

Raadsvergadering d.d. 20 februari 2014.

Agendapunt nr.: 9

Aan de raad,

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Moreeshof.

Beslispunten

1. Voorstel tot het ongegrond verklaren van de ingebrachte zienswijzen.
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen.
3. Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Moreeshof.
4. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplangebied.
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het onderhavige bestemmingsplan.

Samenvatting

Woningstichting Laarbeek (WSL) is voornemens om aan de zuidzijde van De Heuvel in Lieshout – het parkeerterrein ten zuiden van het kantoor van WSL – 24 wooneenheden te realiseren voor personen met een verstandelijke beperking. Om dit bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. Het college stelt voor om de zienswijzen ongegrond te verklaren en het bestemmingsplan vast te stellen.

Aanleiding

Woningstichting Laarbeek (WSL) is voornemens om aan de zuidzijde van De Heuvel in Lieshout – het parkeerterrein ten zuiden van het kantoor van WSL – 24 wooneenheden te realiseren voor personen met een verstandelijke beperking. Deze eenheden worden gehuurd door Stichting ORO. Om dit bouwplan planologisch-juridisch mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Het voorstel om te komen tot een woonzorgvoorziening is afkomstig van een Laarbeekse initiatiefgroep van ouders van kinderen met een verstandelijke beperking.

Beoogd effect en/of resultaat

Het beoogde effect is een bestemmingsplan met rechtskracht op grond waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de realisatie van een woongebouw.

Argumenten

Beleidskader

Op 16 september 2010 heeft de raad van Laarbeek de 'Structuurvisie Groei in balans' vastgesteld. Hierin is de volgende passage opgenomen over De Heuvel: 'Het hart van Lieshout - De Heuvel - klopt niet. Ondanks de geslaagde herinrichting van de kiosk en omgeving dreigt functionele ontzieling. De gemeente zal initiatieven in de wanden van en op het plein die een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van het centrum, vanuit een positieve grondhouding in raad en daad ondersteunen'.

In het bij de structuurvisie behorende woningbouwprogramma is het bouwplan met naam en locatie benoemd.

Procedure en zienswijze

Het ontwerp-bestemmingsplan Moreeshof heeft met ingang van maandag 15 juli 2013 tot en met maandag 26 augustus 2013 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode van tervisielgging zijn vier zienwijzen ingediend.

Na constatering van het ontbreken van een deel van de aangekondigde bijlagen in de digitale versie van het ontwerp-bestemmingsplan, is besloten om de tervisielegging (met de juiste bijlagen) te herhalen. Hierbij is tevens bij brief van 12 september 2013 aan de reclamanten medegedeeld dat de reeds ingediende zienswijzen door de gemeente als ontvankelijk worden beschouwd.

Ook is van de gelegenheid gebruik gemaakt om in de regels en de verbeelding bij het ontwerp-bestemmingsplan enkele aanpassingen in te voegen: het beperken van de maximale bouwhoogte van het gebouw tot 7 meter (twee bouwlagen), het versmallen van de definitie van het begrip 'bijzondere woonvoorziening' en de toevoeging van een vrijwaringszone - molenbiotoop'. Ook hiervan zijn de reclamanten in kennis gesteld bij brief van 8 oktober 2013. De juridische belangen van de reclamanten zijn derhalve niet geschaad.

Vervolgens is dit ontwerp-bestemmingsplan wederom voor een ieder ter inzage gelegd met ingang van maandag 7 oktober 2013 tot en met maandag 18 november 2013.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan zijn uiteindelijk vier schriftelijke zienswijzen ontvangen van de volgende personen/instanties:

TRC Advocaten heeft een zienswijze ingediend namens de volgende cliënten:

Bij e-mail van 20 december 2013 heeft TRC Advocaten medegedeeld dat cliënten 4, 5 en 6 zich wensen te distantiëren van een passage in de zienswijze over beweerdelijke geluidsoverlast ten gevolge van 'de huisvesting van geestelijk gehandicapten'.

Voor wat betreft de reactie op de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar de meegezonden en ter inzage liggende concept-responsnota. In deze responsnota zijn tevens de 'ambtelijke wijzigingen' onderstreept weergegeven.

Anterieure overeenkomst

Het wettelijk kader voor kostenverhaal wordt gevormd door de zogenaamde Grondexploitatiewet, die onderdeel uitmaakt van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In lid 2 van voornoemd artikel wordt al direct een afwijkingsmogelijkheid geboden. De gemeenteraad kan bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Een anterieure overeenkomst biedt een mogelijkheid om het kostenverhaal 'anderszins te verzekeren' en dus de verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan te ontlopen.

Op 13 mei 2013 hebben Woningstichting Laarbeek en de gemeente Laarbeek een anterieure overeenkomst getekend zodat kostenverhaal is omschreven en verzekerd. In deze overeenkomst is opgenomen dat gemeente en Woningstichting met gesloten portefeuille overgaan tot grondruil. Bovendien zal de fondsbijdrage door Woningstichting Laarbeek in het kader van de Nota Bovenwijkse Voorzieningen, door de gemeente als financiële contributie in de herinrichting van de openbare ruimte worden ingebracht.

Parkeren

Woningstichting Laarbeek (WSL) en de gemeente Laarbeek hebben opdracht gegeven tot het opstellen van een parkeerbalans waarbij de functies in de directe omgeving - binnen een afgebakend gebied - zijn betrokken. De daadwerkelijke parkeerbehoefte is op basis van kengetallen en ongelijktijdigheid getoetst aan de CROW-normering. Op basis van deze parkeerbalans is het aantal benodigde parkeerplaatsen bepaald. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het afgebakend plangebied, zo is in de anterieure overeenkomst tussen WSL en de gemeente vastgelegd.

Het parkeerkoffer aan de zuidzijde van het plangebied maakt een wezenlijk en onlosmakelijk onderdeel uit van de totale planontwikkeling en van de ruimtelijke onderbouwing. De voor deze ontwikkeling vervaardigde parkeerbalans is met inbegrip van dit parkeerareaal sluitend. In de overeenkomst is opgenomen dat het parkeerkoffer om deze reden ook in de toekomst in stand

dient te worden gehouden, tenzij elders in de directe omgeving van het plangebied nieuwe alternatieven worden aangeboden.

Het parkeerterrein aan de zuidzijde zal bij bepaalde publieksevenementen waarbij in verband met parkeren een piekbelasting mag worden verwacht, worden opengesteld voor bezoekers. WSL en gemeente leggen afspraken over frequentie en voorwaarden schriftelijk vast.

Werknemers van WSL worden geacht de auto in het parkeerterrein aan de zuidzijde van het plangebied te parkeren. WSL spoort haar medewerkers hiertoe actief aan. Hiermee wordt beoogd de parkeerplaatsen in de openbare ruimte zoveel mogelijk beschikbaar te houden voor bezoekers van WSL en de overige functies in de directe omgeving van het plangebied.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet (Chw) is ingegeven als instrument ter stimulering van de economie in crisistijden, met name de bouwsector. De wet komt tegemoet aan de klacht dat economische schade wordt geleden door trage en lange planologische procedures. Om die procedures te vereenvoudigen en te bespoedigen, geeft de Chw een aantal mogelijkheden.

Indien een bestemmingsplan wordt vastgesteld dat de bouw van meer dan 20 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk maakt, dan kan afdeling 2 van hoofdstuk 1 van toepassing worden verklaard in de eventuele beroepsprocedure tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Toepasselijkheid van afdeling 2 van de Chw beperkt het beroepsrecht op de volgende onderdelen:

- Eventueel beroep wordt door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State versneld behandeld.
- Het indienen van een zogenaamd pro forma beroepschrift is niet mogelijk. Het beroepschrift moet dus direct de gronden bevatten waarop het beroep betrekking heeft.
- Er geldt een zogenaamde relativiteitseis. Dit betekent dat het bestemmingsplan niet wordt vernietigd wegens strijd met geschreven of ongeschreven rechtsregels of algemene rechtsbeginselen, indien deze kennelijk niet strekken tot bescherming van de belangen van diegene die zich erop beroept.

Om de Chw van toepassing te kunnen verklaren dient de raad dit in het vaststellingsbesluit te benoemen. Bovendien moet toepassing worden vermeld in de bekendmaking van het raadsbesluit.

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

Op 13 mei 2013 hebben Woningstichting Laarbeek en de gemeente Laarbeek een anterieure overeenkomst getekend zodat kostenverhaal is omschreven en verzekerd.

Tegen het raadsbesluit staat op grond van artikel 8.2 Wet ruimtelijke ordening rechtstreeks beroep open bij de Raad van State.

Om afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet in de eventuele beroepsprocedure van toepassing te kunnen verklaren dient de raad dit besluit te nemen en dient toepassing te worden vermeld in de bekendmaking van het raadsbesluit.

Vervolgstappen

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter visie gelegd. Binnen deze periode kan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep worden ingesteld tegen de vaststelling. Beroep kan worden ingesteld door diegene die tijdig een zienswijze heeft kenbaar gemaakt en belanghebbenden die kunnen aantonen niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze kenbaar te maken.

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

De volgende stukken zijn meegezonden en ter visie gelegd:

- Het ontwerp-bestemmingsplan (toelichting, regels, verbeelding en bijlagen).
- De responsnota.
- De vier zienswijzen.

Voorstel van college van burgemeester en wethouders van Laarbeek d.d. 14 januari 2014:

1. Instemmen met de ambtelijke reactie op de vier zienswijzen zoals omschreven in de concept-responsnota.
2. Het ontwerp-bestemmingsplan vaststellen.
3. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren.

Advies commissie Ruimtelijke Ontwikkeling d.d. 29 januari 2014:

De commissie heeft met het voorstel ingestemd en adviseert het als hamerstuk in de raad te behandelen.

Conceptbesluit

1. Ongegrond verklaren van de ingebrachte zienswijzen.
2. Instemmen met de ambtshalve wijzigingen.
3. Vaststelling van het bestemmingsplan Moreeshof.
4. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplangebied.
5. Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing verklaren op het onderhavige bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 20 februari 2014.

De raad voornoemd,

de griffier,

de voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen

J.G.M.T. Ubachs