

## COMMISSIESTUK

### Wensen en bedenkingen

**Voorstel voor de COMMISSIE RUIMTE  
d.d. 18 mei 2010**

**Agendanummer 9**

De leden van  
COMMISSIE RUIMTE  
van de gemeente Asten

Onderwerp : herontwikkeling locatie Koningsplein 12-14-16  
Portefeuillehouder : WIII

#### Samenvatting

In 2006 is de Centrumvisie Asten vastgesteld. Hierin was voorzien dat de panden Koningsplein 12, 14 en 16 gesloopt zouden worden en op deze locatie nieuwbouw zou plaats vinden. Uit overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is echter gebleken dat sloop van alle panden niet mogelijk is, vanwege de cultuur historische waarde. Dit heeft ertoe geleid dat er een nieuwe stedenbouwkundige visie is opgesteld voor deze locatie, waarin een aantal modellen zijn uitgewerkt. Rekening houdend met de diverse belangen wordt voorgesteld om voor een toekomstige ontwikkeling voor de locatie uit te gaan van een combinatie van model 1E en model IIA. Dit combinatiemodel is uitgewerkt in de aanvullende ruimtelijke visie Koningsplein 12-14-16 Asten.

#### Inleiding

In 2006 is de Centrumvisie Asten door de Raad vastgesteld. Eén van de locaties die in de Centrumvisie nader is uitgewerkt is de locatie hoek Mgr. Den Dubbeldenstraat/Koningsplein. Ten aanzien van deze locatie wordt in de Centrumvisie o.a. het volgende gesteld:

“De gesitueerde bebouwing verkeert echter in slechte bouwkundige staat en doet afbreuk aan het totaalbeeld dat gevormd wordt door belendende bebouwing, het gemeentehuis, Bartholomeus en de kerk. Om het bebouwingbeeld aan het Koningsplein te versterken is vervangende nieuwbouw gewenst.”

In eerste instantie is met een vertegenwoordiger van de eigenaren van de panden Koningsplein 12 en 16 op basis van het gestelde in de Centrumvisie overleg gevoerd om te komen tot herontwikkeling van de locatie. Al vrij snel in het proces bleek dat vervangende nieuwbouw zoals voorzien in de Centrumvisie niet mogelijk was. De Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed wenste hieraan geen medewerking te verlenen gelet op de cultuurhistorische en architectuurhistorische waarden van de panden. Het in juli 2008 door de Rijksdienst uitgebrachte advies is aanleiding geweest voor de vertegenwoordiger van eigenaren van de panden koningsplein 12 en 16 om de samenwerking met de gemeente te heroverwegen en in te zetten op verkoop van de panden Koningsplein 12 en 16 aan de gemeente. De onderhandelingen die hierover zijn gevoerd hebben echter niet tot overeenstemming geleid. Dit laatste is vooral te wijten aan de onzekere ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie.

Teneinde hierin meer duidelijkheid te krijgen is in opdracht van de gemeente een nieuwe ruimtelijke visie opgesteld. In deze ruimtelijke visie en de aanvulling hierop, opgesteld door het stedenbouwkundig bureau SpellerCO Meerding, zijn een aantal mogelijke ontwikkelingsmodellen nader uitgewerkt. De ruimtelijke visie is voor advies voorgelegd aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. In het advies van de Rijksdienst wordt de voorkeur uitgesproken voor de ontwikkelingsmodellen IB of ID en mogelijk ook IIA

### **Wat willen we bereiken**

Uitgaande van de adviezen van de Rijksdienst kan thans een plan worden opgesteld om te komen tot herontwikkeling van de locatie. Uitgangspunt bij deze herontwikkeling moet zijn de restauratie van het pand Koningsplein 16. Teneinde dit mogelijk te maken moet worden gestreefd naar een maximale herontwikkeling van overblijvende deel van de locatie. In de ruimtelijke visie wordt uitgegaan van behoud en restauratie van Koningplein 16 en herbouw in de huidige verschijningsvorm van 12 en 14 (model 1A t/m 1F) dan wel behoud en restauratie van Koningsplein 16 en nieuwbouw ter plaatse van Koningsplein 12 en 14 (model IIA t/m IIC). In de aanvulling is ook de combinatie van model 1E (zijde Mgr. Den Dubbeldenstraat) en model IIA (zijde Koningsplein) nader uitgewerkt. De voorkeur van ons college gaat uit naar dit laatste combinatiemodel. Dit model biedt naar onze mening de beste ontwikkelingsmogelijkheden rekening houdende met zaken als parkeren, woningtypologie (stadswoningen), commerciële functies en financiële haalbaarheid.

### **Wat gaan we daarvoor doen**

In het vervolgtraject is van belang om te bepalen welke rol de gemeente wil spelen. Ervan uitgaande dat de gemeente een voorwaardenscheppende rol wenst te vervullen bij de herontwikkeling zullen de volgende activiteiten worden uitgevoerd. Rekening houdende met de door uw commissie in te brengen wensen en bedenkingen zal een programma van eisen worden opgesteld op basis waarvan met een marktpartij getracht zal worden afspraken te maken. Met de vertegenwoordiger van de eigenaren heeft hierover overleg plaats gevonden en deze kan hiermee instemmen. Vooraf zal ook nog overleg worden gevoerd met de omwonenden, OVA/centrummanagement en de heemkundevereniging.

Nadat een marktpartij is gevonden die bereid is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de verder in het op te stellen programma van eisen (p.v.e.) op te nemen voorwaarden de locatie te herontwikkelen, zal de raad worden voorgesteld de centrumvisie voor deze locatie aan te passen. Afhankelijk van de verdere voortgang kan dit ertoe leiden dat in samenwerking tussen de gemeente en de eigenaren de panden onderhands of mogelijk openbaar (bv. bij inschrijving) te koop worden aangeboden. Naar verwachting kan het gehele traject eind dit jaar worden afgesloten.

### Gevraagde uitspraken

Om het vervolgtraject goed vorm te kunnen geven is van belang dat door uw commissie thans uitspraken worden gedaan over de volgende vragen:

- heeft het uw instemming dat bij de verdere planontwikkeling ingezet wordt op het combinatiemodel 1E /IIA ter vervanging van hetgeen thans in de centrumvisie is opgenomen voor deze locatie en zo nee, welke van de aangegeven mogelijkheden heeft dan uw voorkeur;
- heeft het uw instemming dat in het verdere proces de gemeente vooral een voorwaardenscheppende rol gaat vervullen, waaronder ook wordt verstaan het zoeken naar een marktpartij die de verdere planontwikkeling ter hand wil nemen en zo nee, welke rol ziet uw commissie dan voor de gemeente in het vervolgtraject weggelegd.

### **Mogelijke Alternatieven**

Een mogelijk alternatief is dat de rol van de gemeente niet beperkt blijft tot een voorwaarden-scheppende. Hierbij kan eraan worden gedacht dat de gemeente de verdere planvorming ter hand neemt, onderzoek doet naar subsidiemogelijkheden en eventueel de panden Koningsplein 12 en 16 in eigendom verwerft. Het voordeel hiervan is dat de gemeente meer actief kan sturen om zo snel mogelijk te komen tot een realiseerbaar plan. Het nadeel is dat de gemeente (financiële) risico's gaat lopen, die vooraf moeilijk zijn te kwantificeren.

### **Risico's**

Ervan uitgaande dat de rol van de gemeente in de voorwaarden-scheppende sfeer blijft zijn met name de financiële risico's beperkt. In deze visie zal de verdere planontwikkeling moeten worden opgepakt door een marktpartij en liggen daar ook de risico's. Wel moet er rekening mee gehouden worden dat het moeilijk kan zijn om een marktpartij te vinden die bereid is deze risico's te lopen. Dit kan het ongewenste gevolg hebben dat de planontwikkeling niet op korte termijn van de grond komt.

### **Wat mag het kosten**

De tot nu toe gemaakte onderzoekskosten hebben ca. € 24.000,= bedragen. Deze onderzoekskosten zijn nodig geweest om de noodzakelijk randvoorwaarden voor verdere plantontwikkeling te kunnen vaststellen. Aangezien de verdere planontwikkeling zal moeten worden opgepakt door een marktpartij zijn de verdere kosten voor de gemeente beperkt. De door de gemeente te maken verdere kosten in het kader van de herontwikkeling van de locatie zullen op basis van WRO (grondexploitatiewet) op de marktpartij moeten worden verhaald.

### **Bijgaand treft u aan:**

--

### **Voor u ligt ter inzage:**

- bouwkundig inventarisatierapport
- bouwhistorische verkenning
- brief Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten d.d. 30 juli 2008
- ruimtelijke visie Koningsplein 12,14 en 16 met aanvulling;
- brief Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed d.d. 11 januari 2010
- verslag van de commissie Ruimte d.d. 18 mei 2010

dict : g.groenen@asten.nl  
type : CV.RO.10.AC.006  
coll :