

Onderwerp

Scenariovoorstellen integrale aanpak Macharen

Datum	16-11-2021	Naam en telefoon	Maarten van den Nieuwenhof,
Afdeling	Projectenbureau		Annemieke Verstraten, Jessie van de Kruis
		Portefeuillehouder	Frank den Brok, Johan van der Schoot, Kees van Geffen

Advies

1. In te stemmen met het verder uitwerken van scenario 4a gericht op een integrale aanpak van verschillende ontwikkelingen in Macharen;
2. De raad te informeren over deze aanpak.

Aanleiding

Op dit moment lopen er verschillende ontwikkelingen in Macharen. Het project Wonen, de uitwerking van de realisatie van woningen op de voormalige voetbalvelden. Het project Ontmoeten, de verbouw of verplaatsing van gemeenschapshuis de Bongerd. Daarnaast speelt ook het mogelijke vertrek van Basisschool de Linde en de uitbreiding van de tennisclub. Aangezien deze projecten elkaar raken, is in opdracht van het college een integrale aanpak voor deze lopende projecten uitgewerkt. Deze integrale aanpak is om tot de juiste (locatie)scenario's en besluiten te komen voor:

- Realisatie van woningen op de voormalige voetbalvelden en mogelijkheid naar een ontsluitingsweg
- Het creëren van een sociaal hart door verbouw/verplaatsing van de Bongerd.
- De verbinding van de nieuwe wijk met het bestaande dorp
- Mogelijkheid om de tennisclub en de inrichting van buitenruimte mee te nemen

Hierbij is aandacht voor de toekomst eventueel vertrek van Basisschool de Linde.

Er is een kopgroep geformeerd vanuit de werkgroepen ontmoeten, stichting de Bongerd, werkgroep wonen, tennisclub en een vertegenwoordiger van de dorpsraad in Macharen die de gezamenlijke belangen en samenhang bewaakt en ondersteund in dit proces. Deze zijn met het dorp besproken. Hieruit is duidelijk draagvlak voor voorkeursscenario 4a ontstaan. In dit scenario verplaatst de Bongerd naar het huidige speelterrein en verplaatst de tennisvereniging naar de huidige voetbalkantine. Hierdoor ontstaat er zowel ruimte voor een volwaardige toegangsweg naar de woningbouwlocatie als ruimte voor een nieuw sociaal hart.

Dit advies gaat over de scenariokeuze, er volgen nadere adviezen over het project Wonen en het project Ontmoeten (De Bongerd).

Toelichting

Project Wonen

Al geruime tijd zijn we als gemeente in overleg met de werkgroep wonen uit het dorp, die gerelateerd is aan de kernraad/dorpsraad, over woningbouwmogelijkheden. De voormalige voetbalvelden achter De Bongerd zijn hiervoor een geschikte locatie. Uitgangspunt is vanaf het begin geweest dat bouwen op maat en schaal van de kern, op basis van de door het dorp zelf te benoemen woonbehoefte, mogelijk moet zijn. Inmiddels is vanuit de werkgroep een ontwikkelaar gevonden, van Hout/Reuvers, die aan planvorming werkt en een bestemmingsplan voorbereidt. Er is vanuit de ontwikkelaar een stedenbouwkundige aangehaakt, die het ontwerp maakt. Uiteindelijk gaat het om ongeveer 50 woningen.

In eerste instantie ging het schetsontwerp ervan uit dat de Bongerd op zijn huidige plek blijft staan. Dit zou consequenties hebben voor de ontsluiting van de woningbouwlocatie. In het schetsontwerp zou de hoofdontsluiting via de Dorpsstraat gerealiseerd worden (de oude toegang tot de voetbalvelden). Omdat een tweede ontsluiting van het wijkje nodig was, ook als calamiteitenroute, zou dat via de Hoogstraat langs de Bongerd af gemaakt moeten worden. In scenario 4a wordt de Bongerd verplaatst. Daarmee komt er ruimte vrij voor een betere ontsluiting van de woningen.

Project ontmoeten

In de programmabegroting voor 2022 is 1,5 miljoen euro opgenomen voor het breed ontmoeten in Macharen. De raad heeft met de vaststelling van de prioriteitennota in november 2020 prioriteit aan ontmoeten in Macharen gegeven.

Bewoners uit Macharen hebben in samenwerking met de gemeente Oss wensen en mogelijkheden samengebracht om elkaar te ontmoeten. De inwoners, verenigingen en ondernemers zijn samen aan de slag gegaan. Ze hebben een nieuw activiteitenprogramma en ontmoetingsplekken opgesteld. De Bongerd is volgens de meerderheid het actieve dorpshart en de huiskamer van Macharen. Dit moet ook in de toekomst zo blijven. Het doel voor het nieuwe gemeenschapshuis is een programma met activiteiten en ontmoetingsplekken voor jong en oud. De Bongerd heeft uitgewerkt hoe zij ontmoeten kunnen gaan faciliteren en huisvesten.

Bij de presentatie van de resultaten kwam naar voren dat de bewoners graag een integrale aanpak willen voor de locatiekeuze en realisatie van een gemeenschapshuis ook als dit mogelijk meer tijd en geld kost. De werkgroepen en het bestuur van de Bongerd hebben een bedrijfsplan uitgewerkt voor realisatie van een duurzaam activiteitenprogramma, organisatie in een passend gemeenschapshuis (beheer, faciliteiten en exploitatie), op de juiste plek en omgeving.

Vanuit de bestaande activiteiten en de resultaten voor laagdrempelig ontmoeten ligt er een gedragen visie vanuit bewoners, gebruikers, verenigingen, beheerstichting en overige partners voor wie het gemeenschapshuis de Bongerd is en wat het aan functies zou moeten hebben. Na de locatiekeuze kan gewerkt worden aan een ontwerp dat moet leiden tot een investeringsvoorstel voor een Bongerd nieuwe stijl, haalbaar en betaalbaar.

In het voorkeursscenario wordt de huidige Bongerd gesloopt t.b.v. de nieuwe verbindingsweg. De nieuwe Bongerd wordt gebouwd op het speelterrein naast de huidige Bongerd. Hierdoor ontstaat er ruimte voor zowel ontmoetings- als sport/spel- voorzieningen. Dit draagt bij aan het nieuwe sociale hart.

Project onderwijs:

Optimus wil de basisscholen in Haren, Macharen en Megen samenvoegen. Op dit moment loopt het proces nog en is het onduidelijk welke locatie gekozen gaat worden.

Project sport:

Er is een ambitie en wens bij de tennisvereniging voor uitbreiding van de tennisclub in Macharen. Deze is ook eerder kenbaar gemaakt aan het college. In het voorkeursscenario, 4a, is deze ontwikkeling meegenomen. Een van de wensen van de tennisvereniging was om een eigen clubhuis te houden. Bij dit scenario verplaatst de tenniskantine naar de huidige voetbalkantine die vernieuwd wordt. Het voormalige hoofdveld wordt verplaatst naast het nieuwe clubhuis. Er worden twee nieuwe padelbanen aangelegd ten zuiden van het nieuwe clubhuis. Dit was ook een wens van de tennisvereniging.

Integratie

Begin mei 2021 is er overleg geweest met de werkgroep Wonen en de werkgroep Ontmoeten, de kernraad/dorpsraad en de gemeente Oss. Hierin kwam naar voren dat er een integraal plan wordt gewenst. Dit om meer samenhang te zien tussen de diverse ontwikkelingen in Macharen. Om de belangen van het dorp goed te behartigen is daarom een "kopgroep" samengesteld. Deze bestaat uit leden van de werkgroepen ontmoeten, bestuur van de Bongerd, bouwen en de tennisvereniging. De gemeente heeft in juli 2021 diverse scenario's uitgewerkt. Hierbij is de rol van de gemeente uitdrukkelijk een regierol bij het komen tot een besluit.

Scenario's

Samen met de stedenbouwkundigen van de gemeente, de betrokken stedenbouwkundigen bij het project wonen en het project ontmoeten en de kopgroep zijn er een aantal scenario's ontwikkeld. Deze gaan vooral over de nieuwe weg om het dorp te verbinden met de nieuwe woonwijk, toekomst van De Bongerd (wel of niet verplaatsen, en waar dan) en de consequenties voor de tennisvereniging. En daarbij kan het lege tussenliggende buitenterrein met oude voetbalkantine bij het herinrichten van het sociale hart betrokken worden. De kopgroep en de gemeente zijn beide voorstander van scenario 4a. In dit scenario wordt de huidige Bongerd verwijderd en verplaatst naar het speelterrein tegenover de huidige locatie. De tennisvereniging verhuist naar de voormalige voetbalkantine en wordt vernieuwd. In bijgaand overzicht "Resultaat dorpsconsultatie" zijn de pro's en contra's uit de consultatie met het dorp opgetekend.

De financiële consequenties worden nog verder uitgewerkt. Dat gaat dan over de kosten voor verplaatsen van De Bongerd, de kosten van aanpassen en uitbreiding van de faciliteiten van de

tennisvereniging, en de inrichtingskosten van het gebied tussen de woningbouwinvulling en de Hoogstraat. Een raming daarvoor is beschreven onder het hoofdstuk Financiën in dit advies. Nader advies komt in het vervolgadvis Ontmoeten. De kosten die gerelateerd zijn aan de woningbouw worden opgenomen in de bepaling van de grondprijs; dat komt in het vervolgadvis Wonen.

Beoogd effect

Door middel van de integrale aanpak en de juiste scenariokeuze, 4a, samenhang creëren tussen het nieuwe sociale hart de Bongerd, de woningbouw en de sportvoorziening. Hierdoor wordt tevens de nieuwe wijk op een goede manier ontsloten en onderdeel van het dorp. Dit voorkeursscenario past bij de planning van de woningbouw en bij het ontwikkeltraject voor de Ontmoeting. De woningbouw kan begin 2023 starten. De Bongerd biedt door deze nieuwe invulling ruimte voor ontmoeting en dus een sociaal hart. In het voorkeursscenario kan de nieuwe Bongerd opgeleverd worden in 2023. De tennisvereniging heeft door extra ruimte uitbreidingsmogelijkheden.

Argumenten scenario 4a

1.1 De aanpak en invulling voldoet aan de vraag vanuit het dorp naar woningbouw

Al geruime tijd is de gemeente in overleg met de werkgroep wonen over woningbouwmogelijkheden. Uitgangspunt is vanaf het begin geweest dat bouwen op maat en schaal van de kern en op basis van de door het dorp zelf te benoemen woonbehoefte, mogelijk is. Uit de enquête en gesprekken met de dorpsraad/kernraad is gebleken dat er behoefte ligt om snel woningen te ontwikkelen. Er kan gestart worden met de bouw van de woningen omdat in clusters gefaseerd over jaren ontwikkeld wordt.

1.2 Een leegstaande plek krijgt goede invulling door middel van woningbouw

De voetbalvelden staan al een hele tijd leeg. Zoals hierboven beschreven is er vanuit het dorp behoefte aan woningbouw. Deze locatie ligt centraal in het dorp en samen met de ontwikkelingen van de Bongerd en tennisvereniging ontstaat er een nieuw sociaal hart.

1.3 Door de integrale aanpak en verplaatsing van de Bongerd ontstaat ruimte voor een volwaardige ontsluitingsweg

De hoofdontsluiting van de woningbouw zou zonder verplaatsing van De Bongerd via de Dorpstraat moeten, de oude toegangsweg naar de voetbal. Vanwege de beperkte capaciteit daarvan zou dat vragen om een extra ontsluiting/calamiteitenroute, noodgedwongen langs De Bongerd af. Door het verplaatsen van de Bongerd ontstaat ruimte voor een volwaardige ruime hoofdontsluiting. Dit zorgt ook nog eens voor een duidelijk entree van de nieuwe wijk.

1.4 Vanuit het dorp is er veel draagvlak voor een nieuw sociaal hart

Bewoners uit Macharen en de gemeente Oss hebben samen met De Plekkenmakers wensen en mogelijkheden samen om elkaar te ontmoeten in het dorp. Ook deelden inwoners en ondernemers hun dromen. In één week zijn ruim 900 ideeën binnengekomen over ontmoetingsplekken, sporten en spelen, terrassen, groen en gezelligheid. In vervolg maakten inwoners, organisaties, verenigingen en ondernemers plannen die ontmoeting mogelijk maken. Uiteindelijk bleek de locatie

van de huidige Bongerd, samen met de woningbouw, de meest geschikte plek voor het nieuwe sociale hart

1.5 De tennisvereniging krijgt mogelijkheden om uit te breiden, naar eigen wens

De tennisvereniging heeft eerder dit jaar een ambitie en wens uitgesproken aan het college voor de uitbreiding van de tennisclub. In het voorkeursscenario wordt voldaan aan hun wensen.

1.6 De integratie met Ontmoeten en Sport levert door scenario 4a geen vertraging op

Bij de start van deze integrale aanpak werd afgesproken dat het uiteindelijke scenario zo min mogelijk vertraging zou opleveren voor het woningbouwproject. Er kan gestart worden met de bouw van de woningen omdat in clusters gefaseerd over jaren ontwikkeld wordt. De integratie met Ontmoeten en Sport levert daarom geen vertraging op.

Kanttekeningen

1.1 De calamiteitenroute langs De Bongerd kan door de ontwikkelingen van De Bongerd en tennisvereniging niet tegelijkertijd met de eerste woningen worden opgeleverd

De woningen worden ontsloten via de Dorpsstraat. Tijdens de bouw van De Bongerd, tennisvelden en nieuwe tenniskantine, wordt er tijdelijk een bouwweg aangelegd waardoor er te allen tijde een verantwoorde ontsluiting van de eerste woningen ontstaat.

1.2 Er is kans op wateroverlast op de locatie van de voormalige voetbalvelden

De voetbalvelden en tennisvelden liggen erg laag. Het gebied wordt al langer gedraineerd. In het voorkeursscenario vindt er in het hele gebied een herontwikkeling plaats. Dit biedt kans om deze problematiek voor het hele gebied aan te pakken.

1.3 Verloedering tussenliggend terrein en leegstand voormalige voetbalkantine

Het tussenliggend terrein met de oude voetbalkantine wordt nu gebruikt voor tijdelijke opslag en heeft risico op vandalisme en verloedering. Met de verplaatsing van de tennisclub met kantine en velden krijgt dit terrein een volwaardige functie en maakt onderdeel uit van het sociale hart tussen de nieuwbouwwijk en het dorp.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

De financiën worden afzonderlijk per project (Ontmoeten, Wonen en Overig) meegenomen in de begroting. Voor het project Ontmoeten en Sport zijn al enkele kosten weergegeven in een bijlage.

b. Privacy

In de contacten met de bewoners worden zoals gebruikelijk de privacyregels gerespecteerd.

c. Communicatie

De Plekkenmakers, een conceptbureau, zijn vanaf het begin betrokken geweest bij de ontwikkelingen rondom Ontmoeten in Macharen.

Zij hebben in samenwerking met de gemeente Oss en de kernraad/dorpsraad verschillende initiatieven opgezet. Samen met bewoners, ondernemers en andere stakeholders hebben zij de toekomstige wensen geanalyseerd en in kaart gebracht. Dit is verder uitgewerkt door plannen van aanpak. Voor de Bongerd is een bedrijfsplan uitgewerkt

Informatie is te vinden op: <https://www.deplekkenmakers.nl/project/macharen/>

De ontwikkelaars van het woningbouwproject, Reuvers en van Hout, hebben een aantal maanden geleden een enquête opgezet. Hierin zijn inwoners van Macharen gevraagd om hun mening te geven over de woonbehoeften. Ook is er een website opgezet. <https://www.dorpsvelden.nl/Home/>

Inmiddels trekken deze 2 partijen, in samenwerking met gemeente Oss, samen op. Zo is er op 9 oktober een dorpsconsultatie geweest. Hierbij was iedereen uitgenodigd om te kiezen voor een van de scenario's. Ook kon men een mening geven over de toekomst van de nieuwbouwwijk, de tennisvereniging en de Bongerd.

d. Uitvoering

In de concrete vervolgadvisen wordt verder aandacht gegeven aan de verschillende uitwerkingen.

e. Overlegd met

Kopgroep Wonen en Ontmoeten Macharen

Willem Harkink	planeconoom
Edwin van der Velden	stedenbouwkundige
Petri van der Aa	stedenbouwkundige
Marcel Ceelen	medewerker vastgoed leegstandsbeheer
Wiljan Mentink	Adviseur Sport
Annemarie van Uden	Projectleider onderwijs
Marloes Muskens	Adviseur onderwijs
Pascal Peeters	Beheer IBOR
Ronald Arts	Financiën & Controle
Gweny Cremers	Communicatieadviseur
Reggy Hulsken	De Plekkenmakers (extern)
Wim van Hout	Reuvers van Hout (extern)
Rick Bosch	Reuvers van Hout (extern)
Annemieke Verstraten	Projectleider De Bongerd
Maarten van den Nieuwenhof	Projectleider wonen
Jessie van de Kruis	Projectleider wonen

Bijlagen

1. Scenario's met argumentatie
2. Definitief stuk kopgroep
3. Analyse dorpsconsultatie
4. Financiën (project Ontmoeten en Sport)