

Collegeadvies

Zaaknummer	: 247819
Datum	: 31 januari 2022
Vergaderdatum	: 8 februari 2022
Naam opsteller	: Bram Daamen
Afdeling/team	: Leefomgeving
Naam manager	: D. Dings
Portefeuillehouder	: Wethouder J. van Burgsteden

Onderwerp

Principeverzoek Frederik Hendrikstraat (de Pracht zuidelijk deel)

Voorstel

1. In te stemmen met het principeverzoek onder de volgende voorwaarden:
 - a. Het plan dient stedenbouwkundig aangepast te worden zodat het totale plan (appartementen, bergingen, parkeerplekken) qua schaal en omvang beter ingepast kunnen worden in de groene omgeving, e.e.a. conform de stedenbouwkundige uitgangspunten uit de gebiedsvisie de Pracht en omgeving.
 - i. Het groen dient zo veel mogelijk behouden te worden.
 - ii. De binnentuin van het complex is te klein en dient vergoot te worden om sociale activiteit en vergroening mogelijk te maken.
 - iii. De situering van de bergingen dient anders opgelost te worden, zodat meer evenwicht is in de plint van het gebouw en dit een levendige plint blijft met sociale veiligheid en controle.
 - iv. Bij het ontwerp van het appartementengebouw dient rekening gehouden te worden met bezwaren van omwonenden met betrekking tot de privacy.
 - b. Aandacht voor afvalinzameling en het plaatsen van ondergrondse containers.
 - c. Er dient een inrichtingsplan opgesteld te worden.
 - d. Er dient een omgevingsdialoog gehouden te worden.
2. In te stemmen met de verkoop van gemeentegrond aan woningstichting 'thuis ten behoeve van de realisatie van het woningbouwproject en een kennisgeving te plaatsen in de daartoe gebruikelijke media.
3. €15.000,- euro beschikbaar te stellen vanuit de post onvoorzien voor het opstellen van een inrichtingsplan, de aanleg van het openbaar gebied en een buurtinitiatief

(zoals een moestuin) buiten het projectgebied, en dit via de volgende Turap ter besluitvorming aan de raad aan te bieden.

4. De raad per bijgevoegde raadsinformatiebrief te informeren over de start van dit project.

Inleiding

De afgelopen jaren zijn al enkele plannen gepasseerd voor de locatie Frederik Hendrikstraat. Hier staat een boerderij uit de jaren '50 naast de plek waar daarvoor 'de Rooise Hoeve' was gesitueerd. Het is een 'oud' en groen stukje Ekenrooi dat grenst aan de sporthal en het gemeenschapshuis de Pracht.

Locatie

Het plangebied ligt aan de Frederik Hendrikstraat 2a. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie C, nummers 1242 en 1986(deels). De oppervlakte van het te ontwikkelen plangebied bedraagt ongeveer 2800m² (zie figuur 1).

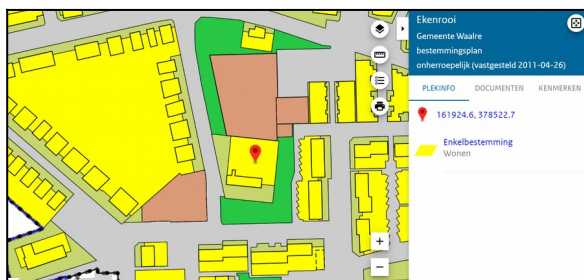


Figuur 1: gebied van de Pracht en omgeving, met in geel het gebied van 'thuis' waar de appartementen komen.

Juridisch-planologisch kader

Het plangebied valt in het bestemmingsplan Ekenrooi (2011). De huidige bestemmingen zijn de bestemming 'wonen' (Frederik Hendrikstraat 2a) en de bestemming 'tuin' en een klein deel de bestemming 'groen' (zie figuur 2). Tevens ligt het gebied in een grondwaterbeschermingsgebied en is er een hogere archeologische verwachtingswaarde. Beide zaken zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zijn af te leiden uit de provinciale verordening.

Het vigerende bestemmingsplan maakt enkel het realiseren van 1 woning mogelijk. Voor het woningbouwinitiatief dient daarom een planologische procedure te worden doorlopen.

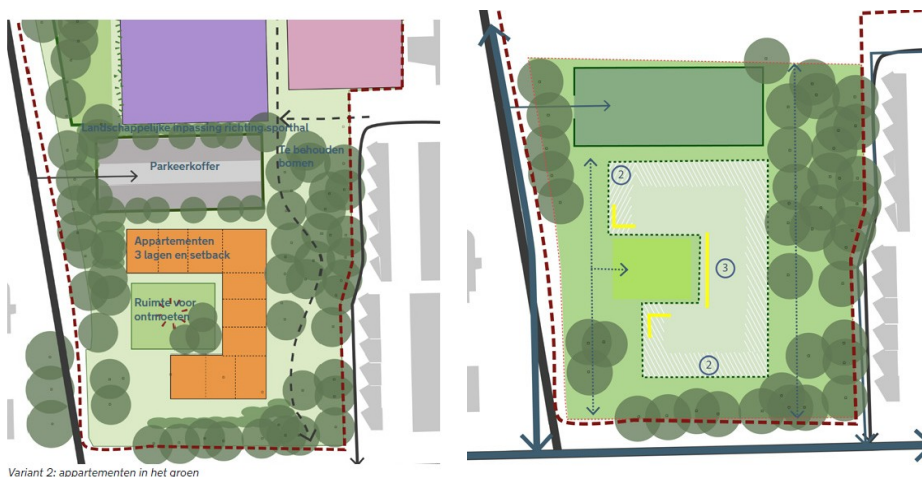


Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Ekenrooi (2011)

Gebiedsvisie de Pracht en omgeving

In maart 2020 is door uw raad aangegeven dat een visie op het hele gebied van de Pracht en omgeving opgesteld diende te worden met participatie van eigenaren, omwonenden en gebruikers. In Q3 2020 is gestart met het opstellen van een gebiedsvisie voor het gebied van de Pracht en de omgeving, waaronder ook de woningbouwlocatie aan de Frederik Hendrikstraat. De gebiedsvisie kent een noordelijk en zuidelijk deel. Woonstichting 'thuis is eigenaar van het zuidelijk deel met de boerderij.

Er is uitvoerig gesproken met de eigenaren, omwonenden en belanghebbenden, waarna in juni 2021 een integrale visie voor het hele gebied is opgeleverd, 'gebiedsvisie de Pracht en omgeving'. Hierbij is informatie opgehaald met betrekking tot de woningbouwontwikkeling, de revitalisering het gemeenschapshuis en de omliggende openbare ruimte alsmede de wensen voor nieuwe functies in het gebied. De gebiedsvisie is op 22 juni 2021 in de gemeenteraad vastgesteld. Daarbij heeft de raad geld beschikbaar gesteld voor een nadere verkenning van de herinrichting van het noordelijke deel en zich positief uitgesproken voor woningbouwontwikkeling aan de Frederik Hendrikstraat in de vorm van 'appartementen in het groen'. Hierbij zijn ook stedenbouwkundige uitgangspunten meegegeven voor de ontwikkeling. Meer informatie over de visie en het raadsbesluit is te vinden op www.waalre.nl/visiedepracht.



Variant 2: appartementen in het groen

Figuur 2: 'Appartementen in het groen' uit Gebiedsvisie de Pracht (2021)

De afgelopen maanden is woningstichting 'thuis bezig geweest om deze variant met appartementen verder uit te werken en tot een haalbaar plan te komen. Op 11 januari 2022 is het principeverzoek voor de ontwikkeling van een appartementencomplex ingediend (zie bijlage 1 en figuur 3).



Grondvlak initiatief versus gebiedsvisie

Figuur 3: Plan voor appartementencomplex 'thuis met 32 appartementen

Omgevingsdialoog/participatie

Tijdens het traject van de gebiedsvisie is uitgebreid gesproken met de omgeving en enkele omwonenden die bedenkingen hebben tegen het plan voor appartementen. Voorafgaande aan het principeverzoek is nog geen nieuwe omgevingsdialoog gehouden. Na besluitvorming van B&W zal het plan op onderdelen worden aangepast en zal het participatietraject van start gaan. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het participatietraject, maar zal hierin zo veel mogelijk samen met de gemeente optrekken.

Ambtelijk advies

Stedenbouw (zie ook bijlage 2): Het wonen in het groen komt in het principeverzoek niet goed naar voren, omdat alleen de woningen zijn ontworpen. Er mist een integraal ontwerp van het gebouw met de daarbij horende openbare en semi-openbare buitenruimte. Het gebouw en de parkeervoorziening staan tevens erg dicht op de openbare weg waarmee de waardevolle bomenrij wordt doorbroken en er meer bomen geroid moeten worden dan de 9 welke in de visie zijn beoogd. Ook de (semi-)openbare groene gezamenlijke binnenruimte is versmalt waardoor het twijfelachtig is dat deze ruimte een groen karakter kan krijgen en een plek kan vormen voor sociale ontmoetingen. Het uitgangspunt van groen als dragende kwaliteit komt te weinig terug in het voorliggende plan.

Het plan is ook forser dan het stedenbouwkundige plan uit de gebiedsvisie. Er kan geen setback gerealiseerd worden op de 3^e laag omdat dit niet mogelijk is bij de standaard sociale huurwoning. Daarmee wordt afgeweken van de uitgangspunten uit de gebiedsvisie de Pracht en omgeving (zie pagina 46 van de visie). Dit hoeft niet bezwaarlijk te zijn, maar de appartementen in het principeverzoek zijn tevens zo ingedeeld dat juist het leefgedeelte aan de achterzijde is gelegen, wat de kans op inkijk vergoot i.p.v. verminderd.

Ook wordt aandacht gevraagd voor de realisatie van een levendige plint, zodat er geen sociaal-onveilige situaties kunnen ontstaan en de gezamenlijke binnenruimte optimaal beleefd en beheerd kan worden.

Kortom, het gebouw is nu niet goed ingepast op de plek. Gekeken kan worden of het gebouw anders vorm gegeven kan worden zodat het beter past, waarbij het groen als dragende structuur overeind kan blijven. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vermeld in de visie dienen beter terug te komen in het ontwerp.

Wonen: Vanuit wonen wordt geadviseerd in te stemmen met het principeverzoek. Er is grote behoefte aan betaalbare sociale huurwoningen en het realiseren van de standaard sociale huurwoning op deze locatie zorgt er voor dat de woningen in het betaalbare segment kunnen blijven. Tevens geeft het een positief signaal richting de andere SGE gemeenten om daadwerkelijk werk te maken van de standaard sociale huurwoning.

Verkeer/parkeren: Het parkeren wordt opgelost op eigen terrein. De parkeervoorziening wordt hiermee fors (40 plekken voor 32 woningen). De parkeerplekken liggen op de afbeelding in het principeverzoek (bijlage 1) gedeeltelijk te dicht bij de straat en gedeeltelijk op gemeentegrond. Zaak is om te zorgen voor een passende parkeeroplossing met een veilige verkeersafwikkeling op de Frederik Hendrikstraat, alsmede een groene inpassing van het parkeerterrein. Dit kan in de uitwerking beter worden vorm gegeven.

Groen/Klimaatadaptatie: Het appartementencomplex wordt deels gebouwd op de bestemming tuin en groen. Bomen die gekapt moeten worden dienen gecompenseerd te worden in de omgeving. In de gebiedsvisie de Pracht en omgeving wordt een aantal te

kappen bomen genoemd van 9. Om het voorliggende plan mogelijk te maken dienen meer bomen geroid te worden. Dit is niet conform de uitgangspunten. De parkachtige sfeer van appartementen in het groen komt niet naar voren uit dit principeverzoek. Er dient daarom een inrichtingsplan opgesteld te worden zodat aangesloten kan worden bij de groene inrichting van de omgeving, alsmede de plek voor een plukbosje/moestuin, ruimte voor waterberging en klimaatadaptatie en de aanleg van een voetpad door het gebied.

Beoogd resultaat

Het starten van de ruimtelijke procedure voor de realisatie van een appartementengebouw voor betaalbare sociale huur in de gemeente Waalre.

Argumenten

- 1.1 Door in te stemmen onder voorwaarden kan de ruimtelijke procedure worden gestart.

Het plan is nog niet geheel voldragen. Echter is voortgang van het project wenselijk gezien de woningnood en de aanstaande invoering van de Omgevingswet. Het plan kan gelijktijdig met de procedurele stappen worden bijgesteld door overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente alsmede door het houden van de omgevingsdialoog.

- 1.2 De raad heeft al richting bepaald en duidelijke kaders meegegeven met de gebiedsvisie de Pracht en omgeving

De kaders zijn helder. Er kan snelheid gemaakt worden met een passende uitwerking. Door het plan bij te stellen en tegelijkertijd een inpassingsplan op te stellen voor het openbaar gebied wordt het plan meer integraal ontwikkeld wat de kwaliteit ten goede komt.

- 2.1 Verkoop van gemeentegrond is noodzakelijk om het project uit te kunnen voeren.

Om een appartementencomplex te realiseren zoals bepaald in de gebiedsvisie dient grond aangekocht te worden van de gemeente. Dit zal via een separate procedure worden gedaan nadat duidelijk is hoe het gebouw zal worden vorm gegeven.

- 2.2 Er komt slechts 1 serieuze gegadigde in aanmerking voor de verkoop van de gemeentegrond.

Conform het arrest van 26 november 2021, het zo genoemde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778), hoeft geen openbare selectieprocedure te worden georganiseerd als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat er op grond van vastgestelde criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt. Er dient gemotiveerd en tijdig voorafgaand aan de voorgenomen verkoop een openbare kennisgeving gedaan te worden inzake de beoogde verkoop. De Hoge Raad baseert deze plicht voor overheden op het gelijkheidsbeginsel (in deze context het bieden

van gelijke kansen), welk beginsel ook geldt bij civielrechtelijke (ver)koopovereenkomsten (artikel 3:14 Burgerlijk Wetboek).

3.1 De omliggende groenvoorziening dient meegenomen te worden in het inrichtingsplan en de uitvoering.

Omdat de omliggende gemeentegronen ook onderdeel uitmaken van de herinrichting zal de gemeente ook kosten moeten maken. Om het gebied integraal te ontwikkelen dient samen met woningstichting 'thuis een inrichtingsplan opgesteld te worden. Vervolgens zal na de bouw de groene omgeving moeten worden heringericht met daarbij voetpaden door het gebied en ruimte voor een buurtinitiatief.

3.2 Het realiseren van een buurtinitiatief draagt bij aan draagvlak voor het woningbouwinitiatief en eigenaarschap van de nieuwe plek.

Tijdens de dialoogsessies met de omgeving zijn diverse wensen opgehaald vanuit de deelnemers. Zo waren er wensen voor een horecapunt met terras, meer groen, een fatsoenlijke fietsenstalling bij de sporthal, beter groenonderhoud, een moestuin, een kinderspeelplek en een kinderboerderij. Gezien de ruimte is naast het realiseren van een voetpad door het gebied nog plek om een klein initiatief vanuit de omgeving te omarmen. Met een buurtmoestuin/pluktuin wordt gerefereerd aan het verleden van de Rooise Hoeve en krijgt de plek nieuwe maatschappelijke meerwaarde. De exacte grootte en locatie evenals de kosten worden bepaald in het op te stellen inrichtingsplan voor het gebied.

4.1 De raad wil graag op de hoogte gehouden worden van het project

Door de raad tijdig te informeren blijft de raad op de hoogte van het project. Dit is wenselijk met betrekking tot de voortgang.

Kantttekeningen

1.1 Het project blijkt onhaalbaar binnen de kaders van de visie

De gezamenlijke ambitie van zowel gemeente als 'thuis is daarbij om een goed plan te realiseren dat past binnen de omgeving. Wanneer echter blijkt dat het project niet haalbaarheid is binnen de kaders van de visie en de door u gestelde voorwaarden zullen we opnieuw bij u terug moeten komen. Dit leidt in ieder geval tot vertraging van het project.

1.2 Een appartementencomplex zonder setback leidt tot weerstand van omwonenden

Het niet realiseren van een setback zal waarschijnlijk leiden tot meer weerstand bij omwonenden. Gezocht moet worden naar mogelijkheden om bezwaarmakers tegemoet te komen.

Kosten en dekking

Alle kosten voor het woningbouwproject worden verhaald op de initiatiefnemer. De kosten voor de ambtelijke uren, de ruimtelijke procedure alsmede het verhaal van planschade

en afdrachten aan de gemeentelijke en regionale fondsen worden verhaald op de initiatiefnemer door middel van een anterieure overeenkomst.

De kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied dienen deels mede gefinancierd te worden door de gemeente. Het inrichtingsplan evenals de financiering van een deel van de kosten voor de herinrichting van het openbaar gebied kunnen niet verhaald worden op de woningcorporatie. Hier zullen anterieur nadere afspraken over gemaakt worden, waarbij intern afgestemd moet worden met openbare ruimte. Aangezien hier weinig capaciteit is wordt via de Turap om een klein uitvoeringsbudget gevraagd om het project integraal mogelijk te maken. Dekking van dit budget zal ten laste moeten komen van de post onvoorzien 2022, omdat er geen alternatieve dekking aanwezig is.

De investering in de groenontwikkeling en herinrichting van het openbaar gebied rondom het projectgebied wordt in de toekomst gecompenseerd door grondopbrengsten van de verkoop van gemeentegrond aan woningstichting 'thuis.

Duurzaamheid

Het beleid duurzaam bouwen is op het project van toepassing.

Tevens zal in overleg met openbare ruimte voor alle gezonde bomen die gerood moeten worden een nieuwe boom worden geplant.

Het realiseren van een buurtinitiatief zorgt tevens voor een sociale duurzame plek in de wijk Ekenrooi.

Burgerparticipatie

Het participatietraject met de omgeving wordt opgestart als het plan iets verder is uitgewerkt. En wordt opgestart voordat de formele procedure wordt gestart. De gemeente werkt hierin samen met de initiatiefnemer, woningstichting 'thuis.

Inclusieve samenleving

Er worden betaalbare sociale huurwoningen toegevoegd. En er wordt bekeken of tevens een buurtinitiatief kan landen.

Communicatie

De raad wordt geïnformeerd met een rib. De initiatiefnemer en de omgeving wordt per mail op de hoogte gesteld van uw besluit.

Kernboodschap

Nieuwe sociale huurwoningen in het groen. Het college geeft groen licht: het proces rondom de ontwikkeling van appartementen aan de Frderik Hendrikstraat (de Pracht zuid) kan worden opgestart.

Vervolgprocedure en planning

- Februari/maart: Het plan wordt ambtelijk verder uitgewerkt conform de uitgangspunten van de gebiedsvisie en voorwaarden in dit besluit. Er wordt een inrichtingsplan gemaakt. De wethouder wordt hierin meegenomen.
- Februari/maart: Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

- Maart: De omgevingsdialoog wordt opgestart en de input verwerkt
- April: De ruimtelijke procedure wordt opgestart.
- April/Mei: De verkoop van de grond wordt geregeld
- Na de zomer 2022: Ontwerp bestemmingsplan ter inzage

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Principeverzoek woningstichting 'thuis

Bijlage 2: Stedenbouwkundige reactie op het principeverzoek

Bijlagen ter informatie

Gebiedsvisie de Pracht en omgeving + raadsbesluit en bijbehorende stukken via www.waalre.nl/visiedepracht