

Aan de gemeenteraad van Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**

Leefomgeving/

R. van den Kerkhof

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Stedenbouwkundig plan  
Brabantiapark fase 3

491094

VERZONDEN 16 FEB. 2023

Geachte raadsleden,

Op 1 oktober 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met de kaders voor de ontwikkeling van fase 3 van het Brabantiaterrain, Brabantiapark. Bij de vaststelling is een motie aangenomen om omwonenden en belanghebbenden te betrekken bij het uitwerken van de kaders. Onderdeel van de motie was dat de resultaten van de participatie van omwonenden en belanghebbenden worden teruggekoppeld aan de gemeenteraad.

In deze brief delen wij met u de resultaten van het participatietraject dat met omwonenden is doorlopen, het stedenbouwkundig plan en het vervolgtraject.

### **Het stedenbouwkundig plan**

Op het terrein van de voormalige Brabantiafabriek en omgeving in Aalst vindt een herontwikkeling plaats naar woningbouw. Deze kent een lange geschiedenis die terug gaat tot 1999. In 2011 is er een stedenbouwkundig plan met woningdifferentiatie door de gemeenteraad vastgesteld. Fase 1 en fase 2 zijn inmiddels gerealiseerd. In eerste instantie was in 2011 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 daarom nog een oude bestemming (natuur).

Afgelopen jaren is meermaals bestudeerd op welke wijze de laatste fase van het plan kan worden ontwikkeld, ook met de provincie en het waterschap als direct

belanghebbenden. Dit heeft geleid tot verschillende stedenbouwkundige verkavelingen en bijbehorende programma's. Sinds begin 2019 worden er opnieuw gesprekken gevoerd met Wooninc, Stayinc en BANbouw over het afronden van de laatste fase van de ontwikkeling van het Brabantiaatterrein. Om sturing te geven aan deze nieuwe gesprekken heeft de gemeenteraad op 1 oktober 2019 ruimtelijke kaders voor deze ontwikkeling vastgesteld op basis waarvan verdere planvorming kan plaatsvinden. Bij behandeling van dit voorstel is ook een motie aangenomen waarin het College verzocht wordt om in gesprek te gaan met omwonenden over de invulling van het Brabantiaatterrein.

De drie ontwikkelende partijen hebben daarop een participatietraject opgesteld. Er is een klankbordgroep in het leven geroepen, die 3 keer bijeen geweest is, op 23 juni 2020, 7 juli 2020 en 21 juli 2020. Ook zijn er ontwerpessies georganiseerd met de klankbordgroep, waarbij onze stedenbouwkundige adviseur betrokken was en de resultaten mee beoordeeld heeft. De gemeente was enkel deelnemer aan de bijeenkomsten maar heeft daarin geen rol gespeeld. Na de 3 sessies van de klankbordgroep heeft de projectgroep de resultaten verwerkt in een nieuw voorstel voor het stedenbouwkundig plan. Deze zijn in juli 2021 nog eens toegelicht aan de klankbordgroep. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Ook de provincie en het waterschap zijn betrokken. Het waterschap heeft aangegeven achter het plan te staan. De provincie heeft aangegeven er niet negatief tegenover te staan. In 2022 is het plan nogmaals aangepast (zie volgende paragraaf). Op 20 december 2022 is het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan de klankbordgroep. De reacties vanuit de klankbordgroep op het plan waren positief, te meer omdat gehoor is gegeven aan veel van hun eerdere opmerkingen.

### **Aanpassingen voor meer betaalbare woningen**

Het plan past grotendeels binnen de kaders die de gemeenteraad 1 oktober 2019 heeft vastgesteld. De grootste aanpassingen zijn het schrappen van een bouwvlok en het verschuiven van bouwblokken. De uiterlijke verschijningsvorm van de gebouwen is gewijzigd. De massa is iets vergroot, maar door teruglopende bouwlagen met terrassen oogt het transparanter en meer passend in de beoogde groene omgeving. Een bouwblok uit de tweede fase is geschrapt waarbij wordt voorgesteld om op de vrijgekomen plek een speelplek te realiseren. Het beeklandschap wordt optimaal benut.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de ambitie uit raadsprogramma 2022-2026 om meer woonruimte voor inwoners creëren, door onder meer een versnelling van de woningbouw en minimaal 30% sociale huur. In fase 3 waren in eerste instantie 3 grondgebonden en 49 appartementen voorzien in de vrije sector. In de ruimtelijke kaders was al vastgesteld dat hier ook middeldure huurwoningen aan toegevoegd moesten worden en enkel gestapelde bouw, waarvan geen sociale huurwoningen. In het plan komen er 116 appartementen verdeeld over 4 complexen. Daarvan zijn er 34 sociale huurwoningen (29,5 %), 49 middenhuurwoningen (42%) en 33 vrije sector (28,5%). Daarmee komt het totaal aantal woningen op het voormalig Brabantiaatterrein op 279 woningen, waarvan 52% sociale huur betreft. In onderstaande tabel de exacte aantallen en percentages.

	<b>Fase 1 en 2</b>	<b>Fase 3</b>	<b>Totaal</b>
Sociale huur	111 (68%)	34 (29,5%)	<b>145 (52%)</b>
Middenhuur	0	49 (42%)	<b>49 (17,5%)</b>
Vrije sector	52 (32%)	33 (28,5%)	<b>85 (30,5%)</b>
<b>Totaal</b>	<b>163</b>	<b>116</b>	<b>279</b>

Deze toename komt door de sociale huurwoningen die nu onderdeel uitmaken van fase 3. Deze segmentering was niet voorzien in de ruimtelijke kaders die de gemeenteraad op 1 oktober 2019 heeft vastgesteld. Daar werd uitgegaan van enkel middeldure huur en vrije sector koop. Door dit opplussen van het aantal woningen wordt de woningbouw versneld en worden er meer betaalbare woningen in onze gemeente toegevoegd.

Het toevoegen van in totaal 49 extra woningen ten opzichte van het eerdere plan betekent dat we de parkeernormering in dit gebied iets hebben moeten verlagen. In het stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van een parkeernormering van 1,3 parkeerplaats per woning, afwijkend van de parkeernormering van 1,5 parkeerplaats per woning uit de ruimtelijke kaders. Het principe dat het parkeren voor bewoners onder de appartementencomplexen wordt opgelost en het bezoekersparkeren op maaiveld, blijft overeind.

Met dit project doen we een wezenlijke bijdrage aan de woningbouwversnelling binnen onze gemeente, voegen we veel betaalbare woningen toe, breiden we in binnen de bestaande woonkern van Aalst in een gebied dat door de provincie is aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar' en in de 'Omgevingsvisie Waalre' is aangemerkt als 'Woonwijk'.

### **Vervolgtraject**

Als College hebben we ingestemd met het stedenbouwkundig plan. Het is nu aan de drie ontwikkelende partijen om een bestemmingsplan hiervoor te laten opstellen en de benodigde onderzoeken uit te laten voeren. Als gemeente zorgen wij dat deze onderzoeken en het bestemmingsplan beoordeeld wordt. Ook stellen we een anterieure overeenkomst voor dit project op.

Komend voorjaar houden de ontwikkelende partijen een informatiebijeenkomst voor alle geïnteresseerde omwonenden. Samen met de klankbordgroep is daarmee de omgevingsdialogoog doorlopen.

Het streven is om voor komende zomer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, zodat het bestemmingsplan in het 4<sup>e</sup> kwartaal van dit jaar ter besluitvorming aan uw raad kan worden aangeboden. Dat streven is wel afhankelijk van tijdige aanlevering van de benodigde onderzoeken als ook de beoordeling daarvan.

Over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan informeren wij u ter zijner tijd schriftelijk.

**Vragen?**

Heeft u nog technische vragen over dit project neem dan contact op met projectleider de heer van den Kerkhof via [rvdkerkhof@waalre.nl](mailto:rvdkerkhof@waalre.nl).


Wij gaan ervan uit u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Burgemeester en wethouders van Waalre,

Gemeentesecretaris,

  
mr. drs. R.L. Franken

Burgemeester

  
M.F. Oosterveer

**Bijlagen:**

- Stedenbouwkundig plan Brabantiapark fase 3.