

Raadsvergadering d.d. 23 november 2023

Aan de raad,

Onderwerp

Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Heuvelsche Velden te Beek en Donk.

Portefeuillehouder

R.A.G. van den Berkmortel

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan Heuvelsche Velden met planidentificatie NL.IMRO.1659.BPBDHeuvelscheveld-VG01 gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen zoals opgenomen in bijlage 2 'Nota van Zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen';
2. Bijlage 5 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan – Heuvelsche Velden | Gemeente Laarbeek' vast te stellen en onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijk welstandsnota zoals bedoeld in paragraaf 8.4 van de Herziene Welstandsnota gemeente Laarbeek 2012;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplangebied;
4. De Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan;
5. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van het vastgestelde bestemmingsplan indien (g)een aanwijzing in de zin van artikel 3.8 lid 6 Wro wordt gegeven.

Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan Heuvelsche Velden heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Met het bestemmingsplan Heuvelsche Velden wordt de ontwikkeling van 65 woningen met circa 5 hectare natuur mogelijk gemaakt. Binnen de reactieperiode zijn 5 zienswijzen ingediend. In de Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen wordt door de gemeente inhoudelijk gereageerd op deze zienswijzen. Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom is de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 9 december 2020 is de gemeente Laarbeek een samenwerking aangegaan met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De intentie van deze samenwerking is om bij te dragen aan zowel de kwaliteitsverbetering van het buitengebied als het mogelijk maken van binnenstedelijke maatschappelijke leefbaarheidsprojecten. Uw raad heeft de inkomende stimuleringsbijdragen die voortvloeien uit deze samenwerking dan ook limitatief geoormd voor: het slopen van leegstaande stallen in het buitengebied, agrarische bedrijfsbeëindiging of -verplaatsing, kwaliteitsverbetering van het buitengebied en herontwikkeling van de Heuvel in Lieshout.

Met de samenwerkingsovereenkomst (hierna: SOK) wordt gestreefd naar een minimaal bedrag van €2.250.000,- ter bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en de herontwikkeling van de Heuvel in Lieshout. Dit bedrag correspondeert met het in ontwikkeling brengen van minimaal 45 Ruimte voor Ruimte-titels (hierna: RvR-titels).

Bij de SOK zijn meerdere locaties in de bijlagen opgenomen om gezamenlijk te ontwikkelen. Zo ook de Heuvelsche Velden (destijds nog Hoge Regt Noord genaamd). Zodoende heeft Ruimte voor Ruimte in samenspraak met de gemeente en omgeving het plan Heuvelsche Velden ontwikkeld.

Beoogd effect en/of resultaat

Als het bestemmingsplan wordt vastgesteld (en in werking treedt) dan kunnen 65 woningen en 5 hectare natuur worden gerealiseerd. Dit sluit aan bij onze Omgevingsvisie Buitengebied en de samenwerkingsovereenkomst met Ruimte voor Ruimte.

Argumenten

1.1 Toevoeging van 65 woningen en 5 hectare natuur aan de kern Beek en Donk.

In een besloten raadsvergadering (februari 2020) zijn alternatieve uitbreidingsrichtingen onderzocht met de gemeenteraad om tegemoet te komen aan de vraag naar woningbouw. De destijds meegewogen afwegingscriteria zijn de lagenbenadering, Interim Verordening Ruimte, logische afrondingen van kernrand (waterloop, weg), inachtneming van bebouwingsvrije zones, respecteren/versterken van historische bebouwingsconcentraties en sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De locatie Heuvelsche Velden is daarbij door de gemeenteraad unaniem aangewezen als een wenselijke en geschikte uitbreidingslocatie.

Het plangebied voorziet in een divers woonmilieu met maximaal 65 woningen, waarvan: 16 rijwoningen, 20 twee-onder-eenkapwoningen, 5 vrijstaande woningen en 24 zelfbouwkavels. Het merendeel, circa 5 hectare, van het plangebied wordt omgevormd naar robuuste natuur.

1.2 Recreatieve verbinding tussen de Laarsche Velden en de Groene Long.

De gemeente heeft al enige tijd de wens om de 'missing link' in de recreatieve padenstructuur in deze omgeving in te vullen. Hiervoor heeft uw raad in april 2017 besloten om gronden aan te kopen/ruilen ten behoeve van het project Ecologische Verbindingszone Goorloop. Met de ontwikkeling Heuvelsche Velden ontstaat het gewenste fijnmazige netwerk van natuur en paden tussen de Laarsche Velden en de Groene Long.

1.3 Historie als stedenbouwkundige en landschappelijke onderlegger.

De ruimtelijke opzet van de ontwikkeling volgt de historische landschappelijke karakteristieken van de plek. Wonen vindt aansluitend aan de kern plaats op de hoge en droge gronden. De locatie ligt volgens onze Omgevingsvisie Buitengebied in het 'Lintenlandschap'. Dit landschap wordt gekenmerkt door een combinatie van beekdalen, lage zandgronden en dekzandruggen en daardoor een combinatie van natte en droge gronden. Bewoning vond historisch gezien plaats op de hogere delen van dit landschap in de vorm van lintbebouwing. Deze kenmerken zijn vertaald in het stedenbouwkundige plan door een combinatie van lintbebouwing, hoven en erven.

De lage en natte gronden geven het beekdal meer ruimte. In het landschap wordt ook de oorspronkelijke Goorloop weer zichtbaar gemaakt. De huidige flessenhals wordt omgevormd tot een robuuste natuurzone die de Laarsche Velden (Hoge Regt) met de Lage Regt (Groene Long) verbindt. Hiermee wordt de groenblauwe mantel rondom deze kernrand versterkt. Met de natuurontwikkeling rondom de Goorloop wordt tevens voorkomen dat de historische bebouwingsconcentratie Heereind aan de kern Beek vastgroeit.

1.4 Nakomen van afspraken uit de SOK.

De uitwerking van deze locatie is onderdeel van de SOK met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Met het plan Heuvelsche Velden kunnen minimaal 24 RvR-titels worden ontwikkeld. Wanneer dit plan onherroepelijk wordt komt de teller op minimaal 30 terugbetaalde RvR-titels.

1.5 Omgevingsdialoog is gevoerd.

Op 10 november 2021 is het voorontwerp tijdens een informatieavond gepresenteerd aan de omwonenden. Hieruit volgden meerdere opmerkingen en zorgen. Daarom zijn er op 9 en 13 december extra ontwerpessies georganiseerd voor de direct omwonenden. Tijdens deze sessies is een terugkoppeling gegeven over de verwerking van reacties van de eerste informatieavond:

- Hoofdontsluiting centraal i.p.v. buitenom;
- Profiel hoofdontsluiting gespiegeld zodat de rijbaan op 10,5 m afstand i.p.v. op 4 m van het hof is gelegen;
- Bouwveld naar het noorden opgeschoven voor zover mogelijk en ontsluiting gewijzigd
- Rijwoningen/tweekappers in centraal middengebied;
- Vrijstaande kavels landschappelijk ingepast en max. bouwhoogte van 4,5 m/10 m;
- Behoud vrij uitzicht westzijde en behoud landschappelijke inpassing oostzijde Den Hoek.

Op basis van de ontwerpessies is de verkeerstructuur aan de zuidzijde van het plan gewijzigd. De hoeklocatie is gewijzigd naar een woonerf, waardoor zo min mogelijk verkeer dit deel van de wijk wordt ingestuurd. Tot slot, is er op 22 maart 2022 een laatste inloopavond georganiseerd waarin zowel het aangepaste ontwerp als het concept bestemmingsplan in te zien waren.

Met de gevoerde omgevingsdialogen is dus gepoogd om aangedragen zorgen aan de voorkant weg en/of mee te nemen. Er bestaat echter geen recht op blijvend vrij uitzicht.

1.6 Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' heeft vanaf maandag 22 mei 2023 tot en met zondag 2 juli 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 5 zienswijzen ingediend. Alle 5 de zienswijzen kunnen daarom als ontvankelijk worden aangemerkt. De zienswijzen zijn in bijlage 2 'Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen' samengevat en beantwoord.

De ontvangen zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Met de wijzigingen worden onder andere de belangen van omwonenden beter beschermd. De voorgestelde wijzigingen uit bijlage 2 zijn verwerkt in de verdere uitwerking van het vast te stellen bestemmingsplan. Indien het bestemmingplan wordt vastgesteld ontvangen reclamanten ook schriftelijk de beantwoording van de ingediende zienswijzen.

1.7 Ambtshalve wijzigingen noodzakelijk.

Naast de zienswijzen is het plan op een aantal punten aangepast als gevolg van nieuw beleid. Ook zijn enkele onjuistheden in het plan hersteld. De opmerkingen van het Waterschap Aa en Maas zijn hierin meegenomen. Deze ambtshalve aanpassingen zijn vanaf pagina 38 te lezen in bijlage 2 'Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen' opgenomen.

2.1 Borging van de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe woonwijk

Met bijlage 5 'Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan' wordt de ruimtelijke verschijningsvorm en kwaliteit gewaarborgd. Om bouwplannen in het plangebied Heuvelsche Velden volledig te kunnen toetsten aan dit document is het noodzakelijk dat deze formeel onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke welstandsnota.

3.1 Gesloten anterieure overeenkomst met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV.

Op 19 januari 2023 is deze overeenkomst getekend. Het vaststellen van een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het kostenverhaal is hiermee immers anderszins verzekerd.

4.1 Toepassing van de Chw zorgt voor versnelling bij complexe ruimtelijke plannen.

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. 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 dient de toepassing te worden vermeld in de bekendmaking van het raadsbesluit.

5.1 Publiceren van gewijzigde vaststelling na instemming provincie

Omdat wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, wordt de provincie in de gelegenheid gesteld hierop te reageren. De provincie kan binnen 6 weken na ontvangst van het plan gebruik maken van de zogenaamde reactieve aanwijzingsbevoegdheid. Daarom wordt volgens de Wet ruimtelijke ordening het vastgestelde plan na deze 6 weken gepubliceerd. De provincie wordt verzocht om toestemming te geven zodat het plan eerder kan worden gepubliceerd.

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

1.1 Uitzonderingsgrond voor de toepassing van de differentiatie uit het beleidskader Wonen is van toepassing.

Op 12 oktober 2023 is het nieuwe beleidskader Wonen 2023 vastgesteld. Hierin is de differentiatieverdeling uit de Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant als norm gesteld voor nieuwbouw. Echter, onder argument 3.1 is kenbaar gemaakt dat begin dit jaar een anterieure

overeenkomst is gesloten met ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Daarmee wordt voldaan aan de eerste uitzonderingsgrond uit het nieuwe Beleidskader Wonen. Bovendien toont de stedenbouwkundige opzet een dorpskarakter met erven en hoven dat de gemeenschapskracht versterkt en stimuleert. Het programma sluit aan op de directe omgeving met de gemixte woonwijk Hoge Regt, het woon(zorg)complex de Regt en de toekomstige ontwikkeling met betaalbare woningen aan de Pater Becanusstraat 100a. Verder wordt er circa 5 hectare natuur ontwikkeld en wordt de recreatieve padenstructuur uitgebreid. Hierdoor wordt de identiteit van Beek en Donk behouden en versterkt. Het is dan ook niet redelijk om de differentiatie van toepassing te verklaren op deze ontwikkeling.

1.2 De provincie kan een reactieve aanwijzing geven.

De 2 verzoeken uit de zienswijze van de provincie worden ingewilligd, zijnde: de grenswijziging naar het 'Stedelijk gebied' en de aanpassing van de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap. De provincie heeft echter de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing op het plan te geven. Gezien het overleg met de provincie en het feit dat de provincie positief heeft besloten over de herbegrenzing op 20 november 2023 wordt een reactieve aanwijzing niet verwacht.

1.3 Nieuwe planontwikkelingen kunnen leiden tot planschade.

Iedereen die als gevolg van een nieuwe planontwikkeling schade lijdt kan een verzoek doen om een tegemoetkoming van de geleden schade. Daarom worden bij facilitaire projecten als deze afspraken gemaakt over planschadeverhaal in de anterieure overeenkomst. Eventuele planschade kan daarmee verhaald worden op de initiatiefnemers.

1.4 Tegen het raadsbesluit staat de mogelijkheid van beroep open.

Uitgaande van vaststelling zal het bestemmingsplan wederom voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden en niet-belanghebbenden beroep instellen. Ten gevolge van een uitspraak van de Raad van State van 14 april 2021 is de beroepsgang echter verruimd. Belanghebbenden kunnen zelfs zonder een eerdere zienswijze beroep instellen. Dit betekent concreet dat het aantal ingekomen zienswijzen helaas geen sluitende indicatie meer biedt voor het aantal te verwachten beroepschriften.

Vervolgstappen

Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt het plan direct naar de provincie gezonden. De provincie laat binnen 6 weken weten of de provincie gebruik maakt van de reactieve aanwijzingsbevoegdheid. Hierna wordt de gewijzigde vaststelling binnen twee weken gepubliceerd. De publicatie vindt plaats in de Mooi Laarbeek Krant en het Gemeenteblad, alsmede op de gemeentelijke website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Tenzij een voorlopige voorziening is aangevraagd.

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

1. Gewijzigd bestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' (verbeelding, regels en toelichting);
2. Nota van zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen (geanonimiseerd);
3. Reactie Waterschap Aa en Maas (geanonimiseerd);
4. Vijf zienswijzen (geanonimiseerd);
5. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan – Heuvelsche Velden | Gemeente Laarbeek d.d. oktober 2022;

6. Concept raadsbesluit genaamd Vaststelling gewijzigd bestemmingsplan Heuvelsche Velden te Beek en Donk.

Het college van burgemeester en wethouders,
gemeentesecretaris



J.W.M. van de Ven

burgemeester



F.L.J. van der Meijden