

Raadsvoorstel

Waalre, 6 februari 2024

Vergaderdatum	: 5 maart 2024
Voorstelnummer	: 2024-09
Zaaknummer	: 706555
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Bram Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat
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 Frederik Hendrikstraat';
2. Het bestemmingsplan "Frederik Hendrikstraat" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied omdat kostenverhaal anderzijds verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst;
4. Te besluiten de opbrengsten van de grondverkoop te gebruiken voor de herinrichting van het groen rondom het project Frederik Hendrikstraat (de Pracht zuid).

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat & inrichting openbaar gebied de Pracht en omgeving

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat';
2. Het bestemmingsplan "Frederik Hendrikstraat" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied omdat kostenverhaal anderzijds verzekerd is, middels een anterieure overeenkomst;
4. Te besluiten de opbrengsten van de grondverkoop te gebruiken voor de herinrichting van het groen rondom het project Frederik Hendrikstraat (de Pracht zuid).

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).

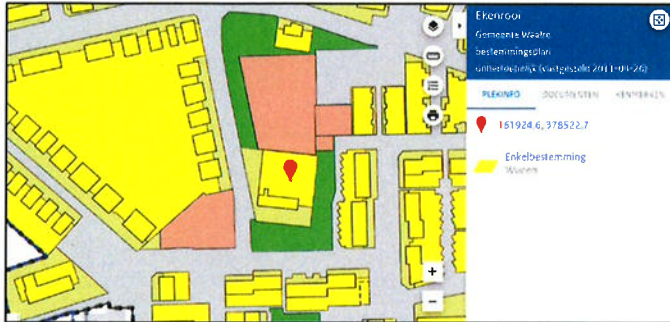


Figuur 1: gebied van de Pracht en omgeving, met in geel het gebied van 'thuis waar de appartementen komen.

Juridisch-planologisch kader

Het totale gebied valt in het bestemmingsplan Ekenrooi (2011). Het gebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied en heeft een hogere archeologische verwachtingswaarde. Beide zaken zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zijn af te leiden uit de provinciale verordening.

De huidige bestemmingen aan de zuidzijde van het gebied hebben de bestemming 'wonen' (Frederik Hendrikstraat 2a) en de bestemming 'tuin' en een klein deel de bestemming 'groen' (zie figuur 2). Het vigerende bestemmingsplan maakt hier enkel het realiseren van 1 woning mogelijk, waardoor een bestemmingsplanprocedure is gestart om de bouw van 26 appartementen mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is bijgevoegd als bijlage 2.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan Ekenrooi (2011)

Eerdere besluitvorming

In 2021 heeft de gemeenteraad unaniem de gebiedsvisie de Pracht vastgesteld met daarin een visie op het noordelijke deel rondom de voorzieningen en een visie op het zuidelijke deel voor woningbouw in het groen met bijbehorende kaders. Tevens is door de raad aangegeven voor het noordelijk deel een nadere uitwerking te maken inclusief een inzicht in de kosten, welke eind 2024 aan uw raad zal worden aangeboden.

Voor het Zuidelijke deel heeft de raad per amendement gekozen voor een inrichting met appartementen in het groen. Hierbij heeft de raad aangegeven dat "zoveel als mogelijk aan de bezwaren van de bewoners van de Maria van Bourgondiëlaan tegemoet gekomen dient te worden door de zichtrelatie richting achtertuinen Maria van Bourgondiëlaan zoveel als mogelijk te minimaliseren, zonder dat dit ten koste mag gaan van het aantal te bouwen woningen/appartementen".

Naar aanleiding van dit raadsbesluit heeft het college van B&W op 8 februari 2022 besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleinschalig appartementencomplex aan de Frederik Hendrikstraat 2a (zie bijlage 1) voor de sociale huur. Het plan betreft de ontwikkeling van 26 appartementen in het groen, waarbij het parkeren op eigen terrein wordt opgelost. In de verdere uitwerking van het plan is voldaan aan de voorwaarden. Hierbij is na enkele gesprekken met bewoners van de Maria van Bourgondiëlaan besloten om de bouwhoogte aan de oostzijde te verlagen van 3 naar 2 bouwlagen, wat ten koste is gegaan van 3 appartementen. Het aantal te behouden bomen is in de uitwerking minder gebleken dan wat in de gebiedsvisie werd aangegeven. Een deel van deze inmiddels gekapte bomen zal gecompenseerd worden. Er zal nog een participatiebijeenkomst worden gehouden met omwonenden over het inrichtingsplan rondom de nieuwbouw, waarbij ook aandacht zal zijn voor een eventuele zichtrelatie richting de tuinen van de Maria van Bourgondiëlaan.

Op 5-9-2023 heeft het college van B&W het ontwerp bestemmingsplan vrij gegeven voor de uniforme voorbereidingsprocedure. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21-09-2023 tot en met 01-11-2023 ter inzage gelegen. Er zijn 3 zienswijzen binnen gekomen welke zijn samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota zienswijzen (bijlage 3). Op

basis van deze zienswijzen is het bestemmingsplan minimaal aangepast waardoor het nu gewijzigd ter vaststelling wordt aangeboden.

Zienswijze en ambtelijke wijzigingen

Op basis van de ingediende zienswijzen en door voortschrijdend inzicht is het ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- Er is een aangepaste zonnestudie gemaakt en toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Er is een extra flora en fauna onderzoek gedaan omdat uit de stukken niet duidelijk was dat ook het buiten het plangebied gelegen groen was meegenomen. Dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.
- Er wordt een nieuwe Aeries berekening gemaakt op basis van de laatste versie en de juiste gegevens. De toelichting wordt hierop aangepast en bijlage 17 bij de toelichting wordt integraal vervangen.
- De verbeelding van het bestemmingsplan wordt aangepast, waarbij de maximale bouwhoogte van de zuidvleugel wordt aangepast van 10 naar 10,5 meter om voldoende hoogte te hebben om zonnepanelen en installaties op het dak mogelijk te maken.

Participatie

Zowel voor het noordelijke deel als het zuidelijke deel van het gebied is participatie gevoerd over de plannen. Het traject is gestart met het opstellen van de gebiedsvisie, waarbij in Coronatijd online is geparticipeerd door geïnteresseerden uit de buurt. Hierna heeft apart participatie plaats gevonden over het woningbouwtraject in het zuidelijke deel en het inrichtingsplan van het noordelijke deel. Men is via een mailinglijst en via de projectwebsite (www.waalre.nl/visiedepracht) op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen en de bijeenkomsten. De verslagen van de participatie van het zuidelijke deel zijn toegevoegd als bijlage bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Inrichtingsplan & doorrekening

Voor de Pracht zuid is een concept inrichtingsplan gemaakt voor de openbare ruimte met daarbij een wandelpad door het groen richting de voorzieningen rondom de Pracht waarmee het gebied een open karakter krijgt en gebruikt kan worden door de buurt. Op basis van deze schets is een eerste calculatie gemaakt van de inrichtingskosten. Deze zijn bijgevoegd als bijlage 4a en 4b bij dit voorstel. Een definitief inrichtingsplan zal in een vervolgfase in samenspraak met de omgeving worden opgesteld.



Figuur 3: Verbeeldingen van het bouwplan Frederik Hendrikstraat (bron: 'thuis)

Beoogd resultaat

Het resultaat is een vastgesteld bestemmingsplan en voldoende budget om het inrichtingsplan en de daadwerkelijke inrichting van het groen te kunnen realiseren.

Argumenten

1.1.1 De binnengekomen zienwijzen zijn uitgebreid beantwoord.

De nota zienswijzen bevat een uitgebreid antwoord op de zienswijzen van de indieners (zie bijlagen 3a, 3b, 3c en 3d).

1.1.2 De nota zienswijze geeft bepekt aanleiding tot aanpassing van het plan.

De aanpassing van de verbeelding (het ophogen van de bouwhoogte van de zuidkant van 10 naar 10,5 meter) geeft de ruimte om de installaties op een goede manier op het dak te realiseren. De ingediende zienswijzen hebben enkele geleid tot tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan.

1.2.1 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.

1.2.2 Het plan voldoet aan zowel landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid

Landelijk beleid & 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 zijn maatregelen genomen m.b.t. soortenbescherming (o.a. de aanleg van een nieuwe poel voor de alpenwatersalamander welke in het gebied is aangetroffen). Ook is er een stikstofbeoordeling gedaan waaruit blijkt dat er geen depositie is op omliggend Natura-2000 gebied. Echter is de calculator aangepast en dient er een nieuwe berekening gemaakt te worden. Deze is nog niet gereed en wordt later toegevoegd aan de stukken.

Provinciaal beleid

De provincie gaat akkoord met het voorliggende plan:

- Het plan raakt geen provinciale belangen. Het plan betreft een inbreidingsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de bestemmingen 'wonen', 'tuin' en deels 'groen'. 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

- 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 9 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Regionaal Beleid

- Het woningtype dat wordt gerealiseerd betreft de standaard sociale huurwoning van de BAM, welke in de regionale samenwerking is reeds is beoordeeld als een

wenselijk product voor de regionale woningmarkt. Tevens past het initiatief binnen de Brainport principes. Omdat het een relatief klein woningbouwplan is van <50 woningen wordt dit niet regionaal getoetst, maar door de gemeente zelf. Hieronder per principe een score en daaronder een korte omschrijving:

- 1) Koesteren van Identiteit: gemiddeld
Het plan wordt gesitueerd in een groene setting op de plek van de oude Rooise Hoeve. Hoewel de huidige boerderij geen historische waarde heeft de plek wel een historisch karakter. Dit wordt door de realisatie teniet gedaan. Echter wordt de plek straks wel beter ontsloten zodat er een groen verblijfsgebied ontstaat dat ook gebruikt kan worden door de buurt.
- 2) Ruimte voor Innovatie: hoog
De woningen zijn gasloos, hebben een lift, zijn duurzaam (BENG +) en mogelijk worden ze ook in houtbouw uitgevoerd. Het woningtype is de standaard sociale huurwoning, zoals deze voor de regio is ontwikkeld. De woningen passen daarmee in de transitie naar duurzaam materiaalgebruik en de transitie naar andere energiesystemen.
- 3) Invloed voor bewoners: hoog
De omwonenden zijn meegenomen in de visie ontwikkeling en hebben hierin kunnen meedenken over de inrichting van het gebied. Ook is er uitgebreid inspraak geweest over de woningbouwontwikkeling, waarbij zelfs aan de achterzijde 1 laag minder wordt gerealiseerd ten behoeve van de bezwaren van bewoners van de Maria van Bourgondielaan. De omwonenden hebben verder ook inspraak op de inrichting van het groen en op het ontwerp van de inrichting van het noordelijk deel rondom gemeenschapscentrum de Pracht.
- 4) Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus (de wauw-factor): gemiddeld
Het betreft een voor Waalre goed woonmilieu, levensloopbestendige appartementen in het groen. Mochten deze in houtbouw worden uitgevoerd scoort het plan hierop wellicht zelfs hoog.
- 5) Vraaggericht ontwikkelen: hoog
De woningen zijn bedoeld voor 1-2 persoons huishoudens in de sociale huur en zijn voor alle doelgroepen geschikt.
- 6) Benutting regionaal schaalniveau: NVT
De plek leent zich prima voor een kleinschalige ontwikkeling. Het regionale schaalniveau is niet van toepassing.
- 7) Gezonde verstedelijking: gemiddeld
De woningen zijn duurzaam en er worden voldoende parkeerplaatsen voor zowel fiets als auto gerealiseerd.

Gemeentelijk beleid

- Basis voor de ontwikkeling van de appartementen is de gebiedsvisie de Pracht en omgeving welke op 22 juni 2021 in de gemeenteraad is vastgesteld. 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.

- 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 26 sociale huurappartementen.
- Het plan is opgesteld in overeenstemming met de participatieverordening. Er is 2 maal een Omgevingsdialoog gehouden en ook is enkele keren apart gesproken met bewoners van de Maria van Bourgondielaan die bezwaren hebben tegen het plan.
- Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein.
- Het plan voldoet aan het beleid Duurzaam Bouwen. De woningen worden duurzaam gebouwd (BENG + en mogelijk zelfs houtbouw). De energieprestatie van 9 wordt echter niet gehaald omdat dit onmogelijk is in combinatie met de andere duurzaamheidseisen en waterberging.
- De waterberging wordt gerealiseerd op het dak en in de (semi) openbare ruimte en in het gemeentelijk groen. 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.

1.2.3 De afstemming met de omgeving is zorgvuldig gebeurd.

Er is op 12 mei 2022 en op 25 januari 2023 een omgevingsdialoog gehouden in de vorm van een inloopavond. Daarnaast is de omgeving op de hoogte gehouden via de mailinglijst waar inmiddels 70 personen zich voor hebben aangemeld.

Bij de eerste bijeenkomst was men met name bezorgd over de hoogte van gebouwen en het parkeren. Op voorspraak van omwonenden aan de Maria van Bourgondielaan zijn de plannen hierop aangepast, waarbij de hoogte van de oostzijde met 1 laag is teruggebracht naar 2 lagen.

Bij de 2^e bijeenkomst waren er nog enkele punten van aandacht. Met name de overlast van koplampen vanuit de parkeerplaats, de plek van de afvalcontainers en de openbaarheid van het groen in relatie tot de sociale veiligheid waren punten die werden ingebracht.

Waar mogelijk wordt rekening gehouden met de input vanuit de omgeving. De verslagen van de omgevingsdialogen zijn bijgevoegd in het ontwerp bestemmingsplan.

1.3.1 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. De herinrichting van het openbaar gebied rondom het project wordt niet verhaald op de ontwikkelaar, dit is een gemeentelijke opgave waarover apart besluitvorming plaats vindt.

1.4.1 De verkoop van gemeentegrond wordt separaat geregeld.

De gemeente verkoopt een deel van haar grond ten behoeve van het project. De opbrengsten kunnen gebruikt worden voor de herinrichting van het groene gebied rondom het woningbouwproject waarvoor reeds een concept inrichtingsplan en financiële raming is opgesteld (zie bijlagen 5a en 5b). De opbrengsten van de grondverkoop dekken de kosten voor de herinrichting. De grondverkoop is een separaat traject. Om het geld van de verkoop te kunnen gebruiken voor de herinrichting van het groen is een apart raadbesluit nodig. Na een positief besluit kan het inrichtingsplan verder worden uitgewerkt waarbij ook de omgeving wordt betrokken.

Kanttelingen

1.1.1 Er worden meer bomen gekapt dan beoogd

In het plangebied moeten meer bomen verdwijnen dan vooraf was ingeschat in de gebiedsvisie de Pracht. In plaats van 9 vitale bomen worden er met het huidige plan 27 bomen gekapt (waarvan 5 in slechte conditie). Dit omdat in het plan uitgegaan wordt van de standaard huurwoning met bijbehorende maatvoering waarbij voor de bouw en onderhoud van het complex 1 rij van de eikensingel aan de oostzijde extra gekapt moest worden. Ook waren in de gebiedsvisie sommige bomen niet als 'boom' meegenomen, maar als struik. Ook aan de Frederik Hendrikstraat moeten enkele bomen gekapt worden ten behoeve van de inrit. Belangrijk is om hierbij op te merken dat het niet gaat om beschermde bomen en de kap vergunningsvrij is. Deze kap is inmiddels grotendeels uitgevoerd omdat dit gerealiseerd moet worden voor het broedseizoen om vertraging in de bouw te voorkomen.

De bouw van de appartementen is wel zo gesitueerd dat zowel de cultuurhistorische bomenrij aan de Frederik Hendrikstraat zo veel mogelijk in tact blijft als de bomenrij aan de zuidkant en oostkant van het perceel. Een deel van de bomen kan gecompenseerd worden door nieuwe aanplant, zowel binnen het plangebied door de woningstichting 'Thuis' als in het openbaar gebied rondom het plan door de gemeente. Dit wordt meegenomen in het inrichtingsplan.

1.2.1 Het weglaten van een 3^e etage aan de oostzijde gaat ten koste van het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden

Doordat in overleg met omwonenden besloten is om de nieuwbouw aan de oostzijde met 1 bouwlaag omlaag te brengen kunnen er 3 woningen minder worden gerealiseerd. Dit gaat ten koste van de woningbouwopgave en heeft impact op de financiële haalbaarheid van het plan. Woningstichting 'thuis heeft hiermee een uiterste inspanning gedaan om tegemoet te komen aan de bezwaren van omwonenden.

1.4.1 Het geld uitgeven aan de herinrichting van het openbaar gebied levert geen opbrengsten op voor de algemene reserve

Door het geld van de verkoop van de gemeentegrond te gebruiken voor de herinrichting van het openbaar gebied van het zuidelijke deel kan dit geld niet ingezet worden voor andere doeleinden.

Kosten en dekking

De kosten verbonden aan het opstellen en doorlopen van de procedure voor een bestemmingsplanherziening en de hierbij horende onderzoeken zijn voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De gemeentelijke kosten en risico's voor het bestemmingsplan zijn gedekt doormiddel van een anterieure overeenkomst.

De kosten voor de aanleg van de openbare ruimte buiten het plangebied zijn voor de gemeente. Deze kosten kunnen gedekt worden door de verkoop van gemeentegrond.

Duurzaamheid

Zowel in het bestemmingsplan als in de ontwerpen voor de herinrichting van de openbare ruimte is rekening gehouden met duurzaamheid. Zowel sociale duurzaamheid, inclusiviteit en duurzaam materiaalgebruik, hergebruik en energieprestatie. De nieuwbouw dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor duurzame nieuwbouw en de gemeentelijke verordening voor het afkoppelen en bergen van hemelwater. Dit is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemer heeft meerdere omgevingsdialogen gevoerd met omwonenden, eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen. De verslagen hiervan zijn opgenomen in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan. Dit ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens, in overeenstemming met artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht, 6 weken ter inzage liggen voor eenieder.

Inclusieve samenleving

In de plannen wordt voorzien sociale huur waar veel vraag naar is. De woningen zijn via een lift bereikbaar en dus levensloopbestendig (geschikt voor alle doelgroepen). Daarnaast wordt het omliggende groen heringericht en toegankelijk voor alle inwoners in de buurt.

Communicatie

De initiatiefnemer en de omgeving wordt geïnformeerd over uw besluit. De ter inzagelegging wordt gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen; de website, de Schakel en het gemeenteblad. Naar aanleiding van uw besluit zal een stukje worden geschreven voor de Schakel en op de webpagina www.waalre.nl/visiedepracht worden geplaatst.

Kernboodschap

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat werkt de gemeenteraad mee aan vergroting van de duurzame sociale woningvoorraad voor 1-2 persoons huishoudens.

Vervolgprocedure en planning

- Na de vaststelling zal het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd en kan beroep worden aangetekend.
- Na vaststelling kan de omgevingsvergunning voor de bouw worden aangevraagd.
- Afhankelijk van het besluit worden de herinrichting van de openbare ruimte in het zuidelijk deel verder voorbereid om uit te voeren.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Collegevoorstel principeverzoek 2022

Bijlage 2: Gewijzigd bestemmingsplan Frederik Hendrikstraat

Bijlage 3a: Nota van beantwoording zienswijzen

Bijlage 3b: Zienswijze A

Bijlage 3c: Zienwijze B

Bijlage 3d: Zienswijze C

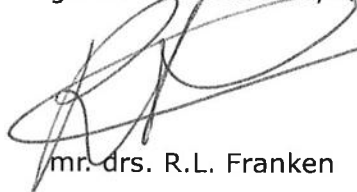
Bijlage 4a: Schetsontwerp Inrichtingsplan landschappelijk inpassing & Concept inrichtingsplan

Bijlage 4b: Raming SO de Pracht zuid

Bijlagen ter informatie

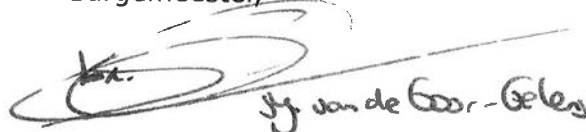
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer