

Reactieformulier oordeelsvormende bijeenkomst

Onderwerp: Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan
Eindhovenseweg 29.
Nummer: 2022-68
Datum vergadering: 6 september 2022



Portefeuillehouder: Wethouder S.J. van de Goor-Gelens
Behandelaar: R. van den Kerkhof

Kernboodschap voorstel:

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.

Voorstel aan de gemeenteraad 1. Het bestemmingsplan "Eindhovenseweg 29" gewijzigd vast te stellen; 2. Te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen voor het exploitatiegebied.	X	A-stuk (bespreekstuk)
		B-stuk (hamerstuk)

In overleg met de portefeuillehouder/het college is vastgesteld dat de volgende punten nog beantwoording behoeven:

Fractie AWB:

Let op dat de vraag die voorligt is:

1. Waarom is gebruik gemaakt van een ambtshalve wijziging en is dat toegestaan?

Het college heeft toegezegd:

1. Bovenstaande vragen te beantwoorden;

Beantwoording college vragen:

Er is gekozen voor een ambtshalve wijziging omdat het een wijziging betreft die niet voortkomt uit de omgevingsdialoog. In het vigerende bestemmingsplan 'Aalst' (2013) is geen bouwhoogte opgenomen. . Door wel een bouwhoogte op te nemen worden de bouw mogelijkheden op deze locatie beperkt en eventuele hoge planshadekosten namelijk voorkomen. De aard en omvang van deze wijziging (lees: een beperking van de bouw mogelijkheden in de hoogte) is van dien aard dat deze als een ambtshalve wijziging kan worden doorgevoerd.

Zoals opgenomen staat in het raadsvoorstel onder argument 1.1 was er in het ontwerpbestemmingsplan geen maximale bouwhoogte opgenomen. Dat betekent dat er een gebouw met een nokhoogte tot 21 meter mogelijk geweest zou zijn. Met de ambtshalve aanpassing zijn de bebouwingmogelijkheden ingeperkt tot maximaal 15 meter (en eventueel nog 1,5 meter extra op basis van de 10%-regel¹). Het ontwerp kent een bouwhoogte van 16 meter en daardoor worden de bebouwingmogelijkheden maximaal begrensd. Er is dus geen sprake van een toename van de bebouwingmogelijkheden, maar van een afname. Vandaar dat deze aanpassing na de omgevingsdialoog is doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het ontwerp zoals opgenomen bij het raadsvoorstel is voorgelegd aan omwonenden en is na de omgevingsdialoog niet meer gewijzigd.

De nu aangepaste maximale bebouwingmogelijkheid maakt het realiseren van het plan nog altijd mogelijk en sluit aan bij de uitgangspunten en richtlijnen voor de bebouwing aan de Eindhovenseweg zoals opgenomen op pagina 25 van het Beeldkwaliteitsplan Dorpshart Aalst. Hierin staat opgenomen dat een maatvoering van 3 lagen met een kap voorstelbaar is.. In de Toelichting van het bestemmingsplan staat op pagina 26 de onderbouwing opgenomen waarom het ontwerp past binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan Dorpshart Aalst.

Datum reactie college: 13 september 2022

¹ In artikel 9.1 lid a van de planregels van het bestemmingsplan Eindhovenseweg 29 staat opgenomen dat het bevoegd gezag (lees: het College van Burgemeester en Wethouders) kan afwijken van onder meer de in het bestemmingsplan genoemde bouwhoogte door middel van een omgevingsvergunning waarbij een overschrijding tot maximaal 10% is toegestaan.