Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 11 oktober 2022
Voorstel: 2022-076

Zaaknummer: 1894/2022/2588505
Documentnummer: 1894/2022/2605341
Datum collegebesluit: 29 augustus 2022

Onderwerp
Voorbereidingskrediet Laefplein Maasbree

Openbaarheid
Alle stukken zijn openbaar.

Voorstel

1	Een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 150.000,- voor de ontwerpfase van het project Laefplein te Maasbree.
2	Het genoemde krediet onder beslispunt 1 te dekken uit de algemene reserve.

Inleiding
Maasbree heeft een toekomstvisie opgesteld met als titel ‘Versterken, verbinden, vergroenen’. Deze visie is 20 juli j.l. een laatste keer besproken in het dorp en tevens gedeeld met de gemeente. Een heel belangrijk thema van de toekomstvisie is het versterken van de Hartlijn van het dorp. Een van de pleinachtige ontmoetingsruimtes aan de Hartlijn is het gebied nabij café De Pool, De Vermaekerij en de gronden van Werts en Gommans. Het dorp wil hier een prettig verblijfs- en ontmoetingsgebied van maken: het Laefplein. Over dit Laefplein zijn het dorpsoverleg en diverse stakeholders al geruime tijd in overleg. Het gebied is nu rommelig ingericht en vertoont geen samenhang, er is sprake van ongewenste leegstand, de mogelijkheid voor terrassen en de vorm waarin is niet optimaal, er is veel ruimte voor verkeer en weinig ruimte voor verblijven. Verpaupering ligt hier op de loer als er niets aan gedaan wordt. Een aantal stakeholders hebben voor hun eigen locaties ontwikkelingsplannen voor woningbouw.
Omdat het Laefplein gezien wordt als een speerpunt uit de toekomstvisie, er al ideeën voor woningbouw waren en er sprake was van urgentie, is men al aan de slag gegaan met de uitwerking van dit deelgebied uit de toekomstvisie. Op basis van facilitering van de gemeente middels externe expertise heeft een werkgroep bestaande uit vertegenwoordigers van het dorpsoverleg en stakeholders in het gebied, een gebiedsvisie opgesteld voor het Laefplein. Het doel van deze gebiedsvisie is om een kwalitatief hoogwaardig woon- en verblijfsgebied te creëren dat bijdraagt aan de Hartlijn van Maasbree. De ontwikkelwensen van de verschillende stakeholders zijn meegenomen in deze visie, waardoor samenhang in het ontwerp van het Laefplein op zowel gebouw- als inrichtingsniveau wordt bereikt. Het college heeft zowel op de gebiedsvisie Laefplein als op de individuele plannen voor de woningbouw gereageerd dat zij zich kan vinden in de ambitie en hoofdlijnen van de plannen en dat de gemeente hieraan in principe medewerking verleent (zie bijlagen). De woningbouwplannen worden nu verder uitgewerkt. Het streven is om in het najaar de starten met een ontwerp voor de openbare ruimte van het Laefplein. Nadrukkelijk wordt gewezen op het feit dat het een totaalplan is. Woningbouw en openbare ruimte moeten parallel aan elkaar en in samenhang met elkaar ontwikkeld worden. Bovendien is het essentieel dat de woningbouwplannen voldoen aan de gestelde gemeentelijke kaders.

Beoogd effect
Het realiseren van een aantrekkelijke, prettige en groene openbare ruimte als verblijfs- en ontmoetingsgebied.

Argumenten

1.1 *Het voorstel vloeit voort uit de toekomstvisie en de gebiedsvisie Laefplein.*
De gemeente staat achter de ambitie van het dorp om een Laefplein te creëren en de plek toekomstbestendig te maken zoals in de toekomstvisie Maasbree en de gebiedsvisie Laefplein is beschreven. Om deze ambitie te realiseren is het herinrichten van de openbare ruimte van belang.

1.2 *Het voorstel draagt bij aan de doelen en ambities van onze beleidskaders.*
De ideevorming rondom het Laefplein is ontstaan vanuit de gemeenschap. De gemeente ziet de plek op en rondom het Laefplein als een kansenlocatie. De plek heeft nu geen toekomstbestendige invulling en er is sprake van ongewenste leegstand en verloedering. Hierdoor komt ook de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp onder druk te staan. Het totale plan omvat sloop en nieuwbouw met woningen met een programma waar maatschappelijk behoefte aan is: o.a. levensloopbestendige betaalbare appartementen, waarvan een klein deel sociale huur. De woningen krijgen een dorpse uitstraling. Het plan bevat de juiste plek, het juiste type en de juiste kwaliteit gepaard met een aantrekkelijke openbare ruimte waar beleving en ontmoeting centraal staat. Het is dan ook wenselijk dat bebouwing en openbare ruimte in samenhang worden opgepakt.

1.3 *Het voorstel draagt bij aan onze klimaat- en vergroeningsopgaven.*
Het gebied is op dit moment zeer versteend. De nieuwe inrichting van de openbare ruimte moet autovrij zijn en een groenere uitstraling krijgen, waarbij de klimaat- en duurzaamheidsopgaven op een goede manier vertaald worden.

1.4 *De regie voor de openbare ruimte ligt bij de gemeente.*
De gemeente is eigenaar van het openbaar gebied en neemt de regie in het proces om te komen tot een herinrichting. Via uitgebreide participatie zullen de inwoners betrokken worden bij het ontwerp voor de nieuwe inrichting. Daartoe zal een ontwerper ingehuurd worden.

1.5 *Het voorbereidingskrediet is o.a. nodig voor externe expertise*
De voorbereidingskosten omvatten onder andere ambtelijke capaciteit en externe deskundigheid t.a.v. omgevingsplan, civieltechnisch ontwerp en –bestek.

2.1 *Algemene reserve is aangevuld met restantgelden reserve Hart voor Maasbree.*
Dekking uit de algemene reserve is het meest voor de hand liggend omdat bij de jaarstukken 2021 er € 1.013.436,70 vanuit de voormalige reserve Hart voor Maasbree naar de algemene reserve is gegaan. De stand van de algemene reserve is op dit moment € 5.166.177,-.

Alternatieven
Het alternatief is dat de gemeente geen regie pakt op deze locatie. Dat betekent dat er weliswaar woningbouw wordt gerealiseerd, maar zonder passende, kwalitatieve en groene openbare ruimte. Bovendien wordt dan niet bijgedragen aan onze klimaat- en duurzaamheidsopgaven.

Financiën
De financiële gevolgen van dit voorstel zijn éénmalig € 150.000,- en niet opgenomen in de huidige begroting. De voorbereidingskosten omvatten onder andere ambtelijke capaciteit en externe deskundigheid t.a.v. omgevingsplan, civieltechnisch ontwerp en –bestek.

Ambtelijke begeleiding en diverse onderzoeken	€ 50.000,-
Onderzoeken t.b.v. bestemmingsplan (gedeelte gemeente)	€ 15.000,-
Inhuur civieltechnisch bureau t.b.v. ontwerp en bestek	€ 50.000,-
Groenplan	€ 15.000,-
Bijkomende aankoopkosten	€ 5.000,-
Onvoorzien	€ 15.000,-
	€ 150.000,-

Voorgesteld wordt om dit bedrag te dekken uit de algemene reserve. De stand van de algemene reserve is op dit moment € 5.166.177,-.

Juridische afwegingen
N.v.t.

Communicatie

Na een besluit van de gemeenteraad over het voorbereidingskrediet volgt communicatie via de gebruikelijke kanalen. Daarnaast wordt in afstemming met het dorpsoverleg een werkgroep gevormd van belanghebbenden en bewoners, die intensief aan de slag gaan met het ontwerp-traject. Vanzelfsprekend zal er op momenten ook input gevraagd worden en terugkoppeling gegeven worden tijdens algemene dorpsbijeenkomsten. In de communicatie na collegebesluit en raadsbesluit moet duidelijk gecommuniceerd worden dat het hier gaat om een proces waarin de gemeente de regierol heeft, maar waarin een nadrukkelijke rol voor de bewoners wordt weggelegd. Er zal eerst een Schetsontwerp opgesteld worden waarover inwoners kunnen meedenken. Uiteindelijk zal dit via de fase van een Voorlopig Ontwerp leiden tot een Definitief Ontwerp met een kostenraming op basis waarvan een uitvoeringskrediet kan worden aangevraagd via een separaat raadsvoorstel. Dit is het go/no-go moment op de realisatie van het Laefplein.

Planning

Activiteit	**Wanneer**	**Wie**
Omgevingsplan	t/m voorjaar 2023	Door Initiatiefnemers woningbouwplannen. Vaststelling gemeenteraad.
Ontwerp inrichtingsplan openbare ruimte	November 2022 t/m juni 2023	Regie gemeente. Participatie bewoners.
Sloop gebouwen garage en bakkerij en start bouw	Medio 2023	Initiatiefnemers woningbouwplannen
Uitvoeringskrediet openbare ruimte	December 2023	Gemeenteraad
Realisatie openbare ruimte	Tweede helft 2024	Gemeente

Uitvoering
Nadat het krediet beschikbaar is gekomen, zal opdracht gegeven worden aan een ontwerpbureau voor landschap en buitenruimte om via een aantal scenario's voor een Schetsontwerp uiteindelijk te komen tot een Definitief Ontwerp. In het proces van dit ontwerptraject zullen inwoners en belanghebbenden op meerdere momenten meedenken en meedoen.

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: Wethouder Erik Nijssen

Bijlage(n):
- Uitgaande brief gebiedsvisie van 27 juli 2021
- Brief standpunt college principeverzoek (geanonimiseerde versie)
- Gebiedsvisie Laefplein

Ter inzage: