

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders, d.d. 4 februari 2020, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel;

gelezen de notitie 'responsnota ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel';

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein, d.d. 19 februari 2020, om het voorstel als hamerstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel, gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals in het raadsvoorstel en bijbehorende responsnota ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel is aangegeven en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPARBosscheweg14-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 19 maart 2020.

De raad voornoemd,



J. van den Berg
Plv. griffier



F.L.J. van der Meijden
de burgemeester van Laarbeek,

Raadsvergadering d.d. 19 maart 2020.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel.

Beslispunten

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

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een herbestemming van de locatie voor het realiseren van een achttal appartementen met behoud van de cultuurhistorische waarde van het pand. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen geven aanleiding om de toelichting op een onderdeel aan te passen. Daardoor dient de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Initiatiefnemer wil de locatie Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel herontwikkelen door in het pand een achttal appartementen te realiseren. Het betreft vier kleine appartementen op de begane grond en vier maisonnettes (appartement over twee verdiepingen). De appartementen vallen in het goedkope koopsegment en voorzien in een behoefte.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

Op 19 november 2019 is het plan in het kader van het vooroverleg digitaal aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Daaruit bleek dat het plan niet hoefde te worden ingestuurd en meteen als ontwerp ter inzage kon worden gelegd.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan van 29 november 2019 tot en met 9 januari 2020 ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestond de mogelijkheid om zienswijzen tegen het bestemmingsplan bij de gemeenteraad in te dienen. Er zijn binnen de termijn 4 zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn omschreven in bijgevoegde responsnota ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel en van commentaar voorzien. Daaruit blijkt dat er aanleiding is om paragraaf 1.1 (Aanleiding en doel van het bestemmingsplan) aan te passen. De overige zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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

Financieel: er behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat er geen sprake is van kostenverhaal (er is een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer gesloten).

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 gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Vervolgstappen

Na de vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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 beroep open tegen de wijzigingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht.

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

- Bestemmingsplan
- Ingekomen zienswijzen
- Responsnota ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris van Laarbeek,



J.W.M. van de Ven

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden

Responsnota ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel.

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 29 november 2019 tot en met donderdag 9 januari 2020 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlandse Staatscourant en de Mooilaarbeekkrant van donderdag 28 november 2019 en langs elektronische weg op de website van de gemeente Laarbeek en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel.

Ontvankelijkheid.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Bosscheweg 14-14a, Aarle-Rixtel zijn vier zienswijzen ingediend en wel door:

1. De heer J.H.W. Löring, Janssensstraat 1 te Aarle-Rixtel (gedateerd 7 januari 2020, ingekomen 7 januari 2020);
2. De heer A.F.J.M. Rutten, Janssensstraat 1a te Aarle-Rixtel (gedateerd 7 januari 2020, ingekomen 7 januari 2020);
3. De heer J. Weekamp, Janssensstraat 3 te Aarle-Rixtel (gedateerd 7 januari 2020, ingekomen 7 januari 2020);
4. Mevrouw L.J.M. van Hoof, Onze Lieve Vrouweplein 11 te Aarle-Rixtel (gedateerd 8 januari 2020, ingekomen 8 januari 2020).

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en kunnen als ontvankelijk worden aangemerkt.

Beoordeling.

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijzen compact zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

Zienswijze 1, 2 en 3.

Door reclamanten 1, 2 en 3 is een gelijkkluidende zienswijze ingediend.

Allereerst wordt opgemerkt dat in de toelichting van het plan onjuiste informatie is opgenomen over de geschiedenis van het pand c.q. de locatie.

Verder wordt aangegeven dat er in de omgeving al sprake is van een grote parkeerdruk en dat dit zal toenemen door de realisering van het plan. Daarbij wordt geconstateerd dat er slechts 9 nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd terwijl er op basis van de parkeernorm 18 nodig zijn. De parkeerplaatsen die haaks op de Bosscheweg worden gerealiseerd leveren

onveilige situaties op vanwege de korte ligging nabij de kruising, de drukke doorgaande route van de Bosscheweg en de drukke fietsroute naar school. Tot slot wordt ten aanzien van het parkeren geconstateerd dat hiervoor veel groen moet wijken en hiervoor een erfdienstbaarheid van weg komt te vervallen.

Verder achten reclamanten dat hun privacy door het plan met bovenwoningen wordt geschaad, er geluidsoverlast zal worden ondervonden en een hangplek zal ontstaan.

Gelet op vorenstaande argumenten stellen reclamanten voor het plan om te zetten naar 4 grondgebonden woningen.

Reactie:

Gebleken is dat de tekst in de inleiding van de toelichting niet geheel correct is. Alhoewel de toelichting geen juridische binding heeft, is er aanleiding om de tekst aan te passen op de wijze zoals door reclamanten in de zienswijze is aangegeven.

Ten aanzien van het aspect parkeren wordt opgemerkt dat bij de beoordeling van een dergelijke ontwikkeling de parkeercijfers worden toegepast zoals deze door kennisplatform CROW zijn gepubliceerd. Zoals in het plan is aangegeven wordt aan de parkeernorm voldaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat daarbij de maximale parkeernorm (2,0 goedkoop appartement en 2,3 midden duur appartement) is toegepast. De minimale norm ligt een stuk lager namelijk 1,2 voor een goedkoop appartement en 1,5 bij een midden duur appartement. Binnen de gemeente Laarbeek is gebruikelijk om de tussennorm aan te houden, zijnde 1,6 resp. 1,9. Voor 4 goedkope appartementen kom je dan uit op 6,4 (4 x 1,6) parkeerplaatsen en voor 4 midden dure appartementen op 7,6 (4 x 1,9) parkeerplaatsen; in totaal dus 14 parkeerplaatsen. Door initiatiefnemer worden 11 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. 8 parkeerplaatsen worden deels op eigen terrein en deels in openbaar gebied gerealiseerd. Dit door de vier langspaarkeerplaatsen in het openbaar gebied om te bouwen naar 8 haaks gesitueerde parkeerplaatsen. Per saldo komen er dan ook 4 parkeerplaatsen in het openbaar gebied bij. Van een toename van de parkeerdruk zal dan ook geen sprake zijn. Temeer niet omdat er sprake is van verschillende functies in de omgeving (architectenburo en wonen) met verschillende parkeerbehoeftes. Daarbij zullen parkeerruimten in het openbaar gebied overdag gebruikt (kunnen) worden voor met name het architectenburo terwijl diezelfde parkeerruimten 's avonds vrijkomen voor de woonvoorziening.

Het argument dat het haaks parkeren onveilige situaties oplevert vanwege de ligging nabij een kruising en de aard en functie van de Bosscheweg wordt niet gedeeld. De situatie is goed overzichtelijk.

Het is correct dat door de aanleg van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein groen moet verdwijnen. Dit groen heeft echter geen openbare functie. Daar komt bij dat aan de zijde van de Janssensstraat op gemeente-eigendom de groenstructuur in stand blijft.

Dat op het perceel van initiatiefnemer een erfdienstbaarheid van weg ligt, is ons niet bekend. Niettemin constateren wij echter dat deze erfdienstbaarheid feitelijk in stand kan en zal blijven omdat er een doorgang noodzakelijk is voor het bereiken van de achter de appartementen gelegen bergingen.

Het is inherent aan dergelijke ontwikkelingen dat dit gevolgen heeft voor de naaste omgeving. Door initiatiefnemer zijn echter met reclamanten afspraken gemaakt ten aanzien van het bouwplan en de toe te passen materialen alsmede met betrekking tot de inrichting van het plangebied. Gelet hierop wordt er van uitgegaan dat de privacy van de naaste burens zoveel mogelijk in acht wordt genomen en er geen sprake zal zijn van geluidsoverlast of het creëren van een hangplek.

Zaaknummer: 9848-2019
Documentnummer: 9848-2019:242661

Het vorenstaande overwegende is er dan ook geen aanleiding om het plan te wijzigen naar een plan met 4 grondgebonden woningen en het bestemmingsplan daarop gewijzigd vast te stellen.

Zienswijze 4.

De zienswijze komt overeen met de zienswijze ten aanzien van de parkeerproblematiek zoals die hiervoor bij zienswijze 1, 2 en 3 is verwoord.

Reactie:

Verwezen wordt naar hetgeen hierover bij zienswijze 1, 2 en 3 is opgemerkt.

Laarbeek, 4 februari 2020.

gemeentesecretaris van Laarbeek,

de burgemeester van Laarbeek,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J.W.M. van de Ven'.

J.W.M. van de Ven

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

F.L.J. van der Meijden