

ONTWIKKELINGSKADERS HERONTWIKKELING HAZZO EN OMGEVING

1. Inleiding

In 2016 is gestart met de ontwikkeling van een gebiedsvisie voor de herontwikkeling van het gebied rondom gemeenschapshuis 't Hazzo. Als gevolg van de bouw van het nieuwe multifunctionele gemeentehuis aan de Koningin Julianalaan zal het gemeenschapshuis een belangrijk deel van haar functie verliezen. Een herontwikkeling op deze locatie ligt voor de hand, waarbij uitgegaan wordt van sloop van het huidige gemeenschapshuis maar behoud van sporthal en een kantine.

Met het oog op de voorziene herontwikkeling van het gebied is een gebiedsvisie opgesteld waarin de eerste ruimtelijke, functionele en stedenbouwkundige kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling zijn vastgelegd.

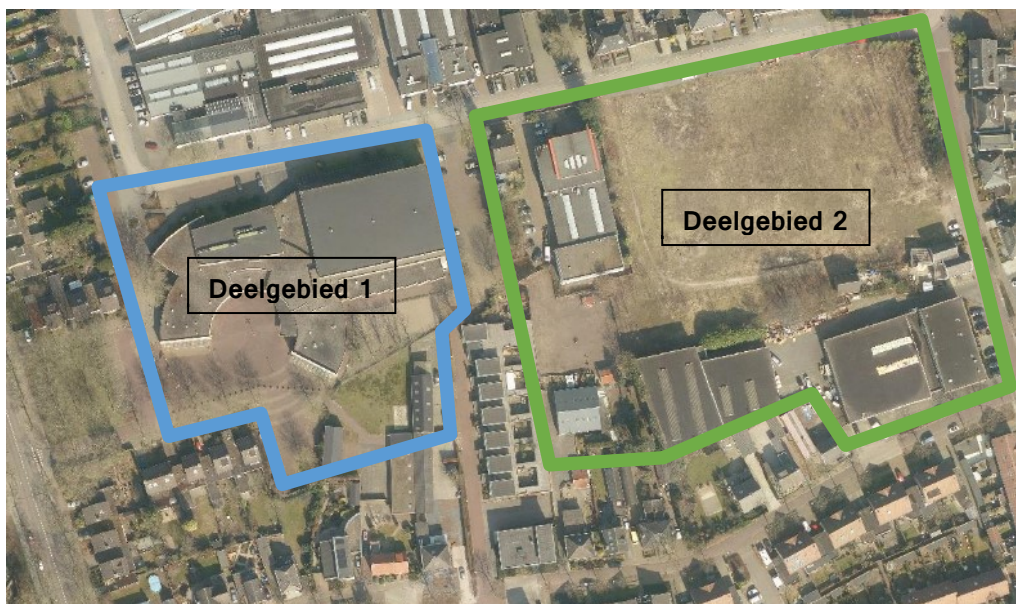
De gebiedsvisie beperkt zich niet enkel tot de locatie van 't Hazzo, maar heeft betrekking op een groter gebied, dat wordt begrensd door de Akkerstraat, Gestelsestraat, Prunellalaan en Primulalaan. Vooraf zijn door de gemeenteraad enkele aandachtspunten voor de herontwikkeling meegegeven, te weten:

- sociale woningbouw (in het bijzonder sociale huur);
- seniorenhuisvesting, en
- ontmoeten, gekoppeld aan de sporthal

Deze aandachtspunten zijn meegenomen in de gebiedsvisie. De visie richt zich met name op de ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Na de vaststelling van de visie zal verder onderzoek (met kennis van marktpartijen) leiden tot een uitwerking die zal worden gevoed met scenario's en studies naar de financiële (on)haalbaarheid hiervan. Op basis hiervan moeten de uiteindelijke keuzes worden gemaakt met betrekking tot de verdere stedenbouwkundige uitwerking en bouwprogramma.

2. Deelgebieden

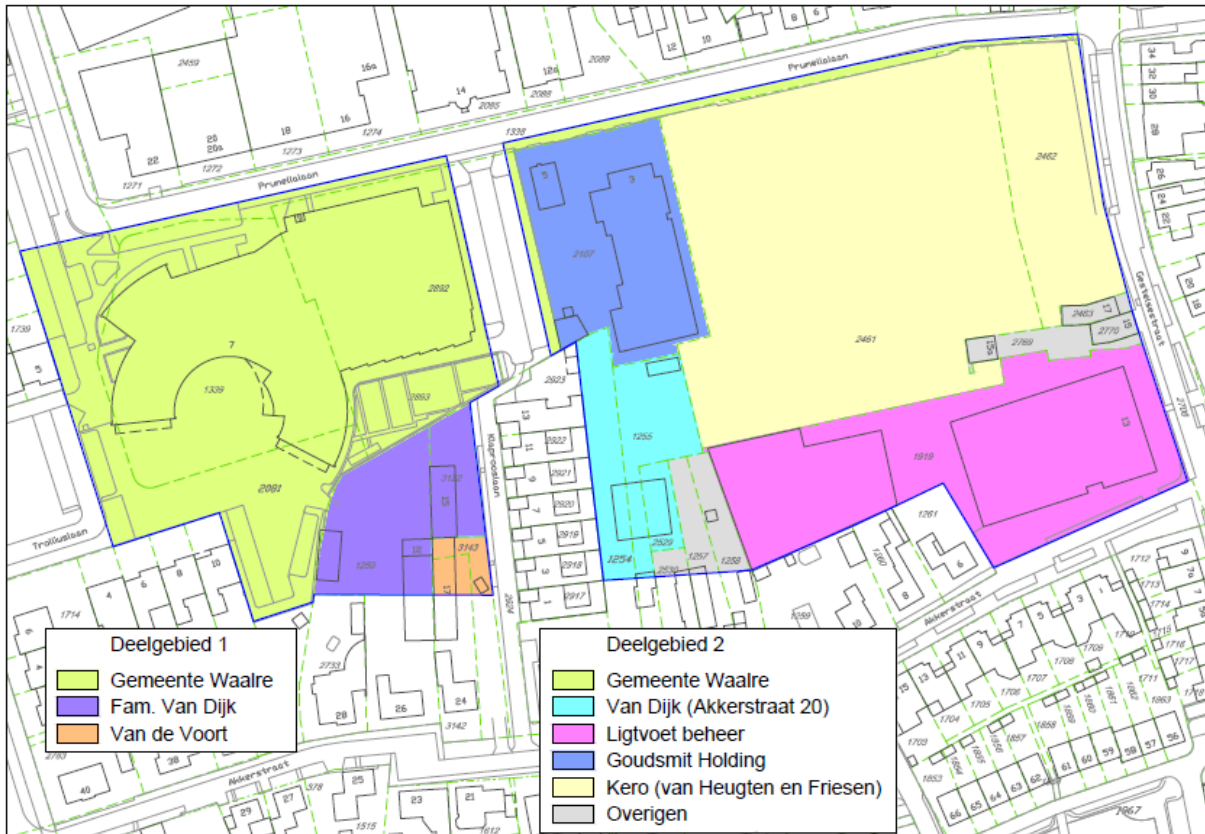
Binnen het gebied waarop de gebiedsvisie voor 't Hazzo betrekking heeft zijn feitelijk, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, 2 grotere deelgebieden te onderscheiden: aan de voorzijde van 't Hazzo (1) en de achterzijde van 't Hazzo (2).



Afbeelding 1: deelgebieden

De rij met patiowoningen aan de Klaprooslaan zorgen voor een natuurlijke tweedeling en een logische begrenzing van de twee deelgebieden. De twee deelgebieden kennen ook een andere staat (intensief bebouwd, versus grotendeels braakliggend), type grondeigenaren, functies en karakter. Voor de toekomst is er in de gebiedsvisie wel een verbinding tussen de twee gebieden voorzien.

In onderstaande afbeelding zijn de grondeigendommen voor de twee deelgebieden inzichtelijk gemaakt.



Afbeelding 2: grondeigendommen

2.1 Voorzijde Hazzo

Het gebied aan de voor- en zuidzijde van 't Hazzo is grotendeels in eigendom van de gemeente Waalre. Aan de zuidkant zijn nog enkele particuliere percelen gelegen die in de gebiedsvisie zijn meegenomen en mogelijkheden bieden voor herontwikkeling. Gezien de huidige bestemming van deze gronden (grotendeels bestemd als "Bedrijf 1") biedt het betrekken van deze percelen ruimtelijke kansen en optimalisaties in de herontwikkeling. Uiteraard is de bereidwilligheid van de eigenaren nodig om een herontwikkeling op deze percelen mogelijk te maken.

Het herontwikkelgebied kent een hoge complexiteit: relatief veel stakeholders, herontwikkeling in bestaand bebouwd gebied, mogelijke verwerving particulieren, sociale woningbouwambitie in samenwerking met corporaties en herinrichting openbare ruimte. Hierom verdient het de voorkeur om de regie bij de gemeente te houden. Dat wil zeggen dat zowel project- als omgevingsmanagement bij de gemeente geborgd blijft en de belangen van de diverse stakeholders integraal kunnen worden afgewogen.

De gemeente Waalre zal voor dit deelgebied de grondexploitatie voeren. De gemeente maakt het gebied bouw- en woonrijp en voor de vastgoedontwikkeling zal de gemeente marktpartij(en) selecteren.

Basisscenario

In de gebiedsvisie worden diverse modellen als mogelijke uitwerkingen van de visie gepresenteerd. Het basisscenario vormt de sloop van gemeenschapshuis 't Hazzo en het terugbouwen van een kantine met als nevenfunctie ontmoetingsruimte. Het huidige gemeenschapshuis 't Hazzo is echter nog niet volledig afgeschreven en heeft nog een boekwaarde per 1-1-2018 van afgerond € 350.000. De sloop van het gemeenschapshuis zal ook tienduizenden euro's kosten. Daarnaast zal ook een nieuwe kantine, die tevens een ontmoetingsfunctie kan vervullen, moeten worden gerealiseerd bij de sporthal. Ook hiervoor zal een flinke investering benodigd zijn. In het meest gunstige geval zou het terugbouwen van de kantine via een kostprijs dekkende huur budgetneutraal geëxploiteerd gaan worden. Uit nader onderzoek zal duidelijk moeten worden of dit realistisch is. Bij de sloop zal onderzocht worden of delen van het gebouw nog bruikbaar zouden kunnen zijn.

Op basis van bovenstaande informatie kan geconcludeerd worden dat de minimale variant van de gebiedsvisie een investering vergt van € 350.000 + kosten sloop (PM) + kosten voor planuitwerking en bouw kantine (die in principe geen deel vormt van de woningbouwontwikkeling en een afzonderlijke begroting vergt).

De visie geeft globale kaders aan over de ruimtelijke structuur. Vanwege de vrijkomende ruimte en het betrekken van enkele particuliere woon- en bedrijfsbestemmingen in het plangebied bestaat een herontwikkelingskans die niet per se, of zelfs hoogstwaarschijnlijk niet, leidt tot terugverdienpotentie van de waardevernietiging van het gemeenschapshuis. Na vaststelling van deze gebiedsvisie worden de ontwikkelmogelijkheden met bijbehorende financiële consequenties verder uitgewerkt en wordt u geïnformeerd over de financiële (on)haalbaarheid.

In de uitwerking en besluitvorming rondom de herontwikkeling van het gebied zullen er diverse (besluitvormings-)momenten zijn voor de gemeenteraad. Dit geldt overigens ook voor de herontwikkeling van deelgebied 2.

De volgende kaders en uitgangspunten worden voorgesteld voor de herontwikkeling van deelgebied 1:

1. De gemeente neemt de regie in de gebiedsontwikkeling (actieve rol);
2. Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zoals beschreven in Gebiedsvisie 't Hazzo, model visiekaart #1;
3. Maatvoering kantine / ontmoetingsruimte: deze wordt bepaald op basis van de voor de functie van sporthal benodigde oppervlakte. Eerste verkenningen laten zien dat rekening moet worden gehouden met tenminste 250-300m² netto vloeroppervlak. Primair vervult de kantine een rol voor de sportfunctie, maar gebruik als ontmoetingsruimte voor andere activiteiten zou een secundaire functie moeten zijn. In principe zal het grootste deel van de maatschappelijke activiteiten echter over dienen te gaan naar het MFG;
4. Streven naar tenminste 40% sociale woningbouw, in het bijzonder sociale huur, conform de wens van de gemeenteraad;
5. Streven naar een budgetneutrale grondexploitatie. De verwachting is echter dat geen positieve herontwikkeling gehaald kan worden, waardoor rekening gehouden moet worden met het aanvullen van financiële middelen uit de Algemene Reserve Grondexploitatie.

2.2 Achterzijde Hazzo

Het gebied aan de achterzijde van 't Hazzo omvat een aantal grotere bedrijfspercelen en enkele particuliere percelen en/of delen daarvan. De gemeente heeft hier geen gronden in eigendom, met uitzondering van de omliggende infrastructuur. Met de eigenaren van de drie grote bedrijfspercelen, voormalige houthandel De Keyser, Goudsmit Magnetics en Ligtvoet, is in het kader van het opstellen van de gebiedsvisie diverse malen gesproken. Inmiddels heeft de ontwikkelaar Kero overeenstemming bereikt over de aankoop van de gronden van de houthandel. De daadwerkelijke overdracht van de gronden heeft nog niet plaatsgevonden.

Gezien de verhoudingen in grondeigendom én de betrokkenheid van twee ontwikkelende partijen wordt voorgesteld om de ontwikkeling van dit deelgebied aan de markt over te laten. Het is aan de eigenaren en eventuele ontwikkelaars om planuitwerking en realisatie ter hand te nemen, binnen de door de gemeente in de gebiedsvisie vastgelegde (ruimtelijke en stedenbouwkundige) kaders. De gemeente heeft met name een faciliterende en controlerende rol. De gemeente heeft er uiteraard vanuit kwalitatieve overwegingen belang bij dat deze locaties worden ontwikkeld. Zij zal zich dus zeer coöperatief opstellen en binnen haar mogelijkheden de partijen stimuleren om de herontwikkeling tot stand te brengen.

De volgende kaders en uitgangspunten worden voorgesteld voor de herontwikkeling van deelgebied 2:

1. Marktpartijen nemen de regie in de gebiedsontwikkeling;
2. Gefaseerde ontwikkeling is mogelijk;
3. Met de ontwikkelende partijen worden anterieure overeenkomsten gesloten om kostenverhaal te borgen;
4. Ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten zoals beschreven in Gebiedsvisie 't Hazzo, model visiekaart #1;
5. Tenminste 30% sociale woningbouw en 40% middeldure woningen;
6. Er wordt een kwaliteitsteam opgericht om de ruimtelijke kwaliteit en de afstemming tussen de verschillende ontwikkelingen in dit deelgebied te borgen.