GEMEENTE WAALRE

1923 — Waalre 100 — 2023

Raadsvoorstel

Waalre, 14 januari 2025

Vergaderdatum	:	18 februari 2025
Voorstelnummer	:	2025-11
Zaaknummer	:	886401
Portefeuillehouder :	:	S. van de Goor-Gelens
Naam opsteller	:	B. 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 deels gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b';

2. Het bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b" gewijzigd vast te stellen;

3. Het Beeldkwaliteitplan "BEELDKWALITEITSPLAN Verhoeventerrein" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Waalre 2013;

4. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp
Bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b

Voorstel

1. De zienswijzen van reclamanten deels gegrond te verklaren, zoals beschreven in de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Willibrorduslaan 133-137b';

2. Het bestemmingsplan "Willibrorduslaan 133-137b" gewijzigd vast te stellen;

3. Het Beeldkwaliteitplan "BEELDKWALITEITSPLAN Verhoeventerrein" vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota Waalre 2013;

4. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding
Al enkele jaren speelt het initiatief om woningbouw te realiseren op het voormalig terrein van transportbedrijf Verhoeven aan de Willibrorduslaan 133-137b. Voorliggend plan maakt in totaal 23 nieuwe woningen mogelijk, waarvan 11 vrijstaande dure koop, 6 middeldure koopwoningen en 6 sociale koopwoningen die als benedenbovenwoning worden gerealiseerd ten noorden van het Stationskoffiehuis. Tevens blijft de mogelijkheid van één wooneenheid boven Brasserie 't Stationskoffiehuis behouden. 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.

Proces
Over het ontwerpbestemmingsplan is de gemeenteraad geïnformeerd in de raadsinformatiebrief d.d. 30 november 2023. Dit plan maakte toen nog 22 woningen mogelijk (10 vrijstaande dure koop, 2 vrije sector 2-onder-1-kap, 6 geschakelde middeldure koop en 4 sociale koopappartementen boven het Stationskoffiehuis). Ten tijde van de planvorming was de Woonnotitie 2020 van kracht met daarin 25% sociale huur en 11% sociale koop. De reden om af te wijken van deze Woonnotitie was daarbij dat er sprake was van sociale woningbouw op het Boerenbondterrein. Waarmee samen met dit plan werd voldaan aan het beoogde programma.
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. Daarop zijn 3 zienswijzen binnen gekomen en is het plan hierop aangepast, wat o.a. heeft geleid tot het schrappen van de goedkope koopwoningen vanwege belemmering van de exploitatie van het Stationskoffiehuis. Vervolgens is het plan op 3 september 2024 oordeelsvormend behandeld in de gemeenteraad, waarna het plan terug is gestuurd naar het college omdat het niet voldeed aan de afspraken omtrent sociale woningbouw.

Aanpassingen
Binnen de zienswijzetermijn zijn 3 zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen hebben geleid tot enkele wijzigingen in het bestemmingsplan. De zienswijzen zijn bijgevoegd bij dit raadsvoorstel. Naast deze zienswijze zijn er ook ambtshalve wijzigingen aangebracht, voornamelijk vanwege de noodzaak om het programma aan te passen ten behoeve van sociale woningbouw. De zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn samen beschreven en beantwoord in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 2).

Beoogd resultaat
Ruimtelijke kwaliteitsverbetering door onttrekken van een bedrijfsbestemming en creëren van een divers woningbouwprogramma inclusief sociale koop in een groene setting binnen het 'Groene Hart' van Waalre.

Argumenten
1.1 Er zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze leiden tot wijziging van het bestemmingsplan.
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend (zie bijlage 3, 4 en 5). De 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Willibroduslaan 133-137b' (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 en het beperken van de oppervlakte van het horecapand. Reclamant geeft aan dat hij het gehele pand, inclusief de bovenverdiepingen momenteel huurt als onderdeel van horecagelegenheid. Het ontwerp bestemmingsplan belemmert de exploitatie van zijn horeca activiteiten en daarmee een toekomstbestendige bedrijfsvoering van de horecagelegenheid het Stationskoffiehuis. Dit is contrair aan het uitgangspunt in de Omgevingsvisie Waalre voor dit gebied: het behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand en de horecafunctie van het Stationskoffiehuis. Daarnaast bestaan er twijfels over de technische en bouwkundige mogelijkheid om binnen het huidige pand 4 appartementen te creëren (die onder meer ook voldoen aan geluidsnormen etc.). Daarom is gekozen om in het voorliggende bestemmingsplan het maximaal aantal wooneenheden binnen het bouwvlak van het Stationskoffiehuis terug te brengen van 4 naar 1, conform de huidige planologische mogelijkheden. Daarnaast is het bouwvlak van het pand nagenoeg gelijk getrokken met het huidige bouwvlak, waarmee de bevoorrading en de exploitatie van het Stationskoffiehuis is geborgd. In het voorliggende plan zijn nu 6 sociale koopwoningen ten noorden van het Stationskoffiehuis voorzien in zogenaamde beneden-boven woningen. Daarmee is de ontwikkelaar tegemoet gekomen aan de wens van de raad om sociale woningbouw toe te voegen aan het plan en zit er ook meer sociale woningbouw in dan eerder beoogd.

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 toegangs-

weg 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 dichter 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 zuidelijker 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-snelfietspad 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.

2.1 Er worden zes sociale koopwoningen toegevoegd aan het plan

Na tussenkomst van uw raad op 3 september jongstleden heeft ook sociale woningbouw weer een plek gekregen in het plan. Daarmee is het plan verbeterd. Het plan sluit daarmee beter aan op de afspraken in de Woondeal en het gemeentelijke woningbouwprogramma 2023. Uiteindelijk is er ruimte gevonden om 6 sociale koopwoningen toe te voegen in de vorm van beneden-boven woningen. Alle woningen hebben daarbij de voordeur op de begane grond en worden in dezelfde architectuur ontwikkeld als de rest van de woningen in het plangebied. Voor de periode van 01/01/2025 tot 01/01/2026 zijn de prijsgrenzen voor sociale koopwoningen vastgesteld op maximaal € 240.000,-. Hiermee komen er extra woningen bij voor starters en eenverdieners.

4.1 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 behoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

2.1 In het project wordt 1 sociale woning te weinig gerealiseerd

Het project is gebaseerd op de Woonnotitie 2020 en dus niet op de actualisatie van de Woonnotitie 2023 gezien de lange voorgeschiedenis. Het plan bestaat volledig uit koopwoningen aangezien eerder sprake was van sociale woningbouw op het Boerenbondterrein. In het oorspronkelijke ontwerp bestemmingsplan waren 4 sociale koopwoningen opgenomen. In het nieuwe plan zijn dit 6 sociale koopwoningen geworden. Dit zijn sociale koopwoningen omdat het aantal te weinig is om als sociale huurwoning geëxploiteerd te worden door een woningcorporatie. Anterieur is een zelfbewoningsplicht afgesproken zodat de woningen niet kunnen worden doorverhuurd aan derden. Met de realisatie van 6 sociale woningen wordt uiteindelijk 1 sociale woning minder gerealiseerd dan de beoogde 30% sociaal die volgt uit de Woonnotitie 2020. Deze woning wordt financieel gecompenseerd door een afdracht aan het Fonds Sociale Woningbouw op basis van de reeds gemaakte afspraken waarvoor de oude Nota Kostenverhaal wordt gehanteerd.

2.2 Het parkeren kan niet geheel op eigen terrein worden opgelost

Met de realisatie van 6 extra sociale koopwoningen is de parkeeropgave van het plan toegenomen. Voor deze 6 woningen kan het parkeren niet conform gemeentelijk beleid worden opgelost op eigen terrein. Daarom is een voorwaardelijke verplichting aan het plan toegevoegd om een parkeeronderzoek uit te voeren om aan te tonen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is in de nabije omgeving. Verondersteld wordt dat het parkeerterrein dat gebruikt wordt door bezoekers van het Stationskoffiehuis, werknemers van het Huis van Waalre en bezoekers van het bos voldoende capaciteit heeft om deze parkeerbehoefte te faciliteren.

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 (nadeelcompensatie), 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-snelfietspad 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 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 verslaging 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 23 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
6. Beeldkwaliteitsplan "Verhoeventerrein"

Bijlagen ter informatie
n.v.t.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken

burgemeester,

M.F. Oosterveer