

Raadsvoorstel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit De Voldijn Aalst

Waalre, 13 mei 2025

Vergaderdatum:	10 juni 2025
Voorstelnummer:	2025-44
Zaaknummer:	990846
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Rene de Weijer
Naam voorstel:	Voorstel tot het geven van advies over de buitenplanse omgevingsplanactiviteit De Voldijn Aalst
Grondslag raadsbesluit:	Adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten conform artikel 16.15a en artikel 16.55 van de Omgevingswet

Voorgesteld besluit

1. Positief advies uit te brengen voor de buitenplanse omgevingsactiviteit De Voldijn Aalst en af te wijken van het eerder vastgestelde stedenbouwkundige kader.

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit De Voldijn Aalst

Voorstel

1. Positief advies uit te brengen voor de buitenplanse omgevingsactiviteit De Voldijn Aalst en af te wijken van het eerder vastgestelde stedenbouwkundige kader.

Inleiding

De raad heeft besloten dat voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA) die aanzienlijke gevolgen kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving bindend advies gevraagd moet worden aan de gemeenteraad (zie lijst in de bijlagen). Het voorliggende besluit is van toepassing op de categorie 1.a. Wonen en het bouwen van meer dan 10 woningen binnen de bebouwde kom.

De planvorming voor de herontwikkeling van de commerciële buurtvoorziening De Voldijn is geruime tijd in voorbereiding. De raad heeft eerder besloten in te stemmen met de herontwikkeling (voorstelnr. 2019-61-TH) d.d. 3 september 2019, op 16 maart 2021 (voorstelnr. 2021-14-TH) en 19 oktober 2021 (voorstelnr. 2021-57-TH).

In de wijk Voldijn in Aalst aan de rotonde van de Burgemeester Mollaan en Primulalaan staat de buurtvoorziening, bekend als winkelcentrum De Voldijn. Het winkelcentrum bestaat uit een supermarkt, snackbar en twee restaurants met afhaalservice. Het gebouw is in 1972 gebouwd.

De initiatiefnemer is tevens ontwikkelaar en eigenaar. Hij is voornemens om op deze plek woningen bovenop de supermarkt te realiseren. Daarnaast wenst de eigenaar van de supermarkt, de supermarkt uit te breiden. Doordat het huidige gebouw is verouderd, is besloten om het bestaande gebouw te slopen en een nieuw gebouw te realiseren, waarin de commerciële functies in de plint terug zullen komen met daarbovenop zes bouwlagen voor woningen. In totaal zijn circa 50 appartementen beoogd.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige en voor alle verschillende doelgroepen beschikbare woningvoorraad. Een verbeterde commerciële buurtvoorziening met een herinrichting van de openbare ruimte. Tevens vindt een verbetering plaats van de beeldkwaliteit op de locatie.

Argumenten

1.1 *Woningbouw is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.*

Het initiatief voorziet in 50 huurappartementen. Met de volgende verdeling:

- 15 sociale huur appartementen (30%) met een corresponderende maandelijkse huurprijs van maximaal € 731,93;
- 26 huur appartementen in de lage en hoge middenhuur (52%) met een corresponderende maandelijkse huurprijs van maximaal € 1.184,82;
- 9 dure huur appartementen (18%) met een huurprijs vanaf € 1.184,82 per maand.

De huurprijzen zijn conform de regionale begrippenlijst wonen 2025.

Er worden 41 appartementen gerealiseerd in de categorie tot 75 m², inclusief sociale huur, en 9 apparte-

menten groter dan 75 m². Hiermee worden voornamelijk de doelgroepen bediend waarvoor een woningtekort is binnen de gemeente Waalre.

1.2 Afwijking stedenbouwkundig kader.

In 2019 heeft de raad de voorkeur uitgesproken voor de stedenbouwkundige variant F. Variant F heeft de voorkeur gekregen ten faveure van Variant B. Er zitten veel overeenkomsten tussen beide varianten, zoals een hoogte accent richting de rotonde en een lagere bebouwing aan de wijkzijde. Destijds is de volgende afweging gemaakt:

‘Ondanks dat beide varianten redelijk goed aansluiten op de bestaande bebouwing, is het contrast van variant F met de bestaande omgeving minder groot dan variant B. Variant F sluit immers vanwege de lagere hoogte beter aan op de bestaande bebouwing. Tevens biedt variant F de mogelijkheid om meer buitenruimte in de vorm van dakterrassen te realiseren wat tevens een vriendelijker beeld oplevert.’

Bij de uitwerking van Variant F is gebleken dat deze variant niet de voordelen opleverde zoals in eerste instantie beoogd. Gaandeweg is gekozen om Variant B verder uit te werken. Bij het verder uitwerken van Variant B is helaas geen afstemming geweest met de raad. Door de langzame koerswijziging en wisselingen in begeleiding van het project is dit onbewust verlopen. De raad had hier tijdig bij betrokken moeten worden.

De hernieuwde inzichten voor de koerswijziging van Variant F naar Variant B zijn meervoudig. Variant B is uitvoerbaar gebleken voor de overeengekomen betaalbaarheid (zie argument 1.1), Variant F kan hier niet aan voldoen. Inzake de betaalbaarheid is gebleken dat de vormgeving van variant F, met de dakterrassen niet aansluit op de sociale woningprogrammering mede door de hogere bouwkosten welke gepaard gaan met deze vormgeving (zie argument 1.3). Met de ontwikkelingen in de omgeving is ook de ruimtelijke context gewijzigd waardoor Variant B beter aansluit (zie argument 1.4).

1.3 Variant B is uitvoerbaar op basis van de overeengekomen betaalbaarheid

Om te voldoen aan het in 1.1 overeengekomen woningbouwprogramma is een afweging gemaakt om Variant B verder uit te werken. Het gebouw met de getrapte vleugels (het Pyramide-model) van variant F is qua bouwkosten aanzienlijk duurder dan het model met twee “rechte” vleugels, Variant B. Dat heeft onder ander te maken met het volgende:

- Constructief moeten de zijgevels van de woningen steeds op een ander punt worden “opgevangen” (Variant F). Dat levert een heel andere constructie dan wanneer er één zijmuur is die alle krachten in een rechte lijn van boven naar beneden afvoert naar de fundering (Variant B). Dit constructieve verschil is een aanzienlijk deel van het kostenverschil;
- Door de getrapte vorm moet per verdieping een beëindiging van het platte dak met de zijmuur worden gemaakt. Dat zou betekenen vijf (5) keer in plaats van één (1) keer een dakbeëindiging per vleugel. In totaal zijn dat acht (8) dakbeëindigingen meer. Een dakbeëindiging bestaat uit meer dan alleen een “daktrim”, dit heeft ook te maken met isolaties, voorkomen van koudebruggen, opvangconstructies etc.;
- Door de getrapte vorm moet een aansluiting worden gemaakt van het dakterras naar de daarop uitkomende zijgevel van de woning. Dat moet ook 5x per vleugel uitgevoerd worden. En ook hier heeft dat consequenties voor het waterdicht maken, voorkomen van koudebruggen, oplossen van isolatievraagstukken etc. Dat is aanzienlijk complexer en kostbaarder dan bij één doorgaande zijmuur (zoals in Variant B);
- In de getrapte vorm kunnen ook allerlei kabels en leidingen niet van boven naar beneden in één rechte lijn doorlopen, maar moeten steeds versleept worden. Denk bijvoorbeeld aan de hemelwaterafvoer die steeds van het ene dakterras op het andere dakterras uitkomt. Het verslepen van kabels en leiding is naast een kostenpost ook een risico met goede aansluitingen. Om het risico op lekkages te minimaliseren is het voorkomen van het verslepen van kabels en leiding geadviseerd;
- Bij een rechte zijgevel (Variant B) kan de noodzakelijke vluchtrap alle verdiepingen met één trap bedienen. Het wordt veel complexer om een goede vluchtroute te creëren wanneer niet op elke

verdieping de galerij doorloopt tot het einde en daar één vluchttrap kan worden gemaakt (Variant F).

Bovenstaande opsomming van enkele kostenverhogende onderdelen van Variant F ten opzichte van Variant B gaat ten koste van de betaalbaarheid van de woningen. De recente bouwkostenstijgingen in combinatie met de in recentere jaren aanvullende gemeentelijke duurzaamheidseisen en betaalbaarheidseisen heeft dit bouwkosteneffect negatief uitgedrukt voor Variant F. Variant F is door zijn vormgeving op basis van het gewenste woningbouwprogramma niet betaalbaar en daarmee niet uitvoerbaar. Zodoende is mede de afweging gemaakt Variant B uit te werken dan de voorkeursvariant F die door de Gemeenteraad is gemaakt.

1.4 Variant B past beter in de ruimtelijke context

Na het raadsbesluit en het ondertekenen van de anterieure overeenkomst zijn er gewijzigde inzichten gekomen over de stedenbouwkundige invulling. Dit heeft te maken met de ontwikkelingen aan de overzijde van de Burgemeester Mollaan, de locatie Malvalaan en Zorgcomplex 't Laar, en de eerste aanzetten tot het maken van een integrale toekomstvisie op de Burgemeester Mollaan. In het grote beeld is de ontwikkeling Winkelcentrum feitelijk een voorloper op toekomstige ontwikkelingen. Dit is vanuit de stedenbouwkundige kant aanleiding geweest om Variant B als voorkeursvariant aan te merken. In een aantal sessies is hierover met de initiatiefnemer en zijn adviseurs van gedachten gewisseld.

Ruimtelijke waren en zijn er bedenkingen bij het cascade-model omdat hiermee een autonome vorm wordt geïntroduceerd waarop in de toekomst moeilijk aangesloten kan worden. De trapse wijze opbouw van de woonwijk naar de hoek burgemeester Mollaan en Primulalaan is vanuit de wijk nog wel te verklaren maar is vanuit de burgemeester Mollaan gezien minder logisch. Ook was door de vorm sprake van een duidelijke achterzijde aan de binnenkant van de opbouw met appartementen. In de architectonische uitwerking waren hier flinke uitdagingen in combinatie met het door de gemeente gewenste woonprogramma. Een meer gesloten bouwblok met een minder uitgesproken hoekaccent is als alternatief aangedragen, gebaseerd op Variant B. Naar aanleiding van de gesprekken en zeker ook door interne heroverweging bij de initiatiefnemer ten aanzien van het bouwprogramma en bouwkosten (zie 1.2) is de bouwmassa gewijzigd. De trapse wijze opbouw is losgelaten en het tweede model is ontwikkeld. Dit model speelt stedenbouwkundig in op de locatie en geeft een logischere reactie op de huidige omgeving en toekomstige plannen.

1.5 Woningbouw op deze locatie zorgt voor een toename aan ruimtelijke kwaliteit

De meeste activiteit vindt plaats in de huidige situatie aan de zuidzijde van de éénlaags bebouwing. De overige zijden van het winkelcentrum maken geen levendige indruk wat wordt versterkt door de opzet van de locatie die wordt omgeven door een ruim opgezet parkeerterrein en wegen. Het ontwerp laat een hoogteaccent zien aan de rotonde waardoor de bebouwing meer aanzien krijgt, als herkenningspunt werkt en een duidelijke overgang vormt met de flats aan de noordzijde van de Burgemeester Mollaan. Tevens is ervoor gekozen om de bebouwing aan de zuid- en westzijde niet te verhogen waardoor de verhouding tussen de bestaande woningen en het nieuwe winkelcentrum niet wordt verstoord. Daarnaast sluit de functie wonen boven de winkels goed aan op de directe omgeving waarin wonen de hoofdfunctie is.

1.6 De commerciële plint op de begane grond wordt vernieuwd

Door het opwaarderen van de commerciële plint, door volledige sloop en herbouw van het vastgoed krijgt de directe omgeving en de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls. Over de invulling van de commerciële plint is doorlopend overleg met de eigenaar. Uitgangspunt hierbij is dat leegstand in de plint tegengegaan dient te worden.

1.7 Er is voldaan aan alle procedurevereisten en de inhoudelijke eisen

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de buitenplanse omge-

vingsplanactiviteit-procedure. Zo is de anterieure overeenkomst ondertekend en is het plan inhoudelijk getoetst.

1.8 Het plan voldoet aan zowel landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Landelijk beleid en regelgeving

Er is vanuit de Wet natuurbescherming en het besluit milieueffectrapportage sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage bij de toelichting van de BOPA). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten. Ook is er een stikstofbeoordeling gedaan waaruit blijkt dat er geen depositie is op omliggende Natura-2000 gebieden.

Provinciaal beleid

Het plan raakt geen provinciale belangen. Het plan betreft een inbreidings-/herstructureringsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de bestemming 'centrum'. Vanuit provinciale regelgeving ligt een hogere archeologische verwachtingswaarde op het gebied. De nieuwbouw komt op vrijwel dezelfde locatie als de huidige bebouwing. De gronden onder de huidige bebouwing worden tot 1,10 m onder maaiveld vrijgegeven. Binnen het overige gedeelte van het plangebied, waar niet zal worden gegraven, moet de dubbelbestemming archeologie behouden blijven. Ook onder de 1,10 m -mv op de locatie van de bebouwing blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht. Het gedeelte in het noordoosten van het plangebied, waar een sanering heeft plaatsgevonden tot 5 m -mv, kan volledig worden vrijgegeven. Ook ligt de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied, waarvoor aparte regels gelden.

Waterschap verordening & gemeentelijke waterverordening

Op basis van de gemeentelijk verordening is aangegeven dat de nieuwe bebouwing moet worden afgekoppeld op eigen terrein zodat hemelwater kan infiltreren (minimaal 10% bovengrondse berging). Hier wordt in de verdere uitwerking van het plan een voorziening voor getroffen. Hiervoor is in artikel 5.15 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende onderbouwing.

Regionaal beleid

Het programma past binnen de het Afsprakenkader Wonen 2022. Dit is opgesteld door negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en het verstedelijkingsakkoord van het SGE. Met het toevoegen van een kwaliteitsverbetering van de commerciële voorzieningen een nieuwbouwwoning aanbod is ook tegemoet gekomen aan de Brainport principes.

Gemeentelijk beleid

Het plan voldoet aan de gemeentelijke eisen en is getoetst aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Het initiatief past binnen de Woonvisie, de onlangs geactualiseerde Woonnotitie, de visie Wonen-Welzijn-Zorg en het Woningbouwprogramma. Het betreft de nieuwbouw van een commerciële buurtvoorziening en het toevoegen van 50 nieuwbouw huurwoningen.

Het plan is opgesteld in overeenstemming met de participatieverordening. Er is een Omgevingsdialoog gehouden en ook is apart gesproken met ondernemers, belanghebbenden en bewoners uit de omgeving.

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Parkeren wordt gerealiseerd op terrein dat uiteindelijk van de ontwikkelaar wordt. De huidige parkeervoorziening heeft een aanzienlijke overmaat. Een klein gedeelte van het parkeerterrein wordt gebruikt voor de bestaande voorzieningen. Met de herinrichting is het mogelijk om te voldoen aan de beoogde capaciteit voor de commerciële voorzieningen en de 50 huurappartementen.

De waterberging wordt gerealiseerd op het dak en in de (semi) openbare ruimte. En indien nodig nog ondergronds onder de parkeervakken. Daarnaast wordt het parkeren gerealiseerd met waterdoorlatende half verharding. Voor de waterberging is, in afstemming met het waterschap, een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan.

1.9 Het wettelijk kostenverhaal is geborgd conform de Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van de Wro is op 20 december 2022 een anterieure overeenkomst getekend. Bij een anterieure overeenkomst is de datum van ondertekening van de overeenkomst van belang om te bepalen welke wet van toepassing is. De anterieure overeenkomst is voor 1 januari 2024 ondertekend, daarmee is het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

Kanttekeningen

1.1 De openbare ruimte wordt overgedragen door de gemeente Waalre.

Bij de oplevering van het complex en de herinrichting van de openbare ruimte worden deze gronden overgedragen aan de ontwikkelaar. In het raadsvoorstel d.d. 19 oktober 2021, nr. 2021-57, is besloten de openbare ruimte voor rekening en risico aan te laten leggen door de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst zijn hier concrete afspraken over gemaakt. Een randvoorwaarde is de bodemsanering die nodig was voor de herontwikkeling. De bodemsanering heeft inmiddels succesvol plaatsgevonden. De openbare ruimte wordt opgewaardeerd door de ontwikkelaar. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de herinrichting van de openbare ruimte en het voorzien in extra parkeerplaatsen, volledig voor zijn rekening en risico dient te worden gerealiseerd. Daarbij is vastgelegd dat het terrein te allen tijde openbaar toegankelijk blijft. Voor de overdracht van de gronden wordt een voornemen voor overdracht gepubliceerd om te voldoen aan het Didam arrest.

1.2 Geen aanpassingen nodig naar aanleiding van omgevingsdialoog

In het proces van de omgevingsdialoog is geen aanleiding geweest om aanpassingen te maken aan het plan. In de planologische procedure kan dit een risico opleveren.

Kosten en dekking

De kosten voor de herontwikkeling, herinrichting en plankosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De in de anterieure overeenkomst opgenomen zijn exclusief de bouwleges. De bouwleges worden geheven bij de aanvraag omgevingsvergunning conform de daarvoor geldende voorschriften.

Duurzaamheid

Het project voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidseisen. De initiatiefnemer is gehouden om de woningen in het plangebied te realiseren overeenkomstig de hierbij tussen Partijen overeengekomen duurzaamheidseisen, inhoudende dat voor de woningen wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid Duurzame nieuwbouw. Dit is overeengekomen in de anterieure overeenkomst d.d. 20 december 2022.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld waarin staat beschreven hoe omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden worden betrokken bij het plan. Tijdens de informatieavond op dinsdag 28 mei 2024 hebben aanwezigen informatie ontvangen over de transformatie van het winkelcentrum naar een woon/winkelcentrum, middels een presentatie en posters. Daarbij was er voldoende ruimte om vragen te stellen. De vragen inclusief antwoorden zijn verzameld en achteraf met de aanwezigen gedeeld (zie Bijlagen 1b, 1c en 1d). De reacties op het ontwerp waren over het algemeen positief. Bij de sessie waren de huidige ondernemers aanwezig en een afvaardiging namens de gemeente. Tijdens deze sessie zijn diverse opmerkingen gemaakt met betrekking tot privacy, schaduwwerking, verkeer, parkeren en het laden en lossen. De omgevingsdialoog heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

Inclusieve samenleving

Het woningbouwprogramma is breed ingestoken en goed toegankelijk. Er zijn woningen met verschillende huurprijzen en woninggroottes. Hierdoor is het plan voor diverse doelgroepen bereikbaar. Met het toevoegen van een lift is het gebouw tevens toegankelijk voor een brede doelgroep. Eveneens is er voldoende fiets parkeren en de nabijheid van de bushalte maakt de woningen en de voorzieningen goed bereikbaar. Alle woningen zijn uitermate geschikt en door de levensloopbestendigheid uitermate geschikt voor alle doelgroepen.

Communicatie

Het besluit van vaststelling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt gepubliceerd in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld een bindend advies uit te brengen om medewerking te verlenen aan de buitenplanse omgevingsactiviteit voor De Voldijn Aalst. De BOPA voorziet in de nieuwbouw van de buurtvoorziening en realisatie van 50 appartementen.

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Vervolprocedure en planning

Ten aanzien van de reguliere procedure geldt een beslistermijn van 8 weken (artikel 16.64 lid 1 Omgevingswet). In het geval van advies met instemming van een ander bestuursorgaan wordt deze termijn met 4 weken verlengd (artikel 16.16 Omgevingswet). Indien er sprake is van bindend adviesrecht van de raad wijzigt de beslistermijn niet. De beslistermijn kan in alle gevallen eenmalig met maximaal 6 weken worden verlengd (artikel 16.64 lid 2 Omgevingswet).

Na uw advies wordt de initiatiefnemer schriftelijk van uw besluit op de hoogte gebracht. De initiatiefnemer dient op basis van het advies een aanvraag BOPA in via het omgevingsloket.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1 – Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,

mr. drs. R.L. Franken,

M.F. Oosterveer