

Raadsvoorstel

Waalre, 25 oktober 2022

Vergaderdatum	: 13 december 2022
Voorstelnummer	: 2022-93
Zaaknummer	: 399090
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Bram Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Molenstraat 9-11
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 nota zienswijzen bestemmingsplan Molenstraat 9-11;
2. Het bestemmingsplan "Molenstraat 9-11" vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Molenstraat 9-11

Voorstel

1. In te stemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan Molenstraat 9-11;
2. Het bestemmingsplan "Molenstraat 9-11" vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.

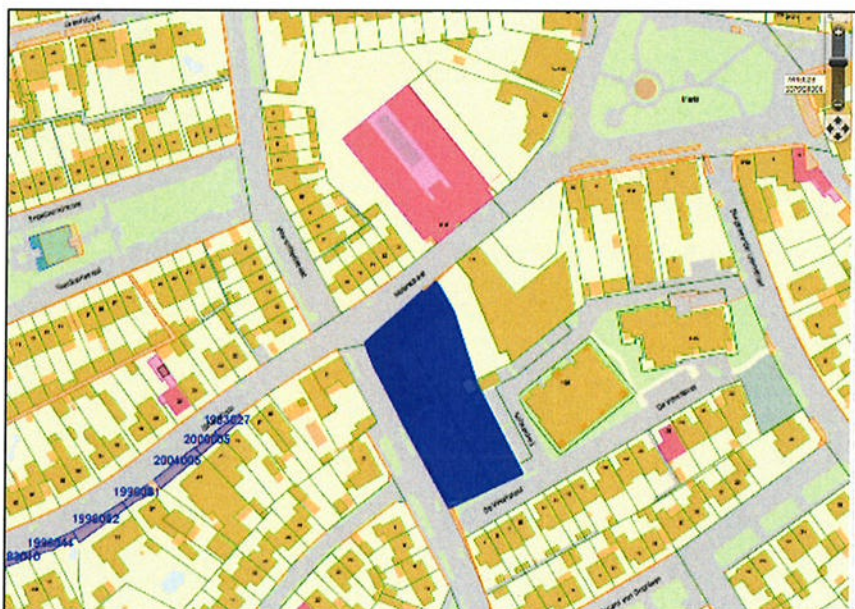
Inleiding

Reeds in 2019 is een start gemaakt met de verkenning naar een mogelijke herontwikkeling van het gemeentelijke monument aan de Molenstraat 9-11 en bijbehorende gronden. Op 19 november 2019 is door het college van B&W onder voorwaarden positief besloten op het principeverzoek tot herontwikkeling.

Hierop heeft een ontwikkelaar de gronden aangekocht en een concept plan ontwikkeld. Daarvoor is een nieuw principeverzoek ingediend waarop het college op 25 januari 2022 positief heeft besloten om mee te werken (zie bijlage 1). Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 6 dure grondgebonden eengezinswoningen alsmede in 6 sociale huur/koopappartementen (tot €215.000) en 6 middeldure huur/koopappartementen voor 1-2 persoons huishoudens.

Locatie

Het plangebied ligt aan de Molenstraat 9-11. Het betreft een oud woonhuis, bakkerij met bijbehorende schuur en tuin. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie C met nummers 1712 en 1279. De oppervlakte van het te ontwikkelen plangebied bedraagt ongeveer 2500m² (zie figuur 1).



Figuur 1: plangebied (in blauw)

Juridisch-planologisch kader

Het plangebied valt in het bestemmingsplan Waalre (2013). De huidige bestemming is de bestemming 'wonen' en een kleine strook aan de Kerkstraat heeft de bestemming 'tuin'. Tevens ligt er over het gehele gebied een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' (zie figuur 2). Het vigerende bestemmingsplan maakt 2 woningen mogelijk in het bestaande pand aan de Molenstraat. Voor het nieuwe initiatief dient daarom een planologische procedure te worden doorlopen. Tevens is op deze locatie het in 2021 vastgestelde beeldkwaliteitplan centrum Waalre van toepassing op deze ontwikkeling.



Figuur 2: Locatie Molenstraat 9-11 in bestemmingsplan Waalre (2013)

Eerdere besluitvorming

Zoals in de inleiding vermeld is in 2019 positief besloten onder voorwaarden op een principeverzoek. Daarbij is tevens een document met stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld ten behoeve van dit initiatief (bijlage 2). Dit is de basis geweest voor de uitwerking van het principeverzoek van 10 januari 2022 (bijlage 1).

Op 25 januari 2022 is door het college, onder voorwaarden, positief besloten op het principeverzoek (bijlage 1). Deze voorwaarden zijn:

- Aandacht voor inzicht vanuit het appartementencomplex op de omgeving;
- De kap van het appartementencomplex aan de zijde van de Weefstoel mag maximaal 60 graden zijn en dient aan te sluiten op de bouwstijl van de woningen aan de overzijde;
- Wanneer mogelijk de appartementen op de begane grond levensloopbestendig uitvoeren (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;
- Er dient bij de uitwerking aandacht te zijn voor het inbrengen van groen;
- Voor de inzameling van huisvuil dient de ondergrondse container op een geschikte en bereikbare locatie gesitueerd te worden;
- De omgeving dient actief betrokken te worden bij de verdere planontwikkeling.

Op 19 juli 2022 is door het college ingestemd met de opstart van de openbare voorbereidingsprocedure en de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan 'Molenstraat 9-11'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van ter inzage gelegen van 29-7-2022 tot en met 8-9-2022. Hierop is 1 mondelinge zienswijze ingediend, welke is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota zienswijzen (bijlage 3). Op basis van deze zienswijze is het ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast (zie bijlage 4):

- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot het realiseren van een groene begroeide afscheiding van minimaal 1,80m hoogte en het plaatsen van hagen/heester/bomen in het plan.
- Een deel van de bestemming 'wonen' aan de oostzijde van het bouwvlak voor het appartementengebouw is aangepast naar de bestemming 'tuin' zodat bijgebouwen hier uitgesloten zijn. Een deel van dit perceel behoudt de bestemming 'wonen' omdat hier mogelijk nog een fietsenstalling komt voor bewoners.

Participatie

Op 16 december 2021, nog voor de indiening van het principeverzoek (bijlage 1), is een eerste omgevingsdialoog gehouden. Deze dialoog was online vanwege de Corona beperkingen. Er waren ca 15 personen aanwezig. Tijdens deze presentatie is het plan mondeling toegelicht en dit werd begeleid door een stedenbouwkundige plattegrond ter indicatie van het initiatief. Dit stedenbouwkundig plan is opgesteld door Aveco de Bondt. Tijdens de dialoog werd overwegend positief gereageerd. Later per mail zijn door omwonenden wel een aantal zorgen gedeeld, met name over parkeren, de ondergrondse container en privacy in relatie tot het appartementengebouw. Naar aanleiding van de opmerkingen is er een vervolg gegeven aan de dialoog.

Op 7 maart 2022 is een tweede, fysieke, dialoog gehouden in restaurant de Doelen. Ook bij deze sessie waren ca. 15 personen aanwezig. Tijdens de dialoog kregen de omwonende de aangepaste plannen te zien, uitgewerkt door de architect. Het tekenwerk bestond uit plattegronden en 3D impressies om een zo goed mogelijk beeld te geven van de plannen. Enkele zorgen die naar voren kwamen waren de parkeerdruk in de omgeving, inkijk vanuit de nieuwe appartementen naar de omgeving, de locatie van het afvalverzamelpunt en de grootte van de buitenruimtes op de begane grond van het appartementengebouw. Naast deze aandachtspunten werd er algemeen positief gereageerd op de architectuur. Naar aanleiding van de opmerkingen uit de 2^e dialoog zijn wederom aanpassingen doorgevoerd, te weten:

- De voordeur van het appartementengebouw is verplaatst naar de achterzijde, richting de parkeerplaatsen. Hiermee wordt parkeren op het achter terrein door bewoners aangemoedigd en wordt overlast aan de Weefstoel voorkomen.
- Om inkijk vanuit de 2e verdieping van het appartementengebouw richting de Scheerderij en De Weefstoel te verkleinen zijn de dubbele deuren vervangen door een enkele deur.
- Om de privacy van omwonenden te waarborgen worden waar mogelijk enkele bomen geplaatst en komt er een groene begroeide erfafscheiding aan de kant van de Scheerderij en mogelijk nog een fietsenberging.
- De buitenruimtes op de begane grond van het appartementengebouw zijn verplaatst en verkleind in verband met de privacy van de bewoners aan De Weefstoel en de Scheerderij.
- Er wordt gekeken naar de mogelijkheid om de afvalcontainers te laten vervallen en rolcontainers toe te passen, wat de wens vanuit de omgeving is.

Op 10 mei 2022 is een derde dialoog gevoerd waarin de aanpassingen zijn besproken. Hier waren ca. 20 mensen aanwezig. Men was positief over de aanpassingen. Met name jegens het parkeren blijven er bedenkingen ondanks dat het aantal parkeerplaatsen in het plan voldoet aan de gemeentelijk eisen (parkeernorm).



Figuur 3: Stedenbouwkundige schets Molenstraat 9-11

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan Molenstraat 9-11 geeft de planologische mogelijkheid om extra woningen toe te voegen in het centrum van Waalre.

Argumenten

1.1 Er is 1 mondelinge zienswijze binnen gekomen welke uitgebreid is beantwoord.

De nota zienswijze bevat een uitgebreid antwoord op de zienswijze van de indieners (zie bijlage 4).

1.2 De nota zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan waardoor privacy van omwonenden beter wordt geborgd.

In de nota zijn enkele zaken aangegeven die hebben geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het plan (verbeelding) en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor groen om privacy van omwonenden te waarborgen.

2.1 Er is voldaan aan alle procedurevereisten en alle inhoudelijke eisen.

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanprocedure. Tevens is voldaan aan de inhoudelijke toetsing.

2.2 *Het plan voldoet aan zowel landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid.*

Landelijk beleid & regelgeving

- Er is vanuit de Wet natuurbescherming en het besluit milieueffectrapportage sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is een vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (zie bijlage 5).

Provinciaal beleid

De provincie is akkoord met het voorliggende plan:

- Het plan betreft een inbreidingsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de bestemming wonen met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie'. Er wordt momenteel nog archeologisch proefsleuvenonderzoek verricht. Mocht uit dit onderzoek niets naar voren komen wordt de dubbelbestemming indien mogelijk nog uit het definitieve bestemmingsplan geschrapt.
- Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen t.a.v. het aspect bodem. Er dient namelijk nog aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor het toekomstige gebruik. Dit kan momenteel nog niet overal omdat de schuur nog gesloopt dient te worden.

Waterschap

- Het waterschap is akkoord met de ontwikkeling en heeft vanuit de KEUR een opgave voor waterberging opgelegd. De nieuwbouw wordt afgekoppeld van het riool. Helaas kan niet berging/infiltratie bovengronds worden gerealiseerd vanwege het beperkte grondoppervlak. In de vergunning zal definitief een keuze worden gemaakt voor de realisatie van de totale waterbergingsopgave.

SGE Brainport Principes

Het betreft voor de schaalniveau van het SGE een klein plan. Toch is het relevant om dit plan langs de 7 Brainport principes te leggen om zo te zorgen voor een kwalitatief goede invulling van de leefomgeving.

1. Koesteren van Identiteit: Het plan is passend in de omgeving. Uitgangspunt is het behoud van het monument aan de Molenstaat. Daarnaast wordt hert appartementengebouw in dezelfde vorm en hoogte gebouwd als de tegenoverliggende woningen aan de Weefstoel, zodat het plan qua schaal en architectuur passend is in de dorpse omgeving van Waalre-dorp.
2. Ruimte voor Innovatie: Het plan dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor duurzame nieuwbouw waarmee de ontwikkelaar gedwongen wordt om duurzamer te bouwen.
3. Invloed voor bewoners: Er is aan de voorzijde 3 maal een omgevingsdialoog gehouden en gedegen geluisterd naar bezwaren van omwonenden. De plannen zijn hier zo veel mogelijk op aangepast.

4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor: Hierop scoort het plan laag, het voegt geen bijzonder woonmilieu toe. Maar wel woningen voor een brede doelgroep, waaronder sociale huur/koop waar een groot tekort aan is.
5. Vraaggericht ontwikkelen: De woningen passen zeer goed bij de huidige en toekomstige vraag naar wonen in het centrum, dicht bij voorzieningen.
6. Benutting regionaal schaalniveau: Het plan is dorps en draagt bij aan een gezonde mix van woningen in het centrum van Waalre-dorp en versterkt tevens de levensvatbaarheid van de economische activiteiten in het dorp.
7. Gezonde verstedelijking: Het plan draagt niet per se bij aan gezonde verstedelijking. Mogelijk kan er in de toekomst meer ingezet worden op deelmobiliteit-systemen waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn en extra kan worden vergroend.

Gemeentelijk beleid

- Het plan voldoet aan de gemeentelijke eisen en is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.
 - Het initiatief past binnen de Woonvisie, de Woonnotitie en het Woningbouwprogramma, als ook binnen het centrumplan Waalre dorp.
 - Een toekomstbestendige invulling voor het gemeentelijk monument is van maatschappelijk belang.
 - Er is veel ruimte gegeven aan contact met de omgeving. Er is 3x een omgevingsdialoog georganiseerd waarop het plan is aangepast.
 - Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein en voldoet aan de geldende parkeernorming.
 - Vanuit stedenbouw/RO is een dakhelling van maximaal 60% opgenomen.
 - Waterberging wordt gerealiseerd onder de parkeervakken en waar mogelijk op het dak en op maaiveld.
 - Er is zo veel mogelijk rekening gehouden met het beperken van inkijk in bestaande woningen door situering van de bebouwing en de inpassing van groen. Hiervoor is extra een voorwaardelijke verplichting in het plan opgenomen.
 - Er is reeds afgestemd met de Welstand en Erfgoedcommissie inzake de herontwikkeling van het gemeentelijk Monument aan de Molenstraat 9-11. De commissie adviseert positief en geeft nog enkele aandachtspunten voor de uitwerking (zie bijlage 6).

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

Er is 3 maal een omgevingsdialoog gehouden. Met name de zorg voor inkijk, overlast door parkeren en de angst voor overlast van afval waren punten die in de overleggen naar voren kwamen.

Door het gebouw wat ander te positioneren en inpassing van groen is het aspect inkijk zo veel mogelijk beperkt. Qua parkeren wordt ruim voldaan aan de parkeernorm. Mogelijk kan er zelfs gekozen worden om parkeervakken aan woningen toe te kennen zodat de kans op overlast wordt geminimaliseerd. Voor

het afval wordt gekozen voor rolcontainers i.p.v. een ondergrondse berging, waarmee tegemoet gekomen wordt aan de wensen uit de buurt.

Een verslag van de bijeenkomsten is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

- 3.1 *De kosten en risico's voor de ruimtelijke ontwikkeling zijn doorgelegd aan de ontwikkelende partij door middel van een anterieure overeenkomst.*

De gemeente is verplicht de kosten te verhalen die gemaakt worden binnen een RO-traject. In de anterieure overeenkomst is kostenverhaal geborgd en is het risico van planschadeverhaal doorgelegd aan de ontwikkelende partij.

- 3.2 *In de anterieure overeenkomst wordt ook de overdracht van toekomstig openbaar gebied geregeld alsmede een grondruil om het openbaar gebied aan de Weefstoel beter vorm te kunnen geven.*

In de anterieure overeenkomst is geregeld dat de nieuwe ontsluitingsweg aan de achterzijde van de woningen en de parkeerplaatsen openbaar wordt. Tevens wordt aan de voorzijde van de Weefstoel een grondruil voorzien van +/- 17m² om het openbaar gebied hier op een goede manier vorm te kunnen geven, zie bijlage 7.

Kanttekeningen

- 2.1 *Door het toevoegen van woningen en parkeerplaatsen wordt extra verharding toegevoegd in het centrum van Waalre-dorp wat minder gunstig is voor opvang van hemelwater.*

Vanuit de omgeving wordt met name het gebrek aan parkeerplaatsen genoemd als gevoelsmatig nadeel van de ontwikkeling. Het parkeren voldoet echter aan de norm. Wel is een nadelig effect van de ontwikkeling de daarbij horende toename van verhard oppervlak door woningen en parkeerplaatsen. Hierdoor is niet alle waterberging bovengronds te realiseren en zal dit (deels) technisch ondergronds opgelost moet worden, bijvoorbeeld met infiltratiekragen.

Kosten en dekking

De kosten die zijn verbonden aan het opstellen en doorlopen van de procedure voor een bestemmingsplanherziening en de bijbehorende onderzoeken voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten en risico's zijn gedekt in een anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

Er is sprake van verbouw van een bestaand monument en de nieuwbouw van 15 nieuwe woningen. Daarbij zal voldaan moeten worden aan de landelijke regelgeving en het gemeentelijke beleid voor duurzame nieuwbouw. Dit is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Burgerparticipatie

Er is intensief overleg gevoerd met de omgeving. Er is een verslag van de omgevingsdialogen bijgevoegd in het bestemmingsplan (bijlage 4). De door de

omwonenden aangedragen zaken zijn zo veel als mogelijk verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht 6 weken ter inzage gelegen voor eenieder. Daarop is 1 zienswijze binnen gekomen, welke is verwerkt in bijgevoegde nota zienswijzen (bijlage 3). En uiteindelijk heeft gezorgd voor enkele aanpassingen in het bijgevoegde bestemmingsplan (bijlage 4).

Inclusieve samenleving

Met de nieuwe woningen wordt nieuw woningaanbod toegevoegd in Waalre-dorp voor een brede doelgroep (starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen).

Communicatie

De aanvrager zal per mail worden geïnformeerd over uw besluit. De ter inzage legging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de daartoe gebruikelijke kanalen.

Kernboodschap

Met vaststelling van het bestemmingsplan Molenstraat 9-11 werkt de gemeenteraad mee aan vergroting van de woningvoorraad in Waalre dorp voor een brede doelgroep.

Vervolprocedure en planning

- Na de vaststelling zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd voor beroep.
- Na vaststelling kan de omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Collegevoorstel principeverzoek 2022

Bijlage 2: Stedenbouwkundige randvoorwaarden Molenstraat 9-11

Bijlage 3: Nota zienswijzen

Bijlage 4: Gewijzigd bestemmingsplan Molenstraat 9-11

Bijlage 5: mer beoordeling

Bijlage 6: Advies Welstandscommissie

Bijlage 7: Kaartje beoogde grondruil

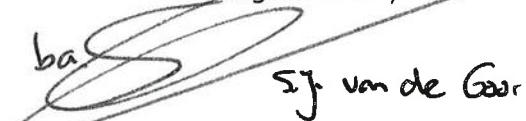
Bijlagen ter informatie

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

waarnemend burgemeester,


dr. A.J.W. Boelhouwer