

ONTWIKKELINGSKADERS BRABANTIAPARK, FASE 3 BRABANTIATERREIN

1. 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 (destijds woningstichting Aert Swaens) en Wooninc. In 2011 wordt het stedenbouwkundig plan van Mulleners en Mulleners dat ruimte biedt aan circa 230 woningen vastgesteld door de gemeenteraad. Dit stedenbouwkundig plan is uitgewerkt in een bestemmingsplan wat in 2013 is vastgesteld. Fase 1 en fase 2 zijn inmiddels grotendeels gerealiseerd.

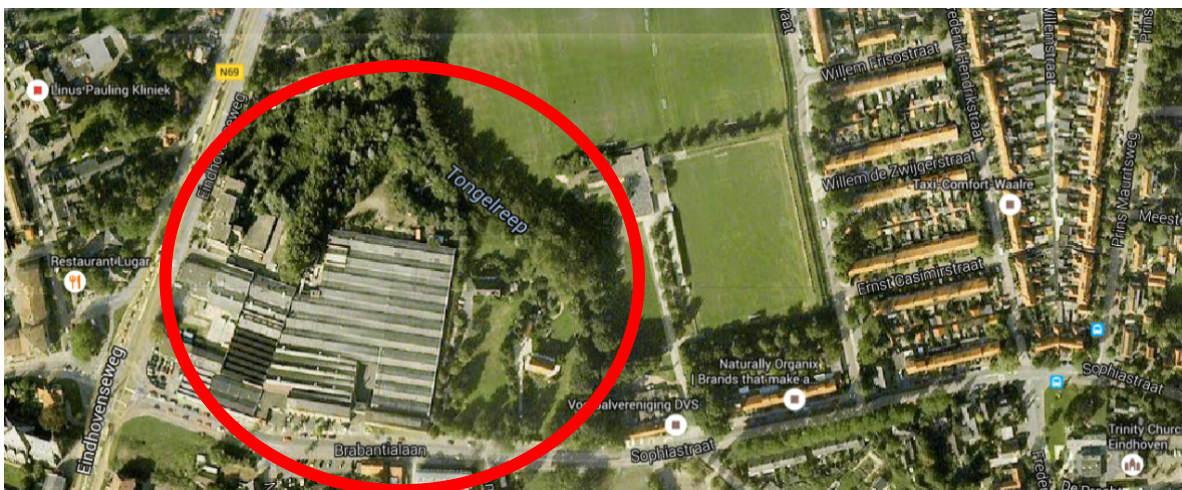
In 2013 zijn 2 complexen met in totaal 98 sociale huurwoningen door 'thuis en Wooninc opgeleverd. In 2015 heeft Wooninc nog eens 10 sociale huurappartementen voor autistische jongeren en 18 middeldure koopappartementen opgeleverd. Meer recent is fase 2 opgeleverd die bestaat uit 18 appartementen en 34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

In eerste instantie is 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.

2. De Locatie

De locatie ligt nabij het centrum van het kerkdorp Aalst, aan de doorgaande weg naar het kerkdorp Ekenrooi. Het voormalige bedrijfsterrein van metaalfabriek Brabantia besloeg ongeveer 3,5 ha. verhard oppervlak, waarvan ca. 2,0 ha. bebouwd met fabriekshallen (Chromerijen e.d.) met daarnaast twee woonhuizen met tuinen van de toenmalige eigenaren (Van Elderen).

De locatie wordt ten noorden begrensd door bestaande woningen, ten oosten door de Tongelreep, met direct daarachter de sportvelden (van voetbalvereniging DVS), ten zuiden door de Brabantiaalaan en ten westen door de Eindhovenseweg (Provinciale weg N69).



Locatie Brabantiafabriek (augustus 2010)

Op onderstaande afbeeldingen is te zien hoe de locatie eruit zag voor en direct na de sloop van de metaalfabriek.

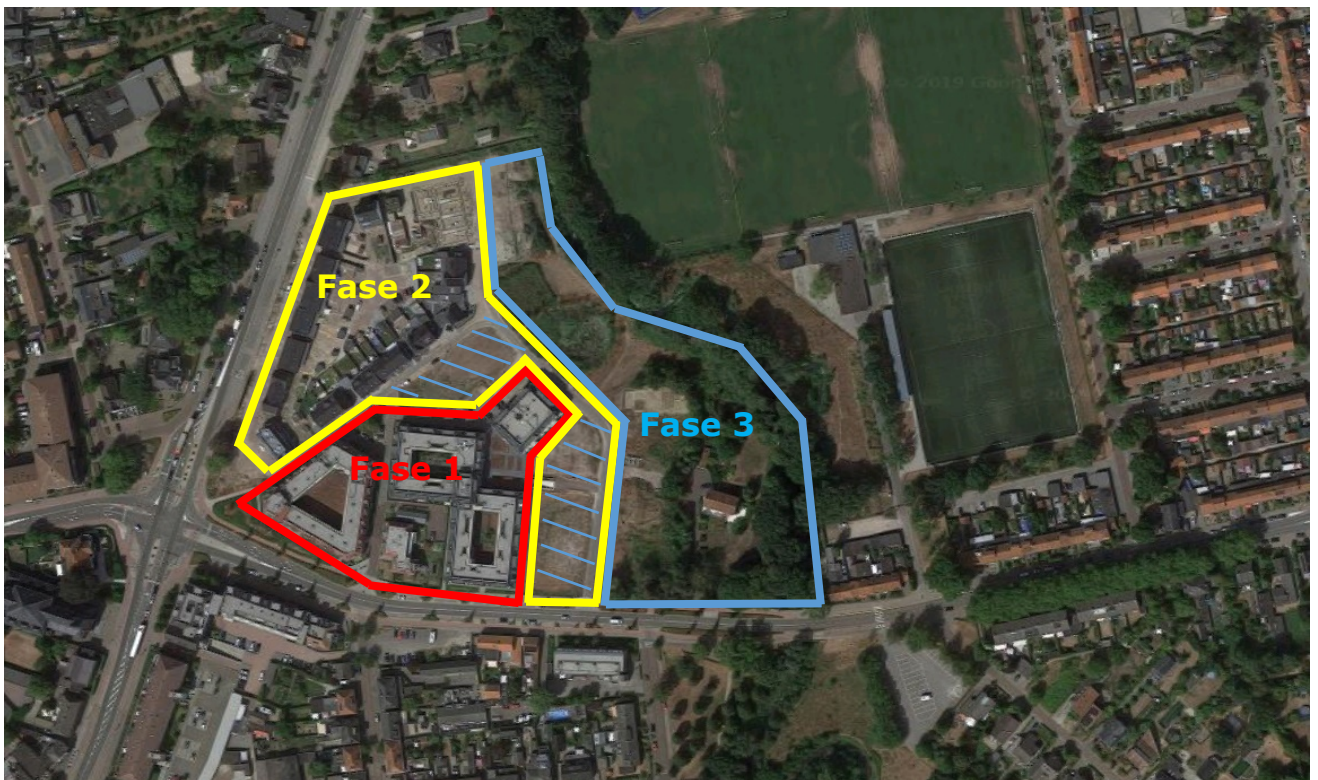


Sloop fabriek (april 2012)



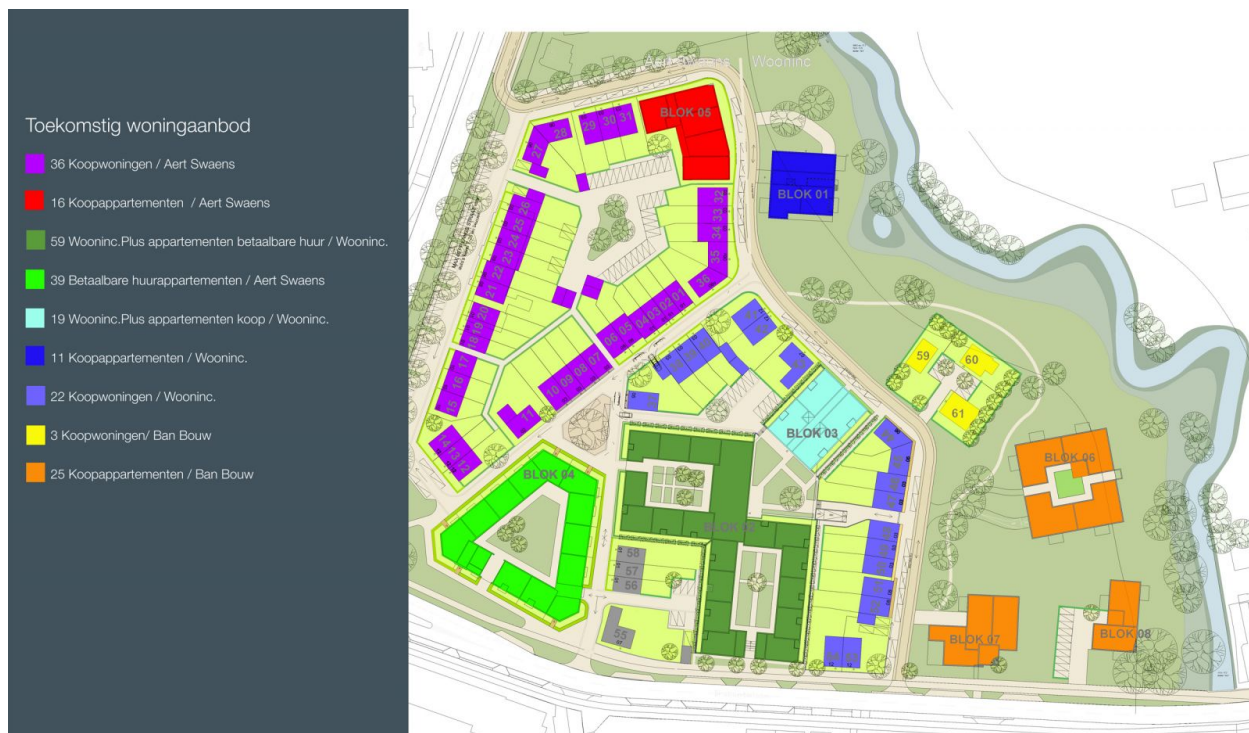
Brabantiafabriek (augustus 2010)

Fase 1 (in rood) is inmiddels in zijn geheel gerealiseerd en fase 2 (in geel) grotendeels. De delen uit fase 2 die nog niet zijn gerealiseerd (blauw gearceerd) worden meegenomen in de ontwikkeling van fase 3; Brabantiapark (in blauw).



Brabantia terrein begin 2019

Het stedenbouwkundig plan uit 2011 voorzag in de realisatie van 230 woningen, waarvan circa 170 appartementen. De planontwikkeling en -realisatie heeft echter grotendeels plaatsgevonden in de crisistijd. Met name de ontwikkeling van Brabantiapark, wat zou voorzien in appartementen in het duurdere segment, heeft hierdoor vertraging opgelopen en hebben andere inzichten ertoe geleid dat delen van het oorspronkelijke plan nog niet tot ontwikkeling zijn gebracht.



Oorspronkelijk stedenbouwkundig plan (2011)

Wooninc. wordt Stayinc.

Inmiddels is sprake van een positief marktklimaat op basis waarvan betrokken partijen de ontwikkeling van Brabantia wensen af te ronden op basis van de principes van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat sprake is van een nieuwe vastgoedmarkt en gewijzigde wetgeving (nieuwe Woningwet) waardoor woningbouwverenigingen terugkeren naar hun kerntaken.

Een concrete vertaling van de nieuwe vastgoedmarkt en de nieuwe Woningwet, is de oprichting van Stayinc. Stayinc. is de commerciële dochter-BV van Wooninc. en richt zich op het middenhuursegment in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Gemeenten en corporaties constateren dat marktpartijen onvoldoende bijdrage leveren in dit huursegment. Met Stayinc. kunnen de ambities ten aanzien van het middenhuursegment wel worden waargemaakt. Om deze reden heeft Wooninc. haar ontwikkelgronden binnen het plangebied van Brabantia overgedragen aan Stayinc.

Stayinc werkt nauw samen met Wooninc en hebben gezamenlijk hun focus gericht op seniorenhuisvesting. Speciaal daartoe is reeds jaren terug de Wooninc.Plus-formule ontwikkeld. De Plus-formule richt zich op thema's als leefbaarheid, sociale veiligheid en sociale verbondenheid (waken voor vereenzaming). De Plus-formule sluit ook goed aan bij de woonvisie van de gemeente Waalre, waaruit een behoefte blijkt aan extra huurwoningen in het sociale alsmede het middenhuur segment. Hier wordt aandacht gevraagd voor meer woningen die geschikt zijn voor senioren met een zorgvraag.

Op basis van de reeds gevoerde gesprekken met Stayinc en Banbouw, als ontwikkelcombinatie voor het Brabantiapark, heeft de gemeente het verzoek gekregen om op basis van de nieuw verkregen inzichten in de woningmarkt de ontwikkeling van het Brabantiaterrain tot een positief einde te brengen. De volgende uitgangspunten en randvoorwaarden dienen als basis voor de planvorming van Brabantiapark en daarmee afronding van het project.

3. Uitgangspunten

De ontwikkeling moet leiden tot een afronding van de totale herontwikkeling van het Brabantiaterrain en dient dan ook logisch aan te sluiten op de rest van het project.

Hierbij gelden de volgende uitgangspunten:

- de stedenbouwkundige opzet sluit aan op:
 - De uitgangspunten uit het stedenbouwkundige plan uit 2011 dat:
 - *"De basis ... wordt gevormd door een overgang van dichte bebouwing langs de Eindhovenseweg naar losse solitaire bebouwing aan de Tongelreep. Deze nieuwe solitaire bebouwing vormt de nieuwe definitieve dorpsrand aan deze kant van Aalst."*
 - *"In het dichter bebouwde gedeelte van het Brabantiaterrain bevindt zich een aaneenschakeling van hofjes en pleinen die zorgen voor ruimte in de buurt. De centraal gelegen wegen in dit gedeelte van het Brabantiaterrain zijn 'straatloos'. Dat wil zeggen dat voetgangers, fietsers en incidenteel aanwezige auto's gebruik maken van dezelfde openbare ruimte."*
 - *"De gebouwen langs de Tongelreep hebben een solitair karakter in een natuurlijk parkachtig landschap. De oever van de Tongelreep wordt vormgegeven met flauwe taluds. Langs deze beek loopt een zone welke onderdeel zal uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur."*
 - De reeds gerealiseerde fases van de herontwikkeling van het Brabantiaterrain.
 - De uitgangspunten zoals geformuleerd in de Verordening Ruimte aangaande:
 - 'Integratie stad-land' als onderdeel van de 'Groenblauwe Mantel'
 - 'Behoud en herstel van watersystemen'.
 - Het uitgangspunt dat in de zone bij de Tongelreep de groene kwaliteit leidend dient te zijn bij de inrichting. Niet 'groene elementen tussen het rood' maar 'rode elementen tussen het groen'.
 - Een zone van 15m aan weerszijden van de Tongelreep moet openbaar blijven. Deze zone mag niet worden bebouwd of in gebruik worden gegeven als (privé) tuin.
- het woonprogramma betreft:
 - gestapelde woningbouw (of zéér beperkt grondgebonden);
 - middeldure huur;
 - vrije sector koop.
- architectonisch is de invulling dorps en verzorgd en sluit het aan bij de sfeer van de reeds gerealiseerde fases.
- grote aandacht voor het groene en het blauwe karakter van de locatie en behoud en versterking van de aanwezige natuurwaarden rondom de Tongelreep.
- er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,5 plaatsen per woning. Het parkeren voor bewoners vindt plaats onder de appartementsgebouwen. Bezoekersparkeren vindt plaats op het maaiveld.

4. Stedenbouwkundige visie

Om de mogelijkheden van de locatie te verkennen heeft een landschapsarchitect de groene en blauwe kwaliteiten van de locatie onderzocht en in kaart gebracht. Deze analyse zal als basis dienen voor de stedenbouwkundige invulling van de locatie.

De landschappelijke visie inventariseert de kwaliteiten van het gebied en tracht deze te versterken. Wat met name opvalt is de ruimte voor de Beek en voor het water ver het Brabantiaterrain in te komen. Hiermee wordt meer ruimte geschapen in het plan en worden moeilijke ontwerpbeslissingen vanwege lastige hoeken en inkijk in tuinen voorkomen.

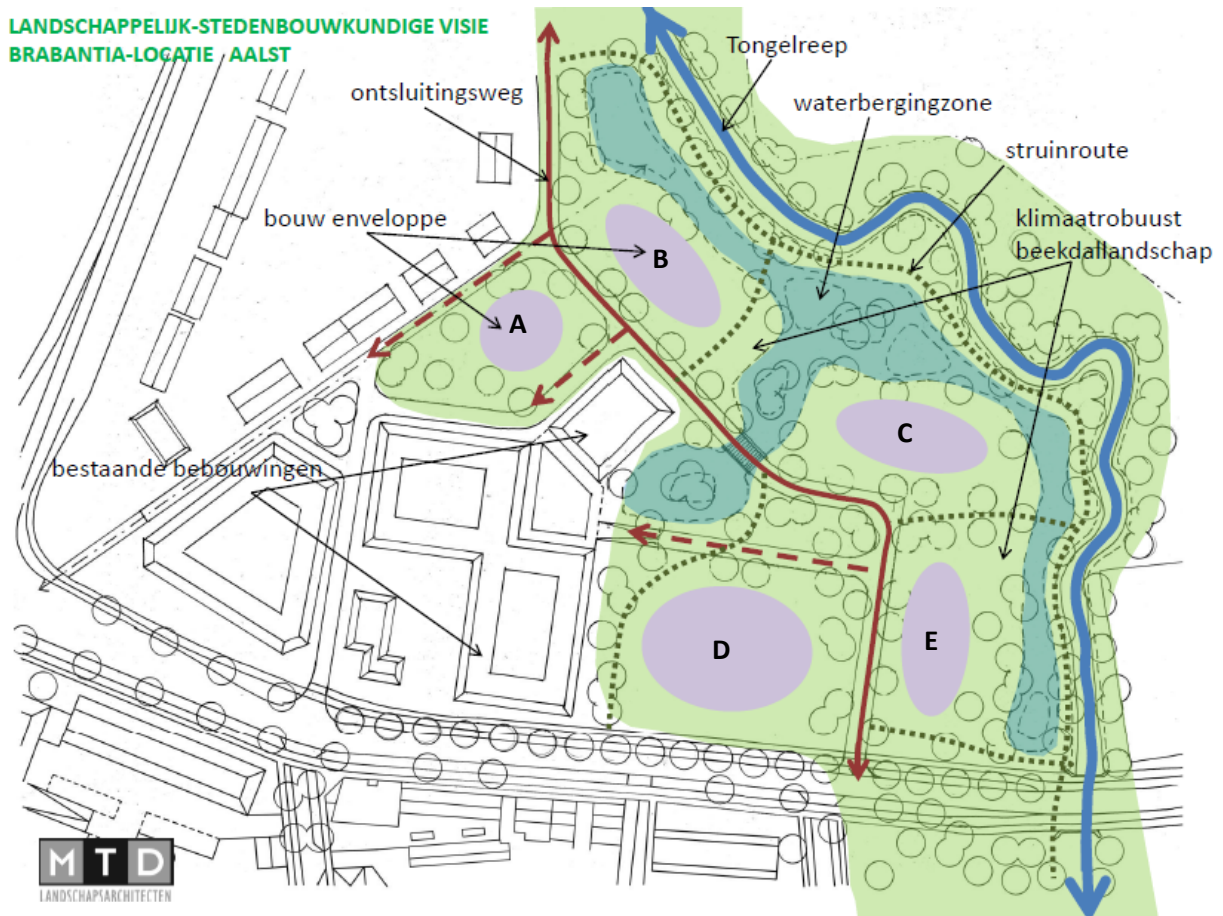
De bouwveloppes (de paarse vlekken A t/m E op onderstaande tekening) moeten worden gezien als zoekgebieden voor (gestapelde) woningbouw. Grondgebonden woningbouw is in deze gebieden niet wenselijk vanwege de overgang openbaar-privé in relatie tot de aanwezige natuurwaarden van de Tongelreep en de eisen vanuit het

waterschap (onbebouwde zone van 15m). Gestreefd dient te worden naar kleinschalige appartementsgebouwen met eenzijdige oriëntatie.

De bouwhoogte van de gestapelde woningbouw in enveloppe A dient een overgang te vormen tussen de grondgebonden woningen ten noordwesten en het appartementsgebouw ten zuidoosten ervan.

Alleen in enveloppe E, waar momenteel de (verhuurde) villa van de voormalige eigenaar van de Brabantiafabriek is gesitueerd, zou eventueel grondgebonden woningbouw kunnen plaatsvinden, zij het echter in kleine aantallen en landschappelijk ingepast.

De visie brengt tevens aan het licht dat het wellicht beter werkt om de huidige ontsluitingsweg de Chromerij verder naar het oosten te plaatsen waardoor er meer ruimte komt voor de bouwenvolppe D aan de Brabantialaan. Nadere studie en overleg met de provincie zal moeten uitwijzen of hier mogelijk een groter appartementsgebouw kan worden gerealiseerd dat gebaseerd is op de Wooninc.Plus-formule. Uiteraard mits ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar.



Landschappelijke analyse groen en blauwe kwaliteiten Brabantiapark (bouwenvolppes A t/m E in paars)

5. Randvoorwaarden

Op basis van de landschappelijke analyse kunnen de stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden worden aangegeven. Met de stedenbouwkundige opzet en randvoorwaarden is de samenhang met de omgeving wat betreft plaatsing van de bouwmassa's gewaarborgd. De exacte vorm en de exacte woningaantallen dienen nader te worden bepaald. Hierbij is een kleine toename in woningaantallen ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan uit 2011 mogelijk, en indien deze in het huursegment worden gerealiseerd zelfs gewenst.

In de architectuur moet op vergelijkbare wijze een aansluiting worden gevonden zonder eigenheid uit het oog te verliezen. Basis is een zorgvuldige en verzorgde architectuur. Door in de materialen en kleuren af te stemmen op de reeds gerealiseerde fases kan in de architectuur vrijheid worden genomen zonder de samenhang te verliezen.

Stedenbouw

- de invulling heeft een dorps karakter en bestaat uit gestapelde woningbouw in verschillende kleine bouwveloppen;
- slechts in zeer beperkte mate grondgebonden woningbouw, bij voorkeur helemaal niet;
- mogelijke verplaatsing gedeelte van de ontsluitingsweg;
- afronding van het dorp Aalst, lage woningdichtheid;
- veel aandacht voor groen;
- een zone van 15m aan weerszijden van de Tongelreep moet openbaar blijven. Deze zone mag niet worden bebouwd of in gebruik worden gegeven als (privé) tuin.
- maat en schaal loopt af richting de Tongelreep;
- de maximale goot- en bouwhoogte van woningen in de directe omgeving aanhouden;
- parkeren ondergronds, bezoekersparkeren op maaiveld.

Architectuur

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn dorps en verzorgd;
- woningen kunnen worden gerealiseerd in de kap;
- gevelelementen zoals ramen en deuren in een logische verhouding tot elkaar en tot de gevel als geheel plaatsen;
- materialen en kleuren zijn met zorg gekozen en detoneren niet met de bebouwing in de rest van het project;
- baksteenarchitectuur;
- er wordt voor de nieuwbouw gekozen voor één kleur baksteen (aansluitend bij de overige bebouwing) en één kleur pannen voor de daken.

Duurzaamheid

De ambitie van Waalre op het punt duurzaamheid bij woningbouw is vastgelegd in de Beleidsnotitie Duurzame nieuwbouw 2017-2020. Het beleid richt zich op innovatieve energiezuinige concepten als uitgangspunt. Om de effecten van deze duurzame ingrepen in de gebouwde omgeving zichtbaar te maken wordt de GPR-methode gehanteerd. Kort gezegd wordt in de GPR op vijf aspecten getoetst: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het thema energie staat centraal in het duurzaamheidsbeleid en hiervoor wordt de maximale score geëist. Een laag energiegebruik door isolatie en het gebruik van zonnepanelen moeten deze ambitie mogelijk maken.