

Besluit gemeenteraad

Titel: Vaststellen Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III
Zaaknummer: SOM/2017/010776
Documentnummer: SOM/2017/010783
Datum besluit: 1 juni 2017

De raad van de gemeente Someren;


gezien en overwegende het voorstel van burgemeester en wethouders gedateerd 18 april 2017 en de toelichting op het bestemmingsplan;

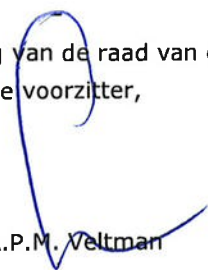
gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in het zienswijzenverslag 'Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III' met gemeentelijke kenmerk 2017/0108000 en in te stemmen met de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan die daaruit voortvloeien;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het opstellen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond zoals opgenomen in het bestand o_NL.IMRO.0847.BP02016021.dxf.
4. het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02016021-VS01 gewijzigd vast te stellen;
5. gedeputeerde staten te verzoeken om in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening over te mogen gaan tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,


J. Laurens Janse-Oostdijk


A.P.M. Veltman



Onderwerp: Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III
Soort: Besluitvormend
Opsteller: Y.J.P. Vavier
Portefeuillehouder: L.J.M. van de Moosdijk
Zaaknummer: SOM/2017/010776
Documentnummer: SOM/2017/011595
Datum: 3 mei 2017

1. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III heeft 12 zienswijzen gericht aan uw raad opgeleverd. In bijgevoegd zienswijzenverslag hebben we de zienswijzen van een beantwoording voorzien. Uit de zienswijzen destilleren we twee principiële punten : 1) Maak eerst af waar je mee begonnen bent en 2) Houd rekening met stedenbouwkundige verwachtingen van omwonenden. In onze afwegingen om uw raad voor te stellen het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III vast te stellen, hebben we deze twee punten beschouwd.

2. Voorstel

Ons voorstel aan uw gemeenteraad is om:

1. in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in het zienswijzenverslag 'Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III' met gemeentelijke kenmerk 2017/0108000 en in te stemmen met de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan die daaruit voortvloeien;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het opstellen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond zoals opgenomen in het bestand o_NL.IMRO.0847.BP02016021.dxf.
4. het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02016021-VS01 gewijzigd vast te stellen;
5. gedeputeerde staten te verzoeken om in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening over te mogen gaan tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

3. Inleiding

3.1 Aanleiding, achtergrond

Achtergrond

Uw raad heeft al meer dan 10 jaar geleden ingestemd met de contouren van het plan Uitbreiding Lierop, door in te stemmen met de toepassing van een zelfstandige projectprocedure voor de eerste fase. Het totale plan Uitbreiding Lierop kent drie fasen. De eerste fase betrof de woningbouwontwikkeling op het perceel dat in 2006 in gemeentelijk eigendom was. De tweede fase betrof de woningbouwontwikkeling op de gronden die in 2006 in eigendom waren van de familie Coolen-Vlemmix en waar, net voor de ingang van de Wet Voorkeursrecht gemeente, van Wanrooij Projectontwikkeling zeggenschap over kreeg. De eerste fase is planologische mogelijk gemaakt met bovenvermelde zelfstandige projectprocedure. Fase 2 zit in het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop. Met dit bestemmingsplan heeft uw raad op 24 februari 2010 vastgesteld.

Het was de wens om voorliggende fase 3 al mee te nemen in de zelfstandige projectprocedure voor fase 1. Echter door de ligging van de toenmalige RNLE-grens in het provinciale streekplan had de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hier principiële opmerkingen over. Wel hebben we toen de afspraak gemaakt met Gedeputeerde Staten dat bij de eerst volgende herziening van het streekplan de 'Regionale Natuur- en Landschapseeneenheid-grens' (RNLE) gelijk werd gesteld met de grens voor 'Zoekgebied van Verstedelijking'. Om de voortgang van de woningbouw te waarborgen werd fase 1 het deel dat lag buiten de RNLE-grens.

Deze verkleining van het plangebied was ook gewenst door het standpunt van Waterschap Aa en Maas. De zone rond de Meervenseloop is aangeduid als inundatiegebied. Door de gewenste verstedelijking kan bovenstrooms water bij een hoge grondwaterstand hier niet meer inunderen. Benedenstrooms leidt dit tot problemen. Vanuit het principe hydrologisch neutraal bouwen dient het plan hier een oplossing voor aan te dragen. De afgelopen jaren hebben hier, in wisselende samenstellingen en tempo, gesprekken met het Waterschap over plaatsgevonden hoeveel berging gecompenseerd moet worden. Begin 2015 is de volgende benodigde waterberging gezamenlijk vastgesteld:

- Voor het hydrologisch ontwikkelen (HNO) van de nieuwe wijk; 1.392 m³;
- Voor het compenseren van het ophogen van inundatiegebied; 1.500 m³.

Aanleidingen

Er bestaan vier actuele aanleidingen om nu het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III nu aan uw raad voor te leggen:

1. Uitbreiding Lierop fase III zit al in de lopende exploitatie van Uitbreiding Lierop. Terwijl er nog geen bestemmingsplan in procedure was, wat als doel had om hier woningbouw mogelijk te maken. Ter borging van de geprognostiseerde opbrengstverwachtingen is een planologische grondslag die woningbouw mogelijk maakt gewenst.
2. De afspraken met het Waterschap zijn er. Als partner in de ruimtelijke ordening is het wenselijk dat de afspraken vastgelegd worden in een bestemmingsplan. Mochten door bijvoorbeeld beleidswijzigingen of gewijzigde wet- en regelgeving, de uitgangspunten anders worden dan is het risico dat deze afspraken weer ter discussie worden gesteld.

3. Meest actuele aanleiding is dat wij afspraken hebben gemaakt met een familie dat zij in oktober 2017 een omgevingsvergunning kunnen hebben voor een woning in fase 3. We waren in vergevorderde gesprekken met deze familie over een kavel op de gronden waarop nu de huurwoningen in ontwikkeling zijn. In de afspraken is expliciet een voorbehoud gemaakt betreffende de publiekrechtelijke plichten die wij als college en u als gemeenteraad hebben.

Deze huurwoningen zijn volkshuisvestelijk wenselijk, mede ondersteund door onderzoek uitgevoerd door de Werkgroep Wonen van de Dorpscoöperatie Lierop Leeft. Een aantal van deze huurwoningen kunnen in eerste bewoning beschikbaar worden gesteld aan vergunninghouders. Enerzijds om de taakstelling te halen, anderzijds om een evenwichtige spreiding tussen de kernen te bewerkstelligen.

4. In uw vergadering van 20 oktober 2016 heeft uw raad unaniem gesteld dat de uitgifte van (nieuw)bouwgrond achterblijft, vooral in onze kerkdorpen, en dat hiermee de leefbaarheid van de kleine kernen in de toekomst in gevaar komt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de potentiële bouw van 23 woningen.

3.2 Centrale vraag

Stelt uw gemeenteraad het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III vast?

3.3 Relatie met eerder gestelde kaders en wetgeving

Uitbreiding Lierop fase III was al opgenomen in de Ruimtelijke Woonvisie van november 2005 en is in de Structuurvisie Someren 2028 door uw gemeenteraad vastgesteld op 24 april 2013 aangeduid als 'Woningbouwlocatie Korte Termijn'.

4. Probleemstelling (huidige situatie)

Het ontwerpbestemmingsplan Uitbreiding Lierop is op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt. De inzage termijn liep van 30 december 2016 tot en met 9 februari 2017. Tijdens deze inzagetermijn kon een ieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan gericht aan uw raad naar voren brengen. Hierop zijn 12 zienswijzen ontvangen. Het betrof vier unieke zienswijzen, waaronder een zienswijze van de Belangengroep Lierop. Eén zienswijzen is door negen personen ingediend.

Ter volledigheid melden we u dat naar aanleiding van de zienswijze we de Belangengroep hebben uitgenodigd voor een gesprek. We hadden de indruk dat de Belangengroep niet volledig bekend was met de achtergrond, context en bedoeling van voorliggend bestemmingsplan. We vonden het wenselijk dit aan hen toe te lichten omdat zij een collectief belang vertegenwoordigen en niet een persoonlijk belang.

5. Doelstelling (gewenste situatie)

In het zienswijzenverslag met documentnummer 2017/010800 hebben we de zienswijzen van een beantwoording voorzien. Als bijlage treft u deze aan. De ingekomen zienswijzen leiden niet tot een

algehele heroverweging, wel leiden ze tot verbeteringen in de toelichting en het toevoegen van enkele regels. Dit laatste maakt dat we uw raad voorstellen om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

6. Mogelijke oplossingen en effecten

De zienswijzen gaan in op een aantal technische aspecten (de omgang met geur, flora- en fauna, water), maar benoemen ook een tweetal principiële punten. We vatten ze samen als volgt:

1. Maak eerst af waar je mee begonnen bent.
2. Houd rekening met stedenbouwkundige verwachtingen van omwonenden.

Ter uwer afweging hechten we er belang aan onze visie op deze twee principiële punten te geven.

Ad.1

Achtergrond van punt 1 is dat in Uitbreiding Lierop fase 1 en 2 nog 18 kavels beschikbaar zijn op gemeentegrond en 5 op particuliere gronden. Dit betreft onder meer de kavels aan de Somerenseweg en de al vanaf het begin braakliggende kavels aan de Vendelier (3 kavel) en Piekenier (1 kavel). Als de kavels in fase III uitgegeven gaan worden, dan wordt de animo voor deze kavels 'niet groter' wat er toe kan leiden dat straten niet afgebouwd worden en de woonomgeving onaf overkomt. Dit speelt in Uitbreiding Lierop, maar er zijn ook parallellen te trekken met de locaties Brim IV in Someren-Eind en Uitbreiding Someren-Heide Zuid. In een iets minder mate speelt dit ook in Waterdael III.

Ter bevordering van de grondverkoop hanteren we vanaf 2014 de 'rode loper'-insteek. De campagne 'Wil je met me bouwen?', de invoering van de starterslening, erfpacht, het opschorten van het lotingsysteem en het meedenken met potentiële bouwers, zijn hiervan belangrijke elementen. Praktisch zeggen we vaak 'Er zijn vele mogelijkheden in Someren, enkel de grondprijs is niet bespreekbaar'. We constateren, net als de indieners van de zienswijzen, dat door deze meedenkhouding er niet bijvoorbeeld per straat verkocht is.

Uit de context van de economisch mindere jaren, de gewenste voortgang van de woningbouw ook in relatie tot de leefbaarheid van de kern, en het belang dat we als college hechten aan de toerekening van kosten en het beter benutten van het grondbedrijf, vinden we het meedenken met potentiële bouwers nog steeds goed uitlegbaar.

De context van dit moment is dat de economie aangetrokken is. De bouw profiteert hier volop van. Someren profiteert van de ligging in Brainport. Met name Eindhoven begint druk te ervaren op de woningmarkt en hierdoor wordt Someren interessanter als overloopgebied. Deze huidige context maakt dat we het meedenken willen nuanceren en daarbij meer oog dan de afgelopen jaren willen voor het per straat verkopen van kavels. Dit kan er toe leiden dat we meer 'nee' gaan zeggen tegen kavelvragen en de opbrengsten in de exploitatie meer in de toekomst worden geprognostiseerd.

Concrete vertaling naar Uitbreiding Lierop fase III is de insteek om enkel het oostelijk gelegen blokje bestaande uit 4 kavels voor 2 x een tweekapper en drie vrijstaande woningen op kortere termijn uit te geven. Op 1 kavel rust al een optie. De overige kavels worden pas uitgegeven als het merendeel van de nog direct beschikbare kavels is verkocht.

Ad. 2

Huidige insteek is dat we bouwen naar behoefte. Bijvoorbeeld in de indicatieve stedenbouwkundige visie voor het plan Uitbreiding Lierop waren aan de westkant van het Gildeplein tweekappers en vrijstaande woningen voorzien. De actuele behoefte was in 2015 starterswoningen, waardoor we afgeweken hebben van het bestemmingsplan om te voorzien in dit type woning. Actuele ontwikkeling is de toevoeging van 5 huurwoningen en vier cpo-woningen, waar eerste 8 projectmatige tweekappers waren voorzien. In de praktische wetenschap dat plannen vaak jaren in uitvoering zijn, zitten hierin voortschrijdende inzichten. Afhankelijk van de economische situatie fluctueert de vraag. Om voortgang te behouden in de woningbouw is het wenselijk om de plannen flexibel te houden.

Naast het woningbouwtype kan ook de verkaveling wijzigen. In het indicatieve stedenbouwkundig plan voor Uitbreiding Lierop is bijvoorbeeld een groenstructuur tussen de Tamboer en deze fase 3 voorzien. Uit beheerstechnisch oogpunt en het verhogen van de opbrengstpotentie door meer sociale vierkante meters in fase 1 en 2, is deze groenstructuur in voorliggend bestemmingsplan komen te vervallen.

Dit aspect beschouwend blijven we een voorstander van flexibele plannen. Star vasthouden aan stedenbouwkundige wensbeelden, heeft onevenredige nadelige effecten op gebied van volkshuisvesting, grondexploitatie, voortgang van de bouw en leefbaarheid. Dat dan soms verwachtingen van kavelkopers / omwonenden niet uitkomen is daar een consequentie van. Het uitleggen van het waarom en deze omwonenden meenemen in de planontwikkeling, helpt daarin veel. Dat is de les die we trekken uit de ingebrachte zienswijzen. Concreet vertaalt dit zich in de uitnodiging aan de omwonenden om mee te denken samen met het Waterschap over de inrichting van de groene waterbergingsstructuur.

Alles overwegend

Bovenstaand beschouwend doen wij uw raad het voorstel in te stemmen met het gewijzigd bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III.

7. Consequenties van de oplossingen

7.1 Financiële aspecten

Fase 3 is al opgenomen in de planexploitatie van het plan Uitbreiding Lierop. Het kent circa 6.400 uitgeefbare vierkante meter wat een opbrengstpotentie vertegenwoordigt van circa € 1.7 miljoen.

7.2 Juridische aspecten

Na uw vaststelling staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Fiscale aspecten

Het grondbedrijf is Vennootschapsbelastingplichtig. Daarbij kunnen over diverse jaren winsten en verliezen gesaldeerd worden. In de financiële stukken van uw raad wordt u hierin nader over geïnformeerd.

Besluit gemeenteraad

Titel: Vaststellen Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III
Zaaknummer: SOM/2017/010776
Documentnummer: SOM/2017/010783
Datum besluit:

De raad van de gemeente Someren;

gezien en overwegende het voorstel van burgemeester en wethouders gedateerd 18 april 2017 en de toelichting op het bestemmingsplan;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. in te stemmen met beantwoording van de zienswijzen zoals verwoord in het zienswijzenverslag 'Bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III' met gemeentelijke kenmerk 2017/0108000 en in te stemmen met de aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan die daaruit voortvloeien;
2. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
3. te bepalen dat voor het opstellen van het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van de ondergrond zoals opgenomen in het bestand o_NL.IMRO.0847.BP02016021.dxf.
4. het bestemmingsplan Uitbreiding Lierop fase III met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02016021-VS01 gewijzigd vast te stellen;
5. gedeputeerde staten te verzoeken om in afwijking van artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening over te mogen gaan tot vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,

J. Laurens Janse-Oostdijk

A.P.M. Veltman

