

Raadsvoorstel

Waalre, 19 maart 2019

Vergaderdatum	: 16 april 2019
Voorstelnummer	: 2019-30
Zaaknummer	: 20014
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen scenario voor de fase Heistraat zuid fase 2 in Waalre-noord.
Grondslag raadsbesluit	: De raad is toegezegd om scenario's voorgelegd te krijgen voor ontwikkeling van deze fase in Waalre-noord.

Voorgesteld besluit:

1. Kennis te nemen van de mogelijkheden om het 'exclusief Woonmilieu' in het project Heistraat-zuid fase 2 vorm te geven en daarbij te kiezen voor het scenario 'ovalen in heideparkbos' en voor de doelgroep 'functionele familiemens'.
2. Het college opdracht te geven om het gekozen scenario uit te werken in een Stedenbouwkundig plan en dit plan als ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

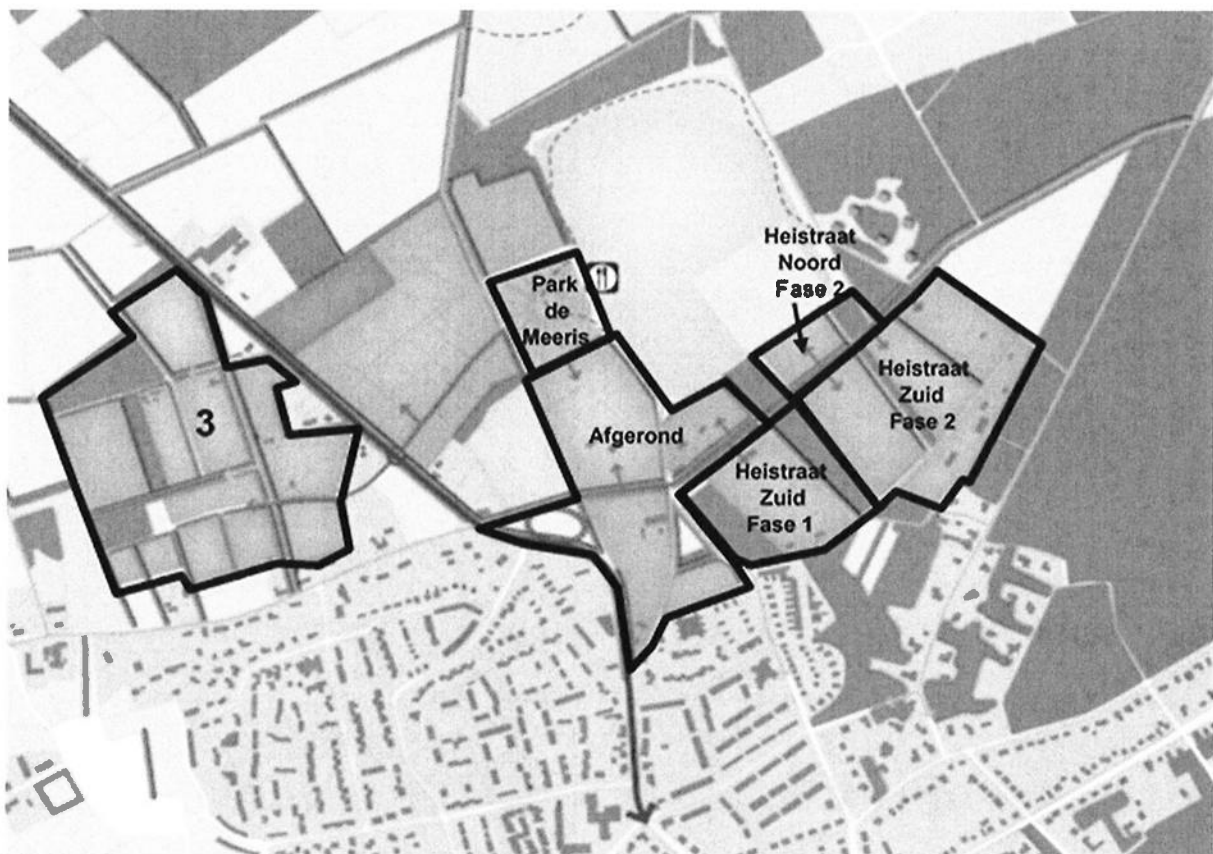
Onderwerp Keuze scenario uitwerking 'exclusief woonmilieu' Waalre Noord

Voorstel

1. Kennis te nemen van de mogelijkheden om het 'exclusief Woonmilieu' in het project Heistraat-zuid fase 2 vorm te geven en daarbij te kiezen voor het scenario 'ovalen in heideparkbos' en voor de doelgroep 'functionele familiemens'.
2. Het college opdracht te geven om het gekozen scenario uit te werken in een Stedenbouwkundig plan en dit plan als ruimtelijk kader voor deze ontwikkeling voor besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Inleiding

In het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn in 2017 nieuwe woningbouwafspraken gemaakt. In december 2017 heeft de gemeenteraad van Waalre ingestemd met de bouwafspraken alsmede met het nieuwe convenant Stedelijk Gebied. In de afspraken is opgenomen dat de gebiedsontwikkeling van het woningbouwproject Waalre Noord (fase 2) met spoed zal worden voortgezet. De regionale afspraak geeft aanleiding om de toekomstige ontwikkeling van Waalre Noord nader te bekijken en de planvorming voor Heistraat Zuid Fase 2 op te starten. Zie het kaartje hieronder voor een aanduiding van de locatie.



Vanuit de regio is gevraagd om na te gaan hoe de vervolgfase van Waalre Noord een meer exclusief karakter kan krijgen om zo voor de regio een grotere diversiteit aan woongebieden aan te bieden. In de afspraken heeft deze ontwikkeling het label 'exclusief woonmilieu' gekregen. Daarnaast zijn in de afspraken randvoorwaarden voor ontwikkeling opgenomen, zoals de Brainport Principles. U bent eerder over deze ontwikkeling geïnformeerd:

- Op 6 maart 2018 heeft de gemeenteraad besloten om een voorbereidingskrediet ter beschikking te stellen, zodat de planontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 2 kon worden opgestart.

Op 15 januari jl. is de gemeenteraad geïnformeerd over de studie naar een passende uitwerking van de definitie 'exclusief woonmilieu', de daaruit voortkomende ontwikkelscenario's, de beoogde doelgroep en de mogelijke verkavelingen binnen het plangebied.

De volgende fase in Waalre Noord is de ontwikkeling van het gebied Heistraat Zuid fase 2. Het plan Heistraat zuid Fase 2 maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling Waalre Noord, waarvoor in 2007 een Gebiedsvisie door de gemeenteraad is vastgesteld. Fase 1 van Waalre Noord (locaties Hoogh Waalre, Heistraat Noord 1 en 2, Winterbleeck) zijn gerealiseerd. Heistraat Zuid Fase 1 is het laatste onderdeel van fase 1 Waalre Noord. Het voorontwerp bestemmingsplan (de Boslaantjes) hiervoor heeft al ter inzage gelegen.

Voor uitwerking van het thema 'exclusief woonmilieu' en de mogelijkheden hiervoor in de volgende fase van Waalre Noord is Buro Lubbers ingeschakeld. Lubbers heeft de mogelijke ontwikkelscenario's voor deze locatie ontwikkeld. Het college heeft een voorkeur voor het scenario "Ovalen in heideparkbos", omdat daarbij vooral wordt ingezet op de landschappelijke kwaliteit om een exclusief woonmilieu te creëren. De inrichting van het landschap inclusief de speelse infrastructuur vormen de drager van het plan.

Als verdere uitwerking van het model "Ovalen in heideparkbos" is een drietal proefverkavelingen opgezet. Daarmee ontstaat een beter beeld van de mogelijkheden voor verkaveling binnen de "ovalen". Ook is een combinatie van verkavelingen ook mogelijk. Op dit moment is de keuze voor een verkaveling nog niet aan de orde. Duidelijk is echter wel dat binnen het scenario meerdere verkavelingen mogelijk zijn. Er kan per ovaal, en soms zelf binnen een ovaal, een van elkaar afwijkende verkaveling worden opgezet.

De verkaveling wordt verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig plan, met een duiding van de gewenste Beeldkwaliteit en Inrichting openbare ruimte. Deze plannen worden in een vervolgstadium weer aan de gemeenteraad voor besluitvorming voorgelegd.

Beoogd resultaat

De realisatie van de volgende fase van Waalre Noord en hiermee uitvoering geven aan de regionale woningbouwafspraken en de Gebiedsvisie Waalre Noord.

Argumenten

1.1 De ontwikkeling Heistraat Zuid Fase 2 past binnen de Gebiedsvisie Waalre Noord en binnen de regionale woningbouwafspraken

De door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie Waalre Noord is het toetsingskader voor de uitwerking van de deelgebieden binnen deze nieuwe woonwijk. De ontwikkeling van het gebied Heistraat Zuid fase 2 past binnen dit toetsingskader. In het gemeentelijk woningbouwprogramma is de ontwikkeling van Waalre Noord als geheel opgenomen, inclusief de voorliggende deelfase. Waalre Noord en dus ook het plan Heistraat Zuid fase

2 is aangeduid als 'majeure woningbouwlocatie' binnen de regionale Woonafspraken Stedelijk Gebied. Naast de majeure woningbouwlocaties mogen in principe geen uitbreidingslocaties meer worden ontwikkeld.

1.2 De opgave exclusief woonmilieu is uitgewerkt in een aantal kenmerken

De opdracht vanuit de regionale woningafspraken is dat het nieuwe woongebied Heistraat Zuid fase 2 zich moet onderscheiden als een exclusief woonmilieu ten opzichte van andere uitbreidingslocaties in het stedelijk gebied Eindhoven. Buro Lubbers heeft onderzoek gedaan naar bestaande exclusieve woonmilieus en de kenmerken daarvan. Op basis daarvan zijn 12 aspecten gedefinieerd die kenmerkend zijn voor exclusief wonen (zie rapportage). Bij de uitwerking van de scenario's is rekening gehouden met deze kenmerken.

1.3 De doelgroep binnen de regionale woningvraag voor Heistraat Zuid fase 2 is benoemd

Parallel aan de stedenbouwkundige studie heeft bureau Companen opdracht gekregen om te onderzoeken welke leefstijlen / doelgroepen passen bij het thema "Exclusief Wonen". Hieruit volgen twee mogelijke doelgroepen; de doelgroep "Functionele familiemensen" en de doelgroep "moderne forens". Het is niet mogelijk om beide doelgroepen naast elkaar te bedienen en dus zal er een keuze moeten worden gemaakt.

De doelgroep 'functionele familiemensen' heeft de wens om te wonen in de nabijheid van de natuur. Men wenst een woning die functioneel is en wel uitstraling heeft, maar niet belangrijker hoeft te zijn dan de omgeving en de openbare ruimte. De 'functionele familiemensen' is geen homogene doelgroep, ze accepteren verscheidenheid in wooninitiatieven en diversiteit in prijsklassen. Hij of zij is geneigd met de fiets naar het werk te gaan als het werk binnen fietsafstand ligt, wat hier veelal het geval is (ASML, HTC, MMC). Mensen in de doelgroep sluiten aan bij de identiteit van de plek en kunnen deze zelfs versterken. Tot slot past de doelgroep goed bij de Brainport Principles, zoals "ruimte voor innovatie" en "identiteit".

1.4 Op basis van scenario's en verkavelingsopties kan een keuze worden gemaakt voor een verdere ontwikkeling.

Na de uitwerking van het thema 'exclusief woonmilieu' zijn drie modellen (scenario's) voor de ontwikkeling van het gebied gepresenteerd. Het model "Ovalen in heideparkbos" is door de projectgroep gekozen als het voorkeursmodel, waarbij vooral wordt ingezet op de landschappelijke kwaliteit om een exclusief woonmilieu te creëren. De inrichting van het landschap inclusief de speelse infrastructuur vormen de drager van het plan.

Drie proefverkavelingen geven aan wat de mogelijke invullingen van het plangebied kunnen zijn. Flexibiliteit staat voorop. Door de kracht van de landschappelijke structuur kan het plan gefaseerd worden uitgevoerd en is er ruimte om in te spelen op veranderingen in de markt.

In de studie in de bijlage is ook aangegeven wat de ingrediënten voor de openbare ruimte kunnen zijn, hoe de profielen van de openbare ruimte en de overgangen naar de kavels eruit kunnen zien en welke kavelprincipes er gelden om de landschappelijke kwaliteit te borgen.

2.1 De gemeenteraad blijft betrokken bij de uitwerking van deze locatie

Het door de gemeenteraad gekozen ontwikkelscenario moet verder worden uitgewerkt in een Stedenbouwkundig plan. Daarbij zijn nog meerdere keuzes, binnen zowel scenario als verkaveling, te maken. Deze ruimtelijke keuzes (kaders) krijgen vorm in het Stedenbouwkundig plan. Daarom wordt geadviseerd om het college te verzoeken dit plan, samen met het Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan op te stellen en ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.

Kanttelingen

1.1 Er wordt geen bouwprogramma opgeven

In deze fase van ontwikkeling wordt nog geen concreet bouwprogramma opgegeven als doelstelling voor deze locatie. De differentiatie in woningtypen en prijsklassen is geen doelstelling vooraf, maar zal een resultante van de gewenste stedenbouwkundige ontwikkeling zijn. Door de keuze van de doelgroep zal er sprake zijn van differentiatie.

Opgemerkt wordt dat de locatie niet bedoeld is voor de opvang van de eigen vraag naar nieuwe woningen vanuit Waalre. In de regionale woonafspraken is duidelijk vastgelegd dat de eigen lokale behoefte moet worden opgevangen op inbreidingslocaties. Hiervoor wordt alle ruimte gegeven (geen beperking in aantal). Er zijn op dit moment meer dan het dubbele aantal woningen in aanbod en ontwikkeling dan op basis van de 10 jarige prognose nodig zou zijn. In dit programma is ook een behoorlijk aandeel sociale woningen en woningbouw in de middeldure sector opgenomen.

Op majeure locaties, zoals Waalre-noord, moet invulling worden gegeven aan de regionale vraag naar nieuwe woningen. Hiervoor is de doelgroep benoemd. Deze doelgroep is divers van aard en kent ook een vraag naar goedkopere woningen. Dit is echter geen vooraf opgelegd programma met een bepaald aandeel sociale woningen. Dit zal een resultaat zijn van de stedenbouwkundige opzet.

Overigens merken we op dat de ontwikkeling weliswaar plaats vindt op basis van de regionale vraag, maar dat een deel van deze vraag ook afkomstig is van inwoners van Waalre. De verwachting is dat verkoop/verhuur van de woningen ook zal plaatsvinden aan inwoners van Waalre.

Kosten en dekking

Voor de kosten van de planontwikkeling van Heistraat Zuid Fase 2 in het project Waalre Noord is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Het voorbereidingskrediet is gedekt vanuit de toekomstige grondopbrengsten voor het gehele gebied. Nadat meer duidelijkheid bestaat over het bouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet, zal de grondexploitatie voor het gehele gebied 'Heistraat zuid fase 2' worden herzien en in uitvoering worden genomen. Een nu nog globale inschatting geeft aan dat de ontwikkeling minimaal kostendekkend gerealiseerd moet kunnen worden.

Duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk en de woningen. De woningbouw zal uiteraard minimaal moeten voldoen aan de door de gemeente vastgestelde duurzaamheidseisen voor nieuwbouw. Dit moet ook terug komen in de stedenbouwkundige opzet en verkaveling.

Het voorkeursscenario geeft veel mogelijkheden om ook in de stedenbouwkundige opzet een duurzame ontwikkeling vorm te geven. Zo zijn er veel mogelijkheden voor klimaatadaptatie (vasthouden water, verkoeling in warme zomers etc.) en biodiversiteit. Ook zal invulling worden gegeven aan de gezonde verstedelijking.

Burgerparticipatie

In deze fase van planontwikkeling met een hoog abstractie niveau ligt het niet voor de hand om inwoners actief te betrekken. Overigens is de Gebiedsvisie Waalre-noord destijds (2007) al met een duidelijke inbreng van inwoners en maatschappelijke organisaties ontwikkeld.

In het te ontwikkelen gebied zijn geen bewoners of andere direct belanghebbenden (naast een perceeleigenaar). Potentiele bewoners zijn nog niet bekend. In een later stadium van planontwikkeling zijn er voor inwoners meer mogelijkheden om inbreng te hebben in de totstandkoming van de nieuwe woonwijk.

Communicatie

De gemeenteraad is tijdens een raadsinformatiebijeenkomst op 15 januari 2019 geïnformeerd over de uitwerking van het thema 'exclusief woonmilieu'. Ook in de nieuwsbrief Waalre Noord is richting inwoners en andere belangstellenden gecommuniceerd over de voortgang van het project. Het besluit van de gemeenteraad zal in de volgende nieuwsbrief worden opgenomen.

Vervolprocedure en planning

Om tot realisatie van het plan Heistraat Zuid fase 2 te komen, dient een heel aantal stappen gezet te worden:

- Uitwerken scenario's en verkaveling in een stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan
- Onderhandelingen met eigenaar gedeelte van plangebied
- Onderhandelingen met ontwikkelaar vanwege bouwclaim op westelijk deel plangebied
- Planologische procedure
- Ontwerptraject woningen
- Verkoop en bouw woningen

Voorgesteld wordt om het Stedenbouwkundig plan, Beeldkwaliteitsplan en Inrichtingsplan verder uit te werken op basis van het gekozen scenario. Deze plannen worden dan eind dit jaar voor besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Tegelijkertijd zullen de onderhandelingen met grondeigenaren en partners plaatsvinden

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Rapportage Heistraat-Zuid, fase 2 Waalre, november 2018 van Buro Lubbers
- Notitie leefstijlen en woonmilieus d.d. juni 2018 van Companen

Bijlagen ter informatie

- Afsprakenkader Wonen, Stedelijk Gebied Eindhoven
- Raadsvoorstel en -besluit beschikbaar stellen voorbereidingskrediet (maart 2018)

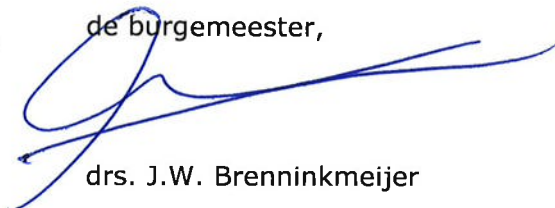
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer