

Collegeadvies

Zaaknummer	: 246832
Datum	: 14 januari 2022
Vergaderdatum	:
Naam opsteller	: Bram Daamen
Afdeling/team	: Leefomgeving
Naam manager	: D. Dings
Portefeuillehouder	: Wethouder J. van Burgsteden

Onderwerp

Principeverzoek woningbouwontwikkeling Molenstraat 9-11

Voorstel

1. In principe, onder de in dit stuk gesteld voorwaarden, medewerking te verlenen aan het mogelijk maken van woningbouwontwikkeling aan de Molenstraat 9-11 en achterliggende gronden.

Inleiding

Reeds in 2019 is een start gemaakt met de verkenning naar een mogelijke herontwikkeling van het gemeentelijke monument aan de Molenstraat 9-11 en bijbehorende gronden. Op 19 november 2019 is door het college van B&W onder voorwaarden positief besloten op het principeverzoek tot herontwikkeling (bijlage 1). Uiteindelijk heeft een ontwikkelaar de gronden gekocht en een concept plan ontwikkeld waarop zij op 10 januari 2022 een nieuw principeverzoek hebben ingediend om uw medewerking te vragen.

Locatie

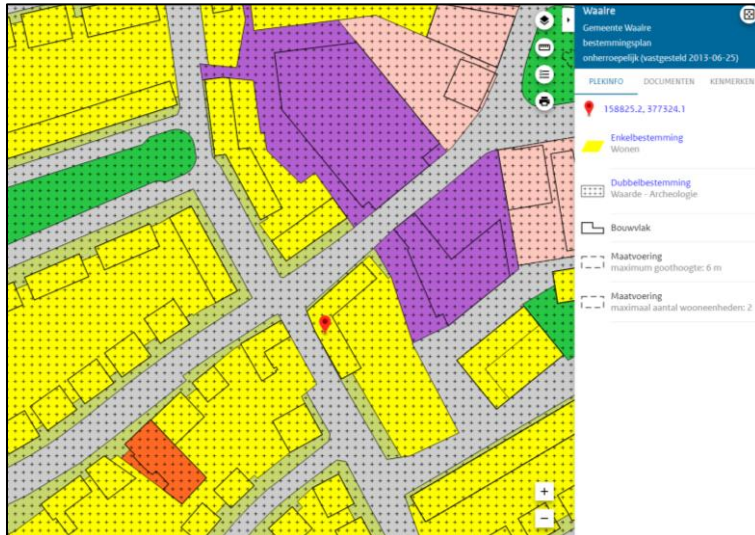
Het plangebied ligt aan de Molenstraat 9-11. Het betreft een oud woonhuis, bakkerij met bijbehorende schuur en tuin. De percelen zijn kadastraal bekend als gemeente Waalre, sectie C met nummers 1712 en 1279. De oppervlakte van het te ontwikkelen plangebied bedraagt ongeveer 2500m² (zie figuur 1).



Figuur 1: plangebied (in blauw)

Juridisch-planologisch kader

Het plangebied valt in het bestemmingsplan Waalre (2013). De huidige bestemming is de bestemming 'wonen' en een kleine strook aan de Kerkstraat heeft de bestemming 'tuin'. Tevens ligt er over het gehele gebied een dubbelbestemming 'waarde – archeologie' (zie figuur 2). Het vigerende bestemmingsplan maakt 2 woningen mogelijk in het bestaande pand. Voor dit initiatief dient daarom een planologische procedure te worden doorlopen. Tevens is op deze locatie het in 2021 vastgestelde beeldkwaliteitplan centrum Waalre van toepassing op deze ontwikkeling.



Figuur 2: Locatie Molenstraat 9-11 in bestemmingsplan Waalre (2013)

Eerdere besluitvorming

Zoals in de inleiding vermeld is in 2019 positief besloten onder voorwaarden op een principeverzoek (zie bijlage 1). Daarbij is tevens een document met stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden opgesteld ten behoeve van dit initiatief (bijlage 2). Dit is de basis voor de uitwerking van voorliggend principeverzoek.

Nieuw principeverzoek

Op 10 januari 2022 is een nieuw principeverzoek (bijlage 3) binnen gekomen voor de realisatie van 18 woningen in het plangebied. Hierbij wordt het monumentale pand aan de Molenstraat omgebouwd naar 3 duurdere woningen met achtertuin. De schuur behorende bij het pand wordt gesloopt. Aan de Kerkstraat wordt een rijtje van 3 woningen in het duurdere segment voorzien en aan de zuidkant van het perceel op de kop van de Weefstoel is een klein appartementengebouw van 2 lagen met kap ingetekend met 6 sociale koopappartementen en 6 middeldure koopappartementen. In afwijking van de voorwaarden uit het principeverzoek uit 2019 worden er ook woningen in de kap gesitueerd. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost, in totaal worden er 23 parkeerplaatsen gerealiseerd. De monumentale boom wordt behouden.

Het nieuwe principeverzoek is ingebracht omdat het plan op 2 onderdelen niet voldoet aan de principe-uitspraak van 2019:

- a. Het realiseren van woningen in de kap

- b. Er komt relatief weinig groen terug in het plan door de aanleg van parkeerplaatsen

Omgevingsdialoog

Op 16 december is de online Omgevingsdialoog gehouden via Teams. Er is breed uitgenodigd en alle geïnteresseerden konden zich hiervoor aanmelden. Ook de projectleider van de gemeente was aanwezig. Tijdens de omgevingsdialoog waren er weinig vragen en opmerkingen over het plan. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd in bijlage 4.

Achteraf zijn er wel opmerkingen/zienswijzen van omwonenden ingestuurd naar zowel de ontwikkelaar als de gemeente. Deze zijn als bijlage 5 toegevoegd bij de stukken. Er zijn met name zorgen over de parkeerbehoefte, de massaliteit en inblik vanuit het appartementencomplex en de situering van de ondergrondse container. Door de ontwikkelaar is toegezegd in overleg te blijven. Ook de projectleider heeft aangegeven de bezwaren mee te nemen bij de behandeling van het principeverzoek.



Figuur 3: Concept plan Molenstraat 9-11

Ambtelijk advies

Voor aanvang van het principeverzoek is al enkele malen afgestemd met de stedenbouwkundige en de projectleider van de gemeente. Tevens is tweemaal afgestemd met de monumentencommissie voor de woningen aan de Molenstraat en bijbehorende tuinen. Zowel de monumentencommissie als de stedenbouwkundige kunnen zich vinden in onderhavig plan (zie ook bijlage 8). Hierbij is nog extra aandacht gevraagd naar het terugbrengen van de karakteristieke muur als verwijzing naar de schuur aan de Kerkstraat. Een verslag van het eerste gesprek is als bijlage 6 bijgevoegd.

Vanuit wonen is het belangrijk dat er voldoende betaalbare en sociale woningen bijgebouwd worden in Waalre. Onderhavig plan voorziet naast de realisatie van 6 dure grondgebonden eengezinswoningen ook in de bouw van 6 sociale koopappartementen (tot €215.000) en 6 lage middeldure koopappartementen (tot €255.000) voor 1-2 persoons huishoudens.

Vanuit mobiliteit en openbare ruimte wordt aangegeven dat het parkeren voldoet aan de parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning en 1,2 parkeerplaats per sociale goed wordt opgelost op eigen terrein. De huidige parkeerplaatsen in het openbaar gebied blijven behouden en zijn niet toegerekend aan het plan. De parkeerplaatsen kunnen vergroend worden zodat ruimte wordt geboden voor waterinfiltratie. Het concept plan is wel redelijk versteend waardoor er weinig ruimte is voor extra groen. Hier kan ik de uitwerking nog beter rekening mee worden gehouden. Ook de situering van de ondergrondse afvalcontainer dient aangepast te worden in de nadere uitwerking.

De omgevingsdialoog is gedegen uitgevoerd en er was in afstemming met de gemeente breed uitgenodigd. De ontwikkelaar heeft aangegeven in contact te blijven met de omgeving en de opmerkingen vanuit de omgeving waar mogelijk worden meegenomen in de uitwerking van het plan. Daarbij is de zorg over het parkeren ongegrond, het plan voldoet aan de normering. De buurt wenst daarnaast liever een grondgebonden bouwprogramma, echter levert dit minder woningen op en het maakt bouwen voor de sociale doelgroep op deze locatie onmogelijk terwijl juist deze woningen nodig zijn. Gezien het gemeentelijk woonbeleid en de woningnood is adviseren wij om juist te bouwen voor 1-2 persoons huishoudens in het betaalbare en middeldure segment. Bij de verdere uitwerking van het appartementencomplex adviseren wij om aan te sluiten op de architectuur van de woningen aan de Weefstoel en waar mogelijk rekening te houden met de zorgen met betrekking tot de inrij vanuit de 2^e verdieping.

Ambtelijk wordt de woningbouwontwikkeling voor 18 woningen, (6 duur, 6 middelduur en 6 sociaal) aan de Molenstraat 9-11 dan ook voorstelbaar geacht onder de volgende voorwaarden:

- Aandacht voor inrij vanuit het appartementencomplex op de omgeving;
- De kap van het appartementencomplex aan de zijde van de Weefstoel mag maximaal 60 graden zijn en dient aan te sluiten op de bouwstijl van de woningen aan de overzijde;
- Wanneer mogelijk de appartementen op de begane grond levensloopbestendig uitvoeren (Woonkeur);
- De woningen worden duurzaam en gasloos gerealiseerd conform (gemeentelijk) beleid en regelgeving;
- Er dient voldoende mogelijkheid geboden te worden voor afkoppelen van hemelwater en infiltratie in de bodem;
- Het parkeren dient te voldoen aan de parkeernorm en opgelost te worden op eigen terrein;
- Er dient bij de uitwerking aandacht te zijn voor het inbrengen van groen;
- Voor de inzameling van huisvuil dient de ondergrondse container op een geschikte en bereikbare locatie gesitueerd te worden;
- De omgeving dient actief betrokken te worden bij de verdere planontwikkeling.

Beoogd resultaat

Het realiseren van een toekomstbestendige invulling van het gemeentelijke monument aan de Molenstraat 9-11 en het realiseren van een toekomstbestendig bouwplan op de achterliggende gronden.

Argumenten

- 1.1 Een toekomstbestendige invulling voor het gemeentelijk monument is van maatschappelijk belang.

Een toekomstbestendige invulling voor de panden aan de Molenstraat 9-11 biedt een nieuw leven aan dit gemeentelijk monument en behoudt dit monumentale pand voor de gemeente.

- 1.2 Het initiatief past binnen de Woonvisie, de Woonnotitie en het Woningbouwprogramma, als ook binnen het centrumplan Waalre dorp.

Het betaalbaar binnenstedelijk bouwen voor kleine huishoudens past goed binnen de doelstellingen van de Woonvisie en het woningbouwprogramma en sluit het goed aan bij de actuele en toekomstige woonbehoefte. De toevoeging die gerealiseerd kan worden door wonen in de kap dient daarbij het algemeen belang.

- 1.3 Voorwaarden over kosten en planschade moeten nog worden overeengekomen met de eigenaar.

Mocht besloten worden om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan het initiatief is een belangrijke voorwaarde dat voorafgaand aan de ruimtelijke procedure met initiatiefnemer afspraken worden gemaakt over zaken als kostenverhaal en planschade-verhaal. Deze afspraken dienen te worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, die voorafgaand aan het starten van de benodigde procedure moet zijn overeengekomen.

- 1.4 De kosten voor de planologische procedure worden bij de initiatiefnemer neergelegd.

In de anterieure overeenkomst wordt vastgelegd dat alle kosten die voortvloeien uit het project voor rekening zijn van de initiatiefnemer. Tevens zullen er afdrachten gedaan moeten worden door de initiatiefnemer aan het Lokaal Fonds en het Regionaal Fonds voor bovenwijkse voorzieningen.

Kanttelingen

- 1.1 Er is weerstand tegen het plan vanuit de directe omgeving.

Het huidige initiatief dient nog verder uitgewerkt te worden. De omgeving blijft hierbij betrokken. En hopelijk kunnen we gedurende het proces wat zorgen wegnemen. Echter is het waarschijnlijk onmogelijk om aan alle eisen vanuit de omgeving te voldoen (zoals grondgebonden woningen in plaats van appartementen).

- 1.2 De komst van de Omgevingswet legt druk op het proces

De initiatiefnemer dient snelheid te maken met zijn plan om nog een bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Met de komst van de Omgevingswet moet het ontwerp bestemmingsplan voor 1-7-2022 ter inzage gelegd worden. Mocht de initiatiefnemer deze procedure niet halen kan gekozen worden om het initiatief mogelijk te maken met een uitgebreide omgevingsvergunning. Deze dient voor 1-7-2022 aangevraagd te worden.

In alle gevallen geldt dat kwaliteit gaat boven snelheid.

Kosten en dekking

De kosten voor een principeverzoek bedragen €1627,20 (legesverordening 2022). Als het plan voldragen is en de procedure kan worden opgestart zal middels een anterieure overeenkomst alle kosten op de initiatiefnemer verhaald worden waarbij de legeskosten worden verrekend.

Alle kosten die verband houden met de voor het project benodigde ruimtelijke procedures, beoordelingen van de (milieutechnische) onderzoeken en de kosten die de gemeente maakt in het kader van de overeenkomst worden op de initiatiefnemer verhaald. Ook zal de initiatiefnemer een afdracht aan het Regiofonds en het Lokale fonds (bovenwijkse voorzieningen) moeten doen op basis van het nader te bepalen uitgeefbaar gebied. Tevens worden kosten voor de bouwleges berekend en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer bij uiteindelijke vergunningverlening.

Dit alles wordt, samen met het doorleggen van het risico op planschadeverhaal, vastgelegd in een anterieure overeenkomst die wordt aangegaan met de initiatiefnemer.

Duurzaamheid

De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen van het Beleid Duurzaam Bouwen. En hemelwater dient te infiltreren op eigen terrein en te worden afgekoppeld. In de anterieure overeenkomst worden deze afspraken vastgelegd.

Daarnaast wordt een duurzame toekomstbestendige invulling gegeven aan het gemeentelijk monument aan de Molenstraat 9-11.

Burgerparticipatie

De initiatiefnemer voert een omgevingsdialoog met de omwonenden, eigenaren en gebruikers van de omliggende percelen. De omgeving heeft inmiddels een reactie gegeven en wordt betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Daarnaast wordt de gebruikelijke procedure gevolgd conform de Awb en de gemeentelijke inspraakverordening.

Inclusieve samenleving

De plannen dienen te voorzien in 30% sociale koop en de rest in de middeldure en dure categorie. Daarmee worden extra betaalbare woningen toegevoegd.

Veder wordt bekeken of de onderste appartementen levensloopbestendig uitgevoerd kunnen worden.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt per mail geïnformeerd over het collegebesluit.

De raad is in december per raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van het initiatief met de algemene raadsinformatiebrief over bouwplannen in de gemeente Waalre.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt onder voorwaarde in met het verzoek voor woningbouw aan de Molenstraat 9-11.

Vervolgprocedure en planning

De verdere procedure is afhankelijk van de planvorming door de initiatiefnemer.

De streefdatum is voor 1-7-2022 de formele procedure op te kunnen starten.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

Bijlage 1: Uitspraak principeverzoek november 2019

Bijlage 2: Stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden Molenstraat 9-11

Bijlage 3: Nieuw principeverzoek 10-1-2022

Bijlage 4: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 5: Bezwaren omwonenden Weefstoel

Bijlage 6: Verslag 1^e overleg monumentencommissie

Bijlage 7: kadastrale kaart

Bijlage 8: Schetsontwerp monument Molenstraat 9-11

Bijlage 9: Stedenbouwkundig planopzet