Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 25 januari 2022
Voorstel: 2022-004

Zaaknummer: 1894/2020/2283580
Documentnummer: 1894/2021/2463038
Datum collegebesluit: 6 december 2021

Onderwerp
Gebiedsplan Pius Park

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar

Voorstel

1	De gebiedsvisie voor het Pius Park zoals uitgewerkt in de notitie “Gebiedsplan Pius Park” van 31 augustus 2021 vast te stellen
2	Te kiezen voor scenario C met bijbehorend ontwikkeltempo van de uitvoering

Inleiding
De ontwikkeling van het Pius Park ontstond als een ontwikkeling in de gemeenschap. Dat zijn naast alle sportgerelateerde organisaties in het gebied ook Moskee Assalaam, het Bouwens, Wonen Limburg, De Zorggroep, Stichting Cultuurpad, Prisma, Thoes, bewoners Piushof en Jong Nederland. Zij vonden elkaar en gaven hun ideeën voor het Pius Park verder vorm, daarbij ondersteund door de gemeente. In die zin zouden we het kenschetsen als een (groene) type 2-activiteit, waarbij de gemeenschap eigenaar is en de gemeente ondersteunt.

Concreet resultaat was een vlekkenplan voor het gebied, gevolgd door een Bidbook in februari 2020. Het college besloot in juli 2020, gezien de aansluiting op de gemeentelijke kernwaarden en de beleidskaders vitale leefomgeving, beheer fysieke leefomgeving en vitale gemeenschappen, om samen met de partners aan de slag te gaan om verder te bouwen aan het Pius Park.

Nu is het zo dat we als gemeente verantwoordelijk zijn voor de openbare ruimte en dat voorliggend voorstel voor een belangrijk deel over die openbare ruimte gaat. Dit betekent iets voor de rol van de gemeente, die tweeledig is: 1. als lokale overheid die de gemeenschap ondersteunt en 2. die van partner in het Pius Park, primair verantwoordelijk voor de openbare ruimte. Die tweede rol betreft een (blauwe) type 3-activiteit, waarbij de gemeente eigenaar is en participatie organiseert van belanghebbenden.

Het vervolg na het collegebesluit van juli 2020 is op projectmatige wijze opgepakt met het project ‘Gebiedsplan Pius Park’, waarover wij uw raad informeerden via raadsinformatiebrief 2020-027 van 9 november 2020.

Doel van het project Gebiedsplan Pius Park is het realiseren van een meer uitgewerkte Gebiedsvisie én een doorkijk van een Uitvoeringsplan. Zo beschikken alle betrokken partijen over een plan waarbinnen grotere en kleinere ontwikkelingen in het gebied kunnen plaatsvinden, in samenhang en toewerkend naar eenzelfde toekomstbeeld voor het Pius Park.

Volgend overzicht laat zien tot welke resultaten het project op dit moment heeft geleid:

Beoogd projectresultaat (uit projectplan)	Resultaat
1: Het behoud en zo mogelijk een versterking van de betrokkenheid van alle partners	Betrokkenheid van de partners blijft groot, waarbij enkele partners zijn toegevoegd
2: Een compacte en aansprekende Gebiedsvisie Pius Park	Gereed
3: Een doorkijk van een Uitvoeringsplan Pius Park	Gereed
4: Een door alle betrokken partijen ondertekende intentieovereenkomst	Gereed voor ondertekening, partners komen met reacties

Op 2 november 2021 is uw raad tijdens de themabijeenkomst over de inhoud van de plannen bijgepraat. Het project bevindt zich nu in de afrondende fase. Deze besluitvorming rondt het project zelf af, de gebiedsontwikkeling gaat natuurlijk door.

Fasering uitvoeringsplan
Bijzondere plaats in de besluitvorming nu heeft de noodzakelijke fasering van de maatregelen en het na te streven ontwikkeltempo. Focus ligt daarbij op Fase 2 en Fase 3 uit het Uitvoeringsplan (pagina 105). Want Fase 1 ziet op planvoorbereidingen/-uitwerkingen en drie minder omvangrijke ruimtelijk-fysieke projecten. Financiële middelen voor dat pakket aan Fase-1-maatregelen is beschikbaar gesteld via het vaststellen van de 2e bestuursrapportage op 9 november 2021. De partners voeren die maatregelen in samenwerking in 2022 uit.

Fase 2 en Fase 3 vragen om een forse investering, waarvoor nog geen middelen beschikbaar zijn. Dat betekent dat de investeringsbijdrage die de gemeente Peel en Maas wil en kan beschikbaar stellen in belangrijke mate het ontwikkeltempo voor het Pius Park bepaalt. Voor het juiste bestuurlijke debat en afweging schets dit voorstel vier scenario's, die verschillen in de hoogte van deze gemeentelijke bijdrage. Voor alle duidelijkheid: dit voorstel licht die verschillende fases en scenario's toe. Op een later moment zal het college uw raad daadwerkelijk voorstellen de bijbehorende middelen vrij te maken (zie ook "Vervolgstappen en concreter uitvoeringsplan"). Hierna aan toelichting in een aantal stappen.

Doorkijk investeringsvraag Fase 2 en Fase 3
Het volgende overzicht van de deelprojecten in Fase 2 en Fase 3 en een doorkijk van de verwachte totale investeringen geeft richting en stelt de opgave voor cofinanciering en subsidieverwerving scherp. De kosten voor de realisatie van de deelprojecten in Fase 2 en Fase 3 zijn gebaseerd op reële ramingen door een ingenieursbureau. Deze kennen mei 2021 als prijspeil en zijn inclusief (plan)voorbereidingskosten, reservering voor onvoorziene zaken en risico's en zijn exclusief BTW. In deze fase van de ontwikkeling en onzekerheidsmarges van de kostenramingen nu, zijn bandbreedtes van kosteninschattingen aangegeven.

Fase 2 Uitvoeringsplan Pius Park (2023-2026). Doorkijk totale investeringskosten: € 4,4 - € 4,8 miljoen	
Onderdeel	**Opmerkingen**
Boulevard	Deel van Raadhuisstraat tot Thyas, breed profiel
Parkeervelden	Twee parkeervelden, zuidelijk van Boulevard
Ommetje	Groenstrook noord-oostzijde
Bouwens college	Verplaatsing fietsenstalling, herinrichting, doorsteek noordzijde
Centrale Plein	Onder andere knip, beachvelden, Athletic Skills Garden
Sportbos	Tussen Bouwens en Thyas
Aanpak Raadhuisstraat	Gedeeltelijk, afhankelijk van keuze voetbal en resultaten proefafsluiting
Fase 3 Uitvoeringsplan Pius Park (na 2026). Dookijk totale investeringskosten: € 1,6 - € 1,9 miljoen	
Onderdeel	Opmerkingen
Zachte sporthal	Uitbreiding aan westzijde bestaande hal
Groenstructuur en Grootveldweg	Zuidzijde gebied
Urban Skate Park (Pumptrack)	Combinatie van pumptrack en skatepark
Padel en tennisterrein	Realisatie twee padelbanen, verbetering terrein en gezamenlijke ingang
Voetbal (eventueel)	Afhankelijk van keuze locatie fusieclub

Cofinanciering als uitgangspunt
De gemeente Peel en Maas zal als eigenaar van de openbare ruimte een fors aandeel hebben in de benodigde investeringen in het gebied. De totale investeringen van het gehele plan, dus openbare ruimte én niet openbare ruimte, bedragen grofweg 6,0 tot 6,7 miljoen euro. Juist de meest kostbare deelprojecten zoals ‘Boulevard’, ‘Parkeervelden’ en ‘Centrale Plein’ betreffen die openbare ruimte.

Daarnaast geldt cofinanciering als uitgangspunt. Ook andere partners moeten bijdragen, in verschillende vormen en verschillend per deelproject. Bijvoorbeeld puur financieel voor specifieke sportvoorzieningen, maar ook in planvorming of bijvoorbeeld via zelfwerkzaamheid bij de uitvoering en communicatie.

Verder geldt als uitgangspunt dat voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling een substantiële subsidie moet worden verworven. Het advies van de subsidiespecialisten van TRIAS, die een brede subsidiescan hebben uitgevoerd voor het Gebiedsplan Pius Park, is daartoe het plan als geheel bij een of meer subsidiërende partijen onder de aandacht te brengen. Het geheel van deelprojecten wordt als kansrijker getaxeerd dan de kansen voor de individuele deelprojecten. Bijvoorbeeld voor de provinciale regeling ‘Nadere subsidieregels Economie & Innovatie 2021 e.v.’. Ook meer sociaal-maatschappelijke-georiënteerde subsidiekansen moeten aanvullend beoordeeld worden. Fase 1 maakt werk van een planmatige aanpak met ondersteuning van ervaren professionals (deelproject ‘subsidieverwerving’).

Uitvoeringsscenario’s, ontwikkeltempo en voorkeursscenario C
Tegen die achtergrond van de totale investeringsvraag en financieringsopgave schetsen wij vier scenario’s met een investeringsbijdrage door de gemeente. Deze bijdrage loopt uiteen van 0,3 tot 4,8 miljoen euro. Het ontwikkeltempo is in de vier scenario’s getypeerd als laag, gestaag, vlot en hoog. Volgend overzicht schetst wat binnen elk scenario, globaal gesteld, de uitvoeringsmogelijkheden zijn. Anders geformuleerd: welke van de 15 onderscheiden deelprojecten komen dan binnen bereik van uitvoering komende jaren en hoe groot is de restopgave van projecten die nog niet kunnen worden uitgevoerd. En in welke mate is het ontwikkeltempo afhankelijk van het verwerven van een grote subsidie, naast de gemeentelijke investeringsbijdrage. Daarbij verstaan wij onder ‘groot’ een subsidiebedrag van boven 0,5 miljoen euro.
Ook schatten wij in dat de hoogte van de gemeentelijke investeringsbijdrage de kansrijkheid van succesvolle subsidieverwerving vergroot, net als de mate waarin andere partners mee willen investeren toeneemt.

Hierna een samenvatting van de scenario's A, B, C en D. In een afzonderlijke bijlage bij dit voorstel. "Toelichting vier scenario's", is deze scenarioschets op hoofdlijnen breder uitgewerkt en op compacte en heldere wijze gevisualiseerd met kaartbeelden.

Scenario	Investerings-bijdrage gemeente (miljoen)	Typering van het effect en mogelijkheden
A laag tempo	€ 0,3 - € 0,35	Twee groenprojecten realiseerbaar Sleutelprojecten niet realiseerbaar Geen ruimte voor aanvullende wegaanpassingen na knip voor auto's Ander projecten alleen realiseerbaar indien partners financieren Ontwikkeling Pius Park wordt grotendeels uitgesteld
B gestaag tempo	€ 1,9- € 2,2	Vraagt om nadere keuzes welke deelprojecten uit Fase 2 wel of niet worden gerealiseerd Subsidie is zeer noodzakelijk voor substantiële 1e ontwikkelimpuls (2023-2026) Stevige restopgave voor totale ontwikkeling (na 2026)
C vlot tempo	€ 3,2 - € 3,5	Fase 2 is in zijn geheel realiseerbaar indien ook grote subsidie en bijdrage partners Sleutelprojecten én andere deelprojecten Fase 2 realiseerbaar Restopgave voor totale ontwikkeling
D hoog tempo	€ 4,5 - € 4,8	Fase 2 volledig realiseerbaar, ook zonder subsidie Indien grote subsidie, dan ook Fase 3 (deels) binnen bereik Restopgave afhankelijk van subsidie en investering overige partners

Het college stelt voor om scenario C als voorkeursscenario te kiezen. Dat scenario impliceert een forse gemeentelijke investeringsbijdrage, maar brengt ook de uitvoering van een substantieel deel van de ontwikkeling van het Pius Park binnen bereik. In de eerste plaats omdat de sleutelprojecten gerealiseerd kunnen worden. Dat is de aorta van het plan (Boulevard) en het hart (Centrale Plein), verrijkt met nog aanvullende deelprojecten. De hoeveelheid aanvullende projecten dat uitgevoerd kan worden is afhankelijk van een succesvolle subsidieverwerving en van bijdragen door andere partners. Een gemeentelijke investeringsbijdrage van 3,2 tot 3,5 miljoen euro maakt daarnaast een subsidieverwerving kansrijker en geeft een goede impuls aan de andere partners om mee te investeren.

Doorontwikkeling van de organisatie en samenwerking tussen partners
Naast het gebiedsplan werken de partners aan hun eigen Pius-Park-organisatie en aan de verbetering van de onderlinge samenwerking. Die ontwikkeling kent een eigen aanpak en loopt parallel aan het project Gebiedsplan Pius Park. Professionals van het Huis voor de Sport Limburg adviseren daarbij. Organiseren van activiteiten, opzetten van een back-office en samenwerking bij beheer & onderhoud zijn drie pijlers. Eerste resultaten zijn de (aanstaande) oprichting van een maatschappelijke coöperatie en gezamenlijke activiteiten rond het ASM (Athletics Skills Model), inclusief inmiddels gecertificeerde ASM-trainers.

Beoogd effect
Ontwikkeling van het gebied Pius Park, samen met alle betrokken partijen in dat gebied, geeft een stevige impuls aan de verbetering van de omgeving om te ontmoeten, te bewegen, te leren, te wonen en te sporten. Het gebiedsplan maakt het mogelijk te ontwikkelen naar een campusachtige omgeving en levert een structurele bijdrage aan een vitale gemeenschap.

Argumenten
1.1 *De ambitie en het doel van de gebiedsontwikkeling Pius Park sluiten goed aan bij de kaderstelling Ruimte en Economie en Vitale Gemeenschappen*
Het bijdragen aan een vitale leefomgeving is nu precies wat de partners van het Pius Park nastreven met de gebiedsvisie. Zij voelen zich via de gebiedsvisie mentaal mede-eigenaar van de ontwikkeling van "een toekomstbestendige

omgeving waarin het aanbod voor sport, leren, cultuur, wonen en bewegen is afgestemd op de behoefte van de gebruikers, de verschillende doelgroepen. Het Pius Park is een bruisend park waar iedereen vrij of georganiseerd kan sporten, bewegen, vertoeven en ontmoeten en intensief gebruik maakt van de ruimte en de voorzieningen.” De partners beschrijven de ambitie om met het Pius Park de leefbaarheid voor de lokale samenleving te versterken en in te kunnen spelen op toekomstige behoeften.

1.2 *De gebiedsvisie geeft invulling aan een campusachtig omgeving uit de Structuurvisie*
De Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen opteert voor dit gebied concreet voor een campusachtige ontwikkeling. De uitgewerkte gebiedsvisie vult die optie in met een masterplan dat een ruimtelijke schets geeft van het eindbeeld.

1.3 *De gebiedsvisie kent een breed draagvlak van de partners*
Het toekomstbeeld voor het gebied is met professionele ondersteuning van het bureau LOS stadomland in intensieve samenwerking met de partners in het gebied ontwikkeld. Via een compact Projectteam met vertegenwoordigers van de partners en via vele interviews, werkbijeenkomsten en individuele gesprekken met alle partners zijn de wensen, doelen en zorgen van die partners verzameld en in samenwerking vertaald naar de gebiedsvisie. Onderdeel van die vertegenwoordigers zijn ook de verschillende werkvelden van de gemeente Peel en Maas, in haar rol als partner. Het is een visie van de partners zelf.

1.4 *Het plan vormt een leidraad voor de lange-termijn-ontwikkeling van het gebied*
De ontwikkeling van het gebied is er een van de lange adem. Het gebiedsplan geeft nu een degelijk en voldoende concreet houvast voor die ontwikkeling, voor kleinere en grotere ontwikkelingen, voor nu en voor straks. Daarnaast kent het plan voldoende ruimte voor nieuwe of onvoorziene ontwikkelingen, het is niet in beton gegoten.

1.5 *De gebiedsvisie houdt rekening met de opgaven voor klimaatadaptatie en duurzaamheid*
Het rapport beschrijft expliciet de uitganspunten voor een klimaatrobuuste inrichting, duurzaamheid en ruimte voor biodiversiteit. Dat betekent dat bij de vaststelling van het gebiedsplan ook die waarden vanaf het begin zijn geborgd voor de ontwikkeling van het gebied en verdere uitwerking van deelprojecten.

2.1 *Scenario C maakt een onderscheidende basis voor de gebiedsontwikkeling mogelijk*
De investeringsruimte van Scenario C maakt het zeker mogelijk in ieder geval de basis te leggen voor de ontwikkeling, namelijk de realisatie van de nieuwe weg (aorta), het plein (hart) en de noodzakelijk parkeervelden. Afhankelijk van subsidieverwerving en financiering door anderen kunnen ook andere deelprojecten gerealiseerd worden. Dit vormt een degelijke en onderscheidende basis voor de verdere doorontwikkeling van het Pius Park.

2.2 *Realisatie van eerste onderdelen bieden al een zelfstandige meerwaarde, los van de restopgave*
Scenario C brengt niet de realisatie van alle delen van het plan binnen bereik, maar wel die delen die bepalend zijn. Die delen realiseren op zich al een forse meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling en gelden als ‘dragers’. Uitvoering van de restopgave, in omvang afhankelijk van andere financieringsbronnen dan de gemeente, realiseert natuurlijk nieuwe meerwaarde en draagt bij aan de doelen. Maar eventuele latere realisatie van die restopgave is niet doorslaggevend. Anders geformuleerd: investering in deze basis is vanwege haar zelfstandige meerwaarde nooit een desinvestering, maar er blijft een restopgave.

2.3 *Gemeentelijke investering helpt andere partijen*
Scenario C voorziet in een forse investeringsbijdrage van de gemeente Peel en Maas. Dat maakt de bereidheid van andere partners om mee te investeren groter

en vergroot de kans voor het succesvol verwerven van een substantiële subsidie voor deze gebiedsontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1 *Het stevige ambitieniveau brengt ook meer risico voor uitvoerbaarheid met zich mee*
Het kiezen voor een stevig ambitieniveau betekent enerzijds dat je dichter je doelen en wensen kunt naderen. Resultaten die vooral op lange termijn haar meerwaarde kennen. Maar anderzijds geeft dat extra risico's op het punt van uitvoerbaarheid. Dat vraagt er om met geduld en vasthoudendheid te blijven doorwerken aan het eindbeeld voor de langere termijn. Dit risico is in de planvorming niet onbesproken gebleven tussen de partners. Er is bewust gekozen voor dit ambitieniveau, rekening houdend met een mogelijk lange uitvoeringstermijn en met het feit dat delen wellicht vooralsnog onhaalbaar zullen blijken, wat betekent dat op een later moment de restopgave opgepakt kan en moet worden.

1.2 *Het stevige ambitieniveau kan bij partners verkeerde verwachtingen scheppen*
De betrokkenheid van alle partners bij de ontwikkeling van het gebiedsplan is geen garantie dat iedereen zich er ook terdege van bewust is dat het toegroeien naar dat eindplaatje veel tijd zal vragen. En geld. Resultaat van de samenwerking en het open planproces is wel dat de meeste partners zich dat prima beseffen. Het sturen en bewaken van die verwachting en invulling van cofinanciering zullen om aandacht blijven vragen.

Alternatieven
De gebiedsvisie is een door alle partners samen ontwikkeld eindbeeld voor het Pius Park. Het vertaalt de gezamenlijke doelen en ambities naar een ruimtelijk streefbeeld, kent een breed draagvlak en sluit aan op de kaderstelling Ruimte en Economie en Vitale Gemeenschappen. Er is geen alternatief plan gemaakt, wat impliceert dat de bestuurlijke afwegingen een focus kennen op het ontwikkeltempo, afhankelijke van de facilitering in planuitwerking en investeringsbijdrage.

Alternatieven voor het voorkeursscenario C zijn er natuurlijk wel. Namelijk de drie andere scenario's. Zo kent de vertegenwoordiging van de partners in het gebied die in het projectteam deelnemen een sterke voorkeur voor scenario D. Dat scenario heeft namelijk in zich dat de restopgave kleiner is. Dat beperkt het risico dat op een later moment, bijvoorbeeld na 2026, er geen urgentie meer gezien wordt voor het afmaken van het plan, voor het realiseren van die laatste deelprojecten die nog niet uitgevoerd kunnen worden.

Financiën
Besluitvorming door uw raad conform dit voorstel betekent dat uw raad kiest voor scenario C. In de begroting 2022 is er financieel ruimte gecreëerd voor extra investeringen, conform de vastgestelde kadernota 2022 ("Extra ruimte kapitaallasten"). Dit geeft ruimte om de komende jaren extra investeringen te doen. Uitgaande van het huidige beeld is de verwachting dat de kapitaallasten van een investeringsbijdrage van € 3,2 - € 3,5 miljoen (€ 130.000 - € 140.000 per jaar, vanaf 2023) gedragen kunnen worden binnen die financiële ruimte voor extra investeringen.

Afhankelijk van de verdere uitwerkingen, subsidieverwerving en bijdragen door andere partners (zie ook "Vervolgstappen en concreter uitvoeringsplan"), zal het college op een later moment met een raadsvoorstel voor formele kredietvotering komen, met het door uw raad besloten scenario als uitgangspunt voor wat betreft de gemeentelijke bijdrage aan de investeringen in het gebied.

Juridische afwegingen
Dit voorstel kent geen specifieke juridische afwegingen.

Communicatie
Expliciet uitgangspunt van het project Gebiedsvisie Pius Park is geweest dat eigenaarschap van die visie bij alle partners blijft. Dat betekent dat alle partners gedurende het hele planproces actief betrokken zijn en zijn gebleven, via een uitgebreide interviewronde in de startfase en bij elke tussenstap in het ontwerpproces van de gebiedsvisie. De visie kan en moet dan ook gezien worden als een ruimtelijke vertaling van de doelen, ambities en wensen van *alle* partners.

Het resultaat van uw besluitvorming wordt toegelicht aan alle partners in een gezamenlijke bijeenkomst, waarbij de samenwerking wordt bevestigd met de finale ondertekening van een intentieovereenkomst “Gebiedsplan Pius Park”.

Vervolgstappen en concreter uitvoeringsplan

A. Na een besluit van uw raad neemt het college, samen met de andere partners, de volgende stappen:
   - Ondertekening intentieovereenkomst Gebiedsplan Pius Park (Q1-2022)
   - Uitvoering fysieke maatregelen Fase 1: onthekking, proefafsluiting, tijdelijke invulling plein (Q1-Q3 2022)
   - Uitvoering “buro”-maatregelen Fase 1: subsidieverwerving, ontwerpuitwerking en bestemmingsplan (Q1-Q4 2022)

B. De notitie “Uitvoeringsparagraaf Pius Park” geeft weliswaar een doorkijk van uitvoeringsmogelijkheden, belemmeringen en fasering. Maar het uitwerkingsniveau van de plannen is nog vrij globaal. Uw besluitvorming geeft, onder andere, duidelijkheid over gemeentelijke bijdrage aan de benodigde investeringen. Daarnaast zullen de planuitwerking, proefafsluiting voor autoverkeer en subsidieverwerving uit Fase 1 in de loop van 2022 meer zekerheid geven over de voorwaarden waarbinnen de verschillende deelprojecten gerealiseerd kunnen worden. Dat voortschrijdend inzicht ontstaat in 2022. Met die inzichten stelt het college eind 2022 een meer concreet uitvoeringsplan op voor de ontwikkeling van het Pius Park.

C. Dat betekent dat de gemeenteraad opnieuw besluit over de ontwikkeling van het Pius Park eind 2022/begint 2023:
   - Besluitvorming Bestemmingsplan Pius Park
   - Kredietvotering met als uitgangspunt het scenario waar de raad nu voor kiest

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,	de burgemeester
L.P.H. Breukers	W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: John Timmermans

Bijlage(n):

1. Gebiedsplan Pius Park van 31 augustus 2021
2. Uitvoeringsparagraaf Pius Park van 31 augustus 2021
3. Gebiedsplan Pius Park, Toelichting vier scenario’s van december 2021

Ter inzage:

--