

Gemeente Waalre
t.a.v. Het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 10000
5580 GA WAALRE

| | | | |
|-----------------|------|--|--|
| Gemeente Waalre | | | |
| Ingekomen | | | |
| - 3 NOV. 2017 | | | |
| No. _____ | | | |
| Afd. | R.O. | | |

Woonstichting 'thuis
Postbus 787
5600 AT Eindhoven

Hoofdvestiging
Kronehoefstraat 83, Eindhoven

T 040 - 24 99 999
E info@mijn-thuis.nl
I www.mijn-thuis.nl

KvK 17024184
BTW 8235.26.811.B.02
NL45 BNGH 0285 1098 98

Datum : 1 november 2017
Kenmerk : VGO/04181
Onderwerp : Verzoek om medewerking
Telefoonnummer : 040 - 24 99 999

Geacht College,

In 2016 is in een bestuurlijk overleg tussen de gemeente Waalre en Woonstichting 'thuis afgesproken om voor de locatie gelegen op de hoek Frederik Hendrikstraat en Karel V laan een studie te verrichten naar de herontwikkeling van voornoemde locatie (zie bijlage 1; tekening plangebied). Vervolgens hebben wij de afgelopen tijd in overleg met de heer Frank van Noort van de gemeente Waalre een visie opgesteld voor de herontwikkeling van dit plangebied met 22 grondgebonden sociale huurwoningen. Onderdeel van dat plan is sloop van de boerderij.

In deze brief lichten wij de keuze van de voorgenomen sloop van de boerderij en de planvisie toe. Wij verzoeken u medewerking te verlenen aan de voorgenomen planontwikkeling.

Strategie en visie

'thuis richt zich -vanuit de overtuiging dat iedereen recht heeft op goed wonen- expliciet op het bieden van betaalbare huisvesting van huishoudens die niet (geheel) zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien. Betaalbaar houdt in huurprijzen onder de eerste (€ 592,55 prijspeil 2017) en de tweede aftoppingsgrens (€ 635,05 prijspeil 2017). Deze grenzen houden verband met het passendheids criterium bij de toewijzing van woningen.

In 2017 heeft 'thuis in samenspraak met gemeenten en Huurdersraad haar strategie herijkt door keuzes te maken op het vlak van betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Uit de gezamenlijk gemaakte keuzes blijkt vooral dat de opgave voor 'thuis ligt op het vlak van het vergroten van het aandeel betaalbare woningen met een streefhuurprijs < 2e aftoppingsprijs, het verbeteren van de beschikbaarheid door toevoeging van extra sociale wooneenheden en het verbeteren van de duurzaamheid van het bezit met oog voor lagere energielasten.

Uit de bevolkingsprognoses voor Waalre blijkt nog een groei van het aantal huishoudens en dus vraag naar woningen. Vanuit de inwoners is de vraag naar sociale huurwoningen groter dan het huidige aanbod. Een uitbreiding van het aanbod sociale huurwoningen is derhalve gewenst.

Omdat **'thuis** de grootste aanbieder is van sociale woningen in Waalre, neemt **'thuis** de verantwoordelijkheid haar bijdrage daaraan te leveren. In de ambities is rekening gehouden met een mogelijke toevoeging van 85 grondgebonden woningen voor deze doelgroep tot 2020.

Om hier op de juiste manier invulling aan te geven moet worden aangesloten op de wensen van de toekomstige be- en inwoners. Zij wonen graag in een betaalbare grondgebonden woning, passend binnen een dorpskarakter. De voorkeur gaat hierbij uit naar inbreidingslocaties die aansluiten op het huidige voorzieningennetwerk. De toevoeging van grondgebonden woningen op de locatie Frederik Hendrikstraat sluit hierbij aan.

Realisering van appartementen past niet binnen de strategie van **'thuis**; **'thuis** heeft in Waalre voldoende woningen van dit type. Hoewel de sporthal en De Pracht (grote en hoge bouwvolumes) op de belendende percelen staan, zijn wij van mening dat op de locatie grondgebonden woningen het beste recht doen aan de omgeving. De locatie is meer gericht op de grondgebonden woningen aan drie zijden van het perceel.

Om enerzijds in te spelen op de vraag uit de markt en anderzijds een gedifferentieerd aanbod te bieden is gekozen voor een programma bestaande uit circa 25% woningen tot de 2^e aftoppingsgrens voor 3 en meer persoonshuishoudens en circa 75% woningen tot de 1^e aftoppingsgrens voor 1 en 2 persoonshuishoudens). De woningen voorzien duidelijk in de behoefte die bestaat onder starters en ten behoeve van de doorstroming van jonge gezinnen.

Bouw van seniorenwoningen (patiobungalows) zijn in de huidige markt en binnen dit plan niet haalbaar. Zoals eerder aangegeven passen appartementen niet in de huidige strategie van **'thuis** en binnen het gebied.

Scenario studie

De stedenbouwkundige studie is verricht in samenwerking met stedenbouwkundig adviesbureau Tonnaer. Er zijn zes scenario's onderzocht om stedenbouwkundig invulling te geven van de locatie. Deze scenario's zijn weergegeven in bijlage 2. Drie scenario's zijn onderzocht met behoud en drie met sloop van de boerderij.

Voor de scenario's, waarbij de boerderij wordt behouden is niet gekozen. Hieraan liggen onder andere de volgende overwegingen aan ten grondslag:

- behoud van de boerderij levert een "geforceerd" beeld op dat de boerderij koste wat kost behouden dient te blijven, terwijl de ruimtelijke waarde ervan door omringende nieuwbouw wordt 'aangetast'. Daarnaast wordt het plan met inpassing van de bestaande boerderij niet optimaal in de stedenbouwkundige structuur ingepast;
- de boerderij is door de eerdere verbouwingen en de plaatsing van een nieuwe buitenmuur een groot deel van zijn authenticiteit c.q. historische karakter reeds verloren; Daarnaast heeft de boerderij weinig historische waarde.
- als de boerderij moet worden ingepast in het plan en verbouwd moet worden tot 3 tot 4 eengezinswoningen, is een ingrijpende verbouwing noodzakelijk. Zowel het interieur maar zeker het exterieur van de boerderij zal, om volwaardige woningen te kunnen realiseren, zijn huidige uitstraling verliezen; vooral het gevelbeeld zal door toevoeging van ramen voor voldoende daglichttoetreding, ingrijpend veranderen.

- de boerderij is in slechte bouwtechnische staat. Om de boerderij te verbouwen tot duurzame woningen dient de boerderij in zijn geheel gestript te worden wat bijna gelijk is aan sloop. Daarnaast zal nooit de bouwtechnische en ruimtelijk-functionele kwaliteit bereikt kunnen worden gelijk aan nieuwbouwwoningen.

Op basis van bovenstaande en overige afwegingen (zie bijlage 3) wordt gekozen voor de stedenbouwkundige variant 'A1 aangepast'. Deze voorkeursvariant is afgebeeld in bijlage 2.

Toelichting stedenbouwkundig plan

Het voorgestelde stedenbouwkundige plan (zie bijlage 4 voor concept impressies) behelst:

- de realisatie van 22 grondgebonden sociale huur woningen verdeeld over 4 bouwblokken. De exacte typering van de woningen (beukmaat, afmetingen en differentiatie etc.) dient nog nader uitgewerkt te worden. Zoals reeds besproken in het bestuurlijke overleg in 2016 is een deel van het gemeentelijk groen bij het plan betrokken om zo de mogelijkheden van de locatie te vergroten;
- de toevoeging van 33 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm van 1.5;
- het behouden van een groot deel van de groenvoorziening. Tevens is tussen de bouwblokken een groenvoorziening voorzien al dan niet met speeltoestellen. Deze strook kan eventueel ook worden gebruikt als waterberging.

Voor wat betreft het ontwerp en de beeldkwaliteit van de woningen zal nader overleg plaatsvinden met de gemeente Waalre. Om de planontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Grondeigendom en grondruil

Ten behoeve van de planontwikkeling wordt voorgesteld 572 m² van de groenvoorziening, in eigendom van de gemeente Waalre, te betrekken bij de woningbouwontwikkeling als uitgifbare grond (zie bijlage 5). Daarentegen wordt 625 m² grond in eigendom van 'thuis toegevoegd aan de openbare ruimte. Het voorstel is voornoemde gronden met gesloten portemonnee over te dragen van 'thuis aan de gemeente Waalre en vice versa. Bij de verdere uitwerking zal de meest fiscaal voordelige mogelijkheid voor beide partijen onderzocht worden.

Duurzaamheid

Wij streven naar een duurzaam 'thuis in 2035. Om stappen in de goede richting te zetten hebben we gekozen voor de systematiek van The Natural Step. The Natural Step is een internationale netwerkorganisatie met als doel de ontwikkeling naar duurzaamheid te helpen versnellen. Bij alle keuzes die we maken nemen we onderstaande principes mee in onze overwegingen:

- we gebruiken alleen fossiele brandstoffen, schaarse metalen en mineralen als we ze ook recycleren;
- we tasten de natuurlijke systemen niet aan;
- we gebruiken of produceren geen chemische stoffen die negatieve effecten hebben op de gezondheid van mensen of het milieu;

- we willen op een eerlijke en efficiënte manier voorzien in menselijke behoeften. Mensen moeten veilig, vrij en gezond kunnen leven, mét respect voor hun identiteit, geloof, geslacht en afkomst.

Voor wat betreft het energetische aspect heeft 'thuis de ambitie om alle nieuwbouwwoningen als Nul-op-de-Meter woning te realiseren.

Het in 2017 vastgestelde duurzaamheidsbeleid van de gemeente Waalre wordt indien mogelijk toegepast. Uitgangspunt in het duurzaamheidsbeleid is toepassing van het GPR principe. 'thuis zal bij de uitwerking van het plan uitgaan van dit principe.

Communicatie omwonenden

In 2015/2016 is geprobeerd het terrein tijdelijk in te zetten ten behoeve van huisvesting bijzondere doelgroepen. Dat heeft in de buurt geleid tot grote onrust en het plan is uiteindelijk niet ten uitvoer gebracht. Gezien de gevoeligheid toen, zal 'thuis samen met de gemeente Waalre een communicatieplan opstellen zodat de buurt op een correcte wijze wordt geïnformeerd.

Financieel

In het kader van nieuwe (woningbouw) plannen verlangt de gemeente Waalre conform de Nota Kostenverhaal bijdragen aan het 'Regio fonds' en het 'Fonds bovenwijken'. Deze bijdragen worden normaliter berekend aan de hand van toevoeging van uitgeefbaar gebied. Gezien het feit dat het voorgestelde plan deels op grondeigendom van 'thuis plaatsvindt (en deels op gemeentelijk grondbezit indien daarover overeenstemming wordt bereikt) stellen wij voor af te zien van voornoemde bijdragen. De financiële haalbaarheid van het plan komt hierdoor minder onder druk staan, wat de kwaliteit en duurzaamheid ten goede komt.

Vervolgtraject

Wij zijn te allen tijde bereid een (mondelinge) toelichting te geven op de voorgenomen planontwikkeling. Hiervoor en/of voor vragen kunt u contact opnemen met de heer R. Weijers (gebiedsregisseur) . De ontwikkeling en realisatie van dit plan is onder voorbehoud van goedkeuring van de Raad van Commissarissen en het bestuur van woonstichting 'thuis.
Brieftekst

Neem contact op als u vragen heeft

U bereikt ons op werkdagen van 8.30 tot 17.00 uur via telefoonnummer (040) 24 99 999.
Andere manieren om ons te bereiken staan op onze website www.mijn-thuis.nl bij 'Contact'.

Met vriendelijke groet,

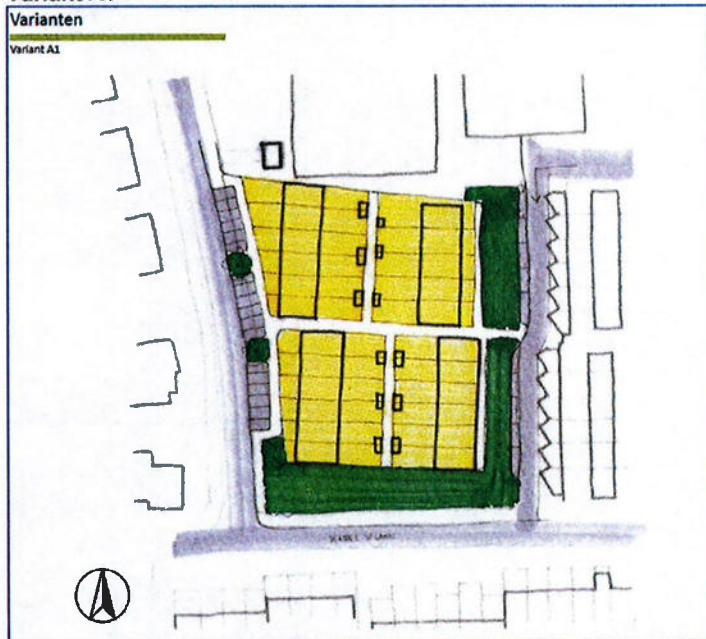
Rob Weijers
Gebiedsregisseur

Bijlage 1 : Plangebied

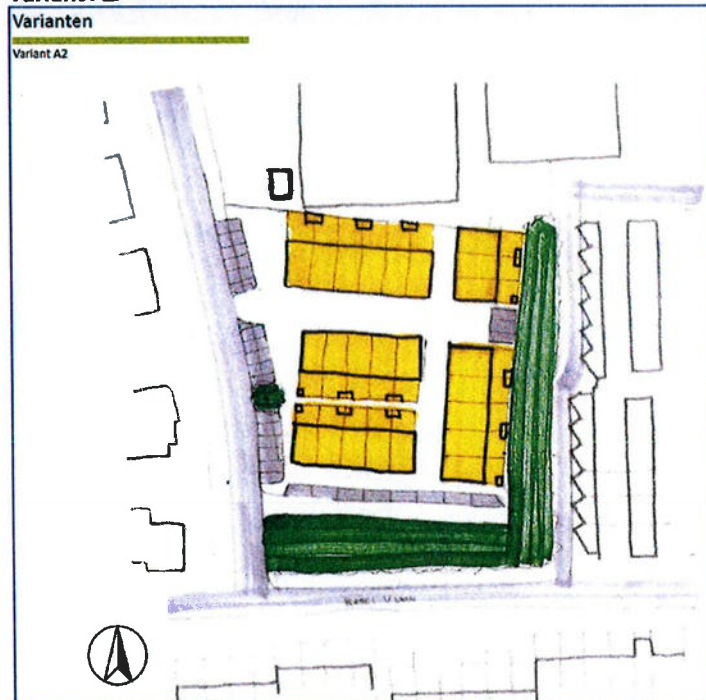


Bijlage 2 : 6 stedenbouwkundige scenario's

Variant A1



Variant A2



Variant B1

Varianten

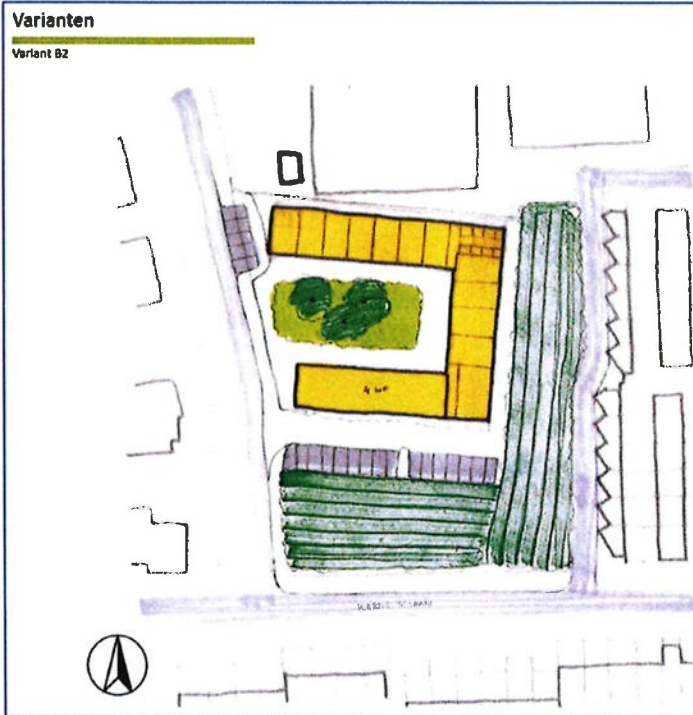
Variant B1



Variant B2

Varianten

Variant B2



Variant B3

Varianten

Variant B3



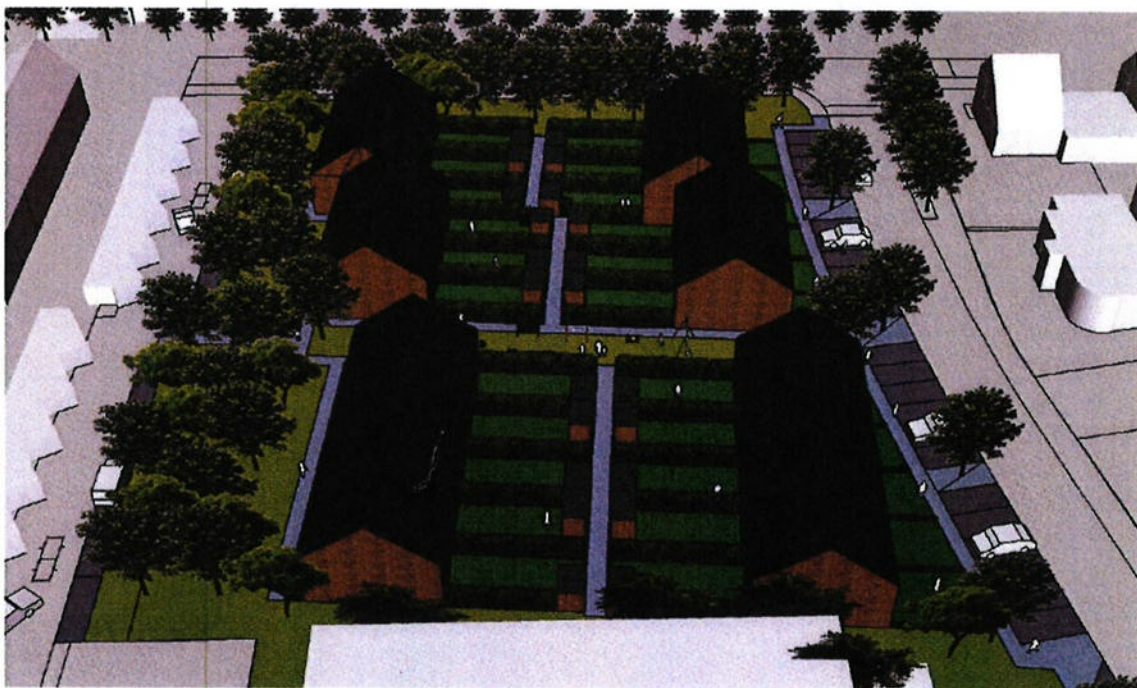
Voorkeurs variant (variant 'A1 aangepast')



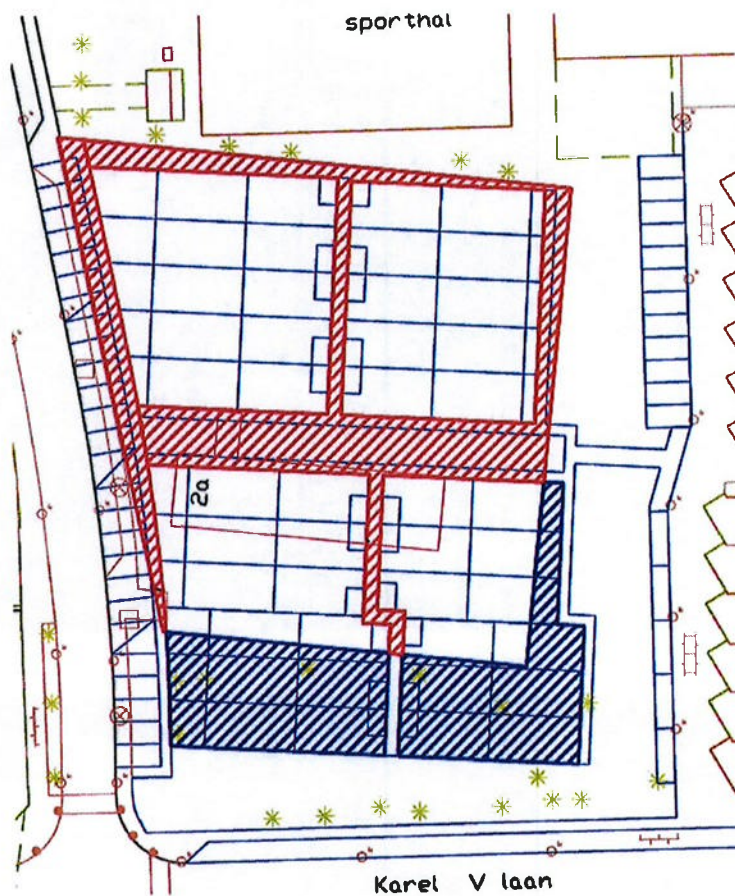
Bijlage 3 : Onderbouwing keuze stedenbouwkundige variant

| Variant → | A1 | A1 aangepast (voorkeurs variant) | A2 | B1 | B2 | B3 |
|--|--------|---|--------|--------|------------------|--------|
| Sloop boerderij | Ja | | | Nee | | |
| Aantal eenheden | 23 egw | 22 egw | 24 egw | 10 egw | 14 egw + app. | 12 egw |
| Eenheden in boerderij | - | - | - | 4 | 4 | 4 |
| Totaal eenheden | 23 | 22 | 24 | 14 | 18 | 16 |
| Parkeren | 28 | 40 | 30 | 15 | 21 | 28 |
| Voldoet aan strategie 'thuis | Ja | Ja | Ja | Ja | Nee | Ja |
| Voldoet aan programma | Nee | Ja | Ja | Nee | Nee | Nee |
| Kosten infrastructuur <small>(++ is minst kostbaar)</small> | ++ | ++ | - | + | - | -- |

Bijlage 4 : Impressies voorgestelde stedenbouwkundige plan



Bijlage 5 : Grondeigendom en grondruil



Grondverdeling nieuwe situatie:

De totale oppervlakte is berekend welke buiten het eigendomsperceel van 'thuis valt. Deze gronden zijn momenteel in bezit van de gemeente en worden overgenomen door 'thuis. Andersom zijn er ook gronden nu in bezit door 'thuis, die in het nieuwe plan onderdeel zijn van de openbare ruimte.

| | Eigendom 'thuis | Eigendom gemeente | Totaal |
|-------------------|---------------------------|----------------------------|----------------------|
| Uitgeefbare grond | 1.963 m ² | 572 m ² (blauw) | 2.535 m ² |
| Openbaar terrein | 625 m ² (rood) | n.v.t. | 625 m ² |