

Raadsvergadering d.d. 16 maart 2017

Agendapuntnr.: 6

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost.

Beslispunten

- ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze conform de reactie in de responsnota;
- ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost;
- het college opdragen in de omgeving van het projectgebied in een passende en gedragen parkeeroplossing te voorzien zodra het projectpand gebruiksklaar is opgeleverd.

Samenvatting

In 2015 heeft voor de noordoosthoek van het Piet van Thielplein een ontwikkelcompetitie plaatsgehad waarbij uiteindelijk door een breed samengestelde jury (Dorpsraad, Centrummanagement, winkeliersvereniging, supervisor, gemeente) unaniem is gekozen voor het plan van Iris Vastgoed bv. De voor dit plan noodzakelijke bestemmingsplanherziening heeft conform de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen. De gemeenteraad heeft in verband met dit plan één zienswijze ontvangen. In de responsnota is een reactie op de zienswijze weergegeven. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Inleiding

Op het Piet van Thielplein is per 1 maart 2015 het voormalig postkantoor vrij gekomen. De gemeente heeft dit kantoorgebouw en het omliggend perceel in januari 2012 in eigendom overgenomen van PostNL Real Estate. Het postkantoor is in 2016 gesloopt en plein en Koppelstraat tonen nu in elk geval ruimtelijk als één winkelgebied.

Aan de noordzijde van voornoemd perceel bestaat de mogelijkheid om de wand aan het plein en aan de Koppelstraat in een hoek te vervolmaken. Om deze locatie in te vullen is in 2015 een meervoudige ontwikkel-/ontwerpopdracht uitgezet.

Historie

In 2015 heeft een ontwikkelcompetitie plaatsgehad waarbij uiteindelijk door een breed samengestelde jury (Dorpsraad, Centrummanagement, winkeliersvereniging, supervisor, gemeente) unaniem is gekozen voor het plan van Iris Vastgoed bv. Inmiddels is het voormalig postkantoor gesloopt en voorlopig voorzien van gazon en enkele picknicksets om de oostzijde van het plein tijdelijk cosmetisch aan te kleden.

Beoogd effect en/of resultaat

Met de sloop van het voormalig postkantoor en de nieuwbouw van het beoogde hoekpand ondergaat het Piet van Thielplein een stedenbouwkundige metamorfose die wenselijk is om het plein aan aantrekkingskracht te doen winnen. Door de sloop van het postkantoor is het plein 'geopend' richting Koppelstraat en is een oost-west zichtlijn ontstaan dwars over het plein. Bovendien herstelt de rooilijn van het beoogde hoekpand niet alleen de noordelijke pleinvand, maar verstevigt deze ook het winkelblok aan de Koppelstraat. Daarnaast voegt de bestemming 'centrum' de mogelijkheid toe om in de plint daghoreca te exploiteren, een welkome functionele aanvulling om de bezoektijd aan het plein te verlengen en het 'recreatief winkelen' aan te moedigen. En juist deze twee aspecten kunnen voor wat betreft het Piet van Thielplein een stevige impuls gebruiken, teneinde het plein en zijn ondernemers extra toekomstperspectief te kunnen geven.

Argumenten

Beleidskaders

In de vastgestelde, gemeentelijke Retailnota (2015) is het toekomstbeeld met een beoogde transformatie van winkelcentra geformuleerd. 'Het Piet van Thielplein in Beek en Donk en de Heuvel in Lieshout zijn getransformeerd naar compacte, efficiënte winkelcentra met ook een ruim aanbod van niet-dagelijkse boodschappen.

Bestemmingen

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Beek en Donk' zijn aan het projectgebied de bestemmingen Centrum (het voormalig postkantoor) en Verkeer toegekend. Beide bestemmingen blijven in het onderhavig ontwerp-bestemmingsplan inhoudelijk intact, maar worden ruimtelijk anders gesitueerd (zie de verbeelding in de bijlage). Het vrijgevalen plein krijgt de bestemming Verkeer op grond waarvan in de toekomst een nieuwe inrichting kan plaatsvinden.

De bestemming Centrum is qua maximum goothoogte en -bouwhoogte op maat geredigeerd naar het plan van Iris Vastgoed. Ook is op de verbeelding het maximum aantal wooneenheden toegevoegd (8).



Functies

In het ontwerp-bestemmingsplan is een ruime Centrum-bestemming opgenomen, overeenkomstig de nu vigerende bestemming Centrum. Toegestaan is wonen op de verdiepingen, detailhandel op de begane grond en maatschappelijke/zakelijke dienstverlening.

Ook is op de begane grond zowel horeca 1 als 2 toegestaan, met uitzondering van een zaalaccommodatie, bar-discotheek of discotheek. De plint zou dus ingevuld kunnen worden met daghoreca (bijvoorbeeld een brasserie of ijssalon), een restaurant, een snackbar, een café, een grand-café of een eet-café. Deze ontwikkeling is niet in strijd met de gemeentelijke Retailnota. De wens om van het Piet van Thielplein een compact, efficiënt winkelcentrum te maken, sluit immers niet de behoefte uit om de detailhandel te vergezellen van horeca. Sterker nog: detailhandel en horeca zijn een twee-eenheid: de ene hand wast de andere.

Door Iris Vastgoed b.v. is in het kader van de bovengenoemde ontwikkelcompetitie opdracht verstrekt aan TipmooiLaarbeek om onder de inwoners van Laarbeek te inventariseren welke wensen er leven voor het Piet van Thielplein. Het onderzoek is uitgevoerd op 28 augustus 2015 en de uitkomsten zijn vervat in een woordwolk. Hierin komen de woorden terras, groen, horeca, winkels, gezellig, bankjes en lunchroom het meest dominant voor.

Parkeren

De parkeerbehoefte is een aandachtspunt. Onder het gebouw is geen parkeerkelder voorzien en aan de openbare ruimte worden vooralsnog geen extra parkeerplaatsen toegevoegd. Maar het gebouw genereert met maximaal acht appartementen en een mogelijke horeca-invulling in de plint van het gebouw, wel extra parkeerbehoefte. De herinrichting van het oostelijk deel van het plein - in 2018 - zou voor een deel in deze behoefte kunnen voorzien. Maar er zijn ook andere oplossingen mogelijk.

Belangrijk is dat de gemeente de parkeersituatie (w.o. de bezettingsgraad) op het plein en in de directe omgeving bestudeerd, rekening houdende met mogelijke ongelijktijdigheid van parkeerbehoefte. Om ook daadwerkelijk een parkeeroplossing te kunnen borgen wordt de raad voorgesteld het college op te dragen in de omgeving van het projectgebied in een passende en gedragen parkeeroplossing te voorzien, zodra het projectpand gebruiksklaar is opgeleverd.

Tervisielgging ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost

Het ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost heeft met ingang van vrijdag 11 november 2016 tot en met donderdag 22 december 2016 ter inzage gelegen. Er is in deze periode één zienswijze ontvangen. Het betreft een aanwonende van het projectgebied. De grieven van deze reclamant hebben met name betrekking op aantasting van privacy, uitzicht en zontoetreding. De ambtelijke reactie op deze zienswijze is weergegeven in de bijgevoegde responsnota waarnaar korthedshalve wordt verwezen.

Planning

Tenzij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan - na indiening van een beroepschrift - door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt geschorst, zou de bouw van het hoekpand in het voorjaar van 2017 kunnen starten. Voor de bouw is ongeveer één jaar uitgetrokken. In deze periode zal het huidig, tijdelijk aangelegd gazon, als bouwplaats worden ingericht.

Na de bouwperiode kan in 2018 een aanvang worden genomen met de daadwerkelijke herinrichting van het oostelijk deel van het Piet van Thielplein. Dit ontwerp zal in 2017 - parallel aan de bouwperiode - door de gemeente worden opgepakt, in goed overleg met de centrummanager, de ondernemers aan het plein en de Dorpsraad.

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

De opbrengst van de verkoop van de gronden zal na aftrek van plankosten en eventuele tegemoetkoming in planschade, worden geoormerkt voor herinrichting van het oostelijk deel van het Piet van Thielplein.

Vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal dit plan op grond van de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Dege-
ne die een zienswijze heeft ingediend en zij die daartoe redelijkerwijs niet in de gelegenheid zijn geweest, kunnen gedurende deze periode beroep instellen bij de Raad van State.

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

- Bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost (toelichting en regels)
- Bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost (verbeelding)
- Responsnota (zienswijze + ambtelijke reactie)

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 24 januari 2017

- Voorstel tot het ongegrond verklaren van de ingediende zienswijze conform de reactie in de responsnota;
- Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,

de burgemeester,



M.J.M. Meertens



F.L.J. van der Meijden

Zaaknummer: Z - 15024323
Documentnummer: Raad - 1700988

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Laarbeek;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2017,
aangaande de vaststelling van het bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost;

gelezen de notitie 'Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost';

gehoord het advies van de commissie Ruimtelijk Domein, d.d. 22 februari 2017, om in te stemmen met het voorstel en het voorstel als hamerstuk te behandelen;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ingediende zienswijze ongegrond te verklaren conform de reactie in de responsnota;
2. Het bestemmingsplan Piet van Thielplein Oost ongewijzigd vast te stellen;
3. Het college op te dragen in de omgeving van het projectgebied in een passende en gedragen parkeeroplossing te voorzien zodra het projectpand gebruiksklaar is opgeleverd.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 16 maart 2017.

De raad voornoemd,

de griffier,



M.L.M. van Heijnsbergen

de voorzitter,



F.L.J. van der Meijden