

## Raadsvoorstel

Waalre, 23 april 2024

|                        |   |
|------------------------|---|
| Vergaderdatum          | : 21 mei 2024   |
| Voorstelnummer         | : 2024-38   |
| Zaaknummer             | : 720247  |
| Portefeuillehouder :   | : S. van de Goor-Gelens   |
| Naam opsteller         | : (René) de Weijer  |
| Naam voorstel          | : Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, 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 Eeckenrhode Irenelaan, Aalst';
2. Het bestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst' ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Bestemmingsplan Eeckenrhode Irenelaan, Aalst

## Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen Eeckenrhode Irenelaan, Aalst';
2. Het bestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst' ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Inleiding

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. Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 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.

## Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan voor een huisvestelijke kwaliteitsverbetering door het toevoegen van 36 woningen aan de bestaande serviceflat Eeckenrhode. De bestaande serviceflat blijft behouden.

## Argumenten

*1.1 Er zijn vier (4) zienswijzen ingediend. Deze leiden niet tot wijziging van het bestemmingsplan.*

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Zie de 'Nota van beantwoording zienswijzen Eeckenrhode Irenelaan, Aalst' voor de inhoud van deze zienswij-

ze en de beantwoording daarop (bijlage 2). De zienswijzen zijn ingediend door diverse huishoudens woonachtig in de Irenelaan en Mecklenburglaan. De zienswijzen hebben betrekking op een tiental 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 verplaatsen van de inrit van het terrein aan de Mecklenburglaan naar de Irenelaan en de inrichting van het terrein. Uit de omgeving zijn diverse voorstellen gekomen om de nieuwbouw op verschillende locaties op het terrein te positioneren. Daarbij zijn vooral voorstellen gedaan om de nieuwbouw zo ver mogelijk van de eigen woning te positioneren. Het is onmogelijk gebleken om aan eenieders wensen tegemoet te komen. De voorliggende locatie voor de nieuwbouw heeft de minste impact op de omgeving.

### 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

Het onderhavig plan is getoetst aan de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang. Het beleid inzake het realiseren van een nieuwe appartementenvleugel wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied. Geconcludeerd wordt dat het planvoornemen voorziet in een lokale behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn er dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Er is vanuit de Wet natuurbescherming en het besluit milieueffectrapportage sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom dient er een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden 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 'wonen'. Vanuit provinciale regelgeving ligt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde op het gebied, waarvoor aanvullend archeologisch onderzoek wordt gedaan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen welke betrekking heeft op deze gronden, dient een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.

#### Herbegrenzing NNB

Aan de zuidzijde is voor het project een extra inrit nodig voor leveranciers, verhuizers en voor het toegankelijk maken van gebouwde parkeervoorzieningen. Daarvoor moet een klein stukje verharde weg op de bestemming Bos en door het Natuur Netwerk Brabant (NNB) worden aangelegd. Daarvoor hoeft de bestaande bestemming Bos niet te worden

aangepast maar is wel een herbegrenzing van de NNB nodig. Ook wordt een stukje van de bestaande Oranjelaan verhard. Deze weg ligt in het Bestemmingsplan Aalst en heeft de bestemming 'Verkeer'. In het bestemmingsplan Aalst is geen bestemming NNB opgenomen. De provinciale NNB aanduiding ligt deels over de bestaande weg. Dit wordt eveneens herbegrensd.

#### 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 4 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

Het ontwerp is eveneens voorgelegd aan de wettelijke vooroverleg instanties. Het Waterschap heeft opmerkingen gemaakt die zijn verwerkt in het plan.

#### 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, ondanks dat er geen sociale huisvesting is opgenomen in het woningprogramma. Dit vanwege het woningprogramma dat gericht is op een combinatie van wonen en zorg in relatie tot de vergrijzing. Voor deze doelgroep is aantoonbaar aparte maatschappelijke behoefte en noodzaak voor extra huisvesting. Conform beleid is bovendien een afspraak gemaakt over een afdracht in het 'Fonds Sociale Woningbouw'. Het betreft de planologische toevoeging van 31 woningen. Volgens het gemeentelijk beleid dient 30% sociaal gerealiseerd te worden. In de anterieure overeenkomst is de afspraak vastgelegd over de afdracht in het 'Fonds Sociale Woningbouw'.

Er komt een nieuwe terreininrichting waarmee extra parkeerplaatsen worden gefaciliteerd conform de 'Nota Parkeernormen gemeente Waalre'. Tevens komt er een nieuwe entree voor de logistiek aan de Oranjelaan.

Het plan is opgesteld in overeenstemming met de participatieverordening. Er is meerdere malen een Omgevingsdialoog gehouden en ook is enkele keren apart gesproken met bewoners uit de omgeving door de initiatiefnemer.

Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. Parkeren wordt gerealiseerd op eigen terrein.

De waterberging wordt gerealiseerd op het buitenterrein. Er wordt een verlaging/wadi aangelegd op het terrein en de noordelijke grasparkeerplaatsen worden half verhard aangelegd. 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. 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 en parkeren. De omgevingsdialog heeft geleid tot aanpassingen aan het plan:

- De nieuwe vleugel is zo ver mogelijk van de weg af geplaatst.
- De nieuwe vleugel is in vorm, materialisering, kleurstelling en opbouw vergelijkbaar met het bestaande gebouw zodat de nieuwbouw onderdeel uit maakt van het bestaande gebouw en geen dissonant is.
- De gevelzijde aan de Mecklenburglaan zijde is inspringend gemaakt om deze optisch een kleinere aanblik te geven.
- De twee bovenste verdiepingen zijn terugliggend, waardoor de uitbreiding vanaf het maaiveld aanzienlijk kleiner oogt. Dit is ten koste van het bewoonbaar oppervlakte gegaan.
- De inrit van de Mecklenburglaan is geschrapt. Het verkeer voor Eeckenrhode zal hierdoor geen gebruik meer hoeven te maken van deze straat. De bewoners zullen dan het in- en uitrijden hier niet meer ervaren.
- Er worden taluds in het terrein aangelegd om geparkeerde auto's, verkeersbewegingen op het terrein en daarbij mogelijke lichthinder te ontnemen uit het zicht.
- Er is in overleg een extra inrit aangelegd aan de Irenelaan om het in- en uitrijdende verkeer te spreiden.
- Er is een nieuwe logistieke ontsluiting aan de Oranjelaan om het logistieke verkeer niet onnodig aan de voorzijde te laten laden, lossen en draaien.

Enkele omwonenden hebben nog altijd bezwaar tegen de positionering van het gebouw en de extra parkeer- en verkeersdruk.

Er zijn suggesties gedaan om de nieuwbouw op andere posities op het terrein te plaatsen. Er is geen consensus uit de omgeving voor een enkele locatie. Er is gekozen voor de locatie die het beste past in de omgeving en de impact op de omgeving en privacy minimaliseert.

Bij de zienswijzen is bezwaar gemaakt door een bewoner voor de positie van de nieuwe inrit aan de Irenelaan. Bij de omgevingsdialog is dit niet aan de orde geweest. Ook hier is door de indieners van de zienswijzen geen consensus over de beste locatie voor de inrit. De gekozen locatie van de inrit heeft de minste impact op de omgeving. Bij de verdere ontwerpfase kan de initiatiefnemer de omgeving meenemen om het ontwerp te optimaliseren en eventuele overlast, zoals licht inschijning, te reduceren.

Een omwonende heeft vragen gesteld en opmerkingen gemaakt die voornamelijk betrekking hebben op de toename van het aantal verkeersbewegingen, het uitzicht op de nieuwbouw en de ligging van de inrit. De omgevingsdialog heeft geleid tot aanpassingen aan het plan. De in- en uitrit is verplaatst van de Mecklenburglaan naar de Irenelaan. De initiatiefnemer zorgt daarmee tevens voor een andere inrichting van het eigen terrein.

Het concept-ontwerp is de afgelopen periode eveneens voorgelegd aan de wettelijke vooroverleg instanties. De Provincie heeft instemmend gereageerd op het bestemmingsplan. 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.

### 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**

De initiatiefnemer heeft de ambitie om aan het beleid Duurzame Nieuwbouw 2022 te voldoen. Het lijkt echter niet haalbaar om hier volledig aan te voldoen. Verdere uitwerking van de plannen is nodig om de consequenties van de ambities te kunnen overzien. Voorafgaand aan het indienen van een omgevingsvergunning, of zoveel eerder als mogelijk, bespreken beide partijen opnieuw in hoeverre het duurzaamheidsbeleid behaald is of kan worden. Indien niet aan het duurzaamheidsbeleid voldaan kan worden, dan stellen partijen een addendum op met aangepaste afspraken. In de anterieure overeenkomst is een clausule opgenomen met een direct opeisbaar boetebeding om te bevorderen dat in goed overleg zo nodig aanvullende afspraken gemaakt worden.

## **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 concept Anterieure Overeenkomst.

## **Duurzaamheid**

Hiervoor zijn onder 'kanttekeningen – 3.1' de ambities met betrekking tot duurzaamheid beschreven.

## **Burgerparticipatie**

Door de initiatiefnemers is meermaals een omgevingsdialoog gevoerd door gesprekken over de planvoornemens te voeren met de bewoners in de omgeving. Een direct omwonende heeft kenbaar gemaakt bezwaar te hebben tegen de ontwikkeling. Dit heeft voornamelijk betrekking op de huidige ligging van de in- en uitrit naar de parkeerboxen. Het ontwerp is hierop aangepast. De inrit en inrichting van het terrein zijn in het ontwerp aangepast om overlast van de (extra) verkeersbewegingen te voorkomen. Deze oplossing is met andere bewoners besproken. Omwonenden kunnen zich vinden in deze oplossing.

## **Inclusieve samenleving**

Het plan voorziet in huisvesting voor ouderen in een woonomgeving waar zorg en welzijn worden aangeboden.

## **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 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst'. Het

bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 36 woningen op het perceel Irenelaan 9 in Aalst, waar zich momenteel serviceflat Eeckenrhode bevindt.

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, het digitale gemeentebled 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**

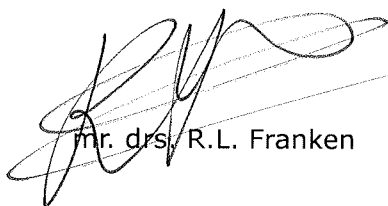
1. Bestemmingsplan 'Eeckenrhode Irenelaan, Aalst'
2. Nota van Beantwoording Zienswijzen Eeckenrhode Irenelaan, Aalst

**Bijlagen ter informatie**

n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,



Mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer