

AANBIEDINGSFORMULIER COMMISSIEBESPREKING

Verzoek college van burgemeester en wethouders voor commissiebehandeling

Vastgesteld in B&W-vergadering van 8 mei 2018

Zaaknummer: 6258-2018
Registratienummer: 6258-2018:824862

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Mimosaplantsoen.

Inhoud

Inleiding

In het najaar van 2016 heeft BurgtBouw B.V. uit Deurne de gemeente verzocht om aan de achterzijde van de Kannelustweg, bekend onder de werknaam Mimosaplantsoen, dertien levensloopbestendige woningen - bestaande uit één bouwlaag en een kap - en twee vrijstaande woningen te realiseren. Daarnaast wil BurgtBouw B.V. de toegangsweg richting het plangebied aanleggen conform de technische eisen van de gemeente, waarmee tevens de ontsluiting van de bestaande woningen en bouwpercelen op de Kannelustweg gerealiseerd wordt.

Historie

In 2016 is een locatiestudie verricht voor de kern Aarle-Rixtel. Hierbij is geconcludeerd dat Aarle-Rixtel wordt ingesnoerd door waardevolle landschappen die in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant als 'niet afweegbaar voor woningbouw' zijn aangemerkt. Deze status is recent in een gesprek met wethouder Buter door gedeputeerde Van Merrienboer bevestigd en bestendigd. Daarmee is de druk op de beschikbare en geschikte inbreidingslocaties in Aarle-Rixtel verhoogd. In de locatiestudie is de potentiële inbreidingslocatie achter de Kannelustweg als kansrijk bestempeld. In de studie zijn tevens enkele randvoorwaarden gekoppeld aan een eventuele ontwikkeling ter plekke (integrale ontwikkeling met de bestaande kavels aan de insteekweg, het kwalitatief opwaarderen van de bestaande insteekweg en de verplaatsing van de schoorsteen van oud-burgemeester Albers Pistorius naar een bijzondere plek binnen de planlocatie). Deze randvoorwaarden zijn in het onderhavige woningbouwplan verwerkt.

Anterieure overeenkomst

Het wettelijk kader wordt gevormd door de zogenaamde Grondexploitatiewet, die onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In lid 2 van voornoemd artikel wordt hiervan een afwijkmogelijkheid geboden. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten

anderszins is verzekerd. De anterieure overeenkomst is op 6 februari 2018 door gemeente en BurgtBouw BV ondertekend.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is ingegeven als instrument ter stimulering van de economie in crisistijden, met name de bouwsector. De wet komt tegemoet aan de klacht dat economische schade wordt geleden door trage en lange planologische procedures. Om die procedures te vereenvoudigen en te bespoedigen, geeft de Chw een aantal mogelijkheden.

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 toepassing worden verklaard in de eventuele beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Toepasselijkheid van afdeling 2 van de Chw beperkt het beroepsrecht op de volgende onderdelen:

- Eventueel beroep wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State versneld behandeld;
- Het indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift is niet mogelijk. Het beroepschrift moet dus direct de gronden bevatten waarop het beroep betrekking heeft;
- Er geldt een zogenaamde relativiteitseis. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet wordt vernietigd wegens strijd met geschreven of ongeschreven rechtsregels of algemene rechtsbeginselen, *indien deze kennelijk niet strekken tot bescherming van de belangen van diegene die zich erop beroept.*

Nu het woningbouwplan bestaat uit ten minste 12 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.

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

Locatiestudie

In de locatiestudie Aarle-Rixtel van juni 2016 wordt de locatie Kannelustweg benoemd als een locatie die op korte termijn beschikbaar zou kunnen zijn voor inbreiding. In de locatiestudie zijn voor het in ontwikkeling brengen van deze locatie drie voorwaarden gesteld (integrale ontwikkeling met de bestaande kavels aan de insteekweg, het kwalitatief opwaarderen van de bestaande insteekweg en de verplaatsing van de schoorsteen van oud-burgemeester Albers Pistorius naar een bijzondere plek binnen de planlocatie). Deze randvoorwaarden zijn in het onderhavige woningbouwplan verwerkt.

Relicten Victoriakas

Daarnaast zijn in het plangebied de relictten zichtbaar van de tropische plantenkas van oud-burgemeester Albers Pistorius, die met zijn gezin woonde in Villa Mimosa, het latere Chalet Couvert. Hij was burgemeester van Aarle-Rixtel van 1908 tot 1923. In zijn tuin liet hij een grote kas bouwen, de Victoriakas, waarin hij tropische planten kweekte. Het stookhuis had een hoge stenen schoorsteen. De restanten van deze schoorsteen zijn nog zichtbaar en deze verdienen een bijzondere plek binnen de planlocatie. Om dit te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat de schoorsteen wordt gerestaureerd en verplaatst. Op dit moment is de schoorsteen gesitueerd aan de oostzijde van het plangebied, waardoor deze in het verkavelingsplan in een toekomstige achtertuin zou komen te staan. Door verplaatsing van de schoorsteen naar het midden van het plangebied, zal het plangebied een eigen identiteit krijgen en is de schoorsteen in de openbare ruimte te bezichtigen.

Stedenbouwkundige context

Binnen de stedenbouwkundige context van de locatie is het logisch om te kiezen voor levensloopbestendige woningen waarbij sprake is van één bouwlaag en een kap. In een groene omgeving zouden woningen met meerdere bouwlagen niet op zijn plek zijn en bovendien detoneren ten opzichte van de lage woningen in de directe omgeving. Ondanks het tekort aan starterswoningen in Aarle-Rixtel, is het om die reden binnen dit plangebied niet verstandig om starterswoningen te realiseren (met twee bouwlagen en een kap). Er wordt wel verwacht dat door het ontwikkelen van patiowoningen een doorstroming op de woningmarkt op gang komt in Aarle-Rixtel, waardoor mogelijk op andere locaties (starters)woningen vrij komen. Hierbij wordt nadrukkelijk opgemerkt dat de huidige optanten voor de levensloopbestendige woningen, allen woonachtig zijn in de kern Aarle-Rixtel.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen heeft met ingang van maandag 5 februari 2018 tot en met maandag 19 maart 2018 voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 14 zienswijzen ontvangen. Een deel van deze zienswijzen is redactioneel en inhoudelijk exact gelijk. De stellige indruk bestaat dan ook dat deze zienswijzen zijn georganiseerd.

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 gekozen locatie (waarom hier en niet elders?), de strijdigheid met de Groene Kaart (er dient een particuliere fruitboomgaard te worden gerooid) en de toename van verkeersonveiligheid op de Kannelustweg (door de toevoeging van vijftien woningen, ontsluitende op de Kannelustweg).

Kortheidshalve wordt voor wat betreft de uitgebreide beantwoording verwezen naar de als bijlage toegevoegde responsnota.

Met dit verzoek mee te zenden stukken

- Ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen
- Responsnota

Inhoud ter inzage liggende dossier

Ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen

Portefeuillehouder: G.T. Buter.

Naam behandelend ambtenaar: J. van Wetten.

Het college van burgemeester en wethouders verzoekt

om behandeling in de raadsvergadering van 7 juni 2018 waarbij rekening wordt gehouden met de adviezen van de commissie van 16 mei 2018.