

Raadsvoorstel

Waalre, 17 september 2019

Vergaderdatum	: 22 oktober 2019
Voorstelnummer	: 2019-71
Zaaknummer	: 26302
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: A. Visschers/K. de Jong
Naam voorstel	: Voorstel strategie ontwikkeling 'Driehoek' Waalre Dorp.
Grondslag raadsbesluit	: Besluitvorming over de invulling van de 'Driehoek' en het project 'Duurzaam door Waalre' is aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. Verkeer leidend te laten zijn in de ontwikkeling van de 'Driehoek', Waalre Dorp;
2. Kennis te nemen van de financiële gevolgen indien investeringen die in het verleden in de grondexploitatie zijn gedaan, afgeboekt moeten worden.

Onderwerp

Strategie ontwikkeling 'Driehoek' Waalre Dorp

Voorstel

1. Verkeer leidend te laten zijn in de ontwikkeling van de 'Driehoek', Waalre Dorp;
2. Kennis te nemen van de financiële gevolgen indien investeringen die in het verleden in de grondexploitatie zijn gedaan, afgeboekt moeten worden.

Inleiding

In 2012 heeft de gemeenteraad de "Centrumvisie Waalre Dorp" vastgesteld. Deze visie is in een interactief proces met de inwoners en ondernemers van Waalre tot stand gekomen. In de visie zijn, mede met het oog op de juist daarvoor afgeronde aankoop van de woning aan de Willibrorduslaan 22, ontwikkelmogelijkheden opgenomen voor het perceel tussen de wegen Willibrorduslaan, Wollenbergstraat en Blokven, plaatselijk bekend als de 'Driehoek'. Op deze locatie was van oudsher al een gedeeltelijke invulling voorzien én mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, aan de westzijde van het gebiedje.

Na de sloop van de aangekochte woning is de 'Driehoek' tijdelijk ingericht als parkeerplaats.

Bij de actualisatie van het bestemmingsplan "Waalre" zijn in 2013 in eerste instantie de voorheen geldende bestemmingen 'centrumdoeleinden' en 'wonen' opnieuw opgenomen om recht te doen aan de bestaande situatie, maar is met het oog op toekomstige ontwikkelingen ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee heeft het college van B&W de bevoegdheid om de bestemmingen te wijzigen om daarmee onder andere maximaal 20 woningen toe te kunnen staan.

Een complicerende factor voor de ontwikkeling van de 'Driehoek' was nog de aanwezigheid van cafetaria 't Houten Kietje. Maar na verplaatsing hiervan naar het pand Willibrorduslaan 25, schuin aan de overzijde van de Willibrorduslaan/Bergstraat kon de verdere planuitwerking ter hand worden genomen.

Met het oog op verkoop en ontwikkeling van deze locatie is eind 2017 een stedenbouwkundige studie verricht waarin kaders werden geschetst voor een mogelijke invulling. Besluitvorming hierover heeft echter niet plaats gevonden, vanwege de toen aanstaande gemeenteraadsverkiezingen in maart 2018.

Intussen is in 2016 het project 'Duurzaam door Waalre' gestart met, toegespitst op Waalre, als een van de doelen het verbeteren van de leefomgeving en het terugdringen van het doorgaande verkeer door de bebouwde kom. In december 2018 is de Nota van Uitgangspunten vastgesteld en in december 2019 besluit de raad over het schetsontwerp van de Traverse en het schetsontwerp van de Eindhovenseweg. In 2020 zal het ontwerp voor de Traverse definitief worden gemaakt en in 2021 is de daadwerkelijke herinrichting voorzien, zodat die tijdig klaar is met de opening van de West-Parallel en het moment dat aan de Eindhovenseweg de schop in de grond gaat.

Bovengenoemde ontwikkelingen, planontwikkeling voor invulling van de 'Driehoek' en 'Duurzaam door Waalre', spelen beiden in het gebied van de 'Driehoek'. Keuzes in het ene dossier hebben gevolgen voor het andere dossier. De ontwikkelingen kunnen niet los van elkaar worden gezien.

Onderhavig voorstel schetst de strategie voor de invulling van de 'Driehoek'. Hierbij stellen wij voor om het thema verkeer leidend te maken voor de verdere besluitvorming ten aanzien van deze locatie. Wij zijn van mening dat het belang om te komen tot een goede herinrichting van de Traverse, die de leefbaarheid van de hele kern Waalre en de gemeente Waalre in zijn totaliteit ten goede zal komen groter is dan het belang om te komen tot een al dan niet gebouwde invulling van deze locatie.

Beoogd resultaat

Besluiten dat verkeer leidend is in de ontwikkeling van de 'Driehoek' en kennis nemen van de financiële gevolgen, indien investeringen die in het verleden gedaan zijn afgeboekt moeten worden.

Argumenten

1.1 Direct aanwonenden zijn geconsulteerd over de toekomst van de 'Driehoek'.

In een bijeenkomst op 26 augustus 2019 zijn de direct omwonenden van de 'Driehoek' in de gelegenheid geweest om hun visie te geven op de toekomstige invulling van deze locatie. Er zijn ontwikkelopties getoond en de aanwezigen hebben daar hun mening over gegeven. De genoemde opties zijn ook gepresenteerd aan uw raad tijdens de werksessie Duurzaam door Waalre op 27 augustus 2019.

Een variant (1) gaat uit van een opzet waarbij geen aanpassingen worden gedaan aan de ligging van de wegen en waarbij ruimte blijft voor volledige invulling van de 'Driehoek' met bebouwing, parkeervoorzieningen of een combinatie daarvan.

Een andere variant (2) betreft aanpassing van het kruisingsvlak van de Willibrorduslaan en de Wollenbergstraat waarbij een grote bocht vanuit het zuiden naar het westen wordt aangelegd.

De laatste variant (3) kent een bajonet aansluiting voor dat kruispunt. In deze variant is gedeeltelijke invulling van de driehoek mogelijk met bebouwing, parkeervoorzieningen of een combinatie van beiden. De twee laatste varianten hebben naar verwachting het meeste effect op het terugdringen van de hoeveelheid verkeer over de Traverse.

Kaartjes van de varianten zijn als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Tijdens de bijeenkomst met de omwonenden gaven de meesten aan een voorkeur te hebben voor aanpassing van de kruising tot een bajonet-aansluiting. Naast de overweging om daarmee het verkeer door Waalre terug te dringen, werden ook verkeersveiligheid en oversteekbaarheid als argumenten aangedragen. Enkele ondernemers geven aan dat minder verkeer mogelijk minder klanten voor hun winkels tot gevolg heeft. Gemene deler in de mening van de aanwezigen was de voorkeur voor parkeren op de 'Driehoek'; niemand gaf aan een voorkeur te hebben vóór bebouwing van de 'Driehoek'.

1.2 Tijdelijke parkeerplaats wordt intensief gebruikt.

In het centrum van Waalre zijn drie grotere parkeerterreinen. Aan de Bus, achter de AH aan de Jan van Genugtenstraat en in de 'Driehoek'. Alle parkeervoorzieningen worden intensief gebruikt, door bezoekers van het winkelgebied, maar ook door aanwonenden. De parkeerplaats aan de Jan van Genugtenstraat is particulier eigendom. Als de tijdelijke parkeervoorziening in de 'Driehoek' zou komen te vervallen, levert dat naar verwachting

in de huidige situatie niet direct een knelpunt op, maar onderzoek naar de parkeervoorzieningen in het centrum van Waalre laat wel zien dat de druk op de andere parkeerplaatsen dan toeneemt.

1.3 Bouwen van woningen in de 'Driehoek' vanuit de woningbouwopgave niet direct noodzakelijk.

Vanuit de woningbouwopgave voor de gemeente Waalre is het op dit moment niet direct noodzakelijk om de 'Driehoek' in te vullen met woningbouw. Er zijn voldoende andere projecten in uitvoering en in voorbereiding om te kunnen voldoen aan de lokale behoefte aan woningen en de regionale behoefte vanuit het Stedelijk Gebied Eindhoven. Bovendien is er op dit moment vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig perspectief geen eenduidige wens om de 'Driehoek' te bebouwen.

1.4 De belangen van 'Duurzaam door Waalre' wegen zwaarder dan de vraag wel of geen bebouwing van de 'Driehoek'.

Gezien de punten 1.1 tot het met 1.3 is het voorstel om het project 'Duurzaam door Waalre' leidend te laten zijn voor de invulling van de 'Driehoek'. De driehoek is een belangrijk onderdeel van de Traverse. De verkeersveiligheid en de leefbaarheid in de kern Waalre prevaleert in de keuze voor de invulling van de 'Driehoek'. Het verdient de voorkeur om de besluitvorming over de te nemen verkeersmaatregelen af te wachten alvorens een besluit te nemen over de definitieve invulling van de 'Driehoek'. Als op dit moment al een keuze zou worden gemaakt voor de invulling, zou dat de keuzevrijheid voor verkeersmaatregelen kunnen inperken. Dat is niet wenselijk.

1.5 Pas na besluitvorming over 'Duurzaam door Waalre' kan de definitieve inrichting van de 'Driehoek' worden uitgewerkt.

Besluitvorming door uw gemeenteraad in het project 'Duurzaam door Waalre' is voorzien voor december 2019. Dan besluit u over het schetsontwerp voor de Traverse. Op dat moment wordt bekend of en hoeveel ruimte er beschikbaar blijft in de 'Driehoek' om eventueel te kunnen bouwen en of dit nog voldoende ruimte is voor een reëel plan. Een andere optie is om de beschikbare ruimte definitief voor parkeren in te richten. Besluitvorming daarover kan naar verwachting in het eerste kwartaal 2020 plaatsvinden.

2.1 Als geen of minder bebouwing plaatsvindt in de 'Driehoek', dienen investeringen geheel of gedeeltelijk te worden afgeboekt

Wanneer uw gemeenteraad besluit tot herinrichting van het kruisingsvlak van de Willibrorduslaan met de Wollenbergstraat, heeft dat tot gevolg dat de ontwikkelruimte in de 'Driehoek' wordt beperkt. Dat heeft gevolgen voor het opbrengspotentieel van de grond die bij de gemeente in bezit is. De vraag is dan of er überhaupt een ontwikkeling gerealiseerd kan worden die stedenbouwkundig verantwoord en financieel haalbaar is. Onder het kopje kosten en dekking wordt inzicht gegeven in de financiële gevolgen indien geen bebouwing van de driehoek mogelijk is, zodat dit inzicht meegewogen kan worden in de besluitvorming.

Kantttekeningen

Geen

Kosten en dekking

De grondexploitatie 'Centrumplan Waalre dorp' heeft op peildatum 01-09-2019 (programmabegroting 2020) een geraamde boekwaarde van € 796.590. Dit betekent dat geraamd wordt dat einde boekjaar 2019 het saldo van de totale uitgaven -/- inkomsten € 796.590 zal zijn. Indien voor een verkeersvariant wordt gekozen, waarbij geen bebouwing van de 'Driehoek' meer mogelijk is, zal de grondexploitatie afgesloten moeten worden. Daarbij moet de boekwaarde op dat moment afgeboekt worden, ten laste van het begrotingssaldo.

Voor de grondexploitatie 'Centrumplan Waalre dorp' is de afgelopen jaren een verliesvoorziening getroffen. Die kan bij afboeken van de boekwaarde vrijvallen ten gunste van het begrotingssaldo. De verliesvoorziening voor dit project bedraagt per 1-1-2019 € 651.922.

Daarnaast kan ook het gespaarde risicobedrag in de Algemene reserve grondexploitaties vrijvallen ten gunste van het begrotingssaldo. Het gespaarde bedrag voor dit project bedraagt per 1-1-2019 € 115.149.

Per saldo resteert dan een negatief saldo van € 29.519.

In de huidige grondexploitatie zijn middelen opgenomen voor de herinrichting van het terrein rondom de bebouwing van de driehoek en de herinrichting van de aansluiting van de markt op de 'Driehoek'. Met het eventueel afsluiten van de grondexploitatie, zijn deze middelen niet meer beschikbaar. Indien de herinrichting of een definitieve invulling van een parkeerplaats toch plaats moet vinden, dienen hiervoor alternatieve middelen gevonden te worden.

Als uw Raad eind 2019 een keuze maakt in het project 'Duurzaam door Waalre', komt meer inzicht in de financiële gevolgen van de invulling van de 'Driehoek'. In het raadsvoorstel dat in het eerste kwartaal van 2020 behandeld zal worden, zullen deze gevolgen inzichtelijk worden gemaakt, zodat uw Raad een afgewogen keuze kan maken. Dekkingsmogelijkheden dienen in dat kader nader te worden onderzocht.

Duurzaamheid

Het project 'Duurzaam door Waalre' draagt bij aan duurzame verkeersafwikkeling in Waalre.

Burgerparticipatie

Op 26 augustus 2019 zijn direct omwonenden van de 'Driehoek' gevraagd om mee te denken over de opties voor invulling van de plek. Er waren ongeveer 25 belangstellenden aanwezig.

Vervolgprocedure en planning

Na besluitvorming door uw college gaat het voorstel naar de gemeenteraad. Het voorstel staat geagendeerd voor de oordeelsvormende raadsvergadering van 1 oktober 2019 en de besluitvormende raadsvergadering van 22 oktober 2019.

Communicatie

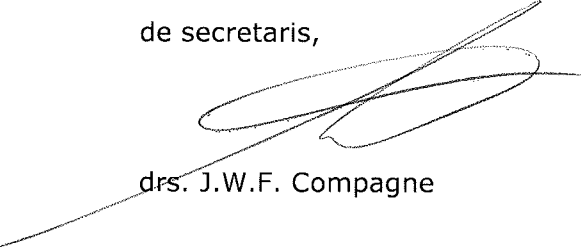
Geen

Bijlagen onderdeel van het voorstel
- Overzichtskaartjes verkeersvarianten

Bijlagen ter informatie
geen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer

i.a.

Lianne Smit-Ulkers