Zaaknummer: 30184-2022
Documentnummer: 30184-2022:738443

Raadsvergadering d.d. 29 september 2022.

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan De Klokkengieterij.

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel.

Beslispunten

1. Dat de ingediende zienswijzen geen aanleiding vormen tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de weerleggende reactie in de Nota van beantwoording;
2. Dat de reactie van Rijkswaterstaat wel aanleiding vormt tot aanpassing van het bestemmingsplan, conform de reactie in de Nota van beantwoording;
3. Het bestemmingsplan De Klokkengieterij met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPARklokkengieter-VG01 vast te stellen, met inachtneming van de aanpassing zoals verwoord in de Nota van beantwoording;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op bestemmingsplan De Klokkengieterij.

Samenvatting

Het ontwerp-bestemmingsplan De Klokkengieterij heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één ambtshalve reactie ontvangen van Rijkswaterstaat en twee zienswijzen van direct aanwonenden. De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen, met inachtneming van de reactie van Rijkswaterstaat. De zienswijzen en de gemeentelijke reactie daarop zijn verwerkt in een Nota van beantwoording. De commissie Ruimtelijk Domein heeft zich op 14 september jl. over het voorstel gebogen.

Aanleiding

De gemeente Laarbeek en de voormalige eigenaar van Klokkengieterij Petit & Fritsen zijn in december 2018 een ontwikkelingscompetitie gestart voor locatie De Klokkengieterij in Aarle-Rixtel (inclusief de gemeentelijke gronden aan de Kanaaldijk). Doel was om in concurrentie, realiseerbare woningbouwvoorstellen te genereren met een zo hoog mogelijke plankwaliteit. Hierbij zijn op basis van een bidbook, vijf ontwikkelaars uitgenodigd om een plan in te dienen. Een beoordelingscommissie heeft daarbij gekozen voor de propositie van Stam & De Koning, een plan waarbij de bestaande fabriekshallen op het terrein getransformeerd worden tot appartementen.
Nadien is Interesting Vastgoed in de rechten en plichten getreden van Stam & De Koning. Interesting Vastgoed en de gemeente zijn vervolgens een anterieure overeenkomst aangegaan, ondertekend op 18 maart 2022. Ook is het globale plan verder uitgewerkt tot op

uitvoeringsniveau. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen van maandag 30 mei 2022 tot en met 10 juli 2022. De gemeente heeft één ambtshalve reactie en twee zienswijzen ontvangen. Deze zijn verwoord en van een reactie voorzien in de Nota van beantwoording.

Beoogd effect en/of resultaat

Het bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van 63 woningen binnen een projectgebied dat zowel uit particuliere als gemeentelijke gronden bestaat. Het Rijksmonument aan de zijde van de Klokkengietersstraat wordt gerespecteerd en geïntegreerd in het plan. In de beide fabriekshallen op het terrein zijn appartementen voorzien.

Argumenten

1. **Toevoeging 63 woningen aan de kern Aarle-Rixtel**
   In 2016 is een locatiestudie uitgevoerd voor de kern Aarle-Rixtel. Hieruit bleek dat deze kern gezien de omsingeling door waardevolle landschappen niet beschikt over voor de hand liggende uitbreidingslocaties. De druk op inbreiding is derhalve groot. Locatie De Klokkengieterij is één van de laatste mogelijkheden om in Aarle-Rixtel woningen aan de voorraad toe te voegen. Door de locatie Petit & Fritsen samen te voegen met de gemeentelijke gronden aan de Kanaaldijk is een substantiële ontwikkellocatie ontstaan. Voor de periode nadien zullen fundamentele keuzes gemaakt moeten worden.

2. **Instandhouding Rijksmonument Petit & Fritsen**
   Het Rijksmonument aan de Klokkengietersstraat blijft vanzelfsprekend behouden in het totaalplan en verkrijgt een centrumbestemming met mogelijkheden voor maatschappelijke en zakelijke dienstverlening alsmede een museale functie. Horeca is vanwege het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen niet meegenomen in de centrumbestemming. Maar ook de bijbehorende - niet-monumentale - loodsen worden getransformeerd, waardoor het totale erfgoedensemble intact blijft.

3. **Opheffing geldende bedrijfsbestemming**
   Aan de planlocatie is nu nog een bedrijfsbestemming toegekend. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan wordt de geldende bedrijfsbestemming opgeheven, waardoor een onvoorspelbare industriële invulling tot het verleden behoort.

4. **De vormvrije MER-beoordeling heeft uitgewezen dat er slechts beperkt sprake is van nadelige milieugevolgen voor de omgeving en vanuit de omgeving.**
   Op 12 april 2022 heeft het college ingestemd met de aanmeldnotitie voor een vormvrije MER-beoordeling (MER = milieu effect rapportage). De impact op de natuurlijke grondstoffen blijkt nihil. Wel is er een beperkt effect van de nieuwe ontwikkeling te verwachten op de lucht- en geluidkwaliteit. Het college is ook een advies voorgelegd met betrekking tot de vaststelling van een hogere geluidswaarde ten gevolge van het wegverkeer op de Kanaaldijk en de Klokkengietersstraat. Dit ontwerp-besluit heeft gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen. Dit is een wettelijke verplichting die volgt uit de coördinatieregeling. Het college heeft de hogere geluidswaarde op 19 juli 2022 vastgesteld.

5. Een vertegenwoordiging van de direct aanwonenden is sinds de start van het proces meegenomen in de ontwikkeling.

Een vertegenwoordiging van de direct aanwonenden is vanaf de start van het project meegenomen in het proces. Eén vertegenwoordiger heeft zitting genomen in de beoordelingscommissie van de ontwikkelingscompetitie. Dit participatiemodel heeft mogelijk zijn vruchten afgeworpen, gezien het beperkt aantal zienswijzen vanuit de omgeving.

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

Het plan resulteert vermoedelijk in een negatief exploitatieresultaat

Na een presentatie in de commissie Ruimtelijk Domein van 16 februari 2022 heeft uw gemeenteraad op 10 maart 2022 besloten om voor plan De Klokkengieterij een verliesvoorziening te treffen van € 152.000,- te dekken uit de Reserve Grondexploitaties. Ondanks dit negatief exploitatieresultaat heeft uw raad nadrukkelijk geen bedenkingen kenbaar gemaakt tegen de ondertekening van de anterieure overeenkomst door hethetollege.

Toepassing 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.
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.

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.

Vervolgstappen

Uitgaande van vaststelling zal het bestemmingsplan wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbenden beroep instellen. Ten gevolge van een uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 is de beroepsgang verruimd. Voorheen was het voor niet-belanghebbenden niet mogelijk om de gang naar de Raad van State te maken. Inmiddels is dat wél mogelijk, mits vooraf een zienswijze is kenbaar gemaakt. Belanghebbenden kunnen zelfs zonder een eerdere zienswijze beroep instellen. Dit betekent concreet dat het aantal ingekomen zienswijzen helaas geen sluitende indicatie meer biedt voor het aantal beroepsschriften.

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

- Ontwerp-bestemmingsplan De Klokkengieterij (verbeelding, regels en toelichting)
- De Nota van beantwoording (geanonimiseerd)
- Reactie Rijkswaterstaat (geanonimiseerd)
- Twee zienswijzen (geanonimiseerd)

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden