

## Raadsvoorstel

Waalre, 23 april 2024

Vergaderdatum	: 4 juni 2024
Voorstelnummer	: 2024-40
Zaaknummer	: 737736
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (Hilde) van Dijk-Boomsma
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Brabantiapark'
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

### **Voorgesteld besluit:**

1. De zienswijzen van reclamanten gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Brabantiapark';
2. Het bestemmingsplan "Brabantiapark" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Bestemmingsplan Brabantiapark

## Voorstel

1. De zienswijzen van reclamanten gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Brabantiapark';
2. Het bestemmingsplan "Brabantiapark" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Inleiding

De ontwikkeling van het Brabantierrein gaat terug naar 1999, toen de voormalige Brabantiafabriek werd verkocht. Daarna hebben zijn er vele plannen opgesteld voor dit terrein. Een deel van die plannen is inmiddels gerealiseerd in fase 1 en 2 van het Brabantierrein. Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders voor de ontwikkeling van fase 3 van het Brabantierrein: het Brabantiapark.

In de raadsinformatiebrief d.d. 27 januari 2023 is de gemeenteraad geïnformeerd over de voortgang van het Brabantiapark en het stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan omhelst 4 appartementcomplexen van in totaal 116 woningen. Daarvan worden 34 woningen in de sociale huur gerealiseerd, 49 woningen in de middenhuur en 33 in de vrije koopsector.

Het stedenbouwkundig plan is in 2023 in afstemming met een klankbordgroep van bewoners en stakeholders (provincie en waterschap) verder uitgewerkt in een ontwerpbestemmingsplan. Door dit intensieve overleg met provincie en waterschap is het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro geweest. Het Waterschap heeft daarop aangegeven in te kunnen stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft geen reactie gegeven in het vooroverleg, maar heeft haar reactie in een zienswijze verwoord.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage zijn gelegd, worden nog volgens het oude wettelijke regime (Wet ruimtelijke ordening) afgerond. Het voorliggende bestemmingsplan valt onder deze overgangsregeling.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft geleid tot een wijziging aan het bestemmingsplan.

## Beoogd resultaat

Het creëren van meer woonruimte voor inwoners. Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering door afronding van de transformatie van het voormalige Brabantiacomplex naar wonen in het groen.

## Argumenten

*1.1 Er is één zienswijzen ingediend. Deze heeft geleid tot een wijziging aan het bestemmingsplan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.*

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Zie de 'Nota van beantwoording zienswijzen' voor de inhoud van deze zienswijze en de beantwoording daarop.

Het betreft een zienswijze van de Provincie Noord-Brabant. Zij verzoekt in haar zienswijze om de landschappelijke kwaliteitsverbetering van het landschap nader te onderbouwen in de toelichting van het bestemmingsplan. Deze nadere onderbouwing is, in ambtelijk overleg met de provincie, toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Daarnaast hebben nog enkele ambtshalve wijzigingen plaatsgevonden aan het bestemmingsplan. Dubbelingen in de planregels zijn gecorrigeerd evenals een correctie van enkele bouwvlakken in de verbeelding, zodat deze aansluiten bij de ontwerpen van de gebouwen.

### 3.1 Het wettelijk kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal in de regel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. In dit geval is tussen gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen**

N.v.t.

## **Kosten en dekking**

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is, evenals het verhaal van planschade, vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

## **Duurzaamheid**

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de duurzaamheidsambities. Ontwikkelaar conformeert zich aan de ambities uit het beleid Duurzame Nieuwbouw 2022 voor wat betreft energieopwekking als ook een hydrologisch neutrale situatie (waterberging). In het bestemmingsplan wordt een groot deel van het plangebied als 'Natuur' bestemd. Deze gronden worden ook conform een landschappelijk inpassingsplan ingericht.

## **Burgerparticipatie**

De afgelopen 5 jaar is een klankbordgroep van bewoners van het Brabantiaaterrain betrokken geweest bij het verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan. In december 2023 heeft ook een inloopbijeenkomst voor de buurt plaatsgevonden.

## **Inclusieve samenleving**

De appartementen zijn allemaal levensloopbestendig er per lift bereikbaar. Daarnaast worden de appartementen gerealiseerd in verschillende segmenten: 34 appartementen in de sociale huur, 49 appartementen in de middenhuur en 33 in de vrije koopsector.

## **Communicatie**

Het besluit van vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeentebled en op de gemeentelijke website.

## **Kernboodschap**

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Brabantiapark'. Het bestemmingsplan voorziet in de

realisatie van 116 appartementen in de 3<sup>e</sup> en laatste fase van ontwikkeling op het voormalige Brabantiaterrein.

### **Vervolprocedure en planning**

Na vaststelling wordt via een publicatie in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan volgt de omgevingsvergunningsprocedure. Het streven is om medio 2025 te starten met de bouw. Realisatie van de 4 complexen is voorzien in 2027.

### **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

1. Bestemmingsplan "Brabantiapark"
2. Nota van Zienswijzen

### **Bijlagen ter informatie**

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,  
gemeentesecretaris,



Mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer