

Raadsvoorstel

Waalre, 2 juli 2019

Vergaderdatum	: 3 september 2019
Voorstelnummer	: 2019-60
Zaaknummer	: 23869
Portefeuillehouder	: Weth. A. Uijlenhoet
Naam opsteller	: F. van Noort
Naam voorstel	: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Michiel de Ruyterstraat.
Grondslag raadsbesluit	: Op grond van artikel 3.8 Wro ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

1. Het bestemmingsplan Michiel de Ruyterstraat ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

- Vaststelling van het bestemming Michiel de Ruyterstraat

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Michiel de Ruyterstraat ongewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

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 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. Deze 16 woningen aan de M. de Ruyterstraat worden gesloopt, waarna een herontwikkeling kan plaatsvinden. Het plan is om de 16 te slopen woningen te vervangen door 25 nieuwe sociale huurwoningen. Onderdeel van de ontwikkeling is ook de realisatie van extra parkeerplaatsen. Uit een parkeeronderzoek blijkt dat met deze extra parkeermogelijkheden er geen parkeerproblemen te verwachten zijn. Dit voornemen past in de wens om het aanbod in de sociale huursector te vergroten.

In april 2018 heeft het college ingestemd met de anterieure overeenkomst tussen gemeente en Woonstichting 'Thuis.

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, provincie en veiligheidsregio) is het ontwerpbestemmingsplan uitgewerkt.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerp bestemmingsplan Michiel de Ruyterstraat van 25 april tot en met 5 juni 2019 ter inzage gelegen. Daarbij bent U schriftelijk over deze plannen geïnformeerd.

In deze periode is géén inspraakreactie ontvangen. Derhalve kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

Beoogd resultaat

Vergroten van het aanbod sociale huurwoningen en verouderde huurwoningen vervangen door nieuwe woningen met een betaalbare (!) huur door het vaststellen van het bestemmingsplan Michiel de Ruyterstraat.

Argumenten

1.1 Er is geen inspraakreactie ingediend.

Bij het voorontwerp bestemmingsplan waren nog wel enkele informele reacties en een formele inspraakreactie. In overleg met de indieners is het voorontwerp bestemmingsplan destijds aangepast. Ook in overleg met initiatiefnemer ('Thuis) en gemeente zijn wijzigingen doorgevoerd. Uit het feit dat er nu geen enkele reactie is ontvangen, kan worden geconcludeerd dat de reacties op goede wijze zijn verwerkt dan wel beantwoord.

De raad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

2.1 *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 'Thuis een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Kantttekeningen

Geen

Kosten en dekking

Voor de kosten van de planontwikkeling van Michiel de Ruyterstraat is een anterieure overeenkomst gesloten met 'thuis. De te ontvangen bijdragen zijn voldoende voor een volledige dekking van de door de gemeente te maken kosten die verband houden met het bestemmingsplan. De gronden aan straatzijde worden 'om niet' geleverd aan de gemeente. Vanwege de gesloten overeenkomst is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen

Duurzaamheid

Met de herontwikkeling van deze inbreidingslocatie wordt voldaan aan de Ladder van duurzame verstedelijking. De visie is dat eerst de beschikbare ruimte binnen de kernen wordt aangewend voor nieuwbouw voordat men gronden uit het buitengebied aanwendt. Hierdoor wordt minder natuur aangetast.

Bij elke nieuwe woningbouwontwikkeling wordt de duurzaamheidsambitie van de gemeente Waalre meegenomen. Deze planontwikkeling voor de nieuwbouw dateert overigens al van vóór de vaststelling van onze eisen voor duurzaamheid bij nieuwbouw. Maar 'Thuis geeft aan de nieuwe woningen volgens het principe van de Nul-op-de-meter te ontwikkelen en heeft daarmee een behoorlijke duurzaamheidsambitie. Er zal een zeer grote verbetering te zien zijn ten aanzien van de huidige verouderde en energetisch slechte woningen.

Burgerparticipatie

In de periode dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd, is een inspraakbijeenkomst georganiseerd. In het voortraject heeft 'Thuis veelvuldig overleg gehad met hun huurders, de huidige bewoners. Zij zijn van begin af gekend in de ontwikkeling. Met alle huidige huurder is inmiddels overeenstemming bereikt over (soms tijdelijk) verhuizen naar een andere huurwoning en vergoeding van onkosten.

In het proces van het bestemmingsplan zijn belanghebbenden op een aantal momenten in de gelegenheid om een reactie te geven:

- Door middel van het indienen van een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan bij uw college;
- Door middel van het indienen van een zienswijze bij de gemeenteraad tegen het ontwerp bestemmingsplan;

- Door het instellen van beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan bij de Raad van State (alleen als eerder een zienswijze is ingediend, dan wel tegen gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan).

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, Staatscourant en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden 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. Omdat er geen zienswijzen zijn ontvangen, is het bij een ongewijzigd vaststellen geen beroep mogelijk. Eenieder kan wel beroep aantekenen tegen eventueel gewijzigd vastgestelde onderdelen van het bestemmingsplan.

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.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

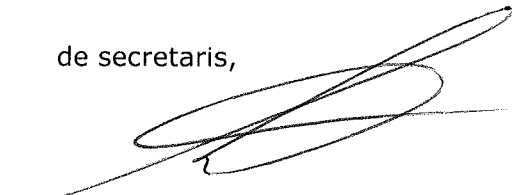
- Bestemmingsplan Michiel de Ruyterstraat

Bijlagen ter informatie

geen

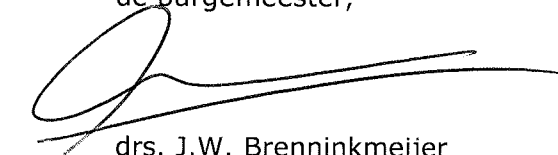
BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,



drs. J.W.F. Compagne

de burgemeester,



drs. J.W. Brenninkmeijer