

## Raadsvoorstel

Waalre, 5 maart 2024

Vergaderdatum	: 2 april 2024
Voorstelnummer	: 2024-17
Zaaknummer	: 713119
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Aico Visschers
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Heijde Park, Waalre Noord
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

### **Voorgesteld besluit:**

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord";
2. Het bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" gewijzigd vast te stellen;
3. Het "Beeldkwaliteitplan Heijde Park" vast te stellen;
4. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Heijde Park, Waalre Noord

### Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord";
2. Het bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" gewijzigd vast te stellen;
3. Het "Beeldkwaliteitplan Heijde Park" vast te stellen;
4. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

### Inleiding

#### *Aanleiding*

De gemeente Waalre heeft een aanzienlijke woningbouwtaak, die voor een groot deel in Waalre Noord moet plaatsvinden. In juni 2007 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie Waalre Noord vastgesteld. De Gebiedsvisie betrof een gebied dat ruimte biedt aan een woonwijk van oorspronkelijk in totaal ongeveer zeshonderd woningen.

Er zijn inmiddels verschillende deelfasen gerealiseerd. De laatste fase van het woongebied Waalre Noord aan de oostzijde van de Onze Lieve Vrouwedijk kan nu tot uitvoering worden gebracht: Heistraat Zuid fase 2, ofwel 'Heijde Park'.

Het gebied ligt tussen de Heistraat aan de noordwestzijde en de Dirck van Hornelaan aan de zuidoostzijde. Aan de zuidwestzijde bevindt zich nieuwbouwwijk 'De Boslaantjes' en aan de noordoostzijde bevindt zich een akker met daarachter het scoutinggebouw.

Waalre Noord en dus ook het plan Heijde Park is onderdeel van de regionale afspraken voor woningbouwontwikkeling. Het is als een 'sleutelproject' opgenomen in de Woondeal met de provincie en de rijksoverheid.

De ontwikkeling van Heijde Park is al enkele jaren geleden opgepakt met als uitgangspunt de destijds geldende regionale afspraken. In de afspraken was de opdracht opgenomen om in Heijde Park een 'exclusief woonmilieu' te realiseren. Met die opdracht heeft Buro Lubbers het ontwikkelmodel opgesteld: 'Ovalen in een heideparkbos'. Uw gemeenteraad heeft vervolgens op 12 mei 2020 het stedenbouwkundig plan vastgesteld en opdracht gegeven om het plan verder uit te werken.

Nadien is het plan geoptimaliseerd zonder daarbij de opzet van het stedenbouwkundige plan wezenlijk aan te passen. Door de aanpassingen is de differentiatie in woningtypen vergroot. Het voorliggende plan omvat in totaal 151 woningen.

In het plangebied zijn de volgende ontwikkelende partijen actief:

- Ontwikkelaar Van Gisbergen
- Ontwikkelaar Van Grunsven
- Woningstichting 'thuis
- Particuliere grondbezitters aan de Dirck van Hornelaan 21 en 23
- De gemeente Waalre als grondeigenaar

### *Toets aan de Brainport Principes*

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. Het woningbouwproject voldoet aan de principes. De ontwikkeling versterkt de identiteit van het gebied door de realisatie van een exclusief woonmilieu. In het kader van de planvorming heeft consultatie van omwonenden plaatsgevonden en dat heeft enerzijds geleid tot een enkele aanpassing van het bouwplan en anderzijds de deur geopend naar het maken van afspraken om mogelijk negatieve effecten met verzachtende maatregelen te verminderen. Met de ontwikkeling van een behoorlijk aantal woningen in diverse woningtypologieën wordt in beginsel gebouwd om invulling te geven aan de regionale vraag naar woningen. Tot slot is er sprake van een gezonde gebiedsontwikkeling waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt. De nieuwe woonwijk krijgt een uitzonderlijk groen karakter wat de gezondheid van bewoners ten goede komt. Ook zijn er meer dan genoeg bewegingsmogelijkheden in de directe omgeving. In het kader van klimaatrobuust ontwikkelen wordt zo veel mogelijk groen toegepast en wordt door middel van het aanleggen van wadi's en greppels gezorgd voor een goede waterhuishouding.

### *Procedure*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend op het plan. Vier zienswijzen zijn van omwonenden van het plangebied en de provincie heeft een zienswijze ingediend. De zienswijze van de provincie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan kan nu worden vastgesteld door uw gemeenteraad.

### **Beoogd resultaat**

Vaststelling van het bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord"

### **Argumenten**

#### *1.1 Er zijn vijf zienswijzen ingediend, allemaal ontvankelijk*

In de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, zijn vijf zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en ontvankelijk.

#### *1.2 De ingediende zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan*

De argumenten die reclamanten in hun zienswijzen hebben aangevoerd zijn zorgvuldig beoordeeld. De beoordeling van de particuliere zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze van de provincie Noord-Brabant leidt wel tot aanpassingen aan het plan. Met name de kwantificering en de borging van de compensatie van de aantasting van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) moet goed worden verankerd in het plan. Daarnaast is de kwaliteitsverbetering van het landschap inzichtelijk gemaakt. Ook moeten ontbrekende gebiedsaanduidingen op de verbeelding worden aangebracht. De beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord".

#### *1.3 Er zijn ambtshalve aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan*

Bij de ontwikkeling van Heijde Park zijn verschillende partijen betrokken. Projectontwikkelaars Van Grunsven en Van Gisbergen ontwikkelen een deel van het gebied. Daarnaast realiseert woningstichting 'thuis de sociale huurwoningen, is het

voornemen om patiowoningen te realiseren met Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en willen we enkele kavels uitgeven voor zelfbouw. Deze combinatie maakt het plan aantrekkelijk maar ook uitdagend. Iedere partij heeft eigen wensen en eisen en voortschrijdend inzicht leidt tot noodzakelijke aanpassingen van het bestemmingsplan. Zo moeten er aanpassingen in de breedte van woningen worden aangebracht en die leiden vervolgens tot aanpassingen van bouwvlakken. Ook is de positionering van enkele bouwvlakken aangepast als gevolg van optimalisering door de ontwikkelende partijen. Dit om een efficiëntere indeling van percelen te krijgen, vooral voor een betere gebruikswaarde van de tuin.

Het gebied met de bestemming 'woongebied' in het meest noordelijke veld moet worden aangepast. Er wordt gekozen voor bouwzones met aanduidingen voor de maximaal toegestane bouwhoogte in plaats van strakke bouwvlakken. Dit om een toekomstig CPO-collectief meer vrijheid te geven om hun eigen woningen en percelen vorm te geven. Verder moeten discrepanties tussen de planregels en de verbeelding worden hersteld. Tot slot worden enkele inritten verlegd. Dat leidt tot aanpassing van de bijlage bij de planregels waarin de oriëntatie van de woningen en de ligging van inritten is vastgelegd. De beschrijving van de ambtshalve aanpassingen is opgenomen in de Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord".

### *2.1 Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld*

Gezien de bovengenoemde aanpassingen moet het bestemmingsplan gewijzigd worden vastgesteld. De aanpassingen worden pas daadwerkelijk gedaan nadat de gemeenteraad het besluit tot gewijzigd vaststellen heeft genomen.

### *3.1 Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld*

In het stedenbouwkundig plan zijn uitgangspunten voor beeldkwaliteit geformuleerd. Dat is echter onvoldoende om te borgen dat de gewenste beeldkwaliteit ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd. Daarom heeft bureau Nieuw Blauw opdracht gekregen om een beeldkwaliteitplan (BKP) op te stellen. Dit plan heeft samen met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Het BKP is gebaseerd op het stedenbouwkundig plan en geeft kaders voor de vormgeving van de woningen maar ook voor de openbare ruimte. Grofweg wordt er onderscheid gemaakt tussen de randen van de ontwikkelvelden en de binnengebieden van de woonvelden. Voor beide zones is de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Ook is aangegeven op welke plekken in het plangebied accenten in de bebouwing gewenst zijn bijvoorbeeld omdat op een plek een zichtlijn wordt opgevangen.

Het BKP voor Heijde Park moet worden beschouwd als een partiële herziening van de Welstandsnota Waalre 2013 van de gemeente Waalre.

### *3.2 Het Kwaliteitsteam Waalre Noord begeleidt het ontwerpproces van woningen en openbare ruimte*

Voor de totaalontwikkeling Waalre Noord is het Kwaliteitsteam Waalre Noord (Qteam) in het leven geroepen. Het Qteam bewaakt de kwaliteit van de deelgebieden, maar ook de samenhang tussen de verschillende fasen van Waalre Noord. Op basis van het BKP wordt een intensief ontwerptraject doorlopen met alle ontwikkelende partijen en hun architecten. In eerste instantie is een visie opgesteld door de architecten waarin de ontwerpuitgangspunten zijn vastgelegd. Daarna wordt de stap naar de woningontwerpen pas gezet. Speciale aandacht is er voor de accentlocaties uit het BKP en de vormgeving van de binnengebieden van de ontwikkelvelden.

### *4.1 Het wettelijk kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal in de regel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. De kosten voor onder andere de planvorming en afdrachten in lokale en regionale fondsen worden doorberekend aan de ontwikkelende partijen.

Bij de ontwikkeling van Heijde Park zijn meerdere partijen betrokken. Wettelijk kostenverhaal is op de volgende manieren geborgd.

- Met ontwikkelaar Van Gisbergen is in het verleden aan bouwclaim afgesproken. Van Gisbergen heeft destijds grond in een ander plandeel verkocht met de afspraak dat hij in het plan Heijde Park een aantal woningen mag realiseren. Feitelijk verkopen wij onze grond met het ontwikkelrecht aan de ontwikkelaar. Het wettelijk kostenverhaal is verrekend in de grondprijs en is daarmee anderszins verzekerd.
- Ontwikkelaar Van Grunsven heeft een grondpositie verworven in het plan Heijde Park. Met die partij is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is kostenverhaal anderszins verzekerd.
- Aan woningstichting 'thuis, die de sociale huurwoningen gaat bouwen, verkopen we bouwgrond. Het wettelijk kostenverhaal is verrekend in de grondprijs en is daarmee anderszins verzekerd.
- Met de particuliere grondbezitters aan de Dirck van Hornelaan 21 en 23 zijn overeenkomsten gesloten waarmee het wettelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Voor de gronden die door de gemeente aan een CPO collectief of aan kopers van kavels voor zelfbouw worden verkocht, wordt een marktconforme prijs gerekend. In die verkoopprijs wordt het wettelijk kostenverhaal verdisconteerd.

Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en is kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

### **Kanttekeningen**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de planologische procedure mogelijk nog niet ten einde. Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroepsprocedure kan veel tijd in beslag nemen en de uitkomst is op voorhand lastig in de schatten.

Er moet nog ontheffing worden verleend van de Wet natuurbescherming. Formeel is dat nog een kanttekening, maar het risico dat de ontheffing niet wordt verleend is zeer gering.

### **Kosten en dekking**

Alle kosten die samenhangen met de bestemmingsplanprocedure en de planontwikkeling zijn, ingevolge de gesloten anterieure overeenkomsten en andere afspraken, voor rekening van de ontwikkelende partijen.

## **Duurzaamheid**

In de anterieure overeenkomsten met de ontwikkelaars zijn afspraken met betrekking tot duurzaamheid voor wat betreft de woningbouw opgenomen. Hierbij geldt dat de woningen zullen voldoen aan de normen zoals gesteld in het gemeentelijk beleid voor Duurzaam Bouwen.

Daarnaast wordt het woningbouwgebied erg groen ingericht waarmee overlast door hitte wordt verminderd en wordt hemelwater in beginsel in het gebied opgevangen en verwerkt.

## **Burgerparticipatie**

In het kader van het betrekken van de inwoners bij de planvorming zijn verschillende stappen gezet. Zo heeft een gesprek plaatsgevonden met een vertegenwoordiger van Scouting Aalst-Waalre. Het plan is toegelicht waarbij de scouting heeft aangegeven dat het plan naar hun tevredenheid is doorontwikkeld. Expliciet is besproken dat de gemeenteraad bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan een motie heeft aangenomen waaraan invulling wordt gegeven. De strekking van de motie was:

- voldoende afstand aan te houden tussen de geplande woonbebouwing en het scoutingterrein alsook binnen het plangebied die voorzieningen te treffen die een fysieke buffervormen om mogelijke (geluid)overlast als gevolg van de scoutingactiviteiten te beperken;
- in overeenkomsten met ontwikkelaars vast leggen dat in verkoopovereenkomsten van in elk geval de woningen van de bouwvelden 2 en 4 onder meer kettingbedingen worden opgenomen die zien op het opnemen van een informatieverplichting ten aanzien van de activiteiten van de scouting, alsook het opnemen van kwalitatieve verplichtingen in de notariële akten waarin opeenvolgende rechtsopvolgers de scoutingactiviteiten en de daarmee eventueel optredende "normale" (geluid)overlast dienen te dulden;
- het laten opnemen van een nader op te stellen standaard informatietekst in verkoopbrochures over de in de omgeving gevestigde scoutinggroep en haar activiteiten.

De gronden van ontwikkelvelden 2 en 4 zijn in eigendom van de gemeente. Het spreekt voor zich dat voor deze gronden aangesloten wordt bij de motie. Ook de ontwikkelaar van de velden 3 en 8 heeft aangegeven de wens van de gemeenteraad over te nemen. Verder zijn er geen intenties om ontwikkelingen toe te staan in de zone tussen de scouting en Heijde Park. Daarmee blijft de onderlinge afstand gehandhaafd. De noordoost rand van Heijde Park wordt ingericht als bosstrook, waarmee een afscherpende werking ontstaat.

Verder is op 15 januari 2024 een informatiebijeenkomst gehouden over het bestemmingsplan. De avond is druk bezocht. Veel geïnteresseerden voor een woning of een kavel, maar ook omwonenden hebben kennis genomen van het plan. Naar aanleiding van de avond hebben enkele verdiepende individuele gesprekken plaatsgevonden met omwonenden van het plangebied.

## **Inclusieve samenleving**

In het plan Heijde Park worden 151 woningen gerealiseerd, variërend van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen tot half vrijstaande, vrijstaande en patiowoningen. Daarmee wordt invulling gegeven aan de behoefte van diverse doelgroepen.

## **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op het Gemeenteblad van [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de Schakel. Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke viewer [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens worden de reclamanten schriftelijk geïnformeerd.

## **Kernboodschap**

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" gewijzigd vast om vervolgens het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 151 woningen mogelijk aan de Heistraat te Waalre.

## **Vervolprocedure en planning**

Vaststelling van het bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" is geagendeerd voor de oordeelsvormende raadsvergadering van 19 maart 2024 en de besluitvormende raadsvergadering van 2 april 2024.

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, op het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

## **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

- Ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord"
- "Beeldkwaliteitplan Heijde Park"
- Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan "Heijde Park, Waalre Noord" (geanonimiseerd)

## **Bijlagen ter informatie**

- Zienswijzen – particulier (geanonimiseerd)
- Zienswijze Provincie Noord-Brabant (geanonimiseerd)

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer