



MEDEDELING

Nummer : R21.155

Onderwerp : Voortgangsrapportage Project *gemeenschapshuis aan de Markt* (kern Bladel)

Aan de raad

Samenvatting

Bij behandeling van het raadsvoorstel over aankoop van de Rabobank in Bladel op 7 november 2019 is aan uw raad toegezegd om periodiek verslag te doen van de voortgang van het *Project gemeenschapshuis aan de Markt*. In deze raadsmededeling wordt over de volgende onderwerpen gerapporteerd: ontwerp, aanbesteding, accommodatiecarrousel, programmaraad kern Bladel, mobiliteit(sopgave) en maatschappelijk effect- en exploitatie (inzicht).

Ontwerp

Het definitieve ontwerp voor het *gemeenschapshuis aan de Markt* is inmiddels uitgewerkt tot een technisch ontwerp met bestek.

Het ontwerp is het resultaat van een lange ontwerpperiode waarbij vele stakeholders betrokken zijn geweest. Als eerste natuurlijk het bestuur van Den Herd en hun gebruikers maar ook omwonenden hebben meegedacht over het ontwerp.

Via [deze video](#) krijgt uw raad een virtuele rondleiding door het *gemeenschapshuis aan de Markt*.

Aanbesteding

In november 2021 hebben geïnteresseerde aannemers de mogelijkheid gehad om zich aan te melden voor realisatie van het *gemeenschapshuis aan de Markt*. Na een eerste selectie op uitsluitingsgronden en referenties zijn er 5 aannemers overgebleven voor de gunningsfase. Van die 5 aannemers zijn er twee afkomstig uit de Kempen. In de gunningsfase zullen de 5 aannemers worden beoordeeld op een aantal kwaliteitscriteria en uiteraard hun prijsaanbieding.

Voortgang Accommodatiecarrousel

Bij behandeling van het raadsvoorstel (R21.071) van 8 juli 2021 over de investeringsopzet met dekkingsplan hebben wij als college benadrukt dat het *gemeenschapshuis aan de Markt* het noodzakelijke begin is van de door ons beoogde accommodatiecarrousel in de kern Bladel. In de verkennende gesprekken die wij in vervolg op uw besluit hebben gevoerd met -potentiële- gebruikers/besturen accommodaties van de accommodatiecarrousel is de duidelijkheid van uw raad over het programma en de functies in het *gemeenschapshuis aan de Markt* onderschreven.

Hiermee is voor Bladelse partijen inzichtelijk geworden welke verenigingen definitief hun domicilie krijgen in het *gemeenschapshuis aan de Markt*, voor welke functies en activiteiten het *gemeenschapshuis aan de Markt* sowieso ruimte biedt en wat mogelijk aanvullend daarop nog nodig is/blijft in de kern Bladel. Sinds 8 juli (tot aanlevering van dit voorstel op 14 december 2021) hebben wij over de accommodatiecarrousel vele gesprekken gevoerd met diverse stakeholders. Dat heeft bij ons tot een aantal inzichten geleid over verschillende accommodaties uit de accommodatiecarrousel waarover wij uw raad via deze raadsmededeling informeren.

Vrijkomende locatie Gemeenschapshuis Den Herd aan de Emmaplein

Door onze gesprekken van de afgelopen maanden over de accommodatiecarrousel voor de kern Bladel is onze aanname (op 8 juli) dat we de (huidige) Den Herd-locatie niet langer nodig hebben

als maatschappelijke voorziening voor het sociale domein bevestigd. Deze locatie kan dus met een andere functie worden herontwikkeld waarbij, indachtig de maatschappelijke en politieke druk, woningbouw het meest voor de hand liggend is.

In vervolg op de verschillende publicaties naar aanleiding van het raadsvoorstel van 8 juli zijn wij door diverse marktpartijen benaderd over de herontwikkelingsmogelijkheden (met woningbouw) van de latende locatie van gemeenschapshuis Den Herd. Er is door een enkele partij zelfs al een concreet plan opgesteld. Er is dus veel interesse in deze ontwikkellocatie. Met dit gegeven en de huidige woningmarkt zal de in de investeringsopzet geraamde dekking met deze locatie volgens ons minimaal kunnen worden gerealiseerd. Maar we zullen voor de invulling van deze locatie ook moeten kijken naar de gemeentelijke ambities op het gebied van woningbouwprogramma (doelgroep/koop/huur), kwaliteit (o.a. groen) en ontwikkelaar (particulier/corporatie/CPO). Uw raad kan verder via het instrument van het bestemmingsplan richting geven aan invulling van deze ontwikkellocatie (zie ook verderop).

Vrijkomende locatie voormalige Praktijkschool (aan de Burg Goossenstraat)

Ook de locatie van de voormalige Praktijkschool hebben wij niet langer nodig als locatie/accommodatie voor het sociaal maatschappelijke domein.

Voor de in de voormalige Praktijkschool aanwezige functies van de Seniorenvereniging (biljart, bewegen) geldt sowieso dat deze een plek krijgen in het *gemeenschapshuis aan de Markt*.

Voor de *Praktijkhuisfunctie* (in de voormalige Praktijkschool) geldt het volgende.

Wij hebben in onze gesprekken (en bezoeken in het kader van het accommodatieplan voor de kern Bladel) de afgelopen maanden nadrukkelijk de Praktijkhuisfunctie geagendeerd. Wij onderkennen met uw raad immers het belang van deze functie.

Wij denken echter dat er genoeg mogelijkheden zijn in andere accommodaties om vorm en inhoud te geven aan het huidige (dag)programma. Sterker nog; we denken dat ontkoppeling van de huidige locatie en daarmee verspreiding van de Praktijkhuisfunctie belangrijk is voor de noodzakelijke doorontwikkeling van deze functie.

Het oorspronkelijke doel van het Praktijkhuis (aan de Burgemeester Goossenslaan) was een 'voorportaal' voor mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt; gericht op uitstroom door het opdoen van competenties (in het Praktijkhuis). Inmiddels is het Praktijkhuis voornamelijk dagbesteding/dagritme-invulling voor een relatief vaste groep van deelnemers met een beperkte 'beweging' tot uitstroom buiten de muren van het Praktijkhuis. De relatieve veiligheid/beslotenheid in de vorm en locatie van het Praktijkhuis, en het recente appél voor deze centrumlocatie, bevestigt feitelijk de huidige status quo.

De Praktijkhuisfunctie was destijds onze lokale reactie op de Participatiewet. Deze wet heeft uitdrukkelijk tot doel om mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt niet in de beslotenheid van een 'eigen' locatie/accommodatie (zoals bijvoorbeeld de voormalige Wvk) te laten werken maar hen te laten uitstromen en onder begeleiding onderdeel te laten zijn van de samenleving door ze nadrukkelijk verspreid in de samenleving (o.a. bij bedrijven) te plaatsen.

De gesprekken die we de afgelopen maanden hebben gevoerd hebben ons doen inzien dat er (nog) genoeg accommodatiemogelijkheden voor dagbesteding en praktijkcompetenties zijn om, onder de professionele begeleiding vanuit de Praktijkhuisfunctie, een dagdeelprogramma op te starten waar op verschillende locaties invulling gegeven kan worden aan de oorspronkelijke doelstelling van de Praktijkhuisfunctie. Om de noodzakelijke doorontwikkeling van de Praktijkhuisfunctie vorm en inhoud te geven zal dat het programma moeten worden gesplitst in dagbesteding/dagritme-invulling en het opdoen van competenties gericht op arbeid. Bij de verschillende programma-onderdelen horen verschillende locaties/accommodaties. Dat betekent dat de huidige Praktijkhuisfunctie moet worden ontkoppeld van de huidige locatie door het optimaliseren van een (collectief of individueel) programma geïntegreerd in, diverse locaties/accommodaties, in de lokale gemeenschap. Overigens beschouwen wij de Praktijkhuiswinkel in de Gindrapassage (wel) als 'onderdeel van de actieve samenleving' en daarmee een specifieke competentielocatie passend, in de doorontwikkelde Praktijkhuisfunctie.

Wij vinden het tenslotte ook belangrijk dat wij als gemeente op deze manier aan het lokale verenigingsleven laten zien dat wij zelf, met onze eigen functies, streven naar het optimaliseren van lokaal ruimtegebruik en niet vasthouden aan een 'eigen' accommodatie voor een beperkt aantal dagdelen. Zeker als we hiermee ook nog de weg vrij maken voor een ander groot maatschappelijk belang, zoals woningbouw in het centrum. Het is een overheidstaak om die belangen te wegen en daar een keuze in te maken.

Voor de herontwikkelingsmogelijkheden van de voormalige Praktijkschoollocatie geldt hetzelfde als de locatie van de huidige Den Herd aan het Emmaplein. Ook deze locatie is zeer geschikt voor woningbouw en indachtig de grote interesse tot herontwikkeling van deze locatie (door ontwikkelaars) in combinatie met de huidige woningmarkt geldt ook hiervoor dat de in de investeringsopzet ingeboekte opbrengst minimaal kan worden gerealiseerd.

Vrijkomende ruimte Visit Bladel (voorheen Toeristisch Informatie Punt (TIP))

Wij zijn samen met Visit Bladel tot de conclusie gekomen dat zij een perfecte aanvulling zijn op de (inloop)functie van het *gemeenschapshuis aan de Markt*, en vice versa

Ook de huidige TIP/Visit-ruimte (naast het gemeentehuis) is daarmee geen positie die wij nodig hebben voor het accommodatieplan voor sociaal maatschappelijke voorzieningen en wordt dus vrij gespeeld voor een andere functie. Met het Centrummanagement Bladel zijn wij in overleg over een commerciële functie die van toegevoegde waarde kan zijn voor het centrum/kernwinkelgebied. We hebben de TIP/Visit-ruimte overigens (nog) niet als dekking opgenomen in onze investeringsopzet voor het *gemeenschapshuis aan de Markt*.

Bibliotheek-Marktstaete

In onze verkenning de afgelopen maanden voor de accommodatiecarroussel is ook onze veronderstelling dat wij de door ons gehuurde ruimtes in de Marktstaete niet nodig hebben voor een andere sociaal-maatschappelijke invulling bevestigd.

Uw raad heeft een aantal keren het belang benadrukt van (snel) inzicht in een alternatieve bestemming van de bibliotheek (en aanverwante ruimtes) in Marktstaete. Wij hebben immers in ons dekkingsvoorstel de vrijvallende huur van Marktstaete (of de som van overige locaties/accommodaties) opgenomen. We hebben de afgelopen maanden een aantal gesprekken gevoerd over mogelijke herontwikkeling-/invulling van de door ons gehuurde ruimtes in Marktstaete. Op dit moment wordt (bouwkundig/architectonisch) onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een andere functie-invulling. Om dat proces te versnellen zijn wij in overleg met de eigenaar om te kijken of en zo op welk manier wij daar als gemeente een rol in kunnen vervullen. We hadden gehoopt uw raad op dit moment meer duidelijkheid te kunnen verschaffen maar vanwege de vertrouwelijkheid van de gesprekken in relatie tot het particuliere eigendom van de positie kunnen wij u op dit moment (14 december 2021) niet beter informeren. De eigenaar begrijpt onze doelstelling voor optimalisering van ons maatschappelijk vastgoed en de consequenties voor zijn positie in Marktstaete en daarmee het momentum.

Gemeentewerf – opslag > Heemkundekring

Met het vertrek van de Muziekopleiding van 'I Union en de Blaalse School naar het *gemeenschapshuis aan de Markt* resteert in de voormalige gemeentewerf nog de Heemkundekring en de opslag van diverse locatie Bladelse organisaties.

De afgelopen maanden hebben wij bij onze referentiebezoeken aan gemeenschapshuizen gezien dat de (voorlichtings)functie van de (lokale) Heemkundekring via vaste of wisselende 'expositie' optimaal kan worden geïntegreerd in de gemeenschapshuisfunctie (in transferruimtes) en van veel toegevoegde waarde is voor de lokale identiteit van het gemeenschapshuis. Dat geldt dus ook voor de Heemkundekring Bladel. Maar dat betekent ook dat de structurele huisvesting (bijvoorbeeld in de vorm van een 'heemkamer') en opslag van de Heemkundekring niet in het *gemeenschapshuis aan de Markt* kan worden ondergebracht en dus moet worden meegenomen in het accommodatieplan voor de kern Bladel.

Ook voor de opslag van spullen van allerlei verenigingen in de voormalige gemeentewerf hebben wij nog geen oplossing gevonden.

Naar aanleiding van onze inventarisatieronde in het kader van de accommodatiecarroussel zijn wij tot de conclusie gekomen dat voor de casus 'gemeentewerf' aparte besluitvorming door uw raad in de vorm van een keuzenota noodzakelijk is. Wij hebben voor zowel de opslagfunctie als de heemkundefunctie een kader van uw raad nodig omdat wij bij onze zoektocht naar herhuisvestingsopties voor beide functies niet kunnen inschatten waar u de grens van uw gemeentelijke verantwoordelijkheid legt, met name voor opslag. Een grens die wat ons betreft, ook in dit geval, beïnvloed wordt door maatschappelijke en politieke overwegingen op andere domeinen, zoals de noodzaak tot woningbouw in de kern Bladel. Wij zullen u daarom nog voor de zomer een keuzenota over dit onderdeel van de accommodatiecarroussel voorleggen.

Het Kompas + De Hoeksteen

Het Kompas (in de Torendreef) + De Hoeksteen (in de Marktstraat) zijn eigen accommodaties (geen gemeentelijk eigendom dus). Het Kompas is ooit opgericht voor het organiseren van activiteiten voor mensen met een arbeidsongeschiktheidsuitkering. De Hoeksteen richt zich van

oudsher op mensen met een verstandelijke beperking (vanuit Lunetzorg). Wij hebben beide accommodaties in het kader van het accommodatieplan bezocht en met de besturen gesproken. Beide gebouwen en ruimtes zijn erg goed onderhouden en geschikt voor verschillende functies/(creatieve)activiteiten. Het zijn geen grote gebouwen maar samen met het *gemeenschapshuis aan de Markt* kunnen ze, aanvullend op het primaatgebruik van hun eigen activiteiten/deelnemers, meer dan voldoende voorzien in de (toekomstige) vraag naar activiteitenruimtes in en voor de kern Bladel. Verderop in deze raadsmededeling wordt voorgesteld om voor de kern Bladel een Programma- en accommodatieraad op te richten waarin het gebruik van sociaal-maatschappelijke accommodaties, ook die niet ons eigendom zijn, kan worden geoptimaliseerd.

Integrale aanbesteding vrij komende locaties

Parallel aan deze raadsmededeling wordt aan uw raad een voorstel gedaan voor het voteren van het definitieve krediet voor realisatie van het *gemeenschapshuis aan de Markt* (R21.154).

Bij beslispunt 3. van het kredietvoorstel stellen wij uw raad voor om het in het dekkingsvoorstel opgenomen resultaat uit vrij komende locaties en het Accommodatieplan kern Bladel, uiterlijk binnen twee jaar na oplevering van het *gemeenschapshuis aan de Markt* toe te voegen aan de dekkingsreserve kapitaallasten investeringen. Op die manier willen we druk houden op effectuering van het dekkingsvoorstel.

In vervolg op dit beslispunt aan uw raad en gelet op de hierboven opgenomen voortgang van het Accommodatieplan overwegen wij, inmiddels, een integrale aanbesteding van (vrijkomende) locaties (als gevolg van realisatie van het *gemeenschapshuis aan de Markt*).

Zoals al eerder in deze rapportage vermeld, is er bij ontwikkelaars veel interesse in de vrijkomende locaties van Den Herd en de voormalige Praktijkschool. Dat is ook logisch want het zijn, in de huidige markt, zeer gewilde en eenvoudig te ontwikkelen locaties. Maar met het snel aanbesteden van deze courante locaties hebben wij als gemeente, anders dan een opbrengst, vooralsnog geen alternatief voor bijvoorbeeld de -langjarige huurovereenkomst- van de bibliotheek/Marktstaete en de gebruikers van de Gemeentewerf.

Wij overwegen daarom nadrukkelijk de mogelijkheid van één integrale aanbesteding van alle locaties uit het Accommodatieplan (in gemeentelijk bezit) waarbij de inschrijvers naast hun aanbod voor de courante vrij komende (bouw)locaties, ook de andere locaties van het Accommodatieplan moeten meenemen. Waarbij in het aanbod uiteraard ook alternatieve huisvesting of verplichtingen (bv huurovereenkomst) van achterblijvende locaties/partijen moet zijn verwerkt. Daarmee maken we de ontwikkelaars medeverantwoordelijk voor een oplossing voor achterblijvende locaties/accommodaties/verenigingen (bv. voor opslag, huurcontracten).

Wij zullen deze optie van integrale aanbesteding de komende maanden verder uitwerken en uiteraard uw raad betrekken bij de verschillende mogelijkheden en het formuleren van de uitvraag. Want naast een gegarandeerde opbrengst (t.b.v. het dekkingsplan *gemeenschapshuis aan de Markt*) zal uw raad vanzelfsprekend ook een eigen (woningbouw)programma op die locaties willen realiseren (starters, senioren, CPO, huur/koop, wijkherstructurering¹ enz.) en een fatsoenlijke oplossing willen voor lokale verenigingen.

Programma- en accommodatieraad sociaal-maatschappelijke accommodaties kern Bladel

In de gesprekken die we met de besturen van lokale verenigingen/accommodaties hebben gevoerd tijdens de voorbereidingsfase van het *gemeenschapshuis aan de Markt* en de voornoemde accommodatiecarrousel, kwam vaak het (bonte) palet van, al dan niet gedateerde, accommodaties in de kern Bladel aan de orde.

De verplaatsing van Den Herd naar de voormalige Rabobank aan de Markt zou volgens hen het begin moeten zijn van meer optimalisatie (van ruimtegebruik) en -onderlinge- programmatische afstemming (tussen verenigingen en accommodaties) van activiteiten en functies in de kern Bladel. Al langer bleek bij veel verenigingen en accommodaties de behoefte te bestaan tot meer (gemeentelijke) coördinatie om dit te realiseren.

Dit heeft ons tot het idee/inzicht gebracht van een *Programma- en accommodatieraad sociaal-maatschappelijke accommodaties kern Bladel*. Deze 'raad' met een afvaardiging van de besturen van lokale accommodaties en Bladelse organisaties/verenigingen in het sociale domein, zou samen met de gemeente moeten streven naar:

1. Optimalisering van het sociaal-maatschappelijke programma in de kern Bladel;

¹ Er is onlangs een interessante suggestie aan ons college gedaan om (ook) de (bestaande) woningvoorraad in het gebied tussen de Praktijkschool en Den Herd (meteen) mee te nemen als onderdeel van een integrale en gebiedsgerichte aanpak (van Wilhelminalaan tot Sniederslaan) zodat het totale gebied toekomstbestendig wordt.

2. Optimalisering van de sociaal-maatschappelijke accommodaties in de kern Bladel.

Ad.1 Optimalisering van het sociaal-maatschappelijke programma in de kern Bladel.

Verderop in deze voortgangsrapportage wordt nog een keer het belang benadrukt van het *gemeenschapshuis aan de Markt* en andere lokale sociaal maatschappelijke accommodaties in de kern Bladel als voorliggende voorziening voor (dure) maatwerkvoorzieningen. Tijdens onze rondgang langs de verschillende Bladelse accommodaties (als verkenning voor de accommodatiecarroussel) is die functie voor ons bevestigd. Tegelijkertijd werd tijdens die bezoeken aangegeven dat de Bladelse accommodaties een (nog) veel nadrukkelijker rol zouden kunnen spelen in het sociale domein door optimalisering van het programma-aanbod. De toekomstige sociaal-maatschappelijke agenda vraagt om een aanvullend programma met laagdrempelige, algemeen toegankelijke activiteiten voor specifieke functies (bv lotgenotencontact, open inloop) en doelgroepen (bv jongeren, vluchtelingen, uitkeringsgerechtigden). De beoogde programmaraad zou samen met de gemeente (jongerenwerker, ouderenconsulent, mantelzorgondersteuner, vrijwilligersondersteuner, Sociaal Huis Bladel) een concreet, voorliggend, nieuw programma voor de kern Bladel moeten opstellen. Daarbij moet uiteraard worden aangesloten op bestaande programma's in de afzonderlijke accommodaties maar de programmaraad moet ook aandacht hebben voor dubbelingen in het programma-aanbod. Tijdens onze rondgang bleek namelijk dat verenigingen/organisaties ondanks hun autonomie van activiteiten en accommodaties een nadrukkelijker regierol verwachten van gemeente en verenigingen/accommodaties samen; vooral om de accommodaties nog beter te benutten en dubbelingen in het aanbod te voorkomen.

Ad.2 Optimalisering van de sociaal-maatschappelijke accommodaties in de kern Bladel.

De beoogde programma- en accommodatieraad zou ook nadrukkelijk(er) een verantwoordelijkheid moeten krijgen in het optimaliseren en 'verdelen' van ruimtegebruik en functies met als doel de accommodaties optimaler te bezetten. Een toekomstgericht, voorliggend, programma-aanbod (zie hierboven) leidt tot een uitgekinderd programma en dus optimaler ruimtegebruik. Dit kan worden opgelost binnen een beperkt(er) aantal Bladelse accommodaties (zeker na afronding van de accommodatiecarroussel). Dat betekent dat accommodaties en verenigingen binnen de structuur van de beoogde programma- en accommodatieraad samen moeten afstemmen welke ruimte/accommodatie voor welke (nieuwe) activiteit optimaal zou kunnen zijn. Op die manier weten Bladelse initiatiefnemers/verenigingen van nieuwe activiteiten dat zij hun verzoek voor 'een ruimte' bij de programma- en accommodatieraad kunnen agenderen.

Implementatie Programma- en accommodatieraad

Parallel aan de realisatiefase van het *gemeenschapshuis aan de Markt* wordt gewerkt aan de accommodatiecarroussel en de beheers- en exploitatie-opzet van het *gemeenschapshuis aan de Markt*. Wij zullen daar ook de implementatie van de programma- en accommodatieraad voor de kern Bladel in meenemen. Daarbij zullen zaken aan de orde komen als primaat gebruik van het *gemeenschapshuis aan de Markt* (als centrum van de lokale sociale structuur), mate van formalisering ('op overeenstemming gericht overleg'), mandaat, rol gemeente, (zetel)verdeling/verhouding enz.

Mobiliteit > parkeren (auto en fiets)

In aanloop naar de formele planprocedure (voor de Omgevingsvergunning) is er door ons veelvuldig overleg geweest met omwonenden van de voormalige Rabobank. Tijdens die omgevingsdialogen ging het over de te wijzigen functionaliteit (van kantoorgebouw naar gemeenschapshuis) en de architectuur maar het belangrijkste agendapunt van de omwonenden was stevast; 'mobiliteit' en dan in het bijzonder de parkeeropgave.

In reactie hierop is door de gemeente tijdens de voorbereiding op de formele planprocedure een *Werkgroep Mobiliteit gemeenschapshuis aan de Markt* geformeerd. Met deze Werkgroep, bestaande uit direct aanwonenden en bedrijven, zijn de uitgangspunten voor de mobiliteitsparagraaf (als onderdeel van de Omgevingsvergunning) besproken en is afstemming gezocht over mobiliteitsoplossingen zoals het optimaliseren van fietsparkeren in de parkeerkelder van de voormalige Rabobank (zie verderop). Mede op verzoek van de Werkgroep is de voor de planprocedure noodzakelijke parkeerbalans -extra- onderbouwd met een actuele parkeermeting door bureau Exante van het Marktgebied (eind september 2021). De parkeerbalans van verkeersbureau Exante voor de gemeenschapshuisopgave is vanwege het grote belang voor omwonenden en bedrijven, ook nog een keer aanvullend gecontroleerd door Accent Adviseurs.

Parkeeropgave: Autoparkeren in Marktstaete

De parkeerbalans, als onderdeel van de planprocedure, is een heel specifieke berekening (bv per dagdeel) van de opgave (gemeenschapshuisfunctie) en de parkeernormen die hiervoor mogen worden gehanteerd. Het voert te ver om daar in deze voortgangsrapportage op in te gaan maar de parkeeropgave voor de gemeenschapshuisfunctie gaan we -deels- invullen met parkeerplaatsen in de parkeerkelder van Marktstaete.

Uiteraard is deze keuze als eerste gemotiveerd door de parkeerbalans maar indachtig de door uw raad vastgestelde Centrumvisie Next Economy van de Zwarte Hond (2018) vinden wij het belangrijk dat we -eerst- de bestaande parkeercapaciteit in het centrum/marktgebied van de kern Bladel optimaal en 'Next' gaan benutten. In het marktgebied en pal naast het *gemeenschapshuis aan de Markt* liggen in de parkeerkelder van Marktstaete 50 ongebruikte parkeerplaatsen (in particulier eigendom) en 30 'gemeentelijke' parkeerplaatsen.

Voor de 30 'gemeentelijke' parkeerplaatsen heeft de gemeente Bladel een langjarige om niet² huurovereenkomst (tot 31-8-2032). De parkeerplaatsen worden overdag gebruikt door personeel van de gemeente Bladel. Door een 'Next'-aanpassing van het toegankelijkheidssysteem zullen deze parkeerplekken vanaf 1-9-2023³ in de avonden en weekenden worden ingezet voor de parkeeropgave van het *gemeenschapshuis aan de Markt*. In lijn met de Centrumvisie zal het gebruik van deze parkeerplaatsen op een slimme manier worden geïmplementeerd door bijvoorbeeld koppeling van een parkeerplaats aan een theaterreservering en de mogelijkheid voor (Bladelse) gebruikers van het *gemeenschapshuis aan de Markt* om -via een app- een parkeerplaats te reserveren (tijdens hun verblijf in het gemeenschapshuis). Dus als iemand van 'I Union' 's-avonds met de auto naar zijn/haar repetitie-avond wil dan kan hij/zij 's-ochtends een parkeerplaats reserveren en is daarmee verzekerd van een parkeerplaats.

Aanvullend op het dubbelgebruik van de 30 'eigen' parkeerplekken huren we voor, vooralsnog, een periode van 2 jaren na opening van het *gemeenschapshuis aan de Markt* (september 2023), in Marktstaete 25 extra parkeerplaatsen. Ook deze parkeerplaatsen kunnen via het eerder genoemde 'Next'-toegankelijkheidssysteem worden gereserveerd. Dit slimme toegankelijkheid- en reserveringssysteem zal ook gaan gelden voor de parkeerplaatsen onder het *gemeenschapshuis aan de Markt*.

De 55 (30 + 25) plaatsen in Marktstaete en 34 plaatsen onder het *gemeenschapshuis aan de Markt* zijn geen openbare, vrij toegankelijke, parkeerplaatsen maar gekoppeld aan het gebruik in het *gemeenschapshuis aan de Markt*. Bij een theaterreservering is dat makkelijker (te controleren) dan bij een doordeweekse biljartactiviteit of repetitie-avond maar we gaan er vooralsnog vanuit dat er geen misbruik van het systeem zal worden gemaakt. Overigens zullen we het systeem sowieso na twee jaar evalueren. We doen dat in nadrukkelijk overleg met de *Werkgroep Mobiliteit* als onze structurele overlegpartner (zie verderop). De nu bedachte parkeeroplossingen in de twee kelders moeten immers wel parkeeroverlast voor de omgeving voorkomen.

De kosten van de 25 extra huurparkeerplaatsen in Marktstaete en het toegankelijkheids- en reserveringssysteem worden tenminste voor de pilotfase (van 2 jaar) ten laste gebracht van de Mobiliteitsreservering in de stichtingskostenopzet van het project *gemeenschapshuis aan de Markt*. Het restantbudget zal worden aangemerkt als een Mobiliteitsfonds waaruit t.z.t. eventueel vervolg huur van parkeerplaatsen kan worden gedekt en/of aanvullende Mobiliteitsmaatregelen kunnen worden bekostigd. Met de eigenaar van de parkeerplaatsen in Marktstaete zijn overigens nu al wel door ons principe-afspraken gemaakt over de huurtarieven *na* een eventueel positief besluit (na de pilotfase) voor de huur van extra plaatsen.

Wij denken met het voorgaande, en de evaluatie na twee jaar, een goede invulling te hebben gevonden voor de (auto)parkeeropgave van het *gemeenschapshuis aan de Markt* die bovendien kan meebewegen met de realiteit (na de pilotfase) en het structurele overleg (hierover) met omwonenden en bedrijven binnen de *Werkgroep Mobiliteit gemeenschapshuis aan de Markt*.

Fietsparkeren optimaliseren

Uit onze gesprekken met de gebruikers van de huidige Den Herd (aan het Emmaplein) is ons gebleken dat het huidige fietsparkeren aan de voorkant van Den Herd te wensen over laat. Steeds meer mensen, niet alleen ouderen, hebben een elektrische fiets maar die kan voor de huidige Den Herd niet veilig en droog worden gestald terwijl daar wel behoefte aan is.

De mobiliteitsopgave voor centrumfuncties wordt zeker in plattelandsgemeenten nog heel vaak vanuit het perspectief van autoparkeren beoordeeld en verantwoord. Voor de formele onderbouwing als onderdeel van de planprocedure is dat ook (nog) noodzakelijk (zie hierboven).

² Vrij van huur.

³ Opening *Gemeenschapshuis aan de Markt*

Maar juist de functie van een gemeenschapshuis met een sterk lokaal karakter en dus bezoekers, leent zich naar ons idee voor het optimaliseren van fietsparkeren. Het past bovendien in de Centrumvisie van de Next Economy en sluit ook aan bij de noodzakelijke klimaat- en duurzaamheidsagenda. Wij hebben in het definitieve ontwerp van het *gemeenschapshuis aan de Markt* daarom het fietsparkeren geoptimaliseerd door een aantal autoparkeerplekken op te offeren voor een veilige, droge fietsparkeerzone. In deze zone kunnen elektrische fietsen worden opgeladen en eenvoudige reparaties worden verricht⁴. De toegankelijkheid naar de kelder is geoptimaliseerd door een fietsrolband om de kelder makkelijk in en uit te komen, door extra (sfeer)verlichting en frisse kleuren. De fietsers wandelen via een 'rode loper' naar de trap of lift die meteen uitkomt in de centrale foyer. De fietsparkeerkelder willen we verder optimaliseren door het gebruik 'Next' te maken maar wel zo klantvriendelijk mogelijk door ondersteuning en toezicht van mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt. Met name voor ouderen, die veel gebruik zullen gaan maken van het gemeenschapshuis, is dat belangrijk. Zij zullen door het beheer van de (fiets-)parkeerkelder extra worden ondersteund. Daarmee wordt het *gemeenschapshuis aan de Markt* ook een mooie praktijksituatie waar mensen met een achterstand op de arbeidsmarkt ervaring kunnen opdoen.

Werkgroep Mobiliteit - parkeervisie

In de raadsvergadering van 4 november 2021 is een motie vastgesteld voor een parkeervisie voor het centrum/markt/kernwinkelgebied. Deze motie was onder andere geïnitieerd door mogelijke ontwikkelingen bij de Posthof. Oorspronkelijk werd in de motie voorgesteld de Posthofontwikkeling en het gemeenschapshuis aan de Markt 'in samenhang' te bezien. Zowel de Posthof als het gemeenschapshuis aan de Markt moeten echter voor de eigen opgave een eigen parkeerbalans kunnen verantwoorden. Wij denken dat we voor het gemeenschapshuis aan de Markt de parkeeropgave voldoende hebben ondervangen (zie hierboven).

We hebben desondanks besloten om de, eerder in dit voorstel genoemde, Werkgroep Mobiliteit voor te zetten en uit te breiden. In onze parkeeropgave zijn wij uitgegaan van normeringen en (aanvullende) maatregelen. De praktijk van alledag zal echter moeten uitwijzen of de parkeeroplossingen voor de omwonenden maar ook voor het optimaal functioneren van het gemeenschapshuis, toereikend zijn. Daarvoor is blijvend overleg nodig met de buurt. We willen ook handelen als het nodig is en kunnen opschalen met extra (privé)parkeerplekken, parkeerbeperkende maatregelen in omliggende straten en/of aanpassing van de buiteninrichting. We willen daarom het gereserveerde bedrag in de stichtingskosten voor 'mobiliteit' aanmerken als budget voor additionele mobiliteitsmaatregelen; een Mobiliteitsfonds. En in het kader van de Centrumvisie zullen we daarbij vooral kijken naar 'next' oplossingen. We zullen in overleg met de Werkgroep Mobiliteit het overleg ook gaan formaliseren met een convenant waarin bijvoorbeeld ook de doelstelling, samenstelling en het werkgebied aan de orde zullen komen.

Ons lijkt het tenslotte zeer wenselijk om de, geformaliseerde, Werkgroep Mobiliteit ook te betrekken bij de door uw raad beoogde parkeervisie voor het centrum.

Maatschappelijk rendement + exploitatie(inzicht)

Bij zowel de behandeling van de perspectiefnota 2021 als het parallelle raadsvoorstel over het gemeenschapshuis aan de Markt (juli 2021), zijn vanuit uw raad vragen gesteld over het (kunnen) kapitaliseren van het rendement van het *gemeenschapshuis aan de Markt* als voorliggende voorziening in het sociale domein.

Wij hebben het gemeenschapshuis als middel (en niet als doel op zich) voor het eerst nadrukkelijk (en zelfs als expliciet besluit) in 2018 gebruikt als onderbouwing voor uw raad voor de investering in de MFA Hapert. Dat was voor ons toen, en ook nu voor het *gemeenschapshuis aan de Markt*, een belangrijk antwoord op de door het rijk per 1-1-2015 opgelegde decentralisaties in het sociale domein. Het rijk vond en vindt de gemeenten immers het beste in staat om het 'voorliggende veld' van lokale sociale structuren te benutten om zo een (dure) vraag op individuele maatwerkvoorzieningen te voorkomen.

De realisatie van de MFA Hapert en het *gemeenschapshuis aan de Markt* in Bladel beschouwen wij als de fysieke (gebouwelijke) *voorwaarden* om in de kernen met de grootste vraag naar maatwerkvoorzieningen in het sociale domein een toekomstbestendig voorliggend programma te kunnen realiseren. In antwoord op cievragen bij behandeling van de PPN 2021 is al de complexiteit aangegeven van het rendement op een voorliggende voorziening (als het gemeenschapshuis). Overigens is toen door ons al aangegeven dat ook het effect van dure maatwerkvoorzieningen geen gegeven is (in het bijzonder geldt dat voor jeugdzorgmaatwerkvoorzieningen) terwijl daar bij

⁴ Door mensen met een achterstand tot de arbeidsmarkt/Praktijkhuis.

de begrotingsbehandeling van de maatwerkvoorzieningen in het sociale domein (jaarlijks 7 milj) geen vragen over gesteld zijn.

Bij zowel de MFA Hapert als het *gemeenschapshuis aan de Markt* willen wij het voorliggende effect veel beter dan nu (op de oude locaties) gaan inzetten en benutten. Dat gaan we doen door een veel breder en toekomstbestendig programma-aanbod. Eerder is in deze raadsmededeling al de Programmaraad kern Bladel genoemd. Ook in Hapert zijn we bezig met het uitbouwen en intensiveren van het programma in de MFA. Beide gemeenschapshuizen krijgen uiteindelijk dus een andere functie waarbij zij een nadrukkelijker, ondersteunende, rol gaan vervullen in beide gemeenschappen. Dat betekent ook iets voor beheer en (programma) exploitatie van beide gemeenschapshuizen. Onlangs hebben wij besloten om, in lijn met de Nota Gemeenschapshuizen, de uitgangspunten van exploitatie en beheer, op elkaar af te stemmen. Voor zowel de MFA Hapert als het *gemeenschapshuis aan de Markt* zijn wij steeds uitgegaan van een exploitatie die gelijk is aan de exploitatie van de afzonderlijke locaties/functies. Adviesbureau Laride was al gestart met een toekomstige exploitatie-opzet voor de MFA Hapert. Voor het *gemeenschapshuis aan de Markt* zal Laride dat ook gaan doen, samen met de gemeente en de besturen van beide gemeenschapshuizen uiteraard. Voor beide gemeenschapshuizen geldt overigens nog steeds de som van de afzonderlijke exploitaties (op de verschillende locaties/accommodaties) als taakstellend kader voor de nieuwe locaties.

Bladel, 14 december 2021

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

Bijlage:

1. Video: <https://youtu.be/Mlr42-1RDFY>