

Advies

Nummer **020**

B&W	19-04-2016
Raadscommissie	10-05-2016
Gemeenteraad	25-05-2016

Minder bouwen in opgeknapt centrum van Den Burg

Na vaststellen Retailvisie wijzigen uitvoeringskaders voor geldend bestemmingsplan én voorbereiden van herinrichting van de openbare ruimte.

Portefeuillehouder	E. Hercules
--------------------	-------------

Doelenboom

Programma	8	Goed wonen, goede bereikbaarheid
Maatschappelijk doel	8.1	Gemeentelijke infrastructuur beheren en mobiliteit reguleren
Beleidsdoel	8.1.1	Infrastructuur beheren en aanpassen
Operationeel doel	8.1.1.6	Diverse straten herinrichten
Maatschappelijk doel	8.2	Gebiedsontwikkelingen faciliteren

Raadsvoorstel

Het college stelt de raad voor te besluiten:

- Een principekeuze te maken voor:
 - de realisatie van commercieel vastgoed en eventueel woningen aan de Vismarkt en de Groeneplaats op een beperkt deel van het bebouwingsoppervlak van het geldende bestemmingsplan voor deze locatie;
 - de plaatsing van de muziekkoepeel centraal in het park;
- Kennis te nemen van het feit dat het college als gevolg van deze voorgestelde keuze een voorziening van € 692.629 mee heeft moeten nemen in de jaarrekening 2015;
- Het college opdracht te geven om:
 - het ontwerp van de openbare ruimte te herzien en met gegadigden voor bouwkavels op de hoek Vismarkt/Groeneplaats in overleg te gaan;
 - de financiële consequenties van de principekeuze voor de lopende grondexploitatie in kaart te brengen en de raad hierover te adviseren in 2016;
 - de raad nog in 2016 te adviseren over de kosten van gefaseerde realisatie van het herziene ontwerp van de openbare ruimte.

Consequenties

Financieel	☒ Ja ☐ Nee
Personeel/Organisatie	☐ Ja ☒ Nee
Juridisch	☐ Ja ☒ Nee
Beleid	☐ Ja ☒ Nee
Inkoop/Aanbesteding	☐ Ja ☒ Nee
Deregulering	☐ Ja ☒ Nee

Regie	☐ Ja ☒ Nee
Structuurvisie	☒ Ja ☐ Nee
Belanghebbenden	☒ Ja ☐ Nee
Ondernemingsraad	☐ Ja ☒ Nee
Communicatie	☒ Ja ☐ Nee
Zaaknummer	1253382

Bijlagen

1.	Relevante tekst uit de Retailvisie Texel - Voorzieningenstructuur 2025
----	--

Minder bouwen in opgeknapt centrum van Den Burg

Samenvatting

De Vismarkt, de Groeneplaats en het park zijn belangrijk voor het centrum van Den Burg. Om de leefbaarheid en bedrijvigheid te vergroten voor de Texelaar en toerist willen we het centrum mooier en completer maken.

Het college stelt de gemeenteraad voor een principekeuze te maken voor realisatie van ongeveer 40% van het vastgestelde bestemmingsplan (circa 650 m² bruto) zodat er commercieel vastgoed kan ontstaan op de hoek Vismarkt/Groeneplaats.

Het college adviseert de gemeenteraad later dit jaar 2016 over de financiële consequenties van deze principekeuze, waarbij ook een voorstel wordt gepresenteerd voor het opknappen van de openbare ruimte in het centrum van Den Burg. Uitgangspunt is een betere aansluiting van het park op de daaromheen liggende openbare ruimte en de herinrichting van het park.

Aanleiding, voorgeschiedenis & eerdere besluiten

Op 18 december 2013 is het bestemmingsplan voor het centrum van Den Burg vastgesteld en heeft de gemeenteraad kennis genomen van het ontwerp voor de openbare ruimte aan de Groeneplaats, Vismarkt, Parkstraat en Burgwal.

Conform het Samenwerkingsakkoord "Samen Zelfstandig" is begin 2014 de uitgifte van kavels opgeschort totdat meer duidelijkheid zou zijn over de capaciteit van de voorzieningenstructuur in Den Burg om extra ruimte voor winkels en horeca te absorberen.

In 2015 is gestart met de actualisatie van de visie op de voorzieningenstructuur. De Retailvisie Texel - Voorzieningenstructuur 2025 wordt in mei 2016 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. In de nieuwe visie (hierna "Retailvisie") is er ruimte op de vastgoedmarkt voor een beperkte hoeveelheid extra ruimte voor winkels en horeca.

Op 16 december 2015 heeft de gemeenteraad € 40.000 gereserveerd voor de realisatie van een muziekkoepeel in het park. De realisatie hiervan kan plaats vinden na vaststelling van een richtingsplan door de raad.

Op 10 februari 2016 heeft de raadscommissie vergaderd over de nieuwe Retailvisie en is gesproken over de stedenbouwkundige ontwikkeling in het centrum van Den Burg.

Probleemstelling

Voor de verdere uitwerking van de plannen voor de ontwikkeling van vastgoed in het centrum van Den Burg, voor de herinrichting van de openbare ruimte, en voor de realisatie van de muziekkoepeel in het park is het nodig dat de raad een richtinggevende uitspraak doet.

Mogelijke oplossingen

Commercieel vastgoed

De Retailvisie geeft aan dat er in het centrum van Den Burg commerciële functies toegevoegd kunnen worden. De ontwikkeling van de locatie aan de Groeneplaats met een mix van detailhandel, horeca en terrassen met daarboven woningen of hotelkamers versterkt het centrum. De Retailvisie geeft aan dat de concrete invulling aan de markt overgelaten moet worden. Dit is in lijn met het beleid dat de gemeente niet optreedt als projectontwikkelaar. Wel faciliteert de gemeente door het voeren van actief grondbeleid de ontwikkeling van vastgoed door derden. In bijlage 1 is weergegeven dat er op de hoek van de Vismarkt/Groeneplaats vastgoed ontwikkeld kan worden. Het gaat om een oppervlak van ongeveer 650 m², 43% van de footprint in het geldende bestemmingsplan. Deze weergave is in lijn met hetgeen gepresenteerd is in de commissievergadering van 10 februari 2016.

Geadviseerd wordt om vooruitlopende op de herberekening en vaststelling van de grondexploitatiebegroting in contact te treden met marktpartijen die een rol willen spelen in de vastgoedontwikkeling. Het eventueel sluiten van grondafnameovereenkomsten is vanzelfsprekend pas aan de orde na vaststelling van de herziene grondexploitatiebegroting door de gemeenteraad.

Openbare ruimte en muziekkoepeel

De Retailvisie onderstreept het belang van de herinrichting van de openbare ruimte, waaronder ook het park met de muziekkoepeel. Zo ontstaat een meer Compleet, Compact en Comfortabel centrum. Zie bijlage 2 voor een weergave van relevante tekst uit de Retailvisie.

Voorgesteld wordt de muziekkoepeel te plaatsen op een centraal punt, rekening houdende met paden en bomen en waarbij het uitgangspunt is dat het park ook aantrekkelijk is als er geen programma of evenement is. De realisatie van de muziekkoepeel door de Stichting Wezentuin hoeft niet te wachten op de herinrichting van het park. De werkzaamheden kunnen ook na elkaar uitgevoerd worden.

Over de inrichting van de hoek Groeneplaats/Parkstraat dient nog nader geadviseerd te worden. In de huidige situatie staat er een fietsenstalling, maar deze zou ook verplaatst kunnen worden en dan zou op de hoek een (tijdelijke) commerciële functie gerealiseerd kunnen worden.

Advies

1. Uit te gaan van de realisatie van (a) commercieel vastgoed op de hoek Vismarkt/Groeneplaats en (b) de muziekkoepeel op de centrale locatie in het park, zoals weergegeven in bijlage 1.
2. De herziening van het ontwerp van de openbare ruimte en de marktverkenning ter hand te nemen.
3. Over de financiële consequenties voor de lopende grondexploitatie en de kosten van gefaseerde realisatie van herziene ontwerp van de openbare ruimte een apart besluiten te nemen in 2016.

Consequenties van die oplossingen

- **Financieel**

Kosten			
Incidenteel		Voor het jaar 2015	€ 692.629
Dekking			
Geen dekking *	☐ Begroting/begrotingsbrief	☐ Halfjaarrapportage	☒ Jaarrekening 2015

Toelichting:

De voorgestelde uitvoering van het bestemmingsplan betekent dat er minder grond wordt uitgegeven en dat er een daling is van de begrote opbrengsten van de grondexploitatie. De boekwaarde blijft gelijk en de kosten dalen in vergelijking met de opbrengsten slechts marginaal. Het eindresultaat berekend op basis van de actualisatie voor de jaarrekening 2015 daalt naar € 854.334 negatief in 2020. Hiervoor moet op basis van geldende regels voor de boekhouding (voorzichtigheidsbeginsel) een extra voorziening worden getroffen. Afgezet tegen de huidige voorziening voor verlies van € 161.705 moet de voorziening derhalve met € 692.629 worden opgehoogd ten laste van het rekeningresultaat 2015.

Voor een meer nauwkeurige herberekening van de grondexploitatiebegroting is meer tijd nodig. Over de uitkomsten wordt de gemeenteraad apart geadviseerd.

N.B. Enkel vanuit financieel oogpunt bezien zijn er twee alternatieven: (a) de grondexploitatie afbreken of (b) meer bouwgrond uitgeven.

Ad (a) Het afbreken van de grondexploitatie betekent dat de huidige boekwaarde (€ 687.026) ten laste van het rekeningresultaat 2015 wordt gebracht, gecorrigeerd voor de voorziening voor verwacht verlies van € 161.705. Per saldo is het negatieve financiële effect € 525.321 negatief.

Ad (b) Het is te overwegen om een groter deel van het plangebied uit te geven. Uitgaande van de realisatie van een goede verbinding tussen de Groeneplaats en het park zou er op de hoek Groeneplaats/Parkstraat en een deel van de Parkstraat nog ruimte zijn voor commercieel vastgoed. Door uitgifte van extra bouwgrond zou een deel van het geprojecteerde verlies gecompenseerd kunnen worden. De realiseerbaarheid van deze optie is op dit moment echter nog onzeker. De raad wordt over deze mogelijke financiële effecten samen met de herberekening van de grondexploitatiebegroting apart geadviseerd.

Regieambitie / Organisatieontwikkeling

Niet van toepassing.

Structuurvisie 2020

Van het project gaat een economische impuls uit: Kracht door kleinschaligheid (pagina 12). De muziekkoepeel levert een bijdrage aan de leefbaarheid in Den Burg (Vitale dorpen, pagina 104).

Belanghebbenden

Overlegd met dorpscommissie? ☒ Ja ☐ Nee ☐ Niet van toepassing

De dorpscommissie Den Burg maakt onderdeel uit van de klankbordgroep.

Overige belanghebbenden

Over de ruimtelijke implicaties van voorliggende principekeuze hebben voorbereidende gesprekken plaatsgevonden met de klankbordgroep waarin naast de dorpscommissie Den Burg ook een vertegenwoordiging zit van de Stichting Wezentuin (vanwege de inpassing van de muziekkoepeel in het park), de vereniging Den Burg - Winkelhart van Texel, en de adviescommissie ruimtelijke kwaliteit.

Communicatie

Communicatie vindt plaats via de wekelijkse bekendmakingen.

Relevante wet- en regelgeving of jurisprudentie

- Niet van toepassing.

Bijlage 1 Schets principekeuze voor minder bebouwing in centrum Den Burg

