

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van de kaders voor ontwikkeling van Waalre-noord fase 3
Nummer: 2023-06
Datum vergadering: 10 januari 2023



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens
Behandelaar: Sebastiaan Brons en Frank van Noort

Kernboodschap voorstel:

De gemeente Waalre heeft een ambitieuze woningbouwtaak, zoals opgenomen in de regionale woningbouwafspraken en lokale Woonvisie. In het samenwerkingsverband Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) zijn begin 2022 nieuwe woningbouwafspraken vastgesteld. Onderdeel van de afspraak is dat de gebiedsontwikkeling van het woningbouwproject Waalre Noord (majeur project) zal worden voortgezet. In 2007 is na een intensief traject met inbreng van inwoners en diverse partijen de Gebiedsvisie Waalre-noord door de gemeenteraad vastgesteld. De Gebiedsvisie is het beleidskader voor ontwikkeling van woningbouw, recreatie en natuurontwikkeling. Ontwikkeling van deelgebieden moeten voldoen aan het kader volgens de Gebiedsvisie. Bij een afwijkende ontwikkeling wordt deze keuze eerst aan de gemeenteraad voorgelegd.

In dit voorstel wordt het ontwikkelkader gegeven voor fase 3, die op sommige punten afwijkt van de Gebiedsvisie. Dit deelgebied bevindt zich in de overgangszone richting het Dommeldal ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk. Voor afwegingen verwijzen wij u naar de notitie: 'Ontwikkelingskaders Waalre-Noord Fase 3'.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. In te stemmen met de uitgangspunten voor ontwikkeling van Waalre-Noord fase 3, zoals opgenomen in bijgaande notitie 'Ontwikkelingskaders Waalre-Noord Fase 3'. 2. Het college te verzoeken om op basis van de uitgangspunten een Stedenbouwkundige Visie op te stellen en deze voor de zomer aan de raad voor te leggen. 3. In te stemmen met het voornemen de gronden binnen plangebied Waalre Noord fase 3 te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen 5 jaar een grondexploitatie te openen en hiervoor een voorbereidingskrediet van €450.000 beschikbaar te stellen ten laste van de toekomstige grondexploitatie Waalre Noord Fase 3 en de bijbehorende begrotingswijziging op te nemen in de eerstvolgende turap van 2023.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie ZW14:

1. Kan er aan dit raadsvoorstel een schema van de voorgenomen participatie bij het uitwerken van de kaders worden toegevoegd?
2. Kan aangegeven worden dat er verschillende scenario's zullen worden uitgewerkt,

die aan de raad zullen worden voorgelegd en kan hiervan een procesbeschrijving aan dit raadsvoorstel worden toegevoegd?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden;
2. De bedoelde bijlagen op dinsdag 17 januari aan de stukken toe te voegen.

Beantwoording college vragen:

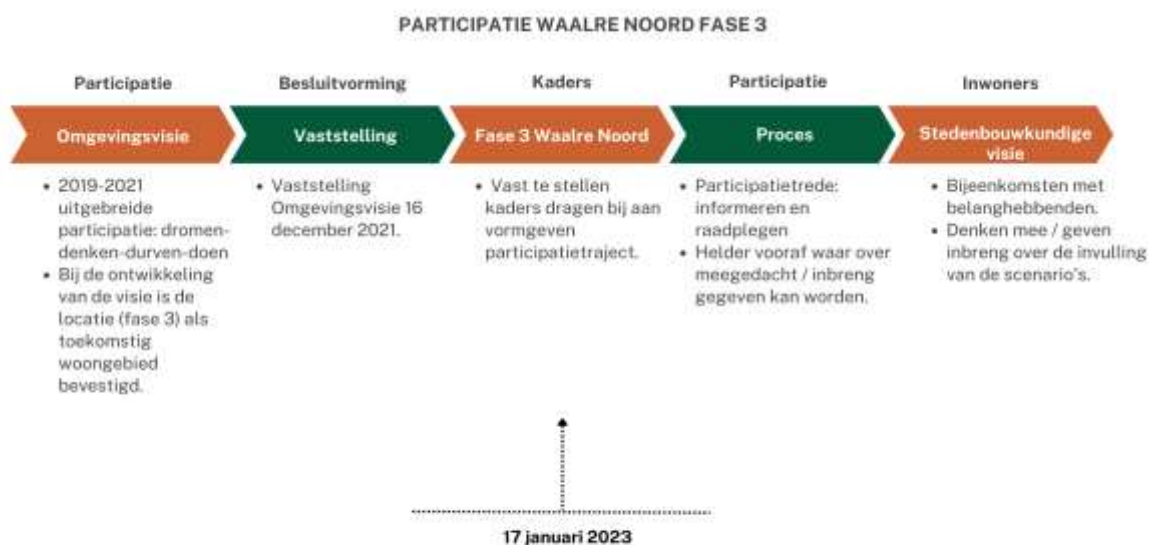
1.

Met opstellen van de stedenbouwkundige visie staan we aan de start voor de uitvoering van dit project: het gebied Waalre-noord fase 3 van een aanbredingslocatie in de Omgevingsvisie en in het Afsprakenkader wonen van het stedelijk gebied nu ook daadwerkelijk in ontwikkeling nemen. Bij deze uitwerking is er behoefte aan kaders voor de invulling. Zoals in het raadsvoorstel aangegeven zijn de vraagstukken op de woningmarkt in 2023 anders dan in 2007.

Bij het opstellen van de Gebiedsvisie Waalre-noord is in 2007 na een zeer uitgebreid proces gekozen om dit gebied aan te wijzen voor de ontwikkeling van woningbouw. Recenter is bij ontwikkeling van de Omgevingsvisie, met wederom een uitgebreid participatietraject, opnieuw deze locatie vastgelegd voor het ontwikkelen van woningen. Ook bij andere trajecten, zoals bijvoorbeeld het opstellen van de Woonvisie, is direct of indirect de wens voor gedifferentieerde woningbouw op deze locatie aan de orde geweest. In dit verband bevestigen we ook de toezegging dat de herijking van de Woonnotitie eerst met de raad wordt besproken, voordat de stedenbouwkundige visie aan de orde komt.

In bijgaande notitie is de voorgenomen participatie bij uitwerking van de kaders naar een stedenbouwkundige visie opgenomen. Nadat u de keuze heeft gemaakt voor de scenario's die we gaan ontwikkelen, vindt uiteraard opnieuw participatie plaats, waarbij het streven is om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor de noodzakelijke woningbouw. Het verslag van huidige participatietraject is daarbij de basis voor een vervolgtraject.

Schematisch ziet het traject er als volgt uit:



2. De bedoeling is om meerdere varianten, ofwel scenario's, van een mogelijke stedenbouwkundige visie aan de raad voor te leggen. In het voorstel voor kaders wordt onder meer gevraagd om enkele mogelijkheden te verkennen, zoals verdichten van de locatie, opnemen van gestapelde woningen, uitbreiden van de locatie in noordelijke en/of westelijke richting (de 'rode', 'gele' en 'blauwe' gebieden uit de bijlage met de ontwikkelkaders), opvullen van enkele percelen aan de Onze Lieve Vrouwedijk, verkennen gewenste ontsluiting van de locatie en uitbreiding ten noorden van het bedrijventerrein (het 'rode' gebied uit de bijlage met de ontwikkelkaders). Op basis van de stedenbouwkundige visie wordt in scenario's aangegeven wat de mogelijkheden zijn. Daarbij worden de gevolgen voor het landschap, het aantal woningen, de woningdifferentiatie etc aangegeven. Op basis van die scenario's kan de gemeenteraad in samenhang van de diverse mogelijkheden een keuze maken. Bij de scenario's wordt ook gekeken of en zo ja welke flexibele woningen ("flex-woningen") mogelijk zijn. Tijdens het opstellen van de scenario's worden de varianten met belanghebbenden besproken, zie hiervoor het participatieproces. Het verslag van dit proces kunt u bij de behandeling meenemen.

Datum reactie college: 17 januari 2023