

Raadsvergadering d.d. 7 juni 2018.

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Mimosaplantsoen.

Beslispunten

- Verklaren dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding vormen tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de weerleggende reactie in de responsnota;
- Ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Mimosaplantsoen;
- De Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren.

Samenvatting

BurgtBouw B.V. uit Deurne is voornemens 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 zal 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. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn 14 zienswijzen ingediend. In de responsnota wordt door de gemeente inhoudelijk gereageerd op de zienswijzen. Aan de raad wordt voorgesteld om te besluiten dat de zienswijzen geen aanleiding zijn tot aanpassing van het ontwerp-bestemmingsplan.

Aanleiding

BurgtBouw B.V. is voornemens 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 zal 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.

Beoogd effect en/of resultaat

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 nog groter geworden. 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.

Argumenten

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 dient te worden 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.

Typierend 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.

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.

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

De anterieure overeenkomst met BurgtBouw is op dinsdag 6 februari 2018 door mevrouw Buter en de heer Duits ondertekend. Hierin zijn o.a. de bijdrage in de kosten van de locatieontwikkeling (Nota Fonds Bovenwijks) en de verdeling van de kosten voor de

verplaatsing van de historische schoorsteen geregeld. In deze overeenkomst is tevens de afwenteling van planschadetoekenning op de ontwikkelaar geregeld.

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. 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.

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

- Ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen;
- De responsnota (inhoudelijke reactie op de 14 ingediende zienswijzen).

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 8 mei 2018

- Voorstel om in de ingediende zienswijzen geen aanleiding te zien tot aanpassing van het bestemmingsplan Mimosaplantsoen;
- Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Mimosaplantsoen;
- Voorstel tot het van toepassing verklaren van de Crisis- en herstelwet op bestemmingsplan Mimosaplantsoen.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.M. Meertens



F.L.J. van der Meijden