

Aan de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van	Uw kenmerk	Afdeling/Ambtenaar
		Ruimtelijke Ontwikkeling/ R. van den Kerkhof
Onderwerp	Ons kenmerk	Datum
Voorontwerp wijzigingsplan Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat	25273	VERZONDEN 21 AUG. 2018

Geachte raadsleden,

In deze brief informeren wij u over het ter inzage leggen van het voorontwerp wijzigingsplan 'Kantoorpand Michiel de Ruyterstraat'.

In januari 2019 is door de eigenaar van het perceel op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat/Den Hof (hierna: initiatiefnemer) een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een kantoorpand op de percelen op de hoek van de Michiel de Ruyterstraat/Den Hof. Dit gebouw wordt zodanig vormgegeven dat het in de toekomst eventueel eenvoudig te transformeren is tot een appartementencomplex met (maximaal) zes wooneenheden.

Sinds oktober 2018 zijn wij in gesprek met de initiatiefnemer en zijn adviseurs. De initiatiefnemer is nu gevestigd in een drietal woningen boven de Albert Heijn. Zij willen graag met hun kantoor (en opleidingshuis) naar het nieuwe bouwblok aan de M. de Ruyterstraat verhuizen. Het huidige kantoor zal weer als een drietal woningen in de markt worden gezet. Het plan is zo opgezet dat na een eventueel vertrek van het kantoor er ook maximaal zes appartementen in kunnen worden gerealiseerd.

Wijzigingsplan

In het vigerende bestemmingsplan heeft het besluitgebied de bestemming 'Verkeer'. Het initiatief past daarom niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Aalst, herziening Den Hof (2017)". Om medewerking te verlenen aan het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In dit bestemmingsplan is voor dit gebied de volgende wijzigingsbevoegdheid voor de realisatie van een bouwblok aan Michiel de Ruyterstraat opgenomen:

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied' in de bestemming 'Centrum', onder de volgende voorwaarden:

- a. bebouwing bestaat uit maximaal 3 bouwlagen;*
- b. het gebied voorziet in haar eigen parkeerbehoefte;*
- c. de regels van het artikel 'Centrum' zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat;*
- d. detailhandel is uitgesloten, met uitzondering van een afhaalpunt.*
- e. horeca is uitgesloten.*
- f. wonen zowel op de begane grond als op de verdieping is toegestaan.*
- g. er is geen belemmering van milieu-hygiënische aard aanwezig voor de functieverandering;*
- h. de woningbouw past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en de provinciale woningbouwprogrammering.*

Conform bovenstaande voorwaarden gesteld in de wijzigingsbevoegdheid uit het vigerende bestemmingsplan kan middels een wijzigingsplan medewerking worden verleend aan dit initiatief.

Op 2 april 2019 hebben wij besloten om in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan dit initiatief. Wij sluiten binnenkort met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst waarin alle afspraken over o.a. kosten, planschade en duurzaam bouwen zijn vastgelegd. Ook is hierin overeengekomen dat de initiatiefnemer een voorontwerp wijzigingsplan laat opstellen voor het perceel.

De afgelopen periode is door de initiatiefnemer en zijn adviseurs, in nauw overleg met de gemeente Waalre, gewerkt aan een het voorontwerp wijzigingsplan. Dit plan is nu gereed om in het kader van de inspraakprocedure ter inzage te worden gelegd.

Inspraakprocedure

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Waalre wordt het voorontwerp wijzigingsplan vier weken ter inzage gelegd. Het plan zal met ingang van donderdag 29 augustus 2019 tot en met woensdag 25 september 2019 voor een ieder ter inzage liggen bij de balie van het gemeentehuis. Tevens zijn de stukken vanaf de genoemde datum te raadplegen via www.waalre.nl/bestemmingsplannen. Gedurende deze periode kunnen belangstellenden, waaronder provincie en het waterschap, schriftelijk opmerkingen of meningen over het plan kenbaar maken aan burgemeester en wethouders.

De eventuele inspraakreacties worden betrokken bij de verdere besluitvorming over het plan. Dit kan ertoe leiden dat het plan (deels) wordt aangepast. Vervolgens nemen wij een besluit over het al dan niet starten van de formele planologische procedure. Daarna ligt het ontwerp wijzigingsplan zes weken ter inzage, hierop kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Na afronding van de inspraak- en zienswijzenprocedure stellen burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Wij verwachten medio december 2019 het wijzigingsplan ter vast te stellen. Uiteraard houden wij u op de hoogte van de stand van zaken van deze wijzigingsplanprocedure.

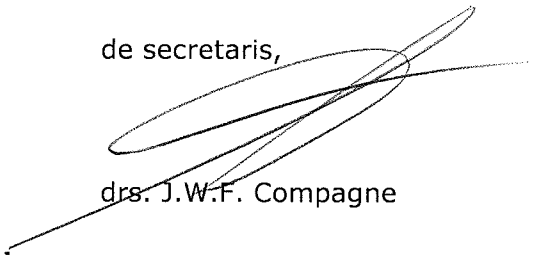
Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer R. van den Kerkhof van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, per email op rvdkerkhof@waalre.nl of telefonisch via tel. 040 – 2282 667.

Wij vertrouwen er op u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer