

## RAADSVOORSTEL

**ZAAKNUMMER: 07431003983**

| Onderwerp:                                                            | Bijlage(n): | Vergadering van: | Agenda-nummer: | p.h.: |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|----------------|-------|
| Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' | -7-         | 18 juni 2024     | 24.06.21       | JB    |

de raad  
van de gemeente  
Asten

### Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' heeft vanaf 22 december ter inzage gelegen, gecoördineerd met het ontwerpbesluit 'Omgevingsvergunning Aldi Floraplein'. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een nieuwe Aldi-supermarkt op het Floraplein te realiseren en de achterblijvende supermarktplaat aan de Julianastraat te herontwikkelen naar woningbouw. Tegelijkertijd heeft ook het ontwerpbesluit 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder' ter inzage gelegen ten behoeve van de beoogde woningbouw op de locatie Julianastraat. Er zijn acht zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Mede daardoor zijn er enkele wijzigingen aangebracht in het bestemmingsplan.

Met dit voorstel verzoeken wij u om de procedure te vervolgen door in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan én om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

### Beslispunten

De raad besluit:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' betrekking heeft;
2. In te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' gewijzigd vast te stellen.

### Inleiding

#### Geschiedenis

Op 25 mei 2022 heeft Aldi Vastgoed B.V. (hierna: Aldi) een principeverzoek ingediend voor de realisering van een Aldi met bijbehorende voorzieningen op de locatie Floraplein 2 en het herontwikkelen van de huidige Aldi locatie aan de Emmastraat/Julianastraat naar woningbouw. Op basis van dit principeverzoek is op 1 december 2022 een positief principebesluit genomen door het college.

Met betrekking tot de ruimtelijke procedure heeft Aldi een brief geschreven aan het college waarin zij het college heeft verzocht om de coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van de realisatie van het gedeelte van het plan dat betrekking heeft op de locatie Floraplein 2. Het college heeft hier op 22 augustus 2023 mee ingestemd. Uw raad op 26 september 2023.

Vervolgens is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de onderlinge afspraken en het kostenverhaal juridisch zijn vastgelegd. Het college heeft op 21 november 2023 ingestemd met de inhoud van deze overeenkomst. Op 27 november 2023 is de overeenkomst door partijen ondertekend.

Het college heeft daarna op 12 december 2023 besloten om het bestemmingsplan met bijbehorende besluiten (voor de hogere grenswaarden op basis van de Wet geluidhinder en de omgevingsvergunning voor de Aldi) voor een ieder gedurende zes weken als ontwerp ter inzage te leggen. Het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten hebben vanaf 22 december als ontwerp ter inzage gelegen. In die periode zijn tegen het bestemmingsplan acht zienswijzen ingediend.

#### Het planvoornemen

Zoals bij u bekend heeft het plan betrekking op het verplaatsen van een Aldi supermarkt naar de locatie Floraplein 2 (waar nu het Berkvens wooncentrum is gevestigd) en het herontwikkelen van de huidige Aldi locatie aan de Julianastraat naar Woningbouw. Onderstaand wordt het planvoornemen per locatie aangegeven.

#### *Floraplein 2*

Het planvoornemen gaat uit van een nieuwe supermarkt op deze locatie met een winkelvloeroppervlakte van maximaal 1.150 m<sup>2</sup>. Het parkeren wordt op deze locatie deels voorzien op een parkeerdek boven op het gebouw en deels op de (openbaar toegankelijke) parkeerplaats op het maaiveld. Voor een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen, inclusief beeldmateriaal, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *Julianastraat*

Op deze locatie worden maximaal 42 appartementen mogelijk gemaakt verdeeld over drie bouwmassa's. De appartementen worden voornamelijk voorzien voor de doelgroepen starters en senioren. Het parkeren wordt geheel voorzien op maaiveld en nader uitgewerkt ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning, aangezien de coördinatieregeling niet van toepassing is op dit gedeelte van het plangebied. Voor een uitgebreide beschrijving van het planvoornemen, inclusief beeldmateriaal, wordt korthedshalve verwezen naar hoofdstuk 2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### Zienswijzen en (ambtshalve) wijzigingen

Gedurende de periode van ter inzage legging zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben allemaal betrekking op de locatie Julianastraat en niet op de locatie Floraplein. De ingediende zienswijzen zijn beoordeeld en vervolgens van antwoord voorzien in de bijgevoegde 'nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. De nota is ook toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het bestemmingsplan op de volgende onderdelen gewijzigd:

- Paragraaf 4.3 ('Verkeer en parkeren') van de toelichting is aangevuld. De onderbouwing van de parkeerbehoefte en de wijze waarop hierin wordt voorzien is voor beide locaties duidelijker uiteengezet. Daarbij is ook de planregel voor het moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid aangescherpt.
- Paragraaf 4.16 ('Bezonning') is aan de toelichting toegevoegd, i.c.m. bijlage 22 ('Bezonningsstudie Julianastraat') bij de toelichting. Uit het bezonningsonderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor de uitwerking van het initiatief.
- De bouwregels voor bijgebouwen op de locatie Julianastraat zijn aangescherpt. De oppervlakte waar bijgebouwen zijn toegestaan is verkleind (zie aanduiding

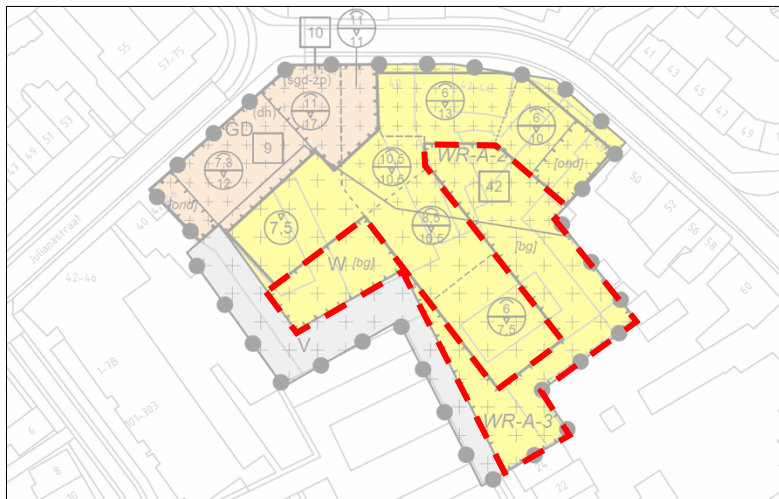
'bijgebouwen' hieronder op de verbeelding), waardoor het o.a. niet langer is toegestaan om bijgebouwen te realiseren direct tegen de percelen van de bewoners aan de Emmastraat. Daarnaast is het toegestane aantal vierkante meters aan bijgebouwen verlaagd van circa 200 m<sup>2</sup> naar maximaal 120 m<sup>2</sup> en is de bouwhoogte van de bijgebouwen verlaagd van 5,5 meter (met kap) naar maximaal 3,25 meter.

- Er is een tweetal gevels aangewezen op de locatie Julianastraat waarbij het is uitgesloten om hier (op de verdiepingen) ramen, deuren of balkons te realiseren om inzicht bij bestaande bewoners verder te beperken.

Ambtshalve zijn de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

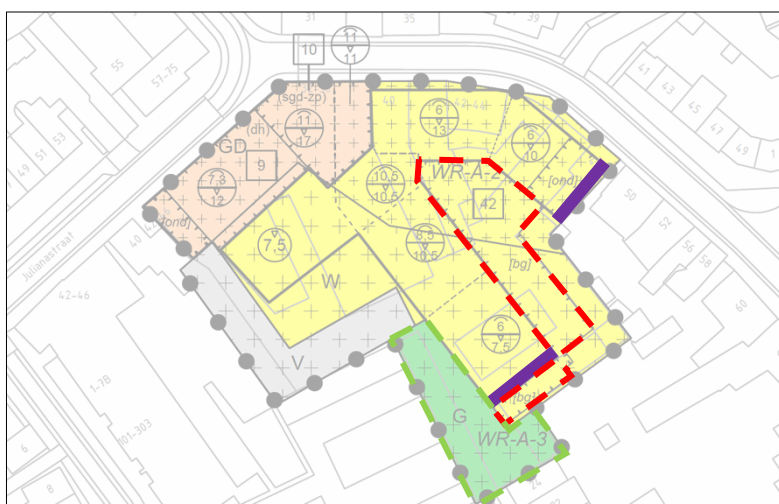
- Het 'Programma Wonen 2024 - 2030' is opgenomen in de toelichting (paragraaf 3.2.3 en 3.4.4).
- Op de locatie Julianastraat is een deel van de bestemming 'Wonen' vervangen door de bestemming 'Groen' (zie bestemming 'Groen' op de verbeelding).
- Diverse tekstuele wijzigingen.

*Verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan*



Aanduiding 'bijgebouwen' voorheen (rood omlijnd)

*Verbeelding van het vast te stellen bestemmingsplan*



Aanduiding 'bijgebouwen' nu (rood omlijnd)

Aanduiding van gevels (paarse balk)

Bestemming 'groen' (groen omlijnd)

#### Volgorde van de te nemen besluiten in een gecoördineerde procedure

Het voorliggende bestemmingsplan is gecoördineerd met de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de realisatie van een Aldi supermarkt aan het Floraplein. Dat betekent dat deze besluiten in één procedure worden voorbereid. Een

omgevingsvergunning voor het bouwen die gecoördineerd wordt met een bestemmingsplan, dient getoetst te worden aan het gecoördineerd voorbereide *vastgestelde* bestemmingsplan. Dat betekent dat uw raad eerst moet besluiten het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' gewijzigd vast te stellen, voordat het college kan besluiten om de omgevingsvergunning voor de Aldi te verlenen.

Het college heeft wel reeds besloten om het besluit hogere grenswaarden te verlenen, omdat dit besluit (in tegenstelling tot de omgevingsvergunning) genomen moet zijn alvorens het bestemmingsplan gewijzigd door uw raad kan worden vastgesteld.

#### Een exploitatieplan is niet nodig

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de gemeenteraad - gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan - een exploitatieplan moet vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. Deze ontwikkeling voorziet in een bouwplan, waardoor een exploitatieplan verplicht is tenzij de kosten anderszins zijn verzekerd. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd, omdat tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd.

#### **Wat willen we bereiken**

Herziening van het bestemmingsplan en besluitvorming over bijbehorende besluiten, zodat het planvoornemen voor beide locaties juridisch-planologisch wordt toegestaan en tevens kan worden gerealiseerd.

#### **Wat gaan we daarvoor doen**

Wij vragen uw raad om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan én om het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' gewijzigd vast te stellen. Als uw raad positief besluit, wordt het raadsbesluit vanwege de gewijzigde vaststelling voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant (GS) voor goedkeuring. Het college zal zo snel mogelijk na uw besluit - naar verwachting op 25 juni 2024 - een besluit nemen over het verlenen van de omgevingsvergunning voor de Aldi supermarkt op het Floraplein.

Daarna zal een ieder in (begin) juli 2024 worden geïnformeerd over de genomen besluiten door middel van de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven publicaties. Daarbij wordt vermeld dat het vastgestelde bestemmingsplan gecoördineerd met het besluit 'Omgevingsvergunning Aldi Floraplein' en 'Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder' gedurende zes weken ter inzage ligt en dat het indienen van beroep of het verzoeken om een voorlopige voorziening mogelijk is. In geval van beroep zal de Raad van State het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten als één besluit beoordelen. Indien er geen beroep wordt ingesteld of een voorlopige voorziening wordt gevraagd treedt het bestemmingsplan daags na de inzagetermijn (onherroepelijk) in werking. Het bestemmingsplan zal via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) vindbaar zijn en de bijbehorende besluiten via de website [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl).

#### **Mogelijke alternatieven**

Er zijn geen alternatieven die een gelijkwaardig resultaat bereiken met minder bezwaren.

#### **Risico's**

Tijdens de periode van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen hadden betrekking op de locatie Julianastraat en zijn ingediend door (direct) omwonenden. In de beantwoording van de zienswijzen wordt niet ontkend dat de beoogde ontwikkeling effecten heeft voor de (direct) omwonenden, maar wordt aangegeven dat deze effecten (o.a. door de voorgestelde (ambtshalve) wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan) aanvaardbaar worden geacht. Nadat

het bestemmingsplan is vastgesteld kunnen belanghebbenden beroep indienen tegen het bestemmingsplan.

## **Communicatie**

### Communicatie met de omgeving

Op 12 juli 2023 hebben de initiatiefnemers een omgevingsdialoog georganiseerd in gemeenschapshuis 't Kwartier. Tijdens deze bijeenkomst werden aanwezigen geïnformeerd over de beoogde plannen en zijn zij uitgenodigd om met betrokken partijen in gesprek te gaan. De volgende aanwezigen waren hiervoor uitgenodigd: direct omwonenden, gevestigde ondernemers, overige (huur)pandeigenaren en actieve woningcorporaties in de omgeving, raadsleden, momenteel gevestigde supermarkten in asten, de ondernemersvereniging en het centrummanagement.

Uit de omgevingsdialoog kwam vanuit de (directe) omgeving van de locatie Julianastraat naar voren dat er onder andere zorgen zijn over privacy, uitzicht en (zon)lichtinval. Daarbij werd ook aangegeven dat de beoogde bebouwing hoog en kolossaal oogt. Dit heeft ertoe geleid dat het bouwplan - voordat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gegaan en vóór de (beantwoording van de) zienswijzen - op verschillende onderdelen is aangepast, met als belangrijkste wijziging dat op het meest zuidelijke gebouw een derde bouwlaag is komen te vervallen. Voor een volledige beschrijving van de omgevingsdialoog wordt verwezen naar de verslaglegging hiervan, welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen in het bestemmingsplan.

Verder heeft de initiatiefnemer gedurende het gehele traject direct in contact gestaan met de (direct) omwonenden, voor uitleg over het planvoornemen en het aanhoren van eventuele bezwaren.

Tot slot hebben het bestemmingsplan en de bijbehorende besluiten vanaf 22 december zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. De omgeving heeft toen de mogelijkheid gehad om zienswijzen tegen het planvoornemen in te dienen.

### Communicatie met de gemeenteraad

De gemeenteraad is op meerdere momenten geïnformeerd over het plan. Het plan is (onder andere door de initiatiefnemer) in de commissie ruimte gepresenteerd op 12 september 2023 en 6 februari 2024. Op 6 februari 2024 bestond ook de mogelijkheid om wensen en bedenkingen te benoemen.

## **Wat mag het kosten**

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De overeenkomst bevat onder andere afspraken over plankosten en mogelijke planschade. De ontwikkeling heeft geen financiële gevolgen voor de gemeente.

## **Bijlage(n)/ter inzage**

|    | <b>Naam</b>                                                            | <b>Documentnummer</b> |
|----|------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1. | Raadsbesluit                                                           | 1007331               |
| 2. | Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen               | 1007288               |
| 3. | Toelichting - BP 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023'              | 1006939               |
| 4. | Bijlagen bij toelichting - BP 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' | 1006937               |
| 5. | Regels - BP 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023'                   | 1006940               |
| 6. | Bijlagen bij regels - BP 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023'      | 1007289               |
| 7. | Verbeelding - BP 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023'              | 1006938               |



## RAADSBSLUIT

| Onderwerp:                                                            | Dagtekening: | Agendanummer: |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Vaststelling bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' | 18 juni 2024 | 24.06.21      |

De raad van de gemeente Asten;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 14 mei 2024 met zaaknummer 07431003983,

gehoord het advies van de commissie Ruimte van 4 juni 2024;

besluit:

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' betrekking heeft;
2. in te stemmen met bijgevoegde 'Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' en de (ambtshalve) wijzigingen in het bestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Asten Floraplein en Julianastraat 2023' gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Asten van 18 juni 2024.

De raad voornoemd,  
griffier,  
mr. M.B.W. van Erp-Sonnemans

voorzitter,  
A.A.H.C.M. van Extel-van Katwijk