

## Raadsvoorstel

Waalre, 2 april 2024

Vergaderdatum	: 7 mei 2024
Voorstelnummer	: 2024-30
Zaaknummer	: 719952
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (René) de Weijer
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar'
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

### **Voorgesteld besluit:**

---

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen 'Zorgcomplex 't Laar'';
2. Het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Bestemmingsplan Zorgcomplex 't Laar

## Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen 'Zorgcomplex 't Laar'';
2. Het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar' ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Inleiding

De huidige eigenaar van het perceel aan de Malvalaan 2 in Aalst is voornemens om op de braakliggende locatie een zorgcomplex met 90 zorgeenheden te realiseren.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Aalst (2013)". Om medewerking te verlenen aan het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de bestemming gewijzigd moet worden in bouwvlak, bouwhoogte en aantal zorgeenheden. Dit betekent dat voor het perceel een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. In de raadsinformatiebrief van 28 november 2023 bent u geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Conform de participatieverordening dient de initiatiefnemer een omgevingsdialog te voeren met belanghebbenden. In het kader van de beoogde ontwikkeling is door de initiatiefnemer met bewoners en belanghebbenden in de directe omgeving gesproken. Van deze gesprekken is conform de participatieverordening van de gemeente Waalre een verslag gemaakt dat als Bijlage 10 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft geen opmerkingen gemaakt. Het waterschap heeft opmerkingen gemaakt opmerkingen welke in het plan zijn verwerkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 12 december 2023 tot en met 22 januari 2024 gedurende zes (6) weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn is een (1) zienswijze ontvangen. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

## Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan voor de realisatie van een nieuw zorgcomplex met een programma bestaande uit 90 intramurale woonzorgeenheden met bijbehorende ruimtes zoals: huiskamers, teamkamers, bergingen, vergaderruimte, spreekkamers en kantooruimte.

## Argumenten

- 1.1 *Er is 1 zienswijze ingediend. Deze leidt niet tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.*



Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Zie de 'Nota van beantwoording zienswijzen Zorgcomplex 't Laar' voor de inhoud van deze zienswijze en de beantwoording daarop. De zienswijze is ingediend door 1 huishouden uit de directe omgeving en heeft betrekking op een vijf punten. Deze punten zijn geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Tijdens de omgevingsdialoog die heeft plaatsgevonden zijn diverse aanpassingen gedaan om de omgeving tegemoet te komen.

#### 2.1 Er is voldaan aan alle procedurevereisten en de inhoudelijke eisen

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanprocedure. Zo is de anterieure overeenkomst ondertekend en is het plan inhoudelijk getoetst.

#### 2.2 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 het bestemmingsplan). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten. Ook is er een stikstofbeoordeling gedaan waaruit blijkt dat er geen depositie is op omliggend Natura-2000 gebied.

##### Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant gaat akkoord met het voorliggende plan. De Provincie heeft instemmend gereageerd op het bestemmingsplan. Het plan raakt geen provinciale belangen. Het plan betreft een inbreidingsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de bestemming 'maatschappelijk'. Vanuit provinciale regelgeving ligt ook een hogere archeologische verwachtingswaarde op het gebied, waarvoor aanvullend archeologisch onderzoek wordt gedaan door middel van proefsleuven. Ook ligt de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied, waarvoor aparte regels gelden.

##### Waterschap verordening & gemeentelijke waterverordening

Waterschap De Dommel is akkoord gegaan met de ontwikkeling. Het waterschap gaat akkoord met de ontwikkeling en heeft vanuit de KEUR een opgave voor waterberging opgelegd. 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 8 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Het concept-ontwerp is de afgelopen periode eveneens voorgelegd aan de wettelijke vooroverleg instanties. Het Waterschap heeft opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het plan. Hierdoor is er geen reden om af te zien van het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan.

##### 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.

##### 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 en het Woningbouwprogramma. Het betreffen 90 zorgeenheden met bijbehorende voorzieningen.

Het plan is opgesteld in overeenstemming met de participatieverordening. Er is meerdere malen een Omgevingsdialogo gehouden en ook is enkele keren apart gesproken met bewoners uit de omgeving.

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein.

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.

### 2.3 De afstemming met de omgeving is zorgvuldig gebeurd.

Er hebben meerdere informatiebijeenkomsten plaatsgevonden en gesprekken met omwonenden (bijlage 8) voor de ontwikkelingen van 't Laar (initiatief Oktober) en de Malvalaan (initiatief Wooninc.). Tijdens deze sessies zijn de plannen gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden. De reacties op het ontwerp waren over het algemeen positief.

Tijdens deze sessies zijn diverse opmerkingen gemaakt met betrekking tot privacy, schaduwwerking, verkeer, parkeren en gebruik van een trapveldje. De omgevingsdialogo heeft geleid tot aanpassingen aan het plan van Wooninc. aan de Malvalaan. Voor de ontwikkeling van 't Laar is voornamelijk de opmerking gekomen vanuit de omgeving om aandacht te besteden aan de verkeersafwikkeling en het parkeren. Daaruit heeft Oktober besloten de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Daarbij is samen met Wooninc. onderzocht om de parkeervoorzieningen te koppelen om optimaal gebruik te maken van de beschikbare parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Enkele omwonenden hebben nog altijd bezwaar tegen de extra parkeer- en verkeersdruk. Zij willen een ontsluiting vanaf de rotonde van de Burgemeester Mollaan. Voor de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen is een dergelijke ingreep geen passende oplossing. De doelstelling is om zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande infrastructuur en de verkeersveiligheid te optimaliseren. Een extra ontsluiting zorgt voor meer kruisend verkeer. Dat is ongewenst in verband met de verkeersveiligheid en doorstroming.

### 3.1 Het wettelijk kostenverhaal is 'anderszins verzekerd'.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ten behoeve van het wettelijk kostenverhaal in de regel een exploitatieplan te worden vastgesteld. Dit is niet nodig indien het wettelijk kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, doordat er bijvoorbeeld sprake is van een anterieure overeenkomst waarin het kostenverhaal is geregeld. In dit geval is tussen gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

## **Kantttekeningen**

n.v.t.

## **Kosten en dekking**

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is, evenals het verhaal van planschade, vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst.

## **Duurzaamheid**

In de anterieure overeenkomsten zijn afspraken vastgelegd over de duurzaamheidsambities. Beide ontwikkelaars delen de ambities om aan het beleid Duurzame Nieuwbouw 2022 te voldoen. In de verdere uitwerking van de plannen zal blijken of aan alle eisen voldaan kan worden. Afsproken is om vóór het indienen van de omgevingsvergunning te controleren of aan de ambities is voldaan. Mocht dit niet het geval zijn worden aanvullende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden dan door middel van een addendum aan de anterieure overeenkomst gekoppeld.

Het gebouw wordt in een houtconstructie opgetrokken en ENG uitgevoerd. Door het gebouw in hout op te trekken is het mogelijk dat niet aan alle gemeentelijke duurzaamheidsambities volledig voldaan kan worden.

## **Burgerparticipatie**

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd door gesprekken over zijn planvoornemen te voeren met de bewoners. Zie ook de verslagings van deze omgevingsdialoog in de bijlagen van het bestemmingsplan.

## **Inclusieve samenleving**

In 2019 hebben Stichting Oktober, woningcorporatie Wooninc., de gemeente Waalre en Eindhoven University of Technology de handen ineengeslagen om samen een 'Slimme Wijk' voor senioren rondom de Malvalaan in Aalst te ontwikkelen. Bovenstaande organisaties hebben samen met belanghebbenden uit de omgeving een visiedocument ontwikkeld gericht op een gezamenlijke aanpak die enerzijds de bestaande sociale en infrastructurele mogelijkheden benut en anderzijds optimaal gebruik maakt van nieuwe technologieën en ontwerp oplossingen. Dit is verder toegelicht in het visiedocument De Slimme Wijk (**bijlage 8**).

## **Communicatie**

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

### **Kernboodschap**

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Zorgcomplex 't Laar'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 90 zorgeenheden en bijbehorende voorzieningen op het perceel Malvalaan waar momenteel een braakliggend terrein is.

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.



**Bijlagen onderdeel van het voorstel**

1. Bestemmingsplan "Zorgcomplex 't Laar "
2. Nota van Zienswijzen

**Bijlagen ter informatie**

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,  
gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer