

Raadsvoorstel

Waalre, 4 december 2018

Vergaderdatum	: 8 januari 2019
Voorstelnummer	: 2019-05
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: T. Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot het nemen van de benodigde besluiten voor de realisatie van gezondheidscentrum Waalre dorp.
Grondslag raadsbesluit	: Het is een bevoegdheid van de raad om een grondexploitatie complex te openen en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen. Tevens worden uitgangspunten en randvoorwaarden ter goedkeuring voorgelegd zoals aangekondigd tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 30 augustus 2018.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie naast sporthal Hoeveland
2. Een complex binnen de gemeentelijke grondexploitatie voor het project te openen en op basis daarvan een voorbereidingskrediet ter waarde van € 110.000,- beschikbaar te stellen
3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan

Onderwerp

Naar aanleiding van de raadsinformatieavond van 30 augustus jl. waarin het plan en verschillende scenario's aan uw raad zijn gepresenteerd, wordt u nu gevraagd de ruimtelijke uitgangspunten vast te stellen ten behoeve van de realisatie gezondheidscentrum Waalre dorp. Omdat hiermee het project in een volgende fase terecht komt wordt u tevens gevraagd om een grondexploitatie complex te openen en een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen zodat de benodigde plandocumenten (inrichtingsplan, bestemmingsplan) kunnen worden opgesteld.

Voorstel

1. In te stemmen met de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden voor de realisatie van een gezondheidscentrum op de locatie naast sporthal Hoeveland
2. Een complex binnen de gemeentelijke grondexploitatie voor het project te openen en op basis daarvan een voorbereidingskrediet ter waarde van € 110.000,- beschikbaar te stellen
3. Het college opdracht te geven het project verder uit te werken middels het in procedure brengen van een bestemmingsplan

Inleiding

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomst van 30 augustus jongstleden is uw raad uitgebreid geïnformeerd over het proces om te komen tot de realisatie van een gezondheidscentrum in Waalre dorp. Tevens is de nut en noodzaak toegelicht. De presentatie die die avond is gegeven is bijgevoegd.

Initiatiefnemers (2 huisartsen, een apotheker en een medische fysiotherapeut) wensen vanuit een toekomstbestendige en efficiënte bedrijfsvoering samen te werken vanuit 1 centrale locatie naast sporthal Hoeveland. Het college heeft in kader reeds verschillende besluiten genomen en is er in maart 2018 een samenwerkingsovereenkomst met initiatiefnemers aangegaan waarin de randvoorwaarden en uitgangspunten verder zijn uitgewerkt. Deze uitgangspunten en voorwaarden zijn inmiddels verder uitgewerkt in een aantal scenario's die we u graag willen voorleggen opdat u een keuze hieruit kunt maken.

Beoogd resultaat

De realisatie van een multidisciplinair gezondheidscentrum in Waalre dorp op de locatie naast sporthal Hoeveland.

Argumenten

1.1 Een gezondheidscentrum met een gedifferentieerd zorgaanbod vergroot de toekomstbestendigheid van de 1^e lijns gezondheidszorg in Waalre dorp.

Het gezondheidscentrum zal plaats bieden aan twee huisartsen, een apotheker en een medische fysiotherapeut. Tevens hebben zij de wens uitgesproken om meerdere spreekkamers te realiseren die dan vervolgens verhuurd kunnen worden aan andere zorgaanbieders. Denk hierbij aan verloskundigen, psychologen, logopedisten, diëtisten maar ook bijvoorbeeld voor een medewerker van het CMD. Hiermee biedt het een waardevolle aanwinst voor het zorgaanbod in Waalre dorp.

1.2 De locatie naast sporthal Hoeveland sluit het beste aan bij de wensen van de gemeente en die van de initiatiefnemers.

De initiatiefnemers zijn eind 2016 in gesprek gekomen met de gemeente met de vraag om een locatie voor een gezondheidscentrum. Zij waren op zoek naar een locatie waarop zij een gezondheidscentrum konden realiseren van circa 1500m² bruto vloeroppervlak (bvo), verdeeld over 2 bouwlagen met de mogelijkheid tot uitbreiding met 500m² (naast of op het gezondheidscentrum) om mogelijke toekomstige veranderingen in de 1^e lijnszorg op te kunnen vangen.

1.2.1 Het realiseren van een gezondheidscentrum in bestaande bebouwing bleek niet haalbaar

Initiatiefnemers hebben zelf de afweging gemaakt aangaande het realiseren van een gezondheidscentrum in bestaande particuliere bebouwing alvorens zich te melden bij de gemeente. De gemeente heeft zelf zeer weinig vastgoed en het vastgoed dat in eigendom was in Waalre sloot niet aan bij de wens van de initiatiefnemers (wegens te klein of te groot) of paste niet in de visie van de gemeente. Zo hebben de initiatiefnemers interesse getoond in de oude bibliotheek aan de Markt 21 te Waalre. Omdat echter in de visie van de gemeente hier horeca is voorzien was dit niet passend en daarmee niet haalbaar.

1.2.2 De gemeente heeft gronden in eigendom op of bij het sportpark Waalre

De gemeente heeft slechts beperkt gronden in eigendom die aangewend zouden kunnen worden voor de realisatie van een gezondheidscentrum. Op basis van het uitgangspunt dat de locatie circa 1500-2000m² groot moet zijn, bleven er twee opties over; de locatie achter de brede school De Wilderen en de locatie naast sporthal Hoeveland, deze gronden zijn immers in eigendom van de gemeente.

1.2.3 Het realiseren van een gezondheidscentrum op of bij het sportpark Waalre is passend binnen de 'Visie op de westrand van Waalre (2011)

Het realiseren van een gezondheidscentrum op of bij het sportpark sluit naadloos aan bij de door de raad vastgestelde 'Visie op de westrand van Waalre'. In de door de gemeenteraad in 2011 vastgestelde gebiedsvisie Westrand Waalre is als toekomstperspectief voor het sportpark geschetst dat het zich kan door ontwikkelen naar een groene campus met ruimte voor incidentele bebouwing in een groene, parkachtig omgeving op het gebied van sport, recreatie en wellness. Ook een gezondheidscentrum past in deze visie.

1.2.4 Alle bebouwing in de groene campus dient een maatschappelijk belang te dienen

In de 'Visie op de westrand van Waalre' is tevens bepaald dat in de groene campus alleen bebouwing mag worden gerealiseerd indien deze een maatschappelijk functie of een maatschappelijke toegevoegde waarde heeft. Bij een gezondheidscentrum is dit belang evident. Maar bijvoorbeeld woningbouw is op deze locatie niet aan de orde. Eens te meer daar er binnen de gemeente Waalre meer dan genoeg (inbreiding en uitbreiding) woningbouwlocaties voorhanden zijn om aan de Waalrese woningbehoefte te voldoen.

1.2.5 De locatie achter de nieuwe brede school De Wilderen is minder geschikt

Een van de locaties die is onderzocht, ten noorden van de nieuw gerealiseerde brede school, viel af vanwege de slechtere bereikbaarheid van de locatie en de onveilige

situaties die dat zou kunnen opleveren voor de schoolgaande jeugd. Tevens was de locatie te klein om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte zonder deze volledig af te wentelen op de parkeerplaats voor de brede school die geen overcapaciteit heeft. Andere negatieve effecten waren de directe nabijheid van woningen op deze locatie en de wetenschap dat een deel van de groenstrook aan de Kerkakkers zou moeten worden verwijderd en verschillende bomen zouden moeten worden gekapt. Daarnaast heeft de gemeente deze locatie net heringericht tot park. Ondanks het grote voordeel dat voor deze locatie geen planologische procedure noodzakelijk zou zijn geweest hebben de nadelen van deze locatie ertoe geleid dat het college de voorkeur heeft gegeven aan de locatie naast sporthal Hoeveland om het gezondheidscentrum te realiseren.

1.2.6 de locatie naast sporthal Hoeveland heeft de voorkeur van het college

De andere onderzochte locatie, naast sporthal Hoeveland, heeft de voorkeur gekregen van het college en is nader uitgewerkt om verschillende redenen. De locatie is groot genoeg voor de realisatie van een gezondheidscentrum mét de mogelijkheid om uit te breiden indien veranderingen in de zorg daarom vragen. De locatie is zeer goed bereikbaar met de auto, met de fiets en te voet, goed zichtbaar vanaf de openbare weg en in de buurt van andere faciliteiten. Ander voordeel van deze locatie is dat er voldoende ruimte is om extra parkeerplaatsen te realiseren. Tevens biedt de realisatie van het gezondheidscentrum op deze locatie mogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te vergroten en het rommelige beeld van het sportpark aan te pakken.

De voetbalkooi en de naastgelegen jongeren ontmoetingsplek (jop) zullen ongeacht het gekozen scenario dienen te worden verplaatst. Dit biedt de gemeente de kans om in samenspraak met de gebruikers in een participatief proces een integraal plan op te stellen over hoe de toekomstige speelvoorziening en jop eruit moeten komen te zien en waar deze het beste kan worden gerealiseerd.

Een nadeel van de locatie is evenwel dat er zes volgroeide eiken dienen te worden gekapt. Deze bomen dienen dan ook te worden gecompenseerd.

1.3 Een gezondheidscentrum naast sporthal Hoeveland is ruimtelijk inpasbaar en vergroot de ruimtelijke kwaliteit

Het sportpark kenmerkt zich als een groene omgeving met incidentele bebouwing. Zoals tevens benoemd in de door de gemeenteraad in 2011 vastgestelde gebiedsvisie Westrand Waalre is een gezondheidscentrum op deze locatie ruimtelijk inpasbaar. Nieuwbouw van 2 bouwlagen, met de mogelijkheid tot uitbreiding met 500m² (naast of bij voorkeur als gedeeltelijke 3^e bouwlaag op het gezondheidscentrum), sluit aan bij de hoogte van de omliggende bebouwing zoals de brede school en de sporthal, zonder dat het overlast veroorzaakt door inkijk bij omliggende woningen.

De huidige locatie is verrommeld en heeft geen duidelijke structuur. Door de positionering van het gebouw wordt het verkeersplein met de parkeerplaatsen voor de brede school afgemaakt en ruimtelijk begrensd door de gevel van het gezondheidscentrum, dit is bevorderlijk voor de ruimtelijke structuur en zo voor de kwaliteit van het gebied.

Evenwel houdt de keuze voor deze locatie wel in dat er een aantal bomen dienen te worden gekapt en dat de voetbalkooi en de jop dienen te worden vervangen. Echter door de inkomsten uit de grondverkoop in te zetten om de openbare ruimte en de groenstructuur te vernieuwen en op te waarden krijgt de openbare ruimte op en rond het sportpark een kwaliteitsimpuls.

Ondanks dat conform het beleid niet elke boom 1 op 1 gecompenseerd hoeft te worden wordt voorgesteld om in ieder geval de volgroeide eiken wel te compenseren. In samenspraak met een deskundige zal vervolgens worden bezien welke van de bomen aan weerszijden van het pad van de sporthal naar de voetbalclub, waarvan de kwaliteit zeer slecht is door onvoldoende plaats voor de wortels om te groeien ondergronds, ook gecompenseerd kunnen worden. Hierbij vindt echter niet per definitie een 1 op 1 compensatie plaats.

Doordat alle te kappen eiken 1 op 1 worden gecompenseerd met nieuwe aanplant van enig formaat ten zuiden van het pad van de sporthal naar de voetbalclub, wordt de structuur kan de groene structuur van het sportpark versterkt.

1.4 De ruimtelijke inpassing van het gezondheidscentrum vraagt om bestuurlijke keuzes.

In de randvoorwaarden die in een eerdere stadium door het college zijn meegegeven aan de initiatiefnemers wordt het belang onderstreept van een deugdelijke landschappelijke inpassing van het gezondheidscentrum. Deze ambitie staat op gespannen voet met de gemeentelijke duurzaamheidsambities. De locatie wordt omzoomd door (veelal) gezonde, volgroeide eiken. Deze bomen maken onderdeel uit van de groenstructuur van het sportcomplex Waalre. De groenstructuur in zijn geheel vormt als het ware de kapstok waaraan de verschillende functies in sportpark worden opgehangen.

De voorziene locatie voor het gezondheidscentrum wordt rondom begrensd door de aanwezigheid van bomen, noch kan het centrum verder naar het noorden worden geschoven vanwege de aanwezigheid van de begraafplaats. Het is uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk het gezondheidscentrum in zijn geheel achter de bomenrij te plaatsen vanwege de zichtbaarheid vanaf de weg. Tussen de bomen kan worden gebouwd indien er minimaal 6 meter uit de stam van de boom wordt gebleven. De ruimte die dan overblijft op de locatie is echter zeer beperkt. Tevens leidt dit tot problemen tijdens de bouw en met het onderhoud van de gevels omdat de kroon dan tot zeer dicht bij de gevel komt. Uiteraard heeft dit ook de nodige gevolgen voor het zicht vanaf de verdieping en de daglichttoetreding van het gezondheidscentrum.

Naast het feit dat de bomen belemmerend werken voor het gebouw zelf, werken zij ook niet in het voordeel van de gemeentelijke duurzaamheidsambities. Immers zorgen deze voor schaduwwerking op de zonnepanelen die nodig zijn om de duurzaamheidsambitie te halen.

Gegeven de uiteenlopende belangen van ontwikkeling, ruimtelijke kwaliteit, groen en duurzaamheid is het van belang een zorgvuldige afweging te maken. Om die reden worden een 3-tal scenario's onderscheiden:

1. De realisatie van het gezondheidscentrum tussen de bomen
2. De realisatie van het gezondheidscentrum op dezelfde plek als scenario 1 maar dan in combinatie met kap en de verplaatsing van enkele bomen
3. De realisatie van het gezondheidscentrum meer naar het zuiden waardoor er 5 of 6 bomen moeten worden gekapt

Zie voor een visualisatie van de verschillende scenario's de bijlages en de bijgevoegde presentatie zoals die is gegeven tijdens de beeldvormende raadsinformatieavond van 30 augustus jongstleden.

Ad 1) Realisatie van het centrum tussen de bestaande bomen heeft als voordeel dat:

- De bomen die er nu staan worden gespaard (op 1 na die ziek is)
- De bestaande groenstructuur van het sportpark blijft gehandhaafd

En heeft als nadeel dat:

- Er nauwelijks daglicht kan toetreden in het gebouw tenzij de bomen opgekroond worden (opkronen houdt in dat de onderste dikke takken worden verwijderd, hierdoor verandert de kroon van de boom en daarmee de levensverwachting ingrijpend)
- De duurzaamheidsambitie wordt niet gehaald
- De bouwwerkzaamheden worden gehinderd door de aanwezigheid van de kronen en de wortelstelsels
- Na realisatie er veel overlast te verwachten is doordat de bomen blijven groeien en tegen de gevel aan zullen komen

Ad 2) Realisatie tussen de bestaande bomen in combinatie met kap en de verplaatsing van enkele bomen heeft als voordeel dat:

- Een deel van de volgroeide bomen het mogelijk overleven (de kans op overleving na verplaatsing wordt geschat op 60%)
- Door de kap en verplaatsing kan de duurzaamheidsambitie worden gehaald
- Door de kap en verplaatsing neemt de daglichttoetreding enorm toe
- De groenstructuur wordt deels gehandhaafd en versterkt door nieuwe aanplant

En heeft als nadeel dat:

- Het proces om tot verplaatsing van de bomen te komen duurt 2 jaar. Dit houdt in dat de bomen pas kunnen worden verplaatst nadat de bouw klaar is
- Na verplaatsing er een beperkte kans van 60% is dat de bomen het overleven
- De bouwwerkzaamheden worden gehinderd door de aanwezigheid van de kronen en de wortelstelsels
- De verplaatsing van een enkele boom kost circa € 30.000 zonder dat er garantie wordt gegeven op het overleven van de boom
- De bomen ten oosten en noorden alsnog belemmerend werken doordat ze zeer dicht op de gevels staat

Ad 3) De bomenrij bestaande uit 6 bomen wordt gekapt waardoor het centrum in zijn geheel meer naar het zuiden kan worden gerealiseerd. De voordelen hiervan zijn:

- Door het verplaatsen van het centrum naar het zuiden krijgen de bomen ten oosten en noorden van de locatie meer ruimte om te groeien
- De duurzaamheidsambitie wordt gehaald
- Daglichttoetreding rondom is geen issue meer
- Kostenbesparing door het niet verplaatsen van de bomen kan extra in de opwaardering van de openbare ruimte worden geïnvesteerd
- Elke gekapte boom wordt vervangen door een nieuw exemplaar, met groeigarantie. Hierbij kan tevens worden gedacht aan het terugplanten van al wat oudere, dikkere bomen
- De beplanting langs het pad van de sporthal naar de voetbal, wat momenteel geen enkele kwaliteit heeft, wordt door de aanplant van nieuwe exemplaren opgewaardeerd
- Er een efficiënter gebouw kan worden neergezet en er efficiënter kan worden gebouwd

En heeft als nadeel dat:

- Er een 6-tal volgroeide eiken worden gekapt

Er is tevens een variant denkbaar die tevens op de raadsinformatieavond is gepresenteerd waarbij er 5 bomen worden gekapt in plaats van 6 (zie hiervoor variant a van de sheet bomenstructuur uit de bijgevoegde raadspresentatie). Hierbij wordt een hoek uit het gebouw gehaald en wordt het gebouw verschoven waardoor één boom extra kan blijven staan.

De extra voordelen van deze variant zijn:

- Dat er een boom minder hoeft te worden gekapt

De extra nadelen van deze variant zijn:

- De bouw van het gezondheidscentrum complexer wordt en dus duurder
- De stedenbouwkundige structuur minder duidelijk is waardoor een onrustig straatbeeld ontstaat

Gevraagd wordt een voorkeur uit te spreken voor een scenario.

1.5 Voor de voetbalkooi (of een alternatieve speelvoorziening) en de jop dient een andere locatie te worden gezocht

Zoals reeds tijdens de raadsinformatieavond is gepresenteerd dient tevens voor de voetbalkooi als de jop een nieuwe plek te worden gevonden. Immers bij elk scenario dienen deze te worden verplaatst. Beide voorzieningen worden regelmatig gebruikt. Voor de voetbalkooi worden de volgende uitgangspunten benoemd:

- Het is te duur om de huidige voetbalkooi te verplaatsen
- Als de voetbalkooi vervangen wordt, kan deze tevens worden vervangen door een nieuwe speelvoorziening zolang er maar balspelen mogelijk blijven
- Een nieuwe voetbalkooi hoeft niet zo groot te zijn als de huidige
- Ook een geheel andere speelvoorziening is denkbaar

Voor de jop zijn de uitgangspunten de volgende:

- De voorziening bestaat uit een bankje met een vuilnisbak en een afdakje
- De jop moet voldoende privacy bieden maar mag niet te ver uit het zicht liggen

Tijdens de raadsinformatieavond zijn verschillende mogelijke locaties aan uw raad gepresenteerd waarbij voor elke locatie de voor en nadelen zijn benoemd.

Na de raadsinformatiebijeenkomst van augustus jongstleden is gebleken dat ook in Aalst behoefte is aan een jop. Dit heeft er toe geleid dat het plan is gevat om middels burgerparticipatie te komen tot een voorstel voor zowel de jop in Aalst (nabij het skatepark) als voor de jop in Waalre nabij een nieuw vorm te geven speelvoorziening in plaats van de voetbalkooi. Hiervoor zou een proces kunnen worden ingericht wat zich met name richt op de gebruikers van de beide voorzieningen. Bijkomend voordeel hiervan is dat je de jongeren deels verantwoordelijk maakt voor de plek waardoor het de verwachting is dat mogelijke overlast zal afnemen. Deze opgave wordt integraal opgepakt vanuit oogpunt van jeugd, preventie en veiligheid maar ook vanuit openbare ruimte en speelvoorzieningen. De exacte locatie van de nieuwe jop en de nieuwe speelvoorziening in Waalre zal uitkomst zijn van het doorlopen proces van burgerparticipatie.

1.6 De parkeerbehoefte wordt in de openbare ruimte opgelost, echter op kosten van initiatiefnemers

Conform de geldende parkeernorm (1.6 p-plaatsen per behandelkamer) wordt de totale parkeerbehoefte (dus van patiënten en personeel) van het gezondheidscentrum grofweg ingeschat tussen de 40 en 50 parkeerplaatsen. Deze behoefte dient, zoals bij elk particulier initiatief, in beginsel op eigen terrein te worden opgevangen of er worden afspraken gemaakt over de kosten. Voorgesteld wordt om een deel (circa 30) van de benodigde parkeerplaatsen te voorzien aan de voorzijde van het centrum, tussen het centrum en de tennisbanen. Hier is echter niet voldoende plaats om de volledige behoefte op te lossen. Hiervoor zal gekeken moeten worden naar de locatie nabij de voetbalterreinen. Uitgangspunt is dat de kosten voor de aanleg van de extra parkeerplaatsen voor rekening van de initiatiefnemers komen. Bezoekers kunnen parkeren aan de voorzijde van het centrum, werknemers bij de voetbalvelden. De parkeerplaats bij de voetbalvelden heeft een overcapaciteit. Uiteraard worden tevens voldoende fietsparkeerplaatsen gerealiseerd bij de ingang van het gezondheidscentrum.

Bij het inrichten van het openbaar gebied wordt tevens rekening gehouden met de verschillende verkeersstromen (voetganger, fietsers en autoverkeer). Zo wordt het openbaar gebied zodanig ingericht dat de auto te gast is. Om sluipverkeer tegen te gaan van en naar de Dreefstraat wordt er geen doorgaande route gerealiseerd van de Mr. Slootweg naar de Dreefstraat voor autoverkeer. Extra aandacht wordt gegeven aan de vormgeving van de in- en uitrit van de doodlopende straat naar de parkeerplaatsen bij het centrum en de Mr. Slootweg.

2.1 Voor het kunnen boeken van kosten en opbrengsten dient een complex te worden geopend

Deze complexen maken onderdeel uit van de gemeentelijke grondexploitatie en worden opgenomen in de jaarrekening. De opbrengsten uit de grondverkoop zijn voldoende op de kosten van het project te dragen. Afhankelijk van het scenario dat wordt gekozen voor de groenstructuur/bomen zal er meer of minder budget beschikbaar zijn voor de herinrichting van de openbare ruimte. Het complex krijgt de naam HOED (Huisartsen Onder Een Dak) Waalre.

2.2 Om nu al kosten te kunnen maken ten behoeve van het project dient een voorbereidingskrediet ter beschikking te worden gesteld

Om de plannen voor te kunnen bereiden, inrichtingsplannen te kunnen laten opstellen en het bestemmingsplan te kunnen laten opstellen is, vooruitlopend op de inkomsten door grondverkoop, krediet nodig. Dit krediet dient door de raad beschikbaar te worden gesteld. Het voorbereidingskrediet is op basis van een financiële voorverkenning begroot op € 110.000. Hieruit worden naast de bovengenoemde producten tevens de ambtelijke kosten gedekt (inclusief de reeds voorgefinancierde ambtelijke kosten).

Omdat door de realisatie van het gezondheidscentrum op deze plek tevens de voetbalkooi zal worden vervangen door een andere speelvoorziening zal dit krediet tevens worden aangewend om een proces op te starten van burgerparticipatie onder de gebruikers van de voetbalkooi en de jongeren ontmoetingsplek (jop). Afhankelijk van de uitkomsten van dat proces zal er een ontmoetingsplek en een speelvoorziening worden teruggeplaatst.

Het is de verwachting op basis van de financiële verkenning dat de opbrengsten en de kosten ten minste met elkaar in evenwicht zullen zijn.

3.1 Om een gezondheidscentrum op deze locatie te kunnen realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk

De gronden naast sporthal Hoeveland hebben op dit moment hebben de bestemming 'Sport' (bestemmingsplan Waalre, 2013). Ondanks dat een gezondheidscentrum is toegestaan in de visie dient deze nog te worden doorvertaald naar het bestemmingsplan. Een planologische procedure is aldus noodzakelijk. De doorlooptijd hiervoor is ongeveer 1 jaar. Er blijft echter een risico op bezwaren door belanghebbenden al is het nu de inschatting dat er geen directe omwonenden in de omgeving zijn die direct in hun belangen worden aangetast.

3.2 De door de raad vastgestelde uitgangspunten worden verwerkt in een bestemmingsplan wat vervolgens in procedure wordt gebracht

Omdat de uitgangspunten voor de ontwikkeling door uw raad zijn vastgesteld en het bestemmingsplan op basis van deze uitgangspunten wordt opgesteld, wordt voorgesteld om u alleen nog schriftelijk te informeren over de bestemmingsplanprocedure. Uiteraard wordt u het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden en wordt u gaandeweg het proces schriftelijk geïnformeerd over de voortgang.

Kanttekeningen

1.1 In alle scenario's dienen de voetbalkooi en de jop te worden verplaatst

De voetbalkooi en de jongeren ontmoetingsplek (jop) functioneren op dit moment goed en er wordt regelmatig gebruik van gemaakt. Door het realiseren van een gezondheidscentrum op deze locatie zal de voetbalkooi verdwijnen en wordt er op een andere locatie een speelvoorziening en een jop gecreëerd. Tijdens de raadsinformatieavond zijn verschillende alternatieve locaties gepresenteerd die verder uitgewerkt dienen te worden.

Na de raadsinformatiebijeenkomst van augustus jongstleden is gebleken dat ook in Aalst behoefte is aan een jop. Dit heeft er toe geleid dat het plan is gevat om middels burgerparticipatie te komen tot een voorstel voor zowel de jop in Aalst (nabij het skatepark) als voor de jop in Waalre nabij een nieuw vorm te geven speelvoorziening in plaats van de voetbalkooi. Hiervoor zou een proces kunnen worden ingericht wat zich met name richt op de gebruikers van de beide voorzieningen. Bijkomend voordeel hiervan is dat je de jongeren deels verantwoordelijk maakt voor de plek waardoor het de verwachting is dat mogelijke overlast zal afnemen. Deze opgave wordt integraal opgepakt vanuit oogpunt van jeugd, preventie en veiligheid maar ook vanuit openbare ruimte en speelvoorzieningen. De exacte locatie van de nieuwe jop en de nieuwe speelvoorziening in Waalre zal uitkomst zijn van het doorlopen proces van burgerparticipatie.

De kosten voor het opzetten van het participatieve proces alsmede het vervangen van de voetbalkooi door een andere speelvoorziening en de realisatie van een nieuwe jop kan worden gedekt door de opbrengsten uit de verkoop van de grond. Voor de realisatie van de jop in Aalst is reeds budget beschikbaar.

1.2 Op het sportpark worden momenteel veel initiatieven ontplooid. Het niet goed op elkaar afstemmen kan een vertraging tot gevolg hebben

Momenteel spelen er veel verschillende initiatieven op het sportpark zoals het zonnepark en de mogelijke realisatie van tiny houses. De een is al wat verder dan de ander in de voorbereiding. Al deze initiatieven hebben een eigen ruimteclaim die niet concurreert met

een ander. Alle initiatieven zijn tevens passend binnen de kaders zoals gesteld in de visie op de westrand van Waalre. Incidentele bebouwing met een maatschappelijke doelstelling in een groene setting, woningbouw is niet aan de orde.

De bomenstructuur vormt als het ware een kapstok waaraan alle verschillende initiatieven en activiteiten op het sportpark kunnen worden opgehangen. Op de locatie is deze structuur echter niet duidelijk aanwezig. De groenstructuur zou verder moeten worden verstevigd door de bomen aan weerszijden van het pad van de sporthal naar de voetbalclub, waarvan de kwaliteit zeer slecht is door onvoldoende plaats voor de wortels om te groeien ondergronds, te verwijderen en aan het pad mooie grotere bomen te planten met voldoende ruimte zowel ondergronds als bovengronds.

Kosten en dekking

Na uw besluit wordt de raad gevraagd om een complex te openen waarvan een gemeentelijke grondexploitatie deel van uitmaakt. In deze grondexploitatie worden de opbrengsten uit de verkoop van de grond afgezet tegen de plankosten, procedure kosten en kosten bouw- en woonrijpmaken. Tevens wordt aan de raad een voorbereidingskrediet gevraagd van € 110.000. Dit krediet wordt gebruikt om een inrichtingsplan en bestemmingsplan op te stellen alsmede het participatieproces rondom de speelvoorziening en de jop op te tuigen en om de ambtelijke kosten te dekken, inclusief de reeds voorgefinancierde ambtelijke uren.

Vervolgprocedure en planning

Na uw besluit worden de uitgangspunten zo snel mogelijk vertaald in een bestemmingsplan wat in procedure zal worden gebracht. Het is de verwachting dat we het bestemmingsplan ter vaststelling aan u kunnen aanbieden rond de zomer van 2019. Het is de verwachting dat eind 2020 dan het gezondheidscentrum gereed kan zijn.

Communicatie

Na het raadsbesluit wordt de bestemmingsplanprocedure opgestart en met een inloopavond waarna iedereen gedurende 4 weken de mogelijkheid krijgt om in te spreken op het plan. Daarna wordt de reguliere voorbereiding gevolgd voor het bestemmingsplan.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Visualisaties van de verschillende scenario's

Presentatie raadsinformatieavond 30 augustus

Bijlagen ter informatie

Visie op de westrand van Waalre (slechts als achtergrondinformatie, niet ter goedkeuring of besluitvorming)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer

b.a. Loco Van Holstein