

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

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO/KdJ

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum
12-04-2016

Gebiedsvisie 't Hazzo

VERZONDEN 19 APR. 2016

Geachte raadsleden,

Op 12 mei 2015 heeft u ons, in samenhang met het besluit tot het bouwen van een nieuw multifunctioneel gemeentehuis aan de Koningin Julianalaan, opgedragen een gebiedsvisie voor 't Hazzo te ontwikkelen.

Zowel bij dit besluit als in een aanvullende motie van 10 november 2015 heeft u enkele kaders en uitgangspunten benoemd die in het traject om te komen tot deze gebiedsvisie een plaats zouden moeten krijgen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over de begrenzing van het gebied, sociale woningbouw en huisvesting voor senioren en ontmoeten gekoppeld aan de sporthal.

Wij hebben deze opdracht ter hand genomen en zijn op dit moment bezig met de voorbereidingen voor het inhoudelijke proces. Bij deze willen wij u graag informeren over de huidige stand van zaken van het project en de wijze waarop wij hieraan de komende periode verder invulling geven.

Visie op sociale woningbouw

In de motie van 10 november 2015 heeft u ons opgedragen om in combinatie met de gebiedsvisie ook te komen tot een herijking van de visie op sociale woningbouw. Ons inziens is dit echter een gemeentebreed vraagstuk, dat niet specifiek is gekoppeld aan deze locatie. Wij nemen dit dan ook mee in de actualisatie van de Woonvisie die dit jaar zal plaatsvinden. Uiteraard zal sociale woningbouw wel worden meegenomen als inhoudelijk onderdeel van de gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving.

Gebied en partijen

De uitgangspunten die door uw raad zijn geformuleerd ten aanzien van de op te stellen gebiedsvisie bieden voor ons de basis voor de verdere inhoudelijke en procesmatige aanpak van de gebiedsvisie. Aan de hand hiervan hebben wij het gebied waarop de visie betrekking dient te hebben voorlopig begrensd zoals aangegeven in de onderstaande afbeelding.



Plangebied gebiedsvisie

Hierbij moet worden opgemerkt dat het uiteindelijke invloedsgebied van de visie groter zal zijn dan het afgebakende gebied. Immers, de invulling van dit gebied zal uiteindelijk ook (ruimtelijke) effecten hebben voor de omliggende woon- en werkgebieden.

Met het oog op de uiteindelijk gewenste uitvoering van de gebiedsvisie en herontwikkeling van het gebied rond 't Hazzo is het van belang een aantal partijen hierbij in een vroegtijdig stadium te betrekken. Het bedrijfsgebied gelegen tussen 't Hazzo en de Gestelsestraat is immers geen gemeentelijk eigendom, maar is eigendom van bedrijven en particulieren, zoals Goudsmit Magnetic Systems en Ligtvoet Beheer.

Wij treden met deze grond- en pandeigenaren in overleg en betrekken hen in het proces van het, indien mogelijk gezamenlijk, tot stand brengen van de gebiedsvisie, aangezien zij een grote rol zullen spelen bij de uiteindelijke realisatie.

Inhoudelijke ondersteuning

De invulling van 't Hazzo, in welke toekomstige vorm dan ook, en het omliggende gebied vraagt om een goede stedenbouwkundige opzet en inpassing. Hoewel de opgave in functionele zin, waarbij met name woningbouw voor de hand ligt, wellicht niet zo complex is vraagt het proces om tot de gebiedsvisie te komen toch de nodige aandacht. Met name op stedenbouwkundig vlak is een zorgvuldige inpassing en afweging wenselijk. Daarom zal een extern deskundig (stedenbouwkundig) adviesbureau in het proces worden betrokken.

In ieder geval zullen bij de ontwikkeling van de gebiedsvisie de benoemde aandachtspunten (sociale) woningbouw, seniorenhuisvesting en ontmoeten (gekoppeld aan de sporthal) uitdrukkelijk worden meegenomen.

Financieel

Voor het opstellen van de gebiedsvisie zijn geen middelen beschikbaar gesteld. Omdat er toch sprake zal zijn van kosten voor bijvoorbeeld het betrekken van een extern stedenbouwkundig adviseur zijn wel middelen benodigd. Binnen de begroting zijn onder de post "Bestemmings- en beheersplannen" middelen beschikbaar voor de opstartkosten van nieuwe projecten, die naar verwachting later zullen leiden tot een grondexploitatie. De dekking van de kosten voor het opstellen van de gebiedsvisie voor 't Hazzo zullen gedekt worden vanuit deze begrotingspost. Wanneer later een grondexploitatie wordt geopend voor de daadwerkelijke herontwikkeling van het gebied, zullen de gemaakte kosten daarin worden opgenomen.

Planning en proces

Bij het proces van het opstellen van de gebiedsvisie krijgen belanghebbenden en omwonenden uiteraard de mogelijkheid om mee te praten en denken over de uitwerking. Op welk moment en in welke vorm dient nog nader te worden uitgewerkt in overleg met de te betrekken adviseur.

Ook uw raad zal inhoudelijk worden betrokken. Om u nog de gelegenheid te geven vooraan in het proces nadere kaders en uitgangspunten te benoemen en/of aan te scherpen willen wij in een vroegtijdig stadium van het inhoudelijke proces met u van gedachten wisselen. Dit zullen wij doen tijdens een raadsinformatiebijeenkomst van 14 juni 2016.

De voorlopige planning is dat wij in de maand april de selectie van de stedenbouwkundig adviseur afronden en met hen het inhoudelijke proces starten. In de tussentijd vinden ook de gesprekken met de diverse betrokken grondeigenaren plaats. Mede op basis hiervan wordt de nadere begrenzing van de gebiedsvisie bepaald en worden de eerste ideeën uitgewerkt, die wij in juni met u willen bespreken en die de basis zullen vormen voor de verdere uitwerking.

Vooralsnog streven wij er naar om uiterlijk eind 2016 een (stedenbouwkundige) visie gereed te hebben voor 't Hazzo en het omliggende gebied. Deze visie zal de basis bieden voor de verdere plannen voor de herontwikkeling van 't Hazzo en het omliggende gebied en uiteindelijk de daadwerkelijke realisatie hiervan.

Wij hopen u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer