

Collegeadvies

Zaaknummer	: 249402
Datum	: 17 januari 2022
Vergaderdatum	: 08-02-2022
Naam opsteller	: Bram Daamen
Afdeling/team	: Leefomgeving
Naam manager	: D. Dings
Portefeuillehouder	: Wethouder J. van Burgsteden

Onderwerp

Plan woningbouwontwikkeling Aalstermolen

Voorstel

1. In principe medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van het plan voor het realiseren woningbouw bij Aalstermolen.
2. In te stemmen met het realiseren van een pilot voor deelmobiliteit als onderdeel van het woningbouwproject bij 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).

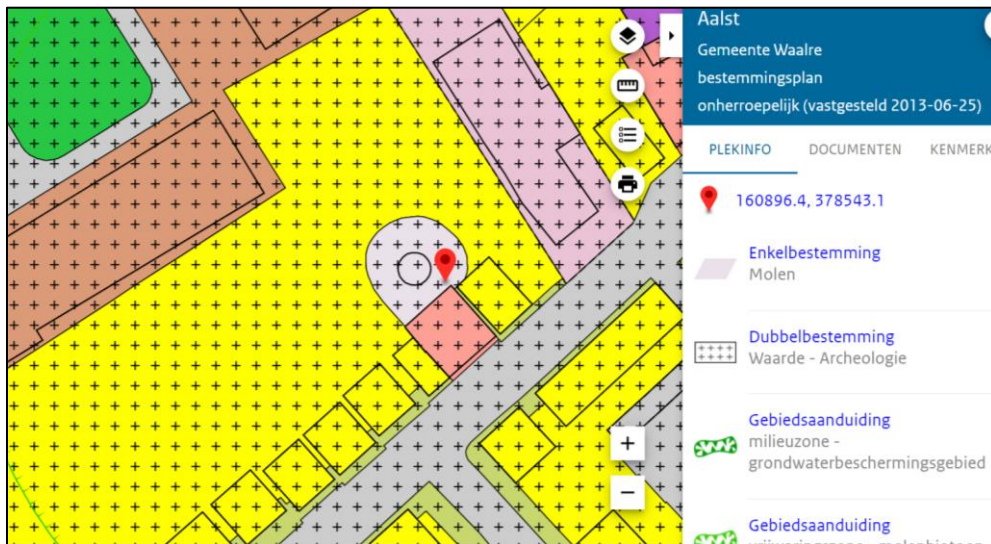


Figuur 1: Plangebied ontwikkeling Aalstermolen

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 en binnen de Molenbiotoop (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)

Principe-medewerking & voorwaarden mei 2021

Op basis van het principeverzoek van maart 2021 heeft uw college op 4 mei 2021 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling bij de Aalstermolen (bijlage 1). Zie ook zaaknummer 166658.

In het plan van mei zouden 19 woningen worden toegevoegd, waarbij aan werd gegeven dat dit te fors is. Het plan betreft een ontwikkeling van duurzame kleine woningen (max 50m²) voor 1-2 persoons huishoudens, specifiek voor starters en jonge expats. De woningen dicht bij de molen zijn 1-laags met plat dak en de woningen aan de achterzijde van het perceel 2-laags met max 6,5 meter. De bouw wordt duurzaam uitgevoerd. Het plan is daarbij tevens gekeurd door de Molenstichting en akkoord bevonden.



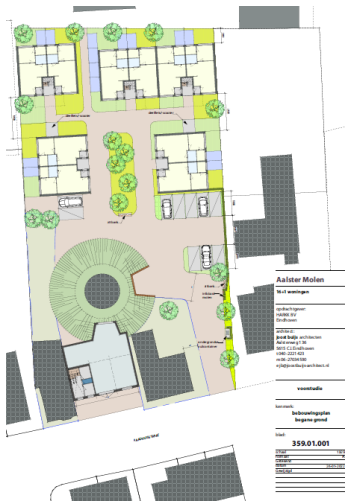
Figuur 3: Voorstudie plan Aalstermolen uit principeverzoek van maart 2021 met 19 woningen

In het principeverzoek uit mei 2021 werden door uw college de volgende voorwaarden gesteld aan de uitwerking:

- De programmering dient te worden aangepast, het parkeren dient te worden opgelost en er dient voldoende ruimte over te blijven voor groen en klimaatadaptatie, zoals voor afkoppelen van hemelwater en infiltratie in de bodem;
- 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 door o.a. realiseren van voldoende openbaar gebied;
- 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.
- 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 omgevingsdialogoog gehouden te worden.

Aangepast plan

Het aangepaste plan voorziet in de ontwikkeling van 16 kleine woningen op het achter terrein van de Aalstermolen en 1 appartement extra aan het nieuwe pand aan de Raadhuisstraat aan de voorzijde van de molen. Daarmee worden 2 woningen minder gerealiseerd en kan het parkeren met deelmobiliteit goed worden opgelost (zie bijlage 2). Tevens is er voldoende ruimte om voldoende openbaar gebied en groen aan het plan toe te voegen en infiltratie van regenwater te bergen. Aan de Raadhuisstraat wordt het huidige winkelpand met appartement gesloopt en zal een nieuw pand zal worden gebouwd met 2 appartementen op de eerste verdieping. De detailhandelsfunctie komt te vervallen en de verbinding tussen de Aalstermolen en de begane grond van het nieuwe pand aan de Raadhuisstraat blijft gehandhaafd. Voor het Rijksmonument de Aalstermolen wordt nog gezocht naar een invulling als werklocatie, maatschappelijke dienstverlening of lichte horeca. Echter zal de voorzijde eerst vervangen moeten worden voordat een partij zich aan deze locatie kan committeren.



Figuur 4: Voorstudie plan Aalstermolen uit principeverzoek van maart 2021 met 17 woningen (16 +1), zie ook bijlage 2)

Omgevingsdialoog

Er is nog geen omgevingsdialoog gehouden met de omgeving aangezien het plan zoals nu voorligt eerst nog akkoord behoeft van het college op medewerking aan de pilot voor deelmobiliteit. Pas na goedkeuring kan participatie op een gedegen manier worden georganiseerd. De dialoog met de omgeving zal worden opgestart voordat de plannen verder worden uitgewerkt.

Pilot deelmobiliteit

Met betrekking tot het parkeervraagstuk is voorgesteld om het plan met deelmobiliteit vorm te geven. Het plan focust op een specifieke jongere hoogopgeleide doelgroep en kan als 'pilot' met deelmobiliteit zowel een bijdrage te leveren aan woningnood onder jongeren als aan de mobiliteitstransitie richting duurzame manieren van vervoer. Uit onderzoek blijkt dat het garanderen van voldoende beschikbaarheid de belangrijkste voorwaarden voor succesvolle implementatie van deelmobiliteit is. Daarom wordt een elektrische mobiliteit mix aangeboden (3 deelauto's, 4 deelscooters en 4 deelfietsen). Daarbij wordt uitgegaan van een reductie van 30% van de parkeerbehoefte. Tevens wordt afgesproken dat 1 van deze auto's ook beschikbaar is voor mensen in de buurt. Na 1 jaar zal worden geëvalueerd hoeveel aanbod er daadwerkelijk nodig is om in de mobiliteitsbehoefte te voorzien en wat de parkeerbehoefte daadwerkelijk is.

Om de pilot met deelmobiliteit mogelijk te maken alsmede een ruimtelijk kwalitatief plan te realiseren wordt gevraagd om het aandeel bezoekersparkeren in de openbare ruimte op te vangen. Er is een parkeeronderzoek gehouden waaruit blijkt dat er voldoende plek is de nabije omgeving is om deze extra parkeerbehoefte te accommoderen (bijlage 3).

Wanneer de pilot met deelmobiliteit minder succesvol blijkt kan de blauwe zone die geldt in het centrum van Aalst worden uitgebreid. Bewoners van het plan Aalstermolen zullen geen ontheffing krijgen waardoor ze niet aan de openbare weg kunnen parkeren. Dit is zo afgestemd met de adviseur van de ontwikkelende partij en de verkeerskundige van de gemeente. Door de adviseur is daarbij het volgende advies opgesteld (bijlage 4).

De uitgangspunten en afspraken met betrekking tot deelmobiliteit worden in het bestemmingsplan (indien mogelijk) en in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

Ambtelijk advies

RO: Vanuit ruimtelijke ordening zijn er geen bezwaren nu de Molenstichting akkoord heeft gegeven. Van precedentwerking is geen sprake omdat het gaat om een specifiek plan waarbij bouwen in de achtertuin wordt gecombineerd met het toevoegen van openbaar gebied om een Rijksmonument beleefbaar te maken. Tevens wordt een pilot met deelmobiliteit ondersteund in relatie tot de regionale opgaven op het gebied van mobiliteitstransitie. Ook past de doelgroep, starters en jonge expats, goed binnen de doelstellingen van het verstedelijkingsakkoord SGE.

Stedenbouw: Hoewel het plan vrij vol oogt wordt vanuit stedenbouw positief geadviseerd op het plan. Hierbij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor het nut en noodzaak van de achtertuintjes i.r.t. de privacy van de burens en een zorgvuldige inpassing van het parkeren en inrichting van het openbaar gebied.

Wonen: vanuit wonen is er behoefte aan starterswoningen voor jongeren en expats. Ook zouden de woningen mogelijk geschikt zijn voor ouderen. Dus mocht er een mix gerealiseerd kunnen worden zou dat ook prima passend zijn.

Verkeer: Er is afstemming geweest over de pilot met deelmobiliteit. Hierbij is afgesproken dat er een goede mobiliteitsmix dient te zijn om de reductie van 30% parkeren te halen. Daarbij betaalt iedereen die in het plangebied komt wonen voor het gebruik van de deelmobiliteit, dus ook als je zelf een auto hebt. En als je een eigen auto meebrengt worden extra kosten gevraagd voor het gebruik van een parkeerplek. Hiermee wordt eigen autogebruik ontmoedigd en deelmobiliteit gestimuleerd. Er is een risico dat het experiment met deelmobiliteit minder goed aanslaat. Derhalve is een parkeeronderzoek uitgevoerd. Uit dit parkeeronderzoek blijkt dat er voldoende ruimte is in de omgeving om bezoekersparkeren op te vangen in het openbaar gebied en ook om extra parkeerdruk op te vangen mocht de pilot minder goed aanslaan. Tevens is de maatregel van invoeren van de blauwe zone benoemd als dwingende maatregel om het autogebruik van de bewoners te kunnen beperken. Deze bewoners krijgen dan geen vergunning en kunnen hun auto dus niet in de buurt kwijt.

Openbare ruimte/groen: In de uitwerking dient voldoende rekening gehouden te worden met klimaatadaptatie en vergroening. Positief zijn de duurzame bouwmethodes alsmede de groene daken. Belangrijk is dat de omgeving van de Aalstermolen als attractieve plek ingericht wordt.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een toekomstbestendige invulling van het plangebied rondom Rijksmonument de Aalstermolen en het realiseren van een pilotproject voor deelmobiliteit in de gemeente Waalre.

Argumenten

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

Een toekomstbestendige invulling met woningen bij de Aalstermolen biedt de mogelijkheid om het Rijksmonument beter beleefbaar te maken voor onze inwoners en 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.

- 1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie, de Woonnotitie, het Woningbouwprogramma, het compact winkelgebied Aalst en uw besluit op het principeverzoek van 4 mei 2021.

Door detailhandel aan de plint van de Raadhuisstraat weg te bestemmen alsmede woningen toe te voegen aan zowel de voorzijde als op het achterterrein van de Aalstermolen, wordt invulling gegeven aan een leegstaand pand. Ook past deze transformatie binnen 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 binnenstedelijk bouwen voor kleine huishoudens goed binnen de doelstellingen de Woonvisie en het woningbouwprogramma en sluit het plan aan bij de actuele en toekomstige woonbehoefte.

- 1.3 Voorwaarden over kosten en planschade moeten nog worden overeengekomen met de eigenaar. En alle kosten van de procedure worden op de initiatiefnemer verhaald.

Als besloten wordt om medewerking te verlenen aan het initiatief zullen voorafgaande aan de procedure met initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over zaken als kostenverhaal en planschade-verhaal in een anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst wordt tevens 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 Een pilot met deelmobiliteit draagt bij aan beter en innovatiever ruimtegebruik.

Deelmobiliteit wordt in grotere steden gezien als de oplossing voor vermindering van de ruimtelijke druk van het autogebruik. Parkeerplaatsen kunnen een andere functie krijgen zoals groen, of wadi en kunnen ingezet worden voor andere ontwikkelingen. Aalst ligt tegen Eindhoven aan, op korte (fiets)afstand van grote werkgevers als de HTC en ASML en werkgevers in de binnenstad van Eindhoven. Een nieuw project met deelmobiliteit zal met name jongeren aanspreken die minder belang hechten aan het bezit van een eigen auto. Door met een deelmobiliteitsoplossing te werken op deze locatie is er extra ruimte voor groen, openbaar gebied rondom het Rijksmonument en kan extra woonruimte gerealiseerd worden.

- 2.2 Deelmobiliteit draagt bij aan de gewenste mobiliteitstransitie.

Vanuit het MIRT en de verstedelijkingsstrategie Stedelijk Gebied Eindhoven (Verstedelijkingsakkoord) wordt ingezet op een mobiliteitstransitie. Veel functies en plekken zijn gelegen op fietsafstand en vanuit gezondheidsoogpunt wordt autogebruik steeds meer ontmoedigd. Het plan draagt op deze manier bij aan deze doelstelling.

- 2.3 Een pilot met deelmobiliteit is passend op deze locatie.

Uitgangspunt is een reductie van de parkeerdruk met 30%. In de inleiding is reeds genoemd dat er een extra parkeeronderzoek is gedaan om te bekijken of deelmobiliteit op deze plek een optie zou kunnen zijn. In de omgeving blijken voldoende

parkeerplaatsen te zijn om het bezoekersparkeren alsmede een eventuele hogere parkeerbehoefte als voorzien op te vangen. Tevens is een extra maatregel (doortrekken blauwe zone) bedacht om parkeeroverlast in de buurt te minimaliseren mocht de pilot minder goed werken dan vooraf gedacht.

Op de locatie wordt een mobiliteitsmix aangeboden (4 scooters, 4 fietsen, 4 auto's) waarbij 1 auto wellicht ook door de omgeving gebruikt zou kunnen worden waardoor mogelijk het autogebruik in de omgeving ook afneemt (bijv. mensen die hun 2^e auto wegdoen).

Kanttelingen

1.1 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 de inwerkingtreding 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 inwerkingtreding aangevraagd te worden. In alle gevallen geldt dat kwaliteit gaat boven snelheid.

2.2 Het voorliggende plan kan alleen gerealiseerd worden met gebruik van deelmobiliteit.

Het realiseren van een goede mobiliteitsmix voor deelgebruik is een belangrijke voorwaarde om in te kunnen stemmen met het plan. Uit onderzoeken blijkt geen eenduidig beeld over het gebruik en de afname van parkeren. Ook wordt in de gemeente Waalre nog maar weinig ontwikkeld met gebruik van deelmobiliteitsoplossingen. Het plan met deelmobiliteit kan dan ook gezien worden als een pilot in onze gemeente, waar wij als organisatie ook van kunnen leren. Afspraken om extra kosten in rekening te brengen voor gebruik van een parkeerplek alsmede de servicekosten voor deelmobiliteit als onderdeel van de huurovereenkomst worden anterieur vastgesteld met de ontwikkelende partij. Door middel van een extra parkeeronderzoek is inzichtelijk gemaakt dat parkeeroverlast in de omgeving grotendeels kan worden voorkomen wanneer in de praktijk het autodelen tegen valt. Een eventuele aanvullende maatregel daarbij is het invoeren van de blauwe zone.

Kosten en dekking

Alle kosten worden op de initiatiefnemer verhaald doormiddel van een anterieure overeenkomst. De reeds betaalde legeskosten (1600 euro) worden hierbij 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.

Bij uiteindelijke vergunningverlening worden kosten voor de bouwleges berekend en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

Dit alles wordt, samen met het doorleggen van het risico op planschadeverhaal, vastgelegd in een anterieure overeenkomst die wordt aangegaan met de initiatiefnemer. In deze anterieure overeenkomst worden tevens afspraken gemaakt over de pilot voor deelmobiliteit en de daarmee gemoeide verplichtingen en kosten.

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 mail geïnformeerd over uw besluit.

Kernboodschap

Gemeente Waalre gaat met deelmobiliteit voor een duurzaam en toekomstbestendige plan voor de Aalstermolen.

Vervolgprocedure en planning

De verdere procedure is afhankelijk van de planvorming door de initiatiefnemer. De streefdatum is voor de zomer de formele procedure op te kunnen starten en het ontwerp bestemmingplan ter inzage te hebben liggen.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Principeverzoek maart 2021

Bijlage 2: Aangepast stedenbouwkundig plan januari 2022 16+1 woning

Bijlage 3: Parkeeronderzoek Aalstermolen

Bijlage 4: Advies deelmobiliteit en parkeren

Bijlagen ter informatie