

ONTWIKKELINGSKADERS WAALRE-NOORD FASE 3

Onderhavige notitie geeft u overzicht van de beoogde ontwikkeling van woningbouw in fase 3 van de uitbreidinglocatie Waalre-noord. Eerst geven we een overzicht van beslispunten, die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. Deze beslispunten komen terug in het raadsvoorstel en –(concept)besluit.

Vervolgens wordt per beslispunt de inhoudelijke onderbouwing gegeven.

0. Beslispunten

Uitgangspunten

- 1) Begrenzing plangebied
 - a. Gronden ten noorden van 't Broek meenemen in de stedenbouwkundige visie.
 - b. Gronden ten noorden en westen van fase 3 meenemen in de stedenbouwkundige visie.
 - c. Ontbrekende gronden uit de gebiedsvisie meenemen in stedenbouwkundige visie.
- 2) Kwantitatief woonprogramma
 - a. Woningaantal ophogen naar minimaal 350.
- 3) Ontsluiting van de wijk
 - a. Nieuwe en extra ontsluiting aan de noordzijde van fase 3, zodoende schuift de bebouwde kom grens ook op.
- 4) Heuvelstraat
 - a. De Heuvelstraat meenemen in de stedenbouwkundige visie of er incidentele woningbouw ingepast kan worden.
- 5) Duurzaamheid
 - a. In het kader van de versnelling én betaalbaarheid wordt voorgesteld geen extra eisen specifiek voor deze locatie op te stellen. Het al bestaande groen in de wijk biedt veel mogelijkheden om hemelwater op locatie te laten infiltreren.
- 6) Kwalitatief woonprogramma
 - a. Instemmen met het voorgestelde gedifferentieerde woonprogramma.
- 7) Stedenbouw en architectuur
 - a. De voorgestelde uitgangspunten meenemen in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

Stedenbouwkundige visie

- 1) Stedenbouwkundige visie
 - a. De gemeente neemt zelf de regie in het uitwerken van de stedenbouwkundige visie.

Realisatie

- 1) Planning
 - a. Zelf de regie in handen nemen en voor de zomer in de raad terugkomen met een stedenbouwkundige visie.

Vorbereidingskrediet

- 1) Vorbereidingskrediet
 - a. In te stemmen met het voornemen de gronden binnen plangebied Waalre Noord fase 3 te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen 1 tot 2 jaar een grondexploitatie te openen of een anterieure overeenkomst te sluiten;
 - b. In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van €450.000 voor de toekomstige grondexploitatie Waalre Noord Fase 3 en de bijbehorende begrotingswijziging op te nemen in de eerstvolgende turap van 2023.

1. Inleiding

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. De vervolgfases van Waalre Noord moeten voor de regio een diversiteit aan woongebieden aanbieden, maar ook invulling geven aan de lokale woningbehoefte. 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.

Met Waalre-Noord is een nieuwe noordelijke dorpsrand ontwikkeld met bijzondere en herkenbare woonbuurten. Investerings in natuur en landschap, aantrekkelijke en gedifferentieerde woningbouw, ruimte voor recreatie en bovenal respect voor de ondergrond vormen dan ook het hart van de ontwikkeling. Op deze wijze zijn de eerdere fases ontwikkeld en uitgevoerd. Uiteraard is het de bedoeling om dit voort te zetten in fase 3. De ontwikkeling van Waalre-Noord is gebaseerd op het benutten van en investeren in de bestaande en potentiële gebiedskwaliteiten. De 'ondergrond' biedt namelijk volop kansen om een meerwaarde te creëren voor natuur, landschap, recreatie en wonen. De landschappelijke differentiatie van west naar oost – van het beekdal van de Dommel, via de akkercomplexen naar de dekzandruggen met lage landduinen, vennen en bossen- is door vertaald in de Gebiedsvisie. Daarnaast ligt de sterke wens tot een duurzaam landschappelijk raamwerk tussen A2 en de woonbebouwing ten grondslag aan de visie. Met het oog op een sterke relatie met het bestaande dorp wordt er gebouwd dicht bij de bestaande dorpskern.

Waalre-Noord biedt een hoogwaardige woonomgeving voor alle beoogde doelgroepen, waar sprake is van een herkenbare Waalrese identiteit maar met nieuw elan. Een dorps wonen met toegevoegde waarde en herkenbaar wonen in het landschap met respect voor natuur en landschapswaarden.

Fase 1 is afgerond en fase 2 is al ver gevorderd en nu wordt een aanvang genomen met fase 3. Deze notitie richt zich enkel op fase 3. Dit deelgebied bevindt zich in de overgangszone richting het Dommeldal ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk. In de Gebiedsvisie is er vanuit gegaan om fase 3 in lagere dichtheid te ontwikkelen als 'zachte' overgang naar het buitengebied, passend bij de maat en schaal van het huidige gebied (grondgebonden woningen). De kwaliteit van deze dorpsrand vraagt daarbij om een traditioneel dorpse ontwikkeling.

2. Uitgangspunten



Begrenzing plangebied

De ontwikkeling moet leiden tot een kwalitatief hoogwaardige afronding van de noordelijke dorpsrand. Het ontwikkelkader voor fase 3 geeft enkel een ontwikkeling voor woningbouw ten noorden van de Heuvelstraat en westen van de OLV Dijk en afronding van het bedrijventerrein (zie kaart hiervoor). Het beleidskader voor natuurontwikkeling is nader uitgewerkt in de visie 'de Groene Mantel' en natuurontwikkeling Dommeldal De Hogt. Bezien kan worden of meer percelen ten westen/ten noorden van het oorspronkelijke gebied ook ontwikkeld kunnen worden door inzet van ruime kavels. Hiermee komt de woningbouw buiten de contouren van de stedelijke ontwikkeling en meer in de richting van de natuurgronden in Dommeldal De Hogt. Ook wordt voorgesteld om de mogelijkheden voor een stedelijke ontwikkeling (wonen en/of bedrijven) op de gronden ten noorden van het bedrijventerrein 't Broek te onderzoeken. Het voordeel van woningen ten noorden van het bedrijventerrein is dat er een geleidelijke overgang gemaakt kan worden richting het Dommeldal. Met het bedrijventerrein blijft hier een harde grens. Het nadeel is dat hiermee het bedrijventerrein niet meer kan groeien in de toekomst. Dit is een dilemma waar een keuze ingemaakt moet worden. Dit moet stedenbouwkundig onderzocht worden, wat de verdere ruimtelijke voor- en nadelen zijn.

In de Gebiedsvisie zijn enkele percelen richting OLV Dijk ook 'open' gelaten. Deze percelen zijn in eigendom bij verschillende particuliere eigenaren en daarmee is niet zeker of deze ook mee ontwikkeld kunnen. Voorgesteld wordt om ook deze percelen in de stedenbouwkundige verkenning mee te nemen om eventueel extra woningbouw te realiseren.

Bestaande bouselementen moeten blijven gehandhaafd en worden aangevuld met nieuwe landschappelijke groene elementen.

Ook de aansluiting op het bestaande lint aan de Heuvelstraat moet zorgvuldig ingepast worden.

Richting het Dommeldal zal een zachte overgang moeten komen, met een naar de randen toe meer extensieve bebouwing.



Beslispunten:

- 1) Gronden ten noorden van 't Broek meenemen in de stedenbouwkundige visie. Zoekgebied hierboven rood gearceerd.
- 2) Gronden ten noorden en westen van fase 3 meenemen in de stedenbouwkundige visie. Zoekgebied hierboven geel gearceerd.
- 3) Ontbrekende gronden uit de gebiedsvisie meenemen in stedenbouwkundige visie. Zoekgebieden hierboven blauw gearceerd.

Kwantitatief woonprogramma

De Gebiedsvisie voorzagt in de realisatie van circa 200 woningen in fase 3 in een zeer lagere dichtheid. Deze Gebiedsvisie is in een andere tijd ontwikkeld en vraagt om een herziening. Er zijn namelijk mogelijkheden om meer woningen (minimaal circa 350 woningen) te ontwikkelen met een groter aandeel betaalbare woningen. Iets wat beter past bij de huidige tijd en vraag. De grote vraag naar meer betaalbare woningen kan mogelijk alleen ingevuld worden als uitgegaan kan worden van een ruimer programma.

Beslispunt:

- 1) Woningaantal ophogen naar minimaal 350.

Ontsluiting van de wijk

Er is voorzien in één ontsluitingsmogelijkheid voor autoverkeer waarbij wordt aangesloten op de rotonde bij het bedrijventerrein. Met de bouw van de voorziene 200 woningen zou dit geen probleem zijn. Voor fietsers en voetgangers zijn meerdere routes mogelijk. Deze routes zouden tevens dienst kunnen doen als calamiteitenroute.

Met de nieuwe inzichten voor specifiek fase 3 met mogelijk meer woningen moet er ook goed nagedacht worden over de ontsluiting(en) op de OLV Dijk. Is één ontsluiting op de rotonde voor de hele wijk voldoende of is behoefte aan een extra ontsluitingsmogelijkheid? Er zou een extra noordelijke rotonde aangelegd kunnen, waarmee de woonwijk een extra ontsluiting krijgen én een mogelijke ontwikkeling in het noordelijke deel aan het bedrijventerrein. Hiermee zou de bebouwde kom ook op een andere plek kunnen beginnen (snelheidsbeperking). De Heuvelstraat speelt daarmee als ontsluiting voor de nieuwe ontwikkeling géén rol. Dit voorkomt een verkeersbelasting van het bestaande woonmilieu.

Beslispunt:

- 1) Onderzoek doen naar nut en noodzaak van een extra ontsluiting van de woonwijk aan de noordzijde van fase 3.

Heuvelstraat

In de door de gemeenteraad vastgestelde Gebiedsvisie zijn ook kaders gegeven voor de ligging van de nieuwbouw ten opzicht van de Heuvelstraat. Belangrijk uitgangspunt is het creëren van afstand tot het historisch lint de Heuvelstraat. Opzet is dat de woonwijk niet grenst aan dit historisch lint en op afstand wordt gebouwd, zodat het lint herkenbaar blijft. Mede het gevolg hiervan is dat er in principe geen woningbouw is voorzien aan de Heuvelstraat zelf. Er kan bekeken worden of een incidentele invulling georiënteerd op de Heuvelstraat mogelijk is.

Beslispunt:

- 1) De Heuvelstraat meenemen in de stedenbouwkundige visie of er incidentele woningbouw ingepast kan worden.

Duurzaamheid

De woonwijk zal uiteraard moeten voldoen aan het actuele duurzaamheidsbeleid voor ontwikkeling van woongebieden en woningbouw. De ambitie van Waalre op het punt duurzaamheid bij woningbouw is vastgelegd in de Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2022. Het beleid richt zich op innovatieve energiezuinige concepten als uitgangspunt. Om de effecten van deze duurzame ingrepen in de gebouwde omgeving zichtbaar te maken wordt de GPR-methode gehanteerd. Kort gezegd wordt in de GPR op vijf aspecten getoetst: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Thema's energie en milieu staan centraal in het duurzaamheidsbeleid en hiervoor wordt een hoge score geëist. De normen geven een duurzaam kader, dat verder gaat dan het Bouwbesluit.

De ambitie ten aanzien van een duurzame ontwikkeling van de locatie wordt gegeven door de recent door uw raad vastgesteld beleid: Programma water, riolering en klimaat Waalre 2023-2027, de hemelwaterverordening en het groenbeleidsplan.

Met als uitgangspunten:

- De waterbergingsseis van 60mm volledig bovengronds gerealiseerd dient te worden. Zoals dit ook in fase 1 heeft plaatsgevonden.
- Om te voorkomen dat hitte een probleem wordt in de toekomst, zorgen we bij nieuwbouw en herinrichting dat er minimaal 40% schaduw komt op verblijfsplekken en belangrijke loop- en fietsroutes.
- Daarnaast richten we onze openbare ruimte zo in, dat de afstand tot groene koele plekken vanaf elke plek maximaal 300 meter is. Waarbij de groene koele plek minimaal 200 m² beslaat.
- Het al bestaande groen in en rondom de wijk biedt veel mogelijkheden om hemelwater op locatie te laten infiltreren

Beslispunt:

- 1a) In het kader van de versnelling én betaalbaarheid wordt voorgesteld om, naast het algemeen geldend beleid, geen extra eisen specifiek voor deze locatie op te stellen.
- 1b) Met name voor de extra toegevoegde gebieden in het kader van duurzaamheid ook expliciet flexibele inzet van die gronden te benoemen bij de scenario's.

Kwalitatief woningbouwprogramma

In algemene zin is de doelstelling ten aanzien van prijscategorieën voor de woningen: minimaal 30% goedkoop, minimaal 40% middelduur en de overige woningen in het dure segment. Het in 2020 door de raad vastgestelde kwalitatief woningbouwprogramma geeft een verbijzondering van voorgaande vuistregel.

De situatie op de woningmarkt is veranderd en er is meer behoefte aan betaalbare en/of sociale woningen. In het Raadsprogramma is al opgenomen dat uitgegaan moet worden van minimaal 30% sociale woningbouw.

Ook landelijk is er meer aandacht voor woningbouw in het betaalbare segment. In het Nationaal Woningbouwprogramma is het streven opgenomen om 2/3 in het betaalbare segment te realiseren en daarin 30% sociale huur. De provinciale en regionale woondeal wordt nu uitgewerkt. In de Uitgangspuntennotitie regionale woondeal Zuidoost-Brabant zijn de volgende percentages opgenomen: 30 % sociale huur – 16 % middeldure huur (tot €1.000) - 20 % betaalbare koop (tot €355.000), in totaal dus 66% (= 2/3).

In de Woonnotitie zijn ook streefcijfers in de woningbouw opgenomen. Op basis van voorgaande stellen we het volgende bouwprogramma voor fase 3:

- 20% Goedkope huur (tot €633)
- 10% Betaalbare huur (tot €763)
- 16% Middeldure huur (tot €1.000)
- 10% Goedkope Koop of middelduur – laag (tot €265.000)
- 10% Betaalbare Koop (Middelduur) (€265.000 tot €355.000)
- 20% Middeldure koop - hoog (€355.000 tot €450.000)
- 14% Dure Koop / vrije sector (vanaf €450.000)

De definities van prijsgrenzen zijn gekoppeld aan de Regionale Begrippenlijst Wonen en worden dus jaarlijks aangepast.

Om het programma, in met name het betaalbare segment, te kunnen realiseren is een uitgebreider programma nodig dan in de Gebiedsvisie voorzien. In de Gebiedsvisie is enkel uitgegaan van grondgebonden woningen in een zeer lage dichtheid (slechts 10-15 woningen per hectare). In de huidige woningmarkt is dit niet reëel en zouden er alleen dure woningen worden gerealiseerd. Er zijn zeker mogelijkheden om, binnen een dorpsse uitstraling, tot hogere dichtheden te komen en dus meer woningen in de betaalbare sector te realiseren. Daarbij moet ook de mogelijkheden voor (beperkte aantallen) gestapelde bouw worden onderzocht. In het programma zal ook ruimte moeten worden gemaakt voor een project dat collectief door inwoners kan worden ontwikkeld (CPO-project).

Beslispunt:

- 1) Instemmen met het voorgestelde gedifferentieerde woonprogramma in afwijking op de Gebiedsvisie.

Stedenbouw en architectuur

De Stedenbouwkundige Visie zal uiteraard invulling moeten geven aan de in het SGE overeengekomen Brainport Principes. Deze principes vormen mede de start van het ontwerp proces. De stedenbouwkundige en architectonische uitstraling worden met de volgende uitgangspunten verder uitgewerkt.

Stedenbouw:

- de invulling heeft een dorps karakter en bestaat uit grotendeels grondgebonden woningen met een (eventuele) toevoeging van gestapelde woningbouw in verschillende kleine bouwveloppen. Zodoende is er nog steeds een exclusief woonmilieu;
- veel aandacht voor groen;
- zo veel mogelijk behoud van de zandpaden;
- maat, schaal en dichtheid loopt af richting het Dommeldal en gaat geleidelijk over in het groen;
- parkeren bij gestapelde bouw in principe ondergronds, bij grondgebonden woningen zo veel mogelijk op eigen terrein en bezoekers parkeren kan op maaiveld worden opgelost. Er wordt een parkeernorm gehanteerd van gemiddeld 1,5 plaats per woning;
- de beeldkwaliteit kan door de solitaire ligging van deze fase anders zijn dan de voorgaande fases. Het kan een op zichzelf staande wijk zijn met een meer nauwe beeldrelatie met het dorp. Het moet wel voldoen aan een dorps en verzorgd karakter. Dit wordt (eventueel later) uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan met als uitgangspunt diversiteit;
- grote aandacht voor het groene karakter van de locatie en behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden.
- Vanuit het haalbaarheidsonderzoek voor de vestiging van een nieuw basisschool komt Waalre Noord fase 3 als mogelijke locatie naar voren. Indien de keuze hiervoor wordt gemaakt zal dit als uitgangspunt moeten worden meegenomen in de verdere planontwikkeling.

Architectuur:

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn dorps en verzorgd en voldoen aan de huidige eisen van nieuwbouw;
- Er wordt verwacht dat meerdere architecten de woningen vorm zullen geven. Kwaliteitsbewaking zal geschieden door een Kwaliteitsteam, vergelijkbaar met fases 1 en 2;

Beslispunt:

- 1) De voorgestelde uitgangspunten meenemen in de uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

3. Stedenbouwkundige visie

Om een tot een stedenbouwkundige visie te komen zijn er twee opties. 1) samen met de beoogde ontwikkelaarscombinatie wordt verder gegaan op hun plannen, hiervoor moeten dan wel de gemeentelijke kaders en randvoorwaarden helder zijn. De gemeente zal dan een meer faciliterende rol hebben. 2) de gemeente zal samen met een landschapsarchitect/stedenbouwkundig bureau de locatie verder onderzoeken en de visie in kaart brengen. De voorgaande uitgangspunten dienen dan in de stedenbouwkundige visie een uitwerking te krijgen. Dit is dan een uitgangspunt voor de ontwikkelende partijen in de toekomst. De gemeente neemt dan meer de regierol op zich en kan tijdens het opstellen van de stedenbouwkundige visie nog bijsturen en nader invullen.

Punt 1 heeft als nadeel dat de kaders en randvoorwaarden helemaal helder moeten zijn om een ontwikkelende partij dit over te laten nemen. Als deze kaders en randvoorwaarden helder zijn dan kan de gemeente dit vertalen in een stedenbouwkundige visie. Ook als de gemeente geen stedenbouwkundige visie opstelt moeten deze kaders en randvoorwaarden uitgewerkt worden. Wanneer de gemeente zelf de stedenbouwkundige visie op zich neemt kunnen de kaders en randvoorwaarden al verwerkt worden. Dit heeft als grote voordeel dat de uitgangspunten voor het verder ontwikkelen van de locatie duidelijk is voor de ontwikkelende partij of partijen.

Beslispunt:

- 1) De gemeente neemt zelf de regie in het uitwerken van de stedenbouwkundige visie.

4. RealisatieGrondeigendom

De gronden in Waalre-noord fase 3 zijn verdeeld over veel (15) eigenaren. Dit zijn veelal huispercelen aan de Heuvelstraat en OLV Dijk. Wel vaak met een zeer diepe achtertuin, waardoor deze een rol (kunnen) spelen in de ontwikkeling. De totale omvang van deze percelen is 8,1 ha.

Er zijn 2 grondeigenaren met een grotere positie, verdeeld over meerdere kadastrale percelen inclusief een agrarisch bedrijf. De gemeente heeft hier slechts een kleine positie, mogelijk gemaakt door enkele strategische aankopen in voorbije jaren.

Om tot woningbouw te komen op de gronden van het agrarisch bedrijf zal het noodzakelijk zijn om het gehele bedrijf met alle gronden aan te kopen. Hierdoor zou er aansluitend aan de Gebiedsvisie nogmaals 2,7 ha voor woningbouw extra kunnen worden ontwikkeld in het westelijk deel en nogmaals naar schatting 3 ha. gekoppeld aan de 'huiskavel' van het agrarisch bedrijf (ten noorden van het bedrijventerrein).

Ontwikkelcombinatie

Het is bekend dat een ontwikkelcombinatie reeds vergaande overeenstemming heeft met beide eigenaren, zoals hiervoor omschreven. Hierdoor zou die partij een zeer groot deel van de gronden voor woningbouw in bezit krijgen. Voor de realisatie zal er met hen afspraken moeten worden gemaakt. Daarbij zijn de gemeentelijke gronden ook betrokken.

Planning

Er zijn al veel kaders en randvoorwaarden helder om aan de slag te gaan met het uitwerken van een visie. Wanneer dit begin 2023 opgepakt wordt is het doel om voor de zomer 2023 een stedenbouwkundige visie af te ronden.

Beslispunt:

- 1) Op basis van de kaders een Stedenbouwkundige visie (laten) opstellen en deze medio 2023 aan de raad ter vaststelling voorleggen.

5. Voorbereidingskrediet

Voor het maken van diverse producten moeten externen worden ingeschakeld (zoals stedenbouwkundige visie en plan, ruimtelijke onderzoeken, bestemmingsplan, grondverwerper). Hiervoor is de komende paar jaar een voorbereidingskrediet noodzakelijk. De kosten voor deze eerste fase in de planvorming bedragen circa €450.000. Het voorbereidingskrediet zal worden gedekt vanuit de toekomstige grondopbrengsten. Het gevraagde krediet zal ten laste van de grondexploitatie voor het meest westelijke deelgebied (fase 3) van Waalre Noord worden gebracht.

Beslispunten:

- 1) In te stemmen met het voornemen de gronden binnen plangebied Waalre Noord fase 3 te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen 1 tot 2 jaar een grondexploitatie te openen of een anterieure overeenkomst te sluiten;
- 2) In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van €450.000 voor de toekomstige grondexploitatie Waalre Noord Fase 3 en de bijbehorende begrotingswijziging op te nemen in de eerstvolgende turap van 2023.