meewerkend boxtel

Collegevoorstel

Zaaknummer: 1400045 Openbaar
Portefeuillehouder: Wim van der Zanden
Team: RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Besluit voorlopig ontwerp Maastrichtsestraat – Hobbendonkseweg inclusief parkeren

Samenvatting

Voor de locatie Maastrichtsestraat/Hobbendonkseweg wordt de mogelijkheid voor sociale woningbouw met JOOST onderzocht. In juni 2024 heeft het college besloten om een omgevingsdialoog te voeren en de financiële haalbaarheid te onderzoeken. Op 9 december 2024 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarna de reacties zijn verwerkt in een verslag. Op 8 april heeft het college besloten het verslag van de omgevingsdialoog vrij te geven.

Daarnaast heeft het college besloten de invulling van de parkeerplaatsen en de financiële haalbaarheid verder te onderzoeken en het voorkeursalternatief uit te werken tot een voorlopig ontwerp. Het voorlopig ontwerp dient ter besluitvorming voorgelegd te worden aan het college.

Naar aanleiding van het collegebesluit van 8 april jl. is het verslag van de omgevingsdialoog bezorgd bij de direct aanwonenden van het park. Het voorkeursalternatief is op gebouwniveau verder gebracht naar een voorlopig ontwerp. Voor de uitwerking van de parkeeropgave is onderzoek gedaan naar parkeren:

- in het park,
- (deels) bij de Wilgenbroek
- aan de Hobbendonkseweg.

Tevens is de financiële haalbaarheid van deze varianten onderzocht en zijn de functies in het park schetsmatig uitgewerkt.

Om de verdere planuitwerking en realisatie van het project mogelijk te maken, is het noodzakelijk een grondexploitatie voor het project Maastrichtsestraat- Hobbendonkseweg te openen. Hiervoor is een raadsbesluit vereist.

Voorstel college

Op basis van de uitwerking van het voorlopig ontwerp, de functies in het park en de parkeeropgave wordt het college geadviseerd te besluiten om:

1. In te stemmen met de uitwerking van het voorlopig ontwerp;
2. De parkeervraag van de woningbouwontwikkeling grotendeels in te vullen door gebruik te maken van het bestaande parkeerterrein bij de Wilgenbroek en de realisatie van extra parkeergelegenheid aan de Hobbendonkseweg;
3. De invulling van het openbaar gebied verder uit te werken als onderdeel van het voorlopig ontwerp;
4. Een koopovereenkomst voor te bereiden met JOOST;
5. De gemeenteraad voor te stellen om een grondexploitatie voor het project Maastrichtsestraat – Hobbendonkseweg te openen.

meewerkend boxtel

Collegevoorstel

Inleiding
Voor de locatie Maastrichtsestraat/Hobbendonkseweg wordt de mogelijkheid voor sociale woningbouw in samenwerking met woningcorporatie JOOST onderzocht. In juni 2024 is besloten een omgevingsdialoog te voeren en de financiële haalbaarheid te onderzoeken.

Op 9 december 2024 heeft de omgevingsdialoog plaatsgevonden, waarna de reacties zijn verwerkt in een verslag. Op 8 april heeft het college besloten dit verslag vrij te geven. Daarnaast is besloten de parkeeropgave, financiële haalbaarheid en het voorkeursalternatief verder uit te werken tot een voorlopig ontwerp. Dit voorlopig ontwerp wordt nu ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Het verslag van de omgevingsdialoog is naar aanleiding van het besluit van 8 april bezorgd bij de direct aanwonenden van het park. Het voorkeursalternatief is op gebouwniveau uitgewerkt. Voor de parkeeropgave is onderzoek gedaan naar parkeren in het park, (deels) bij de Wilgenbroek en aan de Hobbendonkseweg. De financiële haalbaarheid van deze varianten is beoordeeld en de functies in het park zijn schetsmatig uitgewerkt.

Beoogd resultaat
Met dit besluit wordt beoogd om duidelijkheid te creëren over de verdere ontwikkeling van de locatie Maastrichtsstraat/Hobbendonkseweg en de samenwerking met JOOST te borgen. Door in te stemmen met het voorlopig ontwerp ontstaat een concrete en gedeelde basis voor de uitwerking naar een definitief ontwerp. De keuze voor de parkeeroplossing bij de Wilgenbroek en de Hobbendonkseweg maakt het mogelijk om het plan ruimtelijk zorgvuldig in te passen terwijl de groene kwaliteiten van het park behouden blijven.

Daarnaast wordt met het verder uitwerken van het openbaar gebied een integrale en kwalitatieve inrichting van de buitenruimte voorbereid. Het informeren van de omgeving via een inloopavond draagt bij aan transparantie en het onderhouden van vertrouwen bij omwonenden. Tot slot zorgt het sluiten van een koopovereenkomst met JOOST voor duidelijkheid over verantwoordelijkheden, eigendom en verdere fasering, zodat de planontwikkeling op een zorgvuldige en voorspelbare manier kan worden voortgezet.

Argumenten
1.1 Het voorlopig ontwerp vormt een samenhangende en haalbare uitwerking
Het ontwerp bouwt voort op de eerder vastgestelde uitgangspunten en biedt een goede balans tussen stedenbouwkundige kwaliteit, groen, functies in het park en sociale woningbouw. De uitwerking op gebouwniveau geeft voldoende zekerheid voor vervolgbesluitvorming.

2.1 De parkeeroplossing bij de Wilgenbroek en Hobbendonkseweg is ruimtelijk en financieel het meest passend
Parkeren volledig in het park vereist veel ruimte en leidt tot aantasting van de groene structuur. De gekozen parkeeroplossing past ruimtelijk en biedt voldoende capaciteit voor de ontwikkeling en de parkeeropgave in het gebied. Hiermee wordt een goede uitwerking aan de parkeeropgave gegeven en is de ruimtelijke kwaliteit geborgd.

meewerkend boxtel

Collegevoorstel

2.2 Het parkeerterrein bij de Wilgenbroek wordt 's avonds nauwelijks gebruikt
Het bestaande parkeerterrein bij de Wilgenbroek wordt 's avonds en 's nachts nauwelijks tot niet gebruikt waarmee een substantieel deel van de totale parkeervraag van onderhavige woningbouwontwikkeling kan worden ingevuld door gebruik te maken van dit parkeerterrein.

3.1 Uitwerking van het openbaar gebied zorgt voor een integraal ontwerp
Door de inrichting van het park, het uitwerken van de parkeeropgave en groen mee te nemen in de volgende ontwerpfase blijft de besluitvorming integraal. Dit voorkomt losse deelbeslissingen en draagt bij aan een kwalitatief hoogwaardig ontwerp.

4.1 Een koopovereenkomst met JOOST is essentieel voor het vervolg van de planvorming
Hiermee worden wederzijdse verplichtingen vastgelegd en ontstaat zekerheid over grondtransacties en fasering. Dit is noodzakelijk om door te kunnen naar het definitief ontwerp en vergunningprocedures.

5.1 Financiele beheersing en transparantie
Het openen van een grondexploitatie is noodzakelijk om de kosten, opbrengsten en financiële risico\s van het project Maastrichtsestraat – Hobbendonkseweg inzichtelijk te maken en te beheersen. Hiermee kan het college de verdere planuitwerking en realisatie financieel verantwoord voorbereiden en kan de raad hierop sturen en controleren.

5.2 Het plan is op basis van het voorlopig ontwerp financieel haalbaar
De financiële haalbaarheid van het project Maastrichtsestraat – Hobbendonkseweg is onderzocht op basis van het voorlopig ontwerp en de verschillende parkeeroplossingen. Uit deze verkenning blijkt dat realisatie van sociale woningbouw in combinatie met parkeren bij de Wilgenbroek en de Hobbendonkseweg financieel haalbaar is, binnen nader vast te stellen kaders.

Kanttekeningen

1.1 Omwonenden blijven kritisch op parkeerdruk en groen
Hoewel de gekozen oplossing zorgvuldig is, kunnen zorgen blijven bestaan over verkeersdrukte en het behoud van groen. Duidelijke communicatie en visualisatie van de plannen zijn belangrijk.

2.1 Financiële haalbaarheid blijft afhankelijk van marktomstandigheden
Bouwkosten en rentestanden kunnen veranderen. Regelmatige actualisatie blijft vereist.

2.2 De aanleg van de parkeerplaatsen komt deels ten laste van de grondexploitatie en de IMOR-gelden
Voor de aanpassing van de Hobbendonkseweg, inclusief herinrichting van de openbare ruimte en de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen, is budget nodig van € 120.000,- . Dit bedrag wordt gedekt uit de IMOR-gelden (Investeringsbudget Openbare Ruimte). Naast deze investering wordt vanuit de grondexploitatie van de nieuwe appartementen een financiële bijdrage geleverd aan de toe te rekenen parkeerplaatsen. De opbrengst uit het project vloeit na afronding terug naar de IMOR-gelden. Hierdoor wordt een deel van de gemeentelijke investering gecompenseerd en blijft het investeringsbudget op termijn duurzaam inzetbaar.

3.1 Herinrichting Hobbendonkseweg kan tijdelijke hinder veroorzaken
Tijdens de uitvoering kan verkeersoverlast optreden. Tijdige communicatie en tijdelijke maatregelen zijn noodzakelijk.

meewerkend

Collegevoorstel

3.2 Nadere uitwerking van het openbaar gebied kan leiden tot aanvullende keuzes of kosten
Keuzes over inrichting, materiaalgebruik, groen en water kunnen financiële consequenties hebben.

4.1 Planning kan schuiven door afhankelijkheid van raadsbesluitvorming en onderhandelingen met JOOST
Een latere kredietbesluitvorming of aanvullende afstemming kan invloed hebben op de projecttermijnen.

5.1 Wijzigingen in ontwerp kunnen leiden tot aanpassing van de financiële uitgangspunten
De grondexploitatie wordt geopend op basis van het huidige voorlopig ontwerp. Wijzigingen in het ontwerp, uitkomsten van planologische procedures of ontwikkelingen in de markt kunnen leiden tot aanpassing van de financiële uitgangspunten en mogelijk tot aanvullende besluitvorming door college en raad.

Financiën

Met het openen van een grondexploitatie kunnen de kosten en opbrengsten die samenhangen met de planuitwerking, grondexploitatie, inrichting van het openbaar gebied, parkeervoorzieningen en eventuele opbrengsten uit grondverkoop of erfpacht transparant worden verantwoord. Het openen van de grondexploitatie brengt op dit moment nog geen directe financiële verplichtingen met zich mee, maar maakt het mogelijk om in een vervolgfase onderbouwde financiële besluiten te nemen. Het voorbereidingskrediet projectplan Maastrichtsestraat-Hobbendonkseweg van € 100.000,- is financieel in de grondexploitatie verwerkt.

Eventuele financiële risico’s, onder meer samenhangend met planologische procedures, kosten voor het openbaar gebied en marktomstandigheden, worden opgenomen in de grondexploitatie en periodiek gemonitord.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt de verdere uitwerking van het voorlopig ontwerp opgepakt in samenwerking met JOOST en de betrokken gemeentelijke afdelingen. De technische uitwerking van de aanpassing van de Hobbendonkseweg wordt gestart zodra de planologische procedure voor de ontwikkeling onherroepelijk is geworden. Hierbij worden het definitief ontwerp, de verkeerskundige inrichting en de planning geïntegreerd. De werkzaamheden in de openbare ruimte worden gecoördineerd met overige projecten en nutsvoorzieningen in het gebied om verstoring te beperken. Daarnaast wordt toegezien op een tijdige voorbereiding van de koopovereenkomst met JOOST, zodat de planologische en bouwkundige stappen in de juiste volgorde kunnen worden doorlopen.

Communicatie

De omgeving wordt geïnformeerd via een inloopavond. Bewoners ontvangen een uitnodiging voor een inloopavond waarbij een toelichting volgt op het voorlopig ontwerp, de parkeeroplossing, wat er met de reacties wel/niet is gedaan en de vervolgstappen.

meewerkend boxtel

Collegevoorstel

Bijlagen

1. VO Schetsplan
2. Memo scenario's parkeren
3. a. VO begane grond
   b. VO eerste verdieping
   c. VO tweede verdieping
   d. VO derde verdieping
   e. VO vierde verdieping
4. Functies park