

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Heijde Park, Waalre noord
Nummer: 2024-17
Datum vergadering: 19 maart 2024



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens
Behandelaar: Aico Visschers/Frank van Noort

Kernboodschap voorstel:

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.

1. Voorstel aan de gemeenteraad 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.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

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

Fractie PvdA:

1. Graag aangeven wat de mogelijkheden zijn voor toekomstig gebruik van het gebied dat in het bestemmingsplan is aangeduid als 'wetgevingzone – afwijkingsgebied' (dit met het oog op het risico van beroepsprocedures).

Fractie D66:

2. Graag een financiële samenvatting van dit plan (inkomsten, uitgaven en risico's) toevoegen.

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

1. Binnen de bestemming 'wonen' kunnen op een centraal kavel in ontwikkelveld 5 twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Daarnaast heeft het college de bevoegdheid om andere functies toe te staan. In de planregels is daar het volgende over opgenomen:

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone -

afwijkingsgebied' door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 en sublid 6.2.1, en toestaan dat gemeenschappelijke (buurt)voorzieningen zoals een pakketpunt/ pick-up point voor bezorgservices, een ontmoetingsplek, een gemeenschappelijke parkeerplaats (al dan niet voor deelmobiliteit) en/of een buurtschuur mogen worden gerealiseerd binnen deze bestemming mits:

- a. het straatbeeld daardoor ruimtelijk niet wordt aangetast;*
- b. de verkeerssituatie zich daartegen niet verzet;*
- c. de maximum bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m² per voorziening;*
- d. de maximum bouwhoogte 3,0 m bedraagt;*
- e. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.*

De afwijkingmogelijkheid is opgenomen om tegemoet te kunnen komen aan eventuele wensen van toekomstige bewoners om gemeenschappelijke voorzieningen in hun nieuwe woonwijk te realiseren. Of en welke voorzieningen er in de toekomst gaan komen is op voorhand niet bekend. Daar hebben de nieuwe bewoners in collectiviteit inspraak op. Dit geeft de toekomstige bewoners de mogelijkheid tot participatie.

Indien uw gemeenteraad voorrang wenst te geven aan gemeenschappelijke (buurt)voorzieningen, zoals een speeltuintje, boven de bouw van twee vrijstaande woningen, bestaat de mogelijkheid om het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen. Daartoe kan een amendement worden ingediend. De hoofdbestemming is dan bedoeld voor gemeenschappelijke buurtvoorzieningen en de twee woningen kunnen via een afwijkingmogelijkheid worden toegestaan. De functie 'speeltuintje' zou voor de volledigheid kunnen worden toegevoegd aan de niet limitatieve opsomming van gemeenschappelijke (buurt)voorzieningen die nu in de planregels is opgenomen.

Overigens is de vraag gerechtvaardigd of een speelvoorziening noodzakelijk is in het plan Heijde Park. Zoals ook in de 'Nota zienswijzen' is benoemd, zijn er op beperkte afstand een openbare speelvoorziening en een grasveld aanwezig in het plan De Boslaantjes. Ook zijn openbaar toegankelijke bossen in de directe omgeving aanwezig. Daarmee is er in beginsel voldoende speel- en beweegaanleiding voorhanden.

2. Voor de totaalontwikkeling van Waalre Noord heeft de gemeenteraad een grondexploitatie (GREX) geopend, complex 54. Formeel is er geen aparte GREX voor Heijde Park, omdat dit plan onderdeel is van complex 54. Intern worden de deelontwikkelingen wel onderscheiden, om grip te houden op het verloop van kosten/opbrengsten/risico's per plan. Bij de begroting en bij de jaarrekening krijgt de raad op hoofdlijnen inzicht in de stand van zaken van de GREX en worden eventuele afwijkingen kenbaar gemaakt. Het uitvoeren van de GREX en het uitvoeren van

risicoanalyses op de GREX is een bevoegdheid van het college. Ook het aangaan van anterieure overeenkomsten en de aan- en verkoop van gronden is een bevoegdheid van het college. Het eventueel vaststellen van een exploitatieplan bij een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad. In de praktijk is het vaststellen van een exploitatieplan nooit nodig, omdat kostenverhaal eigenlijk altijd verzekerd is door middel van afspraken in anterieure overeenkomsten of verkoop van gronden. Een overzicht van de GREX voor Heijde Park is toegevoegd aan de voor de raad beschikbare vertrouwelijke informatie. Het is niet wenselijk om de GREX openbaar te maken omdat dit de onderhandelingspositie van de gemeente bij aanbestedingen nadelig kan beïnvloeden.

Op grond van de op dit moment bekend zijnde gegevens is de verwachting dat de GREX een positief resultaat oplevert. Daarbij zijn de risico's beperkt omdat een groot deel van kosten pas worden gemaakt, nadat er zekerheid is over opbrengsten (anterieur en grondverkoop).

Datum reactie college: 26 maart 2024