

Collegeadvies

Zaaknummer	: 166658
Datum	: 04 mei 2021
Vergaderdatum	:
Naam opsteller	: Bram Daamen
Afdeling/team	: Leefomgeving
Naam manager	: D. Dings
Portefeuillehouder	: Wethouder J. van Burgsteden

Onderwerp

Woningbouwontwikkeling rondom Aalstermolen

Voorstel

1. In principe, onder de in dit stuk gesteld voorwaarden, medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van woningbouw rondom de Aalstermolen.
2. De raad per raadsinformatiebrief informeren over de voorgenomen planontwikkeling rondom rijksmonument de Aalstermolen.

Inleiding

Al sinds 2018 wordt met de eigenaren gesproken over een passende ontwikkeling op het terrein van de Aalstermolen. Er zijn hiervoor verschillende plannen bedacht en ambtelijk gesondeerd.

Locatie

Het plangebied ligt aan de Raadhuisstraat 28 en 28a. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie E, nummers 2426, 2427, 2841, 2842 en 3228. Perceelnummer 2426 wordt in de voorliggende plannen niet gewijzigd, maar is wel in eigendom van de ontwikkelende partij. De oppervlakte van het te ontwikkelen plangebied (zonder perceel 2426) bedraagt ongeveer 2650m² (zie figuur 1).

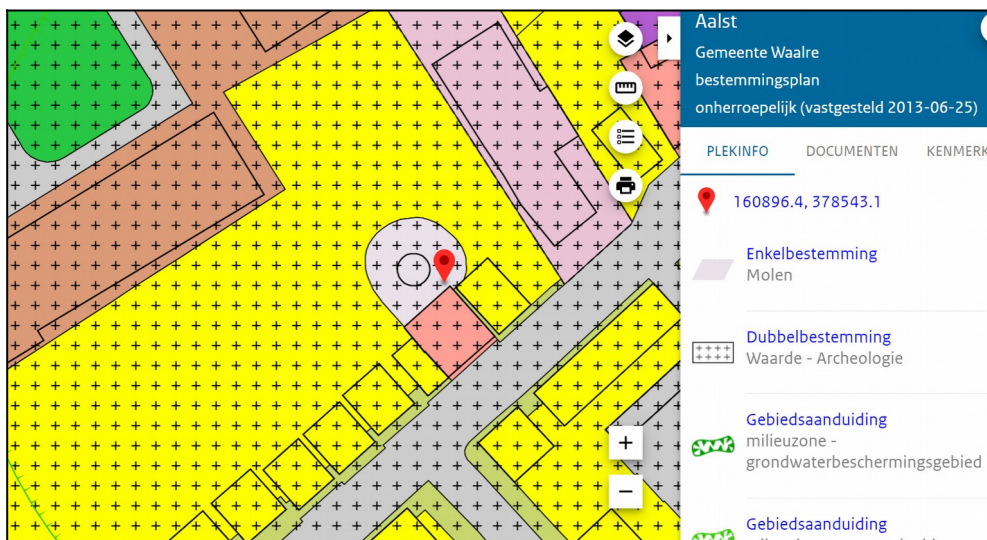


Figuur 1: Plangebied ontwikkeling Aalstermolen

Juridisch-planologisch kader

Het plangebied valt in het bestemmingsplan Aalst (2013). De huidige bestemmingen zijn de bestemming 'detailhandel' (Raadhuisstraat 28), de bestemming 'molen' (Raadhuisstraat 28a) en de bestemming 'wonen' (rest van de percelen). Tevens ligt er over het gehele gebied een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en ligt de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied (zie figuur 2).

Het vigerende bestemmingsplan maakt het realiseren van woningen niet mogelijk. Voor dit initiatief dient een planologische procedure te worden doorlopen.



Figuur 2: Locatie Aalstermolen in bestemmingsplan Aalst (2013)

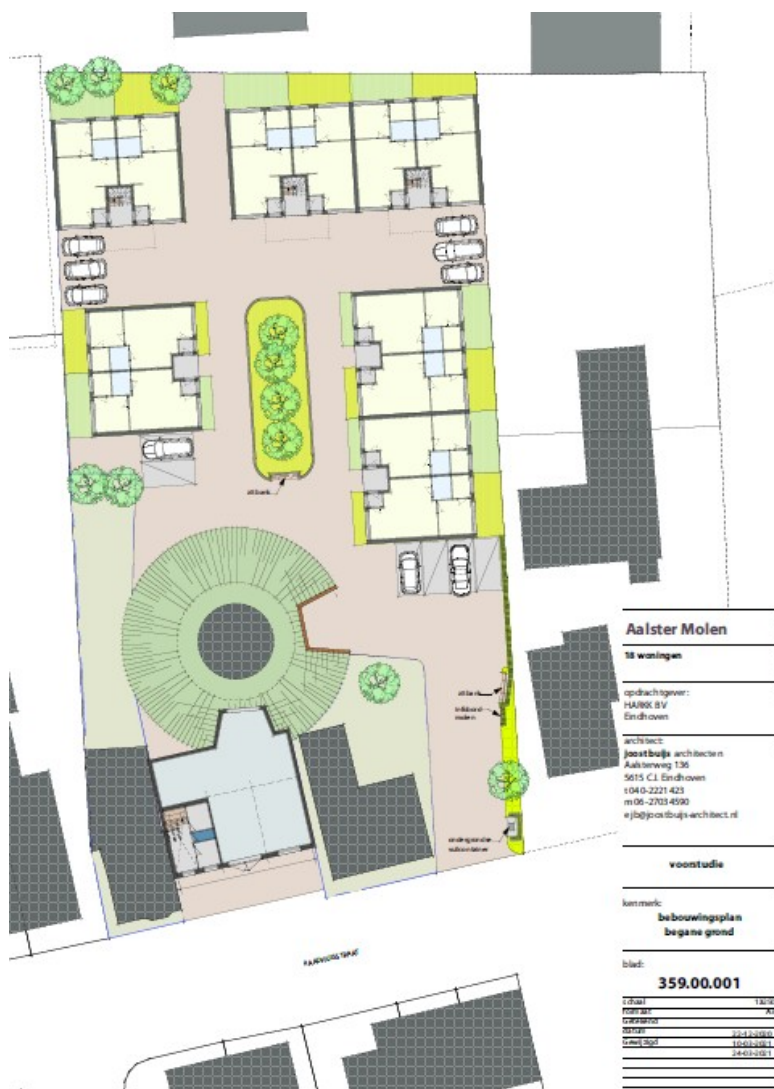
Verzoek

December 2020 is een plan gepresenteerd voor de ontwikkeling van woningen voor een- en tweepersoons huishoudens op de achterliggende percelen gecombineerd met het behoud en versterken van het rijksmonument de Aalstermolen (bijlage 1). Op dit plan is door de gemeente inhoudelijk gereageerd door onze stedenbouwkundige (zie bijlage 2).

Duidelijk is gemaakt dat het zorg dragen voor een toekomstbestendige invulling van het rijksmonument en het versterken van de beleving van de Aalstermolen van groot belang is om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Tevens is aangegeven dat er voor een vervolgtraject een principeverzoek ingediend dient te worden zodat ambtelijke kosten gedekt worden.

Het principeverzoek is op 11 maart 2021 ingediend bij de gemeente (bijlage 3). Hierop zijn aanvullingen gevraagd om een beter beeld te krijgen van de beoogde ontwikkeling. Op 23 maart 2021 zijn aanvullingen gestuurd op het principeverzoek (zie bijlage 4). Hierbij is onder andere duidelijk gemaakt wat de beoogde toekomstige invulling is voor de molen en is een reactie van de Molenstichting bijgesloten.

Het plan voorziet in de realisatie van 19 woningen bestaande uit kleine 1-laags grondgebonden woningen en achter op het terrein 2-laagse bebouwing met boven- en benedenwoningen. De beoogde opstelling is in een hofjesvorm, waarbij het openbaar gebied zo is vormgegeven dat een gedeelte van de belt van de molen bereikbaar is vanaf het openbaar gebied. Daarnaast is door de initiatiefnemer aangegeven dat er gekeken wordt naar een deelautosysteem waardoor wellicht minder parkeerplaatsen nodig zijn voor de realisatie van de woningen in het plangebied.



Figuur 3: Voorstudie plan Aalstermolen

Ambtelijk advies

Ambtelijk is reeds aangegeven dat een invulling met wonen voorstelbaar wordt geacht wanneer het rijksmonument een gedegen invulling krijgt, goed ontsloten wordt en beter beleefbaar wordt gemaakt. Het plan moet daarvoor voldoende openbaar gebied bevatten.

Het huidige plan is nog prematuur. De programmering is te fors waardoor nog veel aandachtspunten te benoemen zijn. Denk aan een oplossing voor het parkeren, de functionaliteit van de kleine achtertuintjes en het beperkte openbaar groen/ruimte voor klimaatadaptatie. Ambtelijk kunnen we ons voorstellen dat met minder woningen en bijvoorbeeld een gedeelde groenvoorziening een verbetering van het plan mogelijk is waardoor het plan kan voldoen aan het beleid en de voorwaarden van de gemeente.

Ambtelijk wordt de herontwikkeling van de locatie Raadhuisstraat 28/28a en achterliggende percelen dan ook voorstelbaar geacht onder de volgende voorwaarden:

- De detailhandelsfunctie aan de Raadhuisstraat 28 komt te vervallen;

- Er dient een toekomstbestendige invulling gegeven te worden aan het rijksmonument de Aalstermolen, dit dient gewaarborgd te worden en daarnaast dient de Aalstermolen beter beleefbaar gemaakt te worden voor de omgeving;
- Het zicht vanaf de Raadhuisstraat op de Aalstermolen dient te worden verbeterd;
- De stichting Hollandse molen alsmede de provincie dienen in te stemmen met de ontwikkeling;
- De nieuwbouwwoningen worden gebouwd voor 1-2 persoons huishoudens;
- Conform de Woonvisie valt minimaal 30% van de woningen in de sociale huur- en/ of koop;
- De woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig (Woonkeur);
- De woningen worden duurzaam en gasloos gerealiseerd conform (gemeentelijk) beleid en regelgeving.
- Er dient voldoende mogelijkheid geboden te worden voor afkoppelen van hemelwater en infiltratie in de bodem;
- Het parkeren dient te voldoen aan de parkeernorm en opgelost te worden op eigen terrein;
- Voor de inzameling van huisvuil dient een ondergrondse container te worden geplaatst op een voor de ophaaldienst bereikbare locatie;
- Er dient rekening gehouden te worden met een toekomstige woningbouwontwikkeling aan de noordzijde en noordwestzijde van het plangebied;
- De omgeving dient actief betrokken te worden, er dient een omgevingsdialogo gehouden te worden.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een toekomstbestendige invulling van het rijksmonument de Aalstermolen en omliggende gronden.

Argumenten

1.1 Een toekomstbestendige invulling voor het rijksmonument is van maatschappelijk belang.

Een toekomstbestendige invulling voor de Aalstermolen en de omliggende gronden biedt de mogelijkheid om het rijksmonument beter beleefbaar te maken voor inwoners en daarbij tevens invulling te geven aan de behoefte aan betaalbare en kleinere woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens. Er is een groot tekort aan dit type woningen voor starters en ouderen.

Het is daarbij wel van belang dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden zoals hierboven in het ambtelijk advies zijn gesteld.

1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie, de Woonnotitie en het Woningbouwprogramma, als ook binnen de plannen rondom het Vitaal dorpshart Aalst

Door een andere invulling te geven aan de plint en hier geen detailhandel meer toe te staan wordt invulling gegeven aan leegstand en tevens voldaan aan het beleid om detailhandel zo veel mogelijk te laten landen in het centrum van Aalst waar de komende jaren het nieuwe Vitaal Dorpshart wordt ontwikkeld. Daarnaast past het transformeren en binnenstedelijk bouwen voor kleine huishoudens goed binnen de doelstellingen de

Woonvisie en het woningbouwprogramma en sluit het goed aan bij de actuele en toekomstige woonbehoefte.

- 1.3 Voorwaarden over kosten en planschade moeten nog worden overeengekomen met de eigenaar.

Mocht besloten worden om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief is een belangrijke voorwaarde dat voorafgaand aan de procedure met initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over zaken als kostenverhaal en planschadeverhaal. Deze afspraken dienen te worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die voorafgaand aan het starten van de benodigde procedure moet zijn overeengekomen.

- 1.4 De kosten voor de planologische procedure worden bij de initiatiefnemer neergelegd.

In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat alle kosten die voortvloeien uit het project voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Tevens zullen er afdrachten gedaan moeten worden door de initiatiefnemer aan het Lokaal Fonds en het Regionaal Fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

- 2.1 De raad wordt geïnformeerd over de ontwikkeling en bijbehorende voorwaarden die hieraan gesteld zijn.

De raad wordt per raadsinformatiebrief geïnformeerd (bijlage 5). Het is van belang om de raad tijdig te informeren over de beoogde ontwikkeling en de voorwaarden die hieraan gesteld zijn, zodat zij op de hoogte zijn van de beoogde ontwikkelingen en zich indien nodig kunnen uitspreken om de ontwikkeling bij te sturen. De raad is uiteindelijk bevoegd gezag. Afhankelijk van de procedure zal een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moeten worden, of dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven om de ontwikkeling rondom de Aalstermolen mogelijk te maken.

Kanttekeningen

- 1.1 Het plan is nog niet voldragen.

Het huidige initiatief dient nog verder aangescherpt te worden om te voldoen aan de voorwaarden om hier medewerking aan te verlenen. Tevens dienen nog nadere onderzoeken gedaan te worden om woningbouw mogelijk te maken en zal tevens het participatietraject nog moeten worden opgestart. Er zijn nog veel risico's te benoemen waarop het plan geen doorgang kan vinden. De ambtelijke kosten voor verdere planontwikkeling zijn (gedeeltelijk) gedekt op basis van de legesverordening.

- 1.2 De komst van de Omgevingswet legt druk op het proces

De initiatiefnemer dient snelheid te maken met zijn plan om nog een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Met de komst van de Omgevingswet moet het ontwerp bestemmingsplan voor 1-1-2022 ter inzage gelegd worden. Mocht de initiatiefnemer deze procedure niet halen kan gekozen worden om het initiatief mogelijk te maken met een uitgebreide omgevingsvergunning. Deze dient voor 1-1-2022 aangevraagd te worden.

In alle gevallen geldt dat kwaliteit gaat boven snelheid.

Kosten en dekking

De kosten voor een principeverzoek bedragen €1600 euro (legesverordening 2021). Als het plan voldragen is en de procedure kan worden opgestart zal middels een anterieure overeenkomst alle kosten op de initiatiefnemer verhaald worden waarbij de legeskosten worden verrekend.

Alle kosten die verband houden met de voor het project benodigde ruimtelijke procedures, beoordelingen van de (milieutechnische) onderzoeken en de kosten die de gemeente maakt in het kader van de overeenkomst worden op de initiatiefnemer verhaald. Ook zal de initiatiefnemer een afdracht aan het Regiofonds en het Lokale fonds (bovenwijkse voorzieningen) moeten doen op basis van het nader te bepalen uitgeefbaar gebied. Tevens worden kosten voor de bouwleges berekend en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer bij uiteindelijke vergunningverlening.

Dit alles wordt, samen met het doorleggen van het risico op planschadeverhaal, vastgelegd in een anterieure overeenkomst die wordt aangegaan met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen van het Beleid Duurzaam Bouwen. Daarnaast wordt een duurzame invulling gegeven aan de Aalstermolen.

Burgerparticipatie

De eigenaar dient een omgevingsdialoog te voeren met de omwonenden, eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen. Hierna dient hij aan te tonen hoe eventuele reacties op het initiatief verwerkt worden in zijn plannen.

Daarnaast wordt de gebruikelijke procedure gevolgd conform de Awb en de gemeentelijke inspraakverordening.

Inclusieve samenleving

De plannen dienen te voorzien in 30% sociale huur/koop en de rest in de middeldure categorie. Daarmee worden extra betaalbare woningen toegevoegd.

Daarnaast wordt het rijksmonument de Aalstermolen beter beleefbaar gemaakt voor alle inwoners.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt per brief geïnformeerd over het collegebesluit. De raad wordt per raadsinformatiebrief geïnformeerd (bijlage 5).

Kernboodschap

Gemeente wenst duurzame toekomstbestendige plan voor Aalstermolen.

Vervolgprocedure en planning

De raad wordt per raadsinformatiebrief geïnformeerd. Verdere procedure is afhankelijk van de planvorming door de initiatiefnemer. De streefdatum is voor 1-1-2022 de formele

procedure op te kunnen starten.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Concept plan Aalstermolen december 2020

Bijlage 2: Gemeentelijke reactie op concept plan van december 2020

Bijlage 3: Principeverzoek

Bijlage 4: Aanvullingen op principeverzoek

Bijlage 5: Raadsinformatiebrief planvorming Aalstermolen

Bijlagen ter informatie

Bijlage 6: Rapportage Molenstichting 2020