

Raadsvoorstel Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit De Voldijn Aalst

Waalre, 18 maart 2025

Vergaderdatum:	15 april 2025
Voorstelnummer:	2025-26
Zaaknummer:	928509
Portefeuillehouder:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller:	Rene de Weijer
Naam voorstel:	Voorstel tot het geven van advies over de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) De Voldijn Aalst
Grondslag raadsbesluit:	Adviesrecht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten conform artikel 16.15a en artikel 16.55 van de Omgevingswet

Voorgesteld besluit

1. Positief advies uit te brengen voor de buitenplanse omgevingsactiviteit De Voldijn Aalst.

Onderwerp

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit De Voldijn Aalst

Voorstel

Positief advies uit te brengen voor de buitenplanse omgevingsactiviteit De Voldijn Aalst.

Inleiding

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 loop der jaren is het programma aangepast behorende bij de woningbouwbehoefte.

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.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een evenwichtige en voor alle verschillende doelgroepen beschikbare woningvoorraad. Een verbeterde commerciële buurtvoorziening met een herinrichting van de openbare ruimte. Tevens vindt een verbetering plaats van de beeldkwaliteit op de locatie.

Argumenten

1.1 *Woningbouw is passend binnen de gemeentelijke woonvisie.*

Het initiatief voorziet in 50 huurappartementen. Met de volgende verdeling:

- 15 sociale huur appartementen (30%) met een corresponderende maandelijkse huurprijs van maximaal € 731,93;
- 26 huur appartementen in de lage en hoge middenhuur (52%) met een corresponderende maandelijkse huurprijs van maximaal € 1.184,82;
- 9 dure huur appartementen (18%) met een huurprijs vanaf € 1.184,82 per maand.

De huurprijzen zijn conform de regionale begrippenlijst wonen 2025.

Er worden 41 appartementen gerealiseerd in de categorie tot 75 m², inclusief sociale huur, en 9 appartementen groter dan 75 m². Hiermee worden voornamelijk de doelgroepen bediend waarvoor een woningtekort is binnen de gemeente Waalre.

1.2 *Woningbouw op deze locatie zorgt voor een toename aan ruimtelijke kwaliteit*

De meeste activiteit vindt plaats in de huidige situatie aan de zuidzijde van de éénlaags bebouwing. De overige zijden van het winkelcentrum maken geen levendige indruk wat wordt versterkt door de opzet van de locatie die wordt omgeven door een ruim opgezet parkeerterrein en wegen. Het ontwerp laat een hoogteaccent zien aan de rotonde waardoor de bebouwing meer aanzien krijgt, als herkenningspunt werkt en een duidelijke overgang vormt met de flats aan de noordzijde van de Burgemeester Mollaan. Tevens is ervoor gekozen om de bebouwing aan de zuid - en westzijde niet te verhogen waardoor de verhouding tussen de bestaande woningen en het nieuwe winkelcentrum niet wordt verstoord. Daarnaast sluit de functie wonen boven de winkels goed aan op de directe omgeving waarin wonen de hoofdfunctie is.

1.3 *De commerciële plint op de begane grond wordt vernieuwd*

Door het opwaarderen van de commerciële plint, door volledige sloop en herbouw van het vastgoed krijgt de directe omgeving en de openbare ruimte een kwaliteitsimpuls. Over de invulling van de commerciële plint is doorlopend overleg met de eigenaar. Uitgangspunt hierbij is dat leegstand in de plint tegengegaan dient te worden.

1.4 *Er is voldaan aan alle procedurevereisten en de inhoudelijke eisen*

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de buitenplanse omgevingsplanactiviteit-procedure. Zo is de anterieure overeenkomst ondertekend en is het plan inhoudelijk getoetst.

1.5 *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 de BOPA). Hieruit blijkt dat er geen sprake is van negatieve milieueffecten. Ook is er een stikstofbeoordeling gedaan waaruit blijkt dat er geen depositie is op omliggende Natura-2000 gebieden.

Provinciaal beleid

Het plan raakt geen provinciale belangen. Het plan betreft een inbreidings-/herstructureringsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de bestemming 'centrum'. Vanuit provinciale regelgeving ligt een hogere archeologische verwachtingswaarde op het gebied. De nieuwbouw komt op vrijwel dezelfde locatie als de huidige bebouwing. De gronden onder de huidige bebouwing worden tot 1,10 m onder maaiveld vrijgegeven. Binnen het overige gedeelte van het plangebied, waar niet zal worden gegraven, moet de dubbelbestemming archeologie behouden blijven. Ook onder de 1,10 m -mv op de locatie van de bebouwing blijft de dubbelbestemming archeologie van kracht. Het gedeelte in het noordoosten van het plangebied, waar een sanering heeft plaatsgevonden tot 5 m -mv, kan volledig worden vrijgegeven

Ook ligt de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied, waarvoor aparte regels gelden.

Waterschap verordening & gemeentelijke waterverordening

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 5.15 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het voorliggende onderbouwing.

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. Met het toevoegen van

een kwaliteitsverbetering van de commerciële voorzieningen een nieuwbouwwoning aanbod is ook tegemoet gekomen aan de Brainport principes.

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, de visie Wonen-Welzijn-Zorg en het Woningbouwprogramma. Het betreft de nieuwbouw van een commerciële buurtvoorziening en het toevoegen van 50 nieuwbouw huurwoningen.

Het plan is opgesteld in overeenstemming met de participatieverordening. Er is een Omgevingsdialoog gehouden en ook is apart gesproken met ondernemers, belanghebbenden en bewoners uit de omgeving.

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Parkeren wordt gerealiseerd op terrein dat uiteindelijk van de ontwikkelaar wordt. De huidige parkeervoorziening heeft een aanzienlijke overmaat. Een klein gedeelte van het parkeerterrein wordt gebruikt voor de bestaande voorzieningen. Met de herinrichting is het mogelijk om te voldoen aan de beoogde capaciteit voor de commerciële voorzieningen en de 50 huurappartementen.

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.

1.6 Het wettelijk kostenverhaal is geborgd conform de Wet ruimtelijke ordening.

Op grond van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op basis van de Wro is op 20 december 2022 een anterieure overeenkomst getekend. Bij een anterieure overeenkomst is de datum van ondertekening van de overeenkomst van belang om te bepalen welke wet van toepassing is. De anterieure overeenkomst is voor 1 januari 2024 ondertekend, daarmee is het oude recht, de Wet ruimtelijke ordening, van toepassing.

Kanttekeningen

1.1 De openbare ruimte wordt overgedragen door de gemeente Waalre.

Bij de oplevering van het complex en de herinrichting van de openbare ruimte worden deze gronden overgedragen aan de ontwikkelaar. In het raadsvoorstel d.d. 19 oktober 2021, nr. 2021-57, is besloten de openbare ruimte voor rekening en risico aan te laten leggen door de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst zijn hier concrete afspraken over gemaakt. Een randvoorwaarde is de bodemsanering die nodig was voor de herontwikkeling. De bodemsanering heeft inmiddels succesvol plaatsgevonden. De openbare ruimte wordt opgewaardeerd door de ontwikkelaar. Met de initiatiefnemer is overeengekomen dat de herinrichting van de openbare ruimte en het voorzien in extra parkeerplaatsen, volledig voor zijn rekening en risico dient te worden gerealiseerd. Daarbij is vastgelegd dat het terrein te allen tijde openbaar toegankelijk blijft. Voor de overdracht van de gronden wordt een voornemen voor overdracht gepubliceerd om te voldoen aan het Didam arrest.

1.2 Geen aanpassingen nodig naar aanleiding van omgevingsdialoog

In het proces van de omgevingsdialoog is geen aanleiding geweest om aanpassingen te maken aan het plan. In de planologische procedure kan dit een risico opleveren.

Kosten en dekking

De kosten voor de herontwikkeling, herinrichting en plankosten zijn voor rekening van de ontwikkelaar. De afspraken met de ontwikkelaar zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De in de anterieure overeenkomst opgenomen zijn exclusief de bouwleges. De bouwleges worden geheven bij de aanvraag omgevingsvergunning conform de daarvoor geldende voorschriften.

Duurzaamheid

Het project voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidseisen. De initiatiefnemer is gehouden om de woningen in het plangebied te realiseren overeenkomstig de hierbij tussen Partijen overeengekomen duurzaamheidseisen, inhoudende dat voor de woningen wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleid Duurzame nieuwbouw. Dit is overeengekomen in de anterieure overeenkomst d.d. 20 december 2022.

Burgerparticipatie

Initiatiefnemer heeft een participatieplan opgesteld waarin staat beschreven hoe omwonenden, omliggende bedrijven en andere belanghebbenden worden betrokken bij het plan. Tijdens de informatieavond op dinsdag 28 mei 2024 hebben aanwezigen informatie ontvangen over de transformatie van het winkelcentrum naar een woon/winkelcentrum, middels een presentatie en posters. Daarbij was er voldoende ruimte om vragen te stellen. De vragen inclusief antwoorden zijn verzameld en achteraf met de aanwezigen gedeeld (zie Bijlagen 1b, 1c en 1d). De reacties op het ontwerp waren over het algemeen positief. Bij de sessie waren de huidige ondernemers aanwezig en een afvaardiging namens de gemeente. Tijdens deze sessie zijn diverse opmerkingen gemaakt met betrekking tot privacy, schaduwwerking, verkeer, parkeren en het laden en lossen. De omgevingsdialog heeft niet geleid tot aanpassingen aan het plan.

Inclusieve samenleving

Het woningbouwprogramma is breed ingestoken en goed toegankelijk. Er zijn woningen met verschillende huurprijzen en woninggroottes. Hierdoor is het plan voor diverse doelgroepen bereikbaar. Met het toevoegen van een lift is het gebouw tevens toegankelijk voor een brede doelgroep. Eveneens is er voldoende fiets parkeren en de nabijheid van de bushalte maakt de woningen en de voorzieningen goed bereikbaar. Alle woningen zijn uitermate geschikt en door de levensloopbestendigheid uitermate geschikt voor alle doelgroepen.

Communicatie

Het besluit van vaststelling van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt gepubliceerd in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld een bindend advies uit te brengen om medewerking te verlenen aan de buitenplanse omgevingsactiviteit voor De Voldijn Aalst. De BOPA voorziet in de nieuwbouw van de buurtvoorziening en realisatie van 50 appartementen.

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.

Vervolgprocedure en planning

Ten aanzien van de reguliere procedure geldt een beslistermijn van 8 weken (artikel 16.64 lid 1 Omgevingswet). In het geval van advies met instemming van een ander bestuursorgaan wordt deze termijn met 4 weken verlengd (artikel 16.16 Omgevingswet). Indien er sprake is van bindend adviesrecht van de raad wijzigt de beslistermijn niet. De beslistermijn kan in alle gevallen eenmalig met maximaal 6 weken worden verlengd (artikel 16.64 lid 2 Omgevingswet).

Na uw advies wordt de initiatiefnemer schriftelijk van uw besluit op de hoogte gebracht. De initiatiefnemer dient op basis van het advies een aanvraag BOPA in via het omgevingsloket.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1 – Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Bijlagen ter informatie

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken,

burgemeester,



M.F. Oosterveer