

Nummer : 11-08.2016

Onderwerp : Centrumontwikkeling Uithuizen

Korte inhoud	: De gemeenteraad heeft op 12 februari 2015 de beleidskaders voor de verdere uitwerking van de centrumvisie Uithuizen vastgesteld. Als beleidskaders zijn geformuleerd: twee polen structuur, doorgang Blink-Molenerf, functie en uitstraling Blink, verbeteren van de parkeerroute, marketing en profilering. De afgelopen periode heeft het college deze beleidskaders samen met ondernemers en een aantal bewoners nader uitgewerkt. De gemeenteraad is tussentijds inhoudelijk en over de voortgang geïnformeerd. Met het voorliggende voorstel wordt aangegeven wat de hoofdstructuur van de plannen is, welke vervolgstappen kunnen worden ondernomen om de eerste fase van het plan financieel te dekken en de plannen voor te leggen aan bewoners en belanghebbenden.
--------------	---

Uithuizen, 2 mei 2016

AAN DE RAAD.

Inleiding

In het coalitieakkoord 2014 is aangegeven dat *"Uithuizen een belangrijke plaats in neemt als regionaal centrum. Er zijn voorzieningen aanwezig en er is een volledig winkelaanbod. Om deze centrumfunctie te behouden en te versterken is het noodzakelijk om te blijven investeren in kwaliteit. In de komende periode willen we met alle betrokken partijen hierover in overleg treden om snel tot toekomstbestendige oplossingen te komen voor bijvoorbeeld leegstand Blink en Passage..."*

In samenwerking met de Handelsvereniging is een visie opgesteld door bureau Broekhuis Rijs. Deze visie is unaniem vastgesteld door de Handelsvereniging. In februari 2015 is door de raad besloten om:

1. De beleidskaders: *twee polen structuur, doorgang Blink-Molenerf, functie en uitstraling Blink, verbeteren van de parkeerroute, marketing en profilering* als basis voor de verdere uitwerking vast te stellen.
2. het College te verzoeken om samen met de ondernemers en andere belanghebbenden het beleidskader verder uit te werken en voor te leggen aan de raad.

Uitwerking

De uitwerking van de beleidskaders heeft in vier werkgroepen plaatsgevonden. In deze werkgroepen zijn de verschillende belanghebbenden vertegenwoordigd, waaronder ondernemers en bewoners. De werkgroepen zijn: verkeer, ondernemers, Blink en supermarkten. Per werkgroep zal worden samengevat wat de stand van zaken is. Omdat er met name bij de supermarkten sprake is

van ondernemers- en vastgoedbelangen, wordt dit onderdeel in een vertrouwelijk memo behandeld.

Verkeer

In opdracht van de werkgroep verkeer zijn de mogelijke optimalisaties voor het autoverkeer uitgewerkt in twee varianten. In beide varianten wordt een doorsteek gecreëerd tussen de Hoofdstraat Oost en de Oosterstraat. In variant 1 wordt de rijrichting in de Oosterstraat omgedraaid.

Afbeelding 1 Verkeerprincipe variant 1



In variant 2 wordt de hoofdverkeersroute omgedraaid ten opzichte van variant 1.

In beide varianten vinden verbeteringen plaats wat betreft de bereikbaarheid van het centrum ten opzichte van de huidige situatie. De verschillen tussen beide varianten is niet zo groot. De werkgroep verkeer heeft daarom ook geen uitgesproken voorkeur voor één van de twee varianten. Vanuit financieel oogpunt is variant 1 het meest aantrekkelijk, omdat in deze variant de huidige verkeersstructuur grotendeels gehandhaafd blijft. Daarom worden op basis van deze variant de kosten berekend.

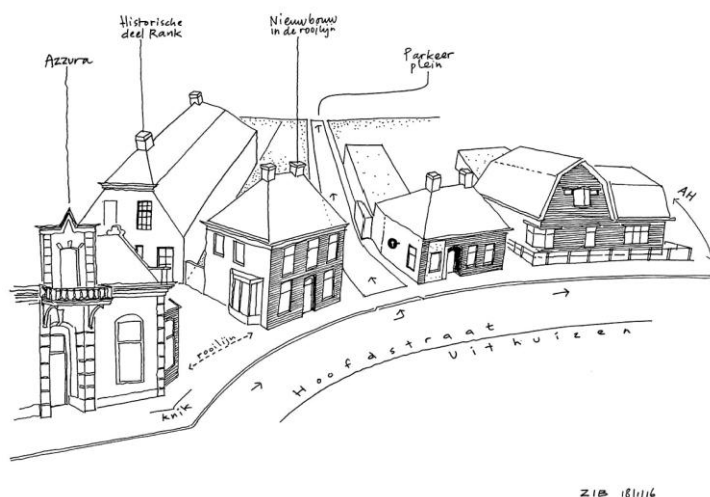
De stuurgroep is unaniem in de wens om tweerichtingsverkeer te houden tussen de Hoofdstraat West en Kerkplein.

In de stuurgroep is tevens besloten dat in beide varianten de verbinding tussen de parkeerterreinen Molenerf en Blink enerzijds alsmede Schoolstraat en Hoofdstraat Oost anderzijds een belangrijke opgave zijn bij de uitwerking van de centrumplannen.

Ontsluiting P Schoolstraat

Een ontsluiting van de P schoolstraat is mogelijk via de locatie "de Rank". Dit perceel is middels een strategische aankoop gekocht door de gemeente. In afbeelding 2 is een impressie van een mogelijke ontsluiting weergegeven.

Afbeelding 2: ontsluiting Schoolstraat



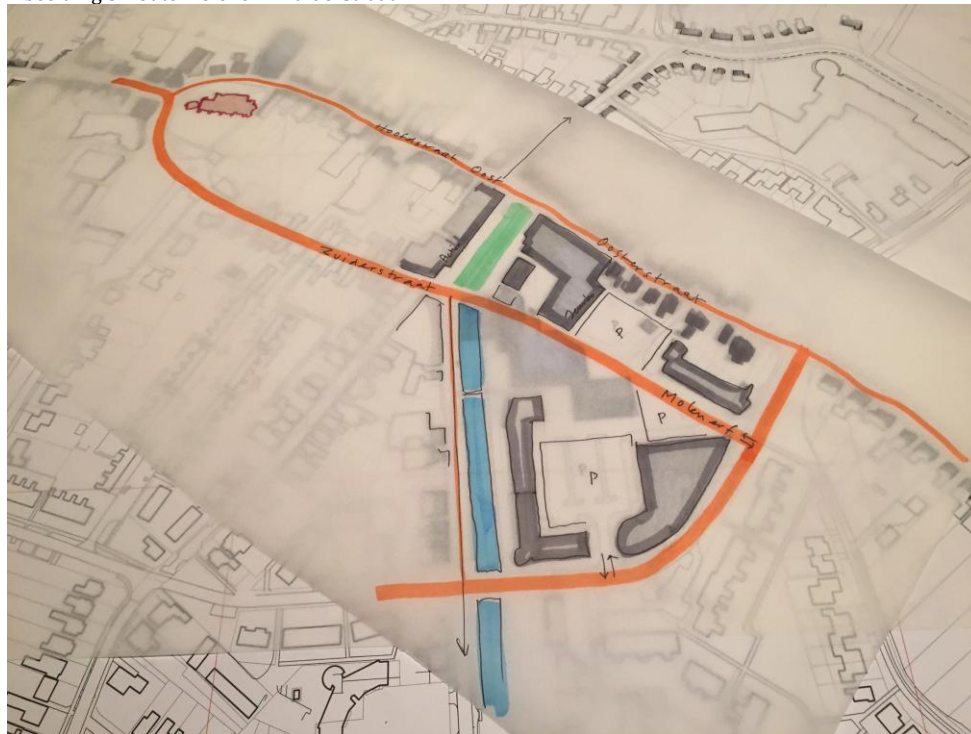
De ontsluiting van het parkeerterrein Schoolstraat dient verder te worden uitgewerkt. In de stuurgroep is de wens uitgesproken om tweerichtingsverkeer te onderzoeken van het parkeerterrein naar de Hoofdstraat Oost en het Kerkplein.

Blink-Molenerf

Een van de belangrijkste verbeteringen is gericht op het verbinden van het Molenerf en de Blink. Door sloop van de passage en verplaatsing van de Aldi naar de Schoolstraat en Lidl op het Molenerf komt ruimte om een logische verbinding te maken van een laan van het Molenerf naar de Zuiderstraat. De twee supermarkten Lidl en Jumbo passen beter in de ruimtelijke structuur.

In afbeelding 3 is de hoofdroute weergegeven van de ontsluiting Molenerf naar de Zuiderstraat.

Afbeelding 3: route Molenerf - Zuiderstraat



De Blink

De Blink ondergaat in de plannen een aanzienlijke verandering. Er zijn twee mogelijkheden uitgewerkt: een blauwe, waarin het water op de Blink terug komt en een groene, waarbij het water tot aan de doorsteek Zuiderstraat komt en de Blink met bomen en groen ingericht wordt. In beide mogelijkheden wordt het pand op de "kop" van het Boterdiep gesloopt en dient het voormalige pand van SNS te worden gesloopt en herontwikkeld.

Op de kop van de Blink (aan de kant Hoofdstraat Oost) is in beide gevallen ruimte voor een plein, waarop ook de gewenste activiteiten plaats kunnen vinden.

Afbeelding 4: water op de Blink



Afbeelding 6: groen op de Blink



Supermarkten

Met de supermarkten wordt overleg gevoerd over de plannen. In een vertrouwelijk memo wordt de stand van zaken weergegeven.

Ondernemers

De werkgroep ondernemers heeft een advies uitgebracht over aspecten die van een andere aard zijn dan de kernmaatregelen op infrastructureel en bouwkundig gebied. Toch gaat het om zaken die evenzeer raken aan het toekomstbestendig maken van Uithuizen. Het gaat om de onderwerpen: 1. Ontwikkeling van een marketingstrategie, 2. Bestrijding (overblijvende) leegstand, 3. Harmonisering openingstijden winkels, 4. Betere profilering winkelpanden en 5. Modernisering ondernemerschap.

De werkgroep stelt zich op het standpunt dat verdere concretisering van deze onderwerpen voortvarend aan snee dient te komen zodra duidelijkheid bestaat over de te nemen kernmaatregelen op infrastructureel en bouwkundig gebied. Zij beschouwt dit als een noodzakelijke vervolgfase in het proces van de centrumplannen.

Financiën

In een vertrouwelijk memo wordt inzicht gegeven in de kosten van de verschillende onderdelen. De totale gemeentelijke investering is voor de eerste fase(n), afhankelijk van de keuzes circa 7,8 miljoen euro.

Er zal ook door andere partijen (corporaties, supermarkten, derden) worden geïnvesteerd. Om deze kosten te dekken wordt het volgende voorgesteld:

Financieel Arrangement (FA) Eemsdelta	€ 1,45 miljoen
Aanvraag subsidie provincie	€ 3,0 miljoen
Gemeentelijke bijdragen uit reserves	€ 3.35 miljoen

Naast de gemeentelijke investeringen zullen er ook investeringen plaatsvinden van de partijen waarmee we samenwerken zoals corporaties (SUW, Marenland), supermarkten en overigen. Op dit moment is er zicht op een totale investering van € 13 miljoen euro. Verwacht wordt dat de investeringen ook weer nieuwe investeringen zullen uitlokken van ondernemers.

In onderstaand overzicht wordt weergegeven welke bedragen ten laste van de reserves komen te vallen bij definitieve besluitvorming over de hier genoemde investeringen en uitgaven.

Aanwending Reserves voor Centrumontwikkelingen:

	stand d.d.	Reeds geplande onttrekkingen (begr.2016)					stand d.d.	benodigd voor centrum-ontwikk.	stand d.d.
	31-12-2015	2016	2017	2018	2019		31-12-2019		31-12-2019
Reserve Ontwikkelpojecten	2.637.839						2.637.839	-1.852.500	785.339
Reserve woon- en leefbaarheidsplannen lokaal	1.492.228						1.492.228	-997.500	494.728
Reserve woon- en leefbaarheidsplannen Eemsdelta	1.882.040	-320.000	-50.000	-50.000	-50.000		1.412.040	-500.000	912.040
	6.012.107	-320.000	-50.000	-50.000	-50.000		5.542.107	-3.350.000	2.192.107

Vervolgstappen

Voorgesteld wordt om de volgende stappen te nemen:

Het ophalen van de reacties van bewoners en belanghebbenden met betrekking tot de plannen met rond de Blink. De plannen verder uit te werken in overleg met alle betrokkenen.

Als draagvlak bij de bewoners en belanghebbenden aanwezig is, een subsidieaanvraag te doen bij de provincie.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om:

- het college te verzoeken om de plannen voor te leggen aan bewoners en belanghebbenden om reacties op te halen;
- de (deel)plannen verder uit te werken alvorens een definitief besluit te nemen;
- een subsidieaanvraag voor de centrumontwikkeling bij de provincie te doen;
- een bedrag van € 3.35 miljoen te reserveren als eigen bijdrage om de eerste fase van de plannen gecombineerd met een subsidie van de provincie uit te kunnen voeren. Het betreft onttrekkingen uit de volgende reserves:
 - Reserve Ontwikkelpojecten: € 1.852.500
 - Reserve Woon- en Leefbaarheidsplannen lokaal € 997.500
 - Reserve Woon- en Leefbaarheidsplannen Eemsdelta € 500.000

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris