



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1602904

Datum:
22 oktober 2024

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID /
projectmanagementbureau



Onderwerp:

Project ontwikkeling Schapenmarkt

Samenvatting:

Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad het programma Binnenstad vastgesteld met een voornemen voor het in ontwikkeling brengen van de gronden rondom de Schapenmarkt (raadsbesluit 1576062). Voor de gebiedsontwikkeling is door de raad het een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld, waarna het college een marketing landscape voor de Schapenmarkt heeft uitgewerkt.

Aan de hand van het marketing landscape Schapenmarkt heeft het college zes scenario's voor een programma in het projectgebied Schapenmarkt opgesteld, die voor de zomer zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad en aan de belangrijkste stakeholders (bijlage 4). Naar aanleiding van de opgehaalde reacties op de presentatie van de scenario's heeft het college op 11 juni een voorlopig voorkeursprogramma vastgesteld voor de herontwikkeling van de Schapenmarkt (bijlage 2).

Voor dit voorkeursprogramma is vervolgens een financiële verkenning opgesteld (bijlage 1), alsmede een ambitiedocument (bijlage 3). Dit ambitiedocument geeft voor alle betrokken partijen een beeld welke kwaliteit de gemeente voor ogen heeft bij het uitwerken van het programma.

De raad wordt nu voorgesteld om:

1. Het voorkeursprogramma vast te stellen inclusief het bijbehorende ambitiedocument;
2. Kennis te nemen van de financiële verkenning en de voorgestelde dekking van de benodigde investeringen;
3. Het college opdracht te geven voor het verder uitwerken van dit voorkeursprogramma en daarbij te komen tot een voorstel voor het openen van een grondexploitatie;
4. Het eerder verstrekte voorbereidingskrediet voor uitvoering van de haalbaarheidsfase en het voorbereiden van de grondexploitatie van €364.000 (raadsbesluit 1576062) op te hogen naar €550.000, dit ten behoeve van het afronden van de haalbaarheidsfase;
5. De geheimhouding op de financiële verkenning voorkeursprogramma Schapenmarkt, zoals opgenomen in bijlage 1, op te heffen vanaf het moment dat de grondexploitatie wordt beëindigd.

Purmerend, 22 oktober 2024

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Aanleiding:

Op 22 december 2022 heeft de gemeenteraad het programma Binnenstad vastgesteld, bestaande uit een visie en een uitvoeringsprogramma (raadsbesluit 1576062). Hierin is de ontwikkeling van de Schapenmarkt als beeldbepalend sleutelproject aangewezen, dat een cruciale rol kan spelen voor de toekomstige binnenstad. Het sleutelproject bestaat uit de realisatie van een gebouw met een belangrijke aanvulling op het bestaande programma in de binnenstad. Met de ontwikkeling kan ook het voetgangersgebied en de groene singelstructuur rondom de binnenstad beter met elkaar verbonden worden. Een (boetiek)hotel, publiek toegankelijk dak en wonen op de verdieping zijn volgens het programma binnenstad onderdeel van de invulling. Verder is de Schapenmarkt aangewezen als locatie voor een parkeervoorziening voor zowel de auto als fiets.

Voor de gebiedsontwikkeling is een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld, waarna het college een marketing landscape heeft uitgewerkt.

De hierin voorgestelde toekomstige invulling voor de Schapenmarkt is bepaald aan de hand van onderzoek en brede participatie op het programma Binnenstad met ruim 7.200 inwoners en ondernemers uit Purmerend (waaronder 1200 jongeren), waarbij met name gevraagd is welke voorzieningen nog ontbreken in de binnenstad. Uit het onderzoek blijkt dat in de binnenstad met name kwalitatief hoogwaardige ruimte om elkaar (gratis) binnen en buiten te kunnen ontmoeten ontbreekt. Ook is er behoefte om voor jongeren een plek te creëren in een flexibele/festival sfeer. Tot slot is er gebrek aan flexibele, maatschappelijke / economische ruimtes, niet zijnde winkelruimtes. Hierbij kan gedacht worden aan ateliers, volwasseneducatie of een fietsenmaker.

Oplossingsrichtingen:

Aan de hand van het marketing landscape Schapenmarkt heeft het college zes scenario's voor een programma in het projectgebied Schapenmarkt opgesteld, die in maart zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad en aan de belangrijkste stakeholders (bijlage 4). Naar aanleiding van de opgehaalde reacties op de presentatie van de scenario's heeft het college op 11 juni een voorlopig voorkeursprogramma vastgesteld voor de herontwikkeling van de Schapenmarkt (bijlage 2).

Dit voorkeursprogramma is vertaald naar een verkennende ruimtestudie ten behoeve van een financiële verkenning (bijlage 1), alsmede een ambitiedocument (bijlage 3). Dit ambitiedocument geeft voor alle betrokken partijen een beeld welke kwaliteit de gemeente voor ogen heeft bij het uitwerken van het programma. In de uitwerking van het voorkeursprogramma wordt rekening gehouden met de volgende functies en uitgangspunten:

- De ontwikkeling van een boetiek hotel met horeca en long stay;
- Groen dakplein op hoogte, gelegen op de parkeergarage en aansluitend op het boetiek hotel, de Koemarkt en het Bolwerk/Singelpark;
- Inrichtingselementen voor het dakplein, zoals een openbare ontmoetingsplek, trappen, overdekte ontmoetingsplaatsen, speelplaats;
- Een gebouw op het groene dakplein (gedacht wordt aan de vorm van een kas) met daarin een combinatie van horeca en verhuurbare maatschappelijke ruimte;
- Parkeervoorziening bestaande uit zowel auto- als fietsparkeren onder het dakplein en op zowel maaiveldniveau als gedeeltelijk op de 1^e verdieping;
- Het aantal parkeerplaatsen in de parkeervoorziening is gelijk aan het aantal huidige parkeerplaatsen dat verdwijnt ten behoeve van de ontwikkeling van de Schapenmarkt, aangevuld met het benodigd aantal parkeerplaatsen voor de te realiseren voorzieningen waaronder het hotel;

Registratienummer: 1602904

Onderwerp: Project ontwikkeling Schapenmarkt

- Verhuurbare maatschappelijk / commerciële ruimtes direct aansluitend op parkeergebouw in de plint (denk hierbij aan zoals ateliers, werkplaatsen voor ambachten, ruimtes voor workshops, volwasseneneducatie en/of human library);
- Herinrichting van het singelpark, inclusief boardwalk rondom de singel;
- Realisatie van een gecombineerde ruimte met een hang-out/ontmoetingsplek voor jongeren en horeca (waarvan ongeveer 50% horeca) op het Bolwerk;
- Optimalisatie verkeerskundige situatie;
- Een knip voor doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen de Nieuwstraat en de Plantsoengracht.

Subsidieaanvraag

Voor de realisatie van het voorkeursprogramma heeft het college een subsidieaanvraag impulsaanpak winkelgebieden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Deze subsidie sluit goed aan bij de ambities van het programma Binnenstad en kan bijdragen aan de realisatie door dekking van de gemeentelijke investeringen. U bent hierover door middel van twee raadsmemo's op 24 april 2024 (1597702) en op 26 juni (1598922) geïnformeerd. Inmiddels is duidelijk geworden dat een besluit over de toekenning van de subsidie pas wordt verwacht in januari 2025. In de financiële verkenning (bijlage 1) is daarom een scenario opgenomen waarin de subsidie wordt toegekend en een scenario voor wanneer de subsidie onverhoopt niet worden toegekend.

Meetbare doelstellingen:

Einddoelstelling is het transformeren van het projectgebied naar een aantrekkelijke, attractieve en herkenbare plek die past bij Purmerend en haar binnenstad. De hieronder liggende doelen zijn:

- Leefbaarheid vergroten door (gratis) ontmoeten te faciliteren, door te voorzien in een plek voor jongeren en door geparkeerde auto's meer uit het zicht te halen op de Schapenmarkt;
- Aantrekkelijkheid van de Binnenstad vergroten met als gevolg vermindering van de leegstand;
- Hogere bezoekersaantallen in de binnenstad;
- Het creëren van een herkenbare plek dat past bij Purmerend;
- Respect voor historische waarden en het versterken van de zichtbaarheid van het Bolwerk en de singelstructuur;
- Versterken van de parkeermogelijkheid;
- Een goed bereikbare binnenstad (voetganger, fiets en auto);
- Het goed aansluiten op elkaar en verbinden van de Schapenmarkt, Bolwerk en de aangrenzende singel.

De eerstvolgende stap om deze einddoelstelling te behalen is:

- Een verkenning en voorbereiding van de invulling van het maatschappelijk / commercieel vastgoed inclusief hotel met longstay;
- Het voorbereiding en uitwerken van een tender voor het maken van een integraal ontwerp van het plangebied;
- Het verder uitwerken van het voorkeursprogramma naar een grondexploitatie.

Financiële consequenties:

In bijlage 1 is indicatief een eerste financiële verkenning opgenomen, gebaseerd op het door de raad vast te stellen voorkeursprogramma. Hierin treft u de investeringen aan, bestaande uit de inbrengwaarde van de aangekochte percelen aan de Nieuwstraat en Plantsoenstraat, de kosten voor het bouwrijp maken en de kosten voor woonrijp maken. Het betreft een grote investering waarbij hoge kosten zijn verbonden aan het woonrijp maken. Met name de realisatie van het dakplein en de bijbehorende inrichting daarvan vraagt om investeringen die niet of niet geheel vanuit de aangevraagde subsidie of grondexploitatie gedekt kunnen worden. De gemeenteraad wordt

Registratienummer: 1602904

Onderwerp: Project ontwikkeling Schapenmarkt

gevraagd om kennis te nemen van de voorgestelde dekking van de investeringen, inclusief de effecten voor de gemeentelijke parkeerexploitatie.

In het oorspronkelijke proces zou in dit stadium duidelijk zijn of de gemeente wel of geen aanspraak kan maken op de subsidie impulsaanpak winkelgebieden. Het Rijk heeft echter aangegeven meer tijd nodig te hebben voor de beoordeling gelet op de grote hoeveelheid aanvragen. Daarom is in de financiële verkenning zowel een dekkingsvoorstel opgenomen waarin rekening wordt gehouden met een verleende subsidie impulsaanpak winkelgebieden als een mogelijk alternatief waarbij deze subsidie niet wordt verstrekt. Mocht het tweede scenario aan de orde zijn dan vindt een integrale afweging hiervan plaats bij voorjaarsnota. Tot slot zijn in de financiële verkenning de financiële risico's op een rij gezet.

Het college vindt het belangrijk om voortgang te behouden op het project en stelt daarom voor nu in te stemmen met het voorkeursprogramma en bijbehorend ambitiedocument en het college opdracht te geven dit verder uit te werken om uiteindelijk te komen tot een voorstel voor het openen van een grondexploitatie. Om dit te kunnen doen vraagt het college uw raad om het eerder verstrekte voorbereidingskrediet met €186.000 op te hogen zodat de hiermee gemoeide kosten ook gedekt zijn. Het volledige voorbereidingskrediet wordt te zijner tijd ten laste gebracht van de nog te openen (de nu voorgenomen) grondexploitatie.

Privacy / geheimhouding:

Het project verkeert nog in de haalbaarheidsfase. Dit betekent dat alle planonderdelen nog moeten worden aanbesteed en de gronden nog moeten worden verkocht. Om het financieel en economisch belang van de gemeente hierbij niet te schaden is door het college geheimhouding opgelegd op de financiële verkenning zoals opgenomen in bijlage 1. De geheimhouding wordt opgelegd zodat de gemaakte inschattingen niet openbaar inzichtelijk worden voor bijvoorbeeld aannemers die de bouw- en woonrijp werkzaamheden moeten uitvoeren. Deze geheimhouding kan door de raad worden opgeheven vanaf het moment van het beëindigen van de grondexploitatie. Voorgesteld wordt om hiertoe te besluiten.

Communicatie

Het voorkeursprogramma is vanuit het programma binnenstad tot stand gekomen. Bij het programma Binnenstad hebben meer dan 7.200 deelnemers meegedacht. De verfijning voor de Schapenmarkt is gedaan met vertegenwoordigers van de ondernemers van de binnenstad en ondernemers en andere betrokkenen uit de directe omgeving. Het college heeft verschillende scenario's voor een programma op de Schapenmarkt besproken en deze gepresenteerd aan de binnenstadondernemers en vertegenwoordigers van de BIZ. Het nu voorgestelde voorlopige programma had in de participatie de brede voorkeur en is daarom nu aan u voorgelegd.

Bij de start van de ontwerpfasen zet het college het participatietraject voort, zodat betrokkenen (waaronder ondernemers, bewoners en eigenaren) input kunnen geven op het concept-ontwerp van het totale projectgebied, bestaand uit het geprogrammeerde vastgoed, het groene dakplein, de openbare ruimte van de Schapenmarkt op maaiveld, het Bolwerk en de Singel.

Duurzaamheid:

Duurzaamheidsambities zijn onderdeel van de opgave. Zo wordt ingezet op vergroening, verduurzaming en transformeerbaarheid in de toekomst, aansluitend op de ambities van het programma binnenstad. In het vervolgttraject wordt als richtlijn het gemeentelijk handboek 'Natuurinclusief bouwen en ontwerpen' meegegeven.

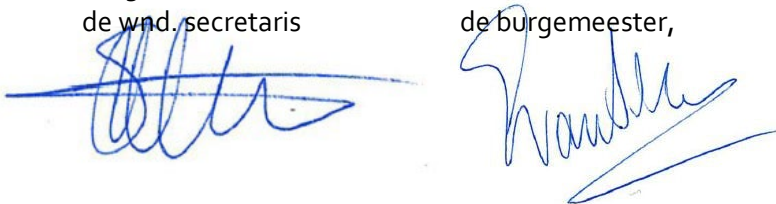
Monitoring/evaluatie:

De voorgestelde dekking van de benodigde investeringen in de financiële verkenning, inclusief de effecten op de gemeentelijke parkeerexploitatie, wordt meegenomen in het vervolg en maakt onderdeel uit van de afwegingen bij de opstelling van de voorjaarsnota en de investeringsagenda. Parallel hieraan (zodra duidelijkheid aanwezig is over de subsidie en de gevolgen van de knip) komt het college na afronding van de haalbaarheidsfase terug met een voorstel voor het openen van een grondexploitatie.

Voorstel:

1. Het voorkeursprogramma vast te stellen inclusief het bijbehorende ambitiedocument;
2. Kennis te nemen van de financiële verkenning en de voorgestelde dekking van de benodigde investeringen;
3. Het college opdracht te geven voor het verder uitwerken van dit voorkeursprogramma en daarbij te komen tot een voorstel voor het openen van een grondexploitatie;
4. Het eerder verstrekte voorbereidingskrediet voor uitvoering van de haalbaarheidsfase en het voorbereiden van de grondexploitatie van €364.000 (raadsbesluit 1576060) op te hogen naar €550.000, dit ten behoeve van het afronden van de haalbaarheidsfase;
5. De geheimhouding op de financiële verkenning voorkeursprogramma Schapenmarkt, zoals opgenomen in bijlage 1, op te heffen vanaf het moment dat de grondexploitatie wordt beëindigd.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de wnd. secretaris de burgemeester,



Bijlage(n):

1. GEHEIM Financiële verkenning voorkeursprogramma Schapenmarkt
2. Voorkeursprogramma Schapenmarkt
3. Ambitiedocument Schapenmarkt
4. Scenario's voor de Schapenmarkt
5. Marketing Landscape Schapenmarkt

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 oktober 2024,

B E S L U I T:

1. Het voorkeursprogramma vast te stellen inclusief het bijbehorende ambitiedocument;
2. Kennis te nemen van de financiële verkenning en de voorgestelde dekking van de benodigde investeringen;
3. Het college opdracht te geven voor het verder uitwerken van dit voorkeursprogramma en daarbij te komen tot een voorstel voor het openen van een grondexploitatie;
4. Het eerder verstrekte voorbereidingskrediet voor uitvoering van de haalbaarheidsfase en het voorbereiden van de grondexploitatie van €364.000 (raadsbesluit 1576060) op te hogen naar €550.000, dit ten behoeve van het afronden van de haalbaarheidsfase;
5. De geheimhouding op de financiële verkenning voorkeursprogramma Schapenmarkt, zoals opgenomen in bijlage 1, op te heffen vanaf het moment dat de grondexploitatie wordt beëindigd.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 28 november 2024
de griffier, de voorzitter,