

Aan de leden van de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
		ROVA. Visschers
Onderwerp	Ons kenmerk	Datum
Ontwikkelscenario perceel De Bleeck 1, Waalre	28333	5 december 2019

VERZONDEN - 5 DEC. 2019

Geachte gemeenteraad,

De gemeente heeft het perceel De Bleeck 1 in eigendom. Nadat de woning was afgebrand is gekozen om het perceel te splitsen en 2 bouwkavels in verkoop te brengen. In januari 2018 heeft u met deze ontwikkeling ingestemd. Hierna zijn de gebouwen op het perceel gesloopt en is het terrein geschikt gemaakt voor woningbouw. Vervolgens zijn de twee bouwkavels op het perceel in de verkoop gegaan. De verkoop loopt echter niet; er is zeer weinig interesse. Mede in overleg met de verkopende makelaar is besloten om alternatieven te bekijken. Daarom is een stedenbouwkundige verkenning verricht naar een alternatieve invulling van het perceel. In onze vergadering van 26 november 2019 hebben wij besloten om het plan voor De Bleeck 1 te wijzigen naar een invulling met appartementen. Middels deze brief lichten wij onze keuze aan u toe.

Geen interesse voor grote kavels op deze locatie

De belangrijkste reden waarom potentiële kopers afhaken is de ligging aan de Onze Lieve Vrouwedijk. Voor realisatie van een woning op deze percelen moet gerekend worden op een budget van circa €1 miljoen. Voor deze prijs zijn er betere alternatieven beschikbaar. Na een uitvoerige evaluatie met de verkopend makelaar is besloten te gaan zoeken naar een alternatieve invulling van het perceel.

Stedenbouwkundige verkenning naar alternatieven

Stedenbouwkundig bureau NieuwBlauw heeft een studie verricht en is tot drie verschillende varianten gekomen (zie bijlage):

- 3 kavels voor vrijstaande woningen
- 5 kavels voor patiwoningen
- appartementengebouw met 7 appartementen
-

Keuze voor appartementen

Naar verwachting is er te weinig vraag naar losse kavels voor vrijstaande woningen in het gebied De Bleeck 1. De vraag naar patiwoningen en appartementen is naar verwachting ruim voldoende. Beide invullingen zijn financieel haalbaar. Stedenbouwkundig heeft invulling met appartementen de lichte voorkeur.

Wij hebben gekozen voor een invulling met een klein appartementencomplex van 7 wooneenheden. Gedeeltelijk bestaat de bebouwing uit 1 bouwlaag met een kap en gedeeltelijk uit 2 bouwlagen met een kap. Circa 1.600 m² van het perceel kan worden uitgegeven. De buitenruimte rond het gebouw zal een semiopenbaar karakter krijgen. De zuidelijke punt met de te behouden waardevolle boom wordt niet uitgegeven en wordt openbaar gebied. Parkeren wordt zowel op eigen terrein als langs De Bleeck gerealiseerd.

Een appartementengebouw kan een fraai accent toevoegen op een prominente plek. Ten noorden van de eerste rotonde richting Veldhoven staat al een appartementengebouw. Realisatie van appartementen bij De Bleeck 1 zorgt voor een repeterend beeld. Daarnaast geeft een appartementengebouw aanleiding voor een alzijdige oriëntatie. Komend vanaf Waalre Dorp wordt een zichtlijn opgevangen en ook richting De Bleeck en de Onze Lieve Vrouwedijk is een mooie beeldkwaliteit te realiseren. Wat betreft maatvoering geeft een appartementengebouw meer 'lucht' in het gebied ten opzichte van de varianten met vrijstaande woningen of patiwoningen. Naar verwachting is er veel vraag naar appartementen in het middensegment. Aandachtspunt is de impact op de omgeving. Niet zozeer vanwege de bouwmassa, maar meer vanwege de oriëntatie van de balkons.

Van de drie alternatieven is bovendien het verwacht resultaat op de grondexploitatie voor appartementen het meest positief.

Het bestemmingsplan dient te worden aangepast

Het huidige bestemmingsplan laat de bouw van één vrijstaande woning toe. Om een appartementengebouw te kunnen realiseren, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. De gemeente draagt zorg voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure tot vaststelling van het plan. Na vaststelling door uw gemeenteraad kan het omgevingsvergunningstraject worden gestart.

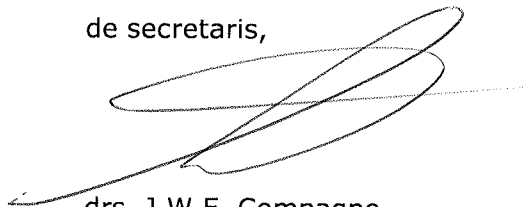
Als gevolg van deze planwijziging is de planning van vaststelling van het bestemmingsplan gewijzigd. Ons streven is om het ontwerp bestemmingsplan in juni 2020 aan u voor te leggen. We hebben u inmiddels ook verzocht om het onderwerp op de raadsagenda te plaatsen voor 2 juni (oordeelsvormend) en 23 juni (besluitvormend) 2020.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

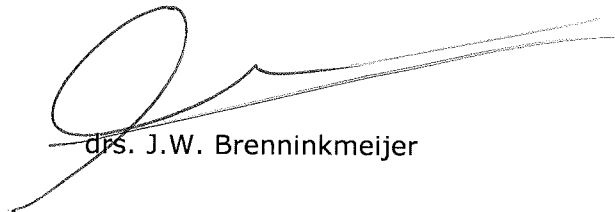
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer