

## Raadsvoorstel

Waalre, 18 oktober 2022

Vergaderdatum	: 13 december 2022
Voorstelnummer	: 2022-90
Zaaknummer	: 398696
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: Aico Visschers
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Troliuslaan – Klaprooslaan.
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';
2. Het bestemmingsplan Troliuslaan - Klaprooslaan gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Troliuslaan - Klaprooslaan

## Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan Troliuslaan - Klaprooslaan gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Inleiding

### *Gebiedsvisie 't Hazzo*

De ontwikkellocatie Troliuslaan – Klaprooslaan ligt in het gebied waarvoor in 2017 een stedenbouwkundige visie is opgesteld. Andere omliggende ontwikkelingen 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 of al afgerond.

### *De ontwikkeling*

Het bouwprogramma bestaat uit de realisatie van 18 huurappartementen en 1 grondgebonden woning. 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 ontwikkelaar van de appartementen bouwt 18 geliberaliseerde huurwoningen. Dat wil zeggen dat de aanvangshuurprijs per maand is vrijgesteld, conform de bepalingen in de Regionale Begrippenlijst Wonen van het MRE. 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, samenhangende gebiedsontwikkeling waarbij twee woonblokken met 27 sociale huurwoningen zijn gebouwd door Woonbedrijf. Per saldo is het aandeel sociale woningen in de totale ontwikkeling 60%.

### *Confrontatie met de Brainport Principes*

Alle nieuwe woningbouwontwikkelingen in het Stedelijk Gebied Eindhoven dienen te worden ontwikkeld aan de hand van 7 Brainport Principes. Het woningbouwproject voldoet aan de principes. De ontwikkeling versterkt de identiteit van het gebied dat overwegend uit woningen bestaat. In het kader van de planvorming heeft consulatie van de omwonenden plaatsgevonden en dat heeft enerzijds geleid tot een enkele aanpassing van het bouwplan en anderzijds de deur geopend naar het maken van afspraken om mogelijk negatieve effecten met verzachtende maatregelen te verminderen. Met de ontwikkeling van geliberaliseerde huurwoningen wordt een deel van de lokale en regionale vraag naar dit type woningen ingevuld. Tot slot is er sprake van een gezonde gebiedsontwikkeling waar onderhavig plan onderdeel van uitmaakt. Er wordt een minder passende en gewenste bedrijfsbestemming gesaneerd en daar komen woningen voor in de plaats. Ook zijn er sport- en bewegingsmogelijkheden direct om de hoek. In het kader van klimaatrobuust ontwikkelen wordt zo veel mogelijk groen toegepast en wordt door middel van het aanleggen van een Wadi gezorgd voor een goede waterhuishouding. Aanvullend wordt bij de uitwerking van het bouwplan bekeken in hoeverre groene daken kunnen worden toegepast om water in het gebied vast te houden.

### *Wijziging van de bestemming*

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.

### *Parkeerterrein aan de Trolliuslaan komt te vervallen*

De grond van het gemeentelijke parkeerterrein aan de Trolliuslaan wordt verkocht aan de ontwikkelaar die de appartementen gaat realiseren. Daarmee komt de parkeerfunctie op termijn te vervallen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de ombouw van 't Hazzo en de bouw van de appartementen van Woonbedrijf is een parkeerbalans opgesteld. Bij het benodigd aantal parkeerplaatsen voor deze twee ontwikkelingen is geen rekening gehouden met de aanwezige parkeerplaatsen aan de Trolliuslaan. Dat wil zeggen dat deze plekken zonder consequenties verwijderd kunnen worden. Voor de ontwikkeling van de appartementen worden voldoende nieuwe parkeerplaatsen in het plangebied aangelegd.

### *Procedure*

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 7 juli tot en met 17 augustus 2022 ter inzage gelegen. In deze periode zijn zes zienswijzen ingediend op het plan. Die zienswijzen leiden echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Ook zijn informele reacties van Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant ingekomen. Deze reacties leiden wel tot aanpassingen van de toelichting en de planregels van het bestemmingsplan.

## **Beoogd resultaat**

Vaststelling van het bestemmingsplan Trolliuslaan - Klaprooslaan

## **Argumenten**

### *1.1 Er zijn zes zienswijzen ingediend, allemaal ontvankelijk*

In de periode dat het bestemmingsplan Trolliuslaan - Klaprooslaan ter inzage heeft gelegen, zijn zes zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig binnengekomen en ontvankelijk.

### *2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan*

De argumenten die reclamanten in hun zienswijzen hebben aangevoerd zijn zorgvuldig beoordeeld. Deze beoordeling heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Parallel aan de juridische procedure van het bestemmingsplan is de ontwikkelaar van de appartementen in gesprek met reclamanten om verzachtende maatregelen te treffen om mogelijk verlies aan privacy te verminderen. Afspraken daarover kunnen privaatrechtelijk worden gemaakt en vastgelegd en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan. Voor de inhoud en de beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar de nota in de bijlage bij dit advies.

### *2.2 De informele reacties van Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan*

Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant hebben een informele reactie ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Deze reacties zijn bedoeld als

vooroverlegreactie en worden niet gezien als een formele zienswijze.

De reacties van beide partijen richten zich op de wijze waarop omgegaan wordt met de berging van hemelwater in het plangebied. Het verzoek is om hemelwater zo veel als mogelijk in het plangebied op te vangen. Dat is ook het uitgangspunt en dat is onderwerp van verdere uitwerking richting omgevingsvergunning. Er zijn al gesprekken gevoerd met de ontwikkelende partijen en hun architect om de mogelijkheden te verkennen. Mocht waterberging in het plangebied door praktische of technische belemmeringen geheel of gedeeltelijk niet mogelijk zijn, bijvoorbeeld door de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied, is bergingscapaciteit in de directe omgeving voorhanden. Met de herinrichting van de openbare ruimte rond 't Hazzo en de appartementen van Woonbedrijf wordt namelijk een Wadi aangelegd. De daken van de woonblokken en het dakoppervlak van 't Hazzo worden daarop aangesloten en de capaciteit van de Wadi is groot genoeg om ook het hemelwater van onderhavige ontwikkeling op te vangen.

Waterschap en Provincie hebben verder richtlijnen meegegeven voor de verankering van de waterberging in de planregels. De richtlijnen kunnen worden overgenomen zonder de essentie van het bestemmingsplan aan te tasten.

Dat wil zeggen dat wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen door uw gemeenteraad. De gewijzigde onderdelen van de toelichting en de planregels zijn inzichtelijk gemaakt in de bijlage bij dit voorstel.

### *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.

Voor onderhavige ontwikkeling is tussen gemeente en de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat gemeente zorgdraagt voor een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze vergunning moet realisatie van 18 appartementen mogelijk maken. De kosten voor onder andere de planvorming en afdrachten in lokale en regionale fondsen worden doorberekend aan de ontwikkelende partij. Voor de grondgebonden woning zijn separate afspraken gemaakt over de doorberekening van kosten. De openbare ruimte wordt door de ontwikkelende partijen zelf ingericht conform de richtlijnen van de gemeente. Een gedeelte van de grond wordt vervolgens voor het bedrag van €1,- overgedragen aan de gemeente en een gedeelte blijft eigendom van de ontwikkelende partijen. De gemeente is vanaf dan verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de gronden die in eigendom zijn overgegaan. Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en is kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

### **Kanttelingen**

Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de planologische procedure mogelijk nog niet ten einde. Reclamanten die een zienswijze hebben ingediend hebben de mogelijkheid om beroep tegen het vaststellingsbesluit in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroepsprocedure kan veel tijd in beslag nemen en de uitkomst is op voorhand lastig in de schatten.

### **Kosten en dekking**

Alle kosten die samenhangen met de bestemmingsplanprocedure en de planontwikkeling worden, ingevolge de gesloten anterieure overeenkomst en andere afspraken, voor rekening van de ontwikkelende partijen.

### **Duurzaamheid**

In de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar zijn afspraken met betrekking tot duurzaamheid voor wat betreft de woningbouw opgenomen. Hierbij geldt dat de woningen zullen voldoen aan de normen zoals gesteld in het gemeentelijk beleid voor Duurzaam Bouwen.

### **Burgerparticipatie**

In het licht van de nieuwe Omgevingswet heeft de ontwikkelaar van de appartementen de dialoog met de direct omwonenden van het plangebied gevoerd. Dat heeft geleid tot het laten vervallen van de galerij op de tweede verdieping waarmee de kans op verlies van privacy voor omwonenden wordt verkleind. Om de privacy nog verder te borgen is de ontwikkelaar met omwonenden in gesprek om afscherpende beplanting aan te brengen die het zicht op de tuinen van omwonenden vermindert. De afspraken daarover worden privaatrechtelijk vastgelegd en hebben geen consequenties voor het bestemmingsplan. Daarnaast is het bouwplan iets in oostelijke richting opgeschoven om recht te doen aan de feitelijke gebruikssituatie van de voortuin van Trolliuslaan 10.

Aangezien alle direct omwonenden in de gelegenheid zijn geweest om een reactie op het woningbouwplan te geven was het niet meer noodzakelijk om een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, maar is direct gestart met het ontwerp bestemmingsplan.

### **Inclusieve samenleving**

Met de bouw van geliberaliseerde huurwoningen wordt invulling gegeven aan de behoefte aan dit type woningen in Waalre. Het gebouw krijgt een lift, waarmee de woningen ook geschikt zijn voor minder validen.

### **Communicatie**

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op het Gemeenteblad van [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl) en de Schakel. Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke viewer [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens worden de reclamanten schriftelijk geïnformeerd.

### **Kernboodschap**

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan Trolliuslaan - Klaprooslaan gewijzigd vast en legt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 18 appartementen en 1 grondgebonden woning mogelijk in de bebouwde kom van Aalst ter vervanging van bedrijfskavels.

### **Vervolgprocedure en planning**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad zal via een publicatie in de Schakel, op het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden, die tevens een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

- Bestemmingsplan Trolliuslaan – Klaprooslaan
- Overzicht van gewijzigde elementen in toelichting en planregels
- Nota van beantwoording zienswijzen

### **Bijlagen ter informatie**


Geen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

  
mr. drs. R.L. Franken b.a.

waarnemend burgemeester,

  
dr. A.J.W. Boelhouwer