

Raadsvergadering d.d. 12 december 2019.

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek

Beslispunten

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

Samenvatting

Het bestemmingsplan voorziet in een uitwerking van het middenblok van Voorzieningencluster Beek aan de Kerkakkers naar kavels voor patiowoningen. Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn 3 zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd door de gemeenteraad te laten vaststellen.

Aanleiding

In verband met de vraag naar patiowoningen is het zaak om het middenblok van Voorzieningencluster Beek uit te werken in een bestemmingsplan waarin de bouw van dergelijke woningen planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Beoogd effect en/of resultaat

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

Argumenten

Op 28 januari 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 8 februari 2019 tot en met 21 maart 2019 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 3 zienswijzen ingediend.

De ingekomen zienswijzen zijn omschreven in bijgevoegde responsnota ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek en van commentaar voorzien. Eén zienswijze geeft aanleiding de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen en het plan gewijzigd vast te stellen.

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

Financieel: er hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld omdat er geen sprake is van kostenverhaal (gronden zijn eigendom van gemeente).

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 Kerkakkers Blok II Beek.

Laarbeek, 5 november 2019.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de gemeentesecretaris,

de burgemeester,



A.C.J.M. de Kroon



F.L.J. van der Meijden

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van de burgemeester en wethouders, d.d. 5 november 2019, aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek;

gelezen de notitie 'responsnota ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek';

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein, d.d. 20 november 2019, om het voorstel als hamerstuk te behandelen;

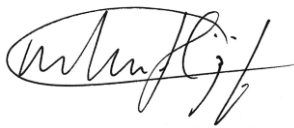
gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek, gewijzigd vast te stellen, een en ander zoals in het raadsvoorstel en in de responsnota ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek is aangegeven en zoals opgenomen in de bestandenset met planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDclusterbeek-VG01;
2. Voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 12 december 2019.

De raad voornoemd,



M.L.M. van Heijnsbergen
Griffier



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

Responsnota ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek.

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen 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 8 februari 2019 tot en met donderdag 21 maart 2019 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek 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 7 februari 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 Kerkakkers Blok II Beek.

Ontvankelijkheid.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan Kerkakkers Blok II Beek zijn drie zienswijzen ingediend en wel door:

1. De heer en mevrouw Engels, Muzenlaan 6 te Beek en Donk (gedateerd 27 februari 2019, ingekomen 27 februari 2019);
2. De stichting Samenbouwen.in te Valkenswaard (gedateerd 26 februari 2019, ingekomen 28 februari 2019);
3. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch (gedateerd 19 maart 2019, ingekomen 20 maart 2019).

Alle drie de 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 gecomprimeerd 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.

1. Zienswijze de heer en mevrouw Engels

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in het plan slechts woningen met een kap kunnen worden gebouwd, terwijl uit eerdere informatie van gemeentewege werd aangegeven dat in het plan ook de mogelijkheid van platte bungalows opgenomen zou worden. In Laarbeek zijn voldoende bouwmogelijkheden voor grotere gezinswoningen in meerdere bouwlagen. Senioren kiezen voor een levensbestendige woning met alle faciliteiten op de begane grond; dus zonder kap.

Reactie: Het thans voorliggende plan is gericht op woningen in 1 of 2 bouwlagen met kap. Specifiek in het plan is een bouwmogelijkheid voor patio-woningen opgenomen. Er is een

studie gemaakt (als bijlage bij de toelichting van het plan opgenomen) waarin de mogelijkheden zijn geschetst hoe de patiowoningen samen met de vrijstaande woningen in het gebied in te passen zijn.

Met deze (patio)woningen kan worden ingespeeld op de behoefte aan levensloopbestendige woningen. Een bescheiden opbouw door middel van een kap geeft meer ruimte en wordt vaak bij dit type woningen toegepast. Dergelijke woningen worden vaak voor jongere senioren gebouwd.

Met de opbouw van de geprojecteerde woningen in het plan wordt samenhang in het straatbeeld bereikt. In eerdergenoemde studie is een verkavelingsopzet opgenomen aangevuld met stedenbouwkundige en architectonische randvoorwaarden om tot een samenhangend gebiedsbeeld te komen. Daarbij is uitgangspunt geweest dat de nieuwbouw in het plan met een eigen sfeer een bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van de omgeving. De opbouw is van belang voor de samenhang in de maat, schaal en architectuur van de woningen. De uitdrukking van de bouwmassa is voor zowel de patiowoningen als de vrijstaande woningen die van een tweelaagse woning aan de straatzijde voorzien van een zadeldak met daarachter een uitbouw. Een tweede laag als opbouw aan de voorzijde van de woningen levert een bruikbare ruimte, is bescheiden in maatvoering en is van belang voor de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in het gebied Kerkakkers. Gelet hierop is er geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen door alsnog mogelijkheden voor de bouw van woningen zonder kap daarin op te nemen.

2. Zienswijze Stichting Samenbouwen.in

Aangegeven wordt dat door de definitie van het begrip 'patiowoning' het ontwerp en de ligging van de woningen redelijk wordt beperkt. Belangrijk is dat woningen met een volledig woonprogramma op de begane grond kunnen worden gerealiseerd zonder dat er eisen worden gesteld aan de afbakening van de binnenplaats/binnentuin. Verder zou het mogelijk moeten zijn dat in het (aangebouwd) bijgebouw ook hoofdfuncties aanwezig zijn. De definities van hoofdgebouw en (aangebouwd) bijgebouw in de planregels laat dat niet toe. Volgens de planregels dienen alle woningen te worden voorzien van een kap. Er zijn veel potentiële bewoners die plat afgedekt willen bouwen/kopen. Dit vanwege extra onderhoudskosten en de wens om alles gelijkvloers te hebben. Verzocht wordt om in het plan ook woningen met één woonlaag op te nemen.

Tot slot wordt voorgesteld om in de bouwregels op te nemen dat per bouwperceel minimaal 30 m² onbebouwd blijft. Dit in plaats van een bebouwingspercentage van 70%. Van belang daarbij is overigens of de 3 meter afstand tot de perceelgrenzen onderdeel is van het bouwperceel.

Reactie: Voor wat betreft de opmerkingen over de opbouw van het plan wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de zienswijze van de heer en mevrouw Engels is opgemerkt.

Ten aanzien van de ontwerp mogelijkheden wordt opgemerkt dat het gebiedsbeeld uitgaat van een op het oog aaneengesloten bouwblok met patiowoningen. Een muur als afbakening is een architectonisch middel om een samenhang te bereiken die bij afbakening door bijvoorbeeld houten tuinschermen dan wel andere afscheidingen teveel onder druk zou komen te staan.

De definities 'hoofdgebouw' en 'bijgebouw' zijn zodanig opgesteld dat ook in het bijgebouw hoofdfuncties van wonen kunnen worden gerealiseerd. Het onderscheid zit hem in het feit dat een bijgebouw vanwege de ligging, constructie en/of afmeting ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

Het opnemen van een bebouwingspercentage past bij de systematiek van het bestemmingsplan. Op basis van dit percentage is het onbebouwde gedeelte van een bouwperceel vergelijkbaar met de voorgestelde oppervlakte van 30 m². Bij de bepaling van het bouwperceel maakt de 3 meter afstand tot de perceelgrenzen daarvan onderdeel uit. Alles overwegende is er geen aanleiding om het bestemmingsplan op de aangedragen punten aan te passen.

3. Zienswijze Waterschap Aa en Maas

In de periode tussen het vaststellen van het bestemmingsplan Voorzieningencluster Beek in 2011 en het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan is het beleid van het waterschap op het gebied van de watertoets gewijzigd. Dit betekent dat de nieuwe ontwikkeling dient te voldoen aan de Keurregels voor hemelwaterneutraal ontwikkelen. Dit houdt in dat in de plantoelichting onder 6.1.2 een berekening moet worden opgenomen waaruit blijkt wat de toename is van het verhard oppervlak. Mocht daarbij het verhard oppervlak groter zijn dan 2.000 m² dan zal voldaan moeten worden aan de regels uit de Keur hetgeen inhoudt dat er een hemelwatervoorziening gerealiseerd moet worden met een omvang van 60 mm/m² verhard oppervlak.

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is aan Royal HaskoningDHV gevraagd een herijking te verrichten met betrekking tot het gebied Voorzieningencluster Beek waarvan het thans voorliggende plan onderdeel uitmaakt. Uit die herijking blijkt dat de waterbergingsopgave voor het totale gebied voorzieningencluster Beek 1811 m³ bedraagt. De vijver vóór het Commanderijcollege aan de Wijnkelderweg heeft een bergingscapaciteit van 1.190 m³; de beschikbare berging in het regenwaterrioolstelsel 110 m³; tezamen 1.300 m³. Er is dus een bergingstekort van 511 m³. Gekozen is om deze waterberging te realiseren op een perceel nabij de Wijnkelderweg, dat de gemeente op 24 april 2019 in eigendom heeft verkregen.

Deze oplossing is besproken met het waterschap en akkoord bevonden. In de toelichting zal hierover een passage worden opgenomen waarbij verwezen wordt naar de als bijlage toe te voegen notitie van Royal HaskoningDHV.

Laarbeek, 5 november 2019.

de gemeentesecretaris van Laarbeek,

de burgemeester van Laarbeek,



F.L.J. van der Meijden

Zaaknummer: 1334-2019
Documentnummer: 1334-2019:362193

A.C.J.M. de Kroon