

Raadsvoorstel

Waalre, 12 maart 2024

| | |
|------------------------|--|
| Vergaderdatum | : 16 april 2024 |
| Voorstelnummer | : 2024-23 |
| Zaaknummer | : 711239 |
| Portefeuillehouder : | : S. van de Goor-Gelens |
| Naam opsteller | : Sebastiaan Brons / Frank van Noort |
| Naam voorstel | : Voorstel tot vaststellen Stedenbouwkundige Visie Waalre-noord fase 3. |
| Grondslag raadsbesluit | : Raad stelt de stedenbouwkundige visie vast dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen in Waalre-Noord Fase 3 |

Voorgesteld besluit:

1. De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 3 vast te stellen.
2. Het college te verzoeken om de stedenbouwkundige visie nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan met inbreng vanuit participatie.

Onderwerp

Stedenbouwkundige visie Waalrenoord fase 3

Voorstel

1. De stedenbouwkundige visie voor de ontwikkeling van Waalre-Noord Fase 3 vast te stellen.
2. Het college te verzoeken om de stedenbouwkundige visie nader uit te werken in een stedenbouwkundig plan met inbreng vanuit participatie.

Inleiding

Waalre-noord Fase 3 bevindt zich in een belangrijke fase van ruimtelijke ontwikkeling, waarbij de vaststelling van de stedenbouwkundige visie van cruciaal belang is. In lijn met de ambitieuze woningbouwtaak van de gemeente Waalre, zoals vastgelegd in zowel regionale woningbouwafspraken als de lokale Woonvisie, is het woningbouwproject Waalre-Noord aangemerkt als een majeur project binnen het samenwerkingsverband Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). Begin 2022 zijn nieuwe woningbouwafspraken binnen het SGE vastgesteld, waarbij expliciet is bepaald dat de gebiedsontwikkeling van Waalre-Noord wordt voortgezet. De locatie wordt als sleutellocatie ook genoemd in de Woondeal Zuidoost Brabant.

Deze visie dient als een gedegen ruimtelijk kader om invulling te geven aan de eerder vastgestelde kaders en randvoorwaarden in het begin van 2023. Hiermee wordt beoogd een heldere richtlijn te verschaffen voor toekomstige ontwikkelingen binnen dit gebied. De uitdagingen in de grondbezitssituatie vragen om zorgvuldige afstemming, terwijl de belangen van omwonenden en andere stakeholders nauwlettend worden meegenomen.

De stedenbouwkundige visie vormt daarmee niet alleen een blauwdruk voor de fysieke inrichting van Waalre-noord Fase 3, maar ook een leidraad die de verdere ontwikkelingen in dit gebied zal sturen. Het doel is om een gebalanceerde en duurzame omgeving te creëren die aansluit bij de wensen van de gemeenschap en de ambities van de gemeente.

Beoogd resultaat

Met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie wordt beoogd een helder ruimtelijk kader te creëren dat de basis vormt voor toekomstige ontwikkelingen in Waalre-noord Fase 3.

Argumenten

1.1 *De stedenbouwkundige visie geeft invulling aan de eerder vastgestelde kaders*

De stedenbouwkundige visie geeft invulling aan de eerder door de gemeenteraad vastgestelde kaders en randvoorwaarden, waardoor de ontwikkeling in lijn is met gemeentelijke beleidsdoelen.

1.2 *Visie geeft richting aan gewenste ruimtelijke inrichting*

Door de visie nu vast te stellen, wordt duidelijkheid geboden aan zowel ontwikkelaars als omwonenden over de gewenste ruimtelijke inrichting. De Visie geeft niet alleen de aanzet voor het woongebied, maar legt ook een duidelijke

relatie met de randzone en groene mantel er omheen. De gehele ontwikkeling dient als een geheel te worden beschouwd.

1.3 *Visie houdt rekening met natuurinclusieve gebiedsontwikkeling*

Bij vaststelling van de Uitgangspunten heeft het college toegezegd om naast woningbouw ook natuur en biodiversiteit te versterken. Met Natuurmonumenten en Waterschap is er afstemming geweest over de invulling van woonzone, het overgangsgebied en de zone van het beekdal. In de visie wordt de natuur niet alleen in het beekdal versterkt. In de Woonzone zijn ook gebieden voor groenontwikkeling en biodiversiteit opnemen

2.1 *De abstracte visie moet uitgewerkt worden in een concreet plan*

Het opstarten van het schetsontwerp is essentieel omdat het de overgang markeert van een abstracte visie naar een concreet plan. Het schetsontwerp biedt een visuele representatie, waardoor zowel de gemeente, ontwikkelaars als de gemeenschap een duidelijk beeld krijgen van de voorgestelde ontwikkelingen. In het Stedenbouwkundig plan worden nadere keuzes gemaakt over situering van woningtypes, verkaveling, groen, parkeren, spelen etc. Uiteraard wel binnen de vast te stellen Stedenbouwkundige visie.

Kanttekeningen

1.1 *De grondbezitssituatie vormt nog een uitdaging*

Niet alle grond is in handen van de beoogde ontwikkelcombinatie of de gemeente. Het is niet duidelijk of andere grondeigenaren willen participeren in de ontwikkeling en onder welke voorwaarden. Deze gesprekken gaan de komende tijd eveneens plaatsvinden. In het Stedenbouwkundig plan moeten (on)mogelijkheden worden verwerkt.

1.2 *Veel reacties op locatie keuze voor basisschool*

De inpassing van de school gaat gepaard met veel zorgen en bezwaren van omwonenden. Dit heeft zowel betrekking op de opdracht om een locatie in fase 3 te vinden voor de school, als voor de beoogde locatie binnen het plangebied. Dit punt van zorg vraagt om zorgvuldige uitwerking, waarbij de bezwaren in het ontwerp moeten worden verwerkt.

Kosten en dekking

Bij het vaststellen van de kaders en randvoorwaarden is er een voorbereidingskrediet verleend, dat nog steeds voldoende is voor de verdere ontwikkeling.

Duurzaamheid

De stedenbouwkundige visie houdt rekening met duurzaamheidsprincipes en draagt bij aan een toekomstbestendige en leefbare omgeving.

Burgerparticipatie

Burgerparticipatie is zeer intensief geweest. In de voorbereiding zijn individuele gesprekken geweest met omwonenden en gebruikers van het gebied. Er zijn twee grote avonden georganiseerd waarop omwonenden inspraak hadden. De verslagen zijn toegankelijk op de website van Waalre-Noord Fase 3.

Bewoners tonen sterke betrokkenheid bij het gebied. In juni 2023 leverden 70 bewoners tijdens een buurtgesprek waardevolle input voor de ruimtelijke uitgangspunten van de woonontwikkeling.

In november 2023 gaven 120 bewoners feedback op de conceptvisie, waarin eerdere uitgangspunten waren verwerkt. Reacties op de visie waren overwegend positief, maar er waren ook kanttekeningen. Deze feedback is zorgvuldig gewogen en deze waardevolle input is meegenomen in de verdere uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

Om de voortdurende betrokkenheid van de gemeenschap te waarborgen, zullen we de belanghebbenden en belangstellenden van Waalre-noord Fase 3 betrekken bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundige ontwerp. We zullen de inwoners raadplegen tijdens de uitwerking van het schetsontwerp en hen betrekken in het proces. Hun waardevolle input blijft een factor in het vormgeven van een ontwerp dat niet alleen tegemoetkomt aan hun behoeften, maar ook een weerspiegeling is van de gemeenschapsidentiteit en waarden. Samen gaan we verder met het creëren van een leefomgeving die door en voor de gemeenschap wordt gevormd.

Inclusieve samenleving

Uitgangspunt is een diverse wijk met een grote schakering aan woningtypen en doelgroepen. Iedereen moet de mogelijkheid krijgen in de wijk te kunnen wonen. Mogelijk komt er een basisschool en uiteraard zal 'spelen' ook een rol vervullen.

Communicatie

Transparante communicatie via de website van Waalre-noord Fase 3 en andere relevante kanalen om betrokkenen op de hoogte te houden.

Kernboodschap

Met de vaststelling van de stedenbouwkundige visie leggen we een solide basis voor een duurzame, leefbare toekomst in Waalre-noord Fase 3, waarbij de input van de gemeenschap serieus is genomen.

Vervolprocedure en planning

Na de vaststelling van de stedenbouwkundige visie begint de fase van het schetsontwerp. Deze fase richt zich op een gedetailleerdere inpassing van de verschillende onderdelen, waarbij tevens een haalbaarheidsanalyse wordt uitgevoerd. Deze analyse gaat hand in hand met het schetsontwerp en beide processen zijn nauw met elkaar verweven. Het doel is om een financieel haalbaar plan te ontwikkelen dat volledig in lijn is met de vastgestelde stedenbouwkundige visie.

Deze parallelle aanpak stelt ons in staat om niet alleen de ruimtelijke aspecten nauwkeurig te overwegen, maar ook om tijdig financiële haalbaarheid te waarborgen. Het streven is om deze fase, inclusief de haalbaarheidsanalyse, in 2024 succesvol af te ronden. Deze zorgvuldige benadering is van essentieel belang om ervoor te zorgen dat de verdere ontwikkeling van Waalre-noord Fase 3 in lijn blijft met de vastgestelde visie en tegelijkertijd financieel solide is.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Gebiedsvisie Waalre-Noord fase 3
2. Verslagen van de burgerparticipatie

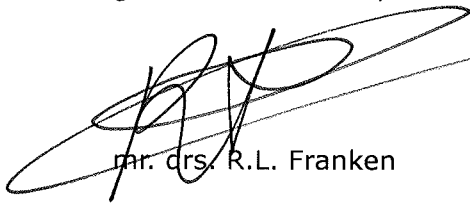
Bijlagen ter informatie

Notitie 'Ontwikkeldaders Waalre noord fase 3' (behorende bij raadsbesluit 24-1-2023)


BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



mr. drs. R.L. Franken



M.F. Oosterveer