

Zaaknummer Z - 12016205
Registratienummer B&W - 1303365

Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014.

Onderwerp

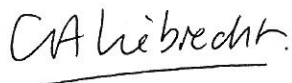
Voorstel tot vaststelling van Uitwerkingsplan Merensteinplein.

Besluit

1. Het college werkt de bestemming 'Wonen – Uit te werken bestemming: W-U1' uit zoals in het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte uitwerkingsplan, genaamd 'Uitwerkingsplan De Beekse Akkers – Merensteinplein' met inachtneming van de in het uitwerkingsbesluit genoemde aanpassingen;
2. En schrijft voor dit plangebied de beeldkwaliteitsregels van deelplan 1A voor (Delftse School architectuur).

Laarbeek, 7 januari 2014.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris, de burgemeester,



C.A. Liebrecht



J.G.M.T. Ubachs

Besluit van burgemeester en wethouders d.d. 7 januari 2014.

Onderwerp

Uitwerkingsbesluit Merensteinplein – De Beekse Akkers

Overwegende

- dat het plangebied – ten zuiden van de Lieshoutseweg, ten oosten van de Vrijenborgsedreef, ten noorden van de Middenakkerdreef en ten westen van Merenstein - is gelegen in het vigerende bestemmingsplan De Beekse Akkers en dat voor dit gebied een uitwerkingsplicht geldt;
- dat het plan voorziet in de realisering van 55 vrijstaande-, halfvrijstaande en sociale koop/huurwoningen;
- dat voor dit gebied een uitwerkingsplan is opgesteld, genaamd 'Uitwerkingsplan De Beekse Akkers - Merensteinplein';
- dat dit uitwerkingsplan voldoet aan de uitwerkingsregels van artikel 14 van het bestemmingsplan De Beekse Akkers;
- dat de provincie Noord-Brabant per brief van 26 september 2013 heeft medegedeeld dat er geen provinciale belangen in het geding zijn en het voorontwerp-uitwerkingsplan daarom geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen;
- dat Waterschap Aa en Maas per mail van 3 oktober 2013 heeft ingestemd met het voorontwerp-uitwerkingsplan;
- dat het ontwerpbesluit tot uitwerking van het gebied met de bijbehorende stukken – na voorafgaande publicatie – gedurende zes weken (14 oktober 2013 tot en met 25 november 2013) voor belanghebbenden ter inzage is gelegd in het gemeentehuis, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl, conform de procedureregels in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;
- dat belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld om binnen genoemde termijn schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- dat binnen de periode van tervisieligging één zienswijze is ontvangen van Gebr. Van Stiphout projectontwikkeling b.v. te St. Oedenrode;
- dat Gebr. Van Stiphout projectontwikkeling de volgende zienswijze heeft ingediend:
 1. het ontwerp-uitwerkingsplan schrijft voor de woningen aan de zijde van de Lieshoutseweg een rooilijn voor die op 5 meter uit de voorste perceelsgrens is gesitueerd. Deze ruime voortuindiepte staat niet in verhouding tot de krappe diepte van de achtertuin. Dit is verkooptechnisch geen verstandige keuze. Beter is het een voortuin van 3 – 3,5 meter aan te houden en deze 'ruimtwinst' toe te voegen aan de achtertuin;
 2. het ontwerp-uitwerkingsplan verplicht de bijgebouwen – zoals garages en bergingen – met een kap uit te voeren. Ten behoeve van de architectonische flexibiliteit – maar mét inachtneming van de voorgeschreven Delftse School-architectuur – verzoekt reclamant om de verplichting tot het aanbrengen van een hellend dak op bijgebouwen te laten vervallen;
 3. Reclamant protesteert tegen de regel dat bijgebouwen op een afstand van tenminste 6 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan moeten worden gebouwd. Dit is niet in overeenstemming met de mogelijkheden die de Wet algemene be-

palingen omgevingsrecht (Wabo) biedt. De Wabo beschouwt de zone één meter achter de rooilijn als bebouwbaar achtererfgebied. De parkeernorm hoeft daarmee niet in gevaar te komen. Het uitwerkingsplan laat immers een dubbele oprit náást elkaar toe. De parkeernorm 2,0 op eigen terrein wordt dan toch bereikt;

- dat de gemeente hierop als volgt puntsgewijs reageert:
 1. De situering van de rooilijn is bepaald aan de hand van akoestisch onderzoek in het kader van de voorbereiding van woningbouwplan De Beekse Akkers. Het plaatsen van de voorgevelrooilijn in de 48 dB isofoon (voorkeursgrenswaarde) bleek financieel niet haalbaar. De rooilijn zou dan op 120 meter uit de as van de Lieshoutseweg geplaatst moeten worden. Het college heeft daarom op 28 augustus 2007 een hogere geluidsbelasting toegestaan op en vastgesteld voor de woningen aan de Lieshoutseweg. Voor deze woningen is een maximale ontheffing verleend tot 57 dB. Het opschuiven van de rooilijn in de richting van de Lieshoutseweg – zoals voorgesteld door reclamant – resulteert derhalve in een hogere gevelbelasting dan toegestaan.

De argumenten van reclamant verdienen echter een nadere afweging. Onder de huidige marktomstandigheden moet een woning in staat zijn om kopers te verleiden en te overtuigen. Een ondiepe achtertuin komt de verkoopbaarheid van de woning niet ten goede. Anderhalve meter extra achtertuin – ten koste van de voortuin – is dan zeer welkom.

Zoals gezegd, het opschuiven van de rooilijn in de richting van de Lieshoutseweg resulteert in beginsel in een hogere gevelbelasting. Echter, de provincie Noord-Brabant – eigenaar van de Lieshoutseweg – studeert in overleg met de gemeente Laarbeek op een nieuwe deklaag op en inrichting van de weg. Uitvoering geschiedt naar alle waarschijnlijkheid in 2015. Beoogd is de aanleg van een stillere asfaltsoort, terwijl nu nog sprake is van standaard dicht asfaltbeton (DAB). Deze geluidswinst is nu echter nog niet te kwantificeren. In algemene zin is het zeer wel mogelijk om een reductie van de gevelbelasting van 2 dB te bereiken.

Bovendien heeft het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 83 lid 2 Wet geluidhinder (Wgh) de bevoegdheid om de voorkeursgrenswaarde te overschrijden tot 63 dB. Het college heeft dus nog 6 dB schuifruimte (63 minus 57). Dit is meer dan voldoende om de rooilijn op verzoek van reclamant 1,5 meter op te schuiven in de richting van de Lieshoutseweg. Er resteert dan een voortuin van 3,5 meter.

De zienswijze wordt op dit onderdeel als gegrond aangemerkt;

2. Het vigerende beeldkwaliteitplan en ontwerp-uitwerkingsplan verplichten de bouwer inderdaad om op bijgebouwen (garages, bergingen) een kap aan te brengen. Een kap op een berging of garage verhoogt de totale bouwkosten met een substantieel bedrag, met name omdat de beoogde en voorgeschreven architectuurstijl (Delftse School) traditioneel is en toepassing vereist van gebakken materiaal. Flexibiliteit in de totale bouwkosten is juist onder de huidige marktomstandigheden van groot belang om verkoop en productie op gang te krijgen. De kap op bijgebouwen geniet nog steeds de voorkeur, maar de supervisor – gedelegeerd bewaker van het beeldkwaliteitplan – heeft te allen tijde de mogelijkheid om af te wijken van beeldregels. Vast moet dan staan dat de afwijking aantoonbaar geen afbreuk doet aan de beoogde beeldkwaliteit. De supervisor acht het binnen de Delftse School-architectuur mogelijk en acceptabel om bergingen zonder hellend

dak uit te voeren. Goedkeuring is dan wel afhankelijk van de kwaliteit van het totale ensemble.

De zienswijze is op dit onderdeel gegrond;

3. In artikel 3.2.2 sub b van het ontwerp-uitwerkingsplan is voorgeschreven dat bijgebouwen op een afstand van tenminste 6 meter achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden gebouwd. Achterliggende gedachte is dat bij deze afstand de mogelijkheid bestaat om twee personenauto's achter elkaar op de oprit te parkeren. Hiermee wordt voorkomen dat het toenemend autobezit – en de daarmee samenhangende parkeerproblematiek – op de openbare ruimte wordt afgewenteld. Deze regel maakte ook al deel uit van het moederplan en de voorgaande uitwerkingsplannen binnen De Beekse Akkers.

Inmiddels is het op grond van het Besluit omgevingsrecht (Bor; artikel 1 en 2 van bijlage II) mogelijk om tot één meter achter de voorgevelrooilijn vergunningsvrij te bouwen. Gevolg hiervan is dat de bovenstaande 6-meterregel voor een belangrijk deel is ingehaald door nieuwe wetgeving. 'Voor een belangrijk deel' omdat het Bor als voorwaarde stelt dat een vergunningsvrije aanbouw maximaal 4 meter hoog mag worden gebouwd. Deze bouwhoogte is niet voor iedereen acceptabel. In dat geval treden alsnog de regels van het uitwerkingsplan in werking.

Toepassing van de 6-meterregel aan de Lieshoutseweg is bij nader inzien onredelijk. Het gaat om ondiepe percelen. Bij toepassing van de 6-meterregel neemt de aanbouw (garage, berging) teveel ruimte van de achtertuin in beslag. De ondiepe percelen bieden wél ruimte voor een andere, brede typologie waarbij een dubbele garage wordt aangebouwd. Reclamant heeft belangstelling geuit voor deze typologie. Om – ondanks de dubbele garage – toch voldoende opstelruimte te kunnen waarborgen is 6,5 meter opstelruimte noodzakelijk. Afgezet tegen de verschuiving van de voorgevelrooilijn (zie zienswijze 1) naar 3,5 meter uit de voorste perceelsgrens, wordt de 6-meterregel voor de woningen aan de Lieshoutseweg en Merenstein gewijzigd in een 3-meterregel. Dit betekent dat bijgebouwen op een afstand van tenminste 3 meter achter de voorgevel van de woning moeten worden gebouwd.

De zienswijze wordt op dit onderdeel als gegrond aangemerkt;

- dat de gemeente naar aanleiding van de zienswijze aanleiding ziet om het onderhavige uitwerkingsplan aan te passen;

gelet op het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening en het onherroepelijke bestemmingsplan De Beekse Akkers;

Besluiten:

- de bestemming 'Wonen – Uit te werken bestemming: W-U1' uit te werken zoals in het bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte uitwerkingsplan, genaamd 'Uitwerkingsplan De Beekse Akkers – Merensteinplein'.
- met inachtneming van de volgende aanpassingen:
 1. het opschuiven van de voorgevelrooilijn van de woningen aan de Lieshoutseweg van 5 meter naar 3,5 uit de voorste perceelsgrens;
 2. het wijzigen van de 6-meterregel in artikel 3.2.2 sub b in een 3-meterregel. Dit geldt enkel voor de woningen aan de Lieshoutseweg en Merenstein.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris, de burgemeester,

C.A. Liebrecht.

C.A. Liebrecht



J.G.M.T. Ubachs