

Raadsvoorstel

Waalre, 10 oktober 2023

Vergaderdatum	: 14 november 2023
Voorstelnummer	: 2023-70
Zaaknummer	: 679689
Portefeuillehouder	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Bram Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Raadhuisstraat 28
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 "Raadhuisstraat 28";
2. Het bestemmingsplan "Raadhuisstraat 28" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Raadhuisstraat 28 (Aalstermolen)

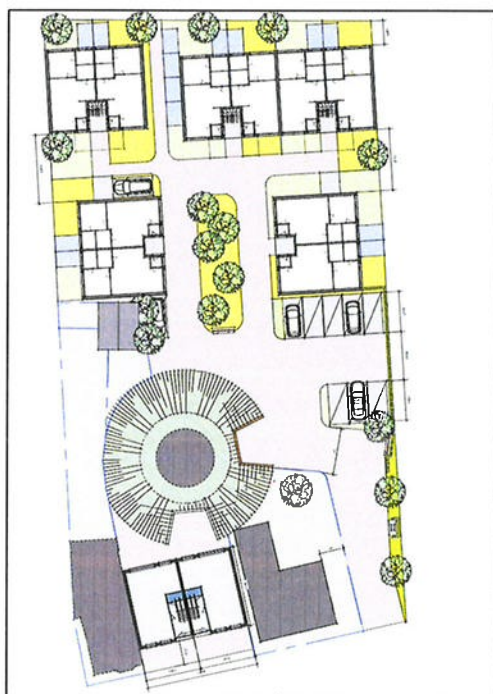
Voorstel

1. In te stemmen met de nota zienswijzen bestemmingsplan "Raadhuisstraat 28";
2. Het bestemmingsplan "Raadhuisstraat 28" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen omdat kostenverhaal anders verzekerd is, door een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Al sinds 2018 wordt met de initiatiefnemers gesproken over een passende ontwikkeling op het terrein van de Aalstermolen. Er zijn hiervoor verschillende plannen bedacht en ambtelijk gesondeerd.

Op 4 mei 2021 is door het college besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling bij de Aalstermolen. Op 8 februari 2022 heeft het college wederom een positief besluit genomen op een aangepast principeverzoek om medewerking te verlenen aan woningbouwontwikkeling (zie bijlage 1 en 2). In de uitwerking van het plan is voldaan aan de voorwaarden uit het principeverzoek. Het uiteindelijke plan betreft de ontwikkeling van 16 kleine woningen op het achter terrein van de Aalstermolen (waarvan tenminste 6 onder de sociale huurgrens) met daarbij een oplossing voor het parkeren doormiddel van een deelmobiliteitsconcept. En sloop van het oude winkelpand aan de Raadhuisstraat 28 ten behoeve van 2 grondgebonden woningen.



Figuur 1: Concept ontwerp plan Aalstermolen

Locatie

Het plangebied ligt aan de Raadhuisstraat 28 en 28a. Het betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Aalst, sectie E, nummers 2426, 2427, 2841, 2842 en 3228. Perceelnummer 2426 wordt in de voorliggende plannen niet gewijzigd, maar is wel in eigendom van de ontwikkelende partij. De oppervlakte van het te ontwikkelen plangebied (zonder perceel 2426) bedraagt ongeveer 2650m² (zie figuur 1).

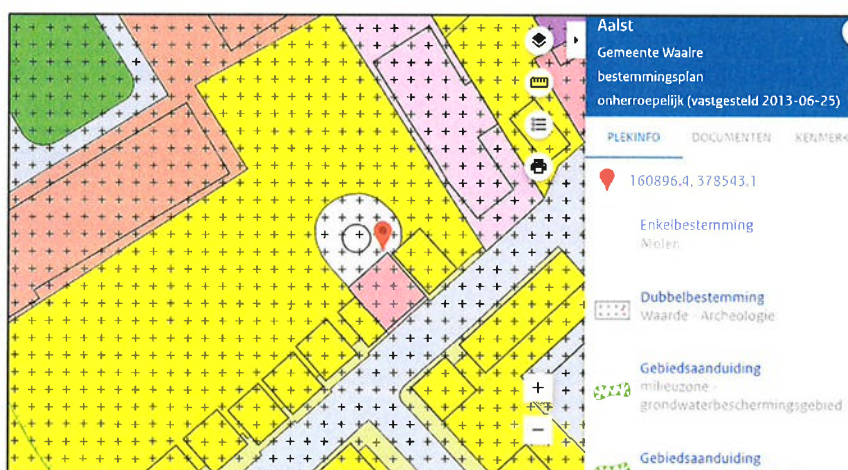


Figuur 2: Plangebied ontwikkeling bestemmingsplan Raadhuisstraat 28

Juridisch-planologisch kader

Het plangebied valt in het bestemmingsplan Aalst (2013). De huidige bestemmingen zijn de bestemming 'detailhandel' (Raadhuisstraat 28), de bestemming 'molen' (Raadhuisstraat 28a) en de bestemming 'wonen' (rest van de percelen). Ook ligt er over het gehele gebied een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' en ligt de locatie in een grondwaterbeschermingsgebied en binnen de Molenbiotoop (zie figuur 2).

In het vigerende bestemmingsplan is op het achter terrein geen bouwvlak gelegen waardoor het realiseren van woningen nu niet mogelijk is. Voor dit initiatief dient daarom een planologische bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.



Figuur 2: Locatie Aalstermolen in bestemmingsplan Aalst (2013)

Eerdere besluitvorming

Zoals in de inleiding vermeld is er positief besloten de principeverzoeken door het college (bijlage 1 en 2). In deze principeverzoeken waren voorwaarden opgenomen waaraan het plan diende te voldoen om medewerking te krijgen van de gemeente. Deze voorwaarden zijn hieronder samengevat:

- 1) *Er dient voldoende groen in het plan opgenomen te worden zodat een bijdrage geleverd kan worden aan klimaatadaptatie (o.a. voor infiltratie in de bodem door het afkoppelen van hemelwater);*
- 2) *De detailhandelsfunctie aan de Raadhuisstraat 28 komt te vervallen;*
- 3) *Er dient een toekomstbestendige invulling gegeven te worden aan het rijksmonument de Aalstermolen, dit dient gewaarborgd te worden en daarnaast dient de Aalstermolen beter beleefbaar gemaakt te worden voor de omgeving door o.a. realiseren van voldoende openbaar gebied;*
- 4) *Het zicht vanaf de Raadhuisstraat op de Aalstermolen dient waar mogelijk te worden verbeterd;*
- 5) *De stichting Hollandse molen alsmede de provincie dienen in te stemmen met de ontwikkeling;*
- 6) *De nieuwbouwwoningen worden gebouwd voor 1-2 persoons huishoudens;*
- 7) *Conform de Woonvisie valt minimaal 30% van de woningen in de sociale huur- en/of koop;*
- 8) *De woningen op de begane grond zijn levensloopbestendig (Woonkeur);*
- 9) *De woningen worden duurzaam en gasloos gerealiseerd conform (gemeentelijk) beleid en regelgeving;*
- 10) *Het parkeren dient te voldoen aan de parkeernorm en opgelost te worden op eigen terrein;*
- 11) *Voor de inzameling van huisvuil dient een ondergrondse container te worden geplaatst op een voor de ophaaldienst bereikbare locatie;*
- 12) *Er dient rekening gehouden te worden met een toekomstige woningbouwontwikkeling aan de noordzijde en noordwestzijde van het plangebied;*
- 13) *De omgeving dient actief betrokken te worden, er dient een omgevingsdialoog gehouden te worden.*

Uiteindelijk is het niet gelukt om punt 4 en punt 8 te bewerkstelligen. In verband met de benodigde ruimte voor onderhoud van rijksmonument en vermindering van overlast als de molen draait is gekozen om het bouwvlak voor de nieuwe woningen aan de Raadhuisstraat 28 verder van de molenbelt te situeren. Hierdoor wordt het zicht op de molen vanaf de Raadhuisstraat niet verbeterd. Uiteraard wordt de omgeving van de molen wel semiopenbaar gebied en voor iedereen toegankelijk waardoor de molen wel beter beleefbaar wordt voor onze inwoners. Met betrekking tot punt 8 zijn de kleine woningen aan de achterzijde niet levensloopbestendig en derhalve minder geschikt voor ouderen. Door de verhurende partij wordt ingezet op de doelgroep jonge 1 persoons huishoudens (starters). Punt 10 wordt deels aan voldaan. Er is gekozen om het plan te ontwikkelen met een deelmobiliteitsconcept, waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Onder het kopje deelmobiliteit hieronder wordt daar verder op ingegaan.

Op 25 april 2023 is door het college ingestemd met de opstart van de openbare voorbereidingsprocedure voor de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan "Raadhuisstraat 28". Het ontwerp bestemmingsplan heeft van ter inzage gelegen van 12-

5-2023 tot en met 22-6-2023. Hierop is 1 zienswijze ingediend, welke is samengevat en beantwoord in de bijgevoegde nota zienswijzen (bijlagen 3a, 3b en 3c).

Het deelmobiliteitsconcept

Met betrekking tot het parkeervraagstuk is afgesproken om het plan met deelmobiliteit vorm te geven. Het plan focust op een specifieke jongere doelgroep en levert daarmee een bijdrage aan het oplossen van woningnood onder jongeren en aan de mobiliteitstransitie richting duurzame manieren van vervoer. Uit onderzoek blijkt dat het garanderen van voldoende beschikbaarheid van deelvervoersmiddelen de belangrijkste voorwaarden voor succesvolle implementatie van deelmobiliteit is. Daarom wordt een elektrische mobiliteit mix aangeboden (3 deelauto's, 4 deelscooters en 5 deelfietsen). Afspraken met betrekking tot de deelmobiliteit zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst en het bestemmingsplan. In de bijlagen bij de toelichting zit een uitgebreide onderbouwing voor het deelmobiliteitsconcept (zie bijlage 4). Er is bijvoorbeeld afgesproken dat er jaarlijks wordt geëvalueerd en dat de gemeente bij overlast overgaat tot het uitbreiden van de blauwe zone voor kort parkeren en het eventueel invoeren van vergunning-parkeren. Wanneer de pilot met deelmobiliteit dus minder succesvol blijkt zullen bewoners van het voorliggende plan geen ontheffing/vergunning krijgen waardoor zij niet aan de openbare weg kunnen parkeren en eventuele overlast verdwijnt.

Participatie

Op 23 februari 2022 en op 23 maart 2023 zijn omgevingsdialogen gehouden over het plan in het Stationskoffiehuis. Daarbij zijn bewoners van de omliggende woningen uitgenodigd en is gesproken over de plannen en de bedenkingen vanuit de omgeving. Bij de 2^e omgevingsdialoog is daarbij expliciet ingegaan op het deelmobiliteitsconcept. Een verslag van de omgevingsdialogen is bijgevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

Zienswijze en ambtelijke wijzigingen

Op basis van de ingediende zienswijze en door voortschrijdend inzicht na ambtelijk overleg met de molenaars en de geluidsdeskundige van de ODZOB is het ontwerp bestemmingsplan op de volgende onderdelen aangepast:

- Er zijn in totaal 2 aanvullende voorwaardelijke verplichtingen toegevoegd m.b.t. het aspect geluid (artikel 12.6 en 12.7 van de regels) zodat aan de achterzijde van de woningen aangrenzend aan het kinderdagverblijf en de basisschool een voldoende goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Tevens is het geluidweringsonderzoek als bijlage 1 opgenomen bij de regels.
- De verbeelding is aangepast omdat de nieuwe woningen aan de Raadhuisstraat verder van de Aalstermolen zijn geplaatst in verband met onderhoud van het Rijksmonument en voor minder overlast van de draaiende wieden.
- In de toelichting is de tekst van paragraaf 4.10 'Verkeer en Parkeren' aangepast n.a.v. de ingediende zienswijze. De tekst van paragraaf 4.2 'Geluid' is aangepast met aangepast onderzoek industrielawaai (versie 14 juni 2023, bijlage 2) en een geluidweringsonderzoek (bijlage 13). Ook is de aanmeldnotitie vormvrije merbeoordeling (bijlage 7) geactualiseerd.

Beoogd resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Raadhuisstraat 28".

Argumenten

1.1 De zienwijze die is binnengekomen is uitgebreid beantwoord.

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

1.2 De nota zienswijze geeft beperkt aanleiding tot aanpassing van het plan.

De aanpassing in de regels m.b.t. het aspect geluid en de aanpassing van de verbeelding (het verschuiven van de woningen richting de Raadhuisstraat) geven een extra waarborg voor een goede toekomstige omgevingskwaliteit. De ingediende zienswijze heeft enkel geleid tot een tekstuele aanpassing in de toelichting.

2.1 Er is voldaan aan alle procedurevereisten en alle inhoudelijke eisen.

Er is voldaan aan de gemeentelijke voorwaarden om medewerking te verlenen aan de bestemmingsplanprocedure. Ook is voldaan aan de inhoudelijke toetsing.

2.2 Het plan voldoet aan zowel landelijk, provinciaal en gemeentelijk beleid

Landelijk beleid & regelgeving

- Er is vanuit de Wet natuurbescherming en het besluit milieueffectrapportage sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarom is een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld (zie bijlage 5).

Provinciaal beleid

- De provincie is akkoord met het voorliggende plan. Het plan betreft een inbreidingsplan en wordt gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied kent de bestemming wonen met de dubbelbestemming 'waarde - archeologie' en ligt in de molenbiotoop van Rijksmonument de Aalstermolen. De Stichting Hollandsche Molen is ook akkoord met het voorliggende plan.

Waterschap

- Het waterschap is akkoord met de ontwikkeling en heeft vanuit de KEUR een opgave voor waterberging opgelegd. De nieuwbouw wordt afgekoppeld van het riool. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de uitwerking van de waterberging bij de vergunningsfase.

SGE Brainport Principes

Het betreft voor het schaalniveau van het SGE een klein plan. Toch is het relevant om dit plan langs de 7 Brainport principes te leggen om zo te zorgen voor een kwalitatief goede invulling van de leefomgeving.

1. Koesteren van Identiteit: Het plan is passend in de omgeving. Uitgangspunt is het toekomstig behoud en beleefbaar maken van het Rijksmonument de Aalstermolen. Er wordt een nieuwe plek gecreëerd voor de inwoners van Waalre rondom de molen.
2. Ruimte voor Innovatie: Het plan dient te voldoen aan het gemeentelijke beleid voor duurzame nieuwbouw waarmee de ontwikkelaar gedwongen wordt om duurzamer te bouwen. De woningen worden prefab gemaakt, zijn van hout, gasloos, energieneutraal, en hebben zowel zonnepanelen als sedumdaken.
3. Invloed voor bewoners: Er is 2 maal een omgevingsdialoog gehouden en input van omwonenden, zoals zorgen over de bescherming van de molenbelt, worden zo veel mogelijk meegenomen.
4. Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor: Het plan creëert een nieuw woonmilieu in Waalre, kleinschalig duurzaam wonen rondom de Aalstermolen.
5. Vraaggericht ontwikkelen: De woningen passen zeer goed bij de huidige en toekomstige vraag naar wonen. Kleinschalig en dichtbij voorzieningen, terwijl ook een bijdrage wordt geleverd in de transitie van bezit naar samen delen.
6. Benutting regionaal schaalniveau: Het plan is kleinschalig, maar draagt bij aan een gezonde mix van woningen in Aalst en versterkt ook de levensvatbaarheid van de economische activiteiten en voorzieningen in het dorp. Doordat er met name gemikt wordt op mensen die ook willen betalen voor deelmobiliteit zal het plan mogelijk ook interessant zijn voor expats en mensen uit omliggende gemeenten.
7. Gezonde verstedelijking: Het plan draagt met het deelmobiliteitsconcept bij aan gezonde verstedelijking.

Gemeentelijk beleid

- Het plan voldoet aan de gemeentelijke eisen en is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.
 - Het initiatief past binnen het woningbouwprogramma en binnen de oude Woonnotitie. De woningdifferentiatie en de verhuur van sociale huurwoningen voor een periode van tenminste 15 jaar door een marktpartij zijn hier nog op gestoeld. De afspraken hieromtrent dateren van voor de door uw raad vastgestelde Actualisatie Woonnotitie van juni jongstleden.
 - Ook draagt het plan bij aan de opgave van centrumplan Aalst om te komen tot een compact winkelgebied. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt detailhandel wegbestemd aan de Raadhuisstraat.
 - Met het voorliggende plan wordt de omgeving van Rijksmonument de Aalstermolen semi-openbaar gebied waarmee de Aalstermolen beleefbaar wordt voor alle inwoners en bezoekers van Waalre.
 - Er is ruimte gegeven voor participatie met de omgeving. Er is 2x een omgevingsdialoog georganiseerd waarop het plan is aangepast. Ook ambtelijk is nog met burens en de molenaars gesproken over het plan.
 - Parkeren wordt gerealiseerd met een deelmobiliteitsconcept. Dit wordt in de omgeving spannend gevonden, maar er zijn gedegen afspraken gemaakt om eventuele overlast tegen te gaan.

- Stedenbouwkundig is de inpassing van het plan akkoord. Zo is er ook ruimte opgenomen voor een toekomstige doorsteek naar de achtergelegen schoollocatie.
- Voor het afval zal een ondergrondse container worden geplaatst.

2.3 De afstemming met de omgeving is zorgvuldig gebeurd.

Er is tweemaal een omgevingsdialoog gehouden. Met name de zorg voor overlast door parkeren was een punt die in de overleggen naar voren kwamen. Door goede afspraken vast te leggen over deelmobiliteit denken we overlast te kunnen voorkomen. Een verslag van de bijeenkomsten is bijgevoegd in de bijlage van de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

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. In de anterieure overeenkomst wordt ook de openbaarheid van de semiopenbare ruimte rondom de Aalstermolen geregeld, evenals de afspraken rondom deelmobiliteit.

Kanttekeningen

2.1 Door het toevoegen van woningen en parkeerplaatsen wordt extra verharding toegevoegd wat ongunstig is voor opvang van hemelwater.

Vanuit de omgeving wordt met name het gebrek aan parkeerplaatsen genoemd als gevoelsmatig nadeel van de ontwikkeling. Het parkeren is echter uitgebreid onderzocht en voldoet tevens aan de normering zoals opgenomen in de nog door uw raad vast te stellen nota parkeren. Wel is een nadelig effect van de ontwikkeling is de toename van verhard oppervlak door woningen en parkeerplaatsen. Een groot deel van het plangebied was in gebruik als tuin. Waterberging zal derhalve niet allemaal in aan de oppervlakte gerealiseerd kunnen worden. Dit kan dan ondergronds gerealiseerd worden, bijvoorbeeld doormiddel van een infiltratieriool met daar omheen een pakket van lavastenen.

3.2 Er is een financieel risico dat de gemeente vergunning-parkeren zal moeten invoeren bij parkeeroverlast. Hiermee zijn mogelijk extra kosten gemoeid.

Wanneer het deelmobiliteitsconcept niet blijkt te werken in de praktijk is er met de omgeving afgesproken om de blauwe zone voor parkeren in het centrum door te trekken en vergunning-parkeren in te voeren. Dit brengt kosten met zich mee welke niet verhaalbaar zijn op de ontwikkeling.

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 zijn gedekt doormiddel van een anterieure overeenkomst. Enkel de eventuele kosten voor het toekomstig invoeren van vergunning-parkeren aan de Raadhuisstraat zijn niet gedekt.

Duurzaamheid

Er is sprake van nieuwbouw van 18 woningen, waarvan 16 op het achter terrein achter de molen. Daarbij zal voldaan moeten worden aan de landelijke regelgeving en 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

Er is intensief overleg gevoerd met de omgeving. Er is een verslag van de omgevingsdialogen zijn bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan. De door de omwonenden aangedragen zaken zijn zo veel als mogelijk verwerkt in het voorliggende bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst. Het ontwerp bestemmingsplan heeft conform artikel 3.4 Algemene wet bestuursrecht 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Daarop is 1 zienswijze binnengekomen, welke is verwerkt in bijgevoegde nota zienswijzen (bijlagen 3a, 3b en 3c). Uiteindelijk heeft de zienswijze enkel gezorgd voor een aanpassing in de toelichting.

Na ambtelijk overleg wat plaats vond op initiatief van de molenaars is gekozen om de verbeelding van het bestemmingsplan te wijzigen en hiermee de nieuwe woningen aan de Raadhuisstraat verder van de molenbelt af te plaatsen. Zo blijft er voldoende ruimte over voor onderhoud van het Rijksmonument. De molenbelt maakt hier namelijk ook onderdeel van uit. Tevens wordt zo ook wat meer afstand gehouden van de draaiende wieken.

Inclusieve samenleving

Met de nieuwe woningen wordt nieuw woningaanbod toegevoegd in Aalst voor, met name, de jongere doelgroep. Het zijn relatief kleine woningen (tussen de 50 en 60m²) voor alleenstaanden of samenwonenden zonder kinderen die bewust kiezen voor een woonplek zonder eigen auto. Van de 18 woningen worden tenminste 6 woningen minimaal 15 jaar voor een sociale huurprijs verhuurd.

Communicatie

De aanvrager zal per mail worden geïnformeerd over uw besluit. De ter inzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de daartoe gebruikelijke kanalen.

Kernboodschap

Met de vaststelling van het bestemmingsplan Raadhuisstraat 28 werkt de gemeenteraad zowel mee aan vergroting van de duurzame woningvoorraad voor 1-2 persoons huishoudens als aan het beleefbaar maken van Rijksmonument de

Aalstermolen voor publiek.

Vervolprocedure 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.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Collegevoorstellen principeverzoek 2021

Bijlage 2: Collegevoorstel principeverzoek 2022

Bijlage 3a: Nota zienswijzen

Bijlage 3b: Pro forma zienswijze

Bijlage 3c: Aanvullingen op de pro forma zienwijze

Bijlage 4: Gewijzigd bestemmingsplan Raadhuisstraat 28

Bijlage 5: Aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling

Bijlagen ter informatie

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,


mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,


M.F. Oosterveer