

In uw brief d.d.19.07.2012 vraagt u ons de door ons beoogde aanpak en onze organisatie te verduidelijken. Met het oog hierop hebben wij bijgaand boekwerk opgesteld. Op 19 september geven wij graag een korte toelichting en er zullen een aantal betrokkenen aanwezig zijn om uw vragen te beantwoorden. De tekeningen zijn op een kadastrale ondergrond gebaseerd en zijn digitaal beschikbaar.

Met de presentatie verwachten we dat duidelijk is dat het handelt om een serieus te nemen initiatief. Een initiatief dat ook als zodanig door de gemeente zou moeten beantwoord worden met een mandaat om de plannen uit te werken en te concretiseren. De deelnemende disciplines die door de VOF reeds ingeschakeld, of zoals METRUM voor de economische onderbouwing, staan in de startblokken in afwachting van een beslissing. De urgentie hierbij is groot.

Bij het concept spelen de volgende punten:

- Het concept voorziet in twee uitgangspunten voor de verbinding tussen de Beek- en Hoogstraat d.m.v. een hoogwaardige winkelpromenade. Het handelt uitdrukkelijk om uitgangspunten die in de onderling overleg kunnen worden geconcretiseerd.
- Bij beide concepten geldt een verschuiving van de scheidingslijn tussen de plangebieden A. en B. Met deze verschuiving komt de lijn te liggen op het centrale lift- en trapblok van het gemeentehuis, ter hoogte van Hegstraat 17. Dit blok is de constructieve kern van het gebouw en deelt het gebouw in twee delen die los van elkaar gewijzigd kunnen worden (b.v. de vloer van de begane grond tot straatniveau verlagen of slopen). Het gebied A. wordt hierbij verruimd waardoor de nieuwe passage tweezijdig bewinkeld kan worden. Dit is een essentiële voorwaarde voor een succesvolle passage. De opschuiving van de scheidingslijn biedt ook de mogelijkheid voor een alternatieve routing van de passage waardoor deze op de Oelemarkt (t.o. de waterpomp) zou kunnen uitmonden. Wij hebben dit alternatief in onze documentatie opgenomen, maar het vraagt om nader overleg met gemeente en eigenaren in het Oelemarkt gebied. De verlenging van de passage biedt voordelen (verlenging van de winkelloop in de Hoogstraat) maar bij gebrek aan 'trekkracht' en kwaliteit kan dit als nadeel werken. Volgens de (u bekende) oorspronkelijke visie zou de passage door Colada en Lako op de Hoogstraat uitmonden. (Op het voorblad van het boekwerk ziet u een architectonische impressie hoe dit vormgegeven kan worden zonder de straatwand geweld aan te doen)
- In goed overleg met Bouwinvest, eigenaar van de Muntpassage, is besloten de toegang van de nieuwe passage recht tegenover de ingang van de Muntpassage te positioneren. Hierdoor loopt de passage door het huidige infocentrum en de centrale hal van het gemeentehuis. Een integrale afstemming tussen de twee complexen is een absolute voorwaarde voor een positieve opstelling van Bouwinvest en brengt haar mogelijke deelname als belegger ook dichterbij. Andere winkelruimten (waaronder trekkers van een groter formaat) zullen zittende ondernemers of eigenaren voor hun rekening nemen.

Het overleg zou wat ons betreft concreet kunnen uitmonden in de navolgende doelstellingen en agendapunten:

- A. Het uitwerken van een structuurvisie (als voorloper van een bestemmingsplan) om aan de participanten planologische zekerheid te kunnen bieden. Hierbij kunnen de in de concept-bestuursopdracht aangegeven stedenbouwkundige parameters als leidraad dienen zolang aangevuld met andere kwaliteitseisen. Hierbij zal over de distributieplanologische aspecten

ten consensus bereikt moeten worden. Het concept van een bestemmingsplan zal in het kader van een concrete vergunningsprocedure door ons aan u voorgelegd worden.

- B. Het opstellen van een integraal financieel plan (haalbaarheidsanalyse) voor zowel de publieke ruimten als voor gebouwen die door de gemeente als eigenaar ingebracht zullen worden. Het handelt hierbij om een gedeelte van het gemeentehuis, gedeelte van de garage en 4 woningen in eigendom van de gemeente. Vijf panden in de Hegstraat zijn in particuliere eigendom die bij de ontwikkeling betrokken moeten worden (aankoop of ruil). De realiseringkosten van de nieuwe gebouwen zal bij de bepaling van de grondwaarde mede betrokken moeten worden.
- C. een realiserings-overeenkomst zowel tussen de vof en de gemeente als participanten met de vof en onderling. Wie wordt de eigenaar van de passage, de parkeerplaatsen op het p-dek, uitvoering van de aanpassing van de infrastructuur zullen hier onderdeel van moeten zijn.
- D. De concrete publiekrechtelijke marsroute zoals de aanvraag omgevingsvergunning voor bouw en verbouw door (toekomstige) eigenaren, aanpassing bestemmingsplan etc.

Bovenstaande punten hangen nauw met elkaar samen. A is voor de private partijen van groot belang en B vanzelfsprekend voor de gemeente. Zonder A en B komt een overeenkomst zoals bedoeld in C ook niet van de grond. Het is duidelijk dat een overeenkomst als gevolg hiervan in een impasse blijft zitten.

Wij hebben breed overleg gevoerd met direct of indirect betrokken partijen zowel in het gebied A. als in B. en de reacties alsmede de bereidheid tot medewerking rechtvaardigen de hoop dat deze presentatie een doorbraak oplevert.

Mr.Ivo Sigmond namens de v.o.f. Bypass Beekstraat