

# Gemeente Waalre

## Nota van beantwoording zienswijzen & ambtshalve wijzigingen

### **Ontwerpbestemmingsplan 'Willibrorduslaan 133-137b'**

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b" heeft in de periode van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is, conform het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), een ieder in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen.

Binnen de gestelde periode zijn 3 zienswijzen binnengekomen. De in deze nota behandelde zienswijzen zijn ingediend door:

- 1.** Provincie Noord-Brabant
- 2.** Bewoner Ansbalduslaan 72
- 3.** Uitbater Brasserie 't Stationskoffiehuis

Tevens zijn door de gemeente enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd welke na de zienswijzen worden behandeld.

# Zienswijzen

## 1. Provincie Noord-Brabant

### Inhoud zienswijze:

De provincie Noord-Brabant heeft op 7 december 2023 haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan verzonden aan de gemeente Waalre. Ten tijden van het besluit van het College van B&W om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen was deze reactie van de provincie nog niet ontvangen en daarmee niet verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan is voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024) ter inzage gelegd. De reactie op het voorontwerp van de provincie wordt om die reden als zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

De provincie acht deze ruimtelijke ontwikkeling voorstelbaar, wel vraagt zij aandacht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap en de herbegrenzing. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt een onderbouwing ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Tevens dient de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk geborgd te zijn in het plan. Het verzoek van de provincie is om het bestemmingsplan nader te onderbouwen op dit onderdeel. Daarnaast geeft de provincie aan voor dit bestemmingsplan een herbegrenzing van de in Interim Omgevingsverordening (IOV) opgenomen werkingsgebieden nodig is. Het betreft de wijziging van 'Landelijk gebied' naar 'Stedelijk gebied'. Deze wijziging acht de provincie voorstelbaar. De provincie verzoekt om in de plantoelichting op te nemen dat de voorgenomen herbegrenzing zowel voldoet aan de regels van de IOV als de regels van de Omgevingsverordening.

### Reactie op de zienswijze:

In de toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen over de kwaliteitsverbetering van het landschap. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting in artikel 9.1 opgenomen met in de bijlage van de planregels het landschappelijk inpassingsplan. Onderdeel van de nadere onderbouwing is een financiële waarde opgenomen voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze financiële waarde is nader onderbouwd in de bijlage bij de plantoelichting.

Het voornemen tot herbegrenzing van het werkingsgebied 'Landelijk' (Groen Blauwe Mantel) naar 'Stedelijk' (Concentratiegebied) heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen en is voor een ieder de mogelijkheid geboden om hierop een zienswijze in te dienen. Geen van de zienswijzen die zijn ingediend heeft betrekking op deze herbegrenzing. Dit is ook opgenomen in de plantoelichting, evenals dat in de toelichting nader is onderbouwd dat de herbegrenzing voldoet aan de regels uit het IOV als uit de Omgevingsverordening van de provincie.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen:

1. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 9.1 en in de bijlagen bij de planregels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen;
2. In de plantoelichting is een nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbetering opgenomen in paragraaf 3.3.3 en bijlage 1 van de toelichting;

- 3.** In de bijlagen van de plandoelichting is een nadere onderbouwing van de financiële waarde van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen, zie paragraaf 3.3.3 en bijlage 2 bij de toelichting.

## **2. Bewoner Ansbalduslaan 72**

De bewoner van Ansbalduslaan 72 richt zich in zijn zienswijze 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 tijdens de omgevingsdialoog met de eigenaren van Ansbalduslaan 74 is deze toegangsweg noordelijker ingetekend, waardoor de toegangsweg tegenover de inrit van Ansbalduslaan 72 is komen te liggen. Reclamant geeft aan dat de ligging van de toegangsweg de verkeersveiligheid niet ten goede komt, aangezien de toegangsweg dicht in de bocht van de Ansbalduslaan is komen te liggen waardoor er minder zicht is vanaf de nieuwe toegangsweg op het aankomend verkeer in de Ansbalduslaan. Tevens wordt het minder overzichtelijk om de inrit van Ansbalduslaan 72 te verlaten doordat de toegangsweg recht tegenover de inrit is gesitueerd. Door de ligging schijnen er ook koplampen bij de woning op het perceel Ansbalduslaan 72 binnen, dit vermindert het wooncomfort. Reclamant geeft aan dat wanneer de toegangsweg weer zuidelijker komt te liggen deze koplampen tegen een aan te planten groenvoorziening en een stenen erfafscheiding van Ansbalduslaan 74 schijnen en daarmee niet het wooncomfort van iemand schaden. Reclamant geeft aan dat hij in de huidige situatie vanuit zijn woning op groen uitkijkt. De bewoners van Ansbalduslaan 74 kijken in de huidige situatie vanuit hun woning tegen een tweekapper met inrit aan. Reclamant stelt dat door het noordelijker situeren van de toegangsweg het groene uitzicht vanuit zijn woning is verdwenen, terwijl voor de woning aan de Ansbalduslaan 74 zowel aan tegen de stenen erfafscheiding groen wordt aangeplant als aan de overzijde van de Ansbalduslaan in en rondom het plan groen wordt aangeplant voor een groen uitzicht vanuit de woning Ansbalduslaan 74.

Reclamant maakt dan ook bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan omdat zijn wooncomfort onevenredig wordt benadeeld.

### **Reactie op de zienswijze:**

De verkeersveiligheid op de Ansbalduslaan is een aandachtspunt. Door de meer noordelijke situering van de aansluiting van de toegangsweg op de Ansbalduslaan komt de nieuwe weg verder van de aansluiting op de Willibrorduslaan te liggen wat leidt tot een betere doorstroming en voldoende opstelruimte voor verkeer. Anderzijds komt de nieuwe weg dicht in de bocht van de Ansbalduslaan te liggen. In overleg met de bewoners van Ansbalduslaan 72 en 74 is gekeken naar de verkeerskundig beste situering van de nieuwe toegangsweg en aanvullende maatregelen die de verkeersveiligheid in de Ansbalduslaan ten goede komen. Daarbij wordt zowel rekening gehouden met de huidige weggebruikers en bewoners als met de toekomstige weggebruikers. Er wordt een verkeersplateau aangelegd en er komen fietssuggestiestroken. Ook wordt gekeken naar zowel het verwijderen als toevoegen van groen om een goede overzichtelijke situatie te realiseren en toch een groen uitzicht te houden. Tevens wordt groen aangeplant in het zuiden en zuidwesten van het plangebied om een groener uitzicht vanuit de woning aan de Ansbalduslaan 74 te garanderen.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen:

- 1.** Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de bestemming 'Verkeer' voor de toegangsweg aangepast;
- 2.** In de plantoelichting en het beeldkwaliteitsplan in bijlage 3 van de plantoelichting is de beoogde stedenbouwkundige opzet aangepast.

### 3. Uitbater Brasserie 't Stationskoffiehuis

De uitbater van het Stationskoffiehuis heeft in zijn zienswijze zijn bezwaren kenbaar gemaakt op een viertal punten.

1. Wonen op verdiepingen: Reclamant geeft aan bezwaar te hebben tegen de mogelijkheid van het wonen op de verdiepingen, in het bijzonder de vier appartementen op de verdiepingen van het Stationskoffiehuis. Reclamant geeft aan dat hij het gehele pand, inclusief de bovenverdiepingen momenteel huurt als onderdeel van zijn 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 te behouden. Reclamant acht het ontwerpbestemmingsplan op dit punt dan ook niet uitvoerbaar.
2. Ontsluiting: Reclamant heeft 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. De ontsluiting lijkt via de Ansbalduslaan te moeten en de vraag is of dat wenselijk is met vrachtverkeer.
3. Bouwvlak: Reclamant geeft aan dat het bouwvlak van het horecapand aanzienlijk verkleind is, met name een deel in het noordoosten waar momenteel de koude keuken is, valt in het ontwerpbestemmingsplan niet meer binnen het bouwvlak als ook niet binnen de bestemming 'Horeca'. Hierdoor verliest reclamant 108 m<sup>2</sup> van het pand dat hij momenteel huurt voor zijn horecagelegenheid. Reclamant is het hier niet mee eens, omdat hij hierdoor de berging en koude keuken die onderdeel zijn van het gehuurde dreigt te verliezen. Hij verzoekt het bouwvlak terug te brengen naar de contouren van het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan Waalre (2013).
4. Twee-onder-een-kap: Aan de noordzijde van t Stationskoffiehuis is een bouwvlak voor twee-onder-een-kap woningen beoogd. Reclamant verzoekt om deze woningen te verplaatsen, omdat deze op veel te korte afstand van zijn horecagelegenheid liggen. Het bedrijf wordt slechts gescheiden van deze beoogde woningen door een verkeersontsluiting van circa 1,8 meter breed. Dat is op minder dan 2 meter van een pand waar horeca categorie 1 en 2 is toegestaan. Reclamant verzoekt een minimale afstand in acht te nemen tussen de horecagelegenheid en de woningen die aansluit op de richtlijnen van de VNG-Brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'. Reclamant stelt dat ten onrechte wordt op blz. 37 van de toelichting wordt gesteld, dat in de horecagelegenheid maximaal milieucategorie 1 is toegestaan. In het nu geldende bestemmingsplan en in het ontwerpbestemmingsplan is horeca in de categorieën 1 en 2 toegestaan. Er zal dus een minimale richtafstand van 10 meter (gemengd gebied) in acht genomen moeten worden tussen de grens van de inrichting van cliënt en het beoogde bouwblok voor de twee-ondereen-kap woningen.

Reclamant merkt verder op dat hij circa 90 m<sup>2</sup> van het huidige terras verliest en er circa 75 m<sup>2</sup> over blijft, inclusief grond die van de gemeente wordt gehuurd. Hij acht dit een resolute ingreep.

Reclamant is niet tegen de beoogde woningbouw, wel tegen 4 appartementen op de verdiepingen van de horecagelegenheid, omdat dit feitelijk onmogelijk is.

Reclamant verzoekt de beoogde tweekapper ten noordoosten te verplaatsen, zodanig dat de richtafstanden uit de VNG brochure in acht worden genomen. Reclamant verzoekt om duidelijkheid over de ontsluiting ten behoeve van leveranciers (aan- en afrijdende (vracht)wagens). Het bouwblok van de bestemming 'Horeca' dient hetzelfde te zijn als het bouwblok in het geldende bestemmingsplan. Op basis van het voorgaande verzoekt reclamant om het bestemmingsplan niet op deze wijze vast te stellen, omdat het in strijd is met de eisen van de goede ruimtelijke ordening.

### **Reactie op de zienswijze:**

Naar aanleiding van de zienswijze is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de uitbater van 't Stationskoffiehuis. In overleg met de uitbater is daarom gekozen om het bouwvlak te vergroten en nagenoeg van eenzelfde vorm te voorzien als het bouwvlak in het vigerende bestemmingsplan. Hierdoor kan de koude keuken binnen het bouwvlak behouden blijven evenals een groot deel van de berging. Tevens is het bouwvlak van de noordelijke gelegen woningen anders ingepast, waardoor dit bouwvlak is verkleind. Hier zijn nu in plaats van de 2 - onder - 1 kap woning 6 sociale koopappartementen voorzien in zogenaamde beneden-bovenwoningen. Het nieuwe bouwvlak is op een afstand van circa 7 meter van het bouwvlak van de horecagelegenheid gesitueerd.

Met deze wijzigingen blijft het bevoorraden van het Stationskoffiehuis mogelijk vanaf de parkeerplaats aan de Willibrorduslaan en het toegangspad van circa 1.80 meter breedte dat door het vergroten van het bouwvlak noordelijker is gesitueerd in de verbeelding van het bestemmingsplan.

De exploitatie van de horecagelegenheid in het Stationskoffiehuis is van belang om de horecafunctie van het Stationskoffiehuis toekomstbestendig te maken. Dit is een uitgangspunt in de omgevingsvisie Waalre voor dit gebied: *het behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand en de horecafunctie van het Stationskoffiehuis*. De woningen op de verdiepingen van het Stationskoffiehuis kunnen van invloed zijn op de exploitatie van de horecagelegenheid, dat erkennen wij. Dit in combinatie met de twijfels over de technische en bouwkundige mogelijkheid om binnen het huidige pand vier 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 verdieping.

Het terras op de openbare ruimte, dat middels een terrasvergunning is vergund, omvat een kleiner terras dan het daadwerkelijke terras dat momenteel op openbare ruimte staat geplaatst. Het overgrote deel van het vergunde terras in de openbare ruimte kan ook behouden blijven wanneer de woningen aan de noordzijde gerealiseerd zijn. Daarnaast is er nog terrasruimte (circa 95 m<sup>2</sup>) aan de zuidzijde van het Stationskoffiehuis (op eigen terrein) waarvan momenteel geen gebruik wordt gemaakt.

De bezwaren van reclamant hebben geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan. Met reclamant heeft naar aanleiding van de zienswijze een overleg plaatsgevonden waarin reclamant heeft aangegeven akkoord te gaan met de wijzigingen van het bestemmingsplan zoals hierboven beschreven. De exploitatie van het Stationskoffiehuis blijft binnen de huidige bestaande bebouwing goed mogelijk.

Gezien het bovenstaande geeft de zienswijze aanleiding het plan op de volgende punten aan te passen:

- 1.** Het maximaal aantal woningen op de verdiepingen binnen de bestemming 'Horeca' is teruggebracht van '4' naar '1'. Met het vervallen van 3 wooneenheden blijft de bestemming van het Stationskoffiehuis zoals deze is in het vigerende bestemmingsplan.
- 2.** Er is een extra regel in artikel 4.2.3 sub f opgenomen om bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken bij het Stationskoffiehuis te beperken zodat deze niet te dicht op de woningen gerealiseerd kunnen worden.
- 3.** Het bouwvlak van het Stationskoffiehuis wordt vergroot en grotendeels in lijn gebracht met het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan.
- 4.** Het pad voor langzaam verkeer ten noorden van het Stationskoffiehuis wordt in de verbeelding enkele meters noordelijker gesitueerd.
- 5.** Logisch gevolg van bovenstaande is dat het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' en het bouwvlak voor de 6 sociale koopwoningen ten noorden van het Stationskoffiehuis is verkleind in omvang.
- 6.** Tevens is door bovenstaande wijzigingen de stedenbouwkundige opzet van het plan aangepast. Dit is verder doorgevoerd in de toelichting.

## Ambtshalve wijzigingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent enkele ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Onderstaand worden de redenen van deze wijzigingen toegelicht, waarna puntsgewijs een conclusie volgt.

### Wijzigingen

1. In het ontwerpbestemmingsplan was ter hoogte van de ontsluiting van het woningbouwproject aan de Ansbalduslaan vergeten om het bestemmingsplan aan te passen om deze ontsluiting mogelijk te maken. Deze grond is in eigendom van de gemeente. Op de berm naast de weg rustte hier nog de bestemming 'bos'. Deze bestemming is niet in lijn met het huidige gebruik als berm, waardoor aanpassing noodzakelijk is. De bestemming die passend is voor het gebruik voor zowel groenvoorzieningen, bomen als verkeersdoeleinden is de bestemming 'verkeer'.
2. Het onderzoek voor de berekening van de stikstofdepositie is geactualiseerd omdat er een nieuwere versie van de Aeries rekentool beschikbaar is.
3. Op voordracht van de gemeenteraad is sociale woningbouw ingepast in het plan. Er komen 6 sociale koopwoningen, uitgevoerd in zogenaamde beneden-bovenwoningen, ten noorden van het Stationskoffiehuis waar eerder een 2 onder 1 kap woning was voorzien. Tevens maakt het plan 6 middeldure koopwoningen en 11 dure koopwoningen mogelijk. Daarmee worden 23 woningen gerealiseerd, meer dan in het ontwerp bestemmingsplan. De middeldure koopwoningen worden aan de zuidkant van het plan in een rijtje ingepast.  
Doordat er meer woningen worden gerealiseerd is de parkeeropgave groter. Deze kan niet meer in zijn geheel opgelost worden op eigen terrein in het plangebied omdat dit ten koste zou gaan van het groene karakter. In het plangebied worden 28 parkeerplaatsen voorzien, wat voldoende is voor eigen gebruik van de woningen in het binnenterrein. Voor het parkeren voor de sociale koopwoningen en eventueel extra parkeren voor bezoekers wordt uitgeweken naar het naastgelegen parkeerterrein. Hier is doorgaans altijd plek. Dit wordt nu vooral door medewerkers en gebruikers van het Huis van Waalre, wandelaars en gasten van het Stationskoffiehuis gebruikt. Om zeker te zijn dat parkeren hier opgelost kan worden is in de regels in artikel 6.3.2 een afwijkbepaling voor de parkeerregeling opgenomen onder de voorwaarde een parkeeronderzoek te doen alvorens de bouwvergunning kan worden verleend.

### Doorgevoerde aanpassingen

Gezien het bovenstaande is het plan op de volgende punten aangepast:

1. Het kleine stukje berm met de bestemming 'bos' is vanaf de zuidkant tot aan de bovenzijde van de toekomstige ontsluiting aangepast in de bestemming 'verkeer'. Hiermee kan de ontsluiting gerealiseerd worden. De rest van de berm kan behouden worden voor groen en bomen. Bomen die gekapt moesten worden voor de ontsluiting waren reeds onderdeel van het plan voor de kwaliteitsverbetering van het landschap en worden gecompenseerd.
2. De nieuwe Aeries-berekening is als bijlage bij de toelichting toegevoegd aan het bestemmingsplan en vervangt de eerdere berekening.
3. Het aantal woningen is aangepast, met daarbij de verdeling: 6 sociale koop, 6 middeldure koop en 11 dure koop.
4. Het bouwvlak in het zuiden van het plangebied is aangepast zodat hier 6 middeldure koopwoningen in een rijtje gerealiseerd kunnen worden.
5. De parkeerberekening is aangepast op het nieuwe aantal woningen en er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor een parkeeronderzoek om aan te kunnen tonen dat er voldoende openbare parkeerplaatsen zijn buiten het plangebied.



6. De stedenbouwkundige opzet, het inrichtingsplan, het beeldkwaliteitsplan, het akoestisch onderzoek, de watertoets, het participatieverslag, de verbeelding, regels en de toelichting zijn aangepast conform bovenstaande aanpassingen. Ook zijn de resultaten van het aanvullend ecologisch onderzoek verwerkt in de toelichting en is de rapportage hiervan als bijlage toegevoegd.