

## Raadsvoorstel

Waalre, 2 juli 2024

Vergaderdatum	: 17 september 2024
Voorstelnummer	: 2024-73
Zaaknummer	: 711603
Portefeuillehouder :	: S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	: (Bram) Daamen
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan 'Willibrorduslaan 133-137b'
Grondslag raadsbesluit	: Voor plannen die voor 1-1-2024 ter inzage zijn gelegd geldt dat deze worden afgehandeld op basis van de oude wetgeving (Wro). Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

### **Voorgesteld besluit:**

---

1. De zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b';
2. Het bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Onderwerp

Bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b

## Voorstel

1. De zienswijzen van reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b';
2. Het bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b" gewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

## Inleiding

Voor het voormalig terrein van transportbedrijf Verhoeven aan de Willibrorduslaan 133-137b om grondgebonden woningen te realiseren. Het betreft in totaal 17 grondgebonden woningen, waarvan 11 vrijstaand en 6 woningen twee-onder-een-kap en het behoud van één wooneenheid boven Brasserie 't Stationskoffiehuis. Het Stationskoffiehuis blijft in de nieuwe situatie bestaan en behoudt zijn horecafunctie. In het plan wordt de zomereik, centraal gelegen in het plangebied, behouden en worden de randen van het plangebied met groen aangeplant. Zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Waalre is in dit 'Groene Hart' van de gemeente Waalre wonen mogelijk wanneer het opgaat in het landschap. Terrein Verhoeven is het zuidelijk deel van het Groene Hart, het noordelijk deel bestaat uit het voormalig Boerenbondterrein. Over het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad geïnformeerd in de raadsinformatiebrief d.d. 30 november 2023.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestemmingsplannen waarvan het ontwerp voor die datum ter inzage zijn gelegd, worden nog volgens het oude wettelijke regime (Wet ruimtelijke ordening) afgerond. Het voorliggende bestemmingsplan valt onder deze overgangsregeling.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn bijgevoegd bij dit raadsvoorstel en beschreven en beantwoord in de Nota van beantwoording zienswijzen. Ook zijn ambtshalve nog enkele minimale wijzigingen aangebracht. Ook deze zijn beschreven in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 2).

Uiteindelijk ligt er een plan voor de realisatie van 17 grondgebonden woningen, waarvan 6 woningen in de middeldure koop.

## Beoogd resultaat

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door onttrekken van een bedrijfsbestemming en creëren van woningbouw en een groene buffer in het 'Groene Hart' van Waalre.

## **Argumenten**

### **1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze leiden tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.**

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend (zie bijlage 3, 4 en 5). De 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage 2) bevat de inhoud van deze zienswijzen en de beantwoording daarop. Een van de zienswijzen is ingediend door de uitbater van het Stationskoffiehuis. Hij heeft bezwaar tegen de 4 appartementen op de verdiepingen van het Stationskoffiehuis. Reclamant geeft aan dat hij het gehele pand, inclusief de bovenverdiepingen momenteel huurt als onderdeel van horecagelegenheid. Het belemmert daarmee de exploitatie van zijn horecazaak. De exploitatie van de horecagelegenheid in het Stationskoffiehuis is van belang om de horecafunctie in het Stationskoffiehuis toekomstbestendig te maken. Dit is immers ook een uitgangspunt in de omgevingsvisie Waalre voor dit gebied: het behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand en de horecafunctie van het Stationskoffiehuis. Dit in combinatie met de twijfels over de technische en bouwkundige mogelijkheid om binnen het huidige pand 4 appartementen te creëren (die onder meer ook voldoen aan geluidsnormen etc.) maakt dat in het bestemmingsplan het maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwvlak van het Stationskoffiehuis zijn teruggebracht van 4 naar 1. Dit komt overeen met het vigerende bestemmingsplan "Waalre" waarin maximaal 1 woning is toegestaan op de verdiepingen. Voor het niet realiseren van deze sociale woningen betaald de ontwikkelaar een evenredig financiële bijdrage in het Fonds Sociale Woningbouw.

De uitbater van het Stationskoffiehuis heeft ook bezwaar tegen de beperking van de ontsluiting van het pand. Vooral de ontsluiting voor leveranciers is zeer beperkt en is daarmee ook een bedreiging voor de exploitatie van de horecagelegenheid. Ook is reclamant van mening dat het bouwvlak te ver is teruggebracht, met name een deel in het noordoosten waar momenteel de koude keuken is, valt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer binnen het bouwvlak. Laat staan de bestemming 'Horeca'. Tevens is reclamant van mening dat het bouwvlak van de twee-onder-een-kap woning ten noorden van het Stationskoffiehuis te dichtbij is gesitueerd. In overleg met de uitbater is daarom gekozen om het bouwvlak en de bestemming te vergroten noordwaarts. Zodanig dat de koude keuken binnen het bouwvlak valt, zoals ook in het vigerende bestemmingsplan. Tevens is het bouwvlak van de noordelijke gelegen tweekapper kleiner geworden in oppervlakte. Dit heeft geleid tot een andere type tweekapper (middeldure woning) die elders in het plangebied gesitueerd was. Op die plaats in het plan is een vrijstaande woning opgenomen. Dit betekent dat in het gehele plan 1 grondgebonden woning minder is opgenomen. Met deze wijzigingen blijft het bevoorraden van het Stationskoffiehuis goed mogelijk en kan het huidige Stationskoffiehuis blijven binnen de huidige bestaande bebouwing, waardoor de exploitatie van het Stationskoffiehuis hierdoor niet in het geding komt.

Een andere zienswijze is afkomstig van een nabij wonende inwoner. Het bezwaar van reclamant richt zich op de ligging van de toegangsweg naar het plangebied grenzend aan de Ansbalduslaan zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Bij het voeren van de omgevingsdialoog voorafgaand aan het ontwerpbestemmingsplan was deze toegangsweg zuidelijker ingetekend. Na gesprekken met 1 van de omwonende is deze toegangsweg noordelijker ingetekend, dichterbij de woning van reclamant. Deze geeft in zijn zienswijze aan dat de nieuwe positie van de toegangsweg de verkeersveiligheid niet ten goede komt, aangezien de toegangsweg dicht in de bocht van de Ansbalduslaan is komen te liggen. Door de ligging schijnen er ook koplampen bij zijn woning binnen en is zijn groene uitzicht verdwenen. Deze zienswijze heeft geleid tot extra gesprekken met de betrokken omwonenden en aanvullende maatregelen om de verkeersveiligheid te optimaliseren en overlast te minimaliseren.

Uiteindelijk is de toegangsweg weer iets lager gesitueerd en komt deze grotendeels te liggen tegenover een dichte erfafscheiding. Om omwonenden tegemoet te komen is tevens aangeboden om extra bomen (passend bij ons beleid) aan te planten tegen inschijnend licht. Ook is aangeboden om groen in de berm te verplaatsen zodat er ruimte ontstaat die gebruikt kan worden voor parkeren. Hiernaast is vanuit verkeersveiligheid voorgesteld om een verkeersplateau te realiseren in de bocht van de Ansbalduslaan waar ook het fietspad richting Boerenbondterrein-snel fietspad aanhaakt. Dit heeft een goede verkeer remmende werking en de fietspaden kunnen zo beter op de weg aangesloten worden. Omdat deze maatregel niet direct verband houdt met het bouwplan wordt deze maatregel bekostigd door de gemeente. Het verkeersplateau wordt opgenomen in het uitvoeringsprogramma behorende bij het mobiliteitsplan. Met de ontwikkelaar is anterieur afgesproken dat zij hier €15.000 aan meebetalen.

De derde zienswijze is van de provincie Noord-Brabant. De zienswijze gaat over het ontbreken van een motivatie van de landschappelijke kwaliteitsverbetering door het plan in de plantoelichting, als ook het opnemen van de motivatie voor de herbegrenzing in de Interim Omgevingsverordening. In de toelichting van het bestemmingsplan is daarom een nadere onderbouwing opgenomen van de landschappelijke kwaliteitsverbetering en in de planregels is het landschappelijk inpassingsplan en een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

### 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. In dit geval is tussen gemeente en ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

## **Kanttekeningen**

### 2.1 In het project zitten geen sociale woningen

Bij het principebesluit om medewerking te verlenen aan dit initiatief is besloten om af te wijken van het gewenste aandeel sociale woningen (30%) in dit project. Dit mede omdat destijds de plannen waren om op het aangrenzende perceel van het voormalige Boerenbondterrein 30 (tijdelijke) sociale huurwoningen te plaatsen. Daardoor kon beargumenteerd afgeweken worden van de 30% sociale huur. Afgesproken werd dat er 4 sociale huurappartementen boven het Stationskoffiehuis gerealiseerd zouden worden. Dit blijkt nu technisch complex te zijn (vraagt om forse investeringen om het mogelijk te kunnen maken in het bestaande pand) en ook heeft de uitbater van het Stationskoffiehuis bezwaren. Hij huurt momenteel ook de bovenverdiepingen van het Stationskoffiehuis en vreest voor de exploitatie van zijn horecazaak als erboven woningen komen. Een belangrijk uitgangspunt voor deze ontwikkeling, en zoals ook opgenomen in de omgevingsvisie voor het gehele gebied, is dat de horecafunctie van het Stationskoffiehuis behouden blijft. Daarnaast blijken de 4 sociale huurwoningen niet noodzakelijk om voor de gehele gemeente over langere termijn de doelstelling van 30% sociale huur te behalen. Dit alles maakt dat mogelijkheid om 4 woningen te realiseren boven het Stationskoffiehuis is geschrapt uit het bestemmingsplan. Voor het niet realiseren van sociale woningen betaalt ontwikkelaar een financiële afdracht aan het Fonds Sociale Woningbouw. De mogelijkheid om één (bedrijfs)woning boven het

Stationskoffiehuis te realiseren, zoals ook staat opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, blijft behouden. Evenals de mogelijkheid om ook 'Horeca' op de verdiepingen te realiseren (zoals een kleine hotel- of logiesfunctie).

### **Kosten en dekking**

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is, evenals het verhaal van planschade, vastgelegd in de ondertekende anterieure overeenkomst. Ten aanzien van de verkeersveiligheid wordt voorgesteld om een verkeersplateau te realiseren in de bocht van de Ansbalduslaan, waarop ook het fietspad richting Boerenbondterrein-snel fietspad goed en overzichtelijk kan worden aangesloten. De ontwikkelaar levert hiervoor een financiële bijdrage en de uitvoering hiervan zal worden opgenomen in het gemeentelijke uitvoeringsprogramma behorende bij het mobiliteitsplan.

### **Duurzaamheid**

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de duurzaamheidsambities. Ontwikkelaar conformeert zich aan de ambities uit het beleid Duurzame Nieuwbouw 2022 voor wat betreft energieopwekking als ook een hydrologisch neutrale situatie (waterberging).

### **Burgerparticipatie**

Door de initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd door gesprekken over zijn planvoornemen te voeren met de bewoners. Zie ook de verslagings van deze omgevingsdialoog in de bijlagen van het bestemmingsplan.

### **Inclusieve samenleving**

n.v.t.

### **Communicatie**

Het besluit van vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

### **Kernboodschap**

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Willibrorduslaan 133-137b'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 17 grondgebonden woningen op de percelen van het voormalig transportbedrijf Verhoeven en het behoud van het cultuurhistorisch pand van het Stationskoffiehuis en de horecafunctie ervan.

Na vaststelling wordt via een publicatie in de Schakel, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

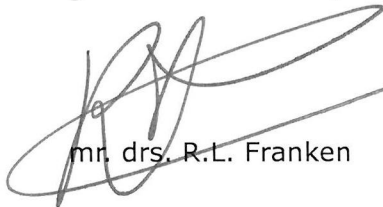
### **Bijlagen onderdeel van het voorstel**

1. Bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b"
2. Nota van beantwoording zienswijzen

3. Zienswijze 1 Stationskoffiehuis
4. Zienswijze 2 Omwonende
5. Zienswijze 3 Provincie

**Bijlagen ter informatie**  
n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,  
gemeentesecretaris,



mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,



M.F. Oosterveer