

Raadsvergadering d.d. 31 augustus 2017

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening.

Beslispunten

- ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze conform de reactie in de responsnota
- ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening
- afwijken van het vigerend beeldkwaliteitplan en voor het wooneiland paragraaf 3.5 van het onderhavige bestemmingsplan als nieuwe beeldkwaliteitseisen vaststellen.

Samenvatting

Woningbouwplan De Beekse Akkers is inmiddels 10 jaar in ontwikkeling. Na enkele moeizame jaren lijkt dit plan - evenals andere woningbouwplannen in Laarbeek - weer aan belangstelling te winnen. Dit geldt ook voor de uitwerking van het wooneiland in de bergingsvijver aan de Lieshoutseweg. Samen met ontwikkelaar/bouwer Hendriks Coppelmans uit Uden is nu voor dit eiland een plan ontwikkeld voor de bouw van zes patiowoningen. Dit idee past niet in het geldend bestemmingsplan De Beekse Akkers. Vandaar dat het bestemmingsplan ter plekke moet worden herzien.

Aanleiding

Het op 31 januari 2008 vastgestelde bestemmingsplan De Beekse Akkers bestaat qua planvorm uit twee delen: een gedetailleerd deel rondom de bergingsvijver aan de Lieshoutseweg (1) en een globaal deel daarbuiten (2). Dit globale deel van het bestemmingsplan dient door middel van uitwerkingsplannen te worden geconcretiseerd. Het bovengenoemde wooneiland bevindt zich echter in het gedetailleerd deel van het bestemmingsplan. Met andere woorden, dit deel is al in 2007 en 2008 voorbereid en geconcretiseerd, met de kennis en inzichten van toen.

Op het wooneiland was destijds een appartementenvilla met 12 appartementen bedacht - en vastgelegd in het bestemmingsplan - in de vorm van drie bouwlagen en kap. Een kloek woongebouw dat zich in de directe omgeving en aan de Lieshoutseweg onderscheidend zou manifesteren als beeldbepalend. Er zijn diverse pogingen ondernomen om de ontwikkeling van dit gebouw bij een ontwikkelende en/of beleggende partij onder te brengen, maar tevergeefs. Allereerst staat Laarbeek om onbekende redenen niet te boek als een appartementenmarkt. En bovendien bleek het dwingend bouwvlak in het bestemmingsplan onvoldoende ruim en flexibel om te kunnen kneden aan een kansrijk plan, met inbegrip van voldoende parkeerplaatsen. Vandaar dat nu de wissel is omgezet naar een nieuw plan met zes grondgebonden patiowoningen.

Argumenten

Inhoud plan wooneiland

Het nieuwe idee voor het wooneiland aan de De Ruijterweg is in goed overleg tussen gemeente, supervisor beeldkwaliteit Thonie Dieleman en Hendriks Coppelmans tot stand gekomen. Het plan bestaat uit zes patiowoningen (met kap), gesitueerd aan een insteekweg vanuit de De Ruijterweg. Om de eiland-gedachte in stand te houden wordt gekozen voor een oeververbinding met de De Ruijterweg en een strakke oeverbeschoeiing rondom. De aanvankelijke wens om het plan zich te laten onderscheiden van de omgeving wordt gestand gedaan door de bijzondere kleurstelling van de woningen: wit gekeimd met antracietkleurige gebakken pannen. De relatie met het omliggende water wordt bewerkstelligd door het aanbrengen van een landtong aan de noordzijde en vlonders aan de buitenzijde van de woningen (indien deze optie door de bewoner wordt gekozen).



Op de onderstaande verbeelding zijn de beoogde bestemmingen weergegeven: wonen (met twee noord-zuidstroken voor de hoofdgebouwen, verkeer (voor de insteekweg), water (aan de zijde van de De Ruijterweg) en groen (rondom ten behoeve van de oeverbeschoeiing).



Er zijn twaalf parkeerplaatsen voorzien: zes langspaarkeerplaatsen aan de De Ruijterweg en zes parkeerplaatsen op het eigen perceel. Dit levert 2,0 parkeerplaatsen per woning op, hetgeen ruim voldoende is om te voldoen aan de geldende CROW-richtgetallen voor parkeren. De zes langspaarkeerplaatsen aan de De Ruijterweg worden vanuit het perspectief van de Lieshoutseweg, achter het wooneiland gesitueerd en aan het zicht onttrokken.

Onderzoeken

Ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan (moederplan) zijn in 2006 en 2007 de gebruikelijke planologische onderzoeken uitgevoerd, w.o. een uitgebreid archeologisch onderzoek. Een deel van deze onderzoeken is over de juridisch toegestane houdbaarheidsdatum en is recent dan ook opnieuw uitgevoerd (bodemonderzoek, akoestisch onderzoek en flora & fauna-inventarisatie). De resultaten van deze onderzoeken vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Afwijking van vigerend beeldkwaliteitplan

De gemeenteraad heeft op 31 januari 2008 ingestemd met het beeldkwaliteitplan De Beekse Akkers Deelplan 1A. Dit beeldkwaliteitplan is formeel derhalve bindend bij de architectonische uitwerking. In dit plan zijn de regels opgenomen voor de aanvankelijk beoogde appartementenvilla met drie bouwlagen en kap.

Inmiddels is weloverwogen van dit plan afgestapt (zie 'historie' boven). De actuele beeldkwaliteitseisen zijn nu vastgelegd in paragraaf 3.5 van de toelichting op het bijgevoegde ontwerp-bestemmingsplan. Alhoewel de supervisor op grond van het 'oude' beeldkwaliteitplan de bevoegdheid heeft om gemotiveerd af te wijken (mits sprake is van een ruimtelijke verbetering), is het om juridische redenen verstandiger om de nieuwe beeldkwaliteitseisen gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad te laten bestendigen.

Ingekomen zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers heeft van 19 mei 2017 tot en met 30 juni 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ontvangen. De zienswijze en de

responsnota zijn als bijlage toegevoegd. Het college ziet in de zienswijze geen aanleiding om het plan aan te passen en stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren.

De provincie Noord-Brabant is in vooroverleg akkoord gegaan met de inhoud van het bestemmingsplan.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten

De exploitatiekosten en -opbrengsten zullen worden ondergebracht in de totale planexploitatiekosten De Beekse Akkers. De opbrengsten bestaan uit de verkoop van de uitgeefbare gronden - dus exclusief insteeksweg - aan Hendriks Coppelmans. De kosten bestaan uit het bouw- en woonrijpmaken van het eiland.

Omdat de gemeente eigenaar is van de gronden is een anterieure overeenkomst niet aan de orde.

Vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit plan op grond van de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Degene 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.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)

- Bestemmingsplan De Beekse Akkers - 1^e herziening (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding);
- Responsnota (zienswijze en ambtelijke reactie).

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 11 juli 2017

- Voorstel tot ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze conform de reactie in de responsnota;
- Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost;
- Voorstel tot afwijken van het vigerend beeldkwaliteitplan en voor het wooneiland paragraaf 3.5 van het onderhavige bestemmingsplan als nieuwe beeldkwaliteitseisen vaststellen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.M. Meertens



F.L.J. van der Meijden