

Aan de leden van de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar RO\A. Visschers
Onderwerp Ontwerp bestemmingsplan en anterieure overeenkomst Trolliuslaan - Klaprooslaan	Ons kenmerk	Datum VERZONDEN 24 JUNI 2022

Geachte leden van de gemeenteraad,

In 2017 is een stedenbouwkundige visie is opgesteld voor het gebied rond 't Hazzo. Een aantal ontwikkelingen op grond van deze visie zijn de plannen 'De Keizer' en 'Locatie Ligtfoot', de ombouw van 't Hazzo, de bouw van huurappartementen van Woonbedrijf en de herinrichting van de openbare ruimte rond 't Hazzo. Deze ontwikkelingen zijn in uitvoering op al afgerond. De ontwikkellocatie Trolliuslaan – Klaprooslaan ligt ook binnen de grenzen van de gebiedsvisie. Het te ontwikkelen gebied wordt begrensd door het woonhuis aan de Trolliuslaan 10, de achtertuinen van de woningen aan de Akkerstraat 24 tot en met 28 en Klaprooslaan.

Woningbouwprogramma

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van maximaal 18 huurappartementen en 1 grondgebonden woning. De appartementen zijn georiënteerd op de nieuwe zuidgevel van 't Hazzo en de nieuwe appartementen van Woonbedrijf. De grondgebonden woning is georiënteerd op de Klaprooslaan en ligt direct achter het woonperceel Akkerstraat 24. Met de ontwikkeling kan een minder in de omgeving passende bedrijfsbestemming worden omgezet in een passende woonbestemming. Het gebied is voor een deel particulier eigendom en voor een gedeelte gemeentelijk eigendom. De gemeente verkoopt grond aan de ontwikkelaar om de ontwikkeling mogelijk te maken. De situatietekeningen van de twee ontwikkelingen zijn bij deze informatiebrief gevoegd.

Er zijn maximaal 18 geliberaliseerde huurwoningen voorzien. Dat wil zeggen dat de aanvangshuurprijs per maand is vrijgesteld, conform de bepalingen in de Regionale Begrippenlijst Wonen van het MRE. In de anterieure overeenkomst is vastgelegd dat de woningen ten minste 15 jaar in het huursegment beschikbaar moeten blijven. Er worden geen sociale huurwoningen gerealiseerd. Normaal gezien dient 30% van

iedere woningbouwontwikkeling te bestaan uit sociale huur- of koopwoningen. In deze situatie is sprake van een grotere ontwikkeling samen met twee woonblokken met 27 sociale huurwoningen, gerealiseerd door Woonbedrijf. Per saldo is het aandeel sociale woningen in de totale ontwikkeling 60%.

In de woningbouwplannen De Keizer en Locatie Ligtfoot, ook gelegen in de gebiedsvisie Hazzo, is norm van 30% sociaal gehanteerd.

Bestemmingsplan

Op dit moment heeft het gebied de bestemming 'bedrijf - 1' voor het particuliere eigendom en de bestemming 'verkeer' voor het gedeelte dat in eigendom is van de gemeente. Op de bestemming 'bedrijf - 1' rust weliswaar een wijzigingsbevoegdheid om te transformeren naar een woonbestemming, maar de reikwijdte van die wijzigingsbevoegdheid is niet voldoende voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan dient daarom te worden herzien om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Anterieure overeenkomst

Een projectontwikkelaar heeft het grootste deel van het plangebied in eigendom. Een klein deel van het gebied is in bezit van de eigenaar van het perceel Akkerstraat 24. De gemeente heeft het parkeerterrein aan de westzijde van het plangebied in bezit. Dit eigendom wordt tegen taxatiewaarde in de huidige staat verkocht aan de ontwikkelaar. De ontwikkelaar zorgt vervolgens voor het bouw- en woonrijp maken van het gebied en de realisatie van maximaal 18 appartementen. Alle wederzijdse verplichtingen zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst die tussen de ontwikkelaar en de gemeente Waalre wordt gesloten. De initiatiefnemer van de grondgebonden woning draagt evenredig bij aan de kosten voor het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeken.

Omgevingsdialoog

In het licht van de nieuwe Omgevingswet heeft de ontwikkelaar de dialoog met de direct omwonenden van het plangebied gevoerd. Daarbij is een aantal uiteenlopende aandachtspunten naar voren gekomen waar in de verdere uitwerking van het bouwplan mogelijk rekening mee kan worden gehouden. Dan gaat het om bijvoorbeeld toepassen van groenblijvende erfafscheidingen, situering van balkons, afstand tot de dichtstbijzijnde woningen, het al dan niet behouden van de geleding tussen de twee woonblokken en realiseren van groen om privacy te borgen.

Procedure

Nadat het bestemmingsplan is aangepast op de laatste ontwerpen en wet- en regelgeving starten we de procedure. Dat hebben we in onze vergadering van 21 juni 2022 besloten.

Het ontwerp bestemmingsplan leggen wij gedurende 6 weken ter inzage. Dit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Schakel. Tevens brengen wij direct

omwonenden middels een brief op de hoogte. Tijdens deze periode staat het eenieder vrij een zienswijze op het plan in te dienen bij uw gemeenteraad. Nadat de beantwoording van de eventuele zienswijzen heeft plaatsgevonden wordt het plan ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Dit is naar verwachting in december 2022.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

Handwritten signature of mr. drs. R.L. Franken, consisting of the initials 'ba' followed by a large, stylized flourish.

mr. drs. R.L. Franken

waarnemend burgemeester,

Handwritten signature of dr. A.J.W. Boelhouwer, consisting of the initials 'AB' followed by a horizontal line.

dr. A.J.W. Boelhouwer