

Raadsvoorstel

Onderwerp	: 00 Ontwikkeling Asdonck Beuningen	Raadsvergadering	: 24 september 2019
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	:
Registratienummer	: bb19.00182	Datum	: 10 september 2019
Registratiecode	: *bb19.00182*	Commissie 2	:
Auteur	: Jan van Rooijen	Datum	:
Status	: Beperkt openbaar	B&W-vergadering	: 9 juli 2019
Persgesprek	: 10 juli 2019	Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein

Samenvatting

Het in 2017 aan de commissie Ruimte gepresenteerde stedenbouwkundig plan voor het Asdonck terrein is doorontwikkeld met in acht neming van de aangescherpte randvoorwaarden. Deze aangescherpte randvoorwaarden zijn op 29 maart 2019 met de commissie Ruimte gedeeld. Het voorliggende plan voldoet aan alle randvoorwaarden en onderzoeken wijzen uit dat realisatie van het plan mogelijk is. De randvoorwaarden, het stedenbouwkundig plan, de onderzoeken en de GREX zijn als bijlage bijgevoegd.

Besluit om

1. Akkoord te gaan met het stedenbouwkundig plan en deze vast te stellen;
2. Akkoord te gaan met de bijgevoegde GREX en deze middelen beschikbaar te stellen;
3. Akkoord te gaan met de voorgestelde ontwikkelstrategie.

Inleiding

Stedenbouwkundig plan:

Op 25 april 2017 heeft het college besloten de ontwikkeling van het Asdonck terrein in Beuningen op te starten (BW17.00247). In navolging van dit besluit is aan twee lokale architecten gevraagd een stedenbouwkundig ontwerp te maken voor de ontwikkeling van dit terrein. 7 november 2017 is dit plan aan de commissie Ruimte gepresenteerd, 7 december 2017 is door de commissie Ruimte input gegeven op het gepresenteerde ontwerp.

In de zomer van 2018 is het plan opgepakt voor verdere uitwerking. Voor een voorspoedige aanpak van het project was detaillering van de randvoorwaarden noodzakelijk. In oktober 2018 is richting opgehaald bij het college met betrekking tot drie hoofdzaken:

- Definitieve vaststelling plangrenzen;
- Keuzes met betrekking tot het evenementen terrein;
- Gewenste minimale opbrengst van de ontwikkeling Asdonck.

Aan de hand van deze richting en de input afkomstig uit de commissie Ruimte heeft een verdere detaillering van de randvoorwaarden plaatsgevonden (BW19.00064).

Tijdens de commissievergadering van 26 maart 2019 zijn de aangescherpte randvoorwaarden met de commissie gedeeld. De wethouder heeft aangegeven het plan verder te ontwikkelen en in september 2019 een compleet plan aan de raad voor te leggen. Het voorliggende stedenbouwkundig plan is een doorontwikkeling van het aan u in november 2017 gepresenteerde plan. De doorontwikkeling heeft plaatsgevonden in de geest van het oorspronkelijke plan met in achtneming van de aangescherpte randvoorwaarden.

Het deelgebied aan de Schoolstraat nemen we niet mee in deze planontwikkeling. Er is na onderzoek op dit moment geen draagvlak van de aan het pleintje gevestigde bedrijven en/of eigenaren. Een separate ontwikkeling is te klein om een positieve financiële bijdrage te kunnen leveren aan het totaalplan. Hiermee is een ontwikkeling niet van de baan, een gezamenlijke ontwikkeling op termijn behoort nog altijd tot de mogelijkheden. Wel liggen er kansen, binnen de bestaande contouren, een klein paviljoen met horecabestemming te ontwikkelen.

Het gebied ten zuiden van de Van Heemstraweg is gezien het karakter van het gebied beperkt meegenomen in het plan. Een versterking van de routing vanuit het centrum en een versterking van de groene structuur in combinatie met de groene structuur aan de noordkant van de Van Heemstraweg maken het totaalplan compleet. Het parkeren in "groene parkeerkoers" is bewust niet meegenomen om het open karakter van het gebied niet te verstoren. Wel wordt het parkeren beperkt geoptimaliseerd.

Ontwikkelstrategie:

Het voorliggende stedenbouwkundig plan is dusdanig ver uitgewerkt dat input en creativiteit van de markt in deze niet gewenst is. Ook ligt er een visie op de inrichting van het openbaar gebied gekoppeld aan dit stedenbouwkundig plan. Dit als basis voor de ontwikkelstrategie sluit een aantal ontwikkelmogelijkheden uit. Het voorstel is dan ook om de ontwikkeling van het openbaar gebied zelf ter hand te nemen maar de ontwikkeling van de appartementencomplexen in de markt te zetten. Een openbare procedure is hiervoor de beste keuze. Het zelf ontwikkelen van het openbaar gebied geeft als kans het gebied rond de Kloosterstraat en de bioscoop integraal op te pakken. Hiermee kunnen de parkeerproblemen op de Kloosterstraat, rond de bioscoop, maar ook de extra overloop voor het centrum vroeg in het project gerealiseerd worden. Het plan krijgt daarmee een eerste kwaliteitsimpuls. De benodigde personele capaciteit voor de begeleiding inrichten openbaar gebied is binnen de organisatie aanwezig.

Beoogd effect

Te komen tot een gedragen stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het Adonck terrein binnen de gestelde randvoorwaarden. Het einddoel is het realiseren van woningbouw op het Asdonck terrein passend binnen de woningbouwbehoefte van Beuningen.

Argumenten

1. Het terrein vraagt al lang om een ontwikkeling

Behoudens het tweejaarlijks evenement Beuningen on Ice en een half verharde parkeergelegenheid heeft het terrein al jaren geen functie. Nu is de tijd rijp dit plan te ontwikkelen. Het terrein is gelegen aan de Van Heemstraweg en is beeldbepalend voor passanten en inwoners van Beuningen. Met de nieuwe inrichting wordt het Asdonck terrein het "visitekaartje" voor de entree van Beuningen.

2. Beuningen On Ice past binnen het stedenbouwkundig plan

Het evenement Beuningen On Ice is in overleg met de betrokkenen ingepast in het stedenbouwkundig plan. Ook de eventuele (in overleg beperkte)uitbereiding van de schaatsbaan past binnen het plan.

3. Hoeveelheid woningen past binnen de vraag naar woningen in Beuningen

De markttoets door STEC wijst uit dat het plan (in combinatie met de huidige planvoorraad) past binnen de woningbehoefte in Beuningen (zie bijlage4).

4. Er is vraag naar woningen in dit segment

Stec adviseert op het Asdonck terrein een combinatie van koop en vrije sector huur appartementen. Stec adviseert 20 tot 25 woningen per jaar op de markt te brengen op het Asdonck terrein. Of deze gefaseerde aanleg die prima te realiseren is in de drie verschillende appartementencomplexen, noodzakelijks is zal gelet op de "boost" in de woningmarkt, de praktijk ons leren.

5. De ontwikkeling Schoolstraat niet of beperkt meenemen in het plan

De ontwikkeling aan de Schoolstraat levert geen positief resultaat aan het gehele plan. Dit omdat de infrastructurele ingreep behoorlijk fors is. Ook schermt deze ontwikkeling de bestaande bebouwing/bedrijvigheid af. Wel is een klein paviljoen met horecabestemming mogelijk in de groene ruimte voor de bestaande bebouwing. Voorwaarde is wel dat deze een open karakter heeft waardoor de huidige bebouwing niet of beperkt wordt afgeschermd. Deze is niet in de GREX opgenomen.

6. Het parkeren in de Kloosterstraat wordt geoptimaliseerd

Door enkele aanpassingen in de Kloosterstraat wordt het parkeren geoptimaliseerd. Door het plaatsen van een wand in de bestaande sloot wordt ruimte gecreëerd om parkeren in vakken te realiseren. Ook wordt de vroegere bomenstructuur opnieuw aangebracht waardoor het oude karakter van de Kloosterstraat hersteld wordt. De kosten hiervoor zijn in de GREX opgenomen.

7. Het openbaar gebied in eigen beheer aanleggen

Het plan stedenbouwkundig is zo ver uitgewerkt dat de creativiteit uit de markt niet gewenst is. Het zelf inrichten van het openbaar gebied geeft de kans om onafhankelijk van de bouw van de appartementen het gebied rond de bioscoop en de Kloosterstraat integraal op te pakken. Hiermee kunnen de

parkeerproblemen op de Kloosterstraat en rond de bioscoop, maar ook de extra overloop voor het centrum vroeg in het project gerealiseerd worden. Het plan krijgt daarmee al snel een eerste kwaliteitsimpuls.

Kanttekeningen

- 1. De locatie is in beeld geweest als locatie voor algemene voorzieningen*
De locatie Asdonck is in beeld geweest om te dienen als ontwikkellocatie voor een MFA, sporthal, zwembad of combinatie van allen. De locatie Asdonck is een potentiële verdienlocatie, waarvan de opbrengst gebruikt zal worden om de financiële positie van de gemeente Beuningen te versterken. Hierin past alleen woningbouw. De afgelopen jaren zijn er flinke investeringen gedaan aan de bestaande voorzieningen als de Tinnegieter (€ 609.000,-) en de Lège Polder (€ 326.385,-) om deze weer op het juiste niveau te brengen. Ook de bibliotheek heeft een plaats gekregen in de Lège Polder. Tijdens de renovatie van de Tinnegieter is een flink pakket aan duurzaamheidsmaatregelen gerealiseerd. De investering in beide voorzieningen heeft geleid tot voorzieningen die voor de komende 15 jaar op hun taak zijn toegerust. Het nu verplaatsen van deze voorzieningen zou kapitaalsvernietiging zijn.
- 2. De kans op archeologische vondsten is groot*
Oude kaarten geven aan dat de kans op archeologische vondsten op het Asdonck terrein groot is. Ook bij de aanleg van de bioscoop zijn veel archeologische vondsten gedaan. In de GREX (bijlage 3) is een substantieel bedrag opgenomen voor onderzoek en eventuele opgravingen. Ook is het plan doorgenomen met de regioarcheoloog die zich kan vinden in de gekozen opzet.
- 3. Er is een boomgaard met spuitcirkel in de omgeving aanwezig*
Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen van de spuitcirkel aan de noordkant van het Asdonck terrein. Het onderzoek geeft aan dat mits de juiste maatregelen worden getroffen de spuitcirkel geen belemmering is voor de realisatie van de appartementen (bijlage 6). Verder onderzoek is noodzakelijk om de juiste maatregel te bepalen.
- 4. Bouwen langs de Van Heemstraweg kan geluidsproblemen opleveren*
Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het geluid van de Van Heemstraweg voor de nieuw te realiseren appartementen op het Asdonck terrein. Het onderzoek geeft aan dat mits de juiste maatregelen worden getroffen geluid geen belemmering is voor de realisatie van de appartementen (bijlage 5).
- 5. Er wordt niet sociaal gebouwd op het Asdonckterrein*
Gekozen is om geen sociale woningbouw te realiseren op het Asdonckterrein. De locatie is uitermate geschikt voor de ontwikkeling van een onderscheidend woonproduct bestaande uit een combinatie van levensloop bestendige koop en vrije sector huurappartementen. Dit komt de opbrengstpotentie en dus haalbaarheid van het project ten goede.

Financiën

Alle randvoorwaarden en de vertaling daarvan in het stedenbouwkundig plan zijn verwerkt in een financieel document, de grondexploitatie (GREX). De GREX sluit positief conform de eerder genoemde randvoorwaarde. Bijgevoegd de GREX (bijlage 3).

Tijdspad

Na goedkeuring door de raad wordt de uitvraag voor de realisatie van de appartementen opgemaakt. Dit ter voorbereiding van de aanbesteding. Gelijktijdig starten we met de voorbereidingen voor het bestemmingsplan, het uitzetten van onderzoeken en de vervolgacties komende uit de onderzoeken. In de GREX staat het tijdspad van de verkoop van de gronden benoemd.

Duurzaamheid

De te realiseren woningen sluiten aan bij de doelen in de vastgestelde Energievisie (Energiek Beuningen 2040) en het duurzaamheidsbeleid. Bij het ontwikkelen van de nieuwbouw wordt er duurzaam en klimaatvriendelijk gebouwd. Concreet betekent dit dat de huizen niet op het gasnet worden aangesloten maar duurzame warmtebronnen worden gebruikt. Daarnaast worden het nul-op-de-meter woningen die een

gezond binnenklimaat hebben. De woningen moeten hierdoor voldoen aan de BENG-eisen die vanaf 2020 voor nieuwbouw ingaan. Voor de bouwmaterialen is het streven waar mogelijk, circulaire materialen te gebruiken. De grondstoffen moeten later weer ergens anders voor gebruikt kunnen worden. De gebruikskwaliteit voor zowel ontwikkelaar als woningbezitter wordt hierdoor beter. De waarde en bestendigheid van de woningen worden hiermee ook verbeterd.

Communicatie

Na vaststelling van het plan maken wij een inventarisatieronde bij de omwonenden om te de plannen toe te lichten. Uit deze gesprekken komen wellicht items waarmee we bij het concretiseren van de plannen rekening kunnen houden. Verder willen wij de inwoners via de gebruikelijke kanalen informeren over de plannen.

Evaluatie

Via de kwartaalrapportages grondbedrijf informeren wij de verantwoordelijk wethouder over de voortgang, de kwaliteit en de financiële situatie van het project. De raad wordt hierover jaarlijks geïnformeerd of direct bij grote wijzigingen.

Bijlagen

1. B&W voorstel randvoorwaarden ontwikkeling Asdonck; BW19.00064
2. Randvoorwaarden ontwikkeling Asdonck; INT19.0133
3. GREX ontwikkeling Asdonck (**NIET OPENBAAR**); AT19001682
4. Rapport Stec (**NIET OPENBAAR**); AT19001683
5. Akoestisch onderzoek; AT19001684
6. Juridische studie spuitzone (**NIET OPENBAAR**); AT19001685
7. Schetsontwerp Asdonck terrein (situatie totaalplan); AT19001686
8. Schetsontwerp Asdonck terrein (plattegronden appartementen); AT19001687

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d. 24/09/2019
Akkoord

de griffier,

de voorzitter,