

Aan alle raadsleden

E-mail gemeente@oss.nl
www.oss.nl

Postbus 5
5340 BA Oss

Wilt u bij uw reactie de
datum van deze brief en
ons kenmerk vermelden?

Datum	Ons kenmerk	Behandeld door	Aantal bijlagen
22 juli 2019	3873725	A Zaadnoordijk	14-0412
Onderwerp	Ontwikkelperspectief Dorpshart Geffen		

Is het voorkeursscenario voor Dorpshart Geffen met bijbehorende voorlopige raming voorstelbaar?

Wij vragen u een richtinggevende uitspraak te doen ten behoeve van de begroting-besprekingen. Vindt U het voorlopige voorkeursscenario met bijbehorende raming voorstelbaar?

Aanleiding

De herindeling van de voormalige gemeente Maasdonk werd definitief op 1 januari 2015. Vanaf dat moment verloor het gemeentehuis in Geffen zijn functie. In 2016 is in Geffen een proces Voorzieningenkaart doorlopen. Het advies van de werkgroep is vastgesteld op 22 september 2016. Deze luidt:

- maak van het dorpsplein van Geffen weer een levendig Brabants dorps hart, waar mensen elkaar ontmoeten.
- stel het pand niet meer beschikbaar voor het verenigingsleven.

Begin 2019 is aan een stedenbouwkundig bureau opdracht gegeven een ontwikkelperspectief te maken.

Breed participatie traject

In nauwe samenwerking met de dorpsraad Geffen is een breed participatie traject opgezet en uitgevoerd. Onderdeel hiervan waren drie dorps gesprekken.

Tijdens het eerste dorps gesprek vroegen wij aan de aanwezigen op basis van de eerder opgehaalde input: 'weten we alles?'

In het tweede dorps gesprek presenteerden we drie scenario's. Deze bespraken wij met de aanwezigen.

Het derde dorps gesprek op 26 juni stond in het teken van het voorkeursscenario.

Verder is er een interactieve website geopend. Hierop konden belangstellenden voor het project tot eind juli hun reactie geven.

In het traject zijn via de website, via individuele gesprekken en/of tijdens de dorpsgesprekken aandachtspunten, wensen en meningen gekomen. Deze zijn verwerkt in het voorkeursscenario.

Draagvlak

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.

Van voorkeursscenario naar ontwikkelperspectief

In september gaan we van voorkeursscenario naar ontwikkelperspectief. De laatste reacties verwerken we en de ruimtelijke kaders voor de nieuwe panden voegen we toe.

Eind dit jaar ligt het ontwikkelperspectief met het verzoek om de benodigde financiële middelen beschikbaar te stellen, voor aan de raad.

Raadswerkgroep omgevingswet

De raads werkgroep omgevingswet volgt dit project. De toekomstige omgevingswet brengt mogelijk een nieuwe werkwijze met zich mee. De raads werkgroep onderzoekt nu onder andere wat in de toekomst goede momenten voor hen zijn om bij een project betrokken te worden.

Naar opiniecommissie voor richtinggevend advies

Bij start van dit project zijn er geen financiële kaders meegegeven. Met de raads werkgroep 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.

Voorkeursscenario

Het voorkeursscenario is ontstaan door de positief gewaardeerde elementen uit de drie voorgaande scenario's te combineren. Zo is er een mix ontstaan dat heeft geleid tot een groen, open en knus dorpsplein. Het is er aangenaam verblijven, ontmoeten wordt gestimuleerd en er is ruimte voor het organiseren van evenementen. Het dorpsplein als podium van het dorp!

In september gaan we van voorkeursscenario naar ontwikkelperspectief. De laatste reacties verwerken we dan en de ruimtelijke kaders voor de nieuwe panden voegen we toe.

Het resultaat: het ontwikkelperspectief, geeft ons een visie, geeft ons handvatten die wij nodig hebben om het plan verder uit te werken en uiteindelijk te realiseren.

Het voorliggende voorkeursscenario is dus een voorlopige versie. De omschrijving en verbeelding van het voorlopige voorkeursscenario zijn als bijlagen toegevoegd.

Benodigde financiële middelen

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.

1) Herontwikkeling pand/locatie voormalig gemeentehuis

Er zijn diverse factoren van invloed op de opbrengsten van het pand/locatie. Hieronder een aantal locatie specifieke aandachtspunten:

- Gelet op stedenbouwkundige aspecten en wensen vanuit de omwonenden zijn twee of drie lagen het maximale aantal bouwlagen.
- Er moet voldoende ruimte overblijven voor evenementen op het plein.
- Parkeren is een belangrijk aandachtspunt. Dit kan tot extra bouwkosten leiden, als het parkeren onder of inpandig opgelost moet worden. (Het Dorpsplein mag niet weer één groot parkeerterrein worden.)
- Het gaat hier om een herontwikkeling. We moeten rekening houden met extra kosten voor sloop en/of verbouw van het pand.
- Extra stedenbouwkundige aandacht vraagt het pand aan het 'hoofd' van het Dorpsplein. Dit pand vraagt goede architectuur rondom. Voor de bouwer brengt dit extra kosten met zich mee.
- Flexibiliteit in de invulling van de begane grond is belangrijk. De voorkeur vanuit het voorzieningenkaart-proces gaat uit naar functies die de levendigheid in het centrum vergroten. Denk hierbij aan een winkel of horeca gelegenheid.

Budget neutraal

Het voorkeursscenario is gebaseerd op onder andere bovenstaande aandachtspunten. Hierin past een bepaald programma. Gebaseerd op dat programma verwachten we met de opbrengsten de boekwaarde goed te kunnen maken en voldoende financiële middelen over te houden om de planvormingsfase en bestemmingsplan fase te kunnen uitvoeren. We verwachten voor dit gedeelte budget neutraal uit te komen.

In de beantwoording van de brief van de Dorpsraad Geffen van 2 juli jl nemen we dit aspect mee in de gevraagde argumentatie.

2) Herinrichting Dorpsplein

Voor de herinrichting van het Dorpsplein hebben we onder andere in overweging genomen:

- We hoorden vaak dat de kiosk in de weg staat, en verplaatst zou moeten worden. Door de omgeving rond de kiosk te veranderen, krijgt de kiosk een andere functie op het Dorpsplein. Verder zorgen wij ervoor dat er voldoende ruimte om de kiosk heen ontstaat, zodat deze in de toekomst niet in de weg staat. Het laten staan van de kiosk zorgt voor lagere kosten. En de kiosk geeft extra uitstraling aan het toekomstige Dorpsplein.
- Meer groen op het dorpsplein hoorden we ook veel terug. Daar is in het voorkeursscenario rekening mee gehouden. Meer gras is in aanleg goedkoper, maar in

onderhoud duurder. Tijdens evenementen op het Dorpsplein heeft een ondergrond van gras een geluiddempende werking.

- Evenementen moeten op het plein kunnen. Hier hebben we rekening gehouden met o.a. de kermis en Effe naar Geffen. De carnavalslocatie staat nog open. Daarvoor zal ook nog een alternatief moeten worden besproken. Er is niet specifiek rekening gehouden met de carnavalstent op het Dorpsplein. Bij raadpleging was men binnen Geffen het er over eens: op het Dorpsplein moeten evenementen kunnen. Maar de Geffenaren denken verschillend over de carnavalstent. Er zijn ook mensen die geen carnavalstent op het Dorpsplein willen.
- Ontmoeten op het Dorpsplein moet ook leuk zijn als er geen evenement is. Hier kan een waterelement een bijdrage aanleveren. Daarom is deze toegevoegd. Een waterelement is wel kostbaar zowel in aanschaf als in onderhoud.
- Parkeren is en blijft noodzakelijk op het Dorpsplein. Maar het Dorpsplein mag niet een groot parkeerterrein blijven. Daarom vindt het parkeren in vakken plaatst op slechts enkele locaties.

Raming herinrichtingskosten

Aan de hand van het voorlopige voorkeursscenario, is er een raming gemaakt. Hierbij is gebruik gemaakt van een globale m2-prijs. 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,-.

De benodigde incidentele financiële middelen voor de VAT-kosten en riolering zijn naar verwachting nodig in circa 2022. We verwachten met de herinrichting van het plein te starten in circa 2023. Dit betekent dat de jaarlijkse kapitaallasten vanaf circa 2023-2024 gaan lopen.

Door de (ver-)bouw van het nieuwe pand, kan schade ontstaan aan de bestrating in de omgeving. Daarom kiezen we ervoor om eerst het pand/locatie te her ontwikkelen en pas daarna het Dorpsplein aan te pakken.

Raming beheer- en onderhoudskosten

We onderzoeken nog wat op basis van het voorkeursscenario de jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten zullen zijn. Het resultaat nemen we mee in de programmabegroting.

Groenfonds Oss - Geffen

Het Dorpsplein maken we veel groener dan deze nu is. We zijn nagegaan of het mogelijk is om voor deze vergroening een beroep te doen op het Groenfonds Oss-Geffen. Dit blijkt niet mogelijk te zijn.

Subsidie

We onderzoeken nog of er subsidie mogelijkheden zijn.

Financien

In het participatieproces over de planvorming is steeds ambtelijk en bestuurlijk bij monde van de portefeuillehouder het voorbehoud gemaakt dat het voorkeursalternatief financieel verantwoord moet zijn. Dit betekent afweging van de financiële consequenties, ook in het

totale gemeentelijke begrotingsperspectief. Duidelijk is dat als gekozen wordt voor een andere aanpak van het plein of het gemeentehuis – zoals bv minder woonruimte – dit financieel zal worden doorgerekend. In het uiteindelijke voorstel zal ook het onderzoek naar subsidies meegenomen worden. Evenals de vraag die in de komende periode nadrukkelijker besproken zal worden in hoeverre vanuit de gemeenschap financiële bijdragen kunnen worden verwacht.

Richtinggevende uitspraak tbv begrotingbespreking

Vindt u de uitwerking van dit voorkeursscenario en de uiteindelijk uitvoering met de bijbehorende financiële middelen voorstelbaar? Wij vragen aan u een richtinggevende uitspraak.

Het college neemt uw uitspraak mee in haar integrale begrotingsbesprekingen eind september.

Besluitvorming ontwikkelperspectief

Het participatietraject Dorpshart Geffen loopt nog door tot eind augustus. Daarna verwerken we de laatste wijzigingen in het voorkeursscenario en maken we het ontwikkelperspectief af. Indien nodig passen we de raming aan. De aangepaste raming en ontwikkelperspectief gaan daarna het besluitvormingstraject in. Op 19 december ligt het ontwikkelperspectief ter besluitvorming voor aan de raad.

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.

Samenvatting

Samen met dorpsraad Geffen en de Geffenaren hebben we een ontwikkelperspectief gemaakt voor Dorpshart Geffen. Dit bestaat uit een herontwikkeling van het voormalig gemeentehuis en de herinrichting van het Dorpsplein. De herontwikkeling verwachten we budget neutraal te kunnen doen. Voor de herinrichting van het Dorpsplein hebben we vanaf 2022 financiële middelen nodig.

Bijlage 1: toelichting voorkeursscenario

Bijlage 2: voorkeursscenario plankkaart

Bijlage 3: voorkeursscenario vogelvlucht

Bijlage 4: brief Dorpsraad Geffen d.d. 2 juli 2019