Zaaknummer: 5488-2021
Documentnummer: 5488-2021:893395

Raadsvergadering d.d. 18 maart 2021

Aan de raad,

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Mgr. Verhagenstraat ongenummerd.

Portefeuillehouder
A.J.L. Meulensteen

Beslispunten

- Verklaren dat de ingediende zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de weerleggende reactie in de responsnota;
- Gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Mgr. Verhagenstraat ongenummerd;
- Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplangebied;
- De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren.

Samenvatting
KV BDB 01 B.V. en Kragt Vastgoed B.V. zijn voornemens om een bedrijfsperceel op de hoek van de Bosscheweg – Mgr. Verhagenstraat in Beek en Donk te herbestemmen naar 45 appartementen en 3 grondgebonden woningen. Het hoogste gedeelte van het appartementengebouw bestaat uit vijf bouwlagen met zadelkap en de 3 grondgebonden woningen variëren tussen één tot twee bouwlagen met kap. De ontwikkelaars leggen tevens een parkeerterrein aan op eigen terrein. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn 6 zienswijzen ingediend. In de responsnota wordt door de gemeente inhoudelijk gereageerd op deze zienswijzen. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om te besluiten dat een aantal zienswijzen aanleiding geven tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanleiding
In 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders een principemedewerking verleend om het bestemmingsplan te herzien op de voormalige bedrijfslocatie van Van der Vrande. Het voormalige bedrijfsperceel wordt herbestemd ten behoeve van 45 appartementen, 3 grondgebonden woningen en een parkeerterrein.

Beoogd effect en/of resultaat
Het beoogde effect is een bestemmingsplan met rechtskracht op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van een appartementengebouw en 3 grondgebonden woningen.

Argumenten
<u>Historie</u>
In 2008 is het bedrijf Van der Vrande Bouwmachines verplaatst naar het bedrijventerrein Bemmer. Dit vanwege ruimtegebrek dat een verkeersgevaarlijke situatie veroorzaakte op de

voormalige locatie, hoek Bosscheweg-Mgr. Verhagenstraat. Daarnaast vormde geluidsoverlast voor direct omwonenden aanleiding om het bedrijf te bewegen. Sindsdien zijn er al verschillende plannen de revue gepasseerd om het voormalige bedrijfsperceel te transformeren. Alle plannen hadden het idee om een appartementengebouw op deze hoek te ontwikkelen. Er was echter in het toen vigerende woningbouwprogramma 2008-2018 geen ruimte voor deze ontwikkeling. Door jaren van leegstand ziet de locatie momenteel desolaat uit en vormt het geen visitekaartje voor één van de dorpentrees van de kern Beek en Donk.

In 2018 is Kragt Vastgoed B.V. in samenwerking met Burgtbouw eigenaar geworden van de betreffende gronden. Om meer inzicht in de woningbouwbehoefte in Beek en Donk te krijgen, heeft de ontwikkelaar een advertentiecampagne gehouden op sociale media. Na een week hebben zich reeds 93 kandidaten gemeld. Inschrijvers is gevraagd naar hun leeftijd, gewenste oppervlakte en huurprijs. Ook bleek uit deze eerste peiling dat het merendeel van de inschrijvers thans woonachtig in Beek en Donk was. Het plan met diverse appartemententypen is een letterlijke vertaling van deze behoefte. Er komen 43 appartementen in het middeldure huursegment, 2 appartementen in het dure huursegment en 3 grondgebonden woningen in het vrije huursegment. De huurprijzen variëren van ca. € 730 – € 1.200 per maand (prijspeil 2021). Een deel van de appartementen is ook aan te merken als levensloopbestendige woningen. Sinds 2020 hebben de ontwikkelaars een overeenkomst gesloten met de grondeigenaren van Tuinstraat 2a. Deze gronden worden verworven om het benodigde parkeerterrein op te realiseren. Tevens is er een bruikleenoverkomst gesloten met de eigenaar van Bosscheweg 8.

<u>Stedenbouwkundige context</u>
In de ‘Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 | Groei in Balans’ staat onder andere opgenomen dat de entrees tot het dorp aandacht verdienen en stedenbouwkundig gemarkeerd moeten worden. De structuurvisie verwijst over deze stedenbouwkundige markering door naar ‘Laarbeek, Waterpoort van de Peel (2007)’. Hierin staat onder andere dat deze belangrijke entrees een eerste indruk van Laarbeek geven en daarmee deels het ‘visitekaartje’ van de gemeente bepalen. De entrees van het dorp verdienen daarom meer stedenbouwkundige aandacht.

In structuurvisie is ook geconstateerd dat de kern van Beek en Donk met de rug naar de Zuid-Willemsvaart is gekeerd. De nabijheid van en het zicht op water geven ook de mogelijkheid om een bijzondere woonkwaliteit te creëren. Zonder het groene beeld rigoureus geweld aan te willen doen, ziet de gemeente op bescheiden schaal woonpotentie aan onder andere de Zuid-Willemsvaart. De hoek Bosscheweg-Mgr. Verhagenstraat heeft dus enorme potentie om zowel een dorpentree een gezicht te geven als een bijzondere woonkwaliteit toe te voegen aan de woningvoorraad van Laarbeek.

De Mgr. Verhagenstraat is een bebouwingslint volgens de Herziene Welstandsnota – Deelgebiedennota gemeente Laarbeek. Het bebouwingslint onderscheidt zich door een sterk naar bouwperiode en stijl variërende bebouwing. Kenmerkend aan het lint is een sterke menging van bebouwing en functie, gezien de nabijheid van het bedrijventerrein Bemmer. Het bebouwingslint heeft een fijne korrel aan volumes. In deze Mgr. Verhagenstraat zijn woningen veelal individueel van karakter en variërend in vrijstaand of geschakeld, maar ook

variërend in kapvormen, tussenruimtes, hoogtes en verspringingen in de voorgevelrooilijn. Het is daarmee verworden tot een typische lintbebouwing met zogenaamde vernaculaire architectuur. Streekgebonden en dorps, met over het algemeen traditionele details. De volumes aan de Bosscheweg zijn daarentegen van een groter schaalniveau door onder andere bedrijfsgebouwen en de woonvoorziening 'De Bleek'. Aan de Bosscheweg is een mix te vinden van zowel klassieke als moderne architectuur, in zowel oorspronkelijke bebouwing als in nieuwbouw.

Het voorliggende plan heeft zich te voegen in het fijnmazige lint, alsmede in de grove korrel aan de Zuid-Willemsvaart. Door het maken van een volume dat op zichzelf opgebouwd is uit losse woonvolumes, wordt deze grove korrel weer wat verfijnd. Er wordt nog extra rekening gehouden met de context doordat het volume 'afkalft' in hoogte richting het bestaande lint. Voor de laatste volumes na de inrit van de parkeerplaats, worden archetype woningen ingezet die de voorgevelrooilijn laten verspringen om goed aan te sluiten in het beeld en morfologie van de lintbebouwing. Door de hoogtes van de archetypes te variëren en af te laten lopen in de richting van Gemert, sluit het in profiel aan op de reeds bestaande woningen uit het lint.

Volgens de gemeentelijke supervisor is op een ingenieuze en sprekende wijze de kenmerkende architectuur van het dorp vertaald in massa-opbouw, geleding en uitstraling. Waar de bebouwing in schaal en maat afwijkt van de dorpse schaal en maat van de Mgr. Verhagenstraat wordt in architectuur juist verbinding gelegd. Door verfijning in de details en ornamentering, als ook de materiaal- en kleurtoepassing die eigen is voor de omgeving, is het complex passend gemaakt op de locatie. Juist hierdoor blijft sprake van samenhang.

Parkeren

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Uit efficiënter ruimtegebruik blijkt dat alle benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd. Aan de hand van parkeerkencijfers van CROW is de parkeerbehoefte bepaald voor de 48 woningen. Er dienen 70 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. In onderhavig plan kunnen 75 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Daarmee komen de ingetekende parkeerplaatsen in de openbare ruimte te vervallen. Er worden op het parkeerterrein 64 parkeerplaatsen gerealiseerd, de grondgebonden woningen krijgen in totaal 2 parkeerplaatsen op hun perceel en aan de zuidzijde van het gebouw (ontsloten via de Bosscheweg) komen 9 parkeerplaatsen. Voor deze 9 parkeerplaatsen is een bruikleenovereenkomst gesloten met de grondeigenaar van Bosscheweg 8. De overeenkomst is voor 10 jaar afgesloten en wordt daarna elk jaar stilzwijgend verlengd met dezelfde voorwaarden. De inrit van het nieuwe parkeerterrein is gesitueerd aan de Mgr. Verhagenstraat en de uitrit aan de Tuinstraat. Door het eenrichtingsverkeer op het terrein en 9 parkeerplaatsen aan de Bosscheweg worden de verkeerstromen ten behoeve van het plangebied zoveel mogelijk verdeeld.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Mgr. Verhagenstraat ong. heeft met ingang van vrijdag 6 november 2020 tot en met vrijdag 18 december 2020 voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen deze periode zijn 6 zienswijzen ontvangen. Een deel van deze zienswijzen is redactioneel en inhoudelijk exact gelijk.

Typerend voor de zienswijzen is het hoge detailniveau waarover vragen worden gesteld en opmerkingen worden geplaatst. Samengevat hebben de zienswijzen op hoofdlijnen betrekking op de hoogte van de bebouwing, geluidhinder afkomstig van het nieuwe parkeerterrein en de toename van verkeersonveiligheid op de Mgr. Verhagenstraat en Tuinstraat (door een inritconstructie aan de Mgr. Verhagenstraat en een uitritconstructie aan de Tuinstraat). Vanwege de hoeveelheid technische vragen over de uitwerking van onder andere het parkeerterrein is de ontwikkelaar voornemens om een extra dialoog te organiseren met de omgeving. Dit dialoog dient plaats te hebben gevonden voordat de raad een besluit neemt.

Kortheidshalve wordt voor wat betreft de uitgebreide beantwoording verwezen naar de als bijlage toegevoegde responsnota. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. In de responsnota zijn de '(ambtelijke) wijzigingen' onderstreept weergegeven. De toelichting, verbeelding en regels worden aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan:

- Er is een aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd door Tritium Advies d.d. 9 februari 2021 naar omgevingslawaai afkomstig van het nieuwe parkeerterrein. Uit dit onderzoek blijkt dat in het kader van best beschikbare technieken (BBT) een geluidafschermende voorziening noodzakelijk is op de perceelsgrens van een aantal woningen aan de Tuinstraat. In de toelichting, paragraaf 4.2 Bedrijven en Milieuzonering, zijn de conclusies uit dit onderzoek toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is daarnaast aangevuld met een voorwaardelijke verplichting in de planregels (artikel 3.4.2 Voorwaardelijke verplichting geluid) van het bestemmingsplan voor de realisatie van deze geluidafschermende voorziening. Tevens is er een bouwaanduiding ten behoeve van deze voorziening op de verbeelding toegevoegd;
- Aan de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan zijn bij paragraaf 4.3.2 Wegverkeerslawaai de conclusies van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai aangevuld. Tevens is een voorwaardelijke verplichting aan de regels, onder artikel 4.5.2, van het vast te stellen bestemmingsplan toegevoegd ter waarborging van de geluidbinnenwaarde voor de geluidgevoelige ruimten binnen de nieuwe woningen;
- De berekening horende bij de NIMB (niet in betekenende mate bijdrage) tool van InfoMil is toegevoegd aan de toelichting, paragraaf 4.4.4 Planbeschrijving en toetsing, van het vast te stellen bestemmingsplan;
- De bodemfunctieklassen 'Wonen' is toegevoegd aan de toelichting, paragraaf 4.6 Bodem, van het vast te stellen bestemmingsplan;
- Door efficiënter ruimtegebruik kunnen er 75 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. De beschrijving en indicatieve inrichtingsschets van het parkeerterrein is daarom aangepast in de toelichting, paragraaf 4.10.2, van het vast te stellen bestemmingsplan;

- Ter verheldering waar de 3 grondgebonden woningen worden gerealiseerd, is de verbeelding aangepast. Het bouwvlak is vervangen door twee bouwvlakken; 1 voor de twee-onder-één-kapwoningen en 1 voor de vrijstaande woning. Dit heeft tot gevolg dat in de planregels lid e 'bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' dienen op een afstand van ten minste 2,5 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd' van artikel 4.2.2 Bijgebouwen komt te vervallen. Lid a van hetzelfde artikel is verrijkt 'met uitzondering van het onder f. bepaalde mogen bijgebouwen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen';
- Het aanvullend onderzoek naar vleermuizen is afgerond een toegevoegd aan de bijlagen van de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Anterieure overeenkomst

Het wettelijk kader is gevormd door de zogenaamde Grondexploitatiewet, die onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 6.12 lid 1 Wro is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In lid 2 van voornoemd artikel is hierbij een afwijkingsmogelijkheid geboden. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Een anterieure overeenkomst is een mogelijkheid om het kostenverhaal 'anderszins te verzekeren'. De anterieure overeenkomst is op 26 februari 2020 door de gemeente met KV BDB 01 B.V. en Kragt Vastgoed B.V. ondertekend.

Crisis- en herstelwet

De Crisis-en herstelwet (Chw) is ingevoerd om een versnelde ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke en infrastructurele projecten mogelijk te maken en daarmee bij te dragen aan de bestrijding van de economische crisis. Een versnelling van complexe ruimtelijke plannen wordt gerealiseerd door flexibelere toepassing van regels en kortere/efficiëntere procedures.

Indien een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat de bouw van ten minste 12 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, dan kan afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw van toepassing worden verklaard in de eventuele beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat eventueel beroep versneld wordt behandeld door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift is niet mogelijk. Het beroepschrift moet dus direct de gronden bevatten waarop het beroep betrekking heeft en na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Nu het woningbouwplan bestaat uit 48 woningen, heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing te verklaren. De Chw is sinds 2010 een succesvol instrument voor het versnellen van onder meer de woningbouwproductie. In Laarbeek is deze wet eveneens van toepassing verklaard bij de vaststelling van het bestemmingsplan Moreeshof in Lieshout en het Mimosaplantsoen in Aarle-Rixtel.

Om de Chw van toepassing te kunnen verklaren dient de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit te benoemen. Bovendien dient toepassing te worden vermeld in de bekendmaking van het raadsbesluit.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
De anterieure overeenkomst met KV BDB 01 B.V. en Kragt Vastgoed B.V. en is op woensdag 26 februari 2020 door de heer Van der Meijden, de heer Duits, de heer Van der Burgt, de Heer Hupkes en de heer Van Wezel ondertekend. Hierin zijn onder andere de bijdrage in de kosten van de locatieontwikkeling Fonds Bovenwijkse Voorzieningen vastgelegd. In deze overeenkomst is tevens de afwenteling van planschadetoekenning op de ontwikkelaar geregeld.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt door kennisgeving van het besluit in de MooiLaarbeekkrant. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient het college van burgemeester en wethouders deze kennisgeving tevens in de Staatscourant te plaatsen. De kennisgeving moet ook langs elektronische weg geschieden. Naast de bekendmakingsplicht geldt ook een mededelingsplicht. Dit houdt in dat aan degene die een zienswijze naar voren hebben gebracht, een exemplaar van het besluit wordt toegezonden.

Vervolgstappen
Na een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit bekend worden gemaakt zoals hierboven omschreven. Het plan wordt op grond van de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening wederom voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Een belanghebbende die een zienswijze heeft ingediend en zij die daartoe redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Raad van State. Tegen onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld, kan elke belanghebbende beroep instellen. Het bestemmingsplan treedt daags na afloop van de ter inzagelegging in werking. Het instellen van beroep schorst de inwerkingtreding niet.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
1. Gewijzigd bestemmingsplan Mgr. Verhagenstraat ongenummerd;
2. Ingekomen zienswijzen;
3. De responsnota (inhoudelijke reactie op de 6 ingediende zienswijzen).

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,

J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,

F.L.J. van der Meijden