

Inbreng inz. Elckerlyc raadsvergadering 3 november 2005

Inleiding

Het betreft zeer belangwekkend voorstel, dat erg leeft in de Hilvarenbeekse gemeenschap, getuige de overstelpende hoeveelheid reacties die we hebben ontvangen. De reacties variëren zeer sterk, van negatief of kritisch tot ronduit positief over de plannen.

Verkiezingsprogramma 6KB 2002

Het verkiezingsprogramma 2002 van 6 Kernen Belang voor de verkiezingen bevatte de volgende passage over Elckerlyc:

“6 Kernen Belang vindt dat elke kern van onze gemeente naar aard en schaal recht heeft op haar eigen gemeenschapsvoorzieningen. Aangezien het bestaande Elckerlyc niet meer aan de eisen voldoet en nauwelijks is te renoveren, dient in de kern Hilvarenbeek een nieuw sociaal-cultureel centrum te worden gerealiseerd dat tevens een functie voor de gehele gemeente kan vervullen. Het nieuwe Elckerlyc moet echter wel betaalbaar zijn en dat is het plan dat thans in hoofdlijnen ter tafel ligt helaas niet. 6KB denkt, behalve aan het inzetten van de reeds gevormde reserve en de opbrengst van de vrijkomende lokaties aan de Koestraat en Schoolstraat, aan de volgende manieren om het plan toch betaalbaar te maken:

- *Onderzocht moet worden in hoeverre op de bouwkosten (begroot op plm. € 5,5 miljoen) te bezuinigen is. Uiteraard mag dit de wezenlijke functies van het gebouw niet aantasten, maar in luxe mag van ons gesneden worden.*
- *Combinatie van het bouwplan met een aantal koopappartementen (bijvoorbeeld boven op de bibliotheek).*
- *Samenwerking met een particuliere exploitant moet voor extra dekking kunnen zorgen.*
- *Indien de eerder afgetekste verkoop van onze Intergas-aandelen alsnog doorgaat, kan een deel van opbrengst daarvan eventueel worden aangewend om het resterende gat te dichten.”*

Referendum

6KB is er geen voorstander van om over Elckerlyc een raadplegend referendum te organiseren, zoals is voorgesteld door de Gemeenschaplijst. 6 Kernen Belang vindt dat de gemeenteraad – die door de bevolking juist is gekozen om dit soort afwegingen te maken – hier zijn verantwoordelijkheid moet nemen. Al jaren wordt er, zonder resultaat, gesproken over de bouw van een nieuw cultureel centrum. Bovendien kan een raadsdiscussie leiden tot een beter voorstel (door aanpassingen), terwijl een referendum alleen de opties ja en nee kent.

Geen referendum dus wat ons betreft, maar uiteraard wel zorgvuldige besluitvorming. Dat was de reden om voor te stellen om de commissie- en raadsbehandeling in twee termijnen te doen. We zijn blij dat de andere partijen dit hebben gesteund.

Dit gaf ons ook de gelegenheid om onze inwoners hun standpunt kenbaar te laten maken op onze discussieavond op 26 oktober. Graag willen we iedereen die daaraan een bijdrage heeft geleverd nogmaals van harte bedanken.

Na het 6 Kernen Debat hebben wij als partij een stevige discussie gevoerd, zoals we tijdens die avond ook hebben beloofd. Tijdens de bijeenkomst op 26 oktober is meermalen gevraagd

of de gemaakte opmerkingen serieus namen. Ik kan u verzekeren dat dat zeker is gebeurd en dat onze keuzes hierdoor zijn beïnvloed. Of dat ook betekent dat men het eens is met de keuzes die wij maken, is natuurlijk niet gezegd.

Nog uit te werken door college

In het eindvoorstel meldt het college blij te zijn met “de extra tijd die ons voor de besluitvormende vergadering wordt gegund”. Dat was nu juist niet de bedoeling! Zo wordt de raad wederom op achterstand gezet. Het was bedoeld als extra tijd voor de raad en de bevolking en niet voor het college. De belangrijkste zaken die wij nog missen zijn:

- Definitieve goedkeuring door de SWH (Stichting Woningbedrijf Hilvarenbeek) van de plannen om de helft van de appartementen in de huursfeer te realiseren. Doordat deze goedkeuring er nog steeds niet is, hangt dit onderdeel van de plannen in de lucht.
- Overeenkomst waarin de belangrijkste afspraken tussen gemeente, Boco en SWH Deze wezenlijke informatie moet zeer snel komen, liefst ruim voor de finale besluitvorming op 15 december.

Waarom een nieuw multifunctioneel cultureel centrum?

6KB is een groot voorstander van de realisatie van een nieuw cultureel centrum in de kern Hilvarenbeek. Dat het huidige Elckerlyc ‘op’ is, behoeft geen betoog. Dat oplappen een zeer dure stoplap zou zijn, is eveneens aangetoond. Wij hebben als visie dat elke kern naar aard en schaal moet beschikken over gemeenschapsvoorzieningen. Dat wil niet zeggen dat in elke kern alles moet zijn, dat zou onbetaalbaar zijn en leiden tot versnippering. Maar de kern Hilvarenbeek heeft wel recht op een eigen sociaal-culturele zaal en moet deze ook zeker goed kunnen invullen.

Het huidige plan combineert de theater/muziek-zaal met aanverwante functies, met name de muziekschool, bibliotheek, Werckwinkel en het jongerenwerk. Gesuggereerd is om deze functies elders te huisvesten, bijvoorbeeld in combinatie met nieuwbouw van de scholen. Wij vinden dat om meerdere redenen geen goed idee:

- De kruisbestuiving tussen de verschillende activiteiten zou dan verloren gaan. De vorming van een sterk ‘sociaal-cultureel dorpshart’ zou dan niet van de grond komen.
- Langdurig uitstel van een oplossing van bestaande knelpunten. Nieuwbouw van de Biedonk-school is bijvoorbeeld pas voorzien voor 2010.
- Verschuiving van probleem. Ook op andere locaties zullen aspecten als geluidsoverlast immers aan de orde zijn.
- Herontwikkeling locaties o.a. Koestraat en Schoolstraat is niet mogelijk als deze niet vrijkomen volgens plan.
- Als voor de genoemde functies elders wordt gebouwd, zullen de investeringen niet minder zijn. De financiering blijft derhalve hetzelfde.

Waarom nieuw multifunctioneel cultureel centrum op deze locatie?

Benadrukt moet worden dat dit minder simpel is dan sommigen het voorstellen. Een locatie tussen Hilvarenbeek en Diessen, bouwen in de wei en zelfs in het bos is gesteld. Dat kan eenvoudig niet. Rand van het dorp? Vrijkomende locaties? 6KB heeft het grondig overwogen en is tot de slotsom gekomen dat ook daar problemen zullen opduiken. Het lijken ons dan ook geen betere locaties. Conclusie derhalve dat de huidige locatie een goede keuze is, met name vanwege de ligging in het centrum en nabij de Vrijthof.

Waarom deal met Boco?

Hier zijn veel reacties op gekomen, vaak gericht op de €51.000 die de gemeente moet betalen voor elke 100 m2 appartementen die niet kunnen worden gebouwd. Er bestaan hier veel misverstanden over. Het belangrijkste misverstand is dat de Boco hierbij betrokken is omdat wij ze een voordeel zouden gunnen. Dat is natuurlijk onzin. De Boco (of welke andere private partij ook) is hierbij betrokken omdat we daar een voordeel in zien voor de gemeente. “We doen het niet voor hen, we doen het voor de gemeente en dus voor de gemeenschap.” Het doet het natuurlijk wel goed in de publiciteit om te zeggen dat “we ons dorp hebben uitgeleverd aan projectontwikkelaars” of dat “de Boco de lachende derde is”, maar dat is ronduit flauwekul. Juist om dit te voorkomen heeft een meerderheid van de raad vorig jaar bedongen dat aan de intentieovereenkomst een heldere afstandsverklaring is toegevoegd. Bovendien hebben we het college opdracht gegeven zeer kritisch te blijven t.a.v. de Boco. Het is onze overtuiging dat dit in ons voordeel heeft uitgewerkt.

De deal is tegelijk ingewikkeld en simpel. Boco bouwt voor ons ‘om niet’ ofwel gratis een CC. De kosten daarvan zijn berekend en vorig jaar akkoord bevonden door het bouwkostenbureau. Daarbovenop betaalt de Boco ons nog een bedrag. Die investering (geld + gratis bouwen) moet de Boco terugverdienen door de bouw van woningen op de vrijkomende locaties. Die €51.000 per appartement komt niet bovenop de koopsom voor die appartementen, maar staat tegenover de grondwaarde en de ontwikkelwinst. Het opmerkelijke van deze deal als geheel is dus niet zozeer dat de gemeente een bedrag moet voldoen als er minder woningen worden gebouwd dan gepland, maar dat we niets hoeven te betalen als die woningen wel gebouwd worden. En hetgeen we inbrengen (de grond) komt nu juist vrij door dit plan zelf.

Europees aanbesteden is niet verplicht, dat is goed uitgezocht. Zou totaal anders lopen, leidt na de aanbesteding tot veel scherper en moeizamer overleg. Is een keuze, 6KB heeft vorig jaar ermee ingestemd om niet aan te besteden en heeft er gelet op ervaringen tot nu toe geen spijt van, gelet op de flexibele opstelling van de Boco.

Volkshuisvestelijke aspecten

Eén van onze grootste zorgen vorig jaar was het aantal van 125 appartementen. Op zich is de bouw van woningen, in het bijzonder voor onze jonge starters en daarnaast voor de sterk groeiende groep senioren, uiteraard toe te juichen. Maar het grote aantal baarde ons desondanks zorgen.

Wij hebben dan ook bepleit om een substantieel deel van deze woningen als huurwoning te bouwen. Het is onlogisch om in het centrum koopappartementen te bouwen en in de uitbreidingsgebieden grondgebonden huurwoningen.

We zijn dan ook erg blij met het gewijzigde voorstel. 96 woningen in totaal, de helft koop en de helft huur. Althans, als de deal met SWH en Boco op dit punt doorgaat (zie hiervoor).

Verder hebben wij al eerder aangegeven dat we na de thans lopende plannen in de kern Hilvarenbeek vooralsnog geen behoefte meer hebben aan appartementen.

Jongerenorganisaties

6KB wil de jongerenorganisaties een groot compliment geven voor de wijze waarop ze hun belangen voor het voetlicht hebben gebracht aan de politiek. Grote klasse!

Op basis van hun inbreng concludeert 6KB dat het inderdaad geen goed plan is om de beide organisaties in de kelder onder te brengen. Vergroting van de jongerenruimte ten koste van de parkeerkelder lost waarschijnlijk niet alles op en creëert nieuwe problemen. Wij stellen daarom het volgende voor:

- De kelder wordt volgens plan gebouwd en zal worden gebruikt door The Young Ones en de jongerenwerker. Men mist dan de huidige buitenruimte, maar mogelijk kunnen die activiteiten elders (evt. bij andere jongerenorganisaties) worden gepland. Voordeel: geen vermenging van activiteiten met die van 't Tref. The Young Ones hebben zeer helder aangegeven hier veel belang aan te hechten.
- Voor 't Tref wordt elders een ruimte gezocht. De locatie op de Bukkum tussen het scoutinggebouw en het woonwagencentrum lijkt ons bijvoorbeeld zeer geschikt. Onderzocht zou moeten worden wat hier mogelijk is. Voordeel hiervan is dat 't Tref een eigen honk krijgt, zoals men heeft verzocht.

Inbreidingsnotitie / dorpse karakter

Veel is gesproken over de inpassing van de vier gebouwen in de omgeving. Bouwhoogte is daarbij een aspect maar massa en verschijningsvorm zijn het zeker ook. De toetsing aan de Inbreidingsnotitie was dan ook erg belangrijk. Over het algemeen vinden wij de stedenbouwkundige adviezen van Croonen helder en begrijpelijk. Op onderdelen hebben we niettemin onze twijfels. De veel gehoorde kritiek dat de uitzondering op de regel dat 2,5 bouwlaag de norm is ('tenzij...') uit de Inbreidingsnotitie zowat regel is geworden, is begrijpelijk. Wij vragen ons bovendien af we als gemeente hier de grens op moeten zoeken.

Afgesproken is dat Croonen wordt uitgenodigd om in de eerstvolgende cie RO nadere toelichting te geven op de adviezen. Wij vinden dat een erg goede zaak, zeker nu de onafhankelijkheid van de advisering door sommigen in twijfel wordt getrokken.

Ik kom hier per locatie op terug.

Locatie Mavoterrein

Hier is sprake van een fors gebouw, met flinke massa en aanzienlijke hoogtes. Na een lange discussie hebben wij echter geconcludeerd dat het op deze centrumlocatie past. Vanaf de Ijpelaerstraat is veel aandacht besteed aan het op verschillende manieren 'breken' van de gevel. De bouwhoogte sec is naar ons idee ook passend, want de twee penthouses op de vierde etage zullen nauwelijks zichtbaar zijn. Bezwaren van privacy/inkijk lijken ook te zijn ondervangen door de vormgeving, situering ramen en balkons, matglas aan de noordzijde e.d.

Aan de zijde van Vrijthof 13 geldt dit echter niet. Hier komt metershoge en meterslange blinde muur op de perceelsgrens. In het eindvoorstel lezen we dat het college met de burens heeft gesproken. Wij denken dat het niet verstandig is om hier diep in te gaan op een individuele situatie, maar we roepen het college zeer nadrukkelijk op om te proberen met deze burens in goed overleg tot een oplossing te komen.

Dan de infrastructuur. Terwijl erg veel mensen zich hier zorgen over maken, blijft het college doodleuk volhouden dat sprake is van een “goed ontsloten voorziening, die geen wezenlijke aanpassing van de wegenstructuur vergt.” Echter zonder enige onderbouwing. Wij nemen daarmee geen genoegen en willen vóór de definitieve besluitvorming een nadere onderbouwing van de visie van het college op de ontsluiting en de verkeerssituatie rond het cultureel centrum.

Tot slot het laden en lossen. De bezwaren van de aanwonenden zijn naar ons idee niet weerlegd. Kan dit echt wel? Wij hebben onze twijfels.

Locatie Holstraat

Akkoord, past op deze locatie.

Locatie Koestraat

Hier hebben al tal van plannen voor op tafel gelegen. Als we naar het huidige voorstel kijken, dan zijn we tevreden met de vormgeving op zich. Deze past goed in het straatbeeld, zeker als de variatie in gevelhoogte etc. nog verder wordt uitgewerkt. Echter, deze variaties kunnen de massa van het gebouw niet teniet doen. In het eindoordeel van Croonen lezen wij: “Gezien de bijzondere situering van het blok aan de Koestraat en het relatief grote gebouw, is het van belang dat bij de verdere uitwerking van het plan voldoende aandacht aanwezig blijft voor de maat en de schaal van het gebouw. Het gebouw dient aan te sluiten op de unieke historische context van zijn omgeving.”

Naar onze mening kun je in de uitwerking de ‘maat en schaal’ niet meer aanpassen. Die zijn zoals ze zijn. De enige manier om dat aan te passen is de massa terug te brengen.

Kijkend naar het plan, naar het stedenbouwkundig advies en naar de Inbreidingsnotitie en luisterend naar de vele reacties concludeert 6KB dat de massa van het gebouw moet worden verminderd. Concreet stellen wij voor om de vierde laag eraf te halen. De architect moet zeker in staat zijn om de 3000 m² die dan resteren in drie lagen op zeer acceptabele wijze vorm te geven. Mogelijk gebouw nog stukje naar achteren.

Verder kan dit mogelijk worden gecombineerd met de invulling van de naburige woningen die de Boco reeds heeft aangekocht. Kunnen hier wellicht nadere afspraken over worden gemaakt (ook financieel)?

Locatie bibliotheek

Over smaak valt niet te twisten, wil het spreekwoord. Als gemeentebestuur moeten we terughoudend zijn om over mooi/lelijk van gebouwen te willen oordelen. Maar daar zijn grenzen aan. Ook op deze locatie is een stevige bouwpoging gelegd. Positief vinden wij de geleidelijke overgang naar de naastgelegen panden door middel van de twee grondgebonden woningen links en rechts naast het project. Voor het overige tekenen wij vooral kritiek op dit plan op. Er is hier niet gezocht naar harmonie met de omgeving en inpassing in die omgeving, maar naar het contrast. Wij begrijpen dat dit wordt ervaren als een te grote ingreep in het dorpsaanzicht en het dorps karakter. Daar komt dan nog bovenop dat we de situering van de achterste woningen aan de Schoolstraat (aan de achterzijde) erg ongelukkig vinden. De wethouder meldde in de RO dat als de SWH hiermee akkoord gaat, hij geen probleem ziet.

Wij zien dat wel. Eerlijk gezegd zien we ook weinig in aanpassing van dit plan, er zal een nieuw plan moeten komen. Om te voorkomen dat het nieuwe plan met dezelfde druk wordt geconfronteerd, kunnen wij instemmen met een verlaging van het aantal te realiseren appartementen c.q. m2.

Financiële dekking

De kosten van de door ons gewenste aanpassingen zijn globaal als volgt te berechnen:

- Koestraat 1000 m2 minder = €510.000 nadeel
- Koestraat nadere afspraken met Boco over naburige panden: PM (voordeel)
- Schoolstraat: stel €228.000 nadeel
- Jongeren 't Tref elders: PM (nadeel)

Stel dat per saldo sprake is van een nadeel van €750.000 a €1.000.000, dan is dit acceptabel voor 6 Kern Belang. Uiteraard dient dit gepaard te gaan met een solide dekking. Hiervoor kom ik terug op hetgeen we in ons verkiezingsprogramma al hebben vermeld, te weten Intergas. Zoals bekend ontvangt onze gemeente in verband met de verkoop van het leveringsbedrijf van Intergas een bedrag van tenminste €1.570.800 en mogelijk €1.727.800. Het weerstandsvermogen van de gemeente stijgt hierdoor aanzienlijk boven de eerder gedefinieerde bovengrens. Gelet op het belang van dit plan zowel voor de cultuur (in zeer brede zin) en het verenigingsleven als voor de volkshuisvesting acht 6KB een bijdrage vanuit de reserve in deze orde van grootte verantwoord. Ook met deze bijdrage is naar onze overtuiging nog steeds sprake van een goede deal voor de gemeente en voor de gemeenschap. Met de aanpassingen zoals door ons voorgesteld komen we per saldo naar onze mening tot een afgewogen plan dat zowel aan de cultuur en de volkshuisvesting recht doet als aan het dorpse karakter van Hilvarenbeek.