

Aan de gemeenteraad van Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**  
RO / AV

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Ontwerp bestemmingsplan  
'Locatie Ligtfoot Aalst'

410 VERZONDEN - 4 SEP. 2020

Geachte raadsleden,

Op 18 april 2017 heeft u de gebiedsvisie voor 't Hazzo en omgeving vastgesteld. In deze visie zijn de kaders en uitgangspunten geschetst voor de (toekomstige) ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied rondom 't Hazzo. In het kader van de realisatie van de gebiedsvisie zijn wij al geruime tijd bezig met de verdere uitwerking en planontwikkeling voor onder meer enkele voormalige bedrijfslocaties in de omgeving van de Gestelsestraat.

Eén van de projecten is 'Locatie Ligtfoot Aalst'. Het betreft de herontwikkeling van een bedrijfslocatie op de hoek Gestelsestraat-Akkerstraat in de vorm van woningbouw. Het gaat hierbij om de realisatie van 13 grondgebonden woningen en 13 appartementen met de daarbij behorende openbare ruimte. Stedenbouwkundig sluit het plan aan bij de ten noorden gelegen woningbouwontwikkeling 'De Keizer'.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de gemeentelijke inspraakprocedure gedurende 4 weken ter inzage gelegen van 24 januari tot en met 20 februari 2019, gelijktijdig met het bestemmingsplan voor 'De Keizer'.

Tijdens de periode van ter inzage legging van beide plannen zijn diverse inspraakreacties ontvangen. Hierbij zijn vanuit omwonenden met name zorgen geuit over verkeer en parkeren, mede vanwege reeds bestaande overlastsituaties die worden ervaren. Omdat hierover al eerder signalen waren ontvangen hadden wij adviesbureau Kragten reeds opdracht gegeven de situatie te analyseren en mogelijke knelpunten en oplossingsrichtingen in beeld te brengen.

Uit dit onderzoek blijkt dat de woningbouwprojecten, ook in samenhang bekeken, geen verkeerseffecten zullen hebben die leiden tot knelpunten. Ook wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen binnen de plangebieden. Vanuit de projecten en

daarbij behorende formele procedures bestaat er dus geen noodzaak voor het treffen van verkeersmaatregelen en/of herinrichting van de Gestelsestraat.

Gezien de geuite zorgen vanuit de directe omgeving is separaat aan de bestemmingsplanprocedures een onderzoek gestart naar de mogelijke herinrichting van de Gestelsestraat. Op 21 mei 2019, heeft u ons toestemming gegeven tot het starten van het onderzoek. Dit proces staat los van de procedures rond de bestemmingsplannen en kent een apart besluitvormingstraject.

### **Gewijzigde planopzet**

Nadat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is stagnatie in de voortgang opgetreden. Dat heeft onder andere te maken met een persoonlijke situatie aan de kant van de ontwikkelaar. Daarnaast heeft de ontwikkelende partij contact gezocht met de eigenaren van diverse direct aan het plangebied grenzende percelen om met hen tot afspraken te komen en waar mogelijk tegemoet te komen aan eventuele zorgen en bezwaren.

Uiteindelijk heeft dat geleid tot een gewijzigde planopzet. Met name is de opzet van het appartementengebouw aan de Gestelsestraat gewijzigd. Het gebouw is marginaal breder geworden, de bergingen komen los van het gebouw te staan en het gebouw heeft geen terugligging meer in de 3<sup>e</sup> bouwlaag. Het aantal appartementen neemt hierdoor toe (van 10 naar 13), maar zonder dat de bouwmassa ingrijpend wijzigt. Deze wijziging heeft positieve gevolgen voor de door de eigenaar van het naastgelegen perceel gevreesde schaduwwerking en privacy-aspecten.

In het binnengebied wordt een wijziging van de opzet van de grondgebonden woningen voorgesteld. Het aantal woningen wijzigt niet, maar waar eerder sprake was van 2 tweekappers en een rij van 5 aaneengesloten woningen worden nu 3 tweekappers en een blok van 3 woningen voorgesteld.

### **Vervolg bestemmingsplanprocedure**

Gelijktijdig met de inspraakprocedure hebben wij het voorontwerp bestemmingsplan 'Locatie Ligtfoot Aalst' in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost en Waterschap De Dommel.

De vooroverlegreacties van de instanties en de ingediende inspraakreacties zijn van beantwoording voorzien in een zogenaamde 'Nota van beantwoording inspraak- en vooroverlegreacties en wijzigingen' die als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd. De ingediende reacties geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Wel zal naar aanleiding van de reactie van het Waterschap de toelichting worden aangepast en de gewijzigde planopzet verwerkt.

Op grond van de bepalingen in artikel 3.8 Wro zal het ontwerpbestemmingsplan van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is het plan in te zien via de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en bij de receptie van het Huis van Waalre. Tijdens de

hiervoor genoemde termijn kan een ieder zijn of haar zienswijzen tegen het plan kenbaar maken. Na afronding van de zienswijzenprocedure zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan uw gemeenteraad worden aangeboden.

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan verzoeken wij u contact op te nemen met de heer A. Visschers van het team Ruimtelijke ontwikkeling.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de waarnemend secretaris,

*bu*  


M.W. de Brouwer

de waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhouwer