

Nummer : 07-04.2017

Onderwerp : Centrumvisie Uithuizen

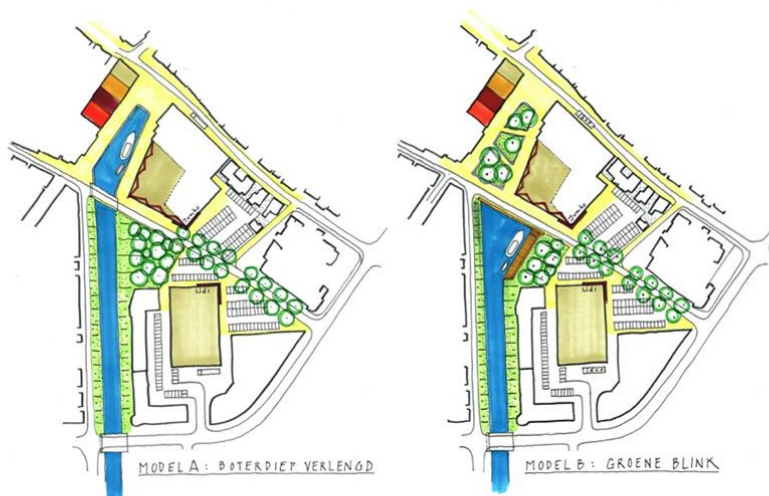
Korte inhoud : De plannen voor het regionaal centrum Uithuizen zijn voorgelegd aan de bevolking. Daarnaast is er een subsidie aangevraagd bij de provincie - deze is toegekend. Op basis van de uitkomsten wordt voorgesteld om variant A2 als basisvariant uit te werken. In deze variant wordt het water op de Blink teruggebracht (doortrekken Boterdiep). Daarnaast is aan de kant van de voormalige SNS-bank ruimte voor horeca. De kop van de Blink en de "zonzijde" zijn autovrij. Om de winkels bereikbaar te houden wordt aan de Actionzijde een rijbaan tussen het water en de stoep aangelegd. Er is naast de rijbaan ruimte voor langsparkeren. De verbinding met Molenerf wordt aangelegd als er overeenstemming is met de supermarkten.

Uithuizen, 2 maart 2017

AAN DE RAAD.

Inleiding

In februari 2015 is de visie centrum Uithuizen vastgesteld. Vervolgens zijn in overleg met belanghebbenden uitwerkingen gemaakt van de visie. Die hebben geleid tot twee modellen voor de Blink: een met het terugbrengen van water (variant A) en een met een groene invulling (variant B).



De Blink / Molenerf – Model A + B



In mei 2016 is besloten om de plannen voor te leggen aan de bevolking. Daarnaast is besloten om subsidie aan te vragen en een cofinanciering van € 3,35 miljoen te reserveren.

Subsidie

In oktober 2016 is er een subsidie van € 4,45 miljoen aangevraagd. Volgens de subsidievoorwaarden was het niet mogelijk om een hoger bedrag aan te vragen. Vervolgens heeft de provincie een bedrag van € 3,05 miljoen toegekend. Samen met de cofinanciering is er nu € 6,4 miljoen beschikbaar. Dit is onvoldoende om de beoogde plannen volledig uit te voeren.

De belangrijkste voorwaarden bij de subsidie zijn:

- De gemeente is vrij om te kiezen voor een variant van de Blink.
- Ten aanzien van de supermarkten dienen keuzes te worden gemaakt die passen bij de verwachte krimp.
- De plannen dienen volledig te worden uitgevoerd.
- De gemeente moet zorgen voor de financiering.
- Afwijkingen dienen te worden besproken met de provincie.

Reacties op varianten

Uit de reacties van de bewoners, de winkeliers, de HVU en andere belanghebbenden blijkt dat de variant met het water op de Blink het grootste draagvlak heeft. Wel vindt een aantal mensen de variant duur. Ook zijn er twijfels over bodemverontreiniging, stank en onderhoudsproblemen. De HVU is tegenstander van de groene variant.

Naar aanleiding van deze reacties is er een bodemonderzoek op de Blink geweest. Uit de eerste resultaten is gebleken dat er geen sprake lijkt van verontreiniging. Om nog meer zekerheid te krijgen, kan dit verder onderzocht worden. Ook is er een water- en bodemkwaliteitsonderzoek van het Boterdiep nabij de appartementen van Marenland (kop Boterdiep) geweest. Hieruit kwam naar voren dat er geen problemen zijn. Dat betekent niet dat er bij langdurige warmte en weinig waterstroming geen geurproblemen kunnen ontstaan.

Openbare ruimte

Een extern bureau heeft de investeringen in de openbare ruimtes op basis van de schetsen doorgerekend. Omdat het schetsen waren, zullen de volgende stappen zijn: het maken van een voorlopig ontwerp en vervolgens een definitief ontwerp en bestek. Bij deze stappen zullen de kosten nader worden gespecificeerd. Op dit moment is rekening gehouden met een post 'onvoorzien'

van 15% voor de infra. Dit percentage kan verminderd worden als de schetsen worden uitgewerkt naar een definitief ontwerp.

Supermarkten

Voor de locatie Schoolstraat worden nog steeds plannen gemaakt. De onderhandelingen lopen. Lidl heeft aangegeven bereid te zijn om de komende periode met de gemeente te overleggen over de toekomstige ontwikkeling van de supermarkt. In ruil daarvoor is een tijdelijke vergunning voor het gebruik van de voormalige Mitra voor 2 jaar verstrekt. Jumbo gaat samen met Annexum (eigenaar vastgoed) een plan maken voor de invulling van het SNS-gebouw. Randvoorwaarden zijn de uitgangspunten van de centrumvisie.

Ondiepe waterbak (variant A1)

De stuurgroep heeft opdracht gegeven om te onderzoeken of de watervariant van de Blink goedkoper kan worden uitgevoerd. Zo is gekeken naar de gevolgen van een ondiepe waterbak. Daar kwam uit naar voren dat deze variant niet veel goedkoper is dan de oorspronkelijke variant. Met name de extra investeringen in waterzuiveringsinstallaties en de waterdichte betonnen 'vloer', leiden tot hoge investeringskosten. Ook de onderhoudskosten zijn hoog.



Besparingen watervariant

Daarnaast is bekeken welke besparingen mogelijk zijn op de watervariant in het bidboek. Deze besparingen zijn mogelijk door de kades in vlonders uit te voeren. Ook is het mogelijk om de kadewanden uit te voeren in deels prefab-elementen.

Bereikbaarheid Blink

In de plannen is de bereikbaarheid van de Blink gekoppeld aan de doorgang van het Molenerf. Uitgangspunt van de plannen is dat de gemeente investeert in de openbare ruimte als de supermarkten willen uitbreiden.

Zoals aangegeven heeft Lidl laten weten bereid te zijn om met de gemeente te overleggen over de toekomst van de supermarkt. Ook met de Jumbo is overleg. De uitwerking van de plannen zal de komende twee jaar plaatsvinden - realisatie kan in de periode daarna. Vermoedelijk zal dat gefaseerd plaatsvinden.

Extra watervariant A2

Om de toegankelijkheid van de Blink te waarborgen tot er overeenstemming over de doorgang Blink-Molenerf is, is er een extra watervariant ontworpen. Kern is het doortrekken van het water op de Blink, met gebruikmaking van de besparing op de kademuren en de vlonders. Om de winkels bereikbaar te houden, wordt een weg met langsparkeren tussen het water en de westzijde van de Blink aangelegd. De zonnige kant en de kop van de Blink blijven dan autovrij voor terrassen en festiviteiten. De brug en doorgang naar het Molenerf worden later gerealiseerd. Hiervoor wordt geld gereserveerd. Gebleken is dat deze variant de goedkoopste variant is.

Technisch kan de toegankelijkheid van de Blink met een weg met langsparkeren ook gecombineerd worden met de andere varianten. De stedenbouwkundige geeft echter een negatief advies ten aanzien van de combinatie van deze toegangsweg met een ondiepe waterbak of met de groene variant.



Kostenoverzicht

Er zijn vier varianten uitgewerkt in een kostenoverzicht. Het overzicht wordt niet openbaar gemaakt omdat het betrekking heeft op nog aan te besteden infrawerkzaamheden en vastgoedposities van derden. De goedkoopste variant is variant A2. De totale overheidsinvestering is bij deze variant afgerond 7 miljoen. De cofinanciering voor deze variant neemt toe met circa) € 560.000. Dekking kan gevonden worden uit onze eigen reserves (WLP Eemsdelta) of tender 4 & 5, Spoor 1, Kansrijk Groningen .

Voorkeursmodel

Het college heeft een duidelijke, unanieme voorkeur voor de extra watervariant A2 zoals hierboven omschreven. De variant met water heeft bovendien een enorm draagvlak bij de bevolking en ondernemers. In de extra variant blijft de Blink goed bereikbaar en wordt een goede balans gevonden tussen de belangen van ondernemers en andere gebruikers van de Blink. Daarnaast geeft dit ruimte om te anticiperen bij de onderhandelingen met de supermarkten. De verbinding met het Molenerf zal als eis bij de onderhandelingen met de supermarkten

onverkort van kracht blijven. Voorgesteld wordt om variant A2 als voorkeursmodel aan de raad te presenteren.

Vervolgstappen

Op basis van de keuze van de raad kan een grondexploitatie worden uitgewerkt. In deze grondexploitatie worden ramingen van vastgoed en infra nader onderbouwd. Ook zal rekening gehouden worden met indexaties in relatie tot investerings-momenten. Vermoedelijk wordt deze grondexploitatie in mei of juni voorgelegd.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om te besluiten om:

1. Variant A2 als basisvariant uit te werken en een grondexploitatie op te stellen.
2. Een budget van € 75.000 beschikbaar te stellen als plankosten-voorbereidingskrediet voor de periode tot het aanbieden van de grondexploitatie, te onttrekken uit de reserve Lokale Woon- en Leefbaarheidplannen.
3. De begroting 2017 overeenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris