



MEDEDELING

Nummer : R19.125

Onderwerp : Stand van zaken uitvoering centrumvisie kern Bladel

Aan de raad

Samenvatting

Op 20 december 2018 heeft uw raad besloten om de visie “Een hart voor Bladel – Onderneem de Next Economy”, vast te stellen als toekomstbeeld voor het centrum van de kern Bladel.

In vervolg op dit raadsbesluit hebben we de afgelopen 6 maanden intensief gesproken met lokale organisaties en bedrijven, om de ambities van uw raad voor het centrum van Bladel te kunnen realiseren.

Wij willen u informeren over onze vorderingen op de 5 belangrijkste deelprojecten van de centrumvisie en de uitdagingen voor het vervolgtraject.

Bestemmingsplan

Vorbereidingsbesluit

Op 8 november 2018 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrum van Bladel. Dit betekent dat er uiterlijk 1 jaar na het nemen van het voorbereidingsbesluit een nieuw ontwerpbestemmingsplan moet zijn.

Conserverend en initiatieven kleinschalig van aard

Momenteel zijn we bezig met de voorbereidingen van dit nieuwe bestemmingsplan Centrum Bladel 2019. Totdat er een ontwerpbestemmingsplan is, moeten alle omgevingsvergunningen en ontwikkelingen aangehouden worden.

Er moest een afweging worden gemaakt voor het type bestemmingsplan dat wordt opgesteld:

- 1) een ontwerpbestemmingsplan met enkel de kleine initiatieven. En dus meer tijd nemen voor de grotere initiatieven (o.a. de supermarktontwikkelingen) en het vertalen van de NEXT visie;
- 2) of vooruitlopend op een aantal onderwerpen uit de centrumvisie al een keuze maken voor deze grotere initiatieven en deze vertalen in het (ontwerp)bestemmingsplan.

De laatste optie doet geen recht aan de impact van de ontwikkelingen. Er zijn zeker belangrijke stappen gezet in de supermarkt-discussie en het onderzoek voor de verplaatsing van Den Herd naar de Markt, maar we zijn nog niet zover dat dit al in een nieuw bestemmingsplan kan worden vertaald. Daarnaast geeft dit geen ruimte tot goede en integrale afwegingen zowel intern als met onze partners buiten. Om die reden is voor optie 1 gekozen. In het nieuwe bestemmingsplan liften dus ‘slechts’ enkele kleinschalige initiatieven mee.

Beeldkwaliteit versus bestemmingsplan

Het specifiek versleutelen van een beeldkwaliteitsplan in een bestemmingsplan (nadere eis in de regels) is juridisch mogelijk, maar daarbij gaat het alleen om stedenbouwkundige eisen zoals maatvoerings- en situeringsaspecten.

Het verbinden van eisen aan materiaalkeuze en-kleur en gevelgeleding, kan alleen als het beeldkwaliteitsplan het formele welstandskader is voor dat gebied. In het centrum van Bladel kunnen dus alleen de eisen worden getoetst, die vastgesteld zijn in de Welstandsnota.

Het opnemen van nadere eisen in een beeldkwaliteitsplan is juridisch niet bindend en daarom kiezen we ervoor dit niet mee te nemen in het eerstvolgende bestemmingsplan centrum Bladel 2019. Deze handelwijze is niet conform het aangenomen amendement bij de vaststelling van de centrumvisie Bladel (december 2018).

Bovendien willen we, in de geest van 'centrummanagement 2.0' ondernemers en eigenaren betrekken bij het beeldkwaliteitsplan. Ook vanwege de raakvlakken met de herinrichting van de Sniederslaan.

Daarom komen we met een procesvoorstel met betrekking tot de uitwerking van de beeldkwaliteitseisen voor het gehele centrum. Bij de uitwerking van de beeldkwaliteit worden bewoners, centrummanagement en uw raad betrokken.

Onderzoek verplaatsing Den Herd naar de Markt

Rabobankgebouw

Per mail van 18 juni 2019 is uw raad geïnformeerd over het principeakkoord met de Rabobank over de aankoop van de Rabobankpanden aan de Markt. Hierdoor is er nu een reële mogelijkheid ontstaan om, conform uw besluit van 20 december 2018 tot 'het starten van een onderzoek naar mogelijkheden van verplaatsing van functies van CC Den Herd naar de Markt', te onderzoeken of met deze (extra) positie Den Herd naar de Markt kan worden gerealiseerd.

Met de besturen van Cultureel Centrum Den Herd en de Seniorenvereniging is voor het zomerreces een intensief over-legtraject gestart om uw raad op 7 november een onderbouwd voorstel te doen over zowel het Rabobank-gebouw als, in vervolg daarop, de definitieve huisvesting van beide organisaties. Uw raad zal over de voortgang van dit deelproject via een apart raadsvoorstel verder worden geïnformeerd.

Posthof-Supermarkt

Intentieovereenkomst

Op vrijdag 7 juni 2019 ondertekenden de eigenaren van de Posthof en ABN Amro, de eigenaar van de supermarkt aan de Gindrapassage en de gemeente Bladel een intentieovereenkomst. In de intentieovereenkomst is afgesproken te gaan onderzoeken onder welke voorwaarden verplaatsing van de huidige supermarkt aan de Gindrapassage naar de Posthof, mogelijk is.

Met deze verplaatsing wordt geborgd dat er maximaal twee toekomstbestendige supermarkten in het centrum van Bladel mogelijk zijn. Met het positioneren van de nieuwe supermarkt aan de rand van het winkelgebied, wordt het centrum versterkt. Dat is conform het toekomstbeeld van de vastgestelde centrumvisie 'Onderneem de NEXT Economy'.

Onderzoek naar verplaatsing supermarkt van Gindrapassage naar de Posthof

De komende maanden wordt in vervolg op de intentieovereenkomst en onder leiding van een gezamenlijk aangestelde procesbegeleider, onderzocht of de huidige supermarkt daadwerkelijk verplaatst kan worden van de Gindrapassage naar de locatie (voormalige) Posthof en (voormalige) ABN AMRO gebouw aan de markt. Over de resultaten van dit onderzoek zult u worden geïnformeerd.

Centrummanagement 2.0

Op weg naar centrummanagement 2.0

Bladel is toe aan een versteviging van het centrummanagement. De basis is de afgelopen jaren gelegd en verdere professionaliteit is wenselijk. Dit vraagt op verschillende niveaus en bij de stakeholders een nieuwe manier van denken en werken. Uiteindelijk moet dit leiden tot een nieuwe invulling van centrummanagement, zodat Bladel op de korte en lange termijn kan inspelen op alle uitdagingen die gaan komen.

In een proces met verschillende fasen komen we tot deze vernieuwde samenwerking:

- Iedere stakeholder stelt haar eigen agenda op

In het eerste en tweede kwartaal 2019 zijn de stakeholders binnen centrummanagement (vastgoed-ondernemers en gemeente) aan de slag gegaan met het opstellen van haar eigen agenda. Daarbij gaat het niet enkel over de inhoud, maar ook over zaken als vragen als: Hoe is men verenigd? Hoe is de ruggenspraak georganiseerd? Wat is het mandaat van de personen die aan tafel zitten? Het resultaat: iedereen gelooft in de kracht van verdere samenwerking!

- Op weg naar een gezamenlijke agenda
Maar wat bedoelen we exact met termen als advisering of gezamenlijk oppakken? We hebben nu eenmaal te maken met een exclusief mandaat van besluitvorming van de gemeenteraad, wat de uiteindelijke zeggenschap van andere stakeholders beperkt. En wat bedoelen we nu echt met onderwerpen als biodiversiteit of mobiliteitsplannen? Wat valt er nu wel onder en wat dus ook niet.

De volgende stap is aan de slag te gaan met de uitwerking van de thema's waar we een gemeenschappelijke ambitie en opgave zien. We gaan dus de op papier zetten wat de opgave exact inhoudt. Het gaat dan niet enkel over de inhoud, maar zeker ook over de vraag wat de mate van participatie is per onderwerp.

- Investeringsvraag en bouwen organisatie
Wanneer steeds duidelijker wordt waar de gezamenlijke focus ligt en wat het beoogd rendement gaat zijn, zal ook de investeringsvraag op tafel komen. Investering hoeft niet altijd alleen in geld te zijn, maar kan ook zijn in tijd, kennis en ervaring. Voor uw raad is in deze stap een belangrijke rol weggelegd als blijkt dat de gezamenlijke ambitie koerst op een bijstelling van de bestaande kaders. Bijstelling van kaders kan gaan over de inhoud, maar ook over de wijze van participatie en besluitvorming over de onderwerpen die uiteindelijk gaan vallen onder Centrummanagement 2.0.

Mobiliteitsplan

Parallel aan andere ontwikkelingen

In de vastgestelde centrumvisie "Onderneem de Next Economy" van 2018, is geconstateerd dat het opstellen van een mobiliteitsvisie een eerste stap is bij de uitwerking en als kapstok kan dienen voor de verdere ontwikkelingen van het centrum. De achterliggende gedachte daarbij is dat eerst de mobiliteit op orde dient te zijn alvorens je verder kunt met de andere ontwikkelingen.

Er is gekozen om de uitwerking van het thema mobiliteit parallel te laten lopen met de andere ontwikkelingen in het centrum. Op deze manier kunnen de ontwikkelingen elkaar versterken en is het mogelijk adaptief in te springen op nieuwe trends en ontwikkelingen.

Wat is een mobiliteitsplan?

Maar wat is nu een mobiliteitsplan? Dergelijke plannen stellen we doorgaans gemeente- of regio-breed op. Het gaat hier over een plan met speerpunten op het gebied van verkeer en bereikbaarheid, voor het (koop)centrumgebied. Speerpunten zijn wat ons (op hoofdlijnen) betreft:

- Verkeerscirculatie;
- Herinrichting van de Sniederslaan (en dat in relatie met het mogelijk verkeersluw maken van de Sniederslaan);
- Parkeren;
- Aanhaken van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen;
- Next ontwikkeling & deelconcepten;
- Mogelijk Den Herd aan de Markt;
- Samenwerking.

Samenhang met Centrummanagement 2.0

Voor het laatste onderdeel 'de samenwerking' is erg belangrijk. Het merendeel van de speerpunten kunnen we simpelweg als overheid niet alleen realiseren. Daarbij is de kans van slagen groter als we het "samen" doen. Zoals aangegeven is de komende stap in de Centrummanagement 2.0 voor de mobiliteitsvisie heel belangrijk: het maken van de concrete afspraken over welke onderwerpen uit de mobiliteitsvisie worden ondergebracht in het centrummanagement. Het zal dan ook zeker gaan over de vraag wat de mate van participatie is. Zeker als het gaat over onderwerpen waarbij besluiten moeten worden genomen waarbij afwegingen tussen algemeen belang en centrumbelang centraal staan.

Bladel, 10 september 2019

Burgemeester en wethouders van Bladel,
de secretaris,

de burgemeester,