

PNL fractie
Beekseweg 6
5737 RC LIESHOUT

datum:	28 juli 2015	uw brief:	6 juli 2015	ons kenmerk:	UIT - 1542138
verzonden op:		zaaknummer:	Z - 15025216	bijlage(n):	n.v.t.
onderwerp:	Leegstand De Heuvel in Lieshout	behandeld door:	J. van Wetten	afschrift:	n.v.t.

Geachte leden van de PNL-fractie,

In uw brief van 6 juli jl. heeft u het college van burgemeester en wethouders ex artikel 41 RvO enkele vragen gesteld met betrekking tot de leegstand aan De Heuvel in Lieshout. U verwijst daarin naar een collegebesluit van 23 juni 2015 en een artikel in het Eindhovens Dagblad. Onderstaand gaan wij op uw vragen in.

Leegstand

Wij constateren met u een toenemende leegstand aan De Heuvel in Lieshout. Leegstand die zich helaas ook in andere kernen van Laarbeek voordoet, maar die door de clustering aan een plein pijnlijk zichtbaar wordt. Rabobank, Via Viela en WoCom hebben op bedrijfsniveau strategische beleidskeuzes gemaakt die we respecteren en accepteren, maar die de uitstraling van het plein niet ten goede zijn gekomen. In de plaats van de beoogde dorpse intimiteit zijn twee levenloze pleinwanden achtergebleven. WoCom voert overigens oriënterende gesprekken met enkele belangstellenden voor het voormalig kantoor van Woningstichting Laarbeek.

Uw vraag is of en hoe de gemeente het tij kan keren. Daarom onderstaand gethematiseerd enkele beschouwende overwegingen alvorens we tot een korte termijn-aanpak komen.

Structuurvisie Groei in balans

Op 16 september 2010 heeft de raad van Laarbeek de 'Structuurvisie Groei in balans' vastgesteld. Hierin is de volgende passage opgenomen over De Heuvel: 'Het hart van Lieshout - De Heuvel - klopt niet. Ondanks de geslaagde herinrichting van de kiosk en omgeving dreigt functionele ontzieling. De gemeente zal initiatieven in de wanden van en op het plein die een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van het centrum, vanuit een positieve grondhouding in raad en daad ondersteunen'.

Dat de laatste zin niet alleen uit loze woorden bestaat, blijkt uit de medewerking van het college aan een eerder verzoek om in de zuidelijke pleinwand - in strijd met het bestemmingsplan - een 'bed & breakfast'-accommodatie te realiseren. Maar ook na het verlenen van deze omgevingsvergunning, is het plan niet tot uitvoering gekomen. De initiatiefnemer kon geen geschikte kandidaten vinden voor de exploitatie.

Dat de vitaliteit van De Heuvel te wensen over laat is derhalve een vaststelling die we ook in 2010 al deden. Het is geen situatie die de raad en het college in 2015 overvalt.

Toekomstvisie

De raad heeft op 7 november 2013 ingestemd met de Toekomstvisie Laarbeek 2020. In één van de hoofdstukken is de veranderende rol van de gemeente beschreven. Op het grensvlak van de gemeente en burgers/bedrijven zijn de laatste jaren enkele belangrijke verschuivingen waarneembaar (zie Toekomstvisie). De invloed van de gemeente neemt in algemene zin af ten gunste van netwerken, inwoners en bedrijven.

De visie breekt dan ook een lans om als gemeente vaker los te laten, maar vooral te faciliteren en meer ruimte te geven aan initiatieven van particulieren en bedrijven. Politici en bestuurders 'moeten het verhaal durven vertellen dat de overheid niet elk probleem kan oplossen en niet elk gevaar kan uitsluiten (taboe op fatalisme doorbreken)'.

In de vastgestelde visie is letterlijk te lezen dat 'de vitaliteit van de samenleving meer ruimte krijgt als de overheid de participatietrap zo min mogelijk beklimt'. Dus meer loslaten en faciliteren, en minder reguleren en regisseren.

Plan van Aanpak Centramanagement

In 2010 is door de Stichting Centramanagement Laarbeek - in samenwerking met de gemeente - een plan van aanpak opgesteld voor het opstarten van centramanagement in Laarbeek. Zoals u weet beschikt het Piet van Thielplein inmiddels over een centrummanager. Ook voor De Heuvel in Lieshout is de komst van een centrummanager in voorbereiding.

Het voornoemde plan van aanpak bestaat voornamelijk uit de organisatorische aspecten van deze ambitie. Maar zijdelings is met betrekking tot de vijf winkelcentra ook een SWOT-analyse uitgevoerd, bestaande uit sterke/zwakke punten, kansen en bedreigingen. Ook zijn de vijf centra gepositioneerd en is per plein een ambitie uitgesproken. Voor De Heuvel is de ambitie neergelegd om een compact, geclusterd dorpscentrum te realiseren, waarbij het plein wordt uitgebouwd tot een centraal ontmoetingspunt met meerdere functies (multi-functioneel).

Bestemmingsplan De Heuvel

Welke mogelijkheden biedt het vigerende bestemmingsplan 'Kom Lieshout' (2015) aan De Heuvel in Lieshout eigenlijk? Aan de zuidelijke en oostelijke pleinwand van De Heuvel is de bestemming 'Centrum' toegekend. Een bestemming die zeer ruime mogelijkheden biedt voor de invulling van de wanden: wonen, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, industriële en ambachtelijke bedrijven in de categorieën 1 en 2, detailhandel en horeca.

Daarenboven zijn de begrippen maatschappelijke en zakelijke dienstverlening ook nog eens breed gedefinieerd.

Kortom, het geldende bestemmingsplan biedt veel ruimte en is nauwelijks een belemmering om plannen en functies te realiseren. Dit ruimtelijk kader kan derhalve niet als mede-oorzaak worden aangewezen voor de huidige leegstand. Integendeel.

Contractuele bepalingen in de verkoopakte

Bij de verkoop van het voormalige gemeentehuis aan Woningstichting Laarbeek zijn contractuele bepalingen opgenomen in de notariële akte. Het gaat om enkele behoudplichtige attributen: het carillon, het 4 mei-gedenkteken, de bierpomp en het Gilde-schilderij. Het wandtapijt is inmiddels door de gemeente opgeslagen. Functioneel geldt nog een verplichting om een trouwlocatie te bieden. Het akkoord om de heemkundekring te vestigen is inmiddels niet meer actueel nu de vereniging in het Dorpshuis is ondergebracht.

Visie college op De Heuvel

De gemeente gelooft in het huidige tijdsgewricht niet in stedenbouwkundige visies. Het benoemen van een eindbeeld op De Heuvel heeft weinig zin. Een stedenbouwkundige blauwdruk waarin een 'fata morgana' is neergelegd bood in het verleden enig houvast, maar werkt nu eerder beperkend en dus averechts. Nu bovenstaand al is geconstateerd dat het geldende bestemmingsplan beslist geen beperkende factor vormt en de gemeente geen grondposities heeft in de pleinwanden, rest de gemeente niets anders dan een dienende rol.

De gemeente wil juist op een organische manier ruimte bieden aan particuliere initiatieven. Mits de historische context van De Heuvel wordt gerespecteerd staat de gemeente open voor suggesties en zal deze ondersteunen en faciliteren. Maar uiteindelijk draait het om de vraag: wie investeert en wie draagt het risico? Als de markt het niet oppakt, is de tijd voor ontwikkeling blijkbaar nog niet rijp. Soms is het niet onverstandig om eenvoudigweg geduld op te brengen.

In de planologische vakliteratuur is deze verschuiving al enige jaren zichtbaar: van toelatingsplanologie naar uitnodigingsplanologie. Bij toelatingsplanologie stelt de gemeente zich op als brugwachter. De brug gaat open of blijft dicht. Bij toepassing van uitnodigingsplanologie laat de gemeente veel meer ruimte. De kernactiviteiten van de gemeente beperken zich tot uitnodigen, faciliteren, enthousiasmeren, verbinden en het fuseren van belangen. Deze houding past naadloos in de door de raad vastgestelde toekomstvisie.

Korte termijn-aanpak

En dit is precies wat de gemeente de komende maanden zal doen: Centramanagement, dorpsraad, LIMO en de vastgoedeigenaren convoceren om op een open en gelijkwaardige manier van gedachten te wisselen over de ontstane situatie. Hierbij kunnen creativiteitsbevorderende technieken worden ingezet om onorthodox denken te bevorderen.

We tekenen hierbij aan dat de problematiek aan De Heuvel niet op zichzelf staat. De afname van het voorzieningenaanbod in kleine kernen is een herkenbaar tijdsbeeld. Zo wordt de

gemeente in de kern Aarle-Rixtel met enige regelmaat geconfronteerd met verzoeken om op de begane grond winkelruimte om te zetten in wonen. Op termijn kan een dergelijke omzetting het karakter van een centrumgebied ingrijpend wijzigen. Het college is er daarom voorstander van om het ruimtelijk en maatschappelijk vraagstuk van de leegstand in centrumgebieden óók Laarbeekbreed aan de orde te stellen.

Het besluit van het college d.d. 23 juni 2015 om geen medewerking te verlenen aan het realiseren van meerdere bovenappartementen aan De Heuvel 10 en 11 in Lieshout, dient dan ook in deze samenhang te worden gezien (het bestemmingsplan laat één woning per bouwperceel toe). Het college meent er goed aan te doen eerst een brede discussie over de toekomst van de centrumgebieden te entameren, alvorens een onomkeerbare trend in gang te zetten.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de loco-secretaris,

de burgemeester,



L.P.E. van Veijfeijken



F.H.G.M. Ronnes