

Raadsvoorstel

Waalre, 20 december 2022

Vergaderdatum	: 24 januari 2023
Voorstelnummer	: 2023-06
Zaaknummer	: 458655
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Sebastiaan Brons en Frank van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van de kaders voor ontwikkeling van Waalre-noord fase 3
Grondslag raadsbesluit	: Raad stelt kaders kader waarbinnen de stedenbouwkundige visie wordt uitgewerkt. Vanuit het budgetrecht dient de raad in te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor ontwikkeling van Waalre-Noord fase 3, zoals opgenomen in bijgaande notitie 'Ontwikkelingskaders Waalre-Noord Fase 3'.
2. Het college te verzoeken om op basis van de uitgangspunten een Stedenbouwkundige Visie op te stellen en deze voor de zomer aan de raad voor te leggen.
3. In te stemmen met het voornemen de gronden binnen plangebied Waalre Noord fase 3 te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen 5 jaar een grondexploitatie te openen en hiervoor een voorbereidingskrediet van €450.000 beschikbaar te stellen ten laste van de toekomstige grondexploitatie Waalre Noord Fase 3 en de bijbehorende begrotingswijziging op te nemen in de eerstvolgende turap van 2023.

Onderwerp

Kaders voor ontwikkeling fase 3 Waalre Noord

Voorstel

1. In te stemmen met de uitgangspunten voor ontwikkeling van Waalre-Noord fase 3, zoals opgenomen in bijgaande notitie 'Ontwikkelingskaders Waalre-Noord Fase 3'.
2. Het college te verzoeken om op basis van de uitgangspunten een Stedenbouwkundige Visie op te stellen en deze voor de zomer aan de raad voor te leggen.
3. In te stemmen met het voornemen de gronden binnen plangebied Waalre Noord fase 3 te ontwikkelen tot woningbouw en daarvoor binnen 5 jaar een grondexploitatie te openen en hiervoor een voorbereidingskrediet van €450.000 beschikbaar te stellen ten laste van de toekomstige grondexploitatie Waalre Noord Fase 3 en de bijbehorende begrotingswijziging op te nemen in de eerstvolgende turap van 2023.

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. 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.

In dit voorstel wordt het ontwikkelkader gegeven voor fase 3, die op sommige punten afwijkt van de Gebiedsvisie. Dit deelgebied bevindt zich in de overgangszone richting het Dommeldal ten westen van de Onze Lieve Vrouwedijk. Voor afwegingen verwijzen wij u naar de notitie: 'Ontwikkelingskaders Waalre-Noord Fase 3'.

Beoogd resultaat

Een snelle realisatie van een nieuwe woonwijk, die voldoet aan de woningbehoefte en kwalitatief aansluit bij het dorp Waalre.

Argumenten

1.1 Met de nieuwe kaders kan worden voldaan aan de actuele woningbehoefte en geven we een mogelijkheid om meer en sneller woningen te bouwen.

De Gebiedsvisie Waalre-noord voorzag 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. De grote

vraag naar meer betaalbare woningen kan mogelijk alleen ingevuld worden als uitgegaan kan worden van een ruimer programma.

2.1 Uitgangspunten geven richting aan de Stedenbouwkundige Visie

Met heldere uitgangspunten kan een Stedenbouwkundige visie worden gemaakt, waarbij goed wordt aangesloten bij een gewenste ontwikkeling. Zo is de differentiatie van het bouwprogramma een belangrijk gegeven om de visie vorm te geven.

3.1 Krediet is nodig voor het verrichten van werkzaamheden.

Er is nog geen budget om werkzaamheden te (laten) verrichten voor deze ontwikkeling. De volgende stap is de inhuur van een Stedenbouwkundig bureau, voor de kosten hiervan is een krediet noodzakelijk. In het traject zullen ook diverse onderzoeken moeten worden verricht, die ten laste van dit budget zullen komen.

Kanttekeningen

1.1. Of alle kaders verwerkt kunnen worden in een haalbare visie moet nog blijken

Uit de analyse en opzet van de Visie zal blijken of alle uitgangspunten haalbaar zijn. Vooralsnog gaan we daar wel vanuit. Indien nadere keuzes moeten worden gemaakt zullen deze beargumenteerd aan uw raad worden voorgelegd.

2.1 Mogelijk is meer tijd nodig voor het opstellen van een visie

Er is nog geen stedenbouwkundig bureau geselecteerd voor de werkzaamheden. Op dit moment is de vraag groot en is er bij veel bureaus een beperkte capaciteit. We willen geen concessies doen aan kwaliteit. De planning is haalbaar, mits een geschikt bureau wordt gevonden

Kosten en dekking

De voorbereidingskosten zijn een globale inschatting van kosten die nodig zijn om een visie te maken en onderzoeken te verrichten. Niet alle kosten zullen in het komende traject worden gemaakt. Voor de voortgang en snelheid is het wel gewenst om het project door te laten lopen.

Duurzaamheid

In alle stappen meegenomen en wordt voldaan aan het actuele duurzaamheidsbeleid van de gemeente Waalre.

Burgerparticipatie

De Gebiedsvisie is tot stand gekomen met een grote inbreng van inwoners. Aan de voorkant werd opgehaald en ingebracht waar rekening mee gehouden moest worden. De uitkomsten van dit Participatietraject zijn dan ook gebruikt voor het formuleren van de kaders. Participatie wordt fasegewijs ingezet. In de eerstkomende fase informeren we inwoners over de gebiedsvisie. In de fase erna komt er een omgevingsdialoog voor inwoners, we presenteren dan de uitwerking bij het bestemmingsplan. Met direct betrokkenen, eigenaren en bewoners, vindt directe consultatie plaats en is er ruimte om binnen de aangegeven kaders mee te denken.

Inclusieve samenleving

Uitgangspunt is een diverse wijk met een grote schakering aan woningtypen en doelgroepen. Iedereen moet de mogelijkheid krijgen in de wijk te kunnen wonen. Mogelijk komt er een basisschool en uiteraard zal spelen ook een rol vervullen.

Communicatie

Op dit moment vindt er geen actieve communicatie plaats

Kernboodschap

De raad wordt voorgesteld om kaders vast te stellen om een stedenbouwkundig Visie op te kunnen stellen. Hiervoor wordt een krediet gevraagd, waarbij de planning is om medio 2023 een Stedenbouwkundige visie gereed te hebben.

Vervolprocedure en planning

Met de kaders zal een stedenbouwkundig bureau worden gezocht om een visie op stellen. Naar verwachting kan dit binnen enkele maanden vorm krijgen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Ontwikkelingskaders Waalre-Noord Fase 3

Bijlagen ter informatie

Gebiedsvisie Waalre-Noord, juni 2007

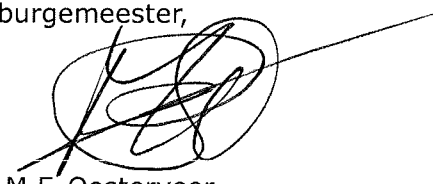
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer