

Raadsvoorstel

Waalre, 6 december 2016

Vergaderdatum	: 24 januari 2017
Voorstelnummer	: 2016-60
Zaaknummer	:
Portefeuillehouder	: Weth. J. van Dijk
Naam opsteller	: T. Hyams
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Aalst, herziening Den Hof
Grondslag raadsbesluit	: Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Aalst, herziening Den Hof vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Onderwerp

Het vaststellen van het bestemmingsplan Aalst, herziening Den Hof mede ten behoeve van de uitbreiding van de Albert Heijn op Den Hof.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Aalst, herziening Den Hof vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Medio 2015 bent u geïnformeerd over de ontwikkelingen op Den Hof middels een informatieavond. Dit heeft als startsein gefungeerd voor de herontwikkeling van het parkeerterrein aan Den Hof en tevens voor de planologische procedure voor de uitbreiding van de Albert Heijn.

Om de uitbreiding van de uitbreiding van de Albert Heijn (AH) aan Den Hof 4-6 te Aalst mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. In dit bestemmingsplan is tevens het in 2015 uitgebreide en heringerichte parkeerterrein opgenomen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken, van 6 oktober tot en met 16 november 2016, ter inzage gelegen. Tijdens deze periode konden belanghebbenden een zienswijze indienen op het plan. Er is één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze vormt geen aanleiding het plan te herzien. Het plan kan dus ongewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling worden aangeboden.

Beoogd resultaat

Het versterken van het winkelcentrum Den Hof door de uitbreiding van de Albert Heijn tot een voor de toekomst volwaardige supermarkt.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze vormt geen belemmering voor de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

De zienswijze die is ingediend door een eigenaar van een pand op den Hof heeft betrekking op de situering van de ingang van de supermarkt. Deze zienswijze heeft niet geleid tot wijzigingen aan het bestemmingsplan.

Voor een samenvatting van de zienswijze en de beantwoording daarvan wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen in bijlage.

2.1 Het initiatief versterkt het winkelcentrum Den Hof.

De herinrichting van de parkeerplaats en de uitbreiding van de AH tot een volwaardige supermarkt zorgen ervoor dat het winkelcentrum voor consumenten (en dus ook voor ondernemers) aantrekkelijk blijft. Overigens kunnen de nu leegstaande panden geen soelaas bieden voor de uitbreidingsplannen van de Albert Heijn. Deze zijn immers niet aangrenzend aan de supermarkt gelegen. De gemeente heeft zich afgelopen jaren samen met ondernemers (winkeliers, vastgoedeigenaren), onder ander in de klankbordgroep, ingezet om winkels aan te trekken en leegstaande panden in te vullen.

2.2 Afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst worden nagekomen.

In juli 2015 is er een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Waalre en initiatiefnemer (Van Doormalen Vastgoed). Deze overeenkomst heeft betrekking op de

uitbreiding en herinrichting van het parkeerterrein (inclusief verdeling van de kosten) en de koop en verkoop van gronden tussen de gemeente Waalre en Van Doormalen Vastgoed. In deze samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich bereid verklaard om zich in te spannen om de uitbreiding van de supermarkt middels een bestemmingsplanherziening mogelijk te maken. Uw raad heeft op 23 juni 2015 met de overeenkomst ingestemd. De samenwerkingsovereenkomst is verder uitgewerkt in een anterieure overeenkomst die 4 november jongstleden is gesloten met de initiatiefnemer.

2.3 De uitbreiding van de AH is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk.

Op de locatie is momenteel het bestemmingsplan Aalst van kracht. Ter hoogte van de beoogde uitbreiding geldt de bestemming Verkeer. Binnen deze bestemming is bouwen niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

2.4 Deze ontwikkeling staat niet op zichzelf maar maakt deel uit van de totale opgave voor Den Hof.

Naast deze bestemmingsplanherziening is de gemeente samen met de provincie en ondernemers, in het kader van het traject 'Samen hart voor de zaak', naar de vitalisering van het (winkel)centrum Den Hof aan het kijken. Er zijn inmiddels ook al twee werkgroepen (marketing & activiteiten en vastgoed & acquisitie) aan de slag.

Ook wordt er een gebiedsvisie voor het centrum van Aalst opgesteld. Hierbij worden de opgave voor het centrum Den Hof met de opgave voor de herinrichting van de Eindhovenseweg (N69) integraal bekeken.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

De wet (Wro) bepaalt dat een gemeente verplicht is om bepaalde kosten in rekening te brengen bij ontwikkelende partijen in het exploitatiegebied. Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad hiertoe een exploitatieplan dient vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Omdat duidelijke en sluitende financiële afspraken zijn gemaakt en vastgelegd in de anterieure overeenkomst die is gesloten met de initiatiefnemer d.d. 4 november 2016 is kostenverhaal afdoende verzekerd. Zo wordt het plangebied ontwikkeld voor rekening en risico van de ontwikkelaar, betalen zij een exploitatiebijdrage voor het lokale en regionale fonds en betalen zij naast de leges de redelijkerwijs te maken ambtelijke uren die gemoeid zijn met het project. Het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeenteraad is als gevolg niet meer nodig.

Kanttekeningen

2.1 De precieze invulling van het bouwblok aan de M. de Ruyterstraat is nog niet bekend.

In het bestemmingsplan is de bevoegdheid voor het college van B&W opgenomen om de bestemming Verkeer, ter hoogte van de aanduiding wijzigingsgebied, te wijzigen naar de bestemming Centrum. Hierbij kan wordt gedacht aan het op termijn realiseren van kantoorruimte (bijvoorbeeld voor de Van Doormalen Groep), of een afhaalpunt (pick-up point) voor vooraf bestelde en betaalde boodschappen maar ook bijvoorbeeld aan het realiseren van enkele woningen. Momenteel zijn er nog geen concrete plannen en is er dus nog geen duidelijk beeld van wat er precies gaat komen. Daarom zijn er binnen de wijzigingsbevoegdheid verschillende voorwaarden opgenomen waaraan dient te worden voldaan.

2.2 Waarom wordt er geen gebruik gemaakt van bestaande leegstaande panden?

Leegstaande panden bieden voor de uitbreidingsplannen van de Albert Heijn geen oplossing al wordt wel de winkelruimte van de huidige Bruna bij de nieuwe supermarkt getrokken. Voor de Bruna wordt een andere plek gezocht in het winkelcentrum. De overige leegstaande panden zijn niet direct aangrenzend aan de supermarkt gelegen.

Kosten en dekking

De kosten die zijn gemoeid met het in procedure nemen van het bestemmingsplan worden conform de op 4 november 2016 gesloten anterieure overeenkomst, verhaald op de ontwikkelende partij.

Vervolgprocedure en planning

Na uw besluit wordt het bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op internet waarna het 6 weken ter inzage wordt gelegd voor het indienen van beroep bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is na de beroepstermijn van 6 weken het bestemmingsplan onherroepelijk.

Daags na in werking treden van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van de supermarkt. Realisatie van de uitbreiding is gepland voor zomer 2017.

Communicatie

Het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen wordt gepubliceerd in de Staatscourant, de Schakel en op de website. Het vastgestelde plan wordt tevens op ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. De indiener van de zienswijze wordt tevens schriftelijk op de hoogte gesteld.

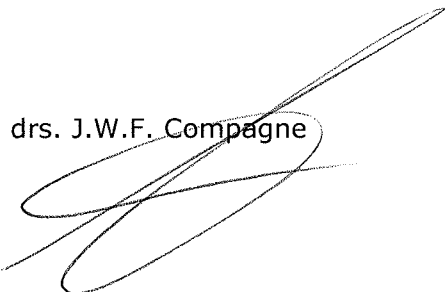
Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Nota van beantwoording zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan Aalst, Herziening Den Hof

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer