

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot het geven van advies over de
buitenplanse omgevingsplanactiviteit De Voldijn Aalst
Nummer: 2025-44
Datum vergadering: 27 mei 2025



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens
Behandelaar: René de Weijer

Kernboodschap voorstel:

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.

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

X	A-stuk (bespreekstuk)
	B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie AWB:

1. Graag een terugkoppeling van de uitslag van de omgevingsdialoog, bijvoorbeeld over de parkeerplaats overdekt met zonnepanelen.

Fractie GL (en D66 en CDA):

1. Graag bij de initiatiefnemer nagaan hoe die de sociale woningen gaat verdelen/toewijzen. (En hoe kunnen we borgen dat dit ook 15 jaar bij de doelgroep terecht komt?)

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

Fractie AWB:

1. Het verslag van de omgevingsdialoog (informatieavond op 28 mei 2024 en separaat toegezonden opmerkingen) is bij de raadsstukken gevoegd onder bijlage 1d. Iedere opmerking of vraag is voorzien van een reactie van de ontwikkelende partij. Concreet ten aanzien van de opmerking: *de parkeerplaatsen op het terrein kunnen overdekt worden met zonnepanelen. Zo kan het dakvlak boven de Jumbo volledig groen worden ingevuld. Eventueel kan er ook gekeken worden naar een windmuur om duurzame energie op te wekken.* is aangegeven dat deze suggestie zal worden onderzocht.

Ontwikkelaar heeft deze suggesties in de planontwikkeling onderzocht, maar heeft het niet doorgevoerd. Hij geeft aan dat het overdekken van het parkeerterrein en het aanbrengen van zonnepanelen te hoge kosten met zich meebrengt en daardoor niet haalbaar is gebleken..

Een aanpassing die als gevolg van de omgevingsdialoog is doorgevoerd is de ontsluiting aan de westzijde van het plan. Die was in eerste instantie in het verlengde van de Alsemlaan gesitueerd en is iets naar het noorden verplaatst. Voor het overige waren de reacties op het plan overwegend positief en hebben geen aanleiding gegeven tot aanpassingen van het plan.

Fractie GL (en D66 en CDA):

1. In de anterieure overeenkomst die tussen initiatiefnemer en de gemeente Waalre is gesloten is in artikel 13.2 het volgende bepaald:
Voorafgaand aan de indiening van de aanvragen om omgevingsvergunning, voor de in opdracht van Initiatiefnemer te bouwen woningen, worden de door Initiatiefnemer te hanteren verhuurprijzen van de woningen als vermeld in artikel 4.2 ter goedkeuring aan de Gemeente voorgelegd. De Gemeente zal de goedkeuring alleen dan kunnen onthouden, indien de door Initiatiefnemer te hanteren verhuurprijs de maximumverhuurprijs zoals bedoeld in artikel 4.2, overschrijdt.

In artikel 13.3 is vervolgens bepaald:

De Initiatiefnemer dient de huurwoningen in het Plan tenminste 15 jaar, na oplevering, in stand te houden en gedurende deze periode, ten aanzien van de sociale en midden huurwoningen, de maximale verhuurhuurgrenzen te garanderen.

En daarnaast is overeengekomen:

Na de in 13.3 bedoelde periode vindt overleg plaats tussen gemeente en Initiatiefnemer over de verlenging van de afspraken met betrekking tot de sociale huurwoningen voor een periode van maximaal 10 jaar.

De gemeente heeft op grond van de anterieure overeenkomst 15 jaar zekerheid en 10 jaar invloed op de instandhouding van de sociale huurwoningen.

Op grond van de Wet betaalbare huur wordt de huurprijs vastgesteld op basis van het woningwaarderingssysteem. Er worden punten toegekend op basis van onder andere de oppervlakte van de woning, de WOZ-waarde, het energielabel en de aanwezige voorzieningen. Het totaal aantal punten bepaalt in welke categorie een huurwoning valt en welke maximale huur daarbij hoort. Dat zorgt

ervoor dat voor sociale woningen ook na 15 of 25 jaar geen middenhuur gevraagd kan worden, tenzij de woning meer punten zou krijgen dan woningen in de categorie sociaal. Bij het aangaan van elk nieuw huurcontract moet sinds dit jaar een puntentelling van de woning worden bijgevoegd. Daarmee wordt geborgd dat sociale huurwoningen ook een bijpassende huurprijs krijgen en houden.

Bij particuliere huurwoningen, maar ook bij woningen van een woningcorporatie heeft de gemeente formeel geen invloed op de wijze van toewijzing van de woningen aan de doelgroepen. Een woningcorporatie moet passend toewijzen waarbij een relatie wordt gelegd tussen de huurprijs en het inkomen van de huurder. Voor particuliere verhuurders geldt deze wettelijke verplichting niet. Er kan natuurlijk altijd overleg plaatsvinden tussen de gemeente en de particuliere verhuurder.

We zijn in gesprek met de ontwikkelaar (tevens toekomstig verhuurder) over de woningtoewijzing. De toekomstige verhuurder heeft toegezegd de woningtoewijzing naar analogie van woningcorporaties te willen gaan doen. De ontwikkelaar stemt een en ander nog verder af met de gemeente.

Datum reactie college: 3 juni 2025
