

Aan de leden van de gemeenteraad van Waalre

Uw brief van

Uw kenmerk

Afdeling/Ambtenaar
RO\F. van Noort

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan
M. de Ruyterstraat in Aalst

Ons kenmerk

20512

Datum

VERZONDEN 24 APR. 2019

Geachte gemeenteraad,

Hierbij informeren wij u over de ontwikkelingen van de huurwoningen van 'thuis aan de Michiel de Ruyterstraat en omgeving in Aalst. Woonstichting 'thuis is eigenaar van onder meer 30 sociale huurwoningen in en nabij de Michiel de Ruyterstraat in Aalst. Dit zijn sterk verouderde woningen, die niet meer voldoen aan de huidige maatstaven. Deze woningen moeten fors worden gerenoveerd of vervangen. Door 'thuis zijn meerdere scenario's bekeken. Bij 14 woningen zal renovatie plaatsvinden, maar bij 16 woningen is dit geen reëel alternatief. Het voornemen is om deze 16 woningen aan de M. de Ruyterstraat te slopen en te vervangen door 25 nieuwe sociale huurwoningen. De gemeente en woonstichting 'thuis zijn op 3 april 2018 een anterieure overeenkomst overeengekomen, daarover bent u destijds reeds geïnformeerd.

In de bijlage bij deze brief zijn de overwegingen van 'thuis opgenomen om deze woningen te slopen en te vervangen door 25 goedkopere en energetisch betere huurwoningen. Hierdoor worden er 9 sociale huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens (€600,-) toegevoegd. Alle nieuwe woningen worden gebouwd volgens het principe van 'Nul Op de Meter', waardoor de nieuwe huurders ook nog eens een lagere energielast zullen kennen. Wij achten dit een zeer welkome aanvulling aan de voorraad betaalbare huurwoningen en zijn derhalve gestart met de procedure om het bestemmingsplan hiervoor aan te passen.

Woonstichting 'thuis is zorgvuldig te werk gegaan om te komen tot de keuze sloop/nieuwbouw en daarbij zijn de bewoners intensief betrokken. Er is een sociaal plan voor alle huidige huurders, die een passende vervangende woning krijgen aangeboden en eventueel een financiële vergoeding voor zelf aangepaste verbeteringen aan de woning. Ook is er sprake van een verhuisvergoeding en hebben deze huurders een eerste keuze om eventueel terug te keren in de nieuwe woning.

De plannen zijn ook besproken met de Welstandscommissie en Monumentencommissie. De woningen zijn geen monument, maar er is wel sprake van een historisch beeld. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen is hiermee rekening gehouden en het straatbeeld wijzigt niet. In een brief van januari jl. hebben wij u geïnformeerd over de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Dit plan lag van 31 januari tot en met 27 februari voor een ieder ter inzage. Tevens was er op 13 februari een inloopbijeenkomst.

Vanwege de sloop is er nu ook een kans om het wegprofiel van een deel van de Michiel de Ruyterstraat aan te passen. Deze weg is met name bij het deel van Den Hof (te) smal. In eerste instantie was de wegbreedte ter plaatse al vergroot. Tijdens de inspraak is het profiel nogmaals ter sprake gekomen met het verzoek om deze nog eens aan te passen. Hierover heeft overleg plaatsgevonden tussen belanghebbenden, woonstichting 'thuis en de gemeente. Hierop is de breedte nogmaals aangepast, zodat er straks aan beide zijden op goede wijze langsparkeren mogelijk is. Woonstichting is bereid om hiervoor een strook grond 'om niet' aan de gemeente over te dragen. Ook het pleintje in het zuidelijk deel zal een nieuwe inrichting krijgen. We zien daar goede mogelijkheden om een speelruimte te realiseren. Door een nieuwe inrichting hoeft dit niet ter koste te gaan van de parkeerplaatsen of groen. Onderdeel van de ontwikkeling is de realisatie van extra parkeerplaatsen. Uit een parkeeronderzoek blijkt dat met deze extra parkeermogelijkheden er geen parkeerproblemen te verwachten zijn. Het opnieuw inrichten van de openbare ruimte zal plaatsvinden na de sloop en bouw van woningen en is gecombineerd met de geplande vervanging van het riool. Na oplevering van woningen en weg is de ruimtelijke kwaliteit fors verbeterd.

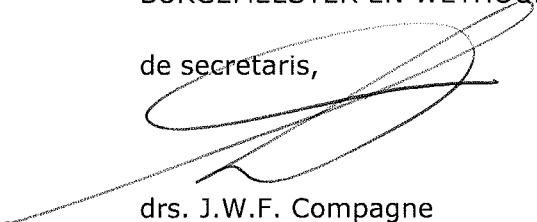
Thans is het ontwerpbestemmingsplan 'herziening Michiel de Ruyterstraat' gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om in te spreken op het plan. Nadat de beantwoording van de eventuele zienswijzen heeft plaatsgevonden wordt het plan ter vaststelling aan uw gemeenteraad aangeboden. Dit is nu gepland op 20 augustus (beeldvormend) en 7 september (besluit).

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,


drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,


drs. J.W. Brenninkmeijer

Bijlage: informatie sloop/nieuwbouw 16 woningen Michiel de Ruyterstraat van 'thuis.