

GEMEENTE BEDUM

COMMISSIE VROM : 5 april 2017
AGENDAPUNT : 4
RV NUMMER :
ONDERWERP : Stand van zaken centrumplan en beschikbaar stellen van kredieten

VOORSTEL :
1. kennis nemen van de stand van zaken centrumplan;
2. krediet beschikbaar stellen voor de verdere planontwikkeling ad € 65.000,-- woonrijp maken terrein “Bederawalda”, incl. lang parkeren ad € 739.175,-- en herinrichting De Vlijt inclusief riolering fase 1 en aanleg plein ad € 1.600.000,-- en de kredieten dekken zoals aangegeven in het voorstel.

TOELICHTING :

Inleiding

Al vanaf eind jaren ‘90 wordt gewerkt aan de ontwikkeling van het centrum van Bedum. In het recente bestuursakkoord staat de ambitie omschreven: *“Het dorpscentrum van Bedum aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig maken. De gemeente vervult hierin een faciliterende rol, en werkt daartoe nauw samen met ondernemers, ontwikkelaars en andere instellingen. Deze hebben door hun visie op de ontwikkeling en hun vastgoedposities een nadrukkelijke rol bij de ontwikkeling en uitvoering van de plannen.”*

In deze memo schetsen we u de stand van zaken, en nemen we u mee in de manier waarop we u als raad bij de ontwikkelingen en de uitvoering van plannen betrekken.

Flexibele ambities en uitvoering

Het centrum van Bedum aantrekkelijk, leefbaar en toekomstbestendig maken. Dat is onze doelstelling. Deze ambitie raakt daarmee aan onze visie op wonen, zorg, economie en recreatie in het centrum van Bedum. Wij willen dat er in het centrum van Bedum ruimte is om te wonen, voor alle generaties en voor alle inkomensgroepen. Daarnaast willen wij dat het centrum van Bedum een nog aantrekkelijker winkelgebied wordt: in lijn met de actuele inzichten betekent dit dat wij minder winkeloppervlakte nodig hebben, maar wel willen inspelen op de wensen van nieuwe ondernemers en nieuwe ondernemingsvormen (o.a. combinatie van winkels en horeca onder één dak; inloopwinkels). Ten slotte is het centrum van Bedum de ‘huiskamer’ van Bedum. Dat betekent dat we het centrum van Bedum nadrukkelijk zien als een ontmoetingsplek, waarmee de openbare ruimte ook aantrekkelijk moet zijn om te verblijven. Daarnaast moet het centrum goed bereikbaar blijven, ook met de auto.

In de plannen die we de afgelopen jaren hebben gemaakt, is gebleken dat we bij het denken over het centrum een grote mate van flexibiliteit moeten betrachten. De gemeente Bedum vervult een faciliterende rol. Die past ons: ten eerste omdat de gemeente niet de ontwikkelaar of vastgoedexploitant is. Ten tweede omdat de ontwikkelingen die spelen op het gebied van wonen, zorg, economie en recreatie primair het domein van andere maatschappelijke spelers zijn, zoals woningcorporaties, (para)medische instellingen, ondernemers. Vanuit de gemeente hebben we een visie op het centrum van Bedum. Van belang is dat we die uitdragen en de visie gezamenlijk ontwikkelen met de andere betrokkenen. Door aankoop van vastgoed hebben wij wel een sturende rol in de ontwikkeling. Door bijvoorbeeld ontwikkelingen in de zorg, de nieuwe Woningwet en de economische recessie van de afgelopen jaren hebben zowel de visievorming als de uitvoering van de plannen vertraging opgelopen. Ook vraagstukken over aardbevingsbesteding bouwen hebben geleid tot vertraging. Tegelijkertijd zorgt dit ook weer voor nieuwe ideeën zoals de verbouwing van de “Regenboogschool” en de plannen voor de “Togtemaarschool” laten zien. Over al deze ontwikkelingen hebben we u op gezette tijden geïnformeerd. Momenteel trekt de economie weer aan, en ontstaat er het benodigde elan om de huidige plannen voor het centrum daadwerkelijk ten uitvoer te brengen. De recente historie heeft laten zien dat flexibiliteit nodig was om de visie en de uitvoering van de plannen op de rit te krijgen en te houden.

Ook voor de toekomst zien we dat dit nodig blijft: zo zullen nieuwe ideeën van onze partners, nieuwe ontwikkelingen in wet- en regelgeving en de economische realiteit van invloed blijven op de plannen. Dit betekent dat er geen sprake is van één eindplaatje van het centrum van Bedum, maar dat we in het algemeen blijven werken vanuit de ambitie om het dorpscentrum aantrekkelijk en leefbaar te maken. Het centrum van Bedum zal nooit af zijn of worden. Wel zullen we steeds nieuwe stappen zetten waarover we u zullen informeren en waar we besluiten zullen voorleggen, en zullen we resultaten blijven boeken en deze aan u presenteren.

Concrete resultaten tot dusver en schets volgende stappen

Bederawalda

Woningcorporatie Wierden en Borgen heeft de eerste fase afgerond. Samen met de gemeente, en gesteund door de leefbaarheidsgelden die door Algemeen Plaatselijk Belang Bedum zijn verkregen, is invulling gegeven aan de buitenruimte door de aanleg van parkeerplaatsen, de aanleg van een jeu de boulesbaan en de plaatsing van een aantal bankjes. Op 3 maart 2017 is deze fase afgerond en vond een feestelijke opening plaats. Daarnaast is alles in gereedheid gebracht (verleggen nutsvoorzieningen) om fase 2 (grondgebonden woningen) te starten. Dit zal gevolgd worden door de aanleg van een parkeerterrein voor lang parkeren, dat ook kan dienen als uitwijk voor het centrumparkeren aan de andere kant van De Vlijt. Fase 3 omvat het slopen van de oude hoogbouw aan De Vlijt en het realiseren van nieuwbouw.

De Nieuwe Vlijt en het Kerkplein

In 2015 heeft de gemeente het pand De Nieuwe Vlijt aan De Vlijt 10 aangekocht. Het doel is dit pand te slopen om zo plaats te maken voor een 'groene' parkeerplaats die aansluit op de groenvoorzieningen in de parkzone tussen Bederawalda en De Vrije Gang. De huidige parkeergelegenheid op het Kerkplein komt te vervallen. De ontwikkelingen rond het gezondheidscentrum hangen samen met de ambities en mogelijkheden van een aantal andere spelers. We verwachten dat op korte termijn een omgevingsvergunning zal worden ingediend. Dit vormt dan het startpunt voor de verdere ontwikkeling van het Kerkplein en de Nieuwe Vlijt.

Nieuwe ruimte voor wonen/werken/winkels in het centrum

Op een aantal plekken in het centrum ontstaat door bovengenoemde ontwikkelingen nieuwe ruimte voor wonen/werken/winkels in ons centrum. Het gaat dan bijvoorbeeld om blok A ter plaatse van de huidige panden De Vlijt 6 en 8. Dit biedt dan ook ruimte voor de huidige huurders van De Vlijt 10.

Infrastructurele werkzaamheden

In een separaat memo bent u recent geïnformeerd over de infrastructurele werkzaamheden die de komende tijd worden uitgevoerd. Vanwege het bereikbaar houden van het centrum en andere delen van Bedum, is afstemming in de planning van alle werkzaamheden gezocht. Dat betekent dat in mei gestart wordt met fase 1 van de riolering in De Vlijt (ter hoogte van het centrum) en het bouwrijp maken van het parkeerterrein. Aansluitend wordt in het najaar fase 2 van de riolering in De Vlijt uitgevoerd (inclusief het deel Waldadrift tussen de rotonde St Annerweg en kruising met Madelief). Volgend jaar wordt dan de Waldadrift uitgevoerd.

Vooruitlopend op de werkzaamheden aan De Vlijt zijn de bomen inmiddels gekapt; in de plannen is voorzien in aanplant van nieuwe bomen.

Tijdens de verbouwing blijft de winkel open

De sloop en nieuwbouw leiden tot nieuwe locaties voor huidige huurders (zowel bewoners als ondernemers), maar ook voor de markt.

Tijdens de uitvoering van de plannen krijgen alle betrokkenen te maken met overlast door de werkzaamheden en zijn de bereikbaarheid van het centrum en de nabijheid van parkeerplaatsen aandachtspunten. Met betrokkenen zal steeds een-op-een overleggaande blijven over de exacte planning en de bereikbaarheid.

Overleg stakeholders en algemeen publiek

Met verschillende stakeholders is de afgelopen jaren gesproken.

Uiteraard met alle betrokken instellingen en partijen die een initiërende en sturende rol hebben in de ontwikkelingen: woningcorporatie Wierden en Borgen, partijen in de zorg en een aantal vastgoedeigenaren en ontwikkelaars. Daarnaast is er door de gemeenten een aantal keren gesproken met de huurders van De Vlijt 10, en met de marktkooplieden. Nu de plannen voor het centrum vastere vorm krijgen, is het moment gekomen om de communicatie met alle betrokkenen te intensiveren.

In maart/april vinden de volgende overleggen en bijeenkomsten plaats:

- Maart: bestuurlijk overleg met de huurders van De Vlijt 10
- Maart: informeren overige huurders De Vlijt
- April: informatiebijeenkomst voor stakeholders (winkeliers, omwonenden, marktkooplieden, Koopcentrum “De Scheve Toren”, BvgB, organisatoren evenementen zoals beachvolleybal, Winterloop, Omloop van Bedum, etc.)
- April: algemene inloopbijeenkomst voor inwoners gemeente Bedum.

Betrokkenheid gemeenteraad

U bent de afgelopen periode een aantal keren geïnformeerd in informele bijeenkomsten. Daarnaast heeft u de afgelopen jaren een aantal besluiten genomen over kredieten. Deze staan in een vertrouwelijke bijlage weergegeven.

In het voorliggende raadsvoorstel vragen we van u een besluit over een nieuw aantal benodigde kredieten. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken die we in dit memo schetsen, zullen we u de komende tijd informeren over eventueel benodigde wijzigingen in het bestemmingsplan (afhankelijk van benodigde wijziging vallend onder bevoegdheid raad of college), en over andere ontwikkelingen en benodigde besluiten (evt. inzetten erfpacht, ontwikkelingen rond aardbevingsbestendig bouwen en kredietverstrekking zoals voor sloop van panden). Vanwege de hierboven geschetste afhankelijkheden van ontwikkelingen bij derden, proberen we u tijdig te betrekken, maar vragen we tegelijkertijd uw begrip voor onze positie als gemeente: vanuit onze faciliterende rol hebben we in veel ontwikkelingen niet het voortouw.

Kredietaanvragen

Voor de uitgaven zijn door de raad steeds kredieten beschikbaar gesteld en voor het gehele centrumplan is een kostenopzet gemaakt. Financiële dekking van de uitgaven vindt plaats uit de bestemmingsreserve Herstructurering, de stelpost Herstructurering, externe subsidies, bijdragen derden en eventueel de Algemene reserve.

Op basis van de huidige stand van zaken en de nu in uitvoering komende plannen moeten kredieten door uw raad beschikbaar gesteld worden. Deze kredieten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

onderdeel	bedrag	dekking
Plankosten	€ 65.000,--	Bestemmingsreserve Herstructurering
Bederawalda: woonrijp maken, incl. lang parkeren	€ 739.175,--	Stelpost herstructurering 1 ^e jaarlast € 59.134,-- (rente 3%)
De Vlijt + plein: herinrichting en aanleg riolering fase 1	€ 1.600.000,- -	A: Leefbaarheidsbijdrage NAM € 600.000,-- B: Rioleringsfonds € 81.000,-- C: Stelpost herstructurering 1 ^e jaarlast € 73.520,-- (rente 3%)

Bedum, 21 maart 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente Bedum,

De secretaris,

R. Wiltjer

De burgemeester,

E. van Lente