

Raadsvoorstel

Waalre, 4 februari 2020

Vergaderdatum	: 3 maart 2020
Voorstelnummer	: 2020-11
Zaaknummer	: 35403
Portefeuillehouder :	: Wethouder A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: Thomas Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen uitgangspuntennotitie herontwikkeling Frederik Hendrikstraat, boerderij de Pracht
Grondslag raadsbesluit	: De herontwikkeling van de locatie is niet passend binnen het bestemmingsplan, om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien wat een bevoegdheid is van de raad.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de uitgangspuntennotitie voor de locatie Frederik Hendrikstraat, Boerderij de Pracht en omstreken;
2. Vooruitlopend op het opstellen van de grondexploitatie en het verhalen van kosten bij de initiatiefnemers, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 25.000,-.

Onderwerp

Ontwikkelkaders boerderij de Pracht e.o. Frederik Hendrikstraat

Voorstel

1. In te stemmen met de uitgangspuntennotitie voor de locatie Frederik Hendrikstraat, Boerderij de Pracht en omstreken;
2. Vooruitlopend op het opstellen van de grondexploitatie en het verhalen van kosten bij de initiatiefnemers, een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen van € 25.000,-.

Inleiding

Woningstichting 'Thuis is eigenaar van de boerderij Frederik Hendrikstraat 2 en heeft dit aangekocht met het oog op mogelijke herontwikkeling van het gebied. Naast de boerderij wordt daarbij ook gekeken naar aanliggende gronden van de gemeente ten oosten en zuiden maar ook ten noorden van de locatie. Met het oog op de mogelijke herontwikkeling van het gebied zijn voorzichtige verkenningen gedaan van de ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige kaders. In bijgaande uitgangspuntennotitie met bijlagen worden de mogelijkheden van de locatie en de kaders waarbinnen herontwikkeling plaats zou kunnen vinden besproken. Hierbij wordt niet alleen over de locatie van de boerderij gesproken maar wordt dit in het grotere geheel van het gehele gebied de Pracht geplaatst.

Uw raad wordt voorgesteld om de uitgangspuntennotitie vast te stellen. Op basis hiervan kan vervolgens het proces worden opgestart om te komen tot een, mede door de buurt gedragen, stedenbouwkundige visie op de herontwikkeling van het gebied de Pracht. Het gebied de Pracht bestaat naast boerderij de Pracht uit de sporthal, het gemeenschapscentrum, de trinitykerk, paramount fitness en het parkeerterrein. Omdat herontwikkeling van sommige van deze onderdelen (nog) niet aan de orde is, zal tevens een fasering worden opgenomen in de stedenbouwkundige visie.

Indien uw raad kan instemmen met het voorstel wordt later dit jaar de stedenbouwkundige visie aan hen voorgelegd. Zodra uw raad met deze visie kan instemmen zal deze verder worden uitgewerkt naar een planologisch besluit wat wederom een plek zal krijgen op de raadsagenda.

Beoogd resultaat

Het ontwikkelen van een stedenbouwkundige visie op het gebied de Pracht op basis waarvan betaalbare woningen voor de doelgroep van één- en tweepersoonshuishoudens kunnen worden toegevoegd.

Argumenten

1.1 *De locatie leent zich erg goed voor woningbouw*

De locatie van boerderij de Pracht heeft momenteel een woonbestemming. Vanwege de ligging in de wijk en de omringende bebouwing is het realiseren van circa 25 tot 30

woningen op deze locatie zeer goed voorstelbaar en tevens ruimtelijk inpasbaar. Herontwikkeling van de locatie van de boerderij sluit aan bij de dorpse structuur van Ekenrooi.

1.2 Het initiatief op de locatie van de boerderij maakt onderdeel uit van een groter geheel

Ook de gronden ten noorden van de locatie (sporthal, gemeenschapscentrum, kerk, fitness, parkeerplaats) lenen zich goed voor een andere invulling waarbij gedacht kan worden aan een combinatie van wonen en maatschappelijke voorzieningen. Het is wenselijk de ontwikkeling van de locatie van de boerderij niet los te zien van de ontwikkeling van het gehele gebied de Pracht, ook al kan herontwikkeling van de noordelijke gronden nog jaren op zich laten wachten. Vanwege de directe nabijheid van de bestaande voorzieningen leent de locatie boerderij de Pracht zich minder goed voor de realisatie van nog een maatschappelijke functie.

1.3 Realisatie van betaalbare (huur) woningen is passend binnen het gemeentelijk beleid

In de Visie op Goed Wonen is aangegeven dat er een tekort is aan betaalbare woningen in het algemeen en sociale huurwoningen in het bijzonder. 'thuis heeft de boerderij aangekocht met als doel een nieuwbouwwontwikkeling met een volledig sociaal woningprogramma. Gedacht wordt aan circa 25 tot 30 betaalbare huurwoningen onder de aftoppingsgrens. Hier dient echter nog nadere studie naar te worden verricht.

1.4 Ekenrooi heeft een beperkt aantal sociale huurwoningen

Kijkende naar de woningbouw van Ekenrooi blijkt dat er relatief weinig sociale huurwoningen zijn in Ekenrooi ten opzichte van Waalre en Aalst. De locatie wordt volledig omringd door koopwoningen. Het toevoegen van sociale huurwoningen aan de wijk is dan ook wenselijk om een evenwichtige opbouw van het woningbestand te kunnen garanderen.

Kanttekeningen

1.1 Een deel van het huidige groen gaat verloren

Een deel van het perceel kent op dit moment een groene inrichting met gras en bomen. De groenvoorziening wordt niet intensief gebruikt, maar is wel mede bepalend voor het beeld van de buurt. Een deel van deze groenvoorziening zal verloren gaan voor de woningbouw, uitgangspunten is wel dat het groen aan de randen zoveel mogelijk gehandhaafd zal blijven. Dit zal nader worden uitgewerkt in de stedenbouwkundige visie.

1.2 Boerderij de Pracht dient waarschijnlijk te worden gesloopt

De boerderij is eigendom van woonstichting 'thuis en heeft geen monumentale of andere bijzondere status al is de locatie zelf met het groen wel in zekere mate beeldbepalend voor de wijk. Het bouwwerk zelf stamt uit 1938 en is meermaals aangepast, zowel aan de binnenkant als aan de buitenkant. Van bijzondere of authentieke elementen is dus nog maar beperkt sprake. De boerderij bestaat momenteel uit 4 onzelfstandige wooneenheden met gedeelde voorzieningen. Er is sprake van achterstallig onderhoud en de installaties zijn gedateerd. Sinds verwerving van de boerderij door 'thuis is er immers, vanwege de nieuwbouwplannen enkel het hoognodige onderhoud verricht.

Recent onderzoek van Laride namens 'thuis (zie bijlage) heeft aangetoond dat het gebouw momenteel niet geschikt is voor zelfstandige bewoning zonder ingrijpende

verbouwing. Zo dienen er extra gevelopeningen te worden gemaakt ten behoeve van de daglichttoetreding en dienen er in het dak meerdere dakkapellen te worden gemaakt om de ruimte op de verdieping te laten voldoen aan het bouwbesluit. Om het gebouw te laten voldoen aan de huidige bouwtechnische en duurzaamheidseisen dient in feite de boerderij geheel gestript te worden alvorens deze van de grond af opnieuw kan worden opgebouwd.

De plaatsing van de boerderij op het kavel bemoeilijkt verder de ontwikkeling van de locatie. Het splitsen van de boerderij in verschillende zelfstandige units is mogelijk maar naast dat dit zeer kostbaar is, heeft dit ook grote invloed op de mogelijke verkaveling van de omliggende gronden. Zo zal er waarschijnlijk meer groen moeten verdwijnen om ruimte te maken voor het programma en wordt de aansluiting van het zuidelijk deel (boerderij) op het noordelijk deel (Pracht, sporthal, kerk, fitness, parkeerplaats) van de stedenbouwkundige visie verder bemoeilijkt.

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige visie zal er aandacht worden besteed aan het mogelijk inpassen van de boerderij op de locatie, echter lijkt dit op voorhand geen haalbare kaart. Gezien de staat van het gebouw, de plaatsing op het kavel en het gebrek aan formele status heeft het dan ook de voorkeur om de boerderij te slopen.

Kosten en dekking

De ontwikkeling vindt grotendeels plaats op gronden van 'thuis. De kosten voor de herontwikkeling van de boerderij zijn dan ook voor 'thuis. Met hen zal een anterieure overeenkomst worden gesloten over de gewenste bijdragen en vergoedingen. Dit moet plaats hebben voordat het bestemmingsplan wordt voorgelegd.

Vanwege de grote voorinvestering van de gemeente ten behoeve van het opstellen van de stedenbouwkundige visie en het participatietraject wordt aan de gemeenteraad gevraagd om een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen van € 25.000,-. Deze kosten worden, indien we tot een project komen, later verhaald bij 'thuis middels de anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

De woningbouw zal uiteraard minimaal moeten voldoen aan de gemeentelijke beleidslijn.

Burgerparticipatie

Het college en de gemeenteraad wordt gevraagd om de uitgangspuntennotitie vast te stellen. Hierover heeft geen overleg of inspraak plaatsgevonden. Het doel van de notitie is de herontwikkeling van de locatie naar woningbouw, hoe dat gaat gebeuren en precies wat er gaat gebeuren is op dit moment nog niet duidelijk en dient te worden onderzocht. Om te komen tot een gedragen stedenbouwkundige visie op het gehele gebied de Pracht wordt de buurt en andere belanghebbenden in een vroeg stadium betrokken bij de planvorming. Hoe het proces precies vorm zal worden gegeven zal in een later stadium worden ingevuld.

Uitgangspunten is dat er 2 stadia zijn van burgerparticipatie.

1. Het eerste stadium betreft het ophalen van informatie. Uitgaande van het gegeven dat er iets zal gaan veranderen; welke mogelijkheden zien zij voor de locatie, hoe wordt deze nu gebruikt? Wat zou er beter kunnen?
2. Het tweede stadium bestaat uit het daadwerkelijk ontwerpen van de stedenbouwkundige visie. Hierbij worden verschillende interactieve sessies met de buurt georganiseerd waarbij samen wordt getekend aan de visie. Dit zal nader worden uitgewerkt.

Communicatie

Woonstichting 'thuis ontvangt een schriftelijke bevestiging van het besluit.

Kernboodschap

De gemeente Waalre verkent de mogelijkheden om samen met Woningstichting 'thuis het gebied rondom boerderij de Pracht aan de Frederik Hendrikstraat te ontwikkelen. Doelstelling is de realisatie van circa 25 betaalbare huurwoningen op de locatie van de boerderij. Deze ontwikkeling wordt in breder perspectief geplaatst door een stedenbouwkundige visie op te stellen voor het gehele gebied de Pracht. De gemeenteraad wordt gevraagd om de uitgangspuntennotitie voor deze ontwikkeling vast te stellen.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling van de uitgangspunten wordt gestart met het opstellen van de stedenbouwkundige visie en het proces van burgerparticipatie. Doel is om dit najaar een gedragen stedenbouwkundig plan aan de gemeenteraad te kunnen voorleggen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Uitgangspuntennotitie ontwikkeling Frederik Hendrikstraat
2. Verzoek 'Thuis medewerking voor ontwikkeling, d.d. 01-11-2017
3. Behoud van de boerderij aan de Frederik Hendrikstraat 2a, d.d. 30-01-2020
4. Kaart sociale huurwoningen Waalre

Bijlagen ter informatie

Nvt

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer