ARCHIEFEXEMPLAAR

Raadsvergadering d.d. 4 oktober 2012.

Agendapunt nr.: 2

Zaaknummer: Z – 12014041 Registratienummer: Raad - 1200202

Aan de raad,

Onderwerp
Voorstelling tot vaststelling van het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.

Beslispunten
1. Ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.
2. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.

Samenvatting
Het voorliggende plan voorziet in een herontwikkeling van het voorzieningencluster in Lieshout. Het plangebied is gelegen aan de Grotenhof in Lieshout. De herontwikkeling gaat uit van de sloop van de bestaande seniorenwoningen en de nieuwbouw van een school (voor basisonderwijs, kinderopvang en peuterspeelzaal) en uitbreiding van het Dorpshuis (voor een bibliotheek en uitbreiding van de grote zaal en de foyer).

Aanleiding
De aanleiding van deze planherziening is gelegen in het feit dat diverse maatschappelijke voorzieningen in Lieshout (zoals basisschool De Fontein en de bibliotheek) aan vervanging toe waren. In dat kader is eerder besloten om deze en andere voorzieningen (zoals kinderopvang en peuterspeelzaal) te clusteren op een centrale locatie in Lieshout, in casu aan de Grotenhof.

Beoogd effect en/of resultaat
Een digitaal raadpleegbaar en actueel bestemmingsplan dat de juridische basis biedt voor de voorgestane ontwikkelingen in het plangebied.

Argumenten
In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er diverse informatiebijeenkomsten en overlegmomenten geweest met omwonenden en andere bij het plan betrokken instanties en personen. Verder heeft er in het kader van het wettelijk vooroverleg met de provincie en het waterschap overleg over het plan plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van maandag 4 juni 2012 tot en met maandag 16 juli 2012 voor iedereen ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Voor een nadere toelichting op de inhoud van de ingekomen zienswijzen en de beoordeling daarvan, verwijzen wij u kortheidshalve naar de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte 'Responsnota bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout'. Uit de nota blijkt dat de zienswijzen geen aanleiding geven

tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd kan worden vastgesteld.
Bij dit bestemmingsplan hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld, omdat in de begroting van de gemeente dekking bestaat voor de voorzieningen die door de gemeente worden gerealiseerd.

Kanttekeningen o.a. financiële, juridische, communicatieve en veiligheidsaspecten
Financieel: In de gemeentelijke begroting bestaat dekking voor de voorzieningen die door de gemeente worden gerealiseerd.
Juridisch: De juridische aspecten zijn vastgelegd in de verbeelding en de planregels.
Communicatie: de wettelijk verplichte publicaties voor de bestemmingsplanprocedure vinden plaats in de Laarbeeker en de Staatscourant.

Vervolgstappen
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Laarbeeker en de Staatscourant. Tevens worden de provincie en het waterschap op de hoogte gebracht van de vaststelling. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt vervolgens zes weken ter inzage. Degene die tijdig zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt en een belanghebbende die aantoont dat hij daartoe redelijkerwijs niet in staat is geweest, kan gedurende die termijn beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Ook kan een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening worden ingediend bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen (meegezonden stuk(ken), ter inzage gelegde stukken)
- Ontwerpbestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout, bestaande uit de toelichting, de regels en de verbeelding.
- Bijlagen (onderzoeken) behorende bij het bestemmingsplan.
- Twee ingediende zienswijzen.
- Responsnota bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout ongewijzigd vaststellen.
2. Geen exploitatieplan vaststellen voor het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.

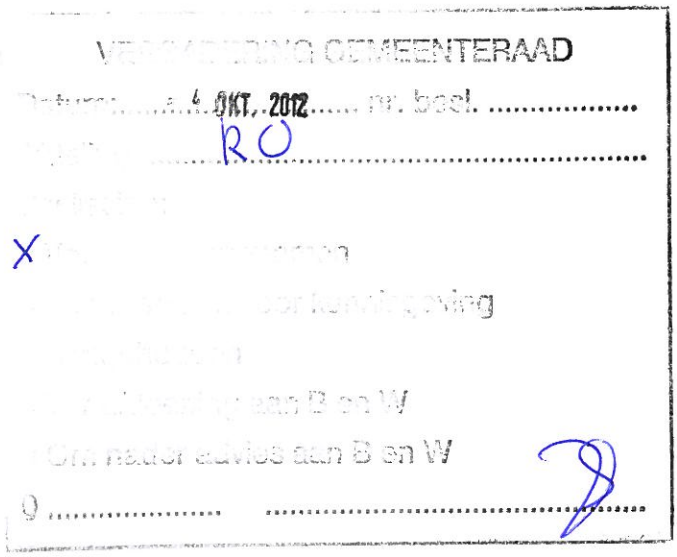
Laarbeek, 4 september 2012.

Burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,	de burgemeester,
C.A. Liebrecht	J.G.M.T. Ubachs

Advies commissie

Het advies van de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling van 3 oktober 2012 zal ter vergadering worden meegedeeld.



Laarbeek, 3 oktober 2012.

De plv. griffier,

J.M.T.M. Sprengers

Conceptbesluit

1. Het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout wordt ongewijzigd vastgesteld.
2. Voor het bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout wordt geen exploitatieplan vastgesteld.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Laarbeek van 4 oktober 2012.

De raad voornoemd,

de plv. griffier,

J.M.T.M. Sprengers

de voorzitter,

J.G.M.T. Ubachs

Zaaknummer: Z - 12014041

Documentnummer: INT - 1205800

Responsnota bestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout.

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 maandag 4 juni 2012 tot en met maandag 16 juli 2012 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan Voorzieningencluster Lieshout ter inzage gelegen. De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de edities van de Staatscourant en De Laarbeeker van vrijdag 1 juni 2012 en langs elektronische weg. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende voornoemde termijn zijn 2 schriftelijke zienswijzen ingediend:

1. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden (namens de heer H.J.M. Relou, Heuvel 13, 5737 BZ Lieshout);
2. De Rechtsagent, Theemsweg 83, 3201 LT Spijkenisse (namens de heer W. Brands, Heuvel 14, 5737 BZ Lieshout).

De ingebrachte zienswijzen worden hierna weergegeven en vervolgens inhoudelijk beoordeeld. Het feit dat de zienswijzen mogelijk gecomprimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn volledig beoordeeld.

Zienswijzen

1. Arag Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden (namens de heer H.J.M. Relou, Heuvel 13, 5737 BZ Lieshout).

Reclamant vreest voor een toename van geluidoverlast van de uitbreiding van het Dorpshuis en de aanleg van parkeerplaatsen. De onderbouwing van het aspect 'geluid' is onvoldoende gemotiveerd c.q. onderzocht, waardoor reclamant van mening is dat een goed woon- en leefklimaat niet is gewaarborgd.
Reclamant heeft bezwaren tegen de ontsluiting van de parkeerplaatsen aan de achterzijde van zijn woning via het Kerkhofpad. Dit levert extra verkeersbewegingen op en het pad is daarvoor niet geschikt.
Als gevolg van de voorgestane ontwikkeling is reclamant van mening dat de waarde van zijn woning wordt aangetast.
Als gevolg van de verbouwing van het Dorpshuis wordt het lage zadeldak gewijzigd in een hogere dakopbouw. Om aantasting van de privacy te voorkomen verzoekt reclamant tenslotte om de ramen welke uitzien op zijn perceel uit te voeren in niet-doorzichtig glas.

Zaaknummer: Z - 12014041
Documentnummer: INT - 1205800

Beoordeling zienswijze

Geluid

Het Dorpshuis wordt uitgebreid in westelijke richting. De afstand van het bestaande gebouw tot de achtergevel van de woning Heuvel 13 blijft dus hetzelfde en bedraagt gemeten in de Grootschalige BasisKaart Nederland (GBKN) van de gemeente Laarbeek 39 meter. De kortste afstand van de parkeerplaatsen aan het Kerkhofpad tot aan de achtergevel van de woning Heuvel 13 bedraagt 34 meter. Geconcludeerd kan worden dat de bestaande en nieuwe activiteiten niet zullen plaatsvinden binnen een afstand van 30 meter tot de achtergevel van de woning Heuvel 13.

In een akoestisch onderzoek hoeven niet alle woningen in de omgeving te worden onderzocht. Volstaan kan worden met de woningen die het dichtst bij zijn gelegen en waar de hoogste geluidbelasting zal optreden. Als op deze maatgevende woningen aan de geldende norm voldaan wordt geldt dat ook voor de verder weg gelegen woningen.
In het akoestisch onderzoek is de woning Heuvel 12A beschouwd, die volgens het akoestisch rapport op een afstand van 18 meter van de parkeervoorziening aan het Kerkhofpad is gelegen. De achtergevel van de woning Heuvel 13 zal, omdat deze verder weg is gelegen, een lagere geluidbelasting ontvangen.

Voor woningen die zijn gelegen in de omgeving van de planontwikkeling, waaronder met name de woningen binnen een afstand van 30 meter, is de geluidbelasting berekend. Voor muziekgerelateerde activiteiten blijkt dat, na het treffen van akoestische voorzieningen aan het Dorpshuis, voldaan kan worden aan de normen die in het Activiteitenbesluit gesteld worden (inclusief de straffactor van 10 dB voor muziekgeluid). Voor de andere activiteiten kan ruimschoots voldaan worden aan de norm voor een rustige woonwijk. Het maximale geluidniveau overschrijdt de norm voor het Activiteitenbesluit niet.
Burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek hebben d.d. 21 september 2010 het Geluidbeleid Wet milieubeheer vastgesteld. Uit de plankaart die onderdeel uitmaakt van dat beleid blijkt dat de woningen aan de Heuvel te Lieshout zijn gelegen in een gebied wat als centrumgebied wordt aangeduid en waarvoor een richtwaarde van het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van 50 dB(A) etmaalwaarde geldt. Ook aan deze norm wordt voldaan.
Gesteld kan worden dat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is voor de omliggende woningen.

Ontsluiting

In het akoestisch onderzoek is de indirecte hinder ten gevolge van het verkeer dat het parkeerterrein oprijdt of verlaat onderzocht. Het blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op de gevel van de woning Heuvel 12A een waarde heeft van 39 en 21 dB(A) voor respectievelijk de avond- en de nachtperiode.
Aangezien het waarneempunt op de woning heuvel 12A dichter bij de weg ligt dan de gevel van de woning Heuvel 13 zal de waarde op deze laatste woning minder zijn. Een overschrijding van de norm van 50 dB(A) etmaalwaarde is daarom niet te vrezen.
Wanneer het Kerkhofpad wordt gebruikt als ontsluiting wordt voldaan aan de norm volgens de circulaire van het Ministerie van VROM betreffende verkeersaantrekkende werking Nr. MBG 96006131 d.d. 29 februari 1996.

Overigens wordt het Kerkhofpad niet gebruikt als ontsluiting van de parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden via de Floreffestraat ontsloten, waardoor het Kerkhofpad voornamelijk kan blijven fungeren als route voor langzaam verkeer. Een en ander is verwoord in paragraaf 2.6.1 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

Planschade
Voor zover reclamant denkt schade te ondervinden van het plan, kan hij te zijner tijd een verzoek om schadevergoeding, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Verbouwing Dorpshuis: toepassen niet-doorzichtig glas
De (onherroepelijke) omgevingsvergunning voor de uitbreiding van het Dorpshuis met een verdieping is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Kom Lieshout 1985 en de werkzaamheden zijn reeds voltooid. Op de verdieping zijn twee kantoorruimtes gerealiseerd, waarvan 1 ruimte uitkijkt op de achtertuin van reclamant. De afstand van de ramen in de kantoorruimte tot aan de dichtstbijzijnde (achter)perceelsgrens van reclamant bedraagt circa 15 meter, waarmee ruim voldaan wordt aan de afstandseis (i.c. 2 meter) volgens het Burgerlijk Wetboek. Het toepassen van niet-doorzichtig glas is dan ook niet noodzakelijk. Bovendien betreft het een onderwerp wat niet geregeld kan worden in een bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. De Rechtsagent, Theemsweg 83, 3201 LT Spijkenisse (namens de heer W. Brands, Heuvel 14, 5737 BZ Lieshout).

Reclamant geeft aan dat het pand Heuvel 14 direct tegenover het Dorpshuis is gelegen, binnen een straal van 30 meter. Deze woning is niet meegenomen in het onderzoek naar de geluidbelasting. Uit het akoestisch onderzoek blijkt nu reeds dat bij muziek gerelateerde activiteiten in het Dorpshuis bij een aantal woningen niet voldaan kan worden aan de gestelde richtwaarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Het maximale geluidsniveau weergegeven als gevolg van alle activiteiten in het voorzieningencluster is - gemeten naar Heuvel 12 - 63 dB(A). Voor het maximale geluidsniveau is het de vraag of het geluidsniveau (etmaalwaarde) uitgaande van Heuvel 14 onder de grens van 65 dB(A) zonodig 70 dB(A) zal vallen. Reclamant is van mening dat het aspect 'geluid' niet goed is gemotiveerd en dat daardoor geen sprake is van goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling zienswijze
De afstand van het bestaande gebouw van het dorpshuis tot de achtergevel van de woning Heuvel 14 bedraagt gemeten in de GBKN van de gemeente Laarbeek 46 meter. Deze woning is niet meegenomen in het onderzoek omdat een aantal woningen dichterbij de geluidbronnen zijn gelegen. De woning Heuvel 12A ligt ongeveer even ver van het Dorpshuis als de woning Heuvel 14. Echter, de woning Heuvel 12A wordt vanuit een andere richting aangestraald zodat de geluidbelasting daar lager zou kunnen zijn. De zijgevel van het appartementencomplex Martien

Zaaknummer: Z - 12014041

Documentnummer: INT - 1205800

Coppensstraat 2-22 ligt op een afstand van ongeveer 15 meter van het Dorpshuis. Hier zal de geluidbelasting hoger zijn dan op de woning Heuvel 14. Deze zijgevel is dus maatgevend. Omdat de afstand van het Dorpshuis tot Heuvel 14 groter is dan 30 meter en de zijgevel van het appartementencomplex Martien Coppensstraat 2-22 maatgevend is, hoeft de woning Heuvel 14 niet apart onderzocht te worden.

Uit het onderzoek blijkt dat in de uitgangssituatie op de zijgevel van Martien Coppensstraat 2-22 en op de gevels van Heuvel 12 en 12A er ten gevolge van de muziekgerelateerde activiteiten een overschrijding is. Dat is ook de reden dat aan de beglazing van de grote en kleine zaal wijzigingen zijn aangebracht. Na het aanbrengen van deze voorzieningen kan op deze waarneempunten voldaan worden aan de normen van het Activiteitenbesluit en zal er geen sprake zijn van een overschrijding. Aangezien de geluidbelasting op de zijgevel van het appartementencomplex Martien Coppensstraat 2-22 (vanwege de kortere afstand) hoger is dan op de woning Heuvel 14, zal er op deze laatste woning ook geen overschrijding zijn.

Het maximale geluidniveau als gevolg van alle activiteiten in het voorzieningencluster wordt volgens het akoestisch onderzoek bepaald door bron nr. 61, i.c. het dichtslaan van een autoportier op de parkeerplaats bij het Kerkhofpad. Deze bron is veel dichter bij de woning Heuvel 12 dan bij de woning Heuvel 14 gelegen (24 meter respectievelijk 46 meter), zodat het maximale geluidniveau dat op zal treden bij de woning Heuvel 14 in ieder geval lager is dan 63 dB(A). Daarmee wordt voldaan aan de norm.

Het akoestisch onderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is opgenomen voorziet in een goede motivering van het aspect 'geluid', waardoor sprake is van goede ruimtelijke ordening.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Resumé

De inhoud van de zienswijzen geeft geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Laarbeek, 4 september 2012.
Hoogachtend,

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

C.A. Liebrecht J.G.M.T. Ubachs