

## Raadsvoorstel

Waalre, 2 april 2024

Vergaderdatum	: 7 mei 2024
Voorstelnummer	: 2024-31
Zaaknummer	: 719982
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (René) de Weijer
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)'
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 Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)';
2. Het bestemmingsplan 'Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)' ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Bestemmingsplan Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)

## Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)';
2. Het bestemmingsplan 'Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)' 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 136 t/m 368 in Aalst is voornemens om de drie flats te verbouwen en 21 woningen toe te voegen door middel van optoppen en het realiseren van een ontmoetingsruimte.

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 woningen. 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 omgevingsdialoog 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 om de bestaande flats van Wooninc. te verbouwen en op iedere flat wordt een verdieping toe te voegen. Hierdoor worden de woningen gemoderniseerd en verduurzaamd en er komen in totaal 21 woningen bij. Tussen het woon-zorgcomplex en de eerste flat wordt een ontmoetingsruimte

gerealiseerd. Van de 21 woningen die Wooninc. toevoegt komen 9 woningen in de middeldure huur en 12 in de sociale huur.

## **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 Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)' voor de inhoud van deze zienswijze en de beantwoording daarop (bijlage 2). De zienswijze is ingediend door 1 huishouden uit de directe omgeving en heeft betrekking op een vijf punten. Deze punten geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Op basis van de omgevingsdialog die heeft plaatsgevonden zijn diverse aanpassingen gedaan om de omgeving tegemoet te komen zoals het 1 laags optoppen in plaats van 2 lagen op te toppen en het beter inpassen van het parkeren op eigen terrein. Het oorspronkelijke voorstel om het trapveldje in te richten voor parkeren is daarmee niet meer aan de orde.

### **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 betreft de verbouwing van 3 flats en het optoppen met 1 laag per flat voor in totaal 21 extra woningen. Er komt ook een ontmoetingsruimte tussen een van de flats en het nieuwe zorgcomplex.

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:

- In plaats van de flats met 2 lagen op te toppen, 1 laag op te toppen. Daarmee is de overlast van de schaduwwerking gereduceerd en komen er minder woningen waarmee de parkeer- en verkeersdruk minder toeneemt.
- Het trapveldje wordt geen onderdeel van de ontwikkeling en kan blijven bestaan.
- De inrichting van het parkeerterrein wordt ingericht 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.

## **Kanttekeningen**

### **3.1 Het project kan mogelijk niet aan alle duurzaamheidseisen voldoen**

Voor de verbouwing van de flats van Wooninc. is het volledig voldoen aan het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid niet haalbaar. Voor Wooninc. geldt dat de drie flats gasloos worden en de optopping met voldoen aan het beleid. De verbouwing van de 120 woningen in de 3 flats gaan van een energielabel E/F naar A. Dat is ruim boven de landelijke norm om naar een energielabel B te gaan. De optopping van de 21 woningen kan wellicht niet volledig voldoen aan het duurzaamheidsbeleid. Dat wordt deels veroorzaakt doordat er sprake is van renovatie met nieuwbouw. In goed overleg met de duurzaamheidsdeskundigen is aangegeven dat wanneer op het ene onderdeel meer dan ruimschoots voldaan kan worden aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities dat daarmee een andere ambitie niet geheel gehaald kan worden. Indien noodzakelijk worden er aangepaste afspraken over gemaakt voor het indienen van de omgevingsvergunning.

## **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. Afgesproken 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.

De drie bestaande woongebouwen worden gasloos gemaakt. Bij de renovatie van de gebouwen moeten voldaan worden aan de geldende duurzaamheidseisen van het bouwbesluit, de eisen uit de Woningwet die woningcorporaties verplichten om hun bezit te verduurzamen en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid. Wooninc. wil de woningen beter geschikt maken voor de doelgroep ouderen. Hierdoor zullen de woningen weer gedurende lange tijd mee kunnen. In de prestatieafspraken tussen Wooninc. en de gemeente is in artikel 4.3 opgenomen dat de bestaande voorraad gemiddeld op energielabel B moet worden gebracht. In dit project worden de appartementengebouwen van een energielabel E/F d naar minimaal energielabel A gebracht, door middel van de toepassing van goede thermische isolatie (o.a. nieuwe voorgevel), de transitie naar een gasloze installatie en zonnepanelen op het dak. Het energielabel B wordt daarmee ruimschoots behaald. De aanpak draagt daarmee bij aan de ambitie van gemeente om een stap extra te doen met betrekking tot duurzaamheid.

## **Burgerparticipatie**

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd door gesprekken over zijn planvoornemen te voeren met de bewoners. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan (bijlage 8 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 1 van het bestemmingsplan).

### **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 ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)'. Het bestemmingsplan voorziet in de verbouwing van de bestaande flats van 120 woningen en de nieuwbouw door middel van optopping van 21 woningen op de flats aan de Malvalaan in Aalst.

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 'Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)'
2. Nota van Beantwoording Zienswijzen Renovatie & Optopping Malvalaan (Aalst)

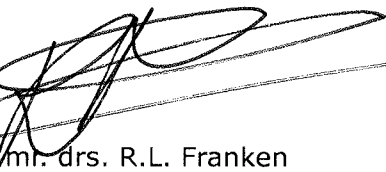
### **Bijlagen ter informatie**

n.v.t.

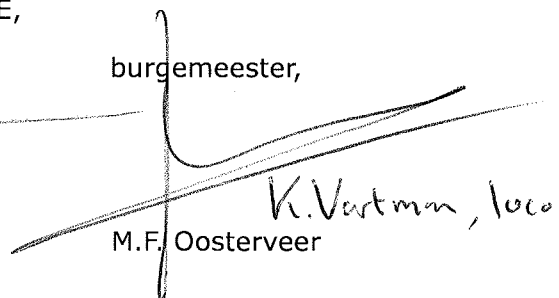
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

burgemeester,



Mr. drs. R.L. Franken



M.F. Oosterveer