

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	wethouder B. Claassen
Behandelend ambtenaar	:	J. van Rooy
Zaaknummer	:	67627-2021
Bijlagen	:	1. Bidboek. 2. Parkeertellingen.
Datum B&W vergadering	:	14 september 2021

Onderwerp: Centrumontwikkeling Bakel.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van

De RIN bevat de antwoorden op de gestelde vragen over centrumontwikkeling in Bakel en informeert u ook over de huidige stand van zaken.

Inleiding

In juli 2021 heeft het college van BenW besloten tot gunning van Dorpsstraat 25-27 in Bakel, daarover zijn vragen gesteld. Daarnaast zijn er diverse artikelen verschenen in de media. Het college heeft op 6 september een gesprek gehad met Bakels Genot, op 8 september met bestuur van Fuse, en op 13 september met bestuur van Fuse en Bakels Genot gezamenlijk. Op 13 september heeft er ook een gesprek plaatsgevonden met de twee dames, die in Bakel samen met de Jongerenwerkers het jongerenwerk organiseren.

Het gesprek met bestuur van Fuse en Bakels Genot gezamenlijk is goed verlopen, afgesproken is dat partijen gezamenlijk het gesprek vervolgen en daarna opnieuw het gesprek met de gemeente aangaan over onderdelen die mogelijk niet passend zijn. Het vervolgproces is daarmee in gang gezet om samen iets moois te maken van het centrum in Bakel.

In de gesprekken hebben wij gemerkt dat er onduidelijkheid was in het gebodene door Bakels Genot, via het bidboek, en de huidige organisatie van Fuse. Om deze onduidelijkheid richting uw raad te voorkomen hebben wij in samenspraak met Bakels Genot afgesproken om het aangeboden kenbaar te maken, via deze RIN. In de inschrijving van Bakels Genot is het volgende opgenomen:

“Inpassing van jongerenwerk en Streetrock: Uniek bij Bakels Genot is de samenwerking met het lokale jongerenwerk en Streetrock. De jongeren kunnen ook in de toekomst van het monumentale pand gebruik blijven maken. Ze krijgen een eigen plek met eigen ingang en worden betrokken bij de activiteiten. Daartoe wordt één van de ruimtes slim verdeeld in twee gedeeltes. De ene ruimte krijgt een zitje en een bar. De tweede ruimte kan gebruikt worden om films te bekijken, te gamen en te chillen. Tevens wordt voorzien in opslagmogelijkheid voor te gebruiken materialen. Deze ruimtes krijgen een eigen ingang, zodat de gebruikers niet afhankelijk zijn van de openingstijden van Bakels Genot en zij er minimaal vier dagdelen per week zelfstandig terecht kunnen. Daarnaast kan het jongerenwerk minimaal zes keer per jaar gebruik maken van een grotere ruimte, het Brouwerscafé of de ijssalon om culturele activiteiten te ontplooiën, voorlichtings- of informatiebijeenkomsten te houden en bijvoorbeeld een soosavond te organiseren. Dit gebruik zal in overleg met de jongerenwerkers plaatsvinden en kan, indien gewenst, uitgebreid worden, naar bijvoorbeeld zes dagdelen per week en/of twaalf keer per jaar. Maar er is meer: Bakels Genot is natuurlijk een prima plek om stage te lopen of werkervaring op te doen. Bakels Genot zal daarin een stimulans zijn. Streetrock: Er is echter nog een Bakels instituut dat de bakermat heeft in het voormalige gebouw van OJC De Fuse: Streetrock. De initiatiefnemers van Bakels Genot dragen dit gratis rockfestival een warm hart toe en willen het stimuleren. Tijdens het festival wordt ruimte beschikbaar gesteld voor de organisatie en de artiesten. Daarnaast kan de aanwezigheid van Bakels Genot op het

festivalterrein voor extra beleving zorgen, met bijvoorbeeld een speciaal Streetrock-bier of Streetrock-ijs. Ook een podiumwagen als vipruimte, inkoopvoordeel met gereduceerde tarieven en gezamenlijke promotie zijn zaken waarin Bakels Genot wil faciliteren”.

In de gesprekken heeft Stichting OJC Fuse uitgelegd wat haar organisatie omvat, zij heeft een opsomming gemaakt van benodigdheden om in de toekomst Fuse te kunnen voortzetten:

De Fuse kan haar activiteiten alleen uitvoeren met een locatie in eigen beheer, met eigen voordeur. De bezetting willen wij regelen. Hierin zitten 10-20 soosavonden, 10-20 evenementen, Streetrock en zoals het er nu uitziet 100-200 jongerendagen (jongeren die na school naar de Fuse komen). We willen graag op de huidige locatie blijven, met voorkeur Dorpsstraat 25. Bij een verhuizing naar Dorpsstraat 27 zal een budget beschikbaar moeten komen, want stichting Fuse kan dit niet geheel zelf bekostigen.

Afmetingen en benodigdheden: Activiteitslocatie met bar: 100 m2, Kantoor: 18 m2, Voorraad: 7,5 m2, Opslag: 40 m2, Toiletruimte: minimaal 5 toiletten, eventueel gedeeld met andere organisaties, Eigen meterkast met 3x25 ampère aansluitingen, Terras: 40 m2.

Kernboodschap

Vanuit het project centrumontwikkeling is de gemeente vanaf 2018 in gesprek met het bestuur van Fuse, als organisatie voor jongerenactiviteiten, o.a. de soos en de overige activiteiten, vaak voor de oudere doelgroep. Op jaarbasis ontvangen zij een subsidie van de gemeente ter hoogte van €5715. Aanleiding van het gesprek was de beperkte exploitatie van Dorpsstraat 25-27 én de bepalende ligging van het pand aan het plein, die bij een ruimere exploitatie meer levendigheid kan toevoegen. In de enquête ‘Wat wil Bakel?’ uit 2018 is aangegeven door Bakel (ruim 40%) dat zij Jongerencentrum Fuse samen met eventueel geïnteresseerde partijen een overkoepelend cultuurcentrum willen laten zijn. In 2018/2019 is de stichting daartoe de ruimte gegeven om dit te organiseren, toen is gebleken dat dit niet haalbaar was, is er in 2020 voor gekozen om het pand in de verkoop te zetten (raadsbesluit 22 april 2021) en te gunnen aan een andere partij, wél onder de voorwaarde dat de jongeren ook een plek zouden krijgen in de nieuwe situatie. Door de jongerenwerkers is aangegeven dat daarvoor de volgende ruimte beschikbaar moet zijn:

o 4 dagdelen verdeeld over de middag en avond doordeweeks (na schooltijd, circa 16 uur per week)

o 6 keer een activiteit in het weekend (circa 6 uur per keer)

Voor het jongerenwerk is het van belang dat er sprake is van een sfeervolle, passende en afsluitbare ruimte waar mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een film te kijken, te gamen of als jongeren onderling bij elkaar te zitten.

Daarnaast is de wens om eet- en drinkmogelijkheden ter beschikking te hebben, bij voorkeur een bar. Het betreft circa 30/40 jongeren.

Materialen zoals playstation worden door jongerenwerk zelf meegenomen. Indien een opslagmogelijkheid aanwezig is, is dit van meerwaarde.

Het college is van mening dat hiermee consistent uitvoering is gegeven aan de opdracht zoals in 2020 geformuleerd en door u bekrachtigd op 22 april 2021.

Antwoorden op de gestelde vragen:

Opzet bidboek

De verwijzing “of dat een combinatie kan worden gevonden voor een herbestemming van het gebouw van Fuse / Olleke Bolleke waarin ruimte geprogrammeerd kan worden voor de stichting (pagina 9)” gaat over de verkoop bij inschrijving. Bij de verkoop bij inschrijving was een van de beoordelingscriteria ‘jongerenwerk en Streetrock’. Het bidboek is als bijlage 1 toegevoegd en is in Ibabs geplaatst. Er vindt geen publicatie plaats op de gemeentelijke website.

(Concept) koopovereenkomst

Het bidboek en de inschrijving van de gegadigde maken onderdeel uit van de (concept)koopovereenkomst. Daarin is opgenomen onder 2: “Inpassing van Jongerenwerk en Streetrock”. Stichting Fuse ontvangt van de gemeente een subsidie voor het uitvoeren van jongerenwerk. Al sinds geruime tijd geeft de stichting hier samen met de jongerenwerkers van de gemeente Gemert-Bakel invulling aan. Ook in de toekomst is het belangrijk dat jongerenwerk in Bakel behouden blijft. Het college stelt behoud van het jongerenwerk i.r.t.

nieuwe invulling van Dorpsstraat 25-27 zeer op prijs. In het bidboek is de toekomstige gewenste programmering beschreven (zie pag. 21 van het bidboek).

Betrokkenheid bestuur Fuse

Stichting OJC Fuse is al jarenlang betrokken, ook ten tijde van het rapport Duurzaam jongerenwerk in Gemert-Bakel (Noordam, september 2016). De overleggen zijn in de periode 2018 t/m 2020 voortgezet. Ook zijn zij in het gehele proces van centrumontwikkeling betrokken geweest. En heeft de stichting de mogelijkheid gehad om een plan (sluitende exploitatie) aan te dragen voor het gehele pand. Ondanks de welwillendheid van de stichting is het niet gelukt om daarvoor geschikte partners te vinden. De gespreksverslagen zijn al eerder via de griffie beschikbaar gesteld.

Gespreksverslagen toegankelijk voor burgers

In de verslagen zijn tot op de persoon herleidbare uitspraken en stellingen verwerkt. Dat geeft een reëel en volledig beeld van hetgeen besproken is, als ook meningen en opvattingen. De publieke zaak is echter niet gediend met het tot op de persoon kunnen herleiden van hetgeen uitgesproken is. Het college stelt zich op het standpunt dat de geïnterviewde personen erop mochten vertrouwen dat de gespreksverslagen niet openbaar zouden worden gemaakt en daarmee hun persoonlijke levenssfeer zou worden beschermd. Daarnaast hebben wij onze gesprekspartners vertrouwelijkheid toegezegd. Openbaarmaking leidt tot beschaming van dat vertrouwen. Het college heeft daarom gekozen voor andersoortige communicatie.

Fuse i.r.t. MFA

Vanaf het begin van het haalbaarheidsonderzoek (2020) en in de stakeholders (en vervolgens kerngroep) overleggen is Fuse betrokken geweest, juist met het uitgangspunt om ook stichting OJC Fuse onderdak te bieden in de MFA. Fuse is één van de partijen die begin 2020 is geïnterviewd en medewerking heeft verleend aan het opstellen van het programma van eisen c.q. het haalbaarheidsonderzoek MFA Bakel 'De huiskamer van Bakel', d.d. 31 mei 2020 [Kenmerk ER-Prae.2020.05.31 Studie MFA Bakel]. In de haalbaarheidsfase is ook gerekend met de vierkante meters en mogelijke huuropbrengst van Fuse in de exploitatie, dat was nog voor dat een schetsontwerp werd opgesteld. In de schetsontwerp fase zijn zaken nader uitgewerkt. Ook toen is met Fuse gesproken over onderdak in de MFA, wel met het idee van een sociaal-maatschappelijke horeca. Fuse (het huidige bestuur) heeft eerder te kennen gegeven te zullen stoppen als verhuizing aan de orde zou zijn. In het schetsontwerp is op basis van het programma van eisen en de voorzieningenlijst wel rekening gehouden met multifunctionele ruimten en activiteiten van Fuse, maar geen specifiek daartoe aangewezen ruimten die sec alleen voor Fuse of jongerenwerk zouden zijn. Onder welke voorwaarden is nog niet bekend.

Jongerenwerk in het bidboek

De koper heeft in haar inschrijving ruimten vrijgemaakt op de bovenverdieping inclusief een eigen ingang en samenwerking waardoor ook in de andere ruimten van het gebouw activiteiten kunnen plaatsvinden. Het volgende is in overleg met jongerenwerk aan de nieuwe eigenaar gevraagd:

o 4 dagdelen verdeeld over de middag en avond doordeweeks (na schooltijd, circa 16 uur per week)

o 6 keer een activiteit in het weekend (circa 6 uur per keer)

Voor het jongerenwerk is het van belang dat er sprake is van een sfeervolle, passende en afsluitbare ruimte waar mogelijkheden zijn om bijvoorbeeld een film te kijken, te gamen of als jongeren onderling bij elkaar te zitten. Daarnaast is de wens om eet- en drinkmogelijkheden ter beschikking te hebben, bij voorkeur een bar. Materialen zoals playstation worden door jongerenwerk zelf meegenomen. Indien een opslagmogelijkheid aanwezig is, is dit van meerwaarde.

De nieuwe eigenaren voldoen aan de uitvraag in het bidboek. De huidige staat is niet geschikt. De nieuwe eigenaren zien mogelijkheden de zolder in te zetten als een volwaardige verdieping.

Huisvesting jongerenwerk ten tijde van verbouwing

Het jongerenwerk zal elders gehuisvest moeten worden tijdens de verbouwing van het Dorpsstraat 25-27 in Bakel. Dit zal enige tijd in beslag nemen. In de gesprekken met het college is dit onderwerp van gesprek. Het blijkt noodzakelijk de beelden die zijn ontstaan te nuanceren om weer samen verder te kunnen.

Samenwerking Fuse, soos en jongerenwerk

Het samenwerkingsverband is mede op gemeentelijk initiatief en met subsidies tot stand gekomen en wordt voor het onderdeel jongerenwerk voortgezet. Stichting OJC Fuse dient hierin haar eigen positie nog te bepalen. Het jongerenwerk kan in het pand Dorpsstraat 25-27 worden voortgezet.

Aankoop eigendom parochie Heilige Willibrordus aan Dorpsstraat in Bakel

Deze 8m2 is aangekocht omdat het een stukje pand en aanloop van een toilet betreft, dat vroeger werd gebruikt bij het onderhouden van de begraafplaats. Zo kan het pand incl. buitenruimte in zijn geheel aan de nieuwe eigenaar worden overgedragen. De kosten van deze koop bedragen €2.400 k.k.

Parkeertellingen voor de corona pandemie

Voor de corona pandemie in 2019 zijn tellingen gedaan voor de verdere uitwerking van het centrumplan. Zie bijlage 2 voor deze tellingen.

Vervolgstappen

Vervolggesprekken met partijen.

Financiën

Er is geen sprake van financiële consequenties.

Bijlagen:

1. Bidboek.
2. Parkeertellingen.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.