

Gemeente Waalre

Interne Memo

Onderwerp: Gebiedsontwikkeling Troliuslaan e.o.

Datum: 20 augustus 2019

Inleiding

In de Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving, die is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2017, zijn diverse scenario's geschetst voor de herontwikkeling van het gebied rond 't Hazzo. In de visie is uitgegaan van de verplaatsing van de ingang van het gebouw, en daarmee de kantine / ontmoetingsruimte, naar de zijde van de Prunellalaan. Dit had verschillende redenen, waaronder de ligging van het grootste deel van de parkeervoorzieningen, de verkeersontsluitingen en voorkomen van overlast voor omwonenden.

Op 6 februari 2018 heeft de gemeenteraad diverse besluiten genomen met betrekking tot de herontwikkeling van het gebied rondom 't Hazzo, waaronder het besluit in te stemmen met een structuurontwerp voor de ombouw van 't Hazzo en het beschikbaar stellen van een daarvoor benodigd uitvoeringskrediet. Het structuurontwerp ging, evenals de gebiedsvisie uit van de situering van de nieuwe kantine / ontmoetingsruimte en ingang van 't Hazzo aan de Prunellalaan.

Nadat dit besluit was genomen bleek dat er vanuit de zijde van de gebruikers weinig steun was voor dit model. Een situering aan de andere zijde van de sporthal werd als betere optie gezien. Uiteindelijk heeft dit ertoe geleid dat er nader onderzoek heeft plaats gevonden naar de voor- en nadelen van situering aan de noord- en zuidzijde, waarbij de verschillende belanghebbende partijen (omwonenden, gebruikers 't Hazzo) zijn betrokken. Hieruit kwam naar voren dat de gebruikers vrij unaniem waren in hun voorkeur in situering aan de zuidzijde. Bij de omwonenden was het beeld iets gedifferentieerder, een aantal heeft bedenkingen bij situering aan de zuidzijde.

Hieronder zijn de voornaamste voor- en nadelen van het situeren van de kantine / ontmoetingsruimte aan de noordzijde (Prunellalaan) en zuidzijde (zijde huidige jeu-de-boulesbanen) weergegeven.

Situering ingang / kantine / ontmoetingsruimte aan noordzijde sporthal (zijde Prunellalaan)

Voordelen:

- Ruimtelijke kwaliteitsverbetering Prunellalaan;
- Ligging ingang zichtbaar en herkenbaar;
- Ingang aan zijde ontsluitingsweg en logisch ten opzichte van parkeervoorzieningen;
- Geen confrontatie nieuwe kantine/ingang t.o.v. bestaande én nieuwe woningen;
- Bestaande jeu-de-boules banen grotendeels te handhaven (gunstig gelet op recht van opstal en kosten verplaatsen);
- Groot deel bestaand gebouw (kleedkamers, tribune, bestaande binnengevel met glaswand) kan gehandhaafd blijven;
- Past binnen kaders gebiedsvisie en besluit 6 februari 2018;
- Beperkte procedurele risico's;

Nadelen:

- Geen draagvlak onder gebruikers (smalle ruimte, minder daglicht, minder aantrekkelijke omgeving buiten);
- Ontbreken clustering functies (kantine, kleedkamers, tribune) mogelijk nadelig voor exploitatie;
- Geen direct toezicht beheerder/exploitant op kleedruimten;
- Relatief lange, smalle ruimte, minder gebruiksmogelijkheden;
- Minder aantrekkelijke ligging vanuit oogpunt gebruik ontmoetingsruimte;
- Korte afstand gebouw tot Prunellalaan, minder aantrekkelijk vanuit o.a. beleving toekomstige gebruikers;

Situering ingang / kantine / ontmoetingsruimte aan zuidzijde sporthal (zijde jeu-de-boules)

Voordelen:

- Unanieme voorkeur van gebruikers;
- Beter bruikbare kantine/ontmoetingsruimte te realiseren;
- Fraaiere ligging, meer verbinding met groene openbare ruimte;
- Aantrekkelijker voor gebruikers en exploitant: bezonning, lichtinval, eventueel (horeca)mogelijkheden (?);
- Clustering van de gebruiksfuncties leidt mogelijk tot betere exploitatiemogelijkheden;
- Clustering van kantine, kleedkamers en tribune zorgt voor betere mogelijkheden direct toezicht exploitant;
- Er hoeft slechts aan één zijde van het pand ingrijpend verbouwd te worden;
- Kwaliteit totale gebiedsontwikkeling (mits opwaardering overige gevels Hazzo);
- Opslagruimte kan gehandhaafd blijven;

Nadelen:

- Ligging ingang ten opzichte van ontsluitingswegen en parkeervoorzieningen is niet logisch (en beperkte zichtbaarheid en herkenbaarheid vanaf deze zijde);
- Ruimtelijke kwaliteit zijde Prunellalaan zorgpunt, Hazzo keert zich (opnieuw) met de rug naar bedrijventerrein, 'knelpunt' bij eventuele toekomstige herontwikkeling daar;
- Confrontatie ingang (o.a. geluid, (langzaam-)verkeersbewegingen bezoekers) met bestaande en nieuwe woningen;
- Verplaatsing / herschikken jeu-de-boulesbanen nodig (ruimtelijke- en kostenaspecten);
- Afwijking vastgestelde gebiedsvisie;
- Wijkt af van raadsbesluit 6 februari 2018;
- Risico op bezwaren van omwonenden, mede in relatie tot bovengenoemde besluiten;
- Had/heeft niet de voorkeur van Woonbedrijf

Afwegingen varianten

Op verschillende momenten is met betrokken belanghebbenden, waaronder gebruikers, omwonenden en Woonbedrijf, gesproken over de plannen voor de herontwikkeling van 't Hazzo en de directe omgeving. De hierboven genoemde voor- en nadelen van de varianten voor situering van de nieuwe kantine / ontmoetingsruimte en daarmee ingang zijn hierbij de revue gepasseerd. Alles afwegende gaat de voorkeur, mede met het oog op de exploitatiemogelijkheden van het gebouw, uit naar situering aan de zuidzijde. Voorwaarden hierbij zijn wel dat ook de overige gevels van het bestaande gebouw worden verfraaid en (met de toekomstig exploitant) aandacht wordt besteed aan het voorkomen van overlasterisituaties voor de bestaande en nieuwe woningen.