

## RAADSVOORSTEL

Vergadering : Gemeenteraad Best  
Vergaderdatum: : 14-07-2009  
Registratienummer: : INT09-0418

---

### Onderwerp

Stand van zaken Centrumplan/fase 1 Molenstraat.

### Aanleiding

In de gemeenteraadsvergadering van 2 maart 2009 is het volgende besluit vastgesteld inzake het Centrumplan Best:

1. in te stemmen met gefaseerde aanpak van het Centrumplan op dit moment in casu fase 1 (Molenstraat)
2. opdracht te geven aan het college om in het tweede kwartaal aan de raad voor te leggen:
  - a. Stedenbouwkundig plan
  - b. Projectbeschrijving fase 1 Molenstraat
  - c. Aanpak risico-analyse
  - d. Bijgesteld communicatieplan
  - e. Opzet en inrichting projectbureau
3. Opdracht te geven aan het college om uiterlijk voor 1 januari 2010 te komen met een nadere planning voor tenminste de volgende onderwerpen:
  - a. Beeldkwaliteitsplan
  - b. Actueel DPO
  - c. Overkoepelende "ontwikkelingsovereenkomst"
  - d. Nota verkeer en parkeren
  - e. Overleg TCN

Sinds de raadsvergadering van 2 maart j.l. heeft de economische crisis zich verscherpt en verdiept. De gevolgen hiervan zijn onder meer een grotere terughoudendheid bij de marktpartijen. Daarnaast heeft het college vastgesteld dat de invloed van de doorontwikkeling van de organisatie een grote impact heeft op de medewerkers in termen van anticiperend vermogen en gewenste output. Dat betekent dat de fasering die de raad met het besluit van 2 maart j.l. heeft ingezet ook in de praktijk noodzakelijk is gebleken. Wij verwijzen in dat verband naar de brainstormsessie met de raad van 13 mei j.l. in het Boshuys, waarbij concreet is afgesproken dat projecten worden getemporeerd, vanuit een realistische benadering door raad en college.

Voor het Centrumplan betekent dit, dat wij onverminderd inzetten op het realiseren van fase 1, de ontwikkeling van de Molenstraat.

Wij continueren voorts tal van activiteiten, die gericht zijn op informatievoorziening en het volgen en analyseren van (onder andere) de economische en demografische ontwikkelingen. De verdere onderbouwing van het inwoneraantal en het opzetten en uitvoeren van het DPO zijn daar enkele voorbeelden van. Het gaat met name om activiteiten die er toe leiden dat we klaar staan op het moment dat de economische ontwikkelingen en de marktsituatie verdere stappen mogelijk maken.



Met de marktpartijen werken wij aan een (overkoepelende) ontwikkelingsovereenkomst. Deze is bedoeld om voor het gehele Centrumplan de intenties en wederzijdse verplichtingen vast te leggen. De ontwikkelingsovereenkomst is vervolgens de basis om per onderdeel van het plan een meer gedetailleerde ontwikkel- en realisatieovereenkomst vast te leggen, met inachtnaeme van fasering en temporendering.

In de communicatie richten wij ons op het verkrijgen en vergroten van het draagvlak voor het Centrumplan en de burger van Best mee te nemen in de gefaseerde aanpak. Het betrekken van MKB Best en het nieuw leven inblazen van de klankbordgroep zijn daar voorbeelden van.

De economische ontwikkelingen en de marktsituatie betekenen ook dat wij voor de onderdelen na fase 1 op dit moment het tempo aanpassen. Concreet betekent deze temporisering dat wij op dit moment het stedenbouwkundig plan niet verder hebben uitgewerkt. Rond de projectorganisatie hebben wij voldoende capaciteit beschikbaar om de huidige activiteiten (projectmatig) op te pakken; het instellen van een apart projectbureau samen met de marktpartijen achten wij op dit moment niet nodig.

In dit raadsvoorstel gaan wij op de bovenstaande punten nader in.

## **1. Gefaseerde aanpak en fase 1 Molenstraat.**

Cruciaal voor de voortgang in fase 1 Molenstraat is dat wij op hoofdlijnen met SVVE De Archipel overeenstemming over de massastudie hebben bereikt, terwijl wij over de verwerving en de daarbij horende aspecten elkaar dicht zijn genaderd. Dit ondanks het feit dat de onderhandelingen met SVVE De Archipel tijdrovend zijn gebleken op een tweetal beleidsvelden. Enerzijds het stedenbouwkundig ontwerp en de massastudie voor de nieuwe Kanidas aan de zuidzijde van de Molenstraat. Anderzijds de onderhandelingen over de verwerving van de huidige Kanidas, benevens de daarbij te hanteren overige condities, alsmede de grondprijs voor het nieuw te bouwen verzorgingstehuis.

Voor het overige melden wij:

- Op de locatie aan de noordzijde bestemd voor marktwoningen is AM momenteel bezig met een planuitwerking.
- In het kader van de ontwikkeling van SVVE is de koplocatie aan de Molenstraat niet langer meer beschikbaar voor Domein. In goed overleg met Domein is een locatie aan de noordzijde van de Molenstraat gereserveerd voor de bouw van 14 appartementen voor de Stichting Dijkstaete, bestemd voor jongeren met een beperking.
- Voor de resterende locatie, oorspronkelijk bestemd voor WZN zijn in afwachting van de besluitvorming rondom SVVE en Domein, nog geen concrete afspraken gemaakt.
- Voor de Molenstraat is een aparte projectgroep ingesteld en er wordt gewerkt aan het opstellen van het bestemmingsplan.
- Met betrekking tot de laatste verwervingen zijn vervolgstappen genomen om tijdig tot een bouwstart te kunnen komen.
- De projectbeschrijving voor de Molenstraat is bijgevoegd. Wij verzoeken u vooralsnog kennis te nemen van de beschrijving en de daarin omschreven planning en vervolgstappen en het college opdracht te geven dit uit te werken.

Op basis van het Masterplan+, vindt thans voor de Molenstraat de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan plaats. Op dit moment kan echter nog geen definitieve invulling worden gegeven



omdat deze afhankelijk is van de afspraken met de verschillende partijen (SVVE, Domein, AM en WZN) en omdat een aantal zaken nog in onderzoek zijn zoals:

1. De parkeeroplossing in relatie tot bouwmassa en parkeernorm.
2. De verkaveling in de Molenstraat zal door de aanpassing van de SVVE locatie anders plaatsvinden dan oorspronkelijk gedacht.
3. Het bouwplan van SVVE overschrijdt plaatselijk de voorziene bouwhoogte.
4. Het communicatietraject specifiek voor deze fase.

Naar aanleiding van de resultaten van de onderhandelingen neemt het college van B&W zo spoedig mogelijk een besluit over de definitieve projectbeschrijving dat de basis is voor het bestemmingsplan. In de projectbeschrijving van de Molenstraat wordt nader ingegaan op deze aangepaste voorstellen. Belangrijke punten uit deze projectbeschrijving zijn:

- a. Het projectonderdeel Molenstraat wordt losgekoppeld van de ontwikkelingsovereenkomst. Uitgangspunt voor dit projectonderdeel is het uitgeven van bouwrijpe kavels met een verrekening van het saldo via de ontwikkelingsovereenkomst. In plaats van een samenwerkingsovereenkomst wordt er een (overkoepelende) ontwikkelingsovereenkomst tussen partijen worden gesloten, zoals ook in het raadsbesluit van maart 2009 is opgenomen. Deze (overkoepelende) ontwikkelingsovereenkomst is met name gericht op afspraken voor de langere termijn in verband met de temporisering. Overigens verwijzen wij u naar paragraaf 2a van dit voorstel.
- b. Het functievrij maken van de kavels voor fase 1 wordt met alle mogelijke middelen doorgezet. Het gasstation zal hierbij verplaatst worden.
- c. Er zullen 4 kavels uitgegeven worden aan respectievelijk SVVE, AM, Domein en naar verwachting aan WZN. De restkavel aan de spoorzijde wordt thans nog niet ontwikkeld.

Uitgangspunt is bouwstart in september 2010, mits verwervingen en procedures volgens plan verlopen.

## **2. Overige in het 2e kwartaal voor te leggen onderwerpen**

In deze paragraaf worden de volgende aspecten nader toegelicht, in de volgorde zoals in het raadsbesluit van 2 maart j.l. genoemd (voor b de Molenstraat verwijzen naar hiervoor).

- a. Stedenbouwkundig plan
- b. Aanpak risico-analyse
- c. Bijgesteld communicatieplan,
- d. Opzet en inrichting projectbureau.

### **a. Stedenbouwkundig plan**

Met betrekking tot het stedenbouwkundig plan (Masterplan+) wordt opgemerkt dat dit plan de afgelopen periode niet verder uitgewerkt is. Het Masterplan+ inclusief blok D, is nog steeds het stedenbouwkundig uitgangspunt. Eventuele beperkte aanpassingen van dit plan zijn pas aan de orde indien de ruimtelijke en technische haalbaarheid, de financiën en de actualisering van de winkelcapaciteit in relatie tot de beperkte groei van het inwoneraantal hiertoe aanleiding geven. Hiervoor dienen de resultaten van de actualisering van de projectanalyse met de marktpartijen eerst afgewacht te worden. Deze analyse ziet toe op de onderlinge samenhang van de hiervoor genoemde zaken. Het gaat hierbij met name om een meer flexibele fasering en mogelijk enkele kleine aanpassingen, afhankelijk van de bestaande eigendomsverhoudingen. In december 2009 wordt in dat kader nadere informatie aan de gemeenteraad verstrekt.



**c. Aanpak risico-analyse.**

Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is in het kader van de temporisering besloten om fase 1 Molenstraat los te koppelen van de volgende fases van het Centrumplan. Tevens is daarbij afgesproken dat de voorziene samenwerkingsovereenkomst wordt omgezet in een (overkoepelende) ontwikkelingsovereenkomst. Deze overeenkomst dient, gelet op de voorgeschiedenis, met name de verhoudingen tussen de partijen op de langere termijn te regelen. Het ligt in de bedoeling deze overeenkomst nog in 2009 door de partijen te laten ondertekenen, Uiteraard dient de overeenkomst instemming te hebben van uw raad.

Partijen zijn het er over eens dat een dergelijke overeenkomst een nadere projectanalyse vergt. Onderdelen van die analyse zijn:

1. de strategische aanpak. Basis voor de strategie dient onverkort te zijn een flexibel en haalbaar Centrumplan. Daarbij spelen onder meer de grondexploitatie, het parkeren, het huis voor bestuur en cultuur en de demografische ontwikkeling een grote rol;
2. de integrale haalbaarheid. Bij de haalbaarheid moet onder andere gekeken worden naar mogelijke kleinere aanpassingen van het stedenbouwkundig plan, de faseringsscenario's, de alternatieve parkeeroplossingen en de mogelijkheden voor het huis van bestuur en cultuur;
3. de risicoanalyse. Op basis van de nadere kennis op grond van 1 en 2 wordt een risiconalyse uitgevoerd.

**d. Bijgesteld communicatieplan**

De afgelopen maanden is gezamenlijk met de marktpartijen gewerkt aan een overkoepelend communicatieplan, dat in conceptvorm gereed is. Deze conceptversie "Communicatieplan Centrumplan Best" ligt ter inzage. Het betreft hier dus een plan voor het gehele centrumgebied. Door de temporisering is vaststelling van dit plan op dit moment niet aan de orde. In de praktijk wordt wel zoveel mogelijk al in de geest van dit communicatieplan gehandeld. De communicatie met alle doelgroepen wordt doorlopend op een actieve manier versterkt om geleidelijk aan een meer gedragen plan te krijgen, daarbij voortbordurend op de positieve insteek naar onder andere de betrokkenen, klankbordgroep en ondernemers.

Voor de Molenstraat wordt op basis van het totaalplan een separaat communicatieplan opgesteld.

Inmiddels is het MKB Best opgericht, zodat er een platform is ontstaan voor een structureel overleg. Ook zijn gesprekken gevoerd met ondernemers om hun visie te laten doorklinken in het plan en wordt de klankbordgroep weer actief betrokken bij de plannen. Voorts melden wij een marktonderzoek om de opvattingen van de inwoners van Best te toetsen en een benchmark met centra in Veghel, Boxmeer, Uden, Deurne en Helmond. Tot slot melden wij dat wij het initiatief steunen tot een vorm van centrummanagement, gesteund door een bijdrage van de Kamer van Koophandel.

Gelet op de temporisering en fasering gaat het college direct na de vakantieperiode aan tafel met de verschillende doelgroepen (onder andere ondernemers, winkeliers, eigenaren en centrumbewoners) om te bezien op welke wijze vanwege de temporisering toch (tijdelijke) verbeteringsmaatregelen kunnen worden genomen. Wij denken daarbij aan bijvoorbeeld infrastructuur, veiligheid, groen en aankleding.

**e. Opzet en inrichting projectbureau**

Conform het besluit van de gemeenteraad van 2 maart 2009 wordt er voldoende ambtelijke capaciteit vrijgemaakt voor de projectorganisatie voor het Centrumplan en dan met name voor fase 1 Molen-



