

## Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan  
Trolliuslaan - Klaprooslaan  
Nummer: 2022-90  
Datum vergadering: 15 november 2022



Portefeuillehouder: S. van de Goor-Gelens  
Behandelaar: Aico Visschers

### Kernboodschap voorstel:

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%.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijzen zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen'; 2. Het bestemmingsplan Trolliuslaan - Klaprooslaan gewijzigd vast te stellen; 3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie AWB:

1. Wat zijn de juridische mogelijkheden en afwegingen voor het verplichten van het realiseren van afschermend groen?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vraag te beantwoorden.

Beantwoording college vragen:

Er zijn verschillende mogelijkheden om de aanplant van groen bij een ruimtelijke ontwikkeling te borgen. Publiekrechtelijk kan dit op de volgende manieren:

- Het opstellen van een beeldkwaliteitplan (borgen op hoofdlijnen);
- Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan (dit kan op hoofdlijnen, maar kan ook zeer specifiek);
- Het opstellen van een inpassingsplan en dit koppelen aan de verbeelding en de regels als 'landschappelijke inpassing'. Dit wordt met name gedaan in het buitengebied omdat landschappelijke inpassing een eis is vanuit de provinciale omgevingsverordening.

Bij veel ontwikkelingen kan de groene inpassing ook privaatrechtelijk geborgd worden.

- Het borgen van een groenplan/inpassingsplan in de anterieure overeenkomst;
- Het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen ontwikkelaar en belanghebbende.

Omdat elk plan anders is, een unieke context kent en een uniek verloop van het ontwikkeltraject, is ons advies om per ontwikkeling te bekijken wat de meest passende oplossing is om afschermend groen te borgen.

In het bestemmingsplan Trolliuslaan – Klaprooslaan is geen verplichting opgenomen tot realisatie van afschermend groen. In de zienswijzen heeft een aantal reclamanten aangegeven zorgen te hebben ten aanzien van mogelijk verlies van privacy als gevolg van inkijk vanuit de appartementen. Het gaat hier om particuliere eigendommen. Met instemming van betreffende reclamanten heeft de projectontwikkelaar contact met hen gelegd. De gesprekken hadden tot doel passende afspraken te maken om zo de zorg zoveel als mogelijk weg te nemen. De gesprekken zijn positief geweest en de ontwikkelaar heeft toezeggingen gedaan om de gewenste maatregelen te nemen. Deze toezeggingen worden per brief en op tekening aan de betrokkenen bevestigd. Naar ons idee biedt het bovenstaande voldoende borging en is er geen aanleiding om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. Overigens blijft de ruimte achter het gebouw, waar onder andere parkeerplaatsen worden aangelegd, in eigendom van de ontwikkelaar en gaat niet over naar de gemeente.

Datum reactie college: 6 december 2022