

Raadsvoorstel

Waalre, 15 december 2020

Vergaderdatum	: 2 maart 2021
Voorstelnummer	: 2021-09
Zaaknummer	: 116064
Portefeuillehouder	: Wethouder J. van Burgsteden
Naam opsteller	: Aico Visschers
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Locatie Ligtfoot Aalst".
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan Locatie Ligtfoot Aalst ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Vaststelling van het bestemming Locatie Ligtvoet Aalst

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingediende zienswijze zoals opgenomen in de 'Nota van beantwoording zienswijzen';
2. Het bestemmingsplan Locatie Ligtvoet Aalst ongewijzigd vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De locatie 'Ligtvoet' in Aalst is een bedrijfslocatie die is gelegen op de hoek van de Gestelsestraat en Akkerstraat. Deze locatie is gelegen binnen het gebied waarvoor in 2017 de gebiedsvisie 't Hazzo e.o. is vastgesteld. In deze visie zijn de kaders geschetst voor een herontwikkeling in de vorm van woningbouw. Het plan 'Locatie Ligtvoet Aalst' wordt separaat van maar in samenhang met het plan 'De keizer' ontwikkeld. Het bestemmingsplan 'De Keizer' is inmiddels onherroepelijk. Het bestemmingsplan 'Locatie Ligtvoet Aalst' moet nu worden vastgesteld.

Nadat eerder een voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro heeft plaatsgevonden met de betrokken instanties (waterschap en provincie) is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan Locatie Ligtvoet Aalst van 10 september tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijzen op het plan ingediend.

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan 'Locatie Ligtvoet Aalst'.

Argumenten

1.1 Er is één ontvankelijke zienswijze ingediend

In de periode dat het bestemmingsplan Locatie Ligtvoet Waalre ter inzage heeft gelegen, is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en ontvankelijk.

2.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan

De argumenten die reclamant in haar zienswijze heeft aangevoerd zijn zorgvuldig beoordeeld. Deze beoordeling heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen door uw gemeenteraad. Voor de inhoud en de beoordeling van de zienswijze verwijzen wij u naar de nota in de bijlage bij dit voorstel.

3.1 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 de beoogd exploitant een anterieure overeenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat gemeente zorgdraagt voor een onherroepelijk bestemmingsplan op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend. Deze vergunning moet realisatie van het woongebied mogelijk maken. De ontwikkelende partij draagt zorg voor realisatie.

Gezien het voorgaande is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk en is kostenverhaal 'anderszins verzekerd'.

Kanttekeningen

Nadat het bestemmingsplan door uw gemeenteraad is vastgesteld is er voor de reclamanten de mogelijkheid om tegen het besluit van de raad in beroep te gaan bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een dergelijke procedure kan vertraging opleveren.

Kosten en dekking

Alle kosten die samenhangen met de bestemmingsplanprocedure en planontwikkeling komen, ingevolge de gesloten anterieure overeenkomst, voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

Duurzaamheid

In de gesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken met betrekking tot duurzaamheid voor wat betreft de woningbouw opgenomen. Hierbij geldt dat de woningen zullen voldoen aan de normen zoals gesteld in het gemeentelijk beleid voor duurzaam bouwen. Ook bij de inrichting van het openbaar gebied zal duurzaamheid aandacht krijgen door bijvoorbeeld materiaalkeuze, het toepassen van LED-verlichting en duurzame inrichting van openbaar groen en (afval- en hemel)watersysteem.

Burgerparticipatie

De woningbouwontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt met dit bestemmingsplan past binnen de kaders en uitgangspunten van de 'Gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving' (2017) die na een interactief proces met omwonenden en andere belanghebbenden in dit gebied tot stand is gekomen.

Omwonenden en andere belanghebbenden hebben verschillende keren de gelegenheid gekregen te reageren op de plannen. Het plan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening 4 weken ter inzage gelegen, waarbij tevens een inloopavond is georganiseerd. Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure op grond van artikel 3.8 Wro.

Omwonenden zijn steeds per brief geïnformeerd wanneer een vervolgstap in de procedure werd gezet.

Inclusieve samenleving

In het woningbouwplan Locatie Ligtvoet Aalst worden woningen voor diverse doelgroepen gerealiseerd. Van grondgebonden rijwoningen en tweekappers tot appartementen, voor een deel in de sociale huur en/of koop. Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift. Vanwege de ligging van het plangebied dicht tegen het centrum van Aalst zijn de voorzieningen in het centrum goed bereikbaar.

Vervolprocedure en planning

Na vaststelling wordt via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website hiervan kennis gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden, die tevens een zienswijze hebben ingediend, beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Schakel. Het bestemmingsplan wordt ook gepubliceerd op de gemeentelijke website en op de landelijke viewer www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze wordt rechtstreeks geïnformeerd over het besluit.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

- Bestemmingsplan Locatie Ligtfoot Aalst
- Nota van beantwoording zienswijzen

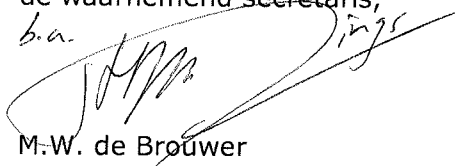
Bijlagen ter informatie

geen

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

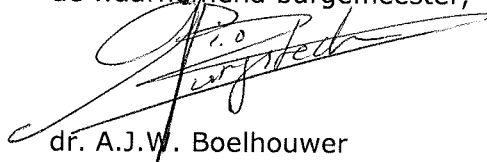
de waarnemend secretaris,

b.a.



M.W. de Brouwer

de waarnemend burgemeester,



dr. A.J.W. Boelhauer