

Raadsvoorstel gemeente Waalre

Waalre, 22 december 2015

vergadering	:	26 januari 2016
voorstelnummer	:	2016-04
Portefeuillehouder	:	Ir. J.H.M van Dijk
Steller (tel)	:	Joep Lafarre (0625472256)
naam voorstel	:	Voorstel tot het vaststellen van het structuurontwerp 'multifunctioneel gemeentehuis'.
voorgesteld besluit	:	Het structuurontwerp 'multifunctioneel gemeentehuis' met woningbouw aan de Lissevenlaan, scenario 1 vast te stellen.

Samenvatting.

Uw raad heeft besloten tot realisatie van een nieuw multifunctioneel gemeentehuis aan de Koningin Julianalaan. Inmiddels is interactief het structuurontwerp gereed. In dit raadsvoorstel wordt de raad verzocht het structuurontwerp vast te stellen.

1. Onderwerp

Realisatie multifunctioneel gemeentehuis.

2. Inleiding

Na het nemen van het raadsbesluit locatiekeuze Koningin Julianalaan (raad: 12 mei 2015), het presenteren van de aanpak (raad, 20 oktober 2015) en het voteren van het krediet (raad: 3 november 2015), is het ontwerpproces van het nieuwe multifunctionele gemeentehuis vormgegeven. Het ontwerp wordt van grof naar fijn opgebouwd middels een drietal ontwerpstadia: een structuurontwerp (SO), een voorlopig ontwerp (VO) en een definitief ontwerp (DO). Inmiddels is het SO gereed en wordt deze ter besluitvorming aan de raad aangeboden.

3. Het ontwerpproces

Een SO geeft de grove lijnen en massa van de accommodatie aan. Daarin wordt bepaald waar op het perceel het gebouw komt te staan, de globale hoogte/breedte ervan, de vorm, hoe het landschap wordt benut, het parkeren, hoe het oude raadhuis wordt benut, en dergelijke. Het SO wordt na raadsbesluitvorming uitgewerkt in een VO waarin de ruimten (bv zalen) en functies zijn bepaald. Daarnaast zijn de eerste constructies en installaties geprojecteerd. In het DO zijn de details uitgewerkt (bv constructietekeningen).

4. Wat stellen wij daarom voor

Uw raad wordt verzocht het SO 'multifunctioneel gemeentehuis' vast te stellen middels het volgende besluit: "Het vaststellen van structuurontwerp 'multifunctioneel gemeentehuis' met woningbouw aan de Lissevenlaan, scenario 1".

5. Het Proces

Het opstellen van het SO is als volgt verlopen:

1. sessies met verenigingen, college, inwoners, medewerkers en een raads werkgroep (week 48);
2. analyseren input en vertalen naar ontwerpscenario's (week 49);
3. opiniërend bespreken van de ontwerpscenario's met de raads werkgroep (7 december 2015), het college (8 december 2015) en komen tot één voorkeursscenario;
4. uitwerken van het voorkeursscenario naar een SO (week 50);
5. opstellen raadsvoorstel en aanbieden aan het college (week 51);
6. besluitvorming SO college (week 52);
7. oordeelvormende behandeling SO gemeenteraad (12 januari 2016);
8. besluitvormende behandeling SO gemeenteraad (26 januari 2016).

Tijdens in totaal vijf bijeenkomsten in week 48 met het college, inwoners, verenigingen, medewerkers en een raads werkgroep zijn ideeën en meningen gepeild over het raadhuis, het landschap en de uitstraling van het toekomstige gebouw. Bij de sessie raadhuis zijn vier mogelijkheden voor het benutten van de restanten voorgelegd. Alle aanwezigen zijn gevraagd hun voorkeur uit te spreken door het plakken van een geeltje (post-it). Daaruit bleek dat alle groepen in grote meerderheid voor optie 3 kozen: "gedeeltelijk restauratie/herbouw met nieuwe invulling". Met het restaureren van een groot deel van de gevels en het plaatsen van een dak ontstaat een grote ruimte die bijvoorbeeld voor raadsbijeenkomsten en bruiloften kan worden gebruikt. De sessie landschap was gericht op het zoeken naar mogelijkheden voor een harmonieuze oplossing voor alle ruimtelijke vraagstukken zoals de locatie van het gebouw, het parkeren, de landschappelijke inpasbaarheid. Tenslotte werd gevraagd naar meningen over de uitstraling van het gebouw. Daaruit kwamen beelden voort zoals: warme sfeer (huiselijk), contact met natuur, uitnodigend, open, natuurlijke materialen (hout en glas), licht.

Alle input is vertaald naar de volgende verzoeken:

Raadhuis

1. *Zorg voor een gedeeltelijke restauratie/herbouw met nieuwe invulling.*
2. *Zorg dat het raadhuis vrij zichtbaar is vanuit de Koningin Julianalaan.*
3. *Zorg voor een verbinding tussen oud en nieuw.*

Landschap

4. *Zorg dat de landschappelijke waarde hoog blijft.*
5. *Zorg voor een verbinding tussen het gebouw en het landschap.*
6. *Zorg voor een landschappelijke inpasbaarheid van parkeren.*
7. *Zorg voor maximaal behoud van bomen.*

Uitstraling gebouw

8. *Gebouw: zorg voor natuurlijke materialen en kleuren.*
9. *Beleving: zorg voor een open, transparant, licht en toegankelijk gebouw.*
10. *Architectuur: zorg voor eigentijds gebouw i.c.m. oudbouw en niet te extravagant.*

6. De scenario's

Het ontwerpteam heeft op basis van de door de raad gegeven kaders en uit de sessies verkregen verzoeken een vijftal scenario's opgesteld. In de scenario's 1, 2, 4 en 5 zijn de parkeerplaatsen in het landschap en onder de nieuwbouw getekend.

1. *Raadhuis tegen multifunctioneel gemeentehuis en woningbouw aan de Lisseveenlaan.*



2. *Raadhuis los van multifunctioneel gemeentehuis en woningbouw tegen Burgemeester Ossepark.*



3. *Raadhuis in pandig in multifunctioneel gemeentehuis.*



4. *Raadhuis tegen multifunctioneel gemeentehuis met woningbouw tegen Burgemeester Ossepark.*



5. *Raadhuis tegen multifunctioneel gemeentehuis met woningbouw erop.*








7. Haalbaarheid scenario's

Op basis van de complexe ruimtelijke opgave en de gegeven kaders zijn verschillende scenario's opgesteld. Het ontwerpteam heeft alle scenario's financieel doorgerekend en vergeleken met het toetsingskader. Ten opzichte van de door de raad gegeven uitgangspunten zijn uit de sessies twee aanvullende verzoeken met een financiële impact ontstaan:

- de gedeeltelijke restauratie/herbouw van het raadhuis en
- bij voorkeur parkeren onder het gebouw.

De gedeeltelijke herbouw van het raadhuis is met compacter bouwen van het multifunctioneel gemeentehuis financieel op te vangen, het onder het gebouw parkeren helaas niet. In de huidige setting zijn circa 65 parkeerplaatsen bestaand. Naast deze 65 bestaande moeten er nog circa 35 nieuwe voor een acceptabele parkeersituatie worden bepaald. Deze 35 zullen niet allemaal inpasbaar zijn met behoud van de landschappelijke waarden. Een klein deel is wel inpasbaar met optimalisatie. Er moet derhalve ook worden gezocht naar oplossingen buiten het perceel zoals parkeren aan de Lissevenlaan (de weg) of het Boerenbondterrein.

Uit de financiële toets bleek dat de scenario's 2 en 3 financieel niet haalbaar zijn. Deze modellen bleken substantieel duurder uit te vallen als gevolg van een complex ontwerp/hogere kosten raadhuis (scenario 2) en het creëren van een groter volume a.g.v. het inpandig plaatsen van het raadhuis (scenario 3). Het ontwerpteam acht de overige scenario's wel financieel haalbaar, maar dan wel zonder parkeren onder de nieuwbouw of ondergronds. In de onderstaande tabel zijn de scenario's afgezet tegen de toetsingskaders en beoordeeld met 'voldoet', 'voldoet in mindere mate' en 'voldoet niet'. Op basis van deze toets adviseert het ontwerpteam de scenario's 1, 4 of 5.

		Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4	Scenario 5
						
Kaders	Behoud delen raadhuis	v	v	v	v	v
	Woningbouw	v	v	v	v	v
	Bestemmingsplan	v	v	v	v	v
	Duurzaamheid	v	-	v	v	v
	Multifunctioneel	v	-	-	v	v
	Flexibel gebouwconcept	v	-	-	v	v
	Kaderstellend krediet irt Raadh.	-	-	-	-	-
Kaderstellend krediet irt P	-	-	-	-	-	
	Maximale inhoud 3830 bvo	v	v	-	v	v
Raadhuis	Maximaal behoud	v	v	-	v	v
	Zichtbaarheid KJuliana	v	v	-	v	v
	Verbinding oud & nieuw	v	v	v	v	v
Landschap	Landschappelijke waarde	-	-	-	-	v
	Verbinding landschap	v	v	-	v	v
	Inpasbaarheid parkeren uit zicht	v	v	-	v	v
	Behoud bomen	v	v	-	v	v
Uitstraling	Natuurlijke materialen	v	v	v	v	v
	Open, transparant, licht	v	v	v	v	v
	Eigentijds	v	v	v	v	v
Advies		v	-	-	v	v

Legenda	
v	Voldoet
-	Voldoet in mindere mate
-	Voldoet niet

8. Het resultaat SO

Zowel aan de raads werkgroep als het college zijn deze vijf scenario's voorgelegd. De modellen zijn driedimensionaal toegelicht, inclusief de toetsingskaders. Beide groepen zijn individueel verzocht een voorkeur uit te spreken en als groep te komen tot een voorkeursscenario.

Uit beide sessies bleek dat met name de woningbouwopgave nog tot diverse vraagpunten heeft geleid. De huidige woningbouwmarkt en de landschappelijke inpasbaarheid zorgde voor terughoudendheid. Deze terughoudendheid richtte zich niet op de woningbouwopgave an sich, immers deze zit in de raadsopdracht, maar welke type woningbouw meer kans van slagen heeft met behoud van zo veel mogelijk landschappelijke waarden.

De raads werkgroep kon gezien een aantal vraagpunten nog geen unanieme keuze maken voor een model met woningbouw erop (5) of het model met woningbouw aan de Lissevenlaan (1). Ze verzocht het college een advies aan de raad uit te brengen. Het college heeft mede op basis van de input uit de raads werkgroep voorkeur voor het model met woningbouw aan de Lissevenlaan (1).

Beide groepen zagen belemmeringen bij de ingetekende woningbouwoplossing van scenario 1. Men was van mening dat deze te dicht op het gemeentehuis gepositioneerd stond en deze te massaal/groot is vormgegeven. Dat komt mede door belemmeringen in de huidige bestemmingsplangrenzen. Over de positionering van het multifunctionele gemeentehuis en het benutten van het raadhuis is overeenstemming. Immers de positie ervan in beide modellen 1 en 5 is gelijk. Het model van woningbouw erop (scenario 5) heeft naar mening van het college te veel belemmeringen, zoals:

- wij verwachten dat de opbrengst, ondanks een boekwaarde, te laag is;
- wij verwachten structurele overlast voor de bewoners;
- wij verwachten tijdelijke overlast voor de gebruikers van het gemeentehuis als op termijn er een derde bouwlaag wordt gerealiseerd;
- wij vinden het volume van het gebouw te groot worden;
- wij vinden het een complicerende factor in het ontwerpproces 'multifunctioneel gemeentehuis'.

De exacte positionering op het terrein en de vormgeving van de woningbouw inclusief het exacte aantal appartementen, zullen wij op termijn in beeld brengen. Hiervoor dienen wij met de provincie af te stemmen en zal het bestemmingsplan moeten worden aangepast. Voor de volledigheid wordt vermeld dat het huidige bestemmingsplan geen mogelijkheden tot woningbouw biedt. Dit kan alleen met een gewijzigd bestemmingsplan. De resultaten daarvan zullen wij vertalen naar een SO 'woningbouw' aan de Lissevenlaan en op termijn aan uw raad ter besluitvorming voorleggen. Het SO 'woningbouw' en de realisatie van de woningbouwopgave maken geen onderdeel meer uit van het project 'multifunctioneel gemeentehuis'.

Bij de realisatie van de woningbouw aan de Lissevenlaan zullen mogelijk circa 30 parkeerplaatsen komen te vervallen. Als de provincie bereid is mee te werken aan een gewijzigde bestemmingsplangrens, zijn deze parkeerplaatsen mogelijk deels te behouden. Het eventueel compenseren van deze parkeerplaatsen en het positioneren van de nieuwe parkeerplaatsen, maakt onderdeel uit van de woningbouwopgave. Wij zijn voorstander van realiseren van de parkeerplaatsen onder de nieuwe woningbouw. Dit zal onderdeel uitmaken van een opdracht aan een projectontwikkelaar. Tot die tijd zullen deze

parkeerplaatsen in de huidige vorm ten behoeve van het multifunctioneel gemeentehuis worden benut.

9. Het advies

Wij adviseren de raad derhalve om het scenario 1 'multifunctionele gemeentehuis' als SO vast te stellen en op basis daarvan het VO 'multifunctioneel gemeentehuis' op te laten stellen. De parkeeropgave voor 35 nieuwe parkeerplaatsen t.b.v. het multifunctionele gemeentehuis wordt deels buiten het perceel opgelost.

10. Het vervolg

Voor de korte termijn zijn o.a. de volgende vervolgstappen voorzien:

1. wij zullen de stakeholders informeren over het SO 'multifunctioneel gemeentehuis' en het vervolg;
2. wij gaan interactief met stakeholders het VO 'multifunctioneel gemeentehuis' opstellen en besluitvormend aan de raad voorleggen.
3. wij gaan de bereidwilligheid voor risico nemend bouwen bij projectontwikkelaars pijlen;
4. wij gaan alternatieve parkeermogelijkheden in beeld brengen;
5. wij gaan de provincie verzoeken mee te werken aan een gewijzigd bestemmingsplan en EHS;
6. wij gaan op basis van de uitkomsten van de voorgaande punten 3, 4 en 5 een SO 'woningbouw' besluitvormend aan de raad voorleggen;
7. wij gaan een subsidie voor de restauratie van het raadhuis aanvragen;
8. wij gaan een aanvraag indienen om de status van rijksmonument raadhuis te wijzigen;
9. wij gaan een sloopvergunning aanvragen voor het slopen van o.a. binnenmuren raadhuis;
10. wij gaan een sloopvergunning aanvragen voor het verwijderen van de funderingen van de gesloopte vleugels.

11. De financiële consequenties

Het SO 'multifunctioneel gemeentehuis' is binnen het krediet 'multifunctioneel gemeentehuis' realiseerbaar.

12. Bijlage(n)

Het SO 'multifunctioneel gemeentehuis' is in de bijlage opgenomen. De woningbouwopgave is transparant weergegeven.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

Voorstelnr 2016-04

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer

Pagina 6

Datum vergadering: 26 januari 2016