

Aan de gemeenteraad van de gemeente Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO / JL - KdJ

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Besluitvorming ombouw 't Hazzo 27154

VERZONDEN 10 OKT. 2019

Geachte raadsleden,

Op 21 augustus jl. hebben wij u in het kader van de herontwikkeling van het 't Hazzo geïnformeerd over het besluit dat wij op 24 september 2019 wilden nemen. Het besluit heeft betrekking op de situering van de nieuw te realiseren kantine/ontmoetingsruimte en de voorkeur voor een exploitatiemodel. Oorspronkelijk zou dit besluit door u als raad worden genomen, maar op verzoek van de agendacommissie en het presidium is besluitvorming overgedragen aan ons college. Voorwaarde hierbij was dat wij u vooraf zouden informeren over het besluit dat wij voornemens waren te nemen, wat wij hebben gedaan met de brief van 21 augustus.

Gezien het feit dat het voorgenomen besluit voor u geen aanleiding is geweest om het onderwerp alsnog te agenderen hebben wij op 8 oktober 2019 het definitieve besluit genomen. Voor de volledigheid lichten wij het besluit hieronder nogmaals kort toe.

Besluit

Het besluit richt zich op twee onderwerpen, allereerst de keuze voor de situering van de nieuwe kantine/ontmoetingsruimte en daarnaast de voorkeur voor het toekomstig exploitatiemodel van 't Hazzo.

Situering kantine/ontmoetingsruimte

Op meerdere momenten is met de verschillende betrokkenen, onder wie de omwonenden, gesproken. Bij deze bijeenkomsten, naast 4 september jl., onder meer in november 2018, bleek dat de voorkeur voor situering van de ingang mede afhankelijk is van waar men woont. Tijdens deze sessies zijn voorkeuren benoemd, opmerkingen gemaakt en zorgpunten uitgesproken.

De voornaamste aandachtspunten die in het proces naar voren kwamen waren geluidsoverlast, sociale veiligheid en parkeren en verkeer. Deze thema's vragen zowel bij de noord- als de zuidvariant om aandacht. Daarbij geldt wel dat deze aspecten in de ene variant wat andere effecten hebben dan bij de andere variant.

Zo is het thema geluid, vanwege de ligging van meer woningen aan die zijde, een nadrukkelijker aandachtspunt bij situering aan de zuidzijde. Voor het aspect sociale veiligheid lijkt een zuidvariant juist gunstiger omdat hierbij minder sprake is van 'anonieme' plekken in de openbare ruimte en geldt voor verkeer en parkeren dat dit in beide varianten gelijkwaardig is aangezien de aanrijroutes richting 't Hazzo en het grootste deel van de parkeervoorzieningen in beide varianten op dezelfde plek liggen.

In het kader van de afweging tussen een noord- en zuidvariant is naast bovengenoemde punten van belang wat de effecten zijn op de gebruiks- en exploitatiemogelijkheden van het pand. Daarbij is de door gebruikers en (tijdelijk) exploitant gesteunde zuidvariant gunstiger vanwege onder meer de interne routing en verbondenheid van de ruimtes (kleedruimtes, kantine, tribune). Dit zorgt ervoor dat er beter toezicht kan worden gehouden en meer ontmoeting kan plaatsvinden. Dit kan een positief effect hebben op de exploitatie.

Tot slot geldt dat het hele pand (in beide varianten) moet worden gerenoveerd/gemoderniseerd en dit behoorlijke kosten met zich meebrengt. De verwachting is dat bij keuze voor de zuidvariant compacter kan worden gebouwd waardoor de totale kosten wat lager zullen zijn. Vanuit functioneel oogpunt lijkt dit bovendien, gelet op het bovenstaande, de meest toekomstbestendige oplossing.

Naast de hierboven al genoemde aspecten hebben we bij onze afweging in ogenschouw genomen dat de zuidzijde, waarvoor we nu kiezen, een verbetering is ten opzichte van vroegere situatie. De 'klankkast' die het gebouw eerder was is er niet meer en het pand wordt kleiner waardoor het gebruik minder intensief zal zijn en minder bezoekers trekt. Dit betekent dat de belasting voor de omgeving af zal nemen. Bovendien denken we dat de voornaamste zorgpunten ten aanzien van geluid, verkeer en parkeren grotendeels op te lossen zijn door het treffen van 'mitigerende' maatregelen (bijv. door bekleding gevel) en afspraken met de exploitant en gebruikers.

Alles afwegende hebben wij met betrekking tot de situering van de kantine/ontmoetingsruimte dan ook besloten te kiezen voor de zuidzijde (zijde Trolliuslaan, bij de jeu-de-boulesbanen). Hoewel ook deze variant voor- en nadelen kent zijn wij van mening dat met het oog op de gebruiksmogelijkheden en beleving van het gebouw, de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied en de exploitatiemogelijkheden van het gebouw, situering van de kantine/ontmoetingsruimte aan de zuidzijde de beste optie is.

Exploitatiemodel

Met betrekking tot de toekomstige exploitatie kiezen wij voor exploitatie door een externe exploitant. Hierbij gaat gezien de overwegend lokale maatschappelijke functie van de voorziening de voorkeur uit naar een lokale exploitant. De exploitatie zal, ook voor de gemeente, niet volledig kostendekkend zijn, maar door de

exploitant meer ruimte te bieden voor commerciële activiteiten bestaan er kansen voor een beter financieel model. Welke ruimte de exploitant hierbij geboden krijgt dient nog nader te worden bepaald. Daarbij zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met onder meer de belangen van de direct omwonenden en bestaande (horeca)ondernemingen.

Communicatie

De besluitvorming met betrekking tot 't Hazzo is tot stand gekomen na een langer lopend communicatie- en participatietraject waarin de omgeving op meerdere momenten actief is betrokken bij de planontwikkeling. Op 4 september jl. hebben wij de omwonenden op een informatieavond nog een laatste keer in de gelegenheid gesteld te reageren. De uitkomsten van deze avond hebben wij betrokken in onze definitieve besluitvorming.

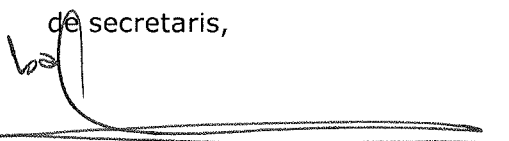
Uiteraard zullen wij gebruikers en omwonenden informeren over ons besluit en blijven zij nadrukkelijk betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling van 't Hazzo.

Wij gaan er vanuit u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd en zullen u regelmatig blijven informeren over de voortgang en de verdere ontwikkelingen in dit dossier.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

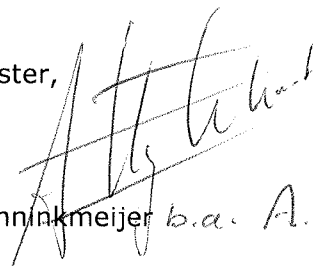
de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

Clou



drs. J.W. Brenninkmeijer b.a. A. Uijlenhoet