

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan  
'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst'.  
Nummer: 2024-38  
Datum vergadering: 7 mei 2024



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

### Kernboodschap voorstel:

Op 3 april 2018 heeft het College besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het verzoek van de initiatiefnemer voor de bestemmingsplan procedure om de serviceflat Eeckenrhode uit te breiden met een uitbreiding van 36 appartementen. De voorwaarden betreffen dat er:

- a. afspraken gemaakt moeten worden over het te realiseren programma;
- b. het plan moet voldoen aan het gemeentelijk beleid duurzaam bouwen;
- c. afspraken gemaakt zijn over kosten en planschade in een anterieure overeenkomst;
- d. een omgevingsdialoog met omwonenden moet plaatsvinden;
- e. en dat initiatiefnemer een bestemmingsplan moet opstellen.

Inmiddels is overeenstemming bereikt met partijen over deze voorwaarden. Het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende onderzoeken is positief beoordeeld en de reacties van provincie en waterschap uit het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Op 5 december 2023 heeft het College besloten om het ontwerpbestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst' ter inzage te leggen en in te stemmen met de anterieure overeenkomst. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes (6) weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn zijn vier (4) zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.

Voorstel aan de gemeenteraad	x	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)
<ol style="list-style-type: none"><li>1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Eeckenrhode Irenelaan, Aalst';</li><li>2. Het bestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst' ongewijzigd vast te stellen;</li><li>3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.</li></ol>		

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

Fractie D66:

1. Op welke wijze is de parkeernorm gehanteerd en is dat voldoende om de parkeeropgave op eigen terrein op te lossen?
2. Wat is de impact van de wegbreedte van de Irenelaan op de verkeersintensiteit?

Fractie PvdA:

3. Zijn bezoekers (inclusief leveranciers/personeel/zorgverleners) ook meegenomen in de parkeernorm?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

**Fractie D66:**

**1. Op welke wijze is de parkeernorm gehanteerd en is dat voldoende om de parkeeropgave op eigen terrein op te lossen?**

Er is gerekend met één parkeernorm van 1,4 per woning. Dit is conform de vastgestelde Nota Parkeernormen d.d. 1 november 2023:

- *Huur appartement – groot (> 75 m<sup>2</sup>) in de zone 'rest bebouwde kom': 1,4 per woning. (Nota Parkeernormen - bijlage B1).*

Voor de planologische uitbreiding van 31 woningen is deze parkeernorm van toepassing. Op basis van deze parkeernorm van 1,4 zijn voor de planologische toevoeging van de 31 woningen afgerond 44 parkeerplaatsen benodigd (31 woningen x 1,4 parkeernorm = 43,4 parkeerplaatsen). Deze 44 parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd.

In deze berekening is geen rekening gehouden met eventueel dubbelgebruik of 'kortingen op parkeernormen' zoals deze mogelijk zijn gemaakt in de Nota Parkeernormen. Tevens is geconstateerd dat deze parkeernorm voor de doelgroep van de serviceflat aan de hoge kant is. Daarmee is de parkeernorm en de berekening met het aantal toe te voegen parkeerplaatsen aan de ruimte kant.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn in het ontwerp 103 parkeerplaatsen ingetekend. In de bestaande situatie zijn 52 parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar. Er worden dus 51 parkeerplaatsen toegevoegd. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan het benodigde van 44 parkeerplaatsen, conform de voorgeschreven parkeernorm. Met daarbij een extra capaciteit van 7 parkeerplaatsen.

In de huidige situatie worden momenteel ca. 16 parkeerplaatsen niet gebruikt in verband met eigendomsverhoudingen. In de nieuwe situatie wordt dit aangepast zodat alle parkeerplaatsen gebruikt mogen worden. Hierdoor ontstaat eveneens meer parkeergelegenheid.

**1. Wat is de impact van de wegbreedte van de Irenelaan op de verkeersintensiteit?**

De wegcapaciteit hangt samen met de beschikbare wegbreedte. Het gaat erom dat twee voertuigen elkaar zonder hinder kunnen passeren. In de praktijk bepaalt de capaciteit bij kruispunten het werkelijke aantal voertuigen dat van een weg of route gebruik kunnen maken.

Indien de wegbreedte smaller is en weggebruikers op elkaar moeten wachten in de berm, in een passeerhaven dan wel via de berm moeten rijden, dan kunnen minder voertuigen per uur op het wegvak afwikkelen.

Voor het gebruik van de verkeersintensiteit in de nieuwe situatie is rekening gehouden met een berekening ter hoogte van de eerste inrit van de serviceflat, ten zuiden van de kruising met de Mecklenburglaan. De daadwerkelijke wegbreedte bij de inrit van de serviceflat is daar 4,95 meter. De maximale verkeersintensiteit valt daarmee in het segment van maximaal 1.000 tot 1.400 motorvoertuigen per etmaal.

Het weggedeelte van de Irenelaan tussen de Koningin Wilhelminalaan en de Mecklenburglaan is 4,04 meter breed. De maximale verkeersintensiteit voor dit

weggedeelte is tussen de 575 en 1.000 motorvoertuigen per etmaal.

De maximale intensiteit is gebaseerd op onderstaande tabel en geeft de relatie tussen wegbreedte en intensiteiten per weggedeelte:

Verhardingsbreedte (m)	Maximale Intensiteit (mvt/etmaal)	Capaciteit geldt voor weggedeelte Irenelaan:
4,00	575	Koningin Wilhelminalaan – Mecklenburglaan
4,50	1.000	Mecklenburglaan-Oranjelaan/Marijkelaan
5,00	1.400	

Bron: CROW-publicatie 328 'Handboek wegontwerp 2013 Basiscriteria', tabel 6.4)



Weggedeeltes verdeling Irenelaan:

- █ Koningin Wilhelminalaan – Mecklenburglaan
- █ Mecklenburglaan-Oranjelaan/Marijkelaan

Overzichtskartaal wegverdeling Irenelaan

In onderstaande tabel is een overzicht van alle motorvoertuigbewegingen en het effect op de capaciteit van de weg. De worst-case berekening is gebaseerd op een gestandaardiseerd rekenmodel. De realistische berekening is gebaseerd op basis van ervaringsgetallen gekoppeld aan een serviceflat.

	Worst case	Realistisch
Huidige situatie serviceflat	ca. 622	ca. 219
Bestaande woningen (ca. 30)	ca. 327	ca. 327*
<b>Totaal huidige situatie</b>	<b>ca. 949</b>	<b>ca. 546</b>
Nieuwbouw (36+1)	ca. 226	ca. 96
<b>Totaal nieuwe situatie</b>	<b>ca. 1175</b>	<b>ca. 642</b>

\* voor de bestaande woningen is geen onderscheid gemaakt tussen worst case en realistisch.

Op basis van de berekeningen kan het wegprofiel ten zuiden van de Mecklenburglaan de toekomstige verkeersintensiteiten aan op basis van de worst case berekening en de realistische berekening.

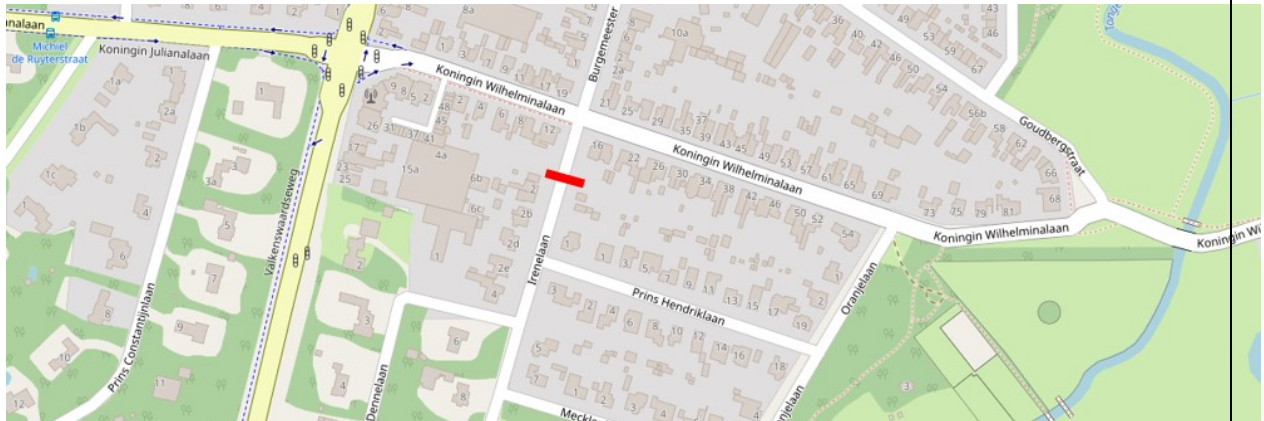
Het weggedeelte van de Irenelaan tussen de Mecklenburglaan en de Koningin Wilhelminalaan heeft een smaller wegprofiel. De verkeersstromen verlopen hier enigszins anders omdat er andere routes gereden kunnen worden. Op het smalste gedeelte zijn het

aantal berekende motorvoertuigbewegingen meer dan de maximale intensiteit aangeven. Dat kan betekenen dat weggebruikers incidenteel op elkaar moeten wachten in de berm, in een passeerhaven dan wel via de berm moeten rijden.

Op basis van de huidige situatie zijn geen negatieve ervaringen bekend met de verkeersafwikkeling in de Irenelaan. Ook niet aan het begin van de weg waar de weg een wegbreedte heeft van ca. 4,00 meter.

### Verkeerstelling 16 mei 2024

Op donderdag 16 mei 2024 heeft tussen 8 uur en 9 uur een verkeerstelling plaatsgevonden op de Irenelaan op onderstaande locatie:



Op deze locatie is de wegbreedte 4,04 meter. Volgens de verkeerstellingen blijkt dat 35 voertuigen in en uit de Irenelaan rijden. Op basis van deze incidentele telling is berekend<sup>1</sup> dat er ongeveer 380 voertuigen per etmaal over dit gedeelte rijden. Met de bijkomende verkeersgeneratie van de nieuwbouw komt het totaal aantal motorvoertuigbewegingen op 476 per etmaal. Het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal is daarmee minder dan de maximale intensiteit van 575.

### **Fractie PvdA:**

#### **1. Zijn bezoekers (inclusief leveranciers/personeel/zorgverleners) ook meegenomen in de parkeernorm?**

In de parkeernorm van 1,4 per woning is het bezoekers parkeren opgenomen. Leveranciers, personeel en zorgverleners zijn niet meegenomen in de parkeernorm. In onderstaand schema is een overzicht gegeven van de huidige parkeerbehoefte van deze doelgroepen en de te verwachten toekomstige behoefte:

	<b>Parkeerbehoefte huidig</b>	<b>Parkeerbehoefte na uitbreiding</b>
zorgmedewerkers	3	4
huishoudelijke hulpen	4	5
receptioniste	1	1
locatiemanager	1	1

<sup>1</sup> Deze berekening is gebaseerd op de ritdistributie (verdeling over de dag) van wonen uit het Richtlijnenboek. Mobiliteitseffectenstudies, mobiliteitstoets en MOBER (Mei 2018, Departement Mobiliteit en Openbare Werken. Afdeling Beleid – Vlaanderen) p. 155-156.

financiële administratie	1	1
huismeester	1	1
kapster	1	1
fysiotherapeut	1	1
vrijwilligers	3	4
<b>totaal</b>	<b>18</b>	<b>22</b>

Dat vraagt om een extra parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen. Waarbij het ongebruikelijk is dat deze extra parkeerbehoefte gelijktijdig nodig is. In het ontwerp voor de nieuwe inrichting is rekening gehouden met deze extra capaciteit. Zodoende worden 7 extra parkeerplaatsen gerealiseerd. De leveranciers voor de serviceflat maken gebruik van de ontsluiting aan de Oranjelaan. Zij krijgen een eigen laad- en losruimte. Hiervoor is geen extra parkeercapaciteit benodigd.

In het ontwerp is daarmee voldoende rekening gehouden met alle parkeerbehoefte van bewoners, leveranciers, bezoekers, vrijwilligers, medewerkers en zorgpersoneel.

### **Omgevingsdialoog**

**Tijdens de raadsvergadering is gesproken over de inzet van de omgevingsdialoog. Graag lichten we nader toe hoe de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden en hoe de omgeving is meegenomen in de planvorming.**

Door de initiatiefnemer is in 2017 begonnen om de bewoners en de omgeving te informeren over de plannen voor uitbreiding van de serviceflat. In deze periode was nog geen sprake van een gemeentelijke leidraad of beleid.

Inmiddels is een leidraad vastgesteld. Deze leidraad is door de raad vastgesteld na het proces dat voor Eeckenrhode is doorlopen. Ondanks de nieuwe leidraad is de omgeving in dit traject zorgvuldig geïnformeerd en betrokken. In het bestemmingsplan is een uitvoerige toelichting gegeven op de omgevingsdialoog (bijlage 8 van het bestemmingsplan). In aanvulling hierop is een logboek opgesteld (zie onderstaande tabel) van alle bijeenkomsten. In verband met de privacy zijn niet alle gegevens in het bestemmingsplan opgenomen.

Logboek omgevingsdialog

datum	doelgroep	uitnodiging	locatie	aanwezig/ contact namens Servee Ontwikkelin g	onderwerp	uitkomsten	uitnodiging / presentatie / verslag / deelnemerslijst
16 okt 2017	leden VvE Eeckenrhode	uitnodiging op papier huis aan huis verspreid	Eeckenrhode	dhr. M. Klok	presentatie initiatief uitbreiding Eeckenrhode		presentatie
aug 2018	omwonenden (bewoners Irenelaan, Mecklenburglaan)	telefonisch	diverse adressen	dhr. M. Klok	diverse keukentafelgesprekken over initiatief uitbreiding Eeckenrhode	Info uitgewisseld en afgesproken dat uitnodiging voor bijeenkomst volgt.	
11 sep 2018	bewoners Mecklenburglaan 1 en Irenelaan 7	telefonisch	Mecklenburgl aan 1	dhr. M. Klok	keukentafelgesprek over initiatief voor uitbreiding	Info uitgewisseld en afgesproken dat uitnodiging voor bijeenkomst volgt.	
24 sept 2018	Mecklenburglaan 1, 2, 3, 4, 5 Irenelaan 7	per email	Mecklenburgl aan5	dhr. D. Deckers en dhr. M. Klok	presentatie initiatief uitbreiding Eeckenrhode	zie verslag	verslag
17 dec 2018	Omwonenden (Irenelaan, Mecklenburglaan, Oranjelaan, Marijkelaan, Koningin Wilhelminalaan)	uitnodiging op papier huis aan huis verspreid	Eeckenrhode	dhr. D. Deckers en dhr. M. Klok	presentatie voornemen uitbreiding Eeckenrhode	Geen bezwaren. Aangekondigd dat zodra meer info beschikbaar is uitnodiging voor bijeenkomst volgt.	presentatie deelnemerslijst
17 feb 2020	bewoners Mecklenburglaan	uitnodiging op papier huis aan huis verspreid	Eeckenrhode	dhr. D. Deckers en dhr. M. Klok	presentatie voorlopig ontwerp	Zorgen over verkeersdruk, parkeerdruk en uitzicht.	uitnodiging presentatie verslag deelnemerslijst
1 sept 2020	leden VvE Eeckenrhode	uitnodiging per post en per email	Eeckenrhode		presentatie voorlopig ontwerp	Geen bezwaren.	uitnodiging presentatie
14 sept 2020	bewoners Eeckenrhode	uitnodiging op papier huis aan huis verspreid	Eeckenrhode	dhr. D. Deckers en dhr. M. Klok	presentatie voorlopig ontwerp	Geen bezwaren.	uitnodiging presentatie
15 dec 2020	bewoners Mecklenburglaan	telefonisch / email	Eeckenrhode	dhr. D. Deckers en dhr. M. Klok	presentatie aangepast ontwerp	zie verslag	uitnodiging presentatie verslag deelnemerslijst
20 apr 2021	bewoner Irenelaan 8	telefonisch	Irenelaan 8	dhr. M. Klok	keukentafelgesprek, presentatie ontwerp	Geen bezwaren. Bewoner heeft interesse om te investeren in uitbreiding Eeckenrhode.	verslag deelnemerslijst
14 dec 2021	bewoners Mecklenburglaan	telefonisch / email	Eeckenrhode	dhr. D. Deckers en dhr. M. Klok	voortgang	Zie ppt en verslag.	uitnodiging presentatie verslag deelnemerslijst
jan - mrt 2022	bewoners Mecklenburglaan				emailwisseling		verslag (email-wisseling)

Naar onze mening is ruim voldoende gedaan aan participatie. Op uitnodiging zijn omwonenden uitgenodigd om deel te nemen aan de omgevingsdialog. Het is aan hen om op die uitnodiging in te gaan.

De participatieverordening wordt in 2025 geëvalueerd. Dit is een afspraak die geagendeerd staat op de raadsagenda.

### Vervolg Omgevingsdialog

Bij de verdere uitwerking van het inrichtingsplan op het terrein van Eeckenrhode gaat de initiatiefnemer dit met de omgeving bespreken. De gemeente sluit bij deze overleggen aan om ook nader af te stemmen of en welke ingrepen in de Irenelaan (of elders) nodig zijn voor een passende en veilige ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat

een gedragswijziging nodig is om het parkeren in de berm en op ongewenste plekken in de Irenelaan te voorkomen.

De initiatiefnemer gaat daar met de bewoners, medewerkers en personeel mee aan de slag. Dat doen zij onder andere door ongebruikte gereserveerde parkeerplaatsen opnieuw toe te wijzen. Het optimaliseren van parkeerplaatsen op eigen terrein moet daarmee verbeteren.

### **Duurzaamheid**

**Tijdens de raadsvergadering is gevraagd of duurzaamheidsingrepen aan de bestaande serviceflat ook worden uitgevoerd.**

Voor de uitbreiding van de serviceflat met een derde vleugel zijn met de initiatiefnemer afspraken gemaakt om te voldoen aan het gemeentelijk beleid van duurzaamheidsingrepen. Dit is vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst. In het gemeentelijk beleid is er niets opgenomen om een dergelijke saldering of aanpassing te vragen. Het is ook niet gebruikelijk om dit aan initiatiefnemers te vragen. Voor de serviceflat Eeckenrhode is dit ook niet van toepassing.

In de bestaande serviceflat zijn recent enkele verduurzamingsingrepen gerealiseerd. gekregen. De volgende verduurzamingsingrepen hebben plaatsgevonden:

- er is een PV-installatie geplaatst met 266 zonnepanelen;
- bijna alle kozijnen met enkel glas zijn vervangen door HR glas;
- bijna alle stalen kozijnen zijn vervangen door aluminium kozijnen;
- de verlichting in algemene ruimtes is vervangen door Ledverlichting en deels voorzien van bewegingssensoren.

Voor de bestaande serviceflat zijn er ook plannen in ontwikkeling voor verdere verduurzaming. Dit zijn echter zeer kostbare ingrepen en daar is nog geen besluit in genomen.

Er is in de Vereniging van Eigenaars (VvE) een overeenkomst met de nieuwbouw. Daarin is onder andere het volgende overeengekomen:

- de nieuwbouw gaat deels meebetalen aan groot onderhoud van het bestaande gebouw;
- de nieuwbouw gaat deels meebetalen aan verduurzaming van het bestaande gebouw;
- de nieuwbouw wordt onderdeel van de VvE. Hierdoor komt er meer financiële ruimte om te sparen of lenen voor verduurzaming;
- daar waar mogelijk en efficiënter zal reeds bij de aanbouw/verbouwing enige verduurzaming of voorbereiding daarvan plaatsvinden voor de bestaande bouw.

Datum reactie college: