

Raadsvoorstel

Waalre, 18 februari 2020

Vergaderdatum	: 17 maart 2020
Voorstelnummer	: 2020-13
Zaaknummer	: 34893
Portefeuillehouder	: Wethouder A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: Aico Visschers
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het stedenbouwkundig plan Heijde Park (Heistraat Zuid fase 2).
Grondslag raadsbesluit	:-

Voorgesteld besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het plan Heijde Park vast te stellen;
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit;
3. Opdracht te geven tot het opstellen van een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan.

Onderwerp

Vaststelling stedenbouwkundig plan Heijde Park (Heistraat Zuid fase 2)

Voorstel

1. Het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling van het plan Heijde Park vast te stellen;
2. In te stemmen met de uitgangspunten voor beeldkwaliteit;
3. Opdracht te geven tot het opstellen van een beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan.

Inleiding

De laatste fase van de ontwikkeling van Waalre Noord aan de Heistraat is het plan Heijde Park. Deze ontwikkeling sluit in oostelijke richting aan bij de deelfase De Boslaantjes. In de vergadering van 16 april 2019 heeft uw gemeenteraad gekozen voor het ontwikkelmodel 'Ovalen in Heideparkbos' en heeft uw raad het college opdracht gegeven om een stedenbouwkundig plan op te laten stellen. Die opdracht is gegund aan Buro Lubbers, het adviesbureau dat ook de modellenstudie heeft verricht.

In het verleden is de afspraak gemaakt om uw gemeenteraad te betrekken bij de verschillende stappen in de planvorming. Vandaar dat het stedenbouwkundige plan ter vaststelling wordt aangeboden. Daarbij worden ter kennisname ook uitgangspunten voor beeldkwaliteit voorgelegd. Hierna moet een Beeldkwaliteitsplan en Bestemmingsplan worden opgesteld en in procedure worden gebracht.

Beoogd resultaat

De ontwikkeling en realisatie van de vervolgfase van Waalre Noord en hiermee uitvoering geven aan de regionale woningbouwafspraken en de Gebiedsvisie Waalre Noord.

Argumenten

1.1 Ovalen in Heideparkbos vormt de basis voor het op te stellen stedenbouwkundig plan

Uw gemeenteraad heeft besloten tot uitwerking van de variant 'Ovalen in Heideparkbos'. Om te komen tot concrete verkavelingen en het bestemmingsplan te kunnen opstellen is een stedenbouwkundig plan nodig. Voorliggend stedenbouwkundig plan is een concrete uitwerking van het gekozen scenario en voldoet aan de uitgangspunten..

1.2 Evenwichtige verdeling van het bouwprogramma over alle velden

We streven naar een spreiding van het woningbouwprogramma over alle ovalen/velden. Het is niet wenselijk om woningtypen per veld te clusteren. De kracht van het plan zit in de ruimtelijke structuur als drager van het plan. Binnen deze structuur kunnen (sociale) rijwoningen prima worden gecombineerd met vrijstaande woningen of twee-onder-een-kap woningen. Zo ontstaan een uniforme kwaliteit in het hele plangebied en is er sprake van een inclusieve samenleving.

1.3 In het plan kan ruimte voor bijzondere voorzieningen worden gereserveerd

De doelgroep die wordt aangesproken in de regionale woningbouwontwikkeling Heijde Park is de functionele familiemens. Dat is een doelgroep woont graag in de nabijheid van de natuur. Het is een diverse doelgroep die wooninitiatieven en diversiteit in prijsklassen

accepteert en behoefte heeft aan speelruimte voor kinderen en ontmoetingsplekken in de wijk. Dat kunnen bijzondere voorzieningen zijn als ontmoetingsruimten, maar ook kinderopvang, wijktuin of een wijkconciërge. Hiervoor is ruimte en dit kan worden meegenomen in de ontwikkeling.

1.4 Extra aandacht voor de randen van de ontwikkeling

Voor de uitstraling van het plan naar het omliggende gebied is het van belang om extra aandacht te besteden aan de randen van de ontwikkeling. Het is bijvoorbeeld wenselijk om een kwalitatief goede uitstraling naar de Heistraat te hebben. Achterkant situaties zijn niet gewenst. Vandaar dat een aantal woningen op de Heistraat is georiënteerd en ontsloten. Verder is de aansluiting met het plan De Boslaantjes aan de westzijde van belang. De niet te bebouwen strook tussen de plannen moet een soepele overgang vormen met enkele wandelpaden.

Aan de zuidkant van de ontwikkeling gaan alleen wandel- en fietspaden het gebied uit. Ontsluiting van het plangebied voor autoverkeer vindt plaats via de Heistraat. Tot slot verdient de afronding van het plan aan de oostzijde extra aandacht in verband met de ligging van de accommodatie van de scouting. Op basis van objectieve afstandsrichtlijnen is er ruim voldoende afstand tussen de scouting en de eerste nieuwe woningen in Heijde Park. Ter aanvulling daarop wordt het terrein zodanig ingericht, onder andere met afscherpende walletjes, dat de kans op overlast vanuit de scouting op de nieuw te bouwen woningen zoveel als mogelijk wordt beperkt.

1.5 Percelen aan de Dirck van Hornelaan toegevoegd aan ontwikkelgebied

Tussen de keuze voor het ontwikkelmodel en het presenteren van het stedenbouwkundig plan hebben zich eigenaren gemeld van de percelen ten zuiden van de ontwikkeling. Het betreffen percelen die georiënteerd zijn op de Dirck van Hornelaan. Zij willen ontwikkelmogelijkheden op hun terrein meenemen in de totaalontwikkeling van Heijde Park. Dit biedt de mogelijkheid om een logische afronding van het plangebied te realiseren. Betreffende percelen zijn daarom toegevoegd aan het stedenbouwkundig plan. Op het moment dat woningen kunnen worden gerealiseerd, zijn er afspraken met de eigenaren gemaakt over exploitatie- en fondsbijdragen zoals gebruikelijk is bij alle particuliere woningbouwprojecten.

1.6 Voor ieder kavel is een oriëntatie en een ontsluiting vastgelegd

Om te zorgen dat de gewenste uitstraling op en vanuit de ontwikkelvelden wordt gerealiseerd is in het stedenbouwkundig plan vastgelegd naar welke zijde de woningen dienen te worden georiënteerd. Daarnaast is vastgelegd op welke plek de percelen worden ontsloten. Beide aspecten zullen als een opdracht aan de architecten worden meegegeven.

1.7 Waterberging vindt zoveel al mogelijk plaats in het ontwikkelgebied

Het plan Heijde Park wordt klimaatadaptief gerealiseerd. Dat betekent onder meer dat hemelwater ter plaatse geborgen wordt en in het gebied infiltreert. Daarvoor worden greppels aangelegd die de wegenstructuur volgen. Die greppels komen op enkele plaatsen uit op wadi's. Om te kunnen anticiperen op noodsituaties met extreem veel regenval, zal er een overstort naar waterplas De Meeris worden aangelegd.

1.8 Er wordt afgeweken van de gebruikelijke parkeernorm

Het is in Waalre gebruikelijk om een norm van minimaal 1,5 parkeerplaats per woning te hanteren bij nieuwbouwplannen. Het plan Heijde Park biedt kansen voor duurzame mobiliteit. Daarom is voor het plan gerekend met een afwijkende norm van 1,3 voor

(sociale) rijwoningen en 2,3 voor tweekappers en vrijstaande woningen. De parkeervoorzieningen worden gerealiseerd op de privé kavels, de opritten naar de woningen en in parkeercoffers bij de rijwoningen. Uniek in het plan is dat er in die parkeercoffers ruimte is opgenomen voor 6 elektrische deelauto's. Dat past bij de doelgroep die met het plan Heijde Park wordt aangesproken: de functionele familiemensen. Wij willen hiermee het gebruik van de fiets stimuleren en het autobezit beperken. De doelgroep functionele familiemensen zal een eigen eerste auto hebben, maar zal niet altijd een tweede auto in eigen bezit hebben. Dat maakt het mogelijk om op centrale plekken in het gebied deelauto's te plaatsen die door meerdere bewoners gebruikt kunnen worden. Mocht in de praktijk blijken dat er toch nog onvoldoende parkeerplekken aanwezig zijn, bestaat de mogelijkheid om in bepaalde overhoeken nog extra parkeervoorzieningen te realiseren.

2.1 Naast het stedenbouwkundig plan zijn uitgangspunten voor beeldkwaliteit opgesteld

In het stedenbouwkundig plan zijn uitgangspunten voor beeldkwaliteit geformuleerd. Deze gaan vergezeld van referentiebeelden die een idee geven van de sfeer die we nastreven in het plan Heijde Park. Uitgangspunt is dat het landschap en de openbare ruimte de basis vormen voor de exclusiviteit die het plan moet krijgen. Een aantal specifieke uitgangspunten die ontwerpers moeten inspireren zijn de volgende:

- Huisboom op elk kavel en hagen tussen kavels onderling.
- Glooiende vormen, zowel in patroon als reliëf.
- Hoogwaardige en duurzame verhardingen en meubilair.
- Opritten en woningoriëntatie vastleggen, voor voldoende grip op groene kwaliteiten.
- Spreiding van variatie over de hele ontwikkeling, niet per individueel veld. Dat geldt voor de woningtypen, maar ook voor de ontwerpen.
- Daarom kiezen we voor minimaal 3 tot 4 ambitieuze en kwalitatief sterke architecten voor de hele ontwikkeling.
- En daarnaast een menging van architecten (en handschriften) per veld, 2 á 3 architecten in wisselende samenstelling per veld.
- We streven naar hedendaagse architectuur, niet historiserend.
- Baksteen, hout en glas als basismaterialen. Aardse, gedekte tinten, die opgaan in het bos.
- Duurzaamheid moet afleesbaar zijn in de architectuur: gebruik van hernieuwbare materialen, inspelen op schaduw en zon.
- Accenten wenselijk op prominente plekken, bijvoorbeeld bij entree en op plekken waar zichtlijnen worden opgevangen.

3.1 Na vaststelling van het stedenbouwkundig plan kunnen beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan worden opgesteld

Vaststelling van het stedenbouwkundig plan is een belangrijke mijlpaal in de ontwikkeling van Heijde Park. De keuze voor het model 'ovalen in heideparkbos' is daarmee verder uitgewerkt. De volgende stappen richting realisatie zijn het opstellen van een beeldkwaliteitplan (BKP) en een bestemmingsplan. Het BKP wordt samen met het bestemmingsplan door uw gemeenteraad vastgesteld. Wij verzoeken u derhalve om opdracht aan het college te geven om een BKP en een bestemmingsplan op te laten stellen.

3.2 In de komende periode worden ook afspraken gemaakt met grondeigenaren en ontwikkelende partijen

De gemeente Waalre is eigenaar van een groot gedeelte van het ontwikkelgebied. Een gedeelte is in particulier eigendom. Daarnaast ligt er een bouwclaim van een ontwikkelaar/bouwer op een gedeelte van het gebied. In de komende periode worden gesprekken gevoerd met de verschillende partijen. Daarbij staat voorop dat de gemeente een grote mate van regie wil voeren om de gewenste kwaliteit in het gebied te borgen.

Kanttekeningen

Geen

Kosten en dekking

Voor de kosten van de planontwikkeling van Heijde Park (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 het stedenbouwkundig plan is vastgesteld, wordt de grondexploitatie voor het gehele gebied Heijde Park herzien en in uitvoering genomen. Het plan moet minimaal kostendekkend zijn.

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.

Het stedenbouwkundig plan geeft veel mogelijkheden om een duurzame ontwikkeling te realiseren. Enkele voorbeelden.

Het uitgangspunt is om Heijde Park klimaatrobuust in te richten. Vertrekpunt is dat al het hemelwater ter plaatse wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Voor extreme situaties wordt een overstort naar waterplas De Meeris gerealiseerd.

Daarnaast komt er veel groen in de wijk, waarmee er kansen liggen om de biodiversiteit te bevorderen.

Tot slot is het uitgangspunt om de parkeernormen te verlagen zodat er actief invulling gegeven wordt aan het principe van deelauto's die elektrisch zullen zijn. Daar moeten, naast de laadvoorzieningen die op particuliere gronden worden gerealiseerd, laadpalen in de openbare ruimte voor worden gerealiseerd.

Burgerparticipatie

De Gebiedsvisie Waalre Noord is in samenspraak en met inbreng van inwoners en maatschappelijke organisaties ontwikkeld. In het te ontwikkelen gebied Heijde Park zijn geen bewoners of andere direct belanghebbenden, naast de grondeigenaren en scouting. Met de eigenaren en scouting vindt overleg plaats. Het stedenbouwkundig plan zal met hen worden besproken. Voorstel is om het stedenbouwkundig plan na vaststelling openbaar te maken.

Inclusieve samenleving

De exclusiviteit in het plan Heijde Park wordt gevormd door het landschap als drager van het plan. Binnen de ontwikkelvelden is in beginsel ruimte voor alle doelgroepen van de samenleving. Er kunnen (huur)woningen komen in het sociale segment, tweekappers en vrijstaande woningen. Ook is er ruimte voor bijzondere woonvormen zoals begeleid wonen.

Vervolgprocedure en planning

Om tot realisatie van het plan Heijde Park te komen, dient een aantal stappen te worden gezet:

- Opstellen Beeldkwaliteitsplan
- Onderhandelingen met eigenaren gedeelte van het ontwikkelgebied
- Onderhandelingen met ontwikkelaar vanwege bouwclaim op westelijk deel plangebied
- Planologische procedure
- Verkoop kavels
- Ontwerptraject woningen
- Realisatie woningen
- Inrichting openbare ruimte

Afhankelijk van de onderhandelingen met de diverse partijen is de verwachting dat het voorontwerp bestemmingsplan in het derde kwartaal van 2020 ter inzage zal worden gelegd.

Communicatie

Nadat uw gemeenteraad het stedenbouwkundig plan heeft vastgesteld wordt dat op de gemeentelijke website geplaatst. In de komende nieuwsbrief Waalre Noord komen het plan en de uitgangspunten voor beeldkwaliteit nadrukkelijk aan de orde. Over het plan wordt verder gecommuniceerd met de grondeigenaren, ontwikkelende partijen en de scouting.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Stedenbouwkundig plan Heijde Park

Bijlagen ter informatie

geen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer