

Participatieplan

Datum : 11-10-2023
Project : 473.19 Brabantia (Waalre)
Betreft : Participatieplan Brabantia-terrein fase 3
Status : versie 1
Aan : Rho Adviseurs

1. INLEIDING

Stayinc. is in 2019 gestart met de ontwikkeling van het Brabantia-terrein fase 3. Het plan ziet (inmiddels) toe op de ontwikkeling van vier appartementenblokken met een gedifferentieerd woonprogramma (sociale huur, middenhuur en koopwoningen). Parkeren wordt zoveel als mogelijk ondergronds opgelost, om daarmee het groene waardevolle karakter van het gebied te handhaven.

Begin maart 2022 heeft de gemeenteraad van de gemeente Waalre de participatieverordening vastgesteld. Iedereen die iets wil gaan doen in de fysieke leefomgeving moet eerst in gesprek gaan met de mensen die de gevolgen van dat plan gaan merken. Praat vooraf met elkaar om te horen wat mensen wel of juist niet willen. Probeer hier samen uit te komen alvorens de schop in de grond gaat. Dát is participatie.

Op de gemeentelijke website staat een handreiking voor participatie en communicatie. Hierin staat stapsgewijs omschreven waar de initiatiefnemer op het gebied van participatie aan moet voldoen en op welke wijze dit moet worden vastgelegd. <https://www.waalre.nl/inwoners-en-ondernemers/participatieverordening>

In dit participatieplan wordt teruggekeken naar alle overleg- en participatiemomenten die zijn geweest in het kader van de ontwikkeling van het Brabantia-terrein fase 3. Hiermee ontstaat een helder en compleet beeld van de doorlopen participatie voor deze ontwikkeling.

2. AANPAK

Stayinc. is de ontwikkelaar van het Brabantia-terrein. De ontwikkeling van fase 3 van het Brabantia-terrein kent een aantal uitdagingen. Zowel op milieutechnisch gebied als in het kader van de omgevingsdialoog. Daarom is gekozen voor een zorgvuldige wijze van communiceren met de omwonenden en andere stakeholders om zo samen tot een gebiedsvisie te komen.

Stakeholders

Met de realisatie van fase 3 wordt de totale ontwikkeling van het Brabantia-terrein gecompliceerd. Kijkend naar de invloed van de ontwikkeling 3^e fase op de omgeving, is geconcludeerd dat de ontwikkeling het meeste invloed heeft voor de huidige bewoners van fase 1 en fase 2. Denk aan invloed op het uitzicht, eventuele schaduwvorming en extra verkeer op het terrein. Ook zullen deze bewoners tijdens de uitvoering de meeste impact ervaren.

Gehanteerde werkwijze

Uitnodiging omwonenden

Het participatieproces is gestart in 2020. Op 19 februari 2020 zijn alle omwonenden op en rondom het Brabantia-terrein geïnformeerd over de gebiedsvisie Brabantia-terrein fase 3. Tijdens deze bijeenkomst zijn aanwezigen ook geïnformeerd over de oprichting van de klankbordgroep, wat het doel is van de klankbordgroep en op welke wijze men zich hiervoor kon aanmelden. De klankbordgroep is een selecte, geïnteresseerde groep omwonenden die als aanspreekpunt voor de gehele buurt fungeert.

Na deze informatieavond heeft een aantal mensen zich aangemeld voor deelname aan de klankbordgroep.

Klankbordgroep

Uiteindelijk is gekozen om een klankbordgroep te formeren van 12 personen. De samenstelling is een goede afspiegeling van de verschillende bewoners, complexen en straten op het Brabantia-terrein. Met de klankbordgroep zijn drie workshopsessies georganiseerd, verspreid over het voorjaar van 2020. De sessies hadden het volgende doel:

- Sessie 1: het voorlopig structuur plan presenteren en informatie ophalen bij de klankbordgroep (halen)
- Sessie 2: dialoog met klankbordgroep (halen & brengen)
- Sessie 3: definitieve structuur plan presenteren (brengen)

Tijdens de bijeenkomsten is het gesprek aangegaan op basis van een aantal inrichtingsvarianten. Met behulp van tekeningen en maquettes is het plan samen met de klankbordgroep vormgegeven, waarbij de goedgekeurde gebiedsvisie door de gemeenteraad is gehanteerd als vertrekpunt. Aan de klankbordgroep is gevraagd mee te denken over de invulling ten aanzien van groen en water, definitie van het bouwvolume (positionering, aantallen, afmetingen, bouwhoogtes, afstanden, zichtlijnen, etc.) en parkeer en verkeer oplossingen.

3. UITVOERING

Eerste sessie klankbordgroep

MTD, de door Stayinc. bij het project betrokken landschapsarchitect, heeft een uitgebreide presentatie gegeven over de gebiedsvisie, waarin o.a. de volgende onderwerpen zijn besproken:

- Toelichting eisen Waterschap en Provincie
- Visie op invulling van fase 3
- Goedgekeurde gebiedsvisie Gemeenteraad
- Toelichting inrichting beekdal, parklandschap en ontsluiting
- Uitwerkingsvoorstel gebiedsvisie (4 varianten)

Tijdens de sessie konden vragen worden gesteld over onder andere parkeren, groen, water, doelgroep, type woningen en bouwhoogtes.

Tweede sessie klankbordgroep

In de tijd tussen de eerste en tweede sessie heeft de projectgroep gewerkt aan het opstellen van een aangepaste visie, waarin de opmerkingen vanuit de klankbordgroep zo goed als mogelijk zijn verwerkt. Het aangepaste plan werd wederom door MTD gepresenteerd.

Derde sessie klankbordgroep

MTD presenteerde het definitieve plan en de klankbordgroep heeft haar reactie geplaatst.

Samengevat

De sessies zijn door alle partijen als zeer bruikbaar ervaren. Hieronder de belangrijkste aanpassingen zoals uiteindelijk is verwerkt in de goedgekeurde gebiedsvisie door de gemeenteraad:

- Weglaten bouwenvolpe A ter inrichting van (meer) groen;
- Vergroten van de afstand van bouwenvolpe E tot de bestaande bebouwing;
- Verschuiven bouwenvolpe B ter verbetering van de zichtlijnen;

4. VERVOLG OP UITVOERING

Na drie intensieve en productieve sessies met de klankbordgroep is de gebiedsvisie neergelegd bij de gemeente Waalre ter accordering. De gemeente heeft daarop echter aangegeven dat het plan in haar optiek nog te veel afwijkt van de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedsvisie. Dit had met name te maken met de gebouwhoogten. Daartoe is besloten om architectenbureau Tarra te betrekken bij het projectteam. In een intensief traject waarin verschillende planvarianten met de gemeente zijn besproken, is in juni 2021 consensus bereikt met de gemeente.

Vierde sessie klankbordgroep

Op 22 juli 2021 heeft een vierde sessie met de klankbordgroep plaatsgevonden. Deze vierde sessie is bedoeld om tot een voorlopige afronding te komen voor het ontwerptraject om in gezamenlijkheid te komen tot een gedragen stedenbouwkundig en landschappelijk plan voor het Brabantia-terrein fase 3.

MTD licht tijdens deze sessie het nieuwe plan toe en vertelt onder andere dat met de toevoeging van Tarra aan het planteam, de verschillende bouwblokken verder zijn uitgewerkt en verfijnd. De klankbordgroep geeft aan over het algemeen tevreden te zijn over de aanpassingen, maar vraagt aandacht voor de volgende punten:

1. De klankbordgroep spreekt haar waardering uit dat bouwenvolpe A niet wordt bebouwd maar wordt voorzien van een groene invulling (plein / park);
2. De klankbordgroep ziet graag dat de afstand tussen de bestaande bebouwing en bouwenvolpe D wordt vergroot. De bewoners van de Chromerij (aan de oostzijde van het gebouw) ervaren hierdoor een beperkt uitzicht;
3. De klankbordgroep vraagt aandacht voor de ontsluiting op de Brabantialaan (eventueel risico op sluisverkeer).

Vijfde sessie klankbordgroep

Direct na de vierde sessie met de klankbordgroep heeft Stayinc. en Wooninc. nader gestudeerd op de gewenste programmering in het plan. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal koopwoningen is omgezet naar een betere mix van sociale huur, middenhuur en koopwoningen binnen de afgesproken stedenbouwkundige contouren. Op basis hiervan is het plan aangepast door Tarra en MTD en heeft nog een vijfde sessie met de klankbordgroep plaatsgevonden. In deze vijfde sessie met de klankbordgroep, die plaatsvond op 20 december 2022, is het door het College van B&W van de gemeente goedgekeurde stedenbouwkundig plan gepresenteerd.

Dit plan is door de klankbordgroep overwegend positief ontvangen. Met name de architectonische uitstraling en de inpassing in de bestaande natuur worden als heel positief ervaren. Wel vraagt de klankbordgroep aandacht voor de situatie omtrent parkeren in het openbaar gebied.

5. INLOOPAVOND 2023



Na een uitgebreid traject met de projectgroep, gemeente en klankbordgroep, ligt er een goedgekeurd plan dat verder tot uitvoering kan worden gebracht. Ter afronding van het participatieproject is daartoe besloten om het plan nogmaals plenair te presenteren aan alle omwonenden en inwoners van het Brabantia-terrein. Middels een brief van 6 september 2023, zijn de inwoners en omwonenden uitgenodigd voor een inloopavond.

Tijdens de inloopavond is het plan aan de hand van vier verschillende thema's gepresenteerd en kregen alle aanwezigen de kans om vragen te stellen. Ook kreeg men de mogelijkheid ideeën voor de inrichting van het parkje (oorspronkelijk bouwenvolppe A) met het projectteam te delen. Omdat het parkje na realisatie met name gebruikt zal worden door omwonenden, willen wij als projectteam gehoor geven aan de voorgestelde invulling door de bewoners.

Workshop klankbordgroep 1 november 2023

Het ontwerpteam heeft een workshop met de klankbordgroep georganiseerd om een aantal thema's en ontwerpkeuzes voor te leggen/ te bespreken. Het verder specificeren van het ontwerp heeft er namelijk toe geleid dat een aantal ontwerpkeuzes afwijken van eerder gemaakte afspraken met de klankbordgroep. Maar ook opmerkingen uit eerdere sessies met de klankbordgroep en omwonenden hebben ertoe geleid dat ontwerpkeuzes besproken moeten worden. De volgende onderwerpen zijn behandeld:

- Inrichting parkje in het midden van het plangebied
- Verschijningsvorm en positie blok 4 (t.o.v. bestaande bouw)
- Ontsluitingen en hellingbanen ondergrondse parkeervoorzieningen

Inrichting parkje

Het parkje moet een plek worden waar jong en oud kunnen verblijven en ontmoeten. Landschapsarchitect MTD neemt deze eis mee in het ontwerp van het parkje.

Inrichting ruimte tussen blok 4 en bestaande gebouw

De klankbordgroep stemt in met het afwijken van de 30 meter afstand. De begane grond van blok 4 komt nu dichterbij te liggen, met als gevolg een veel groenere inrichting van de ruimte.

Inrit parkeergarage blok 1

Aan het ontwerpvoorstel van de klankbordgroep kan geen gehoor worden gegeven vanwege de waterbergingsopgave en de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De kans op lichthinder en gevaar voor autoschade wordt zoveel als mogelijk ontweken middels ontwerpkeuzes.

Inrit bestaande parkeergarage i.c.m. garage blok 4

De voorgestelde inrit voor de hellingbaan van blok 4 wordt akkoord bevonden door de klankbordgroep.

6. CONCLUSIE

Deel 1

Gedurende de eerste drie sessies met de klankbordgroep is het grootste resultaat geboekt op de volgende drie ontwerpkeuzes:

- Weglaten bouwveloppe A ter inrichting van groen;
- Vergroten van de afstand van bouwveloppe E tot de bestaande bebouwing;
- Verschuiven bouwveloppe B ter verbetering van de zichtlijnen;

Bovenstaande keuzes zijn gemaakt na intensieve sessies met de klankbordgroep.

Deel 2

Vanaf de vierde sessie met de klankbordgroep tot aan de inloopavond op 25 september 2023, is op de volgende punten gehoor gegeven aan de input van de klankbordgroep:

- Aandacht voor de afstand van bouwveloppe D t.o.v. de bestaande bebouwing;
- Ontwerpkeuzes voor de inrichting van het openbaar gebied om sluijverkeer zo veel als mogelijk te weren;
- Parkeren 1 op 1 voor bewoners ondergronds. Parkeren op maaiveld enkel voor bezoekers waardoor dit aantal flink is teruggeschoefd t.o.v. eerdere tekeningen.