

Raadsvoorstel

Waalre, 14 maart 2017

Vergaderdatum	: 18 april 2017
Voorstelnummer	: 2017-18
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: K. de Jong
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van de gebiedsvisie 't Hazzo.
Grondslag raadsbesluit	: Bij de besluitvorming rond de locatie voor het nieuwe MFG in mei 2015, aangevuld met een motie in november 2015, heeft de raad het college opgedragen te komen tot een gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende inspraakreacties;
2. De Gebiedsvisie 't Hazzo vast te stellen;
3. In te stemmen met de ontwikkelkaders voor de realisatie van de gebiedsvisie;
4. Vooruitlopend op een nog te openen grondexploitatie voor het gebied een voorbereidingskrediet van €75.000,- beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Onderwerp

Vaststelling Gebiedsvisie 't Hazzo, instemmen met ontwikkelkaders en beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende inspraakreacties;
2. De Gebiedsvisie 't Hazzo vast te stellen;
3. In te stemmen met de ontwikkelkaders voor de realisatie van de gebiedsvisie;
4. Vooruitlopend op een nog te openen grondexploitatie voor het gebied een voorbereidingskrediet van €75.000,- beschikbaar te stellen ten laste van de algemene reserve grondexploitatie.

Inleiding

Op 12 mei 2015 heeft u besloten een nieuw multifunctioneel gemeentehuis (MFG) te realiseren aan de Koningin Julianalaan. Het gevolg van dit besluit is dat 't Hazzo haar functie als gemeenschapshuis zal verliezen. Om deze reden heeft u ons opgedragen te komen tot een gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het gebied rondom gemeenschapshuis 't Hazzo.

De gebiedsvisie, die in samenwerking met bureau LOS Stadomland is opgesteld, is inmiddels gereed voor besluitvorming. Het stuk is tot stand gekomen na een interactief proces waarbij onder meer omwonenden, pandeigenaren en de gemeenteraad zijn betrokken. De visie geeft de eerste ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied.

In de visie zijn de door u specifiek benoemde inhoudelijke aandachtspunten sociale woningbouw (in het bijzonder sociale huur), seniorenhuisvesting en ontmoeten, gekoppeld aan de sporthal, meegenomen. De visie richt zich met name op de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Na de vaststelling van de visie moeten de definitieve keuzes over verdere stedenbouwkundige uitwerking en bouwprogramma worden gemaakt. Bij deze keuzes wordt de financiële haalbaarheidsstudie gepresenteerd. Daarbij zal ook duidelijk worden in welke vorm en mate bovenstaande aandachtspunten in de herontwikkeling kunnen worden ingepast. In de uitwerking en besluitvorming rondom de herontwikkeling van het gebied zullen er nog diverse momenten zijn waarop de gemeenteraad aan zet is.

Gezien de planning voor de oplevering van het MFG en om leegstand en verloedering van 't Hazzo te voorkomen is het wenselijk snel aan de slag te kunnen met de uitvoering van de gebiedsvisie. Daarom wordt naast de vaststelling van de visie ook gevraagd in te stemmen met de voorgestelde ontwikkelkaders voor de verdere planontwikkeling en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.

Beoogd resultaat

Met behulp van de gebiedsvisie worden de randvoorwaarden vastgesteld waarbinnen de herontwikkeling van het gebied rondom het huidige gemeenschapshuis 't Hazzo dient plaats te vinden. Na vaststelling van de visie wordt gestart met de verdere uitwerking. Einddoel is te komen tot realisatie van de gebiedsvisie.

Argumenten

1.1 De reacties zijn zorgvuldig beantwoord

De ontwerp gebiedsvisie heeft van 1 t/m 16 februari jl. ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn in totaal vier inspraakreacties ontvangen. De reacties zijn beantwoord in de bij dit voorstel gevoegde Nota van beantwoording. Bij deze Nota van beantwoording is eveneens een overzicht gevoegd van de opmerkingen die wij hebben verzameld tijdens een informatiebijeenkomst op 1 februari 2017.

Er is zorgvuldig gekeken naar de inhoud van de reacties. Bij de beantwoording van de reacties is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassing van de visie. Op deze manier is voor ieder duidelijk om welke reden wel of niet wijzigingen in de visie zijn aangebracht.

2.1 De gebiedsvisie geeft de kaders voor een kwalitatief goede invulling van de herontwikkeling

In de gebiedsvisie worden de ruimtelijk- functionele kaders en uitgangspunten voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied vastgelegd. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit in het gebied, zowel voor de gemeentelijke gronden als die van de particuliere gronden aan de achterzijde van 't Hazzo.

2.2 Na de vaststelling van de visie kan gestart worden met de nadere uitwerking

De exacte invulling van de herontwikkeling, bijvoorbeeld qua bouwprogramma is nog niet uitgewerkt. In de visie wordt wel duidelijk binnen welke stedenbouwkundige uitgangspunten deze dient plaats te vinden. Zodra de visie is vastgesteld kan de verdere voorbereiding worden vorm gegeven.

3.1 De ontwikkelkaders bieden de kaders en uitgangspunten voor de verdere planuitwerking en -realisatie

In dit document is uitgewerkt hoe wij het vervolgtraject richting realisatie van de gebiedsvisie willen insteken. Binnen de kaders die de gebiedsvisie geeft en de uitgangspunten benoemd in deze notitie zullen wij de herontwikkeling verder uitwerken. Bij de verdere uitwerking zal een goede afweging moeten worden gemaakt tussen de stedenbouwkundige en volkshuisvestelijke kaders in relatie tot de financiële afwegingen.

3.2 Verdere uitwerking op basis van deze visiekaart biedt het beste perspectief

Vanuit de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit van het gebied bezien vinden wij een verdere uitwerking op basis van "*visiekaart uitwerking #1*" het meest voor de hand liggen. Door een bouwblok te realiseren aan de noordkant van het plangebied vormt deze een buffer in de overgang tussen het nieuwe woongebied en het bedrijventerrein erachter. Het realiseren van een dergelijk gebouw kan er bovendien voor zorgen dat een flink aandeel sociale woningbouw gemakkelijker te realiseren is. Daarnaast zou het realiseren van bebouwing tegen 't Hazzo en op de kantine qua afzetbaarheid en eigendomsverhoudingen erg gecompliceerd worden.

4.1 Om aan de slag te kunnen met verdere planuitwerking en -ontwikkeling zijn middelen nodig

Om daadwerkelijk te kunnen komen tot uitvoering van de gebiedsvisie zal geld beschikbaar moeten worden gesteld. Immers, de diverse werkzaamheden die de komende periode moeten gebeuren, zoals het verder uitwerken van de selectie van marktpartijen, eventueel opstellen van bestemmingsplan(nen), de aanbesteding en uitvoering van de sloop van het gemeenschapshuis en de planontwikkeling voor de herbouw van een kantine brengen de nodige kosten met zich mee. Omdat er nog geen dekking is voor deze kosten wordt voorgesteld deze, vooruitlopend op een nog te openen grondexploitatie voor het gebied, ten laste te brengen van de algemene reserve grondexploitatie. Na het openen van de grondexploitatie, naar verwachting in de loop van 2017 of begin 2018, zullen deze middelen terugvloeien.

4.2 Het is wenselijk om snel na oplevering van het MFG te starten met de herontwikkeling

Het MFG zal in het begin van 2018 worden opgeleverd. Op dat moment zullen de maatschappelijke activiteiten die nu in 't Hazzo plaatsvinden dus overgaan naar het nieuwe MFG. Om te voorkomen dat er voor de gebruikers sprake is van een onduidelijke situatie en verrommeling en/of kraak te voorkomen is het wenselijk de sloop van het gemeenschapshuis snel ter hand te nemen. Uiteraard zal een nieuwe kantine ten behoeve van de sporthal zo snel mogelijk moeten worden gerealiseerd.

Kanttekeningen

1.1 Niet iedereen zal het mogelijk eens zijn met de beantwoording

Bij de beantwoording van de reacties zijn enkele zaken aanleiding om de visie enigszins aan te passen en/of bij te stellen. Een groot deel van de reacties leidt echter niet tot aanpassing van de visie. Hoewel we proberen zo duidelijk mogelijk aan te geven om welke reden de visie op deze punten niet wordt aangepast, is er altijd een kans dat de indieners het daar niet mee eens zijn. Omdat er nu nog geen sprake is van een voor bezwaar of beroep vatbaar besluit is dat in dit stadium minder van belang, maar bij de verdere planuitwerking moet hiermee wel rekening worden gehouden.

3.1 Er zijn andere keuzemogelijkheden voor het vervolgtraject

In de ontwikkelkaders worden voorstellen gedaan voor de uitgangspunten van de verdere planontwikkeling. Hierbij zijn ook andere keuzemogelijkheden, waarbij de gemeente bijvoorbeeld een passievere rol neemt en meer overlaat aan 'de markt'. Vanwege de gewenste ruimtelijke kwaliteit in combinatie met sturing op bouwprogramma en de belangen van de directe omgeving zijn wij van mening dat een actieve rol van de gemeente bij de planontwikkeling binnen deelgebied 1 wenselijk is.

3.1 en 4.1 Er is sprake van een onzekere terugverdienpotentie

Zoals in de ontwikkelingskaders wordt aangegeven moet rekening worden gehouden met een negatief resultaat. Dit wordt met name veroorzaakt door de forse kosten die moeten worden gemaakt voor het slopen van het gemeenschapshuis, de daarmee samenhangende afschrijving van de boekwaarde van het pand, en het bouwen van een nieuwe kantine die ook een ontmoetingsfunctie kan hebben. Nader onderzoek met behulp van financiële haalbaarheidsstudies zal moeten uitwijzen of de woningbouwherontwikkeling wel de gewenste terugverdienpotentie biedt voor de waarde vernietiging van het gemeenschapshuis 't Hazzo.

4.1 Er is op dit moment nog geen dekking voor de benodigde middelen

Met het oog op de gewenste voortgang van de herontwikkeling van het gemeentelijk deel van de herontwikkeling zullen de komende tijd de nodige kosten moeten worden gemaakt. Het gaat hierbij om kosten voor verdere planuitwerking, voorbereiding en uitvoering van de sloop van het gemeenschapshuis en de planontwikkeling voor de nieuwbouw van een kantine en ontmoetingsruimte bij de sporthal, etc.. Voor deze kosten is op dit moment geen dekking vanuit de begroting en/of een grondexploitatie. Gelet op het feit dat het een herontwikkeling is zullen de kosten vooruitlopen op de baten.

Kosten en dekking

Om de realisatie van de gebiedsvisie ter hand te kunnen nemen zullen diverse werkzaamheden moeten worden verricht en/of uitgezet. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om financiële haalbaarheidsstudies, de voorbereiding (uitwerken bestek en aanbesteding) van de sloop van het gemeenschapshuis, verdere uitwerkingen voor de herontwikkeling en het opstellen van een communicatieplan.

De kosten voor het verrichten van deze voorbereidende werkzaamheden zijn geschat op ca. €75.000,-. Voor dit bedrag bestaat binnen de huidige begroting nog geen dekking. Het krediet zal voorlopig ten laste worden gebracht van de algemene reserve grondexploitatie in afwachting van het openen van een grondexploitatie voor het gebied.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling van de visie, instemming met de ontwikkelstrategie en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet zal gestart worden met de realisatie van de gebiedsvisie. De voorgenomen sloop van het gemeenschapshuis en de nieuwbouw van een nieuwe kantine/ontmoetingsruimte zullen worden voorbereid en uitgewerkt. Daarnaast wordt de verdere planuitwerking binnen de kaders van de gebiedsvisie en ontwikkelkaders opgestart.

Communicatie

Na vaststelling van de gebiedsvisie zullen de eigenaren/bewoners van de omliggende panden en mensen die een inspraakreactie hebben ingediend hierover rechtstreeks worden geïnformeerd. Ook zal een publicatie in de Schakel en op de gemeentelijke website worden geplaatst.

Voor de planuitwerking van deelgebied 1 zal na vaststelling van de gebiedsvisie een communicatieplan worden opgesteld.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Nota van beantwoording inspraakreacties;
- Gebiedsvisie 't Hazzo;
- Ontwikkelkaders;

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,
de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer