

Aan de gemeenteraad van Waalre
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO / KdJ

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Vaststelling gebiedsvisie 't Hazzo

11-04-2017

VERZONDEN 13 APR. 2017

Geachte raadsleden,

Tijdens de raadsvergadering van dinsdag 4 april jl. heeft u het voorstel tot het vaststellen van een gebiedsvisie voor 't Hazzo oordeelsvormend besproken. Het voorstel omvat tevens een verzoek in te stemmen met enkele kaders voor de verdere planuitwerking en het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.

Bij de behandeling van het voorstel is uitgebreid gesproken over verschillende aspecten die deel uitmaken van en/of samenhangen met de gebiedsvisie en de uitvoering van deze visie. Met het oog op de vaststelling en het vervolgtraject willen wij een aantal aspecten verduidelijken. Het gaat hierbij met name om het proces, de ontmoetingsruimte, hergebruiksmogelijkheden, financiën en verkeer. Per onderwerp zullen wij hieronder een korte toelichting geven.

Proces

Van belang is dat de gebiedsvisie voornamelijk een ruimtelijk-functionele en stedenbouwkundige visie is waarin ruimtelijke, stedenbouwkundige en functionele kaders voor de ontwikkeling van het gebied op hoofdlijnen worden gegeven. Er wordt nog niet gevraagd keuzes te maken ten aanzien van de exacte invulling of een bepaald 'model'.

De definitieve keuzes voor de herontwikkeling van het gebied zullen later moeten worden gemaakt. Daarbij zal sprake zijn van een integrale afweging van onder meer ruimtelijke, volkshuisvestelijke en financiële aspecten en uiteraard de belangen van omwonenden. De besluitvorming hierover zal voor een groot deel door u als gemeenteraad plaats vinden.

Op het moment dat de plannen concreter zijn uitgewerkt komen wij voor de besluitvorming terug bij de raad. Deze uitwerking zal overigens plaats vinden in nauw overleg met de directe omgeving en omwonenden.

Naar verwachting zullen wij nog in de loop van dit jaar bij de raad terugkomen met de kredietaanvragen ten aanzien van de sloop van het gemeenschapshuis en de verdere stedenbouwkundige uitwerking voor het gemeentelijk deel van het gebied, waarmee na vaststelling van de visie zal worden gestart. Los daarvan wordt in de Kadernota rekening gehouden met een krediet voor de herbouw van de kantine/ontmoetingsruimte.

Ontmoetingsfunctie

Met de keuze van uw raad voor het bouwen van een nieuw multifunctioneel gemeentehuis (MFG) aan de Koningin Julianalaan is duidelijk geworden dat 't Hazzo haar functie als gemeenschapshuis zal verliezen. U heeft echter wel aangegeven dat in de visie aandacht dient te zijn voor een ontmoetingsfunctie, gekoppeld aan de sporthal. Gezien uw besluit hebben wij in de gebiedsvisie ruimte opgenomen voor een (nieuwe) kantine bij de sporthal, die tevens dienst kan doen als ontmoetingsruimte.

In de gebiedsvisie zelf worden geen uitspraken gedaan over de exacte omvang die een dergelijke ruimte zou moeten hebben. Dit hebben wij wel gedaan in de ontwikkelkaders, waarin wij een maat hebben opgenomen van 250 tot 300 m² netto vloeroppervlakte (dus exclusief bijvoorbeeld kantoor, keuken en opslagruimte), waarmee ruimte wordt geboden voor ca. 150 tot 200 personen. Voor het regulier gebruik van de sporthal is deze oppervlakte niet volledig benodigd.

Bij het bepalen van de benodigde oppervlakte zijn wij uitgegaan van de maximale bezetting van de sporthal. Daardoor kan deze ruimte zowel tijdens als buiten de bezettingsuren van de sporthal ook gebruikt worden voor andere (maatschappelijke) activiteiten.

Uitgangspunt is in elk geval dat de ruimte groot genoeg is om ook te worden gebruikt voor andere activiteiten. Bij de uitwerking van het bouwplan voor deze voorziening zal hiermee ook rekening worden gehouden. Hiermee wordt voldaan aan uw wens om ruimte te realiseren voor ontmoeten, gekoppeld aan de sporthal.

Conform de motie van 10 november 2015 willen wij zo snel mogelijk na de verhuizing naar het MFG starten met de ontwikkeling van het gebied. Uiteraard zal tijdens de periode van sloop en bouw van de kantine/ontmoetingsruimte zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de gebruikers van de sporthal, indien nodig zal in een tijdelijke oplossing worden voorzien.

Hergebruik

In mei 2015 heeft uw raad besloten tot de bouw van een multifunctioneel gemeentehuis aan de Koningin Julianalaan en ons gevraagd een gebiedsvisie te maken voor het terrein van het huidige 't Hazzo met als belangrijke uitgangspunten sociale woningbouw, seniorenhuisvesting en ontmoeten gekoppeld aan de sporthal.

Deze keuze, in november 2015 aangevuld met een motie, impliceerde dat 't Hazzo haar functie als gemeenschapshuis verliest en na oplevering van het MFG leeg komt. Ook vanuit het oogpunt van duurzaamheid zou het behoud van het pand voor een moeilijke en kostbare opgave zorgen. Het behoud van het gebouw zou bovendien een goede invulling van de rest van het gebied in de weg staan.

Het slopen van het pand, en daarmee de mogelijkheden om het gebied zowel functioneel als vanuit ruimtelijke kwaliteit goed in te kunnen vullen, is daarmee de meest reële optie. Uiteraard wordt bij sloop rekening gehouden met de mogelijkheid tot hergebruik van materialen ten behoeve van andere doeleinden en wordt het sloopbedrijf verplicht om het afval gescheiden af te voeren.

Financieel

Pas bij de verdere uitwerking van de invulling van het gebied kan een goed overzicht van de financiële consequenties worden gemaakt. Eerste voorzichtige verkenningen laten zien dat het moeilijk zal zijn een sluitende grondexploitatie te realiseren. Dit wordt mede veroorzaakt door het afschrijven van de boekwaarde van het huidige gemeenschapshuis en de sloop van het pand.

Daar tegenover staat dat de fysieke ruimte voor herontwikkeling in de vorm van woningbouw relatief beperkt is. Een intensief bouwprogramma is zowel vanuit stedenbouwkundig oogpunt als met het oog op de ruimtelijke kwaliteit en gezien de aard en sfeer van de omliggende woonbebouwing niet wenselijk.

Bij de verdere planuitwerking zullen wij uiteraard zoeken naar een goede balans tussen de financiële, ruimtelijke en volkshuisvestelijke aspecten van de herontwikkeling.

Overigens staan tegenover de kosten van de herontwikkeling, zoals het éénmalig afschrijven van de boekwaarde, ook structurele voordelen voor de gemeentelijke begroting. Zo vallen de kapitaalslasten en kosten voor beheer en onderhoud van het gemeenschapshuis weg.

Verkeer en parkeren

Bij de uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling zijn verkeer en parkeren zoals altijd belangrijke aandachtspunten die nadrukkelijk aandacht zullen krijgen. Dit is niet afhankelijk van de visie zoals deze nu voorligt. Het parkeren ten behoeve van de nieuwe woningen dient zoveel mogelijk binnen het gebied en waar mogelijk op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Tegenover de toename van verkeer door een invulling met woningbouw staat het verdwijnen van een deel van het verkeer en parkeren door en voor het gemeenschapshuis.

Bij de uitwerking van de verschillende deelprojecten zal het uitgangspunt zijn dat er geen verzwaring van de verkeers- en parkeerdruk in de omgeving mag plaats vinden.

Wij vertrouwen erop u met deze brief meer duidelijkheid te hebben gegeven over een aantal aspecten met betrekking tot de vaststelling van de gebiedsvisie voor 't Hazzo en de herontwikkeling van het gebied die op basis daarvan kan plaatsvinden.

Hoogachtend,
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

u



drs. J.W.F. Compagne
loco des JCM Heerkens

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer