

Agendapunt commissie:

Steller	Telefoonnummer	email
Susann Huber	040 208 3444	susann.huber@valkenswaard.nl

Agendapunt	Kenmerk	Datum raadsvergadering
Kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat	196679	30 januari 2025

Portefeuillehouder
R. Pijnenburg

Onderwerp
Kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat

Aan de raad,

1. Voorstel:

1. Kennisnemen van het kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat en de aangepaste uitgangspunten met het doel een haalbaar plan te realiseren.
2. Instemmen om in afwijking van het amendement van 21 maart 2024 niet gefaseerd te ontwikkelen.
3. Instemmen om in afwijking van de motie van 31 oktober 2024 niet gefaseerd te ontwikkelen.

2. Inleiding:

Op 30 juni 2020 stelde het college de stedenbouwkundige opzet vast van een herontwikkelingslocatie aan de Le Sage ten Broekstraat (zie afbeelding hieronder). De huidige locatie omvat een gymzaal (verhuurd aan Siam Gym), een sport-/speelveldje, de locatie van Stichting Huiskamer 't Pumpke en een twee-onder-een-kapwoning van Woningbelang.

Na de verhuizing van de aanwezige huurders biedt de herontwikkelingslocatie ruimte voor maximaal 70 appartementen, verdeeld over vier complexen. Van de 42-45 sociale huurwoningen kunnen er 12-15 worden ontwikkeld op gronden van Woningbelang in het zuidoosten van het plangebied en 30 op gemeenteground. Daarnaast is er in het noorden van het plangebied ruimte voor 25 koopappartementen op gemeenteground.

4. Argumenten:

1.1 Het stedenbouwkundig model en de uitgangspunten uit 2020 leiden niet tot een (technisch en financieel) haalbare en kwalitatief hoogwaardige uitwerking.

In het kader van een breder besluit over verschillende herontwikkelingslocaties in Valkenswaard heeft het college in 2020 ingestemd met het stedenbouwkundig voorkeursmodel in 4 blokken (zie bovenstaand) en uitgangs- en aandachtspunten voor de herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat. Uw raad is hierover geïnformeerd met de raadsinformatiebrief van 2 juli 2020 (zie bijlage 1).

In het vervolg op het raadsbesluit van maart 2024 hebben Woningbelang en de gemeente gestudeerd op technisch en financieel haalbare mogelijkheden voor herontwikkeling op basis van het stedenbouwkundig voorkeursmodel 2020.

Een plan met 4 woonblokken in een gefaseerde aanpak, zoals door de raad in het amendement gevraagd, is zeer kostbaar en wordt voor Woningbelang in verband met de hoge bouwkosten onbetaalbaar. Een haalbaar plan ontstaat pas als de woonfunctie ten zuiden van de Le Sage ten Broekstraat geclusterd wordt en de volumes compacter gemaakt worden, waardoor er minder geveloppervlak is. Een inpassing met één bouwblok ten zuiden van de Le Sage ten Broekstraat wordt tevens zowel door Woningbelang alsook door de gemeente als kwalitatief hoogwaardiger beschouwd.

Een tweede reden om het voorkeursmodel opnieuw te beschouwen is dat er in 2020 onvoldoende rekening is gehouden met de parkeergelegenheid. Het inpassen van de nodige extra parkeerplaatsen in het bestaande model zou niet leiden tot een stedenbouwkundig acceptabel ontwerp.

1.2 Het kaderdocument geeft de aangepaste uitgangspunten weer.

In het kaderdocument (zie bijlage 2) worden de aangepaste uitgangspunten samengevat met betrekking tot het parkeren, de woningbouwprogrammering, het planologisch kader en de financiële kaders. Daarmee geeft het kaderdocument richting aan de verdere uitwerking.

2.1 Afwijken van het amendement over een gefaseerde ontwikkeling is nodig om een haalbaar plan te kunnen realiseren dat niet strijdig is met een amendement.

De fasering die in het amendement van 21 maart 2024 voorgesteld wordt betreft in fase 1 de locatie van Siam Gym en in fase 2 de huidige binnen- en buitenruimte van Stichting Huiskamer 't Pumpke. Het clusteren van de bouwmassa's, om een haalbaar plan te maken, zorgt er echter voor dat er afgeweken moet worden van het amendement, omdat het toekomstige bouwvolume van Woningbelang zowel in fase 1 alsook in fase 2 gelegen is. Uw raad wordt daarom gevraagd af te wijken van het amendement van 21 maart 2024 over een gefaseerde ontwikkeling (zie bijlage 3).

2.2 Standpunt van Woningbelang komt niet overeen met de overwegingen in het amendement van 21 maart 2024.

In het amendement van 21 maart 2024 wordt de aanname gedaan dat "Woningbelang bereid is om fase 1 (gronden Woningbelang en Siam gym) zo spoedig mogelijk op te starten en fase 2 (binnen en buitenruimte 't Pumpke) daarop later te laten aansluiten". Woningbelang geeft echter aan dat het aantal

bouwmassa's in verband met de financiële haalbaarheid van het plan verkleind dient te worden, waardoor een ontwikkeling in twee fases, zoals aangegeven in het amendement, niet uitvoerbaar is. Voor Woningbelang is een gefaseerde ontwikkeling in hun toekomstig gebied geen optie.

3.1 Van de toevoeging over een gefaseerde ontwikkeling in de motie van 31 oktober 2024 moet worden afgeweken.

De motie van 31 oktober 2024 spreekt uit:

- dat de locatie Le Sage ten Broekstraat volledig dient te worden ingezet voor woningbouw in de 2 fases zoals afgesproken.
- dat het bestemmingsplan daarvoor zo spoedig mogelijk dient te worden opgesteld.

De uitvoering van de motie van 31 oktober 2024 wordt met deze besluitvorming een belangrijke stap verder gebracht. Aan de toevoeging dat de uitvoering in 2 fases gebeurt kan echter niet worden voldaan, omdat in een haalbaar en goed ingepast model een bouwmassa zowel in fase 1 alsook in fase 2 gesitueerd is. Hierdoor wordt dit deel van de motie onuitvoerbaar.

5. Kanttekeningen:

n.v.t.

6. Financiën:

Op 1 januari 2020 is er een grondexploitatie geopend t.b.v. de herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat. Het resultaat op einddatum bedraagt circa 490.000 euro. Bij de begrotingsbehandeling 2024 is bepaald dat de verplaatsing van Siam naar de Belleman hier los van staat. Voor een toelichting op de grondexploitatie zie kaderdocument.

7. Vervolg:

Na besluitvorming door de gemeenteraad zal de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zoals beschreven in het kaderdocument en op basis van het stedenbouwkundige model 2024 worden voorbereid.

8. Communicatie:

De participatie en communicatie over het plan zullen plaatsvinden conform de richtlijnen van de Omgevingswet, waarbij het betrekken van belanghebbenden centraal staat. Dit betekent dat omwonenden, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden in een vroeg stadium worden geïnformeerd en actief worden uitgenodigd om mee te denken over de plannen.

Met deze aanpak wordt niet alleen voldaan aan de wettelijke verplichtingen, maar wordt ook gestreefd naar transparantie, vertrouwen en samenwerking in het ontwikkelproces.

Bijlagen:

Nr.	omschrijving
1.	Raadsinformatiebrief gemeentelijke herontwikkelingslocaties 2 juli 2020
2.	Kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat
3.	Amendement H&G inzake Le Sage ten Broekstraat

De raad van de gemeente Valkenswaard;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders
d.d. 17 december 2024;

Gelet op de behandeling in de vergadering van de raadscommissie
d.d. 16 januari 2025;

BESLUIT

- 1. Kennisnemen van het kaderdocument herontwikkeling Le Sage ten Broekstraat en de aangepaste uitgangspunten met het doel een haalbaar plan te realiseren;**
- 2. Instemmen met het intrekken van het amendement van 21 maart 2024 over een gefaseerde ontwikkeling;**
- 3. Instemmen om in afwijking van de motie van 31 oktober 2024 niet gefaseerd te ontwikkelen.**

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de gemeenteraad
d.d. 30 januari 2025.

Kenmerk: 2024- 196679

de raadsgriffier,

de voorzitter,

Drs. C. Miedema

Drs. A.B.A.M Ederveen