

Aan de gemeenteraad van de gemeente Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO / KdJ

Onderwerp

Initiatiefvoorstel (her)gebruik
ontmoetingscentrum 't Hazzo

Ons kenmerk

Datum

9 januari 2018

VERZONDEN 10 JAN. 2018

Geachte raadsleden,

Op 7 december 2017 hebben wij van de fracties GroenLinks, ZW14 en AWB een initiatiefvoorstel ontvangen voor het behoud en (her)gebruiken van het bestaande ontmoetingscentrum 't Hazzo. Het initiatiefvoorstel, dat als bijlage bij deze brief is gevoegd en waarvan wij de inhoud bij u als bekend veronderstellen, is gericht op het in tegenstelling tot eerdere besluitvorming hierover behouden van het bestaande gebouw en het hergebruik hiervan als 'expertise- en ontmoetingscentrum voor ouderen'.

Het initiatiefvoorstel wijkt af van eerdere besluitvorming in het kader van onder andere de gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving. Om verschillende redenen zijn wij van mening dat het behoud van het bestaande gebouw, mede gezien eerdere besluitvorming, niet wenselijk noch realistisch is. Wij ontraden de gemeenteraad om onderstaande redenen dan ook het initiatiefvoorstel aan te nemen.

Eerdere besluitvorming

Op 18 april 2017 heeft de gemeenteraad besloten om de gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving vast te stellen. In deze gebiedsvisie, die tot stand is gekomen na een uitgebreid en interactief proces met onder meer omwonenden, gebruikers van 't Hazzo en andere belanghebbenden is de gewenste herontwikkeling van het gebied beschreven. Hierbij is altijd uitgegaan van sloop van het bestaande gemeenschapshuis.

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie zijn bovendien nog enkele specifieke ontwikkelingskaders vastgesteld voor de herontwikkeling van het gebied. Deze hadden onder meer betrekking op te realiseren sociale woningbouw en de realisatie van een kantine/ ontmoetingsruimte die tevens dienst kan doen als locatie voor wijkgebonden activiteiten.

Gezien het uitgebreide voortraject en de besluitvorming die vooraf zijn gegaan aan de vaststelling van de gebiedsvisie, en de stappen die sinds de vaststelling al zijn verricht ten behoeve van de realisatie, is het ongeloofwaardig terug te komen op deze besluiten. Zo is onder meer een intentieovereenkomst gesloten met Woonbedrijf ten behoeve van een stedenbouwkundige en financiële verkenning voor de haalbaarheid van sociale woningbouw. Daarnaast worden gesprekken gevoerd met particuliere grondeigenaren en is de planontwikkeling voor de nieuwe kantine / ontmoetingsruimte in volle gang. Hierbij zijn veel partijen betrokken.

Het aannemen van het initiatiefvoorstel zou betekenen dat de gemeente terugkomt op eerdere besluiten en reeds gemaakte afspraken. We willen voorkomen dat we worden gezien als een onbetrouwbare overheid en samenwerkingspartner.

Lopende planontwikkeling

De planvorming voor de herontwikkeling van het gebied rondom 't Hazzo is al geruime tijd in volle gang. Inmiddels is na een uitgebreid verkennend voortraject een voorstel voor de herontwikkeling uitgewerkt in lijn met de vastgestelde gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving. Wij hebben u tijdens de raadsinformatie van 16 december jl. reeds geïnformeerd over de huidige stand van zaken. Dit voorstel zal op 23 januari a.s. oordeelsvormend aan u worden voorgelegd.

De plannen voorzien in een aanzienlijke en zeer wenselijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Bovendien wordt hiermee invulling gegeven aan enkele nadrukkelijke wensen van de gemeente ten aanzien van bijvoorbeeld de realisatie van sociale huurwoningen. Ook de realisatie van een nieuwe kantine / ontmoetingsruimte, die tevens dienst kan doen als accommodatie voor wijkgebonden activiteiten, maakt nadrukkelijk onderdeel uit van de plannen.

De beoogde gebiedsontwikkeling is in totaliteit ook vanuit financieel oogpunt zonder meer aanvaardbaar, ondanks het feit dat het resultaat van de uiteindelijke grondexploitatie naar verwachting (beperkt) negatief zal zijn. Dit was reeds in een vroegtijdig stadium duidelijk. Uit de financiële verkenningen voor de transformatie van 't Hazzo tot een ruimte voor sport en ontmoeten en de exploitatie hiervan blijkt dat de financiële effecten op de langere termijn positief zijn voor de gemeentelijke begroting en dat hiermee de volledige investering van sloop en herbouw én het voorziene tekort op de grondexploitatie kan worden afgedekt.

Inhoudelijke reactie initiatiefvoorstel

In het voorstel voeren de fracties van GroenLinks, ZW14 en AWB redenen aan waarom behoud van het gebouw een betere optie zou zijn. Wij missen hierbij ten aanzien van veel punten een concrete inhoudelijke onderbouwing. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een onderbouwing voor de haalbaarheid van nieuwe functionele invullingen die worden geopperd. Er worden verschillende volgens de fracties mogelijke functies benoemd zonder dat duidelijk is of er concrete interesse bestaat van een dergelijke partij.

Bovendien lijkt geen rekening te worden gehouden met het feit dat vestiging op deze locatie waarschijnlijk zou betekenen dat elders leegstand ontstaat. Een aantal van de geopperde functies wordt zelfs al door de gemeente gefaciliteerd vanuit het Huis van Waalre. Hiervoor is geen aanvullende accommodatie in 't Hazzo noodzakelijk.

Voor een aantal (commerciële) functies kan bovendien de vraag worden gesteld of het überhaupt wenselijk en/of mogelijk zou zijn deze hier te huisvesten. Het verhuren van vastgoed ten behoeve van de huisvesting van commerciële bedrijvigheid is geen primaire gemeentelijke taak. Daarnaast zou dit ook effecten kunnen hebben voor bijvoorbeeld winkelcentrum Den Hof alsook het bestaande gezondheidscentrum aan de Raadhuisstraat. Ook kunnen verkeers- en parkeerbewegingen toenemen alsmede de daarmee samenhangende overlast.

Een ander argument dat wordt aangehaald is dat sloop van het gebouw niet duurzaam is en het gebouw uitermate geschikt zou zijn voor andere functies. Sloop is slechts één facet van duurzaamheid. Gezien de leeftijd van het pand en de specifieke vormgeving en indeling van het gebouw zouden forse investeringen benodigd zijn om het pand geschikt te maken voor nieuwe functies en te verduurzamen. Het slopen van het bestaande gebouw en het realiseren van een nieuwe ontmoetingsruimte biedt naar onze mening juist mogelijkheden om te verduurzamen qua mogelijkheden, materialen, kosten, energiehuishouding en levensduur.

Ten aanzien van de financiële consequenties geldt dat behoud van het gebouw inderdaad tot gevolg heeft dat de boekwaarde niet hoeft te worden afgeschreven en geen sloopkosten worden gemaakt. Het is echter onrealistisch te veronderstellen dat het gebouw voor andere functies geschikt kan worden gemaakt zonder dat hiervoor (forse) investeringen dienen te worden gedaan. Het pand is inmiddels dusdanig oud dat binnen afzienbare termijn onderhoudskosten zullen moeten worden gemaakt en is op bijvoorbeeld het gebied van energie en duurzaamheid verre van efficiënt. Bezien op de langere termijn is de sloop van het huidige pand en de herontwikkeling van het gebied zoals de huidige plannen nu voorzien financieel gunstiger.

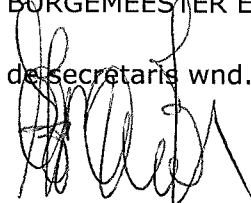
Conclusie

Gezien het bovenstaande en gelet op eerdere besluitvorming ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van 't Hazzo en de directe omgeving komen wij tot de conclusie dat het initiatiefvoorstel GroenLinks, ZW14 en AWB onhaalbaar is. Het voorstel gaat teveel uit van ideeën en aannames zonder dat hiervoor een concrete onderbouwing te geven is. Bovendien wordt hiermee afgeweken van eerdere besluitvorming en is daarmee de eerder vastgestelde "Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving" onwenselijk en feitelijk onuitvoerbaar. Wij ontraden u dan ook het voorstel aan te nemen.

Hoogachtend,

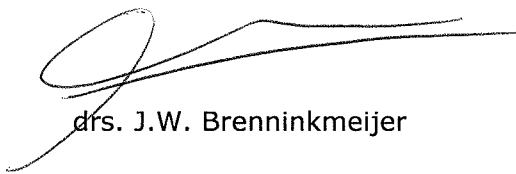
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris wvd.,



H.J.F.L. Meeuwsen MBA

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer