

Gemeente Waalre

Ingekomen

04 AUG. 2022

3 Augustus 2022

No. 354936

Aan; Gemeenteraad van gemeente Waalre
Betreffend: Zienswijzen ten aanzien van bestemmingsplan Trolliuslaan/Klaprooslaan

Beste raadsleden,

Op dit moment ligt een bestemmingsplan voor het terrein Trolliuslaan/Klaprooslaan ter inzage. Dit plan is onderdeel van de Stedenbouwkundige Visie 't Hazzo en omgeving. Deze is door de raad in 2017 goedgekeurd. Voor het uitvoeren van dit beleid is het plan opgedeeld in deelgebieden. De deelplannen De Keizer, Kantine bij sporthal en de appartementen aan Prunellalaan zijn inmiddels gerealiseerd en de werkzaamheden voor het deelplan Ligtfoot zijn gestart.

Voor het resterende deel ten zuiden van de jeux-de-boules banen is het voorliggende bestemmingsplan ontwikkeld door projectontwikkelaar LVM. Deze projectontwikkelaar moet van de gemeente de buurtbewoners betrekken bij de ontwikkeling van het plan. Dit heeft geresulteerd in een presentatie van het voorgenomen plan op 13 december. De betrokkenen werden uitgenodigd opmerkingen betreffende het plan via e-mail naar de projectontwikkelaar te sturen. Hiervan is door meerdere belanghebbenden gebruik gemaakt. De projectontwikkelaar heeft op geen enkele manier nog contact met belanghebbende gezocht. Het nu voorliggende plan wijkt nauwelijks af van het oorspronkelijke plan. Het betrekken van de buurtbewoners is dus niet meer geweest dan een inloop uur ten kantoor van de architect. Dit lijkt me niet de correcte invulling van het betrekken van de buurt bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan.

In het gemeentenieuws en bekendmakingen van gemeente Waalre ingesloten bij weekblad de Schakel van 3 augustus is aangekondigd dat er een anterieure overkomst is gesloten voor de herontwikkeling van het terrein aan de Trolliuslaan/Klaprooslaan en dat het voornemen tot verkoop van grond die in eigendom is van de gemeente Waalre aan de projectontwikkelaar LVM. In de betreffende publicatie wordt de indruk gewekt dat de bouw van de 18 appartementen een voldongen feit is. Het betreffende bestemmingsplan ligt echter nog ter inzage en de gemeenteraad moet hierover nog een beslissing nemen. Op deze manier lijkt het alsof de gemeenteraad en de burgers voor een voldongen feit wordt gesteld.

Ten aanzien van de inhoud van het bestemmingsplan zijn nog de volgende opmerkingen te maken.

Aan het eind van het hoofdstuk 2.3.2 Stedenbouwkundige visie staat dat ten zuiden van de groene lob grondgebonden woningen worden voorzien, met name omdat dit ruimte vormend zou zijn door hun ligging ten opzichte van de groene route. Ook in verslagen van bijeenkomsten zelf met tekeningen is steeds uitgegaan van grond gebonden woningen. Appartementen zijn alleen ter sprake geweest ten aanzien van, de reeds gerealiseerde appartementen van Woonbedrijf, op het voorterrein van 't Hazzo. Het ruimte vormende aspect zoals genoemd in de stedenbouwkundige visie wordt ten niet gedaan door de geplande bouwmassa. Het geplande appartementsgebouw komt drie meter voor de huidige rooilijn en de hoogte van de zijgevel van ongeveer 6 meter is imposanter dan het huidige pand met een gevel van iets meer dan 2 meter en daarboven een een zadeldak.

Er is enige tegenstrijdigheid in het voorgestelde bestemmingsplan. Het gebied van Bestemmingsplan zoals ingetekend op de luchtfoto in het begin van hoofdstuk 3 en de tekening met de impressie van de huidige situatie aan het eind van hoofdstuk 3 correspondeert niet met het plangebied uit de Visie 'T Hazzo en omgeving en ook niet met de verkavelingsopzet zoals gepresenteerd in het begin van hoofdstuk 4. Een deel van het perceel Akkerstraat 24 is nu bij het bestemmingsplan getrokken. Dit betreft de locatie waar een in het recente verleden een omgevingsvergunning voor een extra uitrit voor perceel Akkerstraat 24 is aangevraagd en verleend.

De impact van het bestemmingsplan op de Klaprooslaan wordt niet beschreven zoals vermindering parkeerplaatsen en verwijderen van bomen. Volgens het voorgestelde plan en een reeds goedgekeurde tweede inrit voor het pand Akkerstraat 24 komen er minimaal twee inritten, 3 parkeerplaatsen (toegerekend aan het plan) die haaks op de Klaprooslaan staan en een voetpad naar de appartementen. Dit is een gezamenlijke lengte van minimaal 17 meter, dit is het dubbele van de huidig aanwezige uitritten. Daar de Klaprooslaan vrij smal is moeten de 3 parkeerplaatsen vrij breed zijn anders kan men niet uitdraaien. Dit kan niet anders dan ten koste gaan van verminderen van meerdere parkeerplaatsen en groenvoorziening. Het is niet wenselijk dat bomen van 20 jaar oud door het plan gaan verdwijnen.

Parkeren.

Binnen het plangebied zijn 27 openbare parkeerplaatsen getekend, waarvan 3 aan de Klaprooslaan. Deze worden echter geheel toegerekend aan het plan. Ten aanzien van de twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij de grondgebonden woning aan de Klaprooslaan is er ook een vraag. Op de tekening met de verkavelingsopzet lijkt het moeilijk om twee auto's achter elkaar te parkeren.

De parkeer mogelijkheden aan de Klaprooslaan moeten echter ook in aanmerking worden genomen. In de huidige situatie voldoet deze aan de norm, het betreft 7 woningen en twee bedrijfslocaties. De woningen hebben allemaal een parkeerplaats op eigen terrein. De bedrijfslocaties hebben parkeergelegenheid op eigen terrein. Verder zijn er 4 openbare parkeerplaatsen. In het voorgestelde plan lijken meerdere parkeerplaatsen aan de Klaproos te verdwijnen.

De doorgang van de Trolliuslaan naar de parkeerplaatsen achter het appartementsgebouw is volgens de tekening op het breedste deel slechts 3,76 meter breed, aan het begin en einde van de doorgang zelfs 1,80 meter smaller. Dit is erg smal en daar deze doorgang moet ook gebruikt kunnen worden door bijvoorbeeld verhuishagens,

Waterhuishouding

Het afvalwater kan op op zowel op de aanwezige riolen van Trolliuslaan en de Klaprooslaan afgevoerd worden. Ten aanzien van het hemelwater is er het probleem dat er in de Trolliuslaan geen gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater aanwezig. Op het hemelwaterriool van de Klaprooslaan is al de hemelwater afvoer van de kantine en sporthal aangesloten. Het is daarom wenselijk om net als voor de appartementen van Woonbedrijf het hemelwater op eigen terrein te infiltreren.

Een verhardingstoename van 285 vierkante meter oftewel bijna een halvering van het onverharde oppervlak is daarom niet wenselijk. Ook in verband met de klimaat transitie die we zou belangrijk vinden, waarbij burgers gevraagd worden verharding in tuinen te verminderen en tegeltax ter discussie staat, is een dergelijke keuze niet wenselijk.

Ten aanzien van de uitvoering is er nog een verzoek. De geplande werkzaamheden mogen niet de doorgang in de Klaprooslaan beperken. De bouwwerkzaamheden, ook van de grondgebonden woning aan de Klaprooslaan, moeten allemaal verricht worden vanaf het terrein aan de Trolliuslaan.

In het recente verleden is de Klaprooslaan tweemaal meerdere uren volledig afgesloten geweest voor het (illegaal) plaatsen en verwijderen van een bouwunit. Dit is niet acceptabel daar het een straatje is met slechts een uitgang voor auto's.

We verzoeken u, het bovenstaande in aanmerking nemend, te beoordelen of grondgebonden woningen toch niet de voorkeur heeft. Indien toch voor appartementen wordt gekozen, het bouwvolume te beperken tot 12 appartementen. Dit verbeterd het ruimtelijk beeld, vermindert de verhardingstoename, een beter doorgang van de Trolliuslaan naar het achterterrein, kunnen de drie parkeerplaatsen aan de Klaprooslaan wat dieper zijn om uitrijden makkelijker te maken en de benodigde parkeerplaatsen te verminderen. Een dergelijk besluit zal de kwaliteit van het plan en voor de omgeving verbeteren.

Een succesvolle vergadering toegewenst en hopen op een aangepast plan.

Ondertekenaars van Zienswijzen ten aanzien van bestemmingsplan Trolliuslaan/
Klaprooslaan.

