

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z24-088512/D25-44169

Datum afstemming
portefeuillehouder: 20 november 2025

Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
Riccardo van Thienen
06 - 3412 8618
r.van.thienen@gmail.com
Stedelijk Ontwikkeling

Onderwerp
Augustinuspark – Vervolgbesluit wenselijkheid

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Vast te stellen dat de uitwerkingsopgaven uit het Wenselijkheidsbesluit van het herontwikkelingsplan Augustinuspark voldoende zijn verwerkt, en het aangepaste schetsontwerp als basis kan dienen voor de verdere uitwerking in de haalbaarheidsfase.

Samenvatting

In het collegebesluit over de wenselijkheid van het herontwikkelingsplan Augustinuspark zijn voor de haalbaarheidsfase een aantal aandachtspunten / onderzoeksopgaven meegegeven op het gebied van woningprogramma, stedenbouw en parkeren. De initiatiefnemer heeft dit verwerkt in een aangepast plan dat op onderdelen afwijkt van het plan waarop het eerdere wenselijkheidsbesluit is genomen. Het college van B&W wordt voorgesteld om vast te stellen dat de uitwerkingsopgaven uit het Wenselijkheidsbesluit voldoende zijn verwerkt, en het aangepaste schetsontwerp als basis kan dienen voor de verdere planuitwerking in de haalbaarheidsfase.

Doel

Het hoofddoel is om een woningbouwproject te realiseren dat *zoveel mogelijk* aansluit bij de Woonvisie en de Hoogbouwvisie met behoud van de parkachtige setting rondom Augustinuspark.

Doel

- Toekomstbestendige gebiedsimpuls;
- Stedelijke vernieuwing.

Prestatie

We vervolgen met het onderzoek om de haalbaarheid van dit initiatief verder te onderzoeken. Indien het plan ook haalbaar blijkt, dan wordt op projectmatige wijze het project verder uitgewerkt met als doel de initiatiefnemer uiteindelijk een omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Voorgeschiedenis en context

Augustinuspark is een winkelstrip met op de begane grond wat horeca, winkels en enkele dienstverlenende bedrijfjes, en met appartementen op de verdiepingen. De gebouwen zijn gedateerd, de toekomstbestendigheid van de locatie is matig.



Er zijn in meerdere jaren verschillende voorstellen aan de gemeente voorgelegd voor een stedelijk vernieuwingsproject aan het Augustinuspark. Wat de opgave extra complex maakt, is dat het eigendom is verdeeld over meerdere particuliere eigenaren.

Wenselijkheidsbesluit college van B&W

Op 23 juli 2024 heeft het college van B&W de wenselijkheid vastgesteld van het planinitiatief voor herontwikkeling van de winkels en bovengelegen woningen in het Augustinuspark. De oude bebouwing wordt gesloopt en op de vrijkomende kavels worden ca. 96 koopwoningen gerealiseerd in verschillende categorieën. Dat programma past in een appartementengebouw dat uit 7 bouwlagen bestaat. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt op maaiveld gerealiseerd en blijft openbaar. Om het programma op basis van dit planinitiatief haalbaar te maken, kan het niet voldoen aan enkele beleidsaspecten:

- De eis van 20% sociale huurwoningen en 20% middeldure huurwoningen gesteld door de woonvisie 2023-2030.
- Een eis vanuit de hoogbouwvisie om max 6 bouwlagen te realiseren buiten hoogbouwlocaties.
- De beleidsmatige wens om grote parkeervoorzieningen in een gebouwde of ondergrondse voorziening onder te brengen.



Initiële schetsplan als onderlegger voor de beleidstoets en het wenselijkheidsbesluit

In het collegebesluit is gesteld dat in de onderzoeksfase naar de haalbaarheid moet worden gekeken op welke wijze de voorgestelde bouwhoogte op een stedenbouwkundig verantwoorde manier kan worden ingepast. Naast stedenbouw zijn het woningprogramma en het parkeren punten waar zorgvuldig naar gekeken moet worden. Inpassing in het groen is daarbij één van de opgaven.



Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Woningprogramma

Er zijn voldoende aanknopingspunten met het Woonbeleid. Met name is in 2006 in de Wijkvisie Keizer Karelpark al geconstateerd dat in deze wijk een bovengemiddeld deel van de woningvoorraad bestaat uit sociale huurwoningen. Het resultaat van de haalbaarheidsstudie is een woonprogramma dat voor 2/3^e bestaat uit woningen voor de doelgroepen, waarvan 1/3^e middelduur koop laag en 1/3^e middelduur koop hoog.

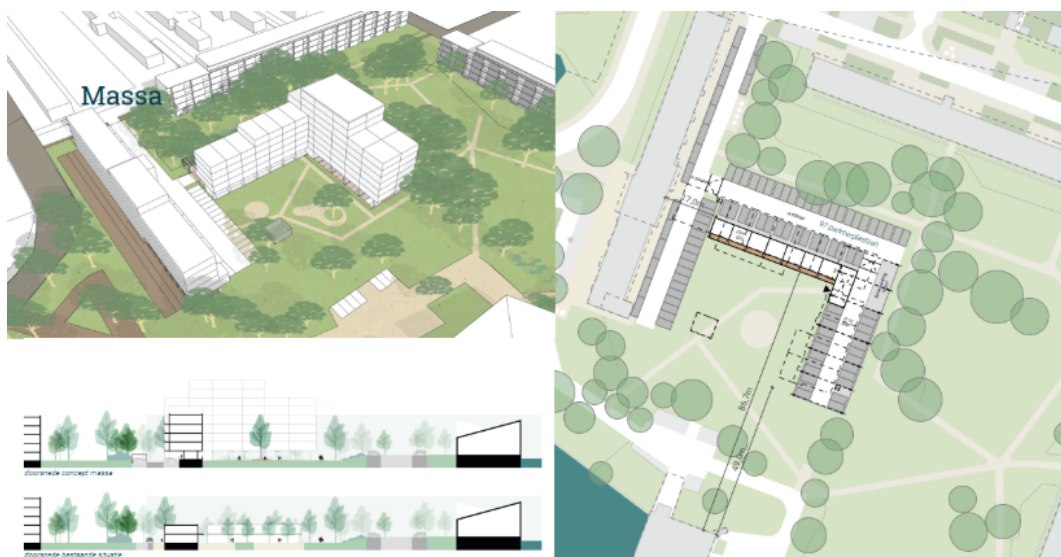
Stedenbouwkundige inpassing

De haalbaarheidsstudie heeft geresulteerd in een aangepast planontwerp (bijlage 3) waarin door de ontwikkelaar is samengewerkt met de stadsbouwmeester. Het parkeren blijft op maaiveld, maar wordt zoveel mogelijk onder de nieuwe gebouwen gesitueerd. Om dit te bewerkstelligen wordt het nieuwe woongebouw opgetild. Hierdoor hoeven er minder parkeerplaatsen ter plaatse van het huidige winkelplein te worden gesitueerd en kan dit groen worden ingericht. Om de doorzichten naar het park te bevorderen, worden de parkeerplaatsen onder de gebouwen ca. 50 cm verdiept aangelegd (afhankelijk van de grondwaterstand).

De planaanpassing heeft gevolgen voor de bouwhoogte. In deze opzet heeft het bouwvolume een getrapte hoogte van 5 tot 9 bouwlagen (incl. parkeren).

Ten opzichte van het eerdere plan bevat het aangepaste plan kwalitatieve verbeteringen:

- Parkeren meer onder het gebouw en geïntegreerd in het park, minder dominant.
- Meer park.
- Meer kwalitatieve openbare ruimte.
- Hoofdvolume met lagere en hogere accenten met gevarieerd, genuanceerder zicht op en over het park.
- Gebouw staat meer 'in het park', en op grotere afstand van de dichtstbijzijnde bebouwing (westzijde).



Aangepaste schetsplan



Het aangepaste ontwerp levert een plan op dat zorgvuldiger is vormgegeven en ingepast. Echter het voorgestelde bouwvolume is en blijft groot voor de plek.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

De kans dat in de nabije toekomst door deze of een andere initiatiefnemer alle eigenaren gelijktijdig bereid worden gevonden om aan een herontwikkeling deel te nemen, en daarmee de gewenste stedelijke vernieuwing en gebiedsimpuls te realiseren, wordt klein geacht.

Participatie

Op 5 november 2025 heeft de ontwikkelaar het aangepaste planontwerp gepresenteerd aan omwonenden. Zie bijlage 4. Participatieverslag d.d. 13 november 2025.

Omwonenden ervaren in de huidige situatie overlast door hangjeugd. Met name heeft de horeca op het Augustinuspark een aantrekkende werking in dit opzicht, en bieden de doorgangen onder de omliggende flatgebouwen een beschutte plek voor jongeren. Een veel gehoord geluid is dat omwonenden blij zijn dat met name de horeca wordt vervangen door woningen.

Inmiddels hebben omwonenden al wat kunnen wennen aan het planontwerp, maar er is nog steeds wel weerstand tegen het bouwvolume / de bouwhoogte.

Verkeer en parkeren vraagt een goede inpassing.

De bijeenkomst heeft ook enkele verbetervoorstellen opgeleverd m.b.t. de locatie van het hoogteaccent en de uitvoering van de overdekte parkeervoorziening. Dit kan in de vervolgfase worden beschouwd en zo nodig/mogelijk in het plan worden verwekt.

Kanttekeningen en risico's*Bouwhoogte / bouwvolume en woningprogramma*

De beleidsafwijkingen op het gebied van wonen en hoogbouw worden opgenomen in een projectnota. Bij behandeling / vaststelling van de projectnota wordt de gemeenteraad voorgelegd om die beleidsafwijkingen af te wegen tegen de noodzaak tot stedelijke vernieuwing en het realiseren van woningen voor de doelgroepen.

Financiën

Dit collegevoorstel heeft geen financiële consequenties. De werkzaamheden vallen binnen de plankosten tot en met het opstellen van de Voorovereenkomst, deze zijn gedekt middels de PSU-brief (en zijn vooruitbetaald).

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Het planontwerp en woningprogramma worden vastgelegd in een voorovereenkomst. De voorovereenkomst wordt aan het college van B&W ter besluitvorming voorgelegd.

Evaluatie

Niet van toepassing.



Duurzaamheidsaspecten

Bij het beoordelen van de wenselijkheid van een initiatief wordt alleen getoetst aan bestaand beleid. In de fase van het onderzoek naar de haalbaarheid is/wordt het initiatief ook op duurzaamheid beoordeeld aan de hand van de leidraad duurzaam bouwen. De eerste bevindingen/adviezen zijn aan de initiatiefnemer meegegeven bij de Omgevingstafel.

Bijlagen

- 1: Beleidstoets Augustinuspark d.d. 8 april 2024.
 - 2: Collegebesluit Wenselijkheid Augustinuspark d.d. 23 juli 2024.
 - 3: Schetsplan Augustinuspark d.d. 1 juli 2025.
 - 4: Participatieverslag Augustinuspark d.d. 13 november 2025.
-

Behandeld in B&W-vergadering: 23 december 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.