

Raadsvoorstel

Waalre, 5 juli 2022

Vergaderdatum	: 20 september 2022
Voorstelnummer	: 2022-68
Zaaknummer	: 317977
Portefeuillehouder :	: Wethouder M. Pieters
Naam opsteller	: (René) van den Kerkhof
Naam voorstel	: Voorstel tot vaststellen 'Bestemmingsplan Eindhovenseweg 29'
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 "Eindhovenseweg 29" gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Onderwerp

Adviesnota vaststellen bestemmingsplan Eindhovenseweg 29

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Eindhovenseweg 29" gewijzigd vast te stellen;
2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.

Inleiding

De eigenaar van het perceel Eindhovenseweg 29 (hierna: initiatiefnemer), waar tot vorig jaar restaurant De Meiboom was gevestigd, is voornemens om op deze locatie een complex bestaande uit 14 appartementen en 17 parkeerplaatsen te realiseren.

Het initiatief past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan "Aalst (2013)". Om medewerking te verlenen aan het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de bestemming gewijzigd moet worden van 'Horeca' naar 'Wonen', het bouwvlak wordt vergroot, de bouw- en goothoogtes worden verhoogd en het aantal wooneenheden toeneemt past het initiatief niet binnen de kaders van Om medewerking te verlenen aan het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit betekent dat voor het perceel een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. In de raadsinformatiebrief van 3 mei 2022 bent u geïnformeerd over het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Conform de participatieverordening dient de initiatiefnemer een omgevingsdialoog te voeren met belanghebbenden. Op 9 december 2021 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden en andere belanghebbenden. Deze bijeenkomst is goed bezocht en de reacties op het ontwerp waren positief. De omgevingsdialoog heeft dan ook niet geleid tot wijzigingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan het waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant. Zowel het waterschap als de provincie hadden geen opmerkingen op het ontwerpbestemmingsplan.

Conform het bepaalde in artikel 3.8 Wro heeft het ontwerpbestemmingsplan van 12 mei 2022 tot en met 22 juni 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Beoogd resultaat

Ruimtelijke kwaliteitsverbetering aan de Eindhovenseweg, een compacter dorpshart Aalst en bijdragen aan de woningbouwopgave.

Argumenten

1.1 Er is geen zienswijze ingediend op het bestemmingsplan. Wel wordt er een ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan opgenomen waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden vastgesteld.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er op verzoek van de initiatiefnemer een ambtshalve wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan waarbij een maximale bouwhoogte van 15 meter in het bestemmingsplan opgenomen. Een maximale bouwhoogte was in het ontwerpbestemming niet opgenomen, enkel een maximale goothoogte van 10 meter. Dit conform andere Woonbestemmingen in het geldende bestemmingsplan Aalst (2013) waarin geen bouwhoogtes staan opgenomen. Het opnemen van een maximale bouwhoogte zorgt voor duidelijkheid richting de omgeving over de maximale hoogte van het gebouw. Op dat onderdeel wordt het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Vanuit de betrokken instanties zijn geen zienswijzen en/of reacties ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.

1.2 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 ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee er sprake is van het 'anderszins verzekerd' zijn van kostenverhaal waardoor er geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

Kanttekeningen

1.1 Nog niet alle onderzoeken zijn volledig afgerond

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dienen vele (technische) onderzoeken plaats te vinden op het vlak van bijvoorbeeld geluid, flora & fauna, archeologie, water, etc.. Veel van deze onderzoeken zijn inmiddels uitgevoerd, maar voor sommige aspecten, (zoals een volledig bodemonderzoek en aanvullend archeologisch onderzoek) geldt dat nader onderzoek wenselijk en/of noodzakelijk is. Dit is echter geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure, aangezien deze aanvullende onderzoeken worden meegenomen in het kader van het uiteindelijke vergunningsverleningstraject.

Kosten en dekking

De kosten met betrekking tot de planontwikkeling en de bestemmingsplanprocedure komen volledig voor rekening en risico van de ontwikkelaar. Een en ander is evenals de door ontwikkelaar af te dragen exploitatiebijdragen en afspraken met betrekking tot duurzaamheid en eventueel verhaal van planschade, vastgelegd in de met ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst.

Duurzaamheid

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de duurzaamheidsambities. Ontwikkelaar conformeert zich aan de ambities uit het beleid Duurzame Nieuwbouw. Het gebouw wordt aardgasvrij en het dak komt vol te liggen met zonnepanelen.

Burgerparticipatie

Op 9 december 2021 heeft er een informatiebijeenkomst (digitaal) plaatsgevonden voor omwonenden. Deze is goed bezocht. De reacties op het plan waren positief.

Tijdens de wettelijke inspraakprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegen. Belanghebbenden konden in deze periode hun zienswijzen indienen op het plan. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ontvangen.

Inclusieve samenleving

Het plan voorziet in verschillende woningtypen: 4 sociale appartementen, 6 middeldure appartementen en 4 appartementen in de vrije sector.

Communicatie

Het besluit van vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Kernboodschap

De gemeenteraad wordt voorgesteld in te stemmen met het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Eindhovenseweg 29'. Het bestemmingsplan voorziet in de realisatie van een nieuw een nieuw complex op de locatie Eindhovenseweg 29 (voorheen Restaurant De Meiboom) bestaande uit 14 appartementen.

Vervolgprocedure en planning

Na vaststelling zal via een publicatie in de Schakel, Staatscourant, het digitale gemeenteblad en op de gemeentelijke website hiervan kennis worden gegeven en start de beroepstermijn van 6 weken waarbinnen belanghebbenden beroep kunnen instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen onderdeel van het voorstel

1. Bestemmingsplan "Eindhovenseweg 29"

Bijlagen ter informatie

1. Ontwerp Eindhovenseweg 29

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN WAALRE,

gemeentesecretaris,

mr. drs. R.L. Franken

waarnemend burgemeester,

dr. A.J.W. Boelhauer