

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum

18 juli 2023

Onderwerp

Scenario voor wonen, ontmoeten en sport in
Macharen.

Aantal bijlagen

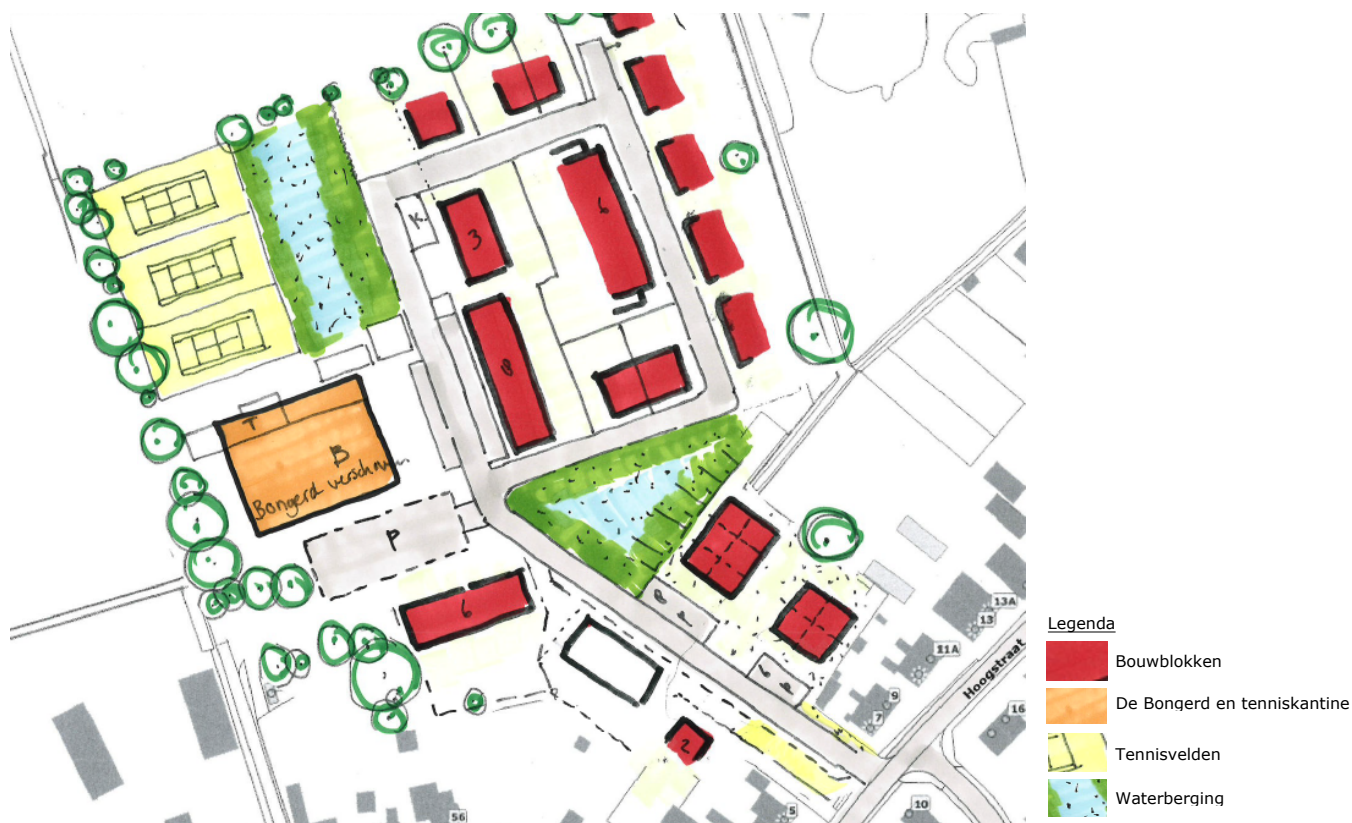
-

Wat adviseert het college te besluiten?

1. In te stemmen met het scenario gebiedsontwikkeling Macharen en het college opdracht te geven de integrale gebiedsuitwerking 'Scenario gebiedsontwikkeling Macharen' verder uit te werken.
2. In te stemmen met het verplaatsen en slopen van het gemeenschapshuis en het tenniscomplex voor de ontsluiting van de nieuwe wijk.
3. De financiële effecten van de hogere investeringslasten ad € 3.730.539,- voor de nieuwbouw van het gemeenschapshuis en verplaatsen van de tennisclub mee te nemen in de integrale afweging voor de programmabegroting 2024-2027.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

We zijn al langer bezig met een scenario voor een ontwikkeling met wonen, ontmoeten en sport in Macharen. De vraag naar woningbouw vanuit het dorp is de afgelopen jaren flink toegenomen. In samenspraak met het dorp is hard gewerkt om de plannen uit te werken. Het mogelijk maken van de woonbehoefte heeft onze prioriteit. Dat het plan integraal uitgewerkt is, met de andere voorzieningen, is een verrijking van het woningbouwplan. Dit draagt bij aan de toekomst van een dorp als Macharen. Met het dorp (de Kopgroep, werkgroep Ontmoeten en werkgroep Wonen en een vertegenwoordiging van de dorpsraad) hadden we eerder al een scenario 4a uitgewerkt. Helaas constateerden we belemmeringen voor dit scenario waardoor dit niet haalbaar bleek. In december 2022 ontving u hierover een raadsinformatiebrief. Wij vertelden toen ook dat we met het dorp aan een nieuw scenario werken. Dit is op hoofdlijnen afgerond en we leggen het gedragen voorkeursscenario aan u voor:



De komende tijd wordt de verkaveling en opzet voor de woningbouw verder uitgewerkt. Waar de bouwblokken precies komen, is afhankelijk van de uitkomst van een aantal onderzoeken.

Welk resultaat willen we bereiken?

Door een integrale aanpak en de uitwerking van het voorkeursscenario creëren we samenhang. Samenhang tussen het nieuwe sociale hart van Macharen met De Bongerd, de woningbouw en de sportvoorziening. Ook krijgt de nieuwe wijk een goede ontsluiting en wordt daarmee onderdeel van het dorp. Door deze integrale aanpak hebben wij een voor Macharen toekomstbestendige oplossing gevonden. Om dit plan onder de huidige wetgeving door te laten gaan, is het van belang om uiterlijk eind dit jaar het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Daarvoor is het nodig dat er nu een bestuurlijk besluit komt zodat dit scenario de komende maanden verder uitgewerkt kan worden.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*1.1 De vertegenwoordiging van het dorp Macharen staat achter deze ontwikkeling.*

Om de belangen van het dorp goed te behartigen is een "kopgroep" samengesteld. Deze bestaat uit leden van de werkgroep Ontmoeten, het bestuur van stichting Gemeenschapshuis De Bongerd, de werkgroep Wonen, het bestuur van de tennisvereniging en vertegenwoordiging vanuit de dorpsraad. De kopgroep heeft de gezamenlijke belangen en samenhang bewaakt en ondersteund in dit proces. De kopgroep stemt in met het nieuwe scenario.

1.2 In het scenario is woningbouw mogelijk.

Uitgangspunt is altijd geweest dat het mogelijk moet zijn om te bouwen op maat en schaal van de kern en op basis van een door het dorp zelf te benoemen woonbehoefte. Vanuit het dorp is in de beginfase een ontwikkelaar aangedragen die uiteindelijk de woningen gaat realiseren. Deze ontwikkelaar is, en blijft, tijdens het proces van de verdere uitwerking van het scenario betrokken. Met Mooiland gaan we daarnaast afspraken maken over ongeveer 10 sociale huurwoningen.

1.3 De woningbouwlocatie krijgt een volwaardige ontsluiting.

In eerste instantie gingen we ervan uit dat De Bongerd op zijn huidige plek blijft staan. Dit heeft echter consequenties voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie. De hoofdontsluiting moeten we dan via de Dorpsstraat realiseren (de oude toegang tot de voetbalvelden). Dit is een hele nauwe toegang voor een moderne woonwijk. Voor het woningbouwplan is echter ook een tweede ontsluiting en calamiteitenroute nodig. Deze moest dan via de Hoogstraat langs De Bongerd lopen. In de scenario-uitwerking is voor een andere en betere verkeerskundige oplossing gekozen. Een volwaardige hoofdontsluiting van het gebied loopt via de Hoogstraat

het gebied in. Via de oude toegang tot de voetbalvelden kan dan de ondergeschikte ontsluiting gerealiseerd worden.

1.4 Uit onderzoeken blijkt dat dit scenario haalbaar is.

Het eerder uitgewerkte scenario 4a was niet haalbaar omdat er onvoldoende ruimte was tussen de tennisbanen en woningen en onvoldoende ruimte voor water.

- We hadden scenario 4a laten toetsen door een akoestisch bureau. Deze constateerde dat de normen voor geluid bij de nieuwe en bestaande woningen werd overschreden. Het nieuwe scenario hebben we nu ook laten toetsen. Conclusie is dat dit scenario qua geluid haalbaar is.
- Daarnaast bleek uit het wateronderzoek dat er in scenario 4a onvoldoende ruimte was opgenomen voor water. Het nieuwe scenario heeft hiervoor voldoende ruimte.

2.1. In het scenario krijgt het gemeenschapshuis De Bongerd een nieuwe plek.

Eerder heeft u geld beschikbaar gesteld om het gemeenschapshuis De Bongerd te verbouwen. Het dorp Macharen heeft samen met ons een nieuw activiteitenprogramma en ontmoetingsplekken opgesteld voor het gemeenschapshuis. De Bongerd is het actieve dorpshart en de huiskamer van Macharen. Dit wil men in de toekomst zo behouden. De Bongerd heeft uitgewerkt hoe zij ontmoeten kunnen faciliteren en huisvesten. Het doel is een programma met activiteiten en ontmoetingsplekken voor jong en oud. Mét laagdrempelige ontmoeting en zorg en welzijn dicht bij huis, zodat kwetsbare inwoners langer thuis kunnen blijven wonen.

Door de oude Bongerd alleen te verbouwen kan niet voldaan worden aan het programma van eisen wat bij een dergelijke huiskamer hoort. In het nieuwe scenario 'Macharen' heeft het gemeenschapshuis daardoor een nieuwe plek gekregen nabij de hoofdontsluiting en de tennisvelden. Hiermee komt ook ruimte vrij om een volwaardige ontsluiting van het gebied te realiseren.

Het activiteitenprogramma Ontmoeten vindt zowel in als rondom het gemeenschapshuis plaats. Een terras, moestuin, jeu de boules en speeltoestellen voor kinderen maken onderdeel uit van het programma en zullen rondom het gemeenschapshuis gesitueerd worden.

2.2 Om het scenario mogelijk te maken verplaatsen we de tennisaccommodatie.

Om deze ontwikkeling, en dan met name de nieuwe ontsluiting, mogelijk te maken moet de tennisaccommodatie verplaatst worden. De drie bestaande tennisvelden worden verplaatst naar de hoek richting de Dorpenweg.

Tussen tennisvelden en De Bongerd en woningen moet een bepaalde afstand gehouden worden voor geluid dat van de tennisbanen afkomt. Door de tennisvelden in de hoek te situeren, ontstaat een zo optimaal mogelijke invulling van het gebied.

2.3 We investeren in de leefbaarheid van Macharen door één nieuw maatschappelijk gebouw te realiseren.

Bij de hoofdontsluiting en bij de tennisvelden is één gebouw beoogd. Hierin krijgen het gemeenschapshuis met multifunctionele zaal en kinderdagverblijf én de tenniskantine een plek. Door het gemeenschapshuis in de buurt van de tennisvelden te situeren, kan de tenniskantine ook in dit gebouw worden gerealiseerd. Ontmoeten en tennis hebben een eigen domein in het gebouw en delen voorzieningen zoals was- en kleedruimtes, vergaderzalen en de technische ruimte. De tenniskantine en ontmoetingsruimten in het gemeenschapshuis zijn met een flexibele wand gescheiden en kunnen bij grotere activiteiten aan elkaar worden gekoppeld. We creëren hiermee één multifunctionele accommodatie voor de maatschappelijke activiteiten in Macharen.

2.4 We behouden voorzieningen en creëren een levendig dorpshart

De voetbalclub van Macharen is al vertrokken naar Oijen. Ook de basisschool zal de komende jaren sluiten en naar Megen gaan. Dit betekent dat het dorpshuis en de tennisvereniging nog de enige voorzieningen in Macharen zijn die bijdragen aan de leefbaarheid. De inwoners van Macharen vinden het essentieel dat deze behouden blijven. Door dit plan maken we dat mogelijk en creëren we tegelijkertijd woningbouw zodat ook toekomstige generaties in Macharen kunnen blijven wonen en van de voorzieningen gebruik kunnen maken.

2.5 De leden van de tennisvereniging hebben tijdens de ALV ingestemd

De leden van de tennisvereniging moesten zich via de algemene ledenvergadering uitspreken over het nieuwe scenario. De ALV is op dinsdagavond 11 juli jl. geweest waarbij de leden zich positief hebben uitgesproken over de plannen.

3.1 Om het scenario mogelijk te maken is extra budget voor gemeenschapshuis De Bongerd nodig.

Eerder is budget beschikbaar gesteld voor het verbouwen van het gemeenschapshuis. De eerdere ramingen zijn verhoogd op basis van nieuwbouw.

De huidige ondergrond van het gemeenschapshuis is nodig om een ontsluitingsweg, parkeerplaatsen etc. te realiseren. De ondergrond van het gemeenschapshuis is in eigendom van de 'Stichting gemeenschapshuis De Bongerd'. Hierover moeten we afspraken maken,

omdat wij marktconform moeten handelen aangaande grondtransacties. Eventuele kosten worden in de grondexploitatie opgenomen. In de toekomst zullen wij de ondergrond van de nieuwe Bongerd niet terug verkopen aan de stichting, maar zullen wij een huurconstructie of erfpacht aangaan.

3.2 Voor het verplaatsen van de tennisaccommodatie is budget nodig.

Naast de tennisbanen heeft de tennisclub een nieuwe kantine, opslagruimte, kleedlokalen enz nodig. Deze ruimte voor tennis krijgt in het scenario een plek in en aan het maatschappelijke gebouw. Dit betekent dat het gebouw groter wordt. De ondergrond van de tennisopstallen (kantine, opslagruimte en tennisvelden) blijft eigendom van de gemeente. Deze tennisopstallen worden in de nieuwe situatie weer eigendom van de tennisvereniging. Dit regelen we met een huurafhankelijk recht van opstal.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1. Het gemeenschapshuis en de tennisvereniging hebben nu een eigen accommodatie en gaan in het nieuwe scenario samenwerken. Beiden hebben de intentie om hierover afspraken te maken. Wij helpen ze daarbij. Dit pakken we op bij de verdere planuitwerking.
2. Als u besluit om budgetten beschikbaar te stellen moet het scenario uitgewerkt worden in een bestemmingsplan en bouwplannen. Ook daarvoor moeten er allerlei onderzoeken uitgevoerd worden. Uit deze onderzoeken kunnen nog zaken blijken waarop wij nu nog geen zicht hebben. Op basis van de huidige kennis gaan wij er echter vanuit dat het scenario zoals nu voorligt haalbaar is.

Waar moeten we rekening mee houden?*a. Financiën*

De investeringsraming komt uit op een extra bedrag van € 2.880.539,- (inclusief btw) voor het gemeenschapshuis. De oorspronkelijke raming uit 2018 van het gemeenschapshuis in het MIP van € 1.554.000,- was op basis van een renovatie van het huidige gemeenschapshuis, zonder 'Thuis in de buurt' en zonder duurzaamheidsmaatregelen. Ook zijn de kostenstijgingen van bijvoorbeeld materialen meegenomen in het nieuwe bedrag en is rekening gehouden met extra inrichtingskosten. In totaal is voor het gemeenschapshuis een investering benodigd van € 4.380.539.

Daarnaast is een extra investering nodig voor de verplaatsing van de tennisaccommodatie van € 850.000,-. De drie bestaande tennisbanen en het clubgebouw moeten in dit scenario worden verplaatst. Voor het aanleggen van nieuwe tennisbanen is een bedrag van € 321.000,- geraamd. Voor de nieuwbouw van het clubgebouw is een bedrag van € 529.000,- geraamd.

Bij de programmabegroting 2024-2027 dient hiervoor een integrale afweging te worden gemaakt.

De kosten en opbrengsten voor wonen, openbaar gebied etc. worden in de grondexploitatie opgenomen. Hierover wordt later separate besluitvorming voorgelegd.

b. Communicatie

Bij de uitwerking van het scenario is de kopgroep betrokken geweest. De inwoners van het dorp gaan we informeren over het gekozen scenario en de verder uitwerking.

c. Uitvoering

Het scenario werken we verder uit tot een stedenbouwkundig ontwerp. Het scenario en het stedenbouwkundig plan zijn de basis voor de projecten woningbouw, gemeenschapshuis en tennisclub met de bijbehorende voorzieningen.

d. Overlegd met

Het scenario stelden wij samen met de dorpsbewoners op. Vanuit het dorp is een kopgroep samengesteld die een leidende en verbindende rol speelt in en voor het dorp. Intern is overleg gevoerd met de afdelingen VB-VM, RO, F&C en PB.

Samenvatting

Met de inwoners van Macharen zijn we een scenario uit aan het werken voor een ontwikkeling met wonen, ontmoeten en sport. Met het dorp hadden we scenario 4a uitgewerkt. Helaas constateerden we belemmeringen voor dit scenario waardoor deze niet haalbaar is. Daarop zijn we een nieuw scenario gaan uitwerken. Dit nieuwe scenario is nu uitgewerkt. Hierin worden de tennisbanen verplaatst naar de hoek richting Dorpenweg. Tussen de tennisbanen en de bestaande woningen komt het multifunctionele gemeenschapshuis en tenniskantine te liggen. Tussen de tennisbanen en nieuwbouwwoningen is een waterplas voorzien. Deze waterplas vangt het water op van de extra verharding.