

Aan de leden van de gemeenteraad van Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**

RO\F. van Noort

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Voortgang project Waalre Noord, 17486  
Heistraat Zuid fase 1

VERZONDEN 18 DEC. 2018

Geachte gemeenteraad,

Het project Waalre Noord is de voornaamste woningbouwlocatie van de gemeente Waalre, waar in totaal circa 600 woningen worden gerealiseerd. De ontwikkeling vindt in meerdere fases plaats en levert een grote bijdrage aan de realisatie van het woningbouwprogramma van de gemeente Waalre.

### **Heistraat Zuid fase 1, De Boslaantjes**

De fase Heistraat Noord fase 2, The Lodge is op dit moment in ontwikkeling. De oplevering van de woningen is gepland voor april 2019. De fase Heistraat Zuid fase 1 is het volgende deelgebied dat ontwikkeld wordt, een fase waarin maximaal 65 woningen gerealiseerd worden. Projectontwikkelaar Van Grunsven Ontwikkeling noemt het project "De Boslaantjes". De gemeente en Van Grunsven Ontwikkeling hebben op 17 november 2016 een samenwerkingsovereenkomst ondertekend. Op 24 april 2018 heeft het college ingestemd met de anterieure overeenkomst tussen beide partijen.

Voor de kosten van de planontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 1 in het project Waalre Noord is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

### **Voorgeschiedenis**

Van Grunsven Ontwikkeling heeft, in overleg met de gemeente, gewerkt aan een uitwerking van het Stedenbouwkundig plan dat al door uw gemeenteraad is vastgesteld en een actualisatie van het Beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Zuid Fase 1. Op 2 januari 2018 heeft het college ingestemd met de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het nieuwe concept beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Zuid Fase 1 (De Boslaantjes). Het nieuwe stedenbouwkundig plan en het concept

beeldkwaliteitsplan zijn bekend gemaakt en hebben voor inspraak ter inzage gelegen. Op 16 januari 2018, was er een bijeenkomst voor alle geïnteresseerden en belanghebbenden om kennis te nemen van het plan. Er was een grote belangstelling voor het plan. Hierna was er de mogelijkheid om tot 30 januari een schriftelijke reactie op het plan te geven. Er zijn geen reacties ingediend. Op 16 januari zijn het stedenbouwkundig plan en het nieuwe beeldkwaliteitsplan ook gepresenteerd aan uw gemeenteraad tijdens een Raadsinformatieavond. Op basis van de vragen en de louter positieve reacties was er geen aanleiding om het plan te herzien. Dat is het moment geweest om de stap te zetten richting een voorontwerp bestemmingsplan.

### **Stand van zaken**

Op 27 november 2018 heeft ons college besloten om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan. Ten opzichte van het oorspronkelijke Stedenbouwkundig plan heeft een kleine wijziging in de kavelopzet plaatsgevonden. Bij nadere uitwerking heeft er een aanpassing plaatsgevonden ten aanzien van de blokken met sociale woningen. Door het gekozen woningtype is er meer mogelijk en is er één sociale woning extra toegevoegd aan het plan. Het is een beperkte wijziging, maar geeft wel een logischere verkaveling. Daarnaast wordt er een kleinere variant van een halfvrijstaande woning toegevoegd. Door toevoeging van deze (minder dure) tweekapper ontstaat er een aanbod in meerdere prijsklassen.

### **Het vervolg**

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt gedurende 4 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om in te spreken op het plan en wordt het wettelijk verplichte vooroverleg gevoerd met de provincie, het waterschap en andere vooroverlegpartners. Een informatieavond voor geïnteresseerden is reeds georganiseerd ten behoeve van het Stedenbouwkundig plan en het Beeldkwaliteitsplan. Bovendien past de uitwerking van de ontwikkeling volledig binnen de kaders die reeds door uw gemeenteraad zijn vastgesteld. Een aanvullende informatieavond voor het voorontwerp bestemmingsplan wordt dan ook niet nodig geacht. Na de beoordeling van de vooroverleg- en inspraakreacties wordt het voorontwerp omgezet naar een ontwerp bestemmingsplan wat opnieuw gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Nadat de beantwoording van de eventuele zienswijzen heeft plaatsgevonden wordt het plan ter vaststelling aan uw gemeenteraad aangeboden. Dit gebeurt naar verwachting medio 2019. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan is tot slot beroep mogelijk bij de Raad van State.

### **Particuliere ontwikkeling**

De ontwikkeling van Heistraat Zuid fase 1 betreft een particulier initiatief. De totale ontwikkeling inclusief bouw- en woonrijp maken wordt door Van Grunsven Ontwikkeling gedaan. Van Grunsven organiseert ook de verkoop van de woningen. De gemeente houdt geen overzicht bij en verwijst geïnteresseerden door naar Van Grunsven.

## Duurzaamheid

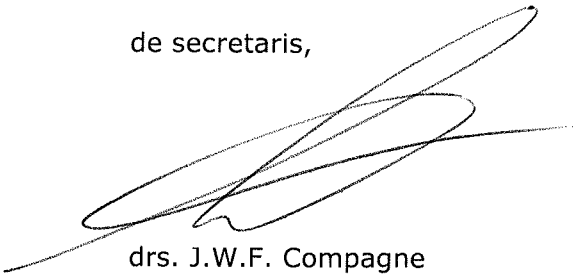
Voor de ontwikkeling van de woningen wordt gebouwd conform de methodiek van GPR Gebouw. Daarbij geldt voor het aspect Energie een prestatie van 10, voor Milieu een minimale prestatie van 7 en voor Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde een minimale prestatie van 8. Daarnaast is duurzaamheid een belangrijke factor in het materiaalgebruik, berging van hemelwater en de inrichting van de openbare ruimte.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

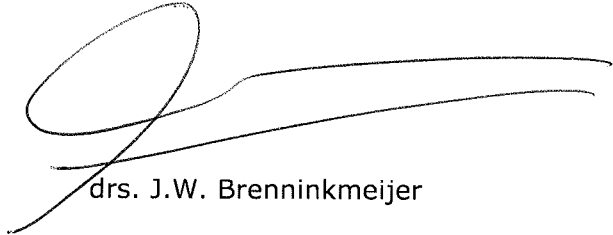
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer