

Aan de leden van de gemeenteraad

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar

RO/ Frank van Noort

Onderwerp

Ons kenmerk

Datum

Resultaat Bestuursopdracht
Negen Majeure Locaties

VERZONDEN - 4 JUNI 2018

Geachte raadsleden,

In uw vergadering van 16 december 2017 hebt u, als onderdeel van de Samenwerkingsagenda 2018-2025, separaat het Afsprakenkader Wonen 2017 Stedelijk Gebied Eindhoven vastgesteld. In dit Afsprakenkader maken de gemeenten niet alleen afspraken over het bouwen van voldoende woningen, maar ook over de kwaliteit daarvan. Bovendien zorgen we er voor dat bouwlocaties elkaar versterken in plaats van concurreren, vanuit de overtuiging dat daarmee zowel de gezamenlijke als lokale belangen zijn gediend.

Verder is in dit Afsprakenkader aangegeven dat over 9 majeure locaties afzonderlijke afspraken worden gemaakt. Het betreft Aarle, Brandevoort, Blixembosch, Ekenrooi Zuid, Nuenen West, Meerhoven Bosrijk en Meerrijk, Tongelrese Akkers, Waalre Noord en Zilverackers. Hiervoor is een afzonderlijke bestuursopdracht geformuleerd. Deze opdracht is uitgevoerd door het coördinatieteam, bestaande uit een trekker en ambtenaren met de disciplines Planologie/Stedenbouwkunde, Planeconomie, Wonen en een ambtenaar van de provincie.

Inmiddels is deze bestuursopdracht afgerond in de notitie "Resultaat Bestuursopdracht Negen Majeure Locaties". Deze is op 18 april j.l. door het Portefeuillehoudersoverleg Wonen Stedelijk Gebied vastgesteld. Bijgaand bieden wij u deze notitie aan.

Nadere positionering en profilering in de regio, de daarop afgestemde programmering en de fasering in tijd hebben in deze exercitie een belangrijke nadruk gekregen. Het coördinatieteam heeft per majeure locatie aanbevelingen en suggesties aan de projectleiders van de locaties meegegeven. De bestuurders hebben in het portefeuillehoudersoverleg van 21 december 2017 deze aanbevelingen en suggesties overgenomen.

Een van de onderdelen van de beoordeling door het coördinatieteam wordt gevormd door de programmering. Er wordt nog volop gewerkt aan de uitwerking hiervan in de vorm van een regionale visie op wonen en woningmarktonderzoeken. Het merendeel van de majeure projecten kan niet wachten op de uitwerking van dit onderdeel. Er is immers behoefte aan de woningen in deze plannen en anderzijds moeten bestemmingsplannen geactualiseerd, gewijzigd of opgesteld worden.

In de portefeuillehoudersoverleggen van 26 oktober en 21 december 2017 is besloten het onderdeel programmeren, voor nu uit de Bestuursopdracht te halen en ten aanzien van de locaties planologische voorwaarden in de nieuwe bestemmingsplannen mee te geven. Deze planologische voorwaarden betreffen met name de fasering en flexibiliteit van de plannen. Mocht in de toekomst blijken dat een latere fase niet gerealiseerd kan worden (bijvoorbeeld omdat er geen behoefte is), dan moet er altijd sprake zijn van een goede afronding. In principe wordt uitgegaan van een directe bouwcapaciteit voor ca 5 jaar (2018-2022). Voor deze delen van het bestemmingsplan wordt een directe bouwtitel meegegeven. Voor de bouwcapaciteit daarna wordt een uitwerkingsplicht opgenomen. Wanneer het bouwtempo hoger is dan gedacht, kan natuurlijk eerder de uitwerkingsplicht ingezet worden. De behoefte dient nog wel via de Ladder van duurzame verstedelijking te worden aangetoond.

De majeure locaties zijn vooral op onderstaande onderdelen beoordeeld:

- De doelgroepen, voor wie wordt het plan gebouwd?
- Past het gekozen woonmilieu bij deze doelgroep?
- De wijze waarop met de Brainport principes rekening is gehouden.
- De faseerbaarheid van de ontwikkeling, kan de wijk zelfstandig functioneren wanneer tussentijds de vraag naar woningen (al dan niet tijdelijk) uitvalt?
- Flexibiliteit van de plannen om in te kunnen spelen op gewijzigde marktomstandigheden en of doelgroepen.
- Wat is het onderscheidene voor de regio? Is de plek herkenbaar in de regio? Weet je waar je bent?
- Goede verbindingen met de regio (denk aan HOV, fietssnelwegen etc.).
- Consequent uitwerken van het (stedenbouwkundig) concept, bijvoorbeeld in overeenkomsten of in beeldkwaliteitsplannen.
- Kunnen zekerheden geboden worden dat de kwalitatieve adviezen geborgd worden?

Per locatie zijn bovenstaande onderwerpen in meer of mindere mate aan de orde en of van belang en zijn aanbevelingen en suggesties meegegeven.

Aanbevelingen van het Coördinatieteam

Waalre-noord en Ekenrooi-zuid zijn beiden een majeure project, die beoordeeld zijn door het coördinatieteam. Kort samengevat zijn de aanbevelingen, suggesties en planologische voorwaarden die voor dit project zijn opgenomen als volgt:

- Breng in beeld voor wie fase 2 (Heistraat zuid) gebouwd wordt, wie de doelgroep is en ontwikkel daar het gewenste (exclusieve) woonmilieu bij. Maak daarbij gebruik van de Brainport Principles.
- Maak onderscheid tussen het woonmilieu van fase 2 (Heistraat zuid) en dat van Ekenrooi en/of Waalre Noord fase 3.
- Garandeer goede duurzame verbindingen (fiets/ov/deelauto's) naar werklocaties en voorzieningen.
- Ga uit van hoge(re) duurzaamheidsambities dan wettelijk is verplicht. En leg deze ambities vast in de overeenkomst met ontwikkelaar(s).
- Neem in het Beeldkwaliteitsplan de Brainport Principles op en houd hieraan vast in de onderhandelingen met derden.
- Bepaal aan de hand van de nog op te stellen Visie op wonen welke locatie Fase 3 in Waalre Noord of Ekenrooi Zuid het beste als eerste tot ontwikkeling gebracht kan worden en de andere locatie dan na 2025.

In Waalre noord wordt per fase een bestemmingsplan opgesteld. Hierin worden rechtstreekse bouwtitels opgenomen. Wanneer te zijner tijd of Ekenrooi-Zuid of fase 3 in Waalre-Noord aan bod is kan hiervoor een bestemmingsplan met een rechtstreekse bouwtitel opgesteld worden (beide locaties hebben een capaciteit van ca 200 woningen). Op 6 maart jl. heeft uw raad ingestemd met het plan van aanpak van Heistraat zuid fase 2, waarmee invulling wordt gegeven aan de eerste aanbeveling.

Procesafspraken

In het rapport is nog een aantal procesafspraken benoemd:

1. De projectteams gaan aan de slag met de aanbevelingen. Voordat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd wordt de wijze waarop de aanbevelingen opgevolgd zijn door het gemeentelijk projectteam aan het coördinatieteam voorgelegd. Het coördinatieteam toetst of dit op een juiste wijze is gebeurd. Zij adviseert het portefeuillehoudersoverleg hierover.
2. Als het ontwerp bestemmingsplan pas in procedure wordt gebracht wanneer de regionale visie op wonen gereed is, wordt dit ontwerp plan alsnog getoetst aan deze visie op wonen. De toetsing wordt uitgevoerd door het coördinatieteam en aan de portefeuillehouders voorgelegd.
3. Wanneer een uitwerkingsplicht wordt uitgewerkt in een uitwerkingsplan wordt dit plan aan de portefeuillehoudersoverleg voorgelegd, dit wordt ook opgenomen in de uitwerkingsregels van het op te stellen bestemmingsplan.
4. Tevens wordt in de uitwerkingsregels opgenomen dat de regionale behoefte aan de uitwerking aangetoond moet worden (ook als de Ladder van duurzame Verstedelijking tegen die tijd niet meer zou bestaan).

5. Wanneer het opnemen van een uitwerkingsplicht in het bestemmingsplan niet past bij de reeds gemaakte afspraken tussen gemeente en private partijen dient de overeenkomst tussen deze partijen hierop aangepast te worden.
6. Alle nieuwe bestemmingsplannen worden regionaal afgestemd volgens de spelregels die door de bestuurders zijn opgesteld.
7. 1 maal per jaar worden de gemaakte afspraken geëvalueerd door het coördinatieteam en voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg.

Berichtgeving ED

Het Eindhovens Dagblad besteedde onlangs aandacht aan het programma 'Wonen' van het Stedelijk Gebied Eindhoven. Veel aandacht ging daarbij uit naar de veronderstelling dat gemeenten lagere aantallen woningen gaan bouwen dan oorspronkelijk de bedoeling was. Hierbij willen we benadrukken dat dit een foutieve voorstelling van zaken is geweest. Op basis van de hiervoor aangegeven afspraken is het juist mogelijk om wellicht meer woningen te realiseren, en zeker meer woningen te bouwen waar nu en in de toekomst vraag naar zal zijn.

Omdat wij zien dat enkele misverstanden het zicht op deze kwestie vertroebelen, zetten we in bijgaande factsheet de afspraken die we in SGE-verband maakten over woningbouw op een rijtje.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

16

drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,

drs. J.W. Brenninkmeijer