vrijkomende locaties ontwikkelen via dit doorstroomsysteem. Voor de locatie Den Herd heeft ze ook al een aantal mogelijke deelnemers die passen in het doorstroomsysteem.
- De gemeente wil de koopwoningen op de locatie 'Den Herd' daarom met LvB via het CPO-doorstroomsysteem ontwikkelen en heeft de intentie om, als dit doorstroomsysteem een succes

blijkt, de Praktijkschool en Oude gemeentewerf ook via het CPO-doorstroomsysteem met LvB te ontwikkelen.

- Ook voor de huurwoningen wordt een invulling gezocht die bijdraagt aan doorstroming in de wijk inclusief optimalisatie van de achterblijvende woning.

- Ook de partijen die in het gezondheidscentrum gehuisvest worden, laten meestal een bestaande locatie achter. Om leegstand op deze vrijkomende locaties te voorkomen en een extra bijdrage te leveren aan de woningbouwopgave, worden de deze locaties waar mogelijk ook omgevormd tot een woonfunctie, bij voorkeur via het doorstroomsysteem.

Bladel, 16 april 2024

Burgemeester en wethouders van Bladel,

de secretaris,

de burgemeester,