

Voorstel aan de raad

In de vergadering van	: 4 november 2010
Behandeld in commissie	: n.v.t.
Agendapunt	: ...
Beleidsveld	: alle
Onderwerp	: realisatie multifunctioneel cultureel centrum op de mavolocatie

1. Inleiding

De realisatie van een nieuw multifunctioneel cultureel centrum (mcc) ter vervanging van de inmiddels tot op de draad versleten gebouwen aan de Koestraat en Schoolstraat houdt Hilvarenbeek al vele jaren in haar greep. Na eindeloos debatteren en plannen maken leek in de loop van 2010 eindelijk de schop de grond in te kunnen gaan.

Echter, de na de verkiezingen (waarin het onderwerp 'dorps bouwen' een belangrijke rol heeft gespeeld) aangetreden raadsmeerderheid heeft besloten om de uitvoering van de eerder genomen besluiten en overeenkomsten stil te leggen. Het coalitieakkoord meldt dat *"binnen drie maanden na installatie van het nieuwe college (=12 april 2010) het onderzoek naar de mogelijke locaties voor het cultureel centrum afgerond (moet) zijn."* De praktijk is evenwel dat we wel zes maanden verder zijn, maar dat realisatie van een mcc verder weg lijkt dan ooit tevoren. Uit de eindrapportage van de locatiestudie van H&S | Croonen blijkt dat de alternatieven voor het bestaande plan tussen de € 6,4 en € 9,9 miljoen gaan kosten, waarbij dan nog geen rekening is gehouden met een additioneel bedrag aan schadeloosstelling van BoCo/Stromenland van € 2,1 miljoen dat (wel) 'onderhandelbaar' is.

De onduidelijkheid die is geschapen door het laten uitvoeren van de locatiestudie heeft de rechter inmiddels gebracht tot het honoreren van de bezwaren van omwonenden van de mavolocatie. Niet omdat de procedure niet juist gevoerd zou zijn, maar puur omdat de rechtbank in de locatiestudie het bewijs ziet dat het (huidige) gemeentebestuur van Hilvarenbeek niet weet wat het wil. Het college ziet in deze ontwikkelingen aanleiding om de raad geen voorstel ter finale besluitvorming op 4 november 2010 voor te leggen. De besluitvorming is wederom verschoven, nu naar januari 2011. Het project lijkt daarmee volledig te zijn vastgelopen. Dit terwijl de roep om vervangende huisvesting voor de culturele voorzieningen steeds luider klinkt. De realiteit gebiedt ons af te vragen hoe lang het duurt voordat we gedwongen worden kostbare noodmaatregelen te treffen of zelfs tot sluiting van de gebouwen over te gaan.

Doel van dit initiatiefvoorstel is om het proces weer vlot te trekken en op korte termijn een **definitief** besluit te nemen over het mcc en de daarmee samenhangende zaken.

Het voorstel omvat kort samengevat de volgende deelbesluiten:

1. Een herbevestiging van de keuze van de raad voor de bouw van een mcc met 18 appartementen op de voormalige mavolocatie volgens de eerdere besluiten in het kader van "Bouwen voor cultuur", waarna het college een nieuwe beslissing kan nemen op de bezwaren van de omwonenden.
2. Een herbevestiging van de eerdere besluitvorming van de raad in het kader van "Bouwen voor cultuur" tot herontwikkeling van de drie vrijkomende locaties, met dien verstande dat:
 - a. voor de locatie Koestraat een nieuw plan moet worden ontwikkeld dat qua verschijningsvorm beter past bij 'dorps bouwen', waarvoor een budget van € 600.000 beschikbaar wordt gesteld;

- b. het plan voor de locatie Schoolstraat wordt aangepast om het binnen de rooilijnen te laten passen, waarvoor een budget van € 150.000 beschikbaar wordt gesteld;
 - c. het plan voor de locatie Holstraat ongewijzigd kan worden voortgezet;
3. Vestiging van een seniorenruimte in een deel van het gebouw Vrijthof 11, een en ander nader uit te werken in overleg met de Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek, waarbij nadrukkelijk ook wordt beoogd de senioren een functie te geven in het beheer van het mcc.

2. Argumenten

Locatiekeuze

De gemeenteraad heeft na een zorgvuldige voorbereiding en afweging van alternatieven besloten tot realisatie van een mcc op het voormalige mavoterrein volgens het concept "Bouwen voor Cultuur". Dit besluit is nadien bij verschillende gelegenheden herbevestigd, onder meer door middel van een motie die de raad op 15 maart 2007 met 14 stemmen voor en 3 tegen heeft aangenomen. In die motie werd het college opgeroepen "terstond de werkzaamheden om te komen tot een nieuw MCC voor de gemeente Hilvarenbeek te hervatten, ingevolge het raadsbesluit van 15 december 2005".

Uit de eindrapportage van het locatieonderzoek (pagina 21) blijkt dat de locaties mavoterrein, Koestraat en Rabobank op de aspecten bebouwingsdichtheid, inpassing in omgeving, parkeren, versterking centrumfunctie/potentiële commerciële exploitatie en realisatietermijn wisselend scoren. Geen van de drie locatie springt er hier sterk positief of negatief uit.

Ten aanzien van het aspect realisatietermijn moet worden opgemerkt dat deze voor de (door Croonen niet als zodanig onderzochte) '0-situatie' – te weten een mcc met 18 appartementen op het mavoterrein – veel gunstiger is. Zie hierna onder 'Uitspraak rechtbank Breda'.

Ten aanzien van de Rabobanklocatie kan ernstig worden betwijfeld of deze wel beschikbaar is. Met de eigenaar van het gebouw is gesproken, maar met de huurder(s?) niet. Duidelijk moge zijn dat een huurder met een resterende huurtermijn van 9 jaar niet zomaar tot verhuizing is te bewegen.

Bijkomend nadeel van een keuze voor de Koestraat is dat de huidige activiteiten op deze locatie (cultureel centrum en muziekschool) gedurende de bouwperiode elders gehuisvest moeten worden. Bij een keuze voor het mavoterrein bestaat dat nadeel niet.

De locatiestudie heeft overduidelijk uitgewezen dat de uitvoering van het bouwplan waartoe eerder is besloten veruit is te verkiezen boven een alternatief plan. Ook uit het oogpunt van vermindering van juridische procedures, claims en aansprakelijkstellingen door BoCo, Stroomland en mogelijk andere partijen is voortzetting van het bestaande plan zeer te verkiezen.

Uitspraak rechtbank Breda

De uitspraak van de rechtbank Breda d.d. 11 oktober 2010 is in eerste instantie verrassend, maar bij nadere lezing in feite niet. De opstellers van dit voorstel betreuren deze uitspraak maar hebben er wel begrip voor dat de rechter hiervoor gekozen heeft. Terecht stelt de rechter (in onderdeel 2.5) dat "niet langer boven elke twijfel verheven (is) dat verweerder het primaire besluit in stand wil laten." Een terechte vaststelling: een raadsmeerderheid heeft immers besloten om, ondanks de genomen besluiten en gesloten overeenkomsten, de locatie mavoterrein te laten vergelijken met de locaties Rabobank en Koestraat.

Naar onze mening is, alle aspecten (zoals deze uitgebreid zijn weergegeven in de eindrapportage van de locatiestudie) afwegende, het mavoterrein nog steeds bij uitstek de beste locatie voor een te realiseren mcc en is het in procedure zijnde plan met een mcc met 18 appartementen de beste uitwerking daarvan.

Als de gemeenteraad deze keuze herbevestigt, kan het college een nieuwe beslissing nemen op de bezwaren van de omwonenden, daarbij ook de andere relevante aspecten zoals parkeren en de verkeerssituatie/ontsluiting in aanmerking nemende (zie uitspraak rechtbank sub 3). Qua realisatietermijn betekent dit een enorme voorsprong ten opzichte van alternatieven waarbij een totaal nieuw plan wordt opgestart. De indieners van dit voorstel zijn ervan overtuigd dat de planologische procedure en feitelijke bouw in dit geval in twee jaar zijn af te wikkelen.

Herontwikkeling locatie Koestraat

Gebleken is dat vanuit het criterium 'dorps bouwen' vooral kritiek bestaat op het plan met 18 appartementen in drie bouwlagen op de locatie Koestraat. Reden voor 6KB, PvdA en CDA om zich hier nader op te oriënteren en te zoeken naar alternatieven die beter passen in het historische straatbeeld. De simpelste variant is om de derde laag van het geplande gebouw te schrappen, maar dat lijkt ons geen goede zaak. Als we dorps bouwen recht willen doen, moeten we bij nul beginnen. Het is reëel om te veronderstellen dat bij een substantiële vermindering van een bouwopgave op deze locatie een plan is te ontwikkelen dat past binnen het criterium dorps bouwen. Hierbij laten zich verschillende varianten denken. Zo is denkbaar dat alleen grondgebonden woningen worden gebouwd. Een andere variant is een combinatie van grondgebonden woningen en appartementen. De appartementen kunnen dan worden opgenomen in een gebouw met twee lagen ter plaatse van het huidige Elckerlijc dat qua verschijningsvorm is afgestemd op de huidige bebouwing.

Het voorgaande moet door het college nader worden uitgewerkt in samenwerking met de BoCo. Conform de met BoCo overeengekomen formule betekent een aanpassing van het bouwplan zoals hiervoor geschetst voor de gemeente een minderopbrengst van naar schatting € 600.000 (gerekend in oppervlakte van appartementen betekent dit 1.176 m2 minder). Een fors bedrag, maar een ons inziens alleszins verantwoorde investering als daarmee het totale plan voor het mcc kan worden gered én het draagvlak voor de inbreiding in de Koestraat kan worden vergroot.

Herontwikkeling locatie Schoolstraat

Omtrent deze locatie bestaat een probleem omdat het geplande gebouw niet binnen de rooilijnen past. Volgens onze informatie volstaat een budget van € 150.000 om dit probleem op te lossen. Plan nader uit te werken door het college in samenwerking met de partners BoCo en Stroomland.

Herontwikkeling locatie Holstraat

Over dit inbreidingsplan bestaat naar onze mening breed draagvlak in de raad, dit kan ongewijzigd worden uitgevoerd.

Seniorenontmoetingsruimte

Een raadsmeerderheid heeft uitgesproken dat het gewenst is om de seniorenontmoetingsruimte ook in het mcc te huisvesten. Hiertegen verzet zich ten eerste dat hiervoor binnen het bestaande plan geen ruimte is en ten tweede dat de senioren zelf de voorkeur geven aan een eigen 'home'. 6KB, PvdA en CDA stellen voor om een gedeelte van Vrijthof 11 hiervoor te bestemmen. Binnen dit

gebouw moet het mogelijk zijn een inloop/huiskamer plus bestuurs/vergaderruimte te realiseren. Bijeenkomsten met grotere groepen kunnen in het nabijgelegen mcc worden georganiseerd. De senioren hebben aldus hun gewenste eigen huisvesting, maar dragen tegelijkertijd bij aan het draagvlak en succes van het mcc. Dit dient in goed overleg met de Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek nader te worden uitgewerkt, waarbij nadrukkelijk ook wordt beoogd de senioren een functie te geven in het beheer van het mcc.

In het onderzoek van LAgrouP is een opbrengst uit verhuur van Vrijthof 11 ten behoeve van commerciële horeca-exploitatie ingerekend van € 25.000 per jaar. Deze opbrengst is echter vooralsnog onzeker, aangezien daarvoor eerst nieuwe parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. Naar onze mening kan Vrijthof 11 beter worden bestemd voor huisvesting van verenigingen, waarmee Vrijthof 11 en het achterliggende mcc zich ontwikkelen tot een soort sociaal-cultureel cluster.

3. Draagvlak

Dit initiatiefvoorstel maakt het mogelijk om Hilvarenbeek binnen afzienbare termijn het multifunctioneel cultureel centrum te geven waarop iedereen nu al decennia wacht. Dit bovendien zonder een ongekende en onverantwoorde financiële last en/of juridische procedures over de gemeente af te roepen. Voor de locatie Koestraat wordt een nieuw plan ontwikkeld dat qua verschijningsvorm beter past bij 'dorps bouwen'. De senioren krijgen op korte termijn hun eigen ruimte in Vrijthof 11 en worden zo mogelijk structureel betrokken bij het beheer van het mcc.

Gelet op het vorenstaande verwachten de indieners van dit voorstel een breed draagvlak onder onze bevolking en in het bijzonder bij de culturele verenigingen van ons dorp, muziekschool Pulz, de bibliotheek, de Werckwinckel en de senioren.

Aangezien dit voorstel de hoofdlijn van Bouwen voor Cultuur en de daarop gebaseerde overeenkomsten respecteert en beoogt tot een snelle realisatie te komen, verwachten wij ook draagvlak bij de partners BoCo en Stromenland, ook voor de voorgenomen aanpassingen van de plannen voor de Koestraat en Schoolstraat.

In stijl met de culturele sfeer die moet gaan heersen in het toekomstige mcc willen we hier citeren uit het 15^e-eeuwse zinnespel "Elckerlijc", met daarbij de hedendaagse vertaling:

<i>Gaet hene tot Elckerlijc ghereet</i>	Gaat heen tot Elckerlijc terstond
<i>Ende segt hem van mijnen tweghen saen</i>	En zegt hem van mijnentwege dadelijk
<i>Dat hi een pelgrimage moet gaen</i>	Dat hij op pelgrimstocht moet gaan
<i>Die niemant ter werelt en mach verbi</i>	Die niemand ter wereld kan nalaten
<i>Ende dat hi rekeninghe come doen mi</i>	En dat hij aan mij rekenschap moet afleggen
<i>Sonder vertrec: dats mijn ghebot.</i>	Zonder uitstel: dat is mijn gebod

6KB, PvdA en CDA hopen dat een meerderheid van de gemeenteraad van Hilvarenbeek zonder uitstel mee wil gaan op deze pelgrimstocht...

4. Aanpak/uitvoering

Als de raad dit initiatiefvoorstel overneemt, dient het college met grote voortvarendheid aan de uitvoering ervan te gaan werken.

5. Milieu-effecten

Aan dit voorstel zijn geen directe milieu-effecten verbonden.

6. Kosten, baten en dekking

Voorgesteld wordt om de kosten ad € 750.000 te dekken uit de algemene middelen.

7. Voorstel

Wij stellen de raad voor om:

1. de keuze voor de bouw van een mcc met 18 appartementen op de voormalige mavo-locatie volgens de eerdere besluiten in het kader van "Bouwen voor cultuur" te herbevestigen, waarna het college een nieuwe beslissing kan nemen op de bezwaren van de omwonenden;
2. de eerdere besluitvorming van de raad in het kader van "Bouwen voor cultuur" tot herontwikkeling van de drie vrijkomende locaties te herbevestigen, met dien verstande dat:
 - a. voor de locatie Koestraat een nieuw plan moet worden ontwikkeld dat qua verschijningsvorm beter past bij 'dorps bouwen', waarvoor een budget van € 600.000 beschikbaar wordt gesteld;
 - b. het plan voor de locatie Schoolstraat wordt aangepast om het binnen de rooilijnen te laten passen, waarvoor een budget van € 150.000 beschikbaar wordt gesteld;
 - c. het plan voor de locatie Holstraat ongewijzigd kan worden voortgezet;
3. te besluiten om in een deel van het gebouw Vrijthof 11 een seniorenontmoetingsruimte te vestigen, een en ander nader uit te werken in overleg met de Seniorenraad Vitaal Hilvarenbeek, waarbij nadrukkelijk ook wordt beoogd de senioren een functie te geven in het beheer van het mcc;
4. de bedragen sub 2 van in totaal € 750.000 te dekken uit de algemene middelen.

22 oktober 2010,

6 Kernen Belang

PvdA

CDA

Wil Vennix

Kees van Mol

Wim Lemmens