

## Raadsvoorstel

Waalre, 2 oktober 2018

Vergaderdatum	: 20 november 2018
Voorstelnummer	: 2018-71
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: K. de Jong / J. Lafarre
Naam voorstel	: Voorstel tot heroverweging structuurontwerp 't Hazzo.
Grondslag raadsbesluit	: Eerdere besluitvorming m.b.t. herontwikkeling 't Hazzo e.o.

### Voorgesteld besluit:

---

1. Het college van B&W mandaat te verlenen een aanvullend structuurontwerp voor de ombouw van 't Hazzo te onderzoeken, waarbij de ingang en kantine / ontmoetingsruimte aan de zuidzijde worden gesitueerd;
2. De planontwikkeling voor de (sociale) woningbouw door Woonbedrijf verder uit te laten werken binnen de uitgangspunten zoals benoemd in het raadsbesluit 'Gebiedsontwikkeling Troliuslaan e.o.' van 6 februari 2018.

## Onderwerp

Onderzoek aanvullend structuurontwerp 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten.

## Voorstel

1. Het college van B&W mandaat te verlenen een aanvullend structuurontwerp voor de ombouw van 't Hazzo te onderzoeken, waarbij de ingang en kantine / ontmoetingsruimte aan de zuidzijde worden gesitueerd;
2. De planontwikkeling voor de (sociale) woningbouw door Woonbedrijf verder uit te laten werken binnen de uitgangspunten zoals benoemd in het raadsbesluit 'Gebiedsontwikkeling Trolliuslaan e.o.' van 6 februari 2018.

## Inleiding

Na de vaststelling van de gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving in april 2017, is begonnen met de verdere planuitwerking voor de voorgenomen herontwikkeling. Hierbij zijn twee grotere deelprojecten onderscheiden, te weten 1) de sloop van het bestaande gemeenschapshuis en ombouw van 't Hazzo tot duurzame accommodatie voor sport en ontmoeten en 2) de ontwikkeling van (sociale) woningbouw in het gebied en de inrichting van de openbare ruimte.

Een aantal van de kaders en uitgangspunten die volgden uit de Gebiedsvisie en/of eerdere besluiten van de gemeenteraad zijn meegenomen in deze uitwerking. Het gaat dan om: de sloop van het gemeenschapshuis, de realisatie van een kantine / ontmoetingsruimte van minimaal 250 m<sup>2</sup> netto gebruiksruimte en de realisatie van sociale (huur)woningen. Hierbij is onder meer de samenwerking gezocht met Woonbedrijf als beoogde partner voor de sociale woningbouw.

Een gezamenlijk ontwerpproces van de ontwerpteams voor de ombouw van 't Hazzo én die voor de woningbouw en invulling van de rest van het (openbaar) gebied heeft uiteindelijk geleid tot een eerste planopzet die op 6 februari 2018 aan de gemeenteraad is voorgelegd. In deze planopzet zou de nieuwe kantine / ontmoetingsruimte, in lijn met de uitgangspunten van de gebiedsvisie, worden gerealiseerd aan de noordzijde (Prunellalaan). Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kende dit model een aantal pluspunten, waaronder verbetering van de ruimtelijke kwaliteit aan de Prunellalaan, bereikbaarheid en parkeren, herkenbaarheid en de relatie tot bestaande woningen en de voorziene woningbouwontwikkeling.

Op basis hiervan heeft de raad op 6 februari 2018 besloten een grondexploitatie te openen voor het sociale woningbouwproject en tot het beschikbaar stellen van de benodigde uitvoeringskredieten voor zowel de sociale woningbouwontwikkeling als de ombouw van 't Hazzo.

Na besluitvorming begin dit jaar door de gemeenteraad is een verdiepende ontwerpessie georganiseerd met de gebruikers van 't Hazzo. Daaruit bleken de gebruikers diverse bedenkingen te hebben ten aanzien van het situeren van de ingang van 't Hazzo aan de noordzijde. De volgende concrete zorgpunten zijn geuit:

- doordat de kleed-/douchruimten aan de zuidzijde gepositioneerd zijn en de ontmoetingsruimte aan de noordzijde is er vanuit de exploitant geen zicht op de zuidzijde wat tot onveilige situaties kan leiden;
- de ontmoetingsruimte zou in deze opzet gevoelsmatig te lang en smal kunnen worden ervaren (de breedte wordt beperkt door de afstand tot de straat). Hierdoor is het minder geschikt voor ontmoeting;
- er werd de zorg geuit dat bij het positioneren van de ontmoetingsruimte aan de noordzijde deze mogelijk vrij donker zou worden ervaren;
- de tribune en de ontmoetingsruimte liggen ver uiteen waardoor het gebruik van beide ruimtes zowel voor bezoekers als voor de exploitatie verre van optimaal is.

De gebruikers hebben mede naar aanleiding van bovenstaande argumenten verzocht om te kijken of een ander structuurontwerp, met een concentratie van de functies en de ingang aan de zuidzijde, mogelijk was.

Omdat er bewust gezocht is naar participatie met gebruikers zijn bovenstaande zorgpunten voor ons reden om een aanvullend structuurontwerp te onderzoeken, namelijk of het mogelijk is de ingang en de concentratie van functies aan de zuidzijde te situeren. Er is met beide ontwerpteams (gebouw en gebied), Woonbedrijf en de gemeente gezocht naar een oplossing. Daaruit is de conclusie getrokken dat een model met concentratie van de voorzieningen en de ingang aan de zuidzijde naar verwachting de bezwaren van de gebruikers en beoogd exploitant wegneemt en met enkele kanttekeningen en randvoorwaarden inpasbaar is.

Afspraak hierbij is dat de uitwerking van het structuurontwerp voor de ombouw van 't Hazzo op zo'n manier plaatsvindt dat deze geen gevolgen heeft voor de huidige ideeën voor de woningbouwontwikkeling. Dit betekent dat de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling die geformuleerd zijn in het raadsbesluit van 6 februari 2018 gehandhaafd blijven.

Omdat de wijziging van de ingang en de situering van de kantine / ontmoetingsruimte een substantiële wijziging van het vastgestelde structuurontwerp is, wordt de raad om een aanvullend mandaat gevraagd om de zuidzijde verder te onderzoeken en samen met de noordzijde te bespreken met gebruikers en omwonenden. Met dit mandaat geeft de Raad zichzelf de mogelijkheid om in een latere fase, na ook de omwonenden te hebben gehoord, te kiezen tussen een noord- of zuidvariant.

Op 24 september 2018 heeft een gesprek plaatsgevonden met de gebruikers en beoogd exploitant van 't Hazzo. Tijdens deze bijeenkomst hebben zij hun waardering en nadrukkelijke voorkeur uitgesproken voor een zuidelijke variant. Het is de uitdrukkelijke bedoeling om na mandaatverlening door de raad ook uitgebreid met de omwonenden te spreken over een mogelijke situering van de kantine / ontmoetingsruimte en de ingang aan de zuidzijde.

Naast het mandaat voor het onderzoeken van een aanvullend structuurontwerp, wordt de Raad gevraagd om in te stemmen met het verder uitwerken van de woningbouwplannen binnen de eerder geformuleerde uitgangspunten. Met het oog op de gewenste voortgang

worden beide trajecten procedureel van elkaar gescheiden, zodat er geen sprake van verdere vertraging is.

## Beoogd resultaat

Het verlenen van toestemming aan het college van B&W om een alternatieve situering van de nieuw te realiseren kantine / ontmoetingsruimte nader te onderzoeken en de uitwerking van de sociale woningbouwontwikkeling verder invulling geven.

## Argumenten

### *1.1 Elke variant kent voor- en nadelen*

In het overleg tussen de ontwerpteams voor de ombouw van 't Hazzo en voor de woningbouwopgave zijn alle varianten voor de situering van de kantine / ontmoetingsruimte en de ingang opnieuw besproken. Er is echter geen variant die de optimale situatie oplevert op álle aspecten, voor zowel de woningbouw, de sporthal en ontmoetingsruimte 't Hazzo, ruimtelijke kwaliteit, invloed op de omgeving, financiën, etc.. Duidelijk is wel dat situering aan zowel de oost- als westzijde op dermate veel bezwaren stuiten dat deze varianten niet tot een haalbare gebiedsontwikkeling leiden. De ruimte aan de oostzijde is ook nodig mede in verband met de benodigde parkeerruimte. De westzijde is gezien de beoogde woningbouw een onhaalbare optie gebleken.

### *1.2 Gestreefd wordt naar een optimalisatie van de herontwikkeling*

Uiteindelijk is van belang dat zowel de exploitatie en het gebruik van 't Hazzo als de grondexploitatie (financieel) gezond kunnen functioneren, de ruimtelijke kwaliteit goed is en er sprake is van draagvlak van betrokken belanghebbenden (o.a. gemeente, Woonbedrijf, exploitant, gebruikers en omwonenden). Er wordt dus nadrukkelijk gezocht naar de, met afweging van alle betrokken belangen, beste invulling van de herontwikkeling.

### *1.3 De variant met situering aan de zuidzijde lijkt de voorkeur te hebben*

Hoewel deze variant ook enkele kanttekeningen kent en onzeker is of deze bijvoorbeeld kan rekenen op steun van de omwonenden, lijkt de variant waarbij de kantine / ontmoetingsruimte en de ingang aan de zuidzijde wordt gerealiseerd op dit moment vanuit de diverse belangen en invalshoeken de meest optimale ontwikkeling op te leveren. De gebruikers en toekomstig exploitant hebben aangegeven een voorkeur te hebben voor deze variant.

### *1.4 Met het oog op de planning en voorbereiding voor de uiteindelijke realisatie is het wenselijk het ontwerpproces zo snel mogelijk af te ronden*

Inmiddels is het al enige tijd geleden dat de gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het gebied rondom 't Hazzo is vastgesteld. Het gemeenschapshuis is inmiddels voor een groot deel buiten gebruik nu Het Huis van Waalre gereed is. Om te voorkomen dat het pand lang leegstaat en bijvoorbeeld kraken en/of vandalisme te voorkomen is het wenselijk over te gaan tot sloop en de ombouw. Ook voor de bruikbaarheid van de sporthal en gezien de benodigde verbouwing is het wenselijk de planvorming zo snel mogelijk af te ronden, zodat realisatie kan plaatsvinden.

Daarnaast is het wenselijk ook het proces ten aanzien van de woningbouwontwikkeling, dat vanwege de discussie over de situering van de kantine / ontmoetingsruimte en de ingang en de mogelijke effecten daarvan op de gehele gebiedsontwikkeling stil is komen te liggen, verder in te vullen. De verdere uitwerking van de plannen voor de ombouw van 't Hazzo zal geen gevolgen hebben voor de huidige uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling.

Vanwege de sterke ruimtelijke samenhang tussen 't Hazzo, de geplande nieuwe woningbouw en de bestaande omgeving moet dit proces zorgvuldig doorlopen worden, daarvoor is tijd nodig en om verdere vertraging te voorkomen willen we graag zo snel mogelijk invulling geven aan het vervolgtraject.

#### *2.1 De verdere planuitwerking voor woningbouw en ombouw van 't Hazzo kan in procedureel opzicht naast elkaar plaatsvinden*

Omdat de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling ongewijzigd zijn ten opzichte van het besluit van 6 februari 2018 en beide deelprojecten via een ander formeel traject kunnen worden gerealiseerd wordt voorgesteld beide van elkaar te 'scheiden'. Voor de woningbouwontwikkeling wordt een bestemmingsplan opgesteld. Voor de ombouw van 't Hazzo is een dergelijke procedure niet vereist en kan worden volstaan met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Door beide deelprojecten procedureel van elkaar te scheiden kan verdere onnodige vertraging worden voorkomen. Ook voorkomen we dan dat bezwaren tegen het ene project gevolgen hebben voor de planning en voortgang van het andere project. Uiteraard wordt richting omwonenden, gebruikers en andere belanghebbenden uitgebreid gecommuniceerd over de gehele gebiedsontwikkeling en de deelprojecten.

## Kanttekeningen

#### *1.1 De mogelijke wijziging ten aanzien van de situering is nog niet besproken met alle belanghebbenden*

Het structuurontwerp noordzijde en inmiddels ook het zuidzijde ontwerp zijn besproken met de gebruikers. Er heeft nog geen afstemming over de ontwerpen plaatsgevonden met de omwonenden. Omdat we veel waarde hechten aan de mening van alle belanghebbenden bij de herontwikkeling van het gebied worden ook zij nadrukkelijk in het vervolgproces betrokken. Zodra de raad ruimte geeft voor het uitvoeren van aanvullend haalbaarheidsonderzoek voor de zuidzijde, maakt het proces met omwonenden vanzelfsprekend onderdeel uit van het onderzoek.

#### *1.2 Er is een aantal kanttekeningen te plaatsen bij situering aan de zuidzijde*

Zoals eerder aangegeven zijn voor alle varianten voor- en nadelen te benoemen, zo ook voor de zuidzijde. Desondanks lijkt dit, gezien de reacties van gebruikers en beoogd exploitant, alles afwegende de beste optie. Dit neemt niet weg dat het van belang is de voornaamste kanttekeningen, en enkele randvoorwaarden, in het vervolgproces op een goede manier mee te nemen.

Het gaat hierbij onder meer om het opwaarderen van de overige gevels van de sporthal (is een belangrijke voorwaarde), de mogelijk negatieve gevolgen voor de (opbrengst- en uitgavenkant van) de gemeentelijke grondexploitatie en onzekerheid over de planning en realisatie van de woningen aan de zuidzijde nabij de nu beoogde locatie voor de

ingang en de kantine / ontmoetingsruimte. In het proces richting omwonenden is dit een aandachtspunt, omdat dit afwijkt van een in de gebiedsvisie (en het besluit van 6 februari 2018) geformuleerd uitgangspunt over de situering van de ingang van 't Hazzo. Dit kan mogelijk bezwaren oproepen.

### *1.3 Realisatie van de beoogde bouwplannen is alleen mogelijk bij afwezigheid van vleermuizen in het gebouw*

Tijdens een quickscan naar de flora en fauna is vastgesteld dat het gebouw in potentie geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen. Op basis van de wetgeving diende vervolgonderzoek plaats te vinden. Daartoe zijn inmiddels enerzijds als voorzorgsmaatregel nestkasten geplaatst en zijn inspecties uitgevoerd gericht op zomer- en kraamverblijfplaatsen in de periode mei-juli 2018. In de periode augustus-september heeft het onderzoek zich gericht op tijdelijke- en paarverblijfplaatsen. Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan volgens de deskundige worden uitgesloten dat er in het te slopen gebouw zomer-, kraam-, tijdelijke-, of paarverblijfplaatsen aanwezig zijn.

### *2.1 De planuitwerking voor de woningbouwontwikkeling is niet eerder met omwonenden besproken*

Na de vaststelling van de gebiedsvisie in april 2017, waarbij omwonenden nadrukkelijk zijn betrokken, zijn wij in overleg getreden met Woonbedrijf om te onderzoeken of de ontwikkeling van sociale woningbouw haalbaar zou zijn. Hierbij is in eerste instantie gefocust op ruimtelijke en financiële uitgangspunten. Omdat deze duidelijkheid eerst gewenst was, voordat met plannen naar buiten werd getreden, is niet met omwonenden gesproken. Dit traject zou na 6 februari 2018 worden gestart, maar vanwege de ontwikkeling rondom de situering van de ingang en de kantine / ontmoetingsruimte kon dit niet. Dit betekent dat we nu pas opnieuw met de omwonenden gaan spreken over concrete uitwerking van de mogelijke woningbouw. Mogelijk leidt dit nog tot bijstelling van de kaders / uitgangspunten van de uiteindelijke planontwikkeling.

## Kosten en dekking

Onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek is een berekening van de bouwkosten voor de zuidzijde en de grondexploitatie. Voor de grondexploitatie is op dit moment al duidelijk dat de situering van de kantine / ontmoetingsruimte en ingang aan de zuidzijde een negatief effect zal hebben.

## Vervolprocedure en planning

Na besluitvorming rondom het mandaat wordt het aanvullende structuurontwerp getoetst. De gebruikers en omwonenden worden nadrukkelijk betrokken, zowel voor de ombouw van 't Hazzo als de gewenste woningbouwontwikkeling en inrichting van het openbaar gebied. Dit proces moet leiden tot een definitief voorstel aan de gemeenteraad ten aanzien van de gehele gebiedsontwikkeling. Wij streven er naar het besluitvormingstraject voor het eind van dit jaar af te ronden, zodat in 2019 kan worden gestart met de verdere planuitwerking en -realisatie.

Voor wat betreft de sloop van het zalencomplex en het bouwrijp maken van de gronden waarop de sociale woningbouw is voorzien, geldt dat, nadat uit onderzoek is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen geen belemmering vormt, de sloopvergunning voor het zalencomplex kan worden aangevraagd. De demarcatie zal waarschijnlijk liggen bij de wand van de theaterzaal/keuken en de stenen wand van de voormalige bibliotheek.

Deze wanden worden dan tijdelijk buitengevel en de tussenliggende gang wordt dicht gezet. De ruimte aan de rechterzijde van de ingang (voormalig LIAC) wordt tijdens de ombouw gebruikt als overbruggingsruimte en pas daarna gesloopt. Het daadwerkelijk slopen van het zalencentrum, nadat de sloopvergunning is afgegeven, is beoogd in het voorjaar van 2019.

## Communicatie

Voor besluitvorming van de gemeenteraad informeren wij alle betrokken belanghebbenden over het huidige proces, zodat iedereen hiervan op de hoogte is. Na besluitvorming van de raad treden we met de diverse betrokken partijen en belanghebbenden, waaronder de gebruikers en omwonenden in overleg over de verdere planontwikkelingen. Hierbij wordt met name de haalbaarheid van de zuidzijde en de verdere uitwerking van de woningbouwontwikkeling getoetst. Na afronding van dit participatieproces wordt de gemeenteraad een voorstel ter besluitvorming voorgelegd om een keuze te maken tussen de noord- en zuidzijde.

## Bijlagen onderdeel van het voorstel N.V.T.

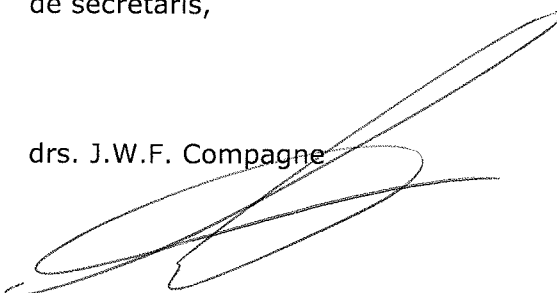
## Bijlagen ter informatie

Dit raadsvoorstel bevat alle relevante informatie. Er zitten geen informatieve bijlagen bij dit raadsvoorstel.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne



de burgemeester, i.p.o.

drs. J.W. Brenninkmeijer

