

Onderwerp

Opinienota Dorpshart Geffen

Datum	19 juli 2019	Naam en telefoon	Anne Zaadnoordijk 5820
Afdeling	vastgoed	Portefeuillehouder	Johan van der Schoot

Voorstel

1. In te stemmen met bijgaande Opinienota Dorpshart Geffen en deze naar de raad te sturen ter behandeling in de opinie commissie.

Aanleiding

Het project Dorpshart Geffen bestaat uit de herontwikkeling van de locatie/pand voormalig gemeentehuis en de herinrichting van het Dorpsplein in Geffen.

Begin 2019 is aan stedenbouwkundig bureau LOS stadomland opdracht gegeven een ontwikkelperspectief te maken. Dit ontwikkelperspectief is nu bijna klaar. Eind dit jaar ligt het ontwikkelperspectief met het verzoek om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen, voor aan de raad.

Raadswerkgroep omgevingswet

De raadswerkgroep omgevingswet volgt dit project. Bij de start van dit project zijn er geen kaders meegegeven. Met de raadswerkgroep is afgesproken dat met de bespreking van de haalbaarheid van dit project niet gewacht wordt tot het ontwikkelperspectief is uitgewerkt. Om de vaart in het proces te houden en om de verwachtingen goed te kunnen managen, is afgesproken dat wij kort na de zomer een richtinggevende uitspraak vragen van de raad. Deze kan het college dan meenemen in haar integrale afwegingen tijdens de begrotingsbesprekingen.

Verder kan de raad ook eventuele wensen of voorkeuren meegeven voor de verdere uitwerking van het project.

Draagvlak

Het project doorloopt een breed participatie traject. De dorpsraad is nauw betrokken bij het gehele proces en maakt deel uit van het projectteam. Omwonenden, belanghebbenden en geïnteresseerden hebben onder andere tijdens de drie dorpsgesprekken mee kunnen denken en praten. Verder was er de mogelijkheid tot 31 juli om te reageren op het voorkeursscenario op de website.

Over het algemeen reageert men positief op het voorkeursscenario. Toch zijn er ook enkele kritische geluiden. Met name over het nieuwe vrijstaande pand aan de Raadhuisstraat. Het idee is dat hier een pand van maximaal drie etages gebouwd kan worden. Dat wordt door sommigen als te hoog ervaren. Verder wordt de grootte van het plein door enkele in twijfel getrokken. Deze zou groter moeten zijn.

Participatieproces

Vanuit de pilot met de Raadswerkgroep is het inspraakproces anders vorm gegeven dan gebruikelijk is. Dit gaan we met de Raadswerkgroep evalueren.

Reactie Dorpsraad

Op 2 juli 2019 heeft de Dorpsraad Geffen in een brief haar reactie op het proces en het voorkeursscenario gegeven. De brief is als bijlage toegevoegd.

De dorpsraad Geffen heeft grote waardering voor de opzet en uitvoering van het doorlopen proces. Verder geeft zij aan de indruk te hebben dat het voorkeursscenario kon rekenen op meerderheid van de aanwezigen tijdens het derde dorpsgesprek op 26 juni. Zij gaven ons ook enkele kanttekeningen mee. Zij zien graag bij de uitwerking van het voorkeursscenario de volgende onderdelen beter beargumenteerd:

- a) Waarom komt er relatief veel bebouwing terug op het plein aan de zijde van de Raadhuisstraat?
- b) Waarom is er gekozen voor verbouw van het resterende deel van het voormalig gemeentehuis?
- c) Waarom is er voor de hoogte van de bebouwing onder a en b gekozen?

Op 16 september presenteren we het definitieve ontwikkelperspectief tijdens de openbare dorpsraadvergadering. Bovenstaande onderdelen beargumenteren we dan beter. Mogelijk komen uit de reacties op de website nog aandachtspunten die van invloed zijn op het ontwikkelperspectief. Ook deze verwerken we in het definitieve ontwikkelperspectief.

Beoogd resultaat

We verwachten hiermee eerder inzicht in het standpunt van de raad. Vindt de raad de uitvoering van het voorkeursscenario met bijbehorende benodigde financiële middelen voorstelbaar?

Argumenten

1.1 Hierdoor kan de raad al voordat het ontwikkelperspectief het besluitvormingstraject in gaat een richtinggevend advies geven aan het college ten behoeve van de integrale begrotingsbesprekingen.

Het college kan dit richtinggevend advies meenemen in haar integrale overweging ten behoeve van de begroting van 2020.

Kanttekeningen

nvt

Kaders

a. Financiën

Dorpshart Geffen is één project met twee opgaven:

- 1) Herontwikkeling pand/locatie voormalig gemeentehuis
- 2) Herinrichting Dorpsplein

Op deze manier kunnen ook de benodigde middelen onderverdeeld worden.

Herontwikkeling pand/locatie voormalig gemeentehuis

Gebaseerd op het huidige programma verwachten we voor dit gedeelte budget neutraal uit te komen.

Herinrichting Dorpsplein

Aan de hand van het voorlopige voorkeursscenario, is er een raming gemaakt. De civieltechnische kosten voor de aanpak van het plein en directe omgeving zijn geraamd op afgerond €1,5 miljoen, exclusief € 273.000 VAT kosten + € 21.000 riolering. Dit zorgt t.z.t. voor jaarlijkse kapitaallasten van circa € 50.000,- en een éénmalig bedrag van € 294.000,-

b. Privacy

nvt

c. Communicatie

Het ontwikkelperspectief maken we samen met de Geffenaren en de dorpsraad Geffen. Wij zullen hen ook in de vervolgstappen nauw blijven betrekken en informeren.

d. Uitvoering

Na instemming van het college met het voorstel, sturen wij de opinienota ter behandeling naar de raad. Het college en projectleider ontvangt na afloop het richtinggevend advies van de raad.

e. Overlegd met

Christa van Oorsouw (mbt raads werkgroep omgevingswet)

Frank Geenen/Lislore Burgmans (SLWE, mbt Groenfonds Oss-Geffen)

Ronald Arts (F&C mbt civieltechnische herinrichtingskosten)

Paul van Erp (GIBOR mbt civieltechnische herinrichtingskosten)

Bijlagen

Bijlage 1: toelichting voorkeursscenario

Bijlage 2: voorkeursscenario plankkaart

Bijlage 3: voorkeursscenario vogelvlucht

Bijlage 4: Opinienota Dorpshart Geffen

Bijlage 5: brief Dorpsraad Geffen d.d. 2 juli 2019

Samenvatting

De raadswerkgroep omgevingswet volgt dit project. Bij start van dit project zijn er geen financiële kaders meegegeven. De raadswerkgroep heeft de wens geuit eerder inzicht te krijgen in het resultaat en de benodigde financiële middelen, en een richtinggevend advies te kunnen geven richting het college. Dit richtinggevend advies kan het college meenemen in haar integrale begrotingsbesprekingen. De opinie nota geeft de raad de benodigde informatie om dit richtinggevend advies te kunnen geven.