



Amendement Eindhovenseweg 29

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders tot het vaststellen van het bestemmingsplan Eindhovenseweg 29;

Gehoord de beraadslagingen (*en gelezen het reactieformulier naar aanleiding van de oordeelsvormende vergadering van 6 september 2022);

Constaterende dat:

na de informatieavond voor omwonenden en belanghebbenden, alsook de vooroverlegfase het ontwerpbestemmingsplan voor de Eindhovenseweg 29 ter visie is gelegd. Op grond van regels en verbeelding (plankaart) een goothoogte van maximaal 10 m is toegestaan;

in het bovengenoemde raadsvoorstel naar aanleiding van een verzoek van initiatiefnemer een ambtshalve wijziging wordt voorgesteld, waarbij naast de maximale goothoogte ook een maximale bouwhoogte van 15 meter in het bestemmingsplan wordt opgenomen;

het besluit van het college om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen een wettelijk verplichte stap is. Gedurende de termijn van tervisielegging belanghebbenden op het plan kunnen reageren door middel van het indienen van een zienswijze. Dit kan zowel schriftelijk als mondeling.

Overwegende dat:

ambtshalve aanpassingen betrekking kunnen hebben op aanpassingen van de plantoelichting, planregels en/of de verbeelding van het bestemmingsplan. Dat ze alleen tot doel hebben onvolkomenheden te corrigeren;

het verzoek van initiatiefnemer niet als ambtshalve wijziging kan worden opgevoerd, en als zienswijze moet worden behandeld;

vanuit een oogpunt van transparantie en mogelijke precedentwerking het bovendien ongewenst is dat de gemeente in de zienswijzeprocedure op verzoek van initiatiefnemer ambtshalve wijzigingen doorvoert;

mede gelet op de antwoorden in het reactieformulier nav de oordeelsvormende vergadering van 6 september 2022 het aannemelijk is, in elk geval niet weersproken, dat bij kennelijke omissie het verzoek van initiatiefnemer niet als zienswijze is aangemerkt;

op grond van artikel 3.8 Wro de bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan bij de gemeenteraad ligt, en dus ook de uiteindelijke behandeling en beantwoording van de zienswijzen;

voor de inhoudelijke behandeling van de zienswijze in belangrijke mate aangesloten kan worden aangesloten bij de gedachtegang van het gestelde door het college in het bovengenoemde raadsvoorstel. Bovendien het gedane verzoek van initiatiefnemer stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar is gelet op de uitgangspunten en richtlijnen

met 5 stemmen voor en 12 stemmen tegen niet aangenomen

van het beeldkwaliteitsplan voor het centrumgebied van Aalst. Beoordeling van het risico van eventuele planschadeclaims is in deze bestemmingsplanprocedure niet aan de orde.

Besluit:

Het voorgenomen besluit onder 1 als volgt te wijzigen:

1. Het bestemmingsplan "Eindhovenseweg 29" gewijzigd vast te stellen door
 - a. het verzoek van initiatiefnemer tot het opnemen van een maximale bouwhoogte van maximaal 15 meter in het plan niet aan te merken als ambtshalve wijziging, maar als ingediende zienswijze;
 - b. de zienswijze van initiatiefnemer gegrond te verklaren met de navolgende overwegingen

In het vigerende bestemmingsplan 'Aalst' (2013) is geen bouwhoogte opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan Eindhovenseweg 29 is alleen een maximale goothoogte van 10 meter opgenomen. Door in dit plan naast een maximale goothoogte van 10 meter ook een bouwhoogte van maximaal 15 meter op te nemen worden de bouwmogelijkheden op deze locatie beperkt. De aangepaste maximale bouwhoogte maakt het realiseren van het plan nog altijd mogelijk, is stedenbouwkundig en ruimtelijk aanvaardbaar en sluit aan bij de uitgangspunten en richtlijnen voor de bebouwing aan de Eindhovenseweg zoals opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Aalst. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, zoals de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan, kan door beperking van bijvoorbeeld het uitzicht de waarde van een woning of een kavel wijzigen. Wanneer belanghebbenden menen schade te ondervinden vanwege de vaststelling van het bestemmingsplan kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade worden ingediend. De procedure omtrent planschade staat los van de bestemmingsplanprocedure.

- c. Wijziging op de verbeelding:

onder Maatvoering voor de hoogte op te nemen maximum goothoogte: 10 m en maximum bouwhoogte: 15m.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 20 september 2022.

De fractie Aalst Waalre Belang.

