

Arkendonk voortgangsnota 1

Inhoud

H1 de volgende stap voor Arkendonk	2
Achtergrond: De positie van de visie Arkendonk.....	2
Achtergrond: ontwikkelplannen	3
H2 Toekomst van het maatschappelijk vastgoed in Arkendonk.....	3
2.1 De opties.....	3
2.2 Wat zijn de criteria om te kiezen?	6
2.3 De afweging: de gedachtenlijn	7
2.4 Gevraagd besluit.....	9
H 3 Doorkijk naar de ontwikkelkaders en ontwikkelbeelden	10

H1 de volgende stap voor Arkendonk

Op 16 juni heeft de gemeenteraad van de gemeente Oosterhout de visie Arkendonk vastgesteld. Met die vaststelling zijn niet alleen de doelen voor de toekomst van Arkendonk bepaald, de raad heeft tevens besloten om de visie uit te gaan voeren en vervolgstappen te nemen.

Dit rapport is de eerste voortgangsnota voor de realisatie van de visie. Het is geschreven voor college en raad om tot tussenbesluiten te kunnen komen én om meegenomen te worden in het proces.

De voortgangsnota is het resultaat van een ambtelijk onderzoek naar de wenselijkheden en mogelijkheden voor de toekomst van het maatschappelijk vastgoed in Arkendonk. Het gaat dan om de sporthal en het activiteitencentrum. Van deze twee functies is in de visie afgesproken dat ze 'als functie' in Arkendonk blijven, maar dat de gebouwen vernieuwd kunnen worden.

In deze nota geven we een ambtelijk advies voor het maatschappelijk vastgoed in Arkendonk. De nota bevat een viertal opties, een 'route' naar een keuze, en een ambtelijk voorstel. College en raad nemen op basis van deze tussenrapportage een besluit. Het feitelijk vrijmaken van de middelen is nog niet aan de orde. Op basis van de keuze organiseren we de vervolgstappen en de keuze zal ook naar de samenleving worden uitgedragen.

In hoofdstuk 2 geven we aan hoe we om willen gaan met het maatschappelijk vastgoed. We geven eerst aan welke opties er zijn overgebleven na een eerste zifting (2.1 de opties) daarna geven we een overzicht van de belangrijkste criteria bij een keuze (2.2 de criteria). Vervolgens nemen we u mee in de afweging (2.3 De gedachtenlijn) en zo komen we tot een ambtelijke voorkeur (2.4 gevraagd besluit).

In hoofdstuk 3 geven we aan hoe we verder gaan nadat er een besluit genomen is. Dit gaat over de verschillende ontwikkelplannen die we gaan maken en over het samenwerkingsproces.

Achtergrond: De positie van de visie Arkendonk

De visie Arkendonk is het beginpunt van ons proces. Over die visie is maatschappelijke en politieke consensus. **Maar de visie is een startpunt, geen blauwdruk.** We kijken steeds eerst of de visie haalbaar is en als we vervolgens goede redenen hebben om daar vanaf te wijken dan is dat mogelijk. We moeten dan wel steeds de samenhang in de gaten houden. Een paar zaken uit de visie zijn cruciaal en noemen we hier in dit kader. Aanvullend hebben we in een bijlage de belangrijkste delen van de visie bij elkaar gezet. Wat zijn de cruciale beginpunten van de visie?:

- Arkendonk moet een aantrekkelijk, levendig en gevarieerd wijkcentrum van de wijk Dommelbergen worden. Om dat toekomstvast te maken moet het centrum functioneel gemengd worden met publiekstrekkende functies (zowel maatschappelijke als commerciële functies), wonen en kleinere bedrijven.
- We kiezen voor een globale stedenbouwkundige opzet met twee nieuwe gebouwen **'de strip' en 'het blok'**.
- Om duurzaam ruimte te geven voor een multifunctioneel gebruik streven we naar een multifunctionele 'plint' in de twee gebouwen en daarboven wonen.
- De sporthal en het activiteitencentrum blijven beide als functie in Arkendonk. De gebouwen kunnen vernieuwd worden.

Achtergrond: ontwikkelplannen

Om tot uitvoering te kunnen komen moeten er verschillende tussenstappen worden gezet. We werken na deze tussennota toe naar ontwikkelplannen. Dat zijn ontwikkelkaders en een ontwikkelbeeld voor de sporthal en activiteitscentrum.

- De **ontwikkelkaders** kunnen 'op de markt worden gezet': in zo'n kader geven we aan welke doelen en randvoorwaarden we voor een locatie hebben en daar kan de markt met een eigen plan op inschrijven. Onderdelen van een ontwikkelkader zijn in ieder geval een stedenbouwkundige enveloppe, gewenste functies, te realiseren oppervlakte/volumes of een bandbreedte daarvoor, en sturing op de kwaliteit.
- Met een **ontwikkelbeeld** geven we directe vorm aan een gebouw en kunnen we als gemeente zelf de aanbesteding voor de bouw gaan opstarten. Een van de onderdelen van een ontwikkelbeeld is een programma van eisen.

De ontwikkelplannen waar we aan werken zijn:

- Het opstellen van een ontwikkelkader voor het gebouw dat op de plek van de voormalige bibliotheek en het zwembad zal komen. Dit gebouw geven we als werktitel 'de strip'
- Het opstellen van een ontwikkelkader voor het gebouw of de gebouwen die op de plek van het activiteitscentrum/de voormalige kerk zal/zullen komen. Dit gebouw geven we als werktitel 'het blok'.
- Een ontwikkelbeeld voor een vernieuwde sporthal.
- Een ontwikkelbeeld voor een nieuw activiteitscentrum.



H2 Toekomst van het maatschappelijk vastgoed in Arkendonk

2.1 De opties

In het ambtelijk onderzoek dat is uitgevoerd naar de verschillende mogelijkheden voor de sporthal en het activiteitscentrum, zijn we tot vier opties gekomen voor het maatschappelijk vastgoed. Daarbij zijn er twee variabelen. De eerste variabele is dat je de sporthal kunt renoveren of je kunt de hal opnieuw bouwen de tweede variabele is de plek van het activiteitscentrum: je kunt het centrum combineren met de sporthal of je kunt het centrum in de plint van het gebouw 'de strip' plaatsen.

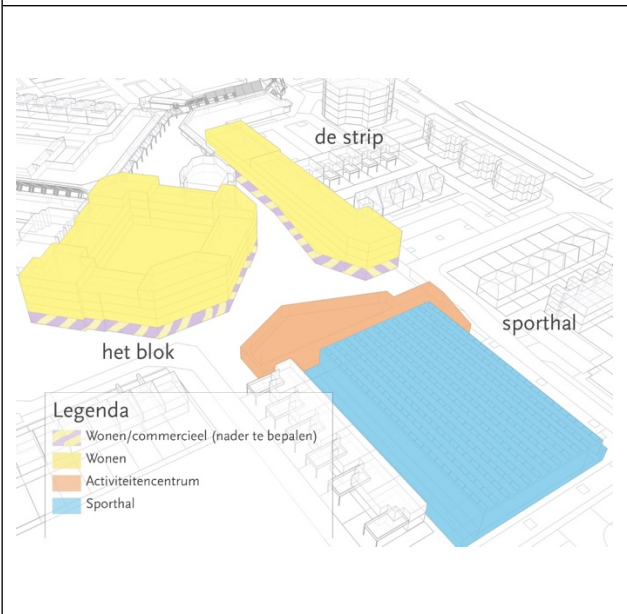
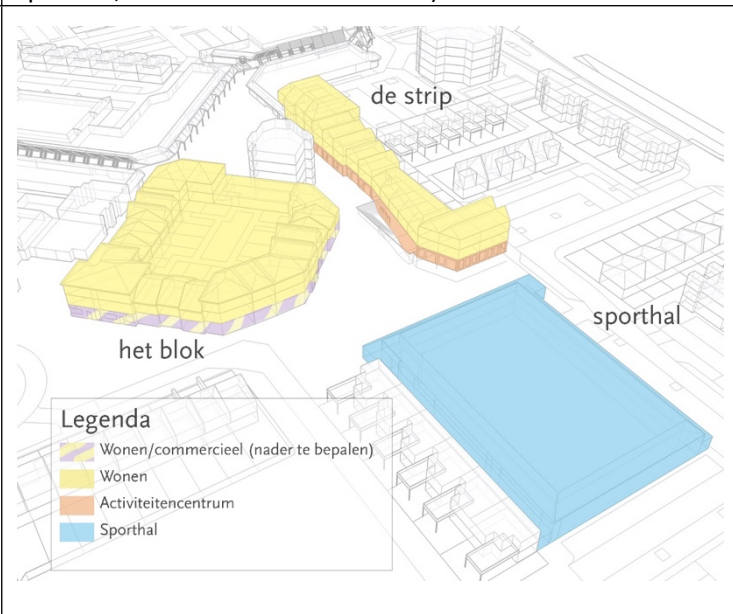
	Sporthal gerenoveerd	Sporthal nieuwgebouwd
Activiteitscentrum bij sporthal	Valt af	Optie 1
Activiteitscentrum in de 'strip'	Optie 2	Optie 3

Daarnaast is er een faseringsoptie, (optie 4) waarin het besluit over het activiteitscentrum nu genomen wordt en het besluit over de sporthal later.

Optie 1 is om activiteitscentrum en sporthal samen te voegen in één gebouw zodat een multifunctionele voorziening ontstaat. Activiteitscentrum en sporthal leggen samen ook een goede basis voor een horecavoorziening. Al het maatschappelijk vastgoed zit in één gebouw en alle commerciële functies en het wonen in de 'de strip' en 'het blok'. De sporthal wordt in deze optie nieuwgebouwd en iets naar achteren teruggelegd zodat er extra ruimte ontstaat om het gecombineerde gebouw aan de centrumzijde te kunnen maken.

Een **combinatie die af valt** is die van het activiteitscentrum met een gerenoveerde sporthal. Aan die combinatie kleven veel nadelen en er zijn weinig voordelen. Een nadeel is bijvoorbeeld dat de sporthal in deze optie niet naar achteren wordt verplaatst waardoor het activiteitscentrum alleen kan worden gebouwd als de andere gebouwen (strip en Blok) kleiner worden.

In opties 2 en 3 wordt het activiteitscentrum in 'de strip' geplaatst, met een horecafunctie die aan de zijde van de sporthal ligt zodat er ook daarvandaan aanloop is. Het activiteitscentrum beslaat ongeveer tweederde tot driekwart van de plint waardoor deze plint financieel mogelijk wordt. Daarnaast is er ruimte over voor functies van derden waarmee een basis voor een multifunctionele invulling van Arkendonk wordt gelegd. De sporthal wordt puur als sporthal gerenoveerd (optie 2) of nieuw teruggebouwd (optie 3).

Optie 1	Optie 2 en 3 (verschillen alleen in uitvoering van de sporthal, renoveren of nieuwbouw)
	

In optie vier komt het activiteitscentrum in de 'strip', wordt het zwembad gesloopt en wordt gestart met het uitwerken van de woningbouw. De sporthal wordt 'aangeheeld' na de sloop van het zwembad zodat deze veilig bruikbaar is. Het definitieve besluit over de toekomst van de sporthal wordt in een later stadium genomen.

Oppervlaktes van de opties

In onderstaande tabel staan de te realiseren oppervlaktes indicatief aangegeven. De twee opties zijn alleen verschillend in de begane grond van 'de strip' en het aangebouwde activiteitscentrum. De paars gemarkeerde functies zullen later bepaald worden, dit is een eerste grove aanname.

	Functie	m2	m2
		optie 1	optie 2/3
De Strip			
Begane Grond	Wonen / commercieel (50/50)	1450	-
	Maatschappelijk (activiteitscentrum)	-	1050
	commercieel	-	400
1e Verdieping	Wonen	1175	1175
2e Verdieping	Wonen	1175	1175
3e Verdieping	Wonen	715	715
Het Blok			
Begane Grond	wonen/commercieel/parkeren (33% ieder)	2650	2650
1e Verdieping	Wonen	1675	1675
2e Verdieping	Wonen	1675	1675
3e Verdieping	Wonen	838	838
Sporthal (nieuw)			
Begane grond	Sportvloer	1736	1736
Begane grond	Overige	675	675
Verdieping	Tribune	224	224
Activiteitscentrum tegen sporthal			
Begane grond	Maatschappelijk	1040	-

Optie 4 is voor de 'strip' en het 'blok' gelijk aan opties 2 en 3

Financiële aspecten van de opties

We werken de financiële aspecten gaandeweg uit in de ontwikkelkaders en ontwikkelbeelden. Voor de keuze die op dit moment voorligt zijn vooral de financiële gevolgen van de keuze voor het maatschappelijk vastgoed van belang. Wat zijn die keuzes:

- Renoveren we de sporthal **of** bouwen we een nieuwe sporthal. We kijken naar de initiële kosten en de beheerkosten.

- Plaatsen we het activiteitencentrum in de plint van de strip **of** bouwen we een uitbreiding tegen de sporthal aan. Voor het activiteitencentrum kijken we in dit stadium alleen naar de verschillen in bouwkosten. Het is namelijk in dit stadium te onduidelijk welke opbrengsten in de verschillende modellen te realiseren zijn. In model 1 bijvoorbeeld wordt er in totaal 1000 m² méér gebouwd dan in de andere opties, maar het is niet zeker welke bijeffecten dat heeft. Misschien moet er bijvoorbeeld in dat geval wel gekort worden op het aantal woningen in verband met beschikbare parkeerruimte.

2.2 Wat zijn de criteria om te kiezen?

In dit onderzoek zijn we in eerste instantie vrij diep in de criteria gedoken die te maken hebben met de keuze voor een sporthal. Dit liep al snel op tot een stuk of 20 criteria, denk alleen al aan de verschillende financiële criteria die mee kunnen wegen. In de loop van het onderzoek werd het duidelijk dat er een samenhang is tussen de vernieuwing van de sporthal en de vernieuwing van het activiteitencentrum. En dat activiteitencentrum heeft zo z'n eigen criteria. Voor een activiteitencentrum is bijvoorbeeld de samenhang met Arkendonk van groot belang. Uit deze conclusie zijn de opties die we in de voorgaande paragraaf hebben genoemd ontstaan.

Maar het gaat bij de keuze voor het maatschappelijk vastgoed niet alleen om inhoudelijke en financiële criteria. Voor dit project is het óók belangrijk dat er voortgang en snelheid wordt geboekt met de ontwikkeling van Arkendonk. Dan is de kans dat er besluiten genomen worden bijvoorbeeld een criterium, evenals eenvoud van de besluitvorming.

We hebben de criteria die van belang zijn gebundeld in een aantal 'groepen'. De afweging waar we nu voor staan ligt tussen deze groepen van criteria: je moet met alle aspecten rekening houden, en de vraag is wat is het goede evenwicht. Maar eerst eens een beeld van de criteria. Daarbij richten we ons op de criteria die het belangrijkste zijn.

Een goede sporthal | Natuurlijk moet een vernieuwde of nieuwgebouwde sporthal een goede sporthal zijn. Hij moet goed bruikbaar zijn, passen op de vraag die er naar sport is, misschien nog wat extra ruimte hebben als we meer willen bewegen in de toekomst, de installaties moeten op orde zijn, de beheerslasten niet te hoog en ook het energiegebruik niet te hoog (eigen doelstelling van de gemeente). Bij voorkeur zit er ook een horecafunctie bij maar die kan alleen draaien als er ook andere functies aan de hal worden toegevoegd.

Een goed activiteitencentrum | Als het activiteitencentrum wordt vernieuwd dan moet dat ongeveer even groot zijn als het huidige centrum¹, goed toegankelijk zijn voor iedereen, openheid naar de omgeving uitstralen, en ook daarvoor geldt dat de beheerslasten niet te groot moeten zijn. Een activiteitencentrum heeft een in ieder geval een horecafunctie nodig. Net als voor een sporthal is het aantrekkelijk als er andere functies gemengd kunnen worden, bijvoorbeeld zorgfuncties of sport zodat de ruimte zo optimaal gebruikt kan worden.

Een toekomstvast Arkendonk | De visie voor Arkendonk is er niet voor niets, er moet wat gebeuren zodat Arkendonk een aantrekkelijke en veilige plek is. Daarvoor is het nodig dat functies gemengd zijn, dat er looplijnen in verschillende richtingen zijn die op verschillende tijdstippen gebruikt worden, dat er wat te beleven is, en dat het er goed uitziet. Daarnaast is flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden van belang. Het belangrijkste meetbare criterium om deze doelen te bereiken is in hoeverre het lukt om in de nieuwe gebouwen een 'plint te maken' die met publiekstrekkende functies gevuld kan worden. Hoe meer hoe beter. Publiekstrekkende functies kunnen ook kleinere bedrijven zijn. Wonen kan óp de plint en als terugvaloptie ín de plint. Koopwoningen ín de plint zijn echt de laatste keuze omdat de plint dan nooit meer voor iets anders gebruikt kan worden.

Zichtbare verandering in Arkendonk | Een criterium van een heel ander orde is hoe snel er zichtbare beweging in het vastgoed van Arkendonk op gang komt. Maatschappelijk en politiek wordt er druk op de ketel gezet.

¹ Dit gaan we nog wel in meer detail uitzoeken in het vervolg.

Belangrijk daarbij is of de gemeente(raad) tot besluiten kan komen. Daarvoor moeten gevraagde besluiten overzichtelijk zijn, risico's inzichtelijk, betaalbaarheid geregeld, doelen duidelijk en afwegingen voldoende uitgekristalliseerd. Daarnaast moeten 'derden' zoals ontwikkelaars, Arkendonkse / Oosterhoutse ondernemers en andere investerende partijen voldoende vertrouwen krijgen in het project zodat zij er ook zelf instappen. Dan helpt het als de overheid duidelijkheid verschaft over haar bijdrage en keuze voor het maatschappelijk vastgoed en als de ontwikkelmogelijkheden inzichtelijk zijn.

Een haalbare initiële investering | De investering in het maatschappelijk vastgoed moet wel opgebracht kunnen worden. Een criterium is dus of de gemeente de uitgaves kan en wil doen. Ze moeten tevens passen in financiële planningen. De businesscase van de ontwikkelkaders moet laten zien dat het haalbare plannen zijn. Marktwoningen beschouwen we als altijd haalbaar. Belangrijkste criterium waar bandbreedte in zit is vooral of er voldoende betalende gebruikers voor de plint zijn. Een beperkt deel van de plint kan wel voorgefinancierd worden (uit de exploitatie van de woningen) maar een flink deel (bijvoorbeeld meer dan 50%?) moet aan de voorkant 'verkocht' zijn. Daarbij maakt het ook uit welke functie erin wordt ondergebracht: maatschappelijke functies brengen in principe alleen de kosten op, commerciële functies kunnen wat meer betalen. Wat er in de plint kan moeten we daarom ook 'aan de markt' vragen.

Beperking van beheerlasten | vooral voor het maatschappelijk vastgoed zijn de beheerlasten een belangrijk punt. Dat gaat zowel over het personele deel van het beheer als het gebouwbeheer. Het gebouwbeheer van de huidige sporthal is erg hoog door de slechte isolatie. Wat betreft het gebouwbeheer is een nieuw gebouw altijd goed en een gerenoveerd gebouw komt daarbij in de buurt. Wat betreft de kosten van het personele deel helpt het als functies gecombineerd worden. Dan kunnen de kosten opgebracht worden door verschillende partijen.

2.3 De afweging: de gedachtenlijn

In deze paragraaf komen we tot een afweging. Dat doen we door een gedachtenlijn op te bouwen.

Om verder te komen met Arkendonk en zelfs vaart te kunnen maken moeten we eerst een besluit nemen over het maatschappelijk vastgoed. Als we weten wat we daarmee doen dan kunnen we de verschillende ontwikkelplannen gaan maken. Een besluit daarover moet je wel nemen vanuit een afweging op basis van de 6 criteria die in de voorgaande paragraaf genoemd zijn. Als we een besluit hebben genomen over het maatschappelijk vastgoed kunnen we gelijk starten met de ontwikkelplannen én geven we vertrouwen en duidelijkheid naar buiten. Dat is goed voor maatschappelijk draagvlak en we bereiken mede-investerende partijen veel makkelijker dan zonder een besluit.

Uit ons onderzoek blijkt dat de belangrijkste keuze de positie van het activiteitscentrum is, waar deze terecht komt. Op zich kun je dat centrum bijna overal in Arkendonk kwijt maar het activiteitscentrum is niet alleen op zich een goede voorziening het is ook een kans. En in die kans zit de crux.

De kansen van het activiteitscentrum zijn het grootste als je het koppelt aan de sporthal óf als je het activiteitscentrum in de plint van 'de strip' plaatst.

Optie 1: combinatie sporthal met activiteitscentrum

Als het activiteitscentrum gecombineerd wordt met de sporthal liggen de **kansen** in de synergie voor horeca, activiteiten, beheerlasten en in overzichtelijkheid van de ontwikkeling (al het maatschappelijk vastgoed in één gebouw).

Er is ook een **risico** in deze optie: het nieuwe gebouw dat je gaat maken draait helemaal op een maatschappelijk programma van dit moment. De ervaring leert dat zo iets na verloop van tijd gaat knellen, de wereld verandert snel. En dan is deze optie niet erg flexibel.

Een ander **risico** is het extra gebouwd oppervlak. In deze optie bouw je potentieel ongeveer 1000 m² méér gebouw dan in opties 2 en 3. Je neemt daarmee een voorschot op de optimalisatie van parkeervoorzieningen en programma die in de volgende planfase zal plaatsvinden. De effecten daarvan op de exploitatie van de andere gebouwen kunnen we nu niet overzien.

Als je de koppeling **niet** met de sporthal maakt dan zijn er beperkte '**bedreigingen**': de sporthal heeft dan zelf namelijk geen horecafunctie en moet het doen met een koffieapparaat.

Als je deze koppeling maakt dan is het naar ons idee onvermijdelijk dat je de sporthal opnieuw bouwt. Het lijkt niet effectief om een, moeilijke, renovatie van de sporthal te combineren met een fors nieuw gebouw ervoor. Daarnaast moet in dit geval de hal liefst naar achteren worden geplaatst om voldoende ruimte voor het 'blok' het houden én voldoende openbare ruimte.

Opties 2 en 3: activiteitscentrum in de strip

Gecombineerd met 'de Strip' liggen de **kansen** vooral in een levendiger en samenhangender Arkendonk. Je krijgt veel nieuwe looplijnen door Arkendonk. Een kans is ook als het lukt om de basishorecavoorziening die je altijd nodig hebt voor het activiteitscentrum, aan te vullen met publiekgerichte onderdelen. Daarnaast liggen de kansen in de synergie met andere functies in 'de Strip'. Je hebt zo'n 400 vierkante meter plintruimte over waar je andere bedrijven of functies naar toe kunt lokken. De kans dat dat lukt is vrij groot omdat je door je investering een flinke zet geeft. En de woningen in het gebouw kunnen wellicht doelgroepswoningen zijn die gebruik maken van de voorzieningen in de plint.

Er zijn ook **risico's** in deze optie want de strip wordt een gebouw waar maatschappelijke functies, commerciële functies en wonen gecombineerd worden. Dat kan lastiger zijn om te ontwikkelen.

Als je het activiteitscentrum **niet** in 'de strip' plaatst zijn de **bedreigingen** groot. Het wordt veel moeilijker om een publiekstrekkende plint te ontwikkelen want die zou helemaal uit de markt moeten komen. Op sommige delen van het plan is een publiekstrekkende plint echt cruciaal (in de strip en langs de winkellooproute in het blok). Als ontwikkeling van de plint daar niet zou lukken, komen er overal woningen en breekt Arkendonk uiteen in een monofunctioneel winkelcentrum op de ene plek en een multifunctioneel gebouw op de andere plek. De doelstelling van de visie is dan bijna onhaalbaar.

Als je de horeca van het activiteitscentrum aan de zijde van de sporthal legt dan lukt het vast om daar ook een vorm van synergie te krijgen.

Opties 4: fasering

De afweging voor het activiteitscentrum is gelijk aan die van opties 2 en 3.

2.3 Gevraagd besluit

Voorstel

Op basis van de afweging in de voorgaande paragraaf hebben we als ambtelijk kerngroep een voorkeur voor een keuze voor opties 2, 3 of 4. We denken dat de doelen van de visie daar het beste gerealiseerd kunnen worden en we vinden het proces het overzichtelijkste. Met zo'n besluit kunnen we direct door naar aparte ontwikkelplannen.

Puur vanuit het beheer van de sporthal geredeneerd zien we de meeste kansen voor optie 3.

Ook met optie 4 kunnen we verder met het grootste deel van de ontwikkeling van Arkendonk. Vanuit dat oogpunt is deze optie vergelijkbaar met 2 en 3.

De ontwikkelplannen die we in de volgende stap gaan maken (zie ook H 3) worden grotendeels binnen de stedenbouwkundige opzet van de visie gemaakt. Die moeten wel op elkaar worden afgestemd maar ze beïnvloeden elkaar niet sterk. Het worden aparte processen, dat is overzichtelijk.

Alternatief: U kiest voor optie 1

Als gekozen wordt voor een combinatie van activiteitencentrum en sporthal dan is dat praktisch gezien óók een keuze voor nieuwbouw van die sporthal. Vervolgens zal een tamelijk complexe discussie over het ontwikkelbeeld en programma van eisen van dit nieuwe gebouw ontstaan (veel spelers die op overheidsgeld draaien). Maar het lijkt ons dat we daar uiteindelijk uit zullen komen.

In optie 1 is er interactie tussen de drie ontwikkelplannen. De sporthal moet naar achteren en de vormgeving van de vooraanbouw is een variabele die moet worden gecombineerd met de andere gebouwen. Samen maken zij namelijk de openbare ruimte. Concreet ontstaat er bijvoorbeeld een discussie of je óp het activiteitencentrum woningen zou moeten bouwen en wat dat dan zou doen met de andere gebouwen. Ruimtelijk is er niets mis met zo'n discussie maar het proces voor het opstellen van de ontwikkelplannen wordt ingewikkelder en zal langer duren.

Gesprek met de raad

We stellen voor om dit verhaal en uw besluit te delen met de raad en de raad aanvullende input te vragen.

H 3 Doorkijk naar de ontwikkelkaders en ontwikkelbeelden

De volgende stap is het maken van de ontwikkelkaders en de ontwikkelbeelden. De wijze waarop we dat gaan organiseren is afhankelijk van de gekozen optie. We gaan nu uit van opties 2,3 en 4. In het onderstaande schetsen we een eerste beeld, dat zal zich zeker ontwikkelen als we aan de slag gaan.

Vanwege de maatschappelijke en algemene doelen en de functionele samenhang met Arkendonk (denk bijvoorbeeld aan de parkeerbalans) zal het moment waarop een ontwikkelaar/bouwer kan instappen verder naar achteren liggen dan in ontwikkelingen die overzichtelijker en meer op zichzelf staan. Een van de vragen die we onszelf, gaande het proces, voortdurend moeten stellen is wanneer dat moment er wél is. Het latere moment van instappen houdt in dat we als gemeente een groter deel van de voorinvestering in planvorming moeten doen dan in sommige andere gevallen. Maar daar staat dan tegenover dat in de aanbesteding de risico-indekking van ontwikkelaars/bouwer beperkter is waardoor de uiteindelijke grondopbrengsten groter kunnen zijn.

Voor de sporthal moet hoe dan ook een keuze voor nieuwbouw/herbouw worden gemaakt. Na de keuze maken we samen met de gebruikers en de bewoners rond de hal een ontwikkelbeeld voor de buitenkant van de hal, en samen met de gebruikers een programma van eisen voor de binnenzijde.

Voor de 'Strip' maken we samen met de gebruikers van het activiteitencentrum een programma van eisen. We spreken interne en externe partijen en stellen een concept woningprogramma op. Daarnaast onderzoeken we met een architect en de omwonenden hoe de woningen op het gebouw gemaakt kunnen worden in een schetsontwerp. Ondernemers nodigen we uit om met voorstellen voor de laatste 400 m² (ongeveer) van de plint te komen. Uiteraard rekenen we aan de verwachte opbrengst van dit gebouw. Als we dit overzicht hebben maken we op basis van die input een ontwikkelplan. Daarbij zijn er verschillende opties van aanbesteding en risicodeling. De keuze daarvoor zal mede afhangen van de afnemers die aan het begin van het traject bekend zijn.

Voor het 'Blok' is de situatie anders dan voor de 'Strip' omdat we hier in eerste instantie samenwerking met de ontwikkelaar voor de kerk zullen zoeken én omdat er in dit gebouw geen maatschappelijk vastgoed zal komen. Onze rol kan daarom wat afstandelijker blijven. Maar we kunnen er bijvoorbeeld ook voor kiezen in een ontwikkelbedrijf te stappen en dat aandeel op een gegeven moment te verkopen. De verschillende opties zullen we u voorleggen. We kunnen niet te snel uit de samenwerking stappen omdat de financiële waarde van deze ontwikkeling in eerste instantie niet duidelijk zal zijn. Zo is het denkbaar dat een deel van de plint gebruikt moet worden als parkeervoorziening.

In de tussentijd willen we wel starten om partijen te werven voor de plint en ook voor dit gebouw zullen we een woningprogramma opstellen. Daarnaast zullen we, samen met de ontwikkelaar van de kerk, een architect door middel van een schetsontwerp laten onderzoeken wat er mogelijk is aan woningvolumes.

Op de 'achtergrond' zullen we een dynamische parkeerbalans opzetten. We zullen zo snel mogelijk inzicht moeten hebben in de parkeerruimte die er is en de beperkingen die dat kan opleveren voor de ontwikkeling van de gebouwen. Ten behoeve daarvan zullen we ook een schetsontwerp voor de openbare ruimte maken waarin we onderzoeken waar er extra parkeerruimte te maken is.

Daarnaast is er nog geen definitief besluit genomen over de verkeerscirculatie. Dat moet nog onderzocht worden.