

Raadsvergadering d.d. 7 december 2017

Agendapuntnr.: 6

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan De Hoge Regt 2017.

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een aanpassing van de (kavel)opzet voor een deel van het woningbouwplan De Hoge Regt. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn verwoord en beoordeeld in de bij het raadsvoorstel behorende en als bijlage opgenomen responsnota en noodzaken het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen. Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom zes weken ter inzage gelegd waarbij er de mogelijkheid is om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aanleiding

Vanwege veranderde economische omstandigheden en gewijzigde marktvraag is er aanleiding geweest om de (kavel)opzet van het woningbouwplan De Hoge Regt voor een deel te wijzigen. Gebleken is namelijk dat sommige kavels onverkoopbaar zijn. Verder is het steeds meer de trend om bestemmingsplannen voor woningbouw zo flexibel mogelijk in te richten zodat ingespeeld kan worden op de vraag zoals die er op dat moment ligt.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het bouwen en gebruiken van gebouwen en gronden.

Argumenten

Op 28 juni 2017 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Daarbij is vast komen te staan dat het plan niet hoeft te worden ingestuurd naar de provincie en dus meteen als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Vervolgens is op 13 juli 2017 een bekendmaking als bedoeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening voor de onderhavige procedure gepubliceerd in de Moolenaarbeekkrant en de Staatscourant. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van vrijdag 14 juli 2017 tot en met donderdag 24 augustus 2017 voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze termijn 15 zienswijzen ingediend.

Na behandeling van deze kwestie in de vergadering van de commissie Ruimtelijk Domein van 20 september 2017 heeft op 27 september 2017 een informatieavond plaatsgevonden voor degenen die een zienswijze hadden ingediend. Van gemeentezijde en de projectontwikkelaar BPD zijn de aanwezigen nader geïnformeerd over de motieven om tot een herziening van het bestemmingsplan over te gaan. De aanwezigen hebben de gelegenheid gekregen daarop te reageren en hun standpunt nader uit te leggen.

Na deze informatiebijeenkomst is een en ander in heroverweging genomen en gekozen voor een gewijzigde opzet van het te herziene plan. Deze gewijzigde opzet is vervolgens op een informatiebijeenkomst van 17 oktober 2017 voorgelegd aan de bewoners van De Hoge Regt. Gelet op de reacties op de presentatie mag worden geconcludeerd dat de gewijzigde opzet door de bewoners positief is ontvangen.

Deze gewijzigde opzet van het plan betekent dat de eerder opgestelde responsnota op onderdelen is aangepast. Voor een nadere toelichting op de inhoud van de ingekomen zienswijzen en onze reacties daarop verwijzen wij u kortheidshalve naar de bij dit voorstel behorende en als bijlage opgenomen nieuwe 'Responsnota ontwerpbestemmingsplan Hoge Regt 2017'. Op basis van die reacties komen wij tot de conclusie dat sommige zienswijzen noodzaken het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het gaat dan om de volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerp:

- woonvlak Den Hoek noordzijde:
 - aanpassing maximale goot-/nokhoogte op de verbeelding naar 3,5 respectievelijk 9 meter (i.p.v. 4,5 en 10 meter);
 - opnemen aanduiding op verbeelding van maximaal 9 te bouwen woningen;
 - handhaven beeldkwaliteit uit vigerend bestemmingsplan.
- 2 woonvlakken Groes noordzijde:
 - aanpassing maximale goot-/nokhoogte op de verbeelding naar 4 respectievelijk 8 meter (i.p.v. 8 meter nokhoogte); ; m.u.v. kavel aan de ecologische zone.
 - voor het rechtse woonvlak (vóór Groes 2 t/m 14) opnemen aanduiding op verbeelding van maximaal 4 te bouwen woningen en opnemen aanduiding op verbeelding dat geen rijwoningen kunnen worden gebouwd (-aeg).
- Woonvlak Groes westzijde:
 - terugbrengen groenstrook met doorkijk naar de natuur door het woonvlak op te splitsen;
 - aanpassing maximale goot-/nokhoogte op de verbeelding voor beide woonvlakken naar 4 respectievelijk 8 meter (i.p.v. 4,5 en 10 meter).
 - opnemen aanduiding op verbeelding van maximaal 3 respectievelijk 4 (in totaal 7 i.p.v. 8) te bouwen woningen.
- Schrappen afwijkingsbevoegdheid: in artikel 5.4.1. is een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om te komen tot een goothoogte van maximaal 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12,5 meter. Dit artikel wordt in de regels van het plan geschrapt.
- Aanpassing dakhelling: in de regels wordt de minimale maat voor een dakhelling gewijzigd van 40 graden naar 30 graden. Daarmee wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving dienaangaande in de komplannen.
- Beeldkwaliteitsplan: deze bijlage behorende bij de toelichting van het plan wordt op onderdelen aangepast vanwege de veranderde goot-/nokhoogten en vanwege de te handhaven beeldkwaliteit voor het woonvlak De Hoek noordzijde. Tevens wordt straatprofiel H (Den Hoek) aangepast aan de feitelijke situatie en wordt een ontbrekend straatprofiel voor Groes opgenomen.

Tot slot wordt een wijziging voorgesteld in de omschrijving van de bouwregels onder het begrip 'hoofdgebouw' in artikel 5.2.1 van de regels. De omschrijving in het ontwerpbestemmingsplan is voor meerdere uitleg vatbaar. In de voorgestelde omschrijving is een en ander verduidelijkt.

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

financieel: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

juridisch: verwezen wordt naar de regels van het bestemmingsplan.

communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de Mooilaarbeekkrant, de Staatscourant, alsmede op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na de gewijzigde vaststelling wordt het bestemmingsplan digitaal aan de provincie toegezonden. De provincie heeft de mogelijkheid om een reactie te geven op de gewijzigde vaststelling. Daarbij kan ze een zogenaamde reactieve aanwijzing geven.

Daarna wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Beroep kan worden ingesteld door degenen die eerder een zienswijze hebben ingediend en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Daarnaast staat voor belanghebbenden beroep open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in het vastgestelde bestemmingsplan zijn aangebracht.

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

- Bestemmingsplan
- Ingekomen zienswijzen
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt 2017.
- Verslagen informatieavonden

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 31 oktober 2017.

1. Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



M.J.M. Meertens

de burgemeester,



F.L.J. van der Meijden