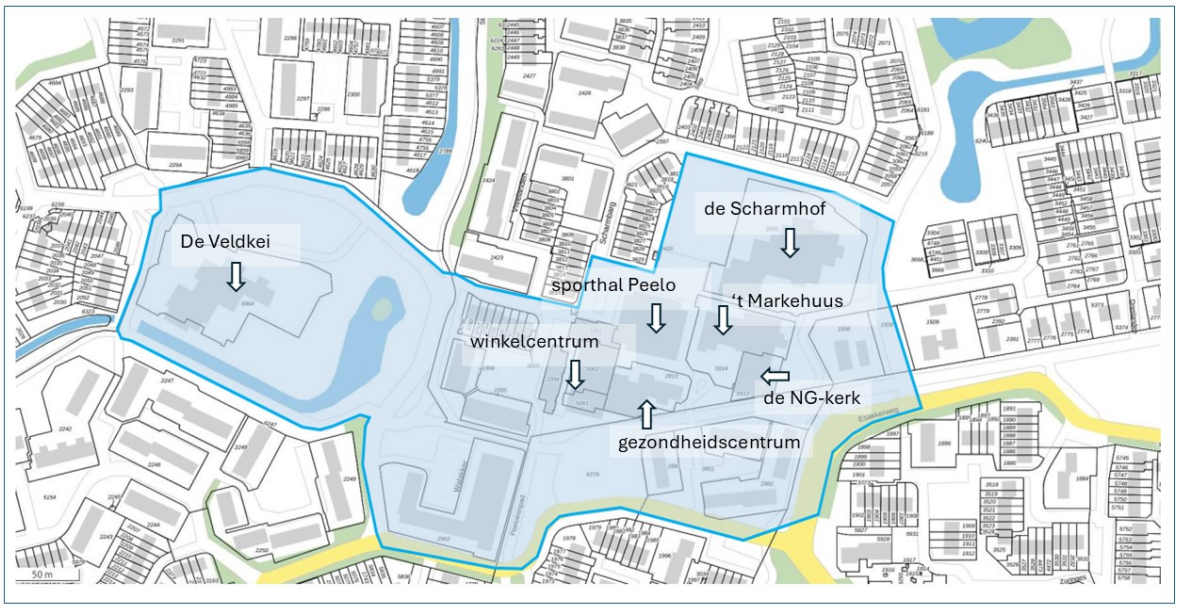
Bijlage 1 Achtergrondinformatie centrumgebied Peelo

Kaart plangebied



Afbeelding: plangebied

Eigendommen

De gemeente is verantwoordelijk voor renovatie of vervangende nieuwbouw van de scholen. In het meer-jaren-investeringsplan is gerekend met vervangende nieuwbouw in 2029 voor beide scholen. Uit onderzoek zal moeten blijken of renovatie of nieuwbouw hier de beste oplossing is.

Van Sporthal Peelo is bekend dat deze aan het einde van de technische levensduur is. Sporthal De Timp ligt weliswaar buiten het plangebied, maar is ook aan vervanging toe. Om een volledig beeld te krijgen van de binnensport voor onderwijs en de wijk wordt een onderzoek gedaan naar de behoefte. Op basis hiervan kan voor zowel sporthal Peelo als De Timp de juiste keuze gemaakt worden voor vervanging.

Het winkelcentrum is privaat eigendom en niet de directe verantwoordelijkheid van de gemeente. Vastgoed- en winkeleigenaren moeten in gezamenlijkheid komen tot een plan voor revitalisatie. Een gerevitaliseerd winkelcentrum draagt bij aan de leefbaarheid in de wijk. Initiatieven van private partijen worden toegejuicht en kunnen als ontwikkeling worden meegenomen in de scenario's. Zo kan de gemeente meewerken om extra ruimte te bieden voor woningbouw en/of zorg om de revitalisatie van het gebied op gang te helpen.

De private en publieke ontwikkelingen worden waar mogelijk en nodig onderling afgestemd.

Proces

In 2024 en begin 2025 zijn verkennende gesprekken gevoerd met betrokkenen en is de inventarisatie gedaan voor de op te starten onderzoeken. In de komende maanden zal met betrokkenen een inventarisatie plaatsvinden van de mogelijkheden en zal het benodigde programma worden bepaald.

Op basis van deze informatie worden enkele scenario's ontwikkeld zodat de gemeenteraad een ontwikkelbesluit kan nemen. Hierbij kan gedacht worden aan een minimaal scenario waarbij bestaande panden worden gerenoveerd tot en met een volledige nieuwbouw, het eventueel bundelen van functies die elkaar versterken en het uitbreiden van het programma.

Door de input/belangen vanuit de verschillende partijen (publiek en privaat), de financiële en de stedenbouwkundige kaders en beleid zijn partijen actief bij de uitwerking van de scenario's betrokken en wordt er gebouwd aan een gedragen planvorming. Hierbij wordt ook de koppeling gelegd met de Wijkaanpak die nu loopt en rond de zomer wordt afgerond.

De scenario's worden onderbouwd met vlekkenplannen, kansen en knelpunten, een financiële paragraaf en een planning voor realisatie(volgorde).

Toelichting Kosten, baten en dekking

In de begroting en meerjarenraming is voor een integrale aanpak van het centrumgebied Peelo geen rekening gehouden met de inzet van middelen voor zowel de stedenbouwkundige verkenning als de voorbereidende onderzoeken en de verdere uitvoering voor het plan als geheel.

Globale begroting vooronderzoeken en stedenbouwkundige verkenning

	Ruimtelijk	**Gem. vastgoed**
Verkenning en onderzoeken gemeentelijk vastgoed		135.000
Onderzoek behoeften en programma derde partijen	30.000	
Participatie		25.000
Stedenbouwkundige en programmatische verkenning met scenario's	40.000	
Uitwerking scenario's gemeentelijk vastgoed		
uitwerkingen		35.000
financiele haalbaarheid		30.000
duurzaamheidstoets		25.000
planologisch/juridisch		25.000
beheer/exploitatie		25.000
Interne kosten afstemming / aansturing	56.000	95.000
Onvoorzien	14.000	25.000
	140.000	**420.000**
Totaal		**560.000**

Gevolgen gemeentelijk vastgoed voor meerjareninvesteringsprogramma

Het project omvat voor de gemeente de vervanging van de beide basisscholen (De Scharmhof en De Veldkei) en de vervanging van sporthal Peelo en het wijkcentrum 't Markehuus.

- De beide basisscholen zijn in het jaar 2029 opgenomen in het meerjareninvesteringsprogramma 2025-2030. De lasten van deze investering maken onderdeel uit van het meerjarenperspectief 2030 en verder.

- Voor de sporthal Peelo en ’t Markehuus betekent dit dat een mogelijk besluit tot vervanging leidt tot een toevoeging in het meerjareninvesteringsprogramma en aanvullende exploitatielasten in het meerjarenperspectief.