

Raadsvoorstel gemeente Waalre

Waalre, 24 november 2015

vergadering	:	12 januari 2016
voorstelnummer	:	2016-01
Portefeuillehouder	:	J. van Dijk
Steller (tel)	:	K. de Jong / R. Jongen
naam voorstel	:	Voorstel tot het vaststellen van de aangescherpte ontwikkelingsrichting voor het centrum van Waalre-dorp en het beschikbaar stellen van een aanvullend krediet.
voorgesteld besluit	:	<ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de notitie "Waalre natuurlijk bijzonder" en deze vast te stellen als aanvulling op de Centrumvisie Waalre-dorp; 2. Kennis te nemen van de notitie "Samen aan de slag"; 3. Een aanvullend voorbereidingskrediet van €50.000,- ter beschikking te stellen voor verdere planontwikkeling ten behoeve van de realisatie van de centrumontwikkeling Waalre-dorp, waaronder in het bijzonder de planontwikkeling op de 'Driehoek', en dit te dekken uit de exploitatie "Centrumplan Waalre-dorp".

Samenvatting.

In het kader van de toekomstige ontwikkeling van het centrum van Waalre-dorp heeft een verdiepingsslag op de Centrumvisie Waalre-dorp plaatsgevonden. De uitkomst van dit proces heeft geleid tot een drietal thema's ("culinair", "natuurlijk" en "cultuur & historie") die leidend zullen zijn voor ontwikkelingen in het centrum van Waalre-dorp. Om de ontwikkeling van Waalre-dorp nader vorm te geven is een actieve rol van de gemeente wenselijk, dit betekent echter ook dat kosten moeten worden gemaakt. Om goed inzicht te houden in de mogelijke kosten en opbrengsten wordt nog een actualisatie van de grondexploitatie gemaakt. Voorgesteld wordt in te stemmen met de aanvulling "Waalre natuurlijk bijzonder" op de Centrumvisie Waalre-dorp en ten behoeve van de verdere centrumontwikkeling een aanvullend voorbereidingskrediet van €50.000,- ter beschikking te stellen.

1. Onderwerp

In het kader van de uitvoering van de Centrumvisie Waalre-dorp heeft een verdiepingsslag plaatsgevonden voor de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrumgebied. Met behulp van voortschrijdend inzicht, gedetailleerdere en aangescherpte informatie en om zoveel mogelijk grip te hebben op de (financiële) haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de centrumontwikkeling wordt de bestaande grondexploitatie geactualiseerd. Deze zal u bij de jaarrekening 2016 worden aangeboden. Het uitgangspunt en streven is en blijft te komen tot een minimaal sluitende exploitatie. Wij zullen in het kader van de herontwikkeling van het centrumgebied alle mogelijkheden om dit te bereiken benutten. Om nu verder te kunnen met de uitvoering van de centrumontwikkeling verzoeken wij u, binnen de kaders van de huidige exploitatie, een aanvullend voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen.

2. Inleiding

Op 19 juni 2012 is de Centrumvisie Waalre-dorp vastgesteld, waarin een visie is gegeven op de gewenste ontwikkeling van het centrumgebied van Waalre-dorp. Om te komen tot realisatie van (delen van) de centrumvisie is door de gemeenteraad op 11 juni 2013 een uitvoeringskrediet beschikbaar gesteld. Inmiddels hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan, zoals de verplaatsing van garagebedrijf Dereumaux, de realisatie van een grote parkeervoorziening op de voormalige locatie van het garagebedrijf en een overdekte laad- en losstraat ten behoeve van de AH, een eerste studie naar de herinrichting van het openbaar gebied en de aanleg van een tijdelijke parkeervoorziening op de Driehoek. Er zijn echter ook de nodige gewenste en voorziene ontwikkelingen die nog niet zijn uitgevoerd. Met het oog op verdere invulling van de realisatie van de centrumvisie is een verdiepingsslag uitgevoerd met als doel meer duidelijkheid te scheppen over de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrum van Waalre-dorp.

De uitkomst van deze verdiepingsslag is samengevat in de notitie "Waalre natuurlijk bijzonder". Hierin is beschreven dat bij de toekomstige ontwikkeling van het centrumgebied van Waalre-dorp de thema's "culinair", "natuurlijk" en "cultuur & historie" kansen bieden voor de gewenste verlevendiging en leidend zullen zijn bij de verdere planuitwerking en toetsing van initiatieven. Na de vaststelling van deze aanvulling op de Centrumvisie Waalre-dorp zullen wij verder aan de slag gaan met de uitvoering van de centrumontwikkeling.

3. Wat beoogt het voorstel te bereiken

De hierboven genoemde verdiepingsslag, die tot stand is gekomen na een proces waarin college, gemeenteraad, inwoners en klankbordgroep een rol hebben gespeeld, geeft verder richting aan de toekomstige ontwikkelingen in Waalre-dorp, die in principe dienen aan te sluiten bij de benoemde thema's. Aan de hand van deze nadere uitwerking kunnen toekomstige initiatieven worden getoetst en kan vanuit de zijde van de gemeente actief gezocht worden naar partijen die mede verdere invulling kunnen geven aan de realisatie van de centrumontwikkeling.

Om een goed beeld te hebben en houden van de (financiële) mogelijkheden, kansen en risico's is het van belang nader onderzoek te doen naar enkele ontwikkelingsscenario's, alternatieven, kwaliteitsniveaus en faseringen van de verschillende deelprojecten.

Concreet denken wij hierbij aan de herinrichting van het openbaar gebied en een aantal andere deelprojecten zoals de invulling van de Driehoek, invulling voormalige bibliotheek etc.. Om deze onderzoeken en planontwikkeling en -uitvoering mogelijk te maken zijn financiële middelen benodigd, die kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie.

Voor het centrumgebied is in 2013 een grondexploitatie vastgesteld waarin de verschillende kosten en opbrengsten binnen het centrumgebied zijn uitgewerkt. Bij de actualisatie van deze grondexploitatie zullen enkele budgetposten moeten worden bijgesteld. Zo is uit een studie naar enkele varianten van de herinrichting van het openbaar gebied in het centrum gebleken dat de kosten hoger kunnen uitvallen, en moet door de gewijzigde situatie op de vastgoedmarkt de opbrengstpotentie van het bouwplan op de Driehoek wellicht naar beneden bijgesteld worden. Daarnaast is de tijdsfactor van invloed op de uitkomsten van de grondexploitatie.

In het kader van deze actualisatie zullen de gehanteerde uitgangspunten en aannames zorgvuldig worden gemonitord en waar mogelijk bijgesteld. Dit betekent dat er aanleiding is om naar de uitgangspunten van de exploitatie te (blijven) kijken en kansen en mogelijkheden te onderzoeken om de grondexploitatie minimaal budgetneutraal te maken. Hierbij kan worden gedacht aan het vinden en gebruiken van andere financieringsbronnen, waar mogelijk (zoals bij vervanging riolering en herinrichting openbaar gebied) werkzaamheden te combineren, subsidies etc. en eventuele bijstellingen in ambitieniveaus om de kosten te verlagen. Het streven is en blijft om uiteindelijk te komen tot een minimaal sluitende grondexploitatie.

4. Wat stellen wij daarom voor

Waalre natuurlijk bijzonder

Met het oog op de gewenste ontwikkelingsrichting en verdere realisatie van de Centrumvisie Waalre-dorp is het wenselijk om de ontwikkelingsrichting, zoals deze is omschreven in de notitie "Waalre natuurlijk bijzonder" vast te stellen als aanvulling op de Centrumvisie uit 2012. Op deze manier is voor een ieder duidelijk welke kaders en thema's leidend zijn bij toekomstige initiatieven en ontwikkelingen binnen het centrumgebied van Waalre-dorp. Dit schept meer duidelijkheid voor zowel initiatiefnemers als burgers en de gemeente zelf.

Herinrichting openbaar gebied

Vervolgens willen wij komen tot uitvoering van de centrumvisie en de ontwikkeling van het centrumgebied. Een veel gehoorde oproep in het proces om te komen tot een aanscherping van de centrumvisie was dat, hoewel voor veel projecten ook andere (markt)partijen aan zet zijn, de gemeente moet laten zien dat zij echt stappen wil zetten en bereid is hiertoe te investeren. Een mogelijkheid om dit te doen is door bijvoorbeeld de herinrichting van het openbaar gebied actief op te pakken. Op korte termijn zullen wij het nadere onderzoek en de planontwikkeling voor de herinrichting verder invulling geven. Omdat binnen hetzelfde gebied binnen afzienbare tijd ook werkzaamheden zullen moeten plaatsvinden met betrekking tot rioolvervanging zal dit project gezamenlijk vorm worden gegeven door de afdelingen Ruimtelijke Ontwikkeling en Openbare Ruimte. De eerder verstrekte kredieten voor het Centrumplan Waalre-dorp en het onderzoek riolering Markt (vGRP 2015) zullen hiervoor worden aangewend.

De gemeenteraad zal, evenals de bewoners van Waalre en de klankbordgroep, actief worden betrokken en worden gevraagd mee te denken en discussiëren over de verdere planontwikkeling voor de herinrichting van het openbaar gebied. Nadat eerst een aantal scenario's (met verschillende ambitieniveaus, omvang van het gebied en financiële aspecten) wordt opgesteld zal de gemeenteraad medio 2016, actief worden betrokken bij de keuze voor en de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp voor de herinrichting van het openbaar gebied en bij de verdere verfijning en keuzes richting definitief ontwerp. Vervolgens zal tegen het eind van het jaar de gemeenteraad worden gevraagd een definitief besluit te nemen ten aanzien van de herinrichting en bijbehorende (financiële) middelen. Overigens heeft in 2014 en 2015 reeds een eerste verkenning plaats gevonden voor wat betreft de mogelijkheden voor een herinrichting van het openbaar gebied. In het verlengde hiervan gaat de voorkeur van het college bij verdere planuitwerking vooralsnog uit naar een herinrichting van de Markt op basis van 'Variant 2', waarbij uit wordt gegaan van een gedeeltelijke afsluiting van de (noordzijde van de) Markt.

Actualisatie grondexploitatie

Op basis van de uitwerking van de centrumvisie en een update van gegevens zal bij de Jaarrekening 2015 een actualisatie van de grondexploitatie van het centrumplan ter vaststelling worden voorgelegd. Bij deze actualisatieslag wordt gekeken welke budgetposten moeten worden bijgesteld. Zo is uit een studie naar enkele varianten van de herinrichting van het openbaar gebied in het centrum gebleken dat de kosten hoger kunnen uitvallen, en moet door de gewijzigde situatie op de vastgoedmarkt de opbrengstpotentie van het bouwplan op de Driehoek wellicht naar beneden bijgesteld worden. Daarnaast is de tijdsfactor van invloed op de uitkomsten van de grondexploitatie. In het kader van deze actualisatie zullen de gehanteerde uitgangspunten en aannames zorgvuldig worden gemonitord en waar mogelijk bijgesteld. Het doel is om zo veel mogelijk kansen te verzilveren en de projectrisico's te beheersen. Ook wordt onderzocht welke mogelijke andere financieringsbronnen, subsidies etc. ingezet kunnen worden. Ook worden bijstellingen in ambitieniveaus geanalyseerd en mogelijkheden onderzocht om de kosten te verlagen. Het streven is en blijft om uiteindelijk te komen tot een minimaal sluitende grondexploitatie.

Overige deelprojecten / krediet

Het doel van de centrumontwikkeling, te komen tot een verlevendiging van het centrum van Waalre-dorp, blijft evenals de wens om hierin als gemeente zelf een actieve rol te spelen onveranderd. Dit betekent dat het komende jaar keuzes en afwegingen zullen moeten worden gemaakt, met name ten aanzien van de concretisering van de projecten als de herinrichting van het openbaar gebied en het bouwplan op de Driehoek.

In de documenten "Waalre natuurlijk bijzonder" en "Samen aan de slag" hebben wij aangegeven hoe wij de inhoudelijke en procesmatige kant van het vervolgtraject op dit moment zien.

Naast de nadere planontwikkeling voor de herinrichting van het openbaar gebied zijn er diverse andere deelprojecten en -onderzoeken. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan een stedenbouwkundige en financiële studie voor de invulling van de Driehoek, het traject om te komen tot een nieuwe functie/inrichting van de voormalige bibliotheek en enkele 'kleinere' projecten zoals onderzoek naar de mogelijkheden voor het aanlichten van monumentale gevels. Daarnaast is een beperkt werkbudget voor een werkgroep om bijvoorbeeld evenementen te kunnen organiseren wenselijk. De hiervoor benoemde projecten betreffen geen uitputtende lijst, het is de bedoeling om juist samen met de gemeenschap en andere betrokken partijen acties te benoemen en uit te voeren.

Omdat het huidige nog beschikbare krediet voor het Centrumplan Waalre-dorp met de planontwikkeling voor de herinrichting van het openbaar gebied volledig benut wordt, is voor de uitvoering van de overige deelprojecten een aanvullend krediet benodigd. Wij vragen de gemeenteraad dan ook €50.000,- extra krediet beschikbaar te stellen om deze te kunnen uitvoeren. Met deze onderzoeken krijgen wij meer grip op de financiële kansen en risico's van de centrumontwikkeling zodat gericht voorstellen kunnen worden gedaan over de uitvoering van de deelprojecten. Uitgangspunt is en blijft dat wij, zoals eerder aangegeven, streven naar een uiteindelijk minimaal budget neutrale grondexploitatie.

Na besluitvorming zullen wij in 2016 direct aan de slag gaan met het vervolgtraject voor de uitvoering van de centrumontwikkeling. De projectstructuur zal worden ingericht en er zullen gesprekken worden gevoerd met verschillende partijen die mogelijk iets kunnen betekenen en/of bijdragen aan de centrumontwikkeling. Ook zal een werkgroep (of mogelijk een aantal kleinere werkgroepen) worden ingericht die bijvoorbeeld aan de slag gaat met het opstellen van een 'evenementenkalender' waarop zowel bestaande als nieuwe evenementen, die de werkgroep in overleg met partijen kan helpen bedenken en/of organiseren, een plaats krijgen. In het eerste kwartaal zullen de mogelijkheden voor het aanlichten van de gevels worden onderzocht.

Daarnaast wordt, ook in het eerste kwartaal, gestart met het verdere onderzoek naar de herinrichting van het openbaar gebied en een eerste verkenning voor de invulling van de 'Driehoek'. De gemeenteraad zal met enige regelmaat (schriftelijk) worden geïnformeerd over de voortgang van de verschillende deelprojecten en zal in een aantal projecten een grotere rol krijgen.

Duurzaamheid

Bij de uitvoering van verschillende deelprojecten kan duurzaamheid een rol spelen. Zo kan bij projecten als de herinrichting van het openbaar gebied worden gedacht aan gebruik van duurzame materialen, toepassing van LED-verlichting en het meenemen van voorzieningen als laadpalen voor elektrische voertuigen.

5. Wat gaat het kosten

Het instemmen met en vaststellen van de notitie "Waalre natuurlijk bijzonder" heeft geen directe financiële consequenties. De verdere besluitvorming en het uitvoering geven aan de in deze notitie geschetste vervolgstappen hebben dat wel. De geactualiseerde bouwgrondexploitatie zal worden meegenomen in de Jaarrekening 2015.

Het extra voorbereidingskrediet van €50.000,- voor "Centrumplan Waalre-dorp" is benodigd voor de uitvoering van diverse onderzoeken en deelprojecten in het kader van de verdere centrumontwikkeling.

6. Juridische gevolgen en risico's

De voorliggende besluitpunten hebben geen directe juridische gevolgen. Eventuele latere besluiten met betrekking tot de uitvoering van verschillende deelprojecten kunnen, afhankelijk van het project, wel openstaan voor de reguliere bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

7. Overleg en inspraak

De notitie "Waalre natuurlijk bijzonder" waarin de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrumgebied van Waalre-dorp verder is uitgewerkt is tot stand gekomen op basis van een interactief proces waarbij college, gemeenteraad, inwoners van Waalre-dorp en de klankbordgroep een rol hebben gespeeld. In dit proces is gebleken dat de thema's "culinair", "natuurlijk" en "cultuur & historie" herkenbaar zijn en breed gedragen worden. Op 17 november is de notitie besproken met de klankbordgroep, die aangaf volledig achter de inhoud van deze notitie te staan.

Ook in het verdere vervolgtraject zullen inwoners, klankbordgroep en de gemeenteraad een nadrukkelijke rol vervullen, welke per deelproject nader zal worden ingevuld.

8. Communicatie

De vaststelling van de aanvullende notitie bij de Centrumvisie Waalre-dorp zal via de Schakel en de gemeentelijke website onder de aandacht worden gebracht. In het verdere vervolgtraject van de centrumontwikkeling zal communicatie een nadrukkelijke rol krijgen, waarbij onder meer gebruik zal worden gemaakt van het 'Factor C' instrumentarium.

9. Uitvoeringstermijn

Na besluitvorming zal direct aan de slag worden gegaan met de verdere uitvoering van de centrumontwikkeling en de planontwikkeling van deelprojecten als herinrichting openbaar gebied en invulling Driehoek. In het als bijlage bij dit voorstel gevoegde planningsoverzicht is de planning weergegeven voor een aantal reeds benoemde deelprojecten.

10. Bijlage(n)

- Notitie "Waalre natuurlijk bijzonder";
- Notitie "Samen aan de slag";
- Planningsoverzicht centrumontwikkeling.

11. Ter inzage

N.V.T.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.W.F. Compagne

drs. J.W. Brenninkmeijer