

Zaaknummer: Z - 17031617
Documentnummer: Raad - 1701153

Raadsvergadering d.d. 12 oktober 2017

Agendapuntnr.: 13

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan De Beekse Akkers 2017.

Beslispunten

Gewijzigd vaststellen van bestemmingsplan De Beekse Akkers 2017, rekening houdende met de wijzigingen zoals geformuleerd in de responsnota.

Samenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers 2017 heeft met ingang van maandag 3 juli 2017 tot en met maandag 14 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ontvangen. Het betreft Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. en Waterschap Aa en Maas. De zienswijzen hebben betrekking op begripsomschrijving, de formulering van een wijzigingsbevoegdheid en de juridische borging van toekomstige waterberging. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de westelijke afronding van woongebied De Beekse Akkers en het extensiveren van de beoogde woningdichtheid ter plaatse van het braakliggend perceel in de oksel van de Lieshoutseweg en de Oranjelaan.

Aanleiding

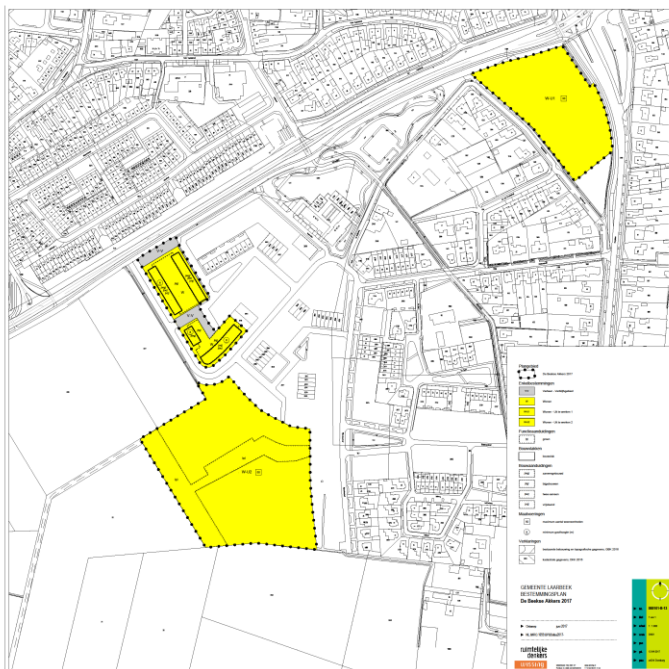
Woningbouwplan De Beekse Akkers is inmiddels 10 jaar in ontwikkeling. Na enkele moeizame jaren lijkt dit plan - evenals andere woningbouwplannen in Laarbeek - weer aan belangstelling te winnen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de westelijke afronding van het plan en de extensivering van de beoogde woningbouwdichtheid ter plaatse van het braakliggend perceel in de oksel van de Lieshoutseweg en de Oranjelaan.

Beoogd effect en/of resultaat

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 voornoemde moederplan voorziet stedenbouwkundig echter niet in een afronding waardoor de huidige verkaveling zich nog geamputeerd presenteert. Bestemmingsplan De Beekse Akkers 2017 biedt deze completering.

Argumenten

Opzet plan



Bestemmingsplan De Beekse Akkers bestaat uit drie delen:

1. W-U1: In het uitwerkingsgebied op de hoek van de Oranjelaan en de Lieshoutseweg is het maximum aantal te bouwen woningen teruggebracht van 75 naar 30 woningen. In een vraaggestuurde woningbouwmarkt is ruimtelijke kwaliteit een absolute voorwaarde. Vijfenzeventig woningen op een oppervlakte van 1,6 hectare beantwoordt niet aan deze kwaliteit. De woningen worden bovendien akoestisch aangestraald door twee drukke wegen, hetgeen eveneens geen voordeel is voor een vlotte verkoop. Met het drastisch terugbrengen van de bebouwingsintensiteit ontstaat ruimte voor plankwaliteit. Binnen de bestemming W-U1 is tevens de mogelijkheid opgenomen voor waterberging, groenvoorziening en verkeersvoorzieningen ten behoeve van een eventuele, toekomstige verkeerskundige aanpassing van de kruising Lieshoutseweg - Oranjelaan.

Programmatisch ontstaat door deze aanpassing ($75 > 30$ woningen) ruimte voor het neutraal overhevelen van 45 woningen naar de westelijke afronding.

2. W-U2: Deze westelijke afronding van woonwijk De Beekse Akkers is eveneens toekomstig uitwerkingsgebied. De afronding bestaat naast woningbouw uit een belangrijke oost-west gesitueerd groenlint dat de woonwijk de kenmerkende dorpse uitstraling moet geven. Aan de uiterste westzijde is in overleg met grondeigenaar Ballast Nedam een recreatief uitloopgebied opgenomen dat mede dienst doet als landschappelijke overgangszone. Deze zone dient uiteraard nog te worden vormgegeven. Een vrijblijvende voorzet daarvoor treft u aan in de actuele verkavelingsopzet in de bijlagen. Binnen het uitwerkingsgebied mogen maximaal 50 woningen worden gebouwd.

3. Een gedetailleerde bestemming wonen ter plekke van de ontsluiting op de Lieshoutseweg. Het betreft hier dus geen uitwerkingsgebied, maar een directe bouwtitel. Binnen dit plangebied bouwt Bouwbedrijf Raaijmakers uit Gemert 11 rijwoningen aan het Merensteinplein.

Tervisieligging ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan De Beekse Akkers 2017 heeft met ingang van maandag 3 juli 2017 tot en met maandag 14 augustus 2017 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één schriftelijke zienswijze ontvangen van Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V. (zie bijlage) en één mondelinge zienswijze van Waterschap Aa en Maas. De zienswijzen hebben betrekking op begripsomschrijving, de formulering van een wijzigingsbevoegdheid en de juridische borging van toekomstige waterberging.

De ambtelijke reactie op deze zienswijzen is weergegeven in de bijgevoegde responsnota waarnaar voor de details korthedshalve wordt verwezen. Beide zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Vooroverleg provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft in het kader van vooroverleg (24 mei 2017) positief gereageerd op het voorontwerp. Enige punt van kritiek was het ontbreken van juridische borging van de compenserende, landschappelijke kwaliteitsverbetering. Elke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied - de westelijke afronding bevindt zich buiten het 'bestaand stedelijk gebied' zoals in de Verordening Ruimte aangeduid - dient elders of binnen het plangebied landschappelijk te worden gecompenseerd. Om de compensatie te borgen is in artikel 4.5.3 een 'voorwaardelijke verplichting' opgenomen. In het ontwerp-bestemmingsplan is dus rekening gehouden met de voornoemde overlegreactie.

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

Er is geen anterieure overeenkomst vereist omdat de gemeente eigenaar is van de projectgronden. Er is dus geen sprake van te verhalen kosten.

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 2017 (toelichting, regels, bijlagen en verbeelding);
- Responsnota (zienswijze en ambtelijke reactie);
- Zienswijze Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij B.V.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d.

12 september 2017

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van bestemmingsplan De Beekse Akkers 2017, rekening houdende met de wijzigingen zoals geformuleerd in de responsnota.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Meertens', enclosed within a circular flourish.

M.J.M. Meertens

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.L.J. van der Meijden', written in a cursive style.

F.L.J. van der Meijden