

Aan de gemeenteraad van Waalre  
Postbus 10.000  
5580 GA Waalre

**Uw brief van**

**Uw kenmerk**

**Afdeling/Ambtenaar**  
RO / KdJ

**Onderwerp**

**Ons kenmerk**

**Datum**

Inspraak woningbouwprojecten  
omgeving Gestelsestraat

16-01-2019

VERZONDEN 18 JAN. 2019

Geachte raadsleden,

Op respectievelijk 11 september en 13 november 2018 hebben wij u tijdens raadsinformatiebijeenkomsten geïnformeerd over de plannen voor de herontwikkeling van een tweetal voormalige bedrijfslocaties aan de Gestelsestraat. Het gaat hierbij om de projecten "De Keizer", op de hoek van de Gestelsestraat en Prunellalaan, en de herontwikkeling van de locatie "Ligtvoet" op de hoek van de Gestelsestraat en Akkerstraat. Beide locaties zullen worden herontwikkeld in de vorm van woningbouw, conform de gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving. Bij deze willen wij u kort informeren over de procedure.

Zoals tijdens de raadsinformatiebijeenkomsten is toegelicht is voor beide locaties een herontwikkeling voorzien in de vorm van woningbouw. Hoewel beide ontwikkelingen los van elkaar en/of gefaseerd ontwikkeld zouden kunnen worden is vooraf als duidelijk kader meegegeven dat er één samenhangend woongebied ontstaat. De voornaamste uitgangspunten die voor de herontwikkeling van het totale gebied dat deze beide locaties omvat zijn vastgelegd zijn onder meer:

- In principe grondgebonden woningen van maximaal 2 lagen met kap, maar op de hoek van de Akkerstraat en Gestelsestraat is een kleinschalig appartementengebouw denkbaar;
- buitenranden sluiten aan bij de bestaande linten aan de Gestelsestraat en Prunellalaan, het binnengebied mag een eigen karakter krijgen;
- een centrale groene ruimte in het nieuwe woongebied;
- ontsluiting van het nieuwe woongebied op 2 plekken (bij voorkeur Prunellalaan en Gestelsestraat);
- voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en binnen het plangebied;

Deze uitgangspunten, die zijn vastgelegd in de gebiedsvisie 't Hazzo en omgeving, zijn belangrijke toetsingskaders en uitgangspunten geweest voor de uitwerking van de plannen voor de herontwikkeling van beide (voormalige) bedrijfslocaties. Beide plannen voldoen aan de vooraf gestelde kaders en uitgangspunten.

#### Vervolgprocedure

Omdat de realisatie van woningbouw op deze locatie niet past binnen de regels van het geldende bestemmingsplan "Aalst", waarin de gronden de bestemming "Bedrijf - 1" hebben, dient om de ontwikkelingen mogelijk te maken het ter plaatse geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd.

De afgelopen periode is door initiatiefnemers, in overleg met de gemeente Waalre, gewerkt aan een nadere stedenbouwkundige uitwerking voor het plangebied en de doorvertaling hiervan in voorontwerp bestemmingsplannen. Hierbij hebben zij de keuze gemaakt niet één gezamenlijk bestemmingsplan op te stellen, maar ieder voor hun eigen locatie. Gezien het feit dat beide plannen qua planning nagenoeg gelijk lopen en feitelijk één nieuw te ontwikkelen woongebied betreffen vinden wij het als gemeente, mede richting omwonenden en andere belanghebbenden, echter wenselijk de procedures wel gelijk op te laten gaan.

Inmiddels zijn voor beide locaties de het voorontwerp bestemmingsplannen gereed en kunnen deze in procedure worden gebracht. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zullen de plannen gedurende 4 weken, van donderdag 24 januari 2019 tot en met woensdag 20 februari 2019, ter inzage te worden gelegd. Het inspraaktraject zal starten met een inloop informatiebijeenkomst op donderdag 24 januari a.s. tussen 18:00u en 20:00u in het Huis van Waalre. Uiteraard bent u allen van harte welkom deze inloopavond bij te wonen.

De kosten voor de planontwikkeling komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaars, evenals de overige kosten (zoals mogelijke planschade, afdrachten, etc.). Een en ander wordt samen met andere afspraken ten aanzien van bijvoorbeeld de inrichting van toekomstig openbaar gebied en duurzaamheid vastgelegd in anterieure overeenkomsten die zullen worden ondertekend alvorens in een later stadium ontwerpbestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht.

Na afronding van de inspraak- en zienswijzenprocedure zal het bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Uiteraard houden wij u op de hoogte van de stand van zaken van dit project en de bestemmingsplanprocedure.

#### Verkeer en parkeren

Tijdens de raadsinformatiebijeenkomsten is duidelijk naar voren gekomen dat verkeer en parkeren, met name in de Gestelsestraat, belangrijke aandachtspunten zijn bij de voorgenomen woningbouwontwikkelingen. Om deze reden hebben wij als gemeente, naast de onderzoeken voor de ontwikkelingen zelf, een onafhankelijk onderzoek laten uitvoeren door bureau Kragten. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze brief gevoegd.

De resultaten van dit onderzoek laten zien dat beide woningbouwontwikkelingen geen negatieve effecten hebben op het gebied van verkeer en parkeren in de Gestelsestraat. Dit betekent dat er op dit vlak geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkelingen en de daarvoor benodigde bestemmingsplanprocedures.

Zoals in het rapport wordt geconstateerd betekent dit echter niet dat er geen knelpunten bestaan, maar deze worden niet veroorzaakt of verergerd door deze woningbouwplannen. In het rapport is aangegeven dat het wenselijk kan zijn alsnog maatregelen te treffen in de Gestelsestraat en worden enkele mogelijke maatregelen benoemd. De verdere uitwerking hiervan, waarbij onder andere wordt gekeken naar de mogelijkheden voor een herinrichting van de Gestelsestraat, vindt op dit moment plaats. Hiervoor zal, in overleg met omwonenden, een afzonderlijk traject worden gevolgd.

Ook bij dit proces wordt u uiteraard nadrukkelijk betrokken.


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

Hoogachtend,

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

de secretaris,

de burgemeester,



drs. J.W.F. Compagne



drs. J.W. Brenninkmeijer