

Gemeente Waalre
College van Burgemeester & Wethouders
T.a.v. de heer F. van Noort en de heer T. Hyams
Postbus 10.000
5580 GA Waalre

Onderwerp: Ontwikkelingsvisie afronding Brabantia, Stayinc. en BanBouw

uw brief van

uw kenmerk

ons kenmerk

datum

26-08-2019

Geachte heren Van Noort en Hyams, beste Frank en Thomas,

Inleiding

De ontwikkeling van het Brabantia-terrein is reeds jaren geleden in gang gezet door initiatiefnemers Wooninc., Woonstichting **'thuis** (destijds woningstichting Aert Swaens) en BanBouw. De oorspronkelijke ontwikkeling is tot stand gekomen op basis van het stedenbouwkundige plan van architect Mulleners en Mulleners d.d. augustus 2011. Deze stedenbouwkundige visie is vertaald naar een bestemmingsplan (voor fase 1 en 2) dat door de gemeenteraad is goedgekeurd en onherroepelijk is verklaard op 2 april 2013.

De planontwikkeling en –realisatie heeft grotendeels plaatsgevonden in de crisistijd. Op basis daarvan is sprake van vertraging van de ontwikkeling en is een aantal planonderdelen aangepast ten opzichte van het oorspronkelijke plan, of in zijn geheel nog niet tot ontwikkeling gebracht.

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, alsmede gewijzigde wetgeving (nieuwe Woningwet).

Middenhuursegment

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 aan dit huursegment. Met Stayinc. kunnen de ambities ten aanzien van het middenhuursegment wel worden waargemaakt. Om deze reden heeft Wooninc. een deel van haar ontwikkelgronden binnen het plangebied van Brabantia formeel overgedragen aan Stayinc.

Wooninc.plus formule

Stayinc. werkt nauw samen met Wooninc. vanuit de overtuiging dat woningbouwcomplexen met een gedifferentieerd aanbod, zowel naar huurprijsklasse als woningtype, een significantie bijdrage leveren aan de kwaliteit van de leefomgeving. Stayinc. en Wooninc. hebben mede uit oogpunt van woningdifferentiatie gezamenlijk hun focus gericht op de seniorenhuisvesting. Speciaal daartoe is reeds jaren terug de Wooninc.Plus-formule ontwikkeld welke door Wooninc. en inmiddels ook Stayinc. succesvol wordt ingezet bij diverse seniorencomplexen in de stad en regio. Vanuit deze Plus-formule hebben Wooninc. en Stayinc. een grote mate van ervaring met betrekking tot 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 middenhuursegment. Hier wordt aandacht gevraagd voor meer woningen die geschikt zijn voor senioren met een zorgvraag.

Vertaling ontwikkeling Brabantiaaterein

Bovengenoemde onderwerpen zijn als input gehanteerd bij het (her)formuleren van de ontwikkelingsvisie ter afronding van het Brabantiaaterein, waarbij nadrukkelijk is gekeken naar de principes van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en de kansen om deze te versterken.

In de actuele visie wordt voorgesteld om de oorspronkelijke grondgebonden woningen van Stayinc. te vervangen door twee appartementenblokken van bescheiden afmetingen en een alzijdige uitstraling voor de middenhuur. Dit biedt een aantal voordelen. Ten eerste wordt met dit woningtype tegemoet gekomen aan de wens en behoefte voor meer seniorenhuisvesting in het plangebied. Met toevoeging van woningen in het middenhuursegment ontstaat tevens een verbreding van de doelgroepen die gebruik kunnen maken van de reeds aanwezige Wooninc.plus faciliteiten van 'de Chromerij'. Hierdoor ontstaan kansen om de plus-formule meer gestalte te geven en verder uit te bouwen, waarmee de verscheidenheid, diversiteit en leefbaarheid van het Brabantiaaterein wordt verbeterd. Tevens kunnen deze appartementenblokken alzijdig worden vormgegeven, waarmee ze een betere relatie aangaan met het omliggende groenlandschap. Het landschap wordt daarmee feitelijk de 'tuin' en buitenruimte voor de bewoners. Om deze groenbeleving maximaal te kunnen faciliteren, wordt de aansluiting van de Blikslagerij en de Brabantialaan verlegd.

De ontwikkelingsvisie voorziet verder in een aantal appartementenblokken in de vrije sector, conform oorspronkelijke visie, waarbij wordt geconstateerd dat dit plandeel niet is opgenomen in de bestemmingsplanprocedure van het oorspronkelijke plan. Voor dit plandeel is derhalve sprake van een bestemmingsplanprocedure.

Integratie stad en land

Een belangrijk onderwerp in de oorspronkelijke visie voor het Brabantiaaterein is de integratie van stad en land (een en ander zoals in de Provinciale Verordening staat geformuleerd). Het gedeelte van het Brabantiaaterein dat nog ontwikkeld gaat worden ligt op de overgang van de reeds, meer stedelijke opzet van het Brabantiaaterein (westzijde) naar het beekdal van de Tongelreep aan de oostzijde. De huidige landschappelijke kwaliteiten, maar ook potenties en

kansen van het Tongelreepdal, kunnen nog sterker ingezet worden voor deze toekomstige woon- en leefomgeving, waarbij de 'integratie stad-landschap' maximaal gestalte kan krijgen. In tegenstelling tot eerdere visies voor dit gebied kan het beekdallandschap nog verder het woongebied ingetrokken worden, als drager en onderlegger voor de woonontwikkelingen.

Tegelijkertijd worden de randvoorwaarden voor waterberging, overstroombaarheid van het beekdal, en de overeengekomen afstand tussen de beek en bebouwing gerespecteerd en ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van dit gebied te versterken. Naast deze uitgangspunten voor een robuust en klimaatadaptief watersysteem kunnen tevens de ecologische kwaliteiten en potenties van het gebied verder worden versterkt en ontwikkeld.

Deze ambities en doelstellingen op het gebied van natuur en water bieden tegelijkertijd een aantrekkelijk woon- en leefmilieu waar zowel de toekomstige bewoners als reeds bestaande bewoners uit de omgeving in kunnen recreëren. Dit type landschap vormt de basis voor de inrichting van de openbare ruimte, waarbij functies als ontsluiting, parkeren, speelvoorzieningen en recreatieve voorzieningen integraal worden opgenomen in het ruimtelijk ontwerp. Hiermee kan een onderscheidend en aantrekkelijk woonmilieu worden gerealiseerd, dat een verrijking vormt voor het hele Brabantia-gebied, maar uiteraard ook voor de toekomstige bewoners.

Naast deze landschappelijke ambities is het ook van belang dat de wijze van parkeren en uitstraling van de architectuur het totale concept versterken. Er wordt daarom gestreefd naar zoveel mogelijk ondergronds parkeren voor de bewoners, en de beeldkwaliteit van de appartementengebouwen dienen het landschappelijke karakter van het gebied te versterken. Dit dient tot uiting te komen in materiaalgebruik en architectuurprincipes. Tevens worden de appartementengebouwen voorzien in alzijdige kwaliteiten, en vormt het landschap de 'tuin' en buitenruimte voor de bewoners, waarmee voorkomen wordt dat overgangen tussen privé en openbaar een verstoring geven van het beoogde beeld. Voor een weergave van onze visie, verwijzen wij naar de verbeelding die als bijlage is opgenomen bij deze brief.

Resumé

Met deze brief hebben wij onze planvisie voor de afronding van het Brabantia-terrein toegelicht. Op basis van onze visie concluderen wij dat het plangebied wordt afgerond op basis van de principes van het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan, waarbij tegelijkertijd invulling kan worden gegeven aan de woonprogramma's en -typologieën die aansluiten op de actuele marktbehoeften, alsmede de groenkwaliteiten vanuit het beekdal.

Het te ontwikkelen programma bestaat uit een mix van woningen voor het middenhuursegment, aangevuld met woningen voor de vrije sector (conform oorspronkelijke visie). In combinatie met de reeds bestaande (voornamelijk sociale) woningen in het gebied, ontstaat hiermee een goede mix van woonprogramma's waarmee de verscheidenheid, diversiteit en leefbaarheid van het totale Brabantia-terrein wordt versterkt.

Wij gaan ervan uit onze visie voldoende te hebben toegelicht in deze brief en kijken uit naar een vruchtbare samenwerking met de gemeente Waalre om het Brabantiaterein in gezamenlijkheid tot een positief einde te brengen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,



R.J.S. Clijsen
Directeur Stayinc.

Bijlage 1

Ontwikkelingsvisie afronding Brabantia-terrein

LANDSCHAPPELIJK-STEDENBOUWKUNDIGE VISIE
BRABANTIA-LOCATIE / AALST

