

Raadsvoorstel

Waalre, 3 september 2019

| | |
|------------------------|--|
| Vergaderdatum | : 1 oktober 2019 |
| Voorstelnummer | : 2019-69 |
| Zaaknummer | : |
| Portefeuillehouder | : Weth. A. Uijlenhoet |
| Naam opsteller | : T. Hyams |
| Naam voorstel | : Voorstel tot het instemmen met de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van fase 3 van het Brabantiaatterrein. |
| Grondslag raadsbesluit | : Na vaststellen van de kaders kan het bestemmingsplan worden opgesteld. Vaststelling daarvan is een bevoegdheid van de gemeenteraad |

Voorgesteld besluit:

In te stemmen met de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van fase 3 van het Brabantiaatterrein.

Onderwerp

Ruimtelijke kaders fase 3 Brabantiaaterein

Voorstel

1. In te stemmen met de ruimtelijke kaders voor de ontwikkeling van fase 3 van het Brabantiaaterein.

Inleiding

Op het terrein van de voormalige Brabantiafabriek en omgeving in Aalst vindt een herontwikkeling plaats naar woningbouw. De herontwikkeling kent een lange geschiedenis die terug gaat tot 1999. In dat jaar wordt het complex gekocht door 'thuis en Wooninc en beginnen de gesprekken met de gemeente. In 2011 is er een stedenbouwkundig plan met woningdifferentiatie opgesteld door Mulleners en Mulleners. Dit plan is indertijd door de gemeenteraad vastgesteld. Fase 1 en fase 2 zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd.

In eerste instantie was voor het gehele te ontwikkelen gebied één bestemmingsplan gemaakt en in procedure gebracht. Tegen enkele onderdelen van dit plan, met name de strook langs de Tongelreep, zijn destijds bezwaren ingediend door Provincie en het Waterschap. Om geen vertraging op te lopen is toen besloten om dit deel buiten het nieuwe bestemmingsplan te laten en is het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld. Voor een deel van de locatie geldt derhalve nog een oude bestemming (natuur). Hierop hebben de voorgestelde kaders betrekking.

In 2013 zijn 2 complexen met in totaal 98 sociale huurwoningen door 'thuis en Wooninc opgeleverd. In 2015 heeft Wooninc nog eens 10 sociale huurappartementen voor autistische jongeren en 18 middeldure koopappartementen opgeleverd. Meer recent is fase 2 opgeleverd die bestaat uit 18 appartementen en 34 goedkope grondgebonden woningen waarvan een deel is gerealiseerd als CPO-project.

In de laatste fase, fase 3, waren in eerste instantie 3 grondgebonden woningen en 49 appartementen in de vrije sector gepland.

Afgelopen jaren is meermaals bestudeerd op welke wijze de laatste fase van het plan kan worden ontwikkeld. Diverse verkavelingen zijn bediscussieerd, ook met de provincie en het waterschap als direct belanghebbenden. Dit heeft geleid tot verschillende stedenbouwkundige verkavelingen en bijbehorende programma's. Geen van deze plannen is echter ooit verder gekomen dan de tekentafel.

Sinds begin 2019 worden er opnieuw gesprekken gevoerd met Stayinc (namens Wooninc) en Banbouw over het afronden van de ontwikkeling van het Brabantiaaterein. Om sturing te geven aan deze nieuwe gesprekken wordt de gemeenteraad gevraagd om kaders vast te stellen op basis waarvan verdere planvorming kan plaatsvinden

Beoogd resultaat

Met het in gang zetten van deze ontwikkeling kan de gehele transformatie van het voormalige Brabantiacomplex naar woongebied worden afgerond en wordt de Tongelreep beter toegankelijk voor wandelaars.

Argumenten

1.1 De realisatie van fase 3 vormt de afronding van de herontwikkelingslocatie Brabantia

De ontwikkeling van de 3^e fase, Brabantiapark, is de laatste fase van de gehele transformatie van het Brabantiacomplex naar woningbouw en park. Het gebied is gedeeltelijk ingericht als waterberging, de rest van het gebied ligt braak. Met het vaststellen van ruimtelijke kaders waarbinnen woningbouw kan plaatsvinden in combinatie met natuurontwikkeling wordt richting gegeven aan de herontwikkeling van het gebied en kan daarmee deze ontwikkeling worden afgerond.

1.2 Woningbouw op deze locatie is passend binnen het gemeentelijke beleid

Deze locatie staat sinds jaren vernoemd in de gemeentelijke woonvisie. De voorgestelde woningbouwprogrammering van koopappartementen en middeldure huurappartementen is passend binnen de Visie op Goed Wonen en mits goed landschappelijk ingepast ook binnen het Provinciaal beleid.

1.3 Het vastgestelde stedenbouwkundig plan uit 2011 is niet meer actueel

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld in een andere tijd en blijkt niet haalbaar te zijn. De voorliggende ruimtelijke kaders zijn geactualiseerd naar de huidige inzichten en bieden een leidraad voor de verdere uitwerking van fase 3. Het aangegeven ruimtelijk kader biedt een solide basis waarmee een goed passende invulling kan worden gegeven aan de herontwikkeling van deze locatie. Het ruimtelijk kader geeft duidelijk richting, maar er is ook nog sprake van flexibiliteit.

Kanttekeningen

1.1 Er is mogelijk bezwaar van omwonenden

In de eerste fase van het plan zijn 18 koopappartementen gerealiseerd aan de Chromerij. Bij aankoop van deze appartementen is aangegeven dat er tegenover het complex ook woningbouw zal plaatsvinden. In het plan uit 2011 is opgenomen dat er grondgebonden woningen zouden komen tegenover hun appartementen. De kans is groot dat in de nieuwe situatie er een appartementsgebouw wordt gerealiseerd. Een aantal jaar geleden is reeds een brief ontvangen van een van de bewoners met een bezwaar tegen deze vorm van ontwikkeling. Dit bezwaar kan een risico vormen in de planologische procedure.

Kosten en dekking

De kosten voor ontwikkeling zijn voor Stayinc. Met hen zal nog een anterieure overeenkomst worden gesloten over de gewenste bijdragen en vergoedingen. Dit moet plaats hebben voordat het bestemmingsplan wordt voorgelegd.

Duurzaamheid

De woningbouw zal uiteraard minimaal moeten voldoen aan de gemeentelijke beleidslijn.

Burgerparticipatie

Nu wordt eerst de gemeenteraad gevraagd om de ruimtelijke kaders vast te stellen. Hierover heeft geen overleg of inspraak plaatsgevonden. Na vaststelling van het ruimtelijk kader zal op basis van nieuwe inrichtingsvoorstellen het gesprek met de buurt worden aangegaan.

Communicatie

De ontwikkelaars krijgen een schriftelijke bevestiging van het besluit.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling van het ruimtelijk kader door de gemeenteraad zal Stayinc, 'thuis en Banbouw worden verzocht om op basis van het ruimtelijk kader te komen tot een nadere uitwerking van een verkaveling.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Ontwikkelkaders Brabantiapark

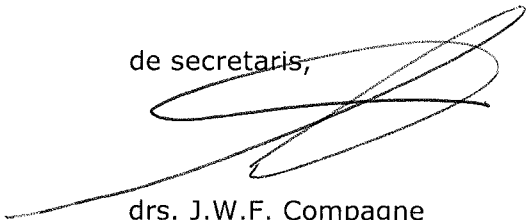
Verzoek Stayinc. d.d. 26 08 2019

Bijlagen ter informatie

Stedenbouwkundig plan d.d. nov 2011

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer