Raadsvoorstel

Raadsvergadering: 9 februari 2021
Voorstel: 2021-006

Zaaknummer: 1894/2021/2331601
Documentnummer: 1894/2021/2331727
Datum collegebesluit: 18 januari 2021

Onderwerp
Beschikbaar stelling krediet inrichting en her-inrichting van de omgeving van het kindcentrum Meijel

Openbaarheid
Het raadsvoorstel is openbaar.

Voorstel

1 De voorkeursvariant “Keuzemogelijkheid 2” voor de herinrichting van het Kindcentrum Meijel en Omgeving vast te stellen.

2 De bij de gekozen voorkeursvariant “Keuzemogelijkheid 2” benodigde middelen ad. € 514.200,-- beschikbaar te stellen en de jaarlijkse kapitaallasten van € 22.000,-- te dekken uit het batig begrotingssaldo.

Inleiding
Het plangebied rond het Kindcentrum is ca. 30.000 m2 groot en is gelegen in het hart van Meijel. Het gebied wordt globaal begrensd door de Kerkstraat, Dorpsstraat, Kurversweg en Aan de Wijer. Het omvat, naast de opstallen van het Kindcentrum en sporthal de Körref, verkeer en parkeervoorzieningen aan de randen, speelterrein behorend bij het Kindcentrum, een beachvolleybal veldje, wadi en openbaar gebied achter de sporthal waarop in de loop der jaren struweel ontstaan is. (zie bijlage 1)

Aanleiding voor de herinrichting van het gebied is meerledig, namelijk:

- Oplossen parkeerproblematiek:
  publiek parkeren op privaat terrein is binnenkort niet meer mogelijk,
  er bestaat overlast door wild-parkeren in de wijk tijdens wedstrijden in de sporthal
  ongewenst parkeergedrag bij Aan de Wijer tijdens brengen/halen kinderen.
- Oude afspraken grondeigenaar Dorpsstraat
  Notariële afspraak aanleggen ontsluitingsweg achterzijde.
- Nieuwbouw basisschool Den Doelhof
  De school geeft bijna de helft van hun huidige grond terug aan de gemeenschap.
- Verbinding Aan de Wijer – Kerkstraat
  Wens van de buurt om deze in dit gebied vorm te geven.

De reden waarom nu de herinrichting van het gebied wordt opgepakt is gelegen in het feit dat de nieuwbouw van de school gereed is in de zomer van 2021. Het omliggende terrein is als gevolg van de sloop van de oude school en het gebruik als bouwterrein geroerd en zal opnieuw ingericht moeten worden, passend bij de nieuwe situatie en rekeninghoudend met bovenstaande argumenten.

Ontwerpvariant
Het ontwerp voor de herinrichting van dit gebied is in goed overleg tot stand gekomen met een afvaardiging van omwonenden en “inwonenden” van het plangebied, de Werkgroep herinrichting, onder begeleiding van een deskundig bureau. Dit overleg heeft geleid tot het Definitief ontwerp d.d. 30-10-2020. (zie overzichtskaart bijlage 1). De omgeving wenst dat conform ontwerp wordt uitgevoerd. Tijdens de bijeenkomsten is vermeld dat het uiteindelijk aan de Raad is om hierin een keuze te maken in verband met het beschikbaar stellen van de financiële middelen.

Gelet op de omvang van het gebied en de wens van de Raad om keuze mogelijkheden te hebben met betrekking tot de uitvoering, en daarmee de totale kosten, is het gebied ingedeeld in 3 Deelgebieden. Deze Deelgebieden zijn in zijn geheel of los van elkaar te realiseren.
Binnen de Deelgebieden zijn nog diverse opties mogelijk.

Minimalistische variant
Naast de ontwerpvariant voor de diverse Deelgebieden is, in een later stadium en eveneens per Deelgebied, een minimalistische variant onderzocht. Deze variant voorziet in de realisatie van de basale voorzieningen. Tegelijkertijd is dit scenario, met name op onderdelen van Deelgebied 1, zeer beperkt met betrekking tot de herinrichting met nieuwe groenelementen (bomen en hagen), het verwijderen bestaande en aanleg van nieuwe paden, het verwijderen oude hagen/struiken en het plaatsen van nieuwe inrichtingselementen (o.a. picknicksets).

Onderstaand wordt per deelgebied een korte omschrijving gegeven van de onderdelen die in de ontwerpvariant zijn meegenomen. De aanduiding van de 3 Deelgebieden en de opties binnen deze gebieden zijn terug te vinden op het kaartje bijlage 1.

Deelgebied 1 = prioriteit 1
Dit deelgebied omvat globaal het terrein vanaf de Kerkstraat tot Aan de Wijer. Daarnaast is in dit deelgebied de centrale waterbuffer opgenomen omdat deze voorziet in de bergingscapaciteit voor het totale plangebied en derhalve prioritair is in aanleg.
Binnen dit gebied wordt voorzien in de aanleg van:
-uitbreiding parkeerplaats zijde Kerkstraat (48 parkeerplaatsen inclusief 6 Kiss en Ride en 2 minder valide parkeerplaatsen)
-verbinding Kerkstaat – Aan de Wijer (voet/fietspad omzoomd met hagen en afscherming publiek/privaat terrein)
-herinrichting gebied “spelen en ontmoeten” en ontsluiting hulpdiensten nabij Aan de Wijer

Opties:
I – inbreiding met woningbouw nabij parkeerplaats (locatie huidige berging school)
II - aanpassing weg en verbinding vanuit huidige, nog aan te passen, speelterreintje Aan de Wijer naar schoolterrein.

NB:
- De beoogde uitbreiding van de parkeerplaats in dit Deelgebied is tevens van belang om de parkeerdruk bij de sporthal tijdens wedstrijden te verminderen. De thuisspelers kunnen in het vervolg parkeren nabij de Kerkstraat en door het gebied naar de sporthal lopen.
- Optie II – De verwachting is dat het merendeel van de ouders gebruik zal gaan maken van de nieuwe parkeerfaciliteiten binnen Deelgebied 1 aan de zijde van de Kerkstraat. De situatie bij aan de Wijer zal de komende jaren worden gemonitord en indien nodig in een later stadium opgepakt.

Centrale waterbuffer
Met de aanleg van deze nieuwe buffer aan de achterzijde van de sporthal wordt geanticipeerd op een volledig klimaatadaptieve inrichting van het totale plangebied, zowel voor de gebouwen als de parkeerterreinen. Het terrein waarin de buffer wordt aangelegd wordt tevens ingericht met nieuwe aanplant van bomen en voorzien van een omheining. (multifunctioneel ruimte gebruik mogelijk).

Met het vrijkomend zand door het uitgraven van deze buffer wordt de bestaande wadi gedempt waardoor eventuele uitbreiding van de beachsport op deze locatie technisch mogelijk wordt gemaakt.

Deelgebied 2
Dit deelgebied voorziet in de aanleg van een ontsluitingsweg vanaf de Kurversweg voor de achtertuinen van panden aan de Dorpsstraat. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan een oude notariële afspraak. Deze ontsluitingsweg kan straks tevens gebruikt worden ten behoeve van onderhoud aan de waterbuffer.

Deelgebied 3
Dit deelgebied omvat o.a. de parkeerplaats aan de Kurversweg. Vanwege de hoge parkeerdruk tijdens wedstrijden, het binnenkort vervallen van privaat parkeerterrein voor publiek gebruik, en efficiënter gebruik tijdens halen/brengen schoolkinderen is herinrichting en uitbreiding van de parkeerplaats zeer gewenst. Om in een veilige fiets-voetverbinding te voorzien wordt een aansluiting gemaakt vanaf de Kurversweg vanuit de ontsluiting in Deelgebied 2, vóór langs de sporthal. Zodoende worden de verkeersstromen gescheiden voor in- en uitrijdende auto's bij de parkeerplaats. Daarnaast voorziet dit Deelgebied ook in de wens om aanpassing van de situatie bij de overgang van de weg Zonnedauw-Kurversweg (aangeduid als Deelgebed 3 - optie II).

Vanwege de redelijk goede staat van de huidige parkeerplaatsen is het ook mogelijk alleen tot uitbreiding over te gaan met 20 parkeerplaatsen (Deelgebied 3 optie I).

Waardevolle bomen
Zoals reeds vermeld is het een lang bestaand gebied met veel open ruimte en diverse gradaties van "groen". Het terrein is destijds ingericht als MAVO-schoolterrein en vervolgens overgegaan naar de functie van basisschool en kinderopvang. De jonge bomen van destijds zijn inmiddels uitgegroeid tot volwaardige omvang. De waardevolle bomen blijven, daar waar mogelijk, behouden in de nieuwe situatie. In de loop der jaren zijn er echter ook bomen bij geplant die weliswaar al een aardige omvang hebben maar daarmee niet de status "waardevol" genieten. Om het gebied "toekomstproof" te maken zullen er een aantal bomen gerooid moeten worden. Daarvoor in de plaats worden nieuwe bomen geplant die qua soort en omvang passen bij de nieuwe inrichting. In totaal worden 35 bomen gerooid en worden 91 nieuwe aangeplant. Het merendeel van de te rooien en nieuw aan te planten bomen bevindt zich in Deelgebied 1.
De bomen, zeker ook op de parkeerplaatsen, zullen hittestress verminderen en dragen hiermee bij aan een duurzame inrichting van het gebied.

Keuzemogelijkheden
Met de Raad zijn inmiddels 3 sonderingsgesprekken gevoerd. Tijdens deze sessies is uitgebreid ingegaan op het proces met de omgeving, het ontwerp, de diverse opties en de daarbij behorende kosten. Ook is aandacht besteed aan de diverse keuzemogelijkheden die er zijn in relatie tot de uitvoering. Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen uit deze sonderingsgesprekken is nog aanvullend werk verricht om meer inzicht/onderbouwing te kunnen geven van een aantal onderdelen.

Specifiek voor Deelgebied 1 het onderdeel met de functie "openbare ruimte met spelen en ontmoeten" en de ontsluiting voor hulpdiensten nabij Aan de Wijer is een schetsontwerp gemaakt van de minimalistische variant om meer duiding te kunnen geven aan de inrichting en het daarbij behorende kostenplaatje van € 60.000,-- (zie schetsontwerp bijlage 2)

Keuze advies
Gelet op het proces dat doorlopen is met de Werkgroep, de sonderingsgesprekken met de Raad en met in het achterhoofd de wetenschap dat er een groot gebied verantwoord, duurzaam en passend bij de nieuwe omgeving ingericht dient te worden, zijn de volgende keuzemogelijkheden opgesteld.

Keuzemogelijkheid 1	**Totale kosten** (excl. BTW incl. VAT 20% kosten)
Deelgebied 1 volledig volgens ontwerp	€ 845.000,--
Deelgebied 2 minimalistische variant	€ 36.000,--
Deelgebied 3 tijdelijke parkeerplaats	€ 25.000,--
Totale kosten	€ 906.000,--

Keuzemogelijkheid 2	**Totale kosten** (excl. BTW incl. VAT 20% kosten)
Deelgebied 1 volledig volgens ontwerp m.u.v. -Gebied spelen en ontmoeten -> minimalistische variant -Aanpassing Aan de Wijer (optie II) vervallen	€ 703.200,--
Deelgebied 2 minimalistische variant	€ 36.000,--
Deelgebied 3, nu niets doen koppelen aan uitvoering reconstructie Kerkstraat in 2022 (zie onderstaand onder NB)	
Totale kosten	€ 739.200,--

Keuzemogelijkheid 3	**Totale kosten** (excl. BTW incl. 20 % VAT kosten)
Deelgebied 1 volledig volgens ontwerp m.u.v. -Gebied spelen en ontmoeten -> minimalistische variant -Aanpassing Aan de Wijer (optie II) vervallen	€ 703.200,--
Deelgebied 2, nu niets doen koppelen aan uitvoering reconstructie Kerkstraat in 2022	
Deelgebied 3, nu niets doen Koppelen aan uitvoering reconstructie Kerkstraat in 2022	
Totale kosten	€ 703.200,--

Voor een onderbouwing van de diverse bedragen wordt verwezen naar de bijlages 3 en 4.
De bedragen zijn exclusief BTW omdat deze compensabel is. Verder is in de bedragen een post van 20% “VAT kosten” opgenomen. Deze kosten zijn o.a. t.b.v. Voorbereiding, Administratie en Toezicht, maar ook openbare verlichting en onvoorzien.

NB:
De reconstructie van de Kerkstraat is opgenomen op de investeringslijst van de Kadernota bij team Openbare Ruimte voor 2022. Het betreft een ambtelijke planning en heeft verder nog geen status. Er is nog geen bedrag geraamd.

Beoogd effect
Met het uitvoeren van dit project wordt een groot gebied in het hart van Meijel opnieuw, kwalitatief goed en klimaatadaptief ingericht waarbij, door het teruggeven van grond door de school aan de gemeenschap, de mogelijkheid is ontstaan om een mooie verbinding aan te gaan met de omgeving. Het gebied wordt getransformeerd van een afgesloten schoolterrein naar een onderdeel van de omliggende wijken. Daarnaast wordt een oplossing geboden voor de huidige parkeerproblematiek.

Argumenten

1.1 *De voorkeursvariant "Keuzemogelijkheid 2" speelt het meest efficiënt in op de opgaven die er zijn voor het gebied.*
Keuzemogelijkheid 2 borgt een kwalitatief goede, duurzame herinrichting komt grotendeels tegemoet aan de wensen van de Werkgroep herinrichting. Met de aanleg van de sobere verbinding in Deelgebied 2 wordt voorzien in de ontsluiting. De verbinding in Deelgebied 2 dient tevens als ontsluiting ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden aan de achterliggende waterbuffer.

1.2 *Het plan sluit aan op de doelstellingen uit de kaderstelling Ruimte en Economie*
Gemeente Peel en Maas heeft de doelstellingen op het gebied van openbare ruimte en de inrichting en het beheer daarvan verankerd in de kaderstelling Ruimte en Economie. In deze kaderstelling geven we het belang aan van een gezonde, herkenbare en toegankelijke leefomgeving. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en beheerd en we gaan voor de meest verkeersveilige oplossing bij de inrichting van die omgeving. Deze herinrichting doen we in samenspraak met de buurt. De openbare ruimte is van en voor iedereen.

1.3 *Waarom nu, Raadsbijeenkomst van 9 februari, de keuze maken?*
Er ligt een nauwe relatie met de planning van de nieuwbouw van de school. Deze is gereed in de zomer van 2021. Het schoolterrein ligt aansluitend aan Deelgebied 1. Door het naar voren halen van de besluitvorming door de Raad ontstaat er 6 weken extra ruimte in de planning welke gebruikt wordt voor het besteksgereed maken en de aanbestedingsprocedure. Hierdoor kan een aanbestedingsvoordeel ontstaan doordat het schoolterrein en Deelgebied 1 tegelijkertijd aangelegd kunnen worden. Het gebied wordt tegelijkertijd ingericht en is als geheel in één keer "toekomstproof" voor de komende 40 jaar.
Daarnaast is het van cruciaal belang dat vóór 15 maart de bomen gerooid worden vanwege de Flora en Fauna wet. Bij besluitvorming op 23 maart schuift de gehele planning door tot na de zomer.

Kanttekeningen

1.1 *De voorkeursvariant "Keuzemogelijkheid 2" prevaleert boven de varianten Keuzemogelijkheid 1 en 3.*
In de voorkeursvariant "Keuzemogelijkheid 2" wordt voorzien in de aanleg van het prioritaire Deelgebied 1. Door te kiezen voor de minimalistische variant voor het terrein "spelen en ontmoeten" in dit Deelgebied wordt voorzien in de behoefte van een openbaar gebied en wordt tevens een voorziening aangebracht om de parkeeroverlast bij Aan de Wijer tegen te gaan. Door het, conform ontwerp, aanleggen van het verbindingspad tussen de Kerkstraat- Aan de Wijer wordt voorzien in een toekomstbestendige voorziening die past bij de nieuwe omgeving. Zodra duidelijkheid is over de inrichting-herinrichting van Deelgebied 3, ontwikkelingen rond de sporthal/beachsportvelden, kan de keuze gemaakt worden om in Deelgebied 2 alsnog de ontwerpvariant aan te leggen.
Keuzemogelijkheid 1 voorziet in de aanpak van het gehele gebied. Ten tijde van het opstellen van het ontwerp werd echter duidelijk dat er een wens bestaat om de kantine bij de sporthal uit te breiden. Dit heeft impact op het ontwerp van Deelgebied 3 reden waarom geadviseerd wordt te wachten met het aanleggen van

dit gebied tot helderheid bestaat over deze boogde uitbreiding.
Keuzemogelijkheid 3 lijkt een logische stap maar gaat voorbij aan de reeds lang bestaande afspraak met betrekking tot de ontsluiting van de achtertuinen aan de Dorpsstraat. Daarnaast is het een pré als deze ontsluiting wordt gerealiseerd vanwege de bereikbaarheid van de waterbuffer.

Alternatieven
Het zou te kort door de bocht zijn om te stellen dat er geen alternatieven zijn bij de inrichting en herinrichting van een gebied van deze omvang. Met de huidige inzichten wordt echter geadviseerd om “Keuzemogelijkheid 2” als voorkeursvariant tot uitvoering te brengen.

Financiën
De financiële gevolgen van dit voorstel zijn structureel en zijn niet opgenomen in de huidige begroting. De daadwerkelijke lasten worden definitief nadat de voorkeursvariant “Keuzemogelijkheid 2” is vastgesteld. De hiermee gepaard gaande kosten bedragen € 739.200,--
De kosten van € 235.000,--, voor de aanleg van de voorziening ten behoeve van de wateropgave (waterbuffer) voor het hele plangebied worden voor het merendeel gedekt door de bijdrage van € 225.000,-- uit het reeds bij de begroting van 2020 beschikbaar gestelde krediet Verbetermaat-regelen Kader Richtlijn Water (KRW) 2020.
Het beschikbaar te stellen krediet bedraagt derhalve € 739.200,-- min € 225.000,-- = € 514.200,--

We stellen voor om de bij te stellen bedragen als volgt te dekken:
De jaarlijkse kapitaallasten van € 22.000,-- kunnen worden gedekt uit het batig begrotingssaldo.

In de toekomst kan de keuze worden gemaakt om binnen Deelgebied 1 woningbouw in te passen. Op basis van de huidige marktsituatie wordt hiervoor een opbrengst ingeschat van ca. € 150.000,- Met deze opbrengstpotentie wordt op dit moment geen rekening gehouden vanwege de onzekerheid of en wanneer woningbouw wordt toegepast. In de aanleg van de parkeerplaats in Deelgebied 1 wordt geanticipeerd op deze ontwikkeling ter voorkoming van extra kosten in de toekomst. In de ondergrond wordt een riolering aangebracht. De kosten hiervan bedragen ca. € 20.000,--.(incl. 20% VAT kosten)

Wanneer in de toekomst de opbrengst van € 150.00,-- van woningbouw wordt gerealiseerd dan zal deze ten gunste komen van dit project en zullen de berekende kapitaallasten van € 22.000,- verminderen.

NB: alle kosten zijn exclusief BTW omdat deze compensabel is.

Juridische afwegingen
Dit voorstel heeft geen juridische consequenties.

Communicatie
Met de omgeving heeft, via de Werkgroep Herinrichting, intensief overleg plaatsgevonden. Vóór 9 februari zal er een terugkoppeling plaatsvinden naar alle omwonenden om bij te praten over het ontwerp en de vervolgstappen. Ook na besluitvorming door de Raad zal met de Werkgroep herinrichting contact blijven over de uitvoering.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Peel en Maas,

de gemeentesecretaris/directeur,
L.P.H. Breukers

de burgemeester
W.J.G. Delissen-van Tongerlo

Behandelend portefeuillehouder: Paul Sanders

Bijlage(n):
Bijlage 1: Tekening deelgebieden
Bijlage 2: Tekening uitsnede deelgebied 1 ontwerp minimale variant
Bijlage 3: Kostenoverzicht deelgebied 1
Bijlage 4: Kostenoverzicht deelgebied 2 en 3

Niet openbaar / alleen ter inzage voor de raad:
- Onderbouwing kostenramingen per Deelgebied