

Raadsvoorstel

Waalre, 5 april 2016

Vergaderdatum	: 10 mei 2016
Voorstelnummer	: 2016-16
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: F. van Noort & I. Wouters – de Haan
Naam voorstel	: Voorstel tot het instemmen met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2 en het beeldkwaliteitsplan vaststellen als welstandskader.
Grondslag raadsbesluit	: Juridische borging beeldkwaliteit

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2, Waalre Noord.
2. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader voor dit gebied en de supervisie rol toe te wijzen aan het Kwaliteitsteam Waalre Noord.

Onderwerp

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2

Voorstel

1. In te stemmen met het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2, Waalre Noord.
2. Het beeldkwaliteitsplan vast te stellen als welstandskader voor dit gebied en de supervisie rol toe te wijzen aan het Kwaliteitsteam Waalre Noord.

Inleiding

Heistraat Noord Fase 2 maakt onderdeel uit van de Gebiedsvisie Waalre Noord, welke in 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld. In juni 2015 heeft u een voorbereidingskrediet voor Heistraat Noord Fase 2 beschikbaar gesteld. Ook heeft u besloten het visieonderdeel van het bouwen "in de plas" te laten vervallen. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 vormen de basis voor dit voorstel (zie bijlage 1).

Beoogd resultaat

De woningbouwontwikkeling Waalre Noord levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van het woningbouwprogramma van de gemeente Waalre. In verband met dreigende stagnatie in dit programma is Heistraat Noord Fase 2 versneld in ontwikkeling genomen. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 vormen de input voor verdere planvorming. Het streven is om in 2017 te starten met de bouw van deze fase en in 2018 de woningen op te leveren.

Argumenten

1.1 Heistraat Noord Fase 2 past binnen de Gebiedsvisie Waalre Noord

De Gebiedsvisie Waalre Noord is het toetsingskader voor de uitwerking van deelgebieden binnen deze nieuwe woonwijk. Het bouwen "in de plas" en de grootschalige woningbouw in het bosgebied ten oosten van waterplas De Meeris zijn conform eerdere besluitvorming komen te vervallen. In het nieuwe stedenbouwkundige plan blijft het bosgebied tussen het gerealiseerde Heistraat Noord Fase 1, Hoogh Waalre 't Vervolg, gehandhaafd. Dit geldt ook voor het bosgebied aan de oostzijde van waterplas De Meeris. In de bosrand heeft de grootschalige ontwikkeling plaatsgemaakt voor drie zorgvuldig ingepaste Ruimte voor Ruimte kavels. Verkeer wordt via de Heistraat ontsloten conform de gebiedsvisie.

1.2 Heistraat Noord Fase 2 houdt rekening met de kwaliteit van de omgeving

Heistraat Noord Fase 2 vormt de afronding van Waalre Noord aan waterplas De Meeris en grenst aan het bos. De natuurlijke kwaliteiten zijn een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan. Bestaande bomen aan de Heistraat zijn ingemeten en zijn ingepast in het plan. De centrale as binnen dit plan heeft een groene en bosrijke uitstraling. Ook heeft de boulevard uit eerdere fasen hier plaatsgemaakt voor een meer natuurlijke oever. Het "rondje rond de plas" is aan de waterkant ingepast. De exacte locatie van de Ruimte voor Ruimte kavels zal in de toekomst worden bepaald op basis van een boominmeting, zodat de woningen op de meer open plekken worden gerealiseerd.

Het beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2 zorgt voor aansluiting op de beeldkwaliteit van gerealiseerde fasen van Waalre Noord. Aan de waterkant worden de waterwoningen

doorgezet, zodat vanaf (de overkant van) waterplas De Meeris Waalre Noord één gezicht krijgt. Aan de Heistraat wordt het lint vervolgd en zijn verschillende woningtypen opgenomen in het plan. Het Kwaliteitsteam Waalre Noord heeft in eerdere fasen van de woonwijk goed gewerkt en zal er ook in Heistraat Noord Fase 2 op toezien dat de ruimtelijke kwaliteit een hoog niveau krijgt.

1.3 Heistraat Noord Fase 2 bevat relatief meer woningen in de sociale sector

Het plan Heistraat Noord Fase 2 bevat 37 woningen. Hiervan bevinden zich 14 in de sociale sector, 13 in het middeldure segment en 10 dure woningen. Het sociale aandeel bedraagt 38 procent. Dit is ruim meer dan het gemeentelijk woonbeleid, waarin een ondergrens van 30 procent wordt gesteld. Dit is bewust gedaan om tegemoet te komen aan uw wens om als gemeente meer sociale woningen te bouwen.

De Ruimte voor Ruimte kavels zijn als studie opgenomen in dit stedenbouwkundig plan. Deze drie bouwkavels volgen een ander traject en maken geen onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Deze drie potentiële woningen worden hier dus buiten beschouwing gelaten.

1.4 Heistraat Noord Fase 2 levert een positieve bijdrage aan de grondexploitatie Waalre Noord

Het plan voor Heistraat Noord Fase 2 benut op een efficiënte wijze de beschikbare ruimte zonder hierbij in te leveren op ruimtelijke kwaliteit of het behoud van de natuurlijke setting. De woningen staan dicht bij het water dan in eerdere fasen, waardoor relatief meer uitgeefbaar gebied ontstaat. Realisatie van het deelgebied kent een positief resultaat. Door een verhoging van het aandeel sociale huur zijn de begrote grondopbrengsten wel lager dan bij een ontwikkeling in de vrije sector. Gezien het vertrouwelijke karakter van grondexploitaties worden de details hiervan niet opgenomen in dit voorstel. Het plan wordt verwerkt in de actualisatieronde van de grondexploitaties per 1 januari 2016.

1.5 In het plan Heistraat Noord Fase is gekozen voor duurzame oplossingen

In het stedenbouwkundig plan is 60 tot 70% van de woningen gunstig op de zon georiënteerd. In het openbaar gebied worden vooral gebakken klinkers toegepast. Bovendien is ruimte gereserveerd voor de berging van hemelwater door het toepassen van wadi's en groene bermen. In het beeldkwaliteitsplan is het thema duurzaamheid verder uitgewerkt. Zo worden eisen gesteld aan het gebruik van materialen (fsc-hout, geen lood of koper). Ook wordt de architect geïnspireerd om de afkoppeling van hemelwater aan de voorzijde van de woning zichtbaar te maken en zonnepanelen zorgvuldig te integreren in het ontwerp. Een belangrijke eerste stap is gezet. Duurzaamheid zal een onderdeel zijn bij de selectie van ontwikkelaars voor de woningen. Duurzaamheid zal namelijk een vervolg moeten krijgen in de woningontwerpen.

1.6 Een duurzaam woonobject zorgt voor een bijzondere beëindiging van Waalre Noord aan de waterkant

Bij Park de Meeris wordt Waalre Noord aan de waterplas beëindigd door een appartementencomplex en een horecagelegenheid. Aan de andere kant van het water in Heistraat Noord Fase 2 beëindigt een torenelement van circa 6 lagen de wijk. De locatie tegen de bosrand leent zich bij uitstek voor een duurzaam gebouw en het gebruik van natuurlijke materialen. In de omschrijving van de beeldkwaliteit zijn de iconwerking en het thema duurzaamheid verder uitgewerkt.

1.7 De plannen voor Heistraat Noord Fase 2 zijn positief ontvangen.

Begin maart 2016 is het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 gepubliceerd. Op 15 maart 2016 is de inloopbijeenkomst over het plan druk bezocht. Veel bewoners van Waalre Noord waren aanwezig. Zij zijn overwegend positief over het plan, maar stelden ook kritische vragen. De opmerkingen hebben niet geleid tot schriftelijke reacties. Op de avond waren ook veel potentiële kopers aanwezig. Geconcludeerd kan worden dat er veel animo is voor de koop van woningen in Heistraat Noord Fase 2.

1.8 Inspraakreacties leiden niet tot aanpassing van plannen Heistraat Noord Fase 2

Voor een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan gelden geen wettelijke inspraakverplichtingen. Voor Waalre Noord is steeds intensief gebruik gemaakt van inspraakmogelijkheden. Daarom hebben het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 van 9 tot en met 23 maart 2016 ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk te reageren op het plan. De plannen en de mogelijkheid voor inspraak zijn gepubliceerd in De Schakel, op de gemeentelijke website en in de nieuwsbrief Waalre Noord. Omwonenden zijn per brief geïnformeerd. Het college heeft één inspraakreactie over Heistraat Noord Fase 2 ontvangen. In de Nota van beantwoording inspraakreacties is deze reactie samengevat en beantwoord (zie bijlage 2). De reactie leidt niet tot aanpassing van de plannen.

2.1 De beoogde beeldkwaliteit voor Heistraat Noord Fase 2 wordt gewaarborgd.

Het beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 geeft aan hoe de woningen en het openbaar gebied eruit moeten gaan zien. Het Kwaliteitsteam Waalre Noord vervult voor het project Waalre Noord op dit moment een belangrijke rol in het bereiken van de gewenste beeldkwaliteit. Voor Heistraat Noord Fase 2 wordt de werkwijze met een kwaliteitsteam als supervisor doorgezet. Het vaststellen van welstandscriteria is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Door u het beeldkwaliteitsplan te laten vaststellen als welstandskader voor dit gebied en de supervisor rol toe te laten wijzen aan het Kwaliteitsteam Waalre Noord worden deze ook juridisch gewaarborgd.

Kanttelingen

1.1 Verdichting planopzet door toevoegen goedkope woningen

Het verhogen van het percentage goedkope woningen heeft een aantal consequenties. De grondopbrengsten zijn lager voor goedkopere woningen. Ook moeten er naar aanleiding van deze keuze in het programma voor Heistraat Noord Fase 2 meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit gaat ten koste van groen of uitgeefbaar gebied. Er is echter ook vraag naar woningen in het goedkope segment en vanuit uw wens om meer sociale woningbouw is dit direct in de ontwikkeling op onze eigen gronden vorm gegeven.

1.2 Aangepaste grondopbrengst voor duurzaam woonobject

Het duurzame karakter én de beoogde beeldkwaliteit voor het bijzonder woonobject verhogen de bouwkosten voor de ontwikkelaar. De gemeente legt de ontwikkelende partij deze eisen op. Gezien het specifieke karakter van dit woningtype wordt een aangepaste grondprijs gehanteerd, waardoor een realistische marktprijs kan worden gevraagd voor dit type woning. De kwalitatieve doelstellingen zijn belangrijker en de grondexploitatie voor de totale ontwikkeling biedt deze ruimte.

Kosten en dekking

Voor de kosten van de planontwikkeling van Heistraat Noord Fase 2 in het project Waalre Noord is een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld. Deze kosten worden uiteindelijk gedekt uit de verwachte grondopbrengsten. Komend voorjaar wordt gestart met het selecteren van ontwikkelaars voor de bouw en verkoop van de woningen.

Vervolprocedure en planning

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 worden vertaald naar een bestemmingsplan en plannen voor de openbare ruimte. Alles is erop gericht om het voorontwerp bestemmingsplan voor de zomervakantie ter inzage te leggen en het vooroverleg met instanties op te starten. Ontwikkelaars zullen, na een aanbestedingsprocedure, concrete bouwplannen maken voor de woningen. De voorbereidingen voor de selectie van de ontwikkelaars worden op dit moment getroffen.

Communicatie

In de volgende nieuwsbrief Waalre Noord zal de vaststelling van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2 worden vermeld. Bij een besluit conform het voorstel wordt de onderstaande kernboodschap verspreid.

Kernboodschap

Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Heistraat Noord Fase 2 in het project Waalre Noord zijn positief ontvangen. De plannen zijn ongewijzigd vastgesteld en worden vertaald naar een bestemmingsplan.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Heistraat Noord Fase 2, Waalre Noord, Stedenbouwkundig en inrichtingsplan en Beeldkwaliteitplan, 22 februari 2016

Bijlagen ter informatie

2. Nota van beantwoording inspraakreacties, Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heistraat Noord Fase 2, Waalre Noord

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,

drs. J.W.F. Compagne

drs. J.W. Brenninkmeijer