Onderzoek varianten

Toelichting op varianten

- Maximale variant verlengde Beekstraat (variant 1)



Toelichting:
In de volksmond wordt nog gesproken over de 'verlengde Beekstraat'; feitelijk betreft dit de 'verlengde Leerlooierweg'.
In deze variant wordt het Raadhuisplein naar een groen- en beleefplein getransformeerd. Dit betekent dat het verkeer en parkeren hier uit het straatbeeld verdwijnt. Om de bezoeker op korte afstand van het centrum te houden wordt de verlengde Leerlooierweg als route en parkeergelegenheid ingezet. In deze variant dienen 7 woningen verworven en gesloopt te worden. Onderzocht kan worden in hoeverre panden aan de Raadhuisstraat aan de achterzijde kunnen worden "opgetopt" met appartementen.
Het gedeelte van de Raadhuisstraat tussen Patersstraat en Beatrixstraat wordt gezien als 'shop&go-gebied', waardoor de auto in dit gebied te gast is. De voormalige postkantoorlocatie wordt als 'groene' parkeerlocatie ingericht.
De investeringskosten van deze variant worden geraamd op circa 6 miljoen euro. De beheerkosten bedragen circa 85.000 euro per jaar (over een periode van 30 jaar).

- Minimale variant verlengde Beekstraat (variant 2)



Toelichting:
In deze variant wordt het Raadhuisplein als een hybride plein ingericht, waar het groen wordt versterkt en de mogelijkheid van parkeren blijft bestaan. Het aantal parkeerplaatsen op het Raadhuisplein neemt af. Er ontstaat meer overzicht in de bocht Julianastraat-Raadhuisstraat en meer ruimte aan de voorzijde van de winkels en horeca aan dit gedeelte van de Raadhuisstraat. De verlengde Leerlooierweg als route en parkeergelegenheid wordt in een smaller profiel als in variant 1 uitgevoerd. In deze variant dienen 4 woningen verworven en gesloopt te worden.
In het 'shop&go-gebied' is de auto te gast. De voormalige postkantoorlocatie wordt als 'groene' parkeerlocatie ingericht.
De investeringskosten van deze variant worden geraamd op circa 5 miljoen euro. De beheerkosten bedragen circa 70.000 euro per jaar (over een periode van 30 jaar).

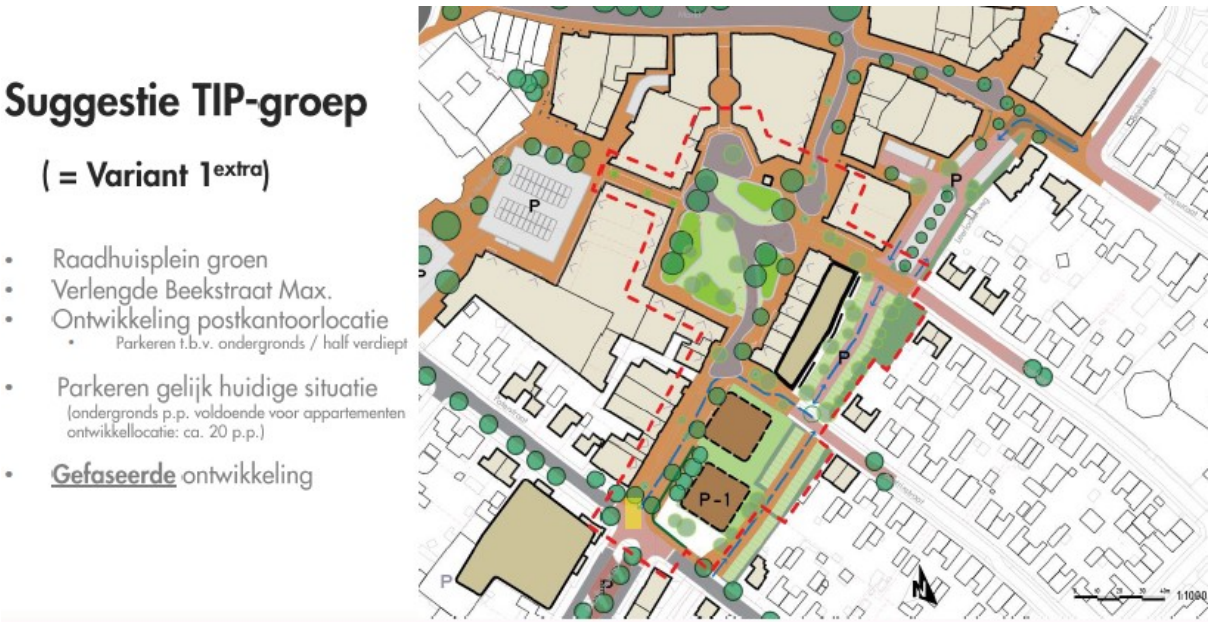
- Variant zonder woningsloop (variant 3)



Toelichting:
In deze variant blijft het Raadhuisplein vooral een parkeerplein. Het groen wordt waar mogelijk versterkt. De huidige route voor het verkeer door het centrum wordt richting het Raadhuisplein verlegd. Er ontstaat meer overzicht in de bocht Julianastraat-Raadhuisstraat en meer ruimte aan de voorzijde van de winkels en horeca aan dit gedeelte van de Raadhuisstraat. De voormalige postkantoorlocatie wordt als 'groene' parkeerlocatie ingericht.
De investeringskosten van deze variant worden geraamd op circa 3,5 miljoen euro. De beheerkosten bedragen circa 55.000 euro (over een periode van 30 jaar).

Naast genoemde varianten heeft de TIP-groep de zogenaamde TIP-variant aangedragen.

- TIP-variant (variant 4)



Toelichting:
Deze variant is een afgeleide van variant 1. Het verschil zit in de herontwikkeling van de voormalige postkantoorlocatie en het aangrenzende perceel met bebouwing (waar nu de bloemenzaak, friture en chinees restaurant gevestigd zijn). Gedacht wordt aan een commerciële invulling op de begane grond en 2 of 3 lagen appartementen met ondergronds parkeren. In deze variant dienen wellicht 8 woningen verworven en gesloopt te worden.
Deze variant vraagt naast de genoemde kostenraming van circa 6 miljoen euro voor variant 1 een extra investering voor de herontwikkeling van de postkantoorlocatie en het aangrenzend perceel; deze extra investering zal door marktpartijen moeten worden opgepakt. De beheerkosten bedragen ruim 85.000 per jaar (over een periode van 30 jaar).

Opgemerkt wordt, dat de voormalige postkantoorlocatie in eerste instantie is verworven om aan de parkeeropgave te kunnen voldoen. Dit betekent, dat deze locatie voor een relatief lage(re) prijs is aangekocht. Mocht een mogelijk toekomstige bebouwing de 400 m2 bebouwing van het voormalige postkantoor overschrijden dient over de extra te realiseren m2 BVO € 279,00 (geen BTW) per m2 BVO te worden bijbetaald aan Post NL. Deze verplichting vervalt na 23 maart 2030.

Opbouw kostenramingen
In de kostenramingen voor de genoemde varianten zijn opgenomen:
- bouwkosten voor onder meer riolering, verhardingen, inrichting en groen
- engineeringskosten
- verwerven en slopen van woningen
- overige bijkomende kosten

Bureau Kragten is bij de berekening van de kosten uitgegaan van algemeen erkende normbedragen, volgens het bouwkostenkompas. Deze berekeningen worden in het algemeen bij dit soort gebiedsontwikkelingen gebruikt. Bij elke variant is een risicoreserve ingebouwd.

Onderhoud
Het huidige gebied Raadhuisplein – Raadhuisstraat (ged.) is aangelegd in 2001. Voor een centrumgebied wordt uitgegaan van een afschrijvingstermijn van circa 30 jaar. Als er niet wordt geïnvesteerd betekent dit, dat rond 2030 rekening moet worden gehouden met groot onderhoud.

Beoordelingsmatrix

Beoordelingsmatrix t.o.v. bestaande situatie

Géén beoordeling t.o.v. de verschillende varianten onderling

	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. TIP
Bijdrage aan de missie:				
▪ De kracht van Panningen als regionaal koopcentrum te behouden	√	√	√	√
▪ Versterken en hiermee het woon-, werk- en leefklimaat in Panningen en Peel en Maas te bevorderen.	√	○	○	√
Kaderstelling				
▪ Ontwikkeling is klimaatadaptief (verplicht 2050)	√	○	–	√
▪ Duurzaam inrichten van de openbare ruimte	√	○	○	√
▪ Ontwikkeling is sociaal veilig	√	√	○	√
	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. TIP
Projectdoelen				
▪ Meer betrekken plangebied bij het centrum	√	√	√	√
▪ Voldoen aan de huidige parkeeropgave (162 pp)	√	√	—	√
▪ Instellen duidelijke verkeersrouting	√	√	—	√
▪ Verbeteren zuidelijke entree-uitstraling	√	√	√	√
▪ Verbeteren kwaliteit van de openbare ruimte	√	√	√	√
	Var. 1	Var. 2	Var. 3	Var. TIP
Maatschappelijk effect				
▪ Aantal woningen	–	–	○	√
▪ Impact infrastructuur op woonstraten	–	–	○	–
▪ Versterken aantrekkelijkheid winkelcentrum	√	√	√	√
▪ Versterken verblijfsgebied	√	○	○	√
▪ Versterking economische klimaat Panningen	√	○	○	√

Reacties van bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog met bewoners, ondernemers en vastgoedeigenaren zijn circa 25 reactieformulieren ingediend. De helft (50%) van de respondenten geeft de voorkeur aan variant 1 of 4 en circa 30% kiest voor variant 3. De overige hebben geen voorkeur (2x) of kiezen voor variant 2 (1x), een afgeleide van de huidige varianten (2x) of geen variant (1x).