Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' te Beek en Donk

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 22 mei 2023 tot en met zondag 2 juli 2023 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlands Gemeenteblad van woensdag 17 mei 2023 en DeMooiLaarbeekKrant van woensdag 17 mei 2023 en langs elektronische weg op de website van de gemeente Laarbeek en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden'.

Ontvankelijkheid

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' zijn 5 zienswijzen ingediend en wel door:

1. [redacted], Zonnehoed [redacted] te Beek en Donk (gedateerd 14 juni 2023, ingekomen 15 juni 2023);
2. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1 te 's-Hertogenbosch (gedateerd 19 juni 2023, ingekomen 20 juni 2023);
3. [redacted], Den Hoek [redacted] te Beek en Donk (gedateerd 30 juni 2023, ingekomen 3 juli 2023);
4. Goorts + Coppens VOF namens [redacted], Den Hoek [redacted] te Beek en Donk en [redacted], Den Hoek [redacted] te Beek en Donk (gedateerd 30 juni 2023, ingekomen 4 juli 2023);
5. Linssen cs Advocaten namens [redacted], Den Hoek [redacted] te Beek en Donk (gedateerd 30 juni 2023, ingekomen 5 juli 2023).

Alle 5 de zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en kunnen als ontvankelijk worden aangemerkt.

Beoordeling

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijzen gecomprimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Zienswijze 2 bewoners Zonnehoed

a) Afstand hoofdgebouw ten opzichte van woning reclamanten

Reclamanten hebben in het ontwerpproces hun zorgen geuit over de bouwkavel grenzend aan het eigen woonperceel. Het eigen perceel is door reclamanten uitgekozen omdat deze een tuin op het zuidwesten heeft. Reclamanten zijn bang dat de nieuwe naastgelegen bouwkavel zon zal wegnemen. Tevens maken reclamanten zich zorgen over de toekomstige privacy in hun tuin. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens van 5 meter in acht moet worden genomen. Deze afspraak dient tevens in het bestemmingsplan te worden vastgelegd. Bovenstaande afspraken komen volgens reclamanten niet overeen met artikel 7.2.2 sub f van de Regels uit het bestemmingsplan. Betreffende regel is: per bouwvlak mag bij het woningtype vrijstaand de minimale afstand hoofdgebouw tot zijdelingse bouwperceelgrens 3 meter bedragen. Dit correspondeert volgens Reclamanten niet met de overeengekomen 5 meter. Reclamanten verzoeken gemeente om de gedane toezegging te verwerken.

Reactie gemeente

Woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De afstand van 5 meter tot de perceelsgrens van reclamant is in achting genomen binnen het bestemmingsplan. Het bouwvlak van de vrijstaande woning die mogelijk wordt gemaakt, is namelijk op 5 meter afstand van de kadastrale grens van reclamant ingetekend. Buiten het bouwvlak is het niet mogelijk om een woning (hoofdgebouw) op te richten.

Het artikel 7.2.2 sub f borgt voor het gehele plan een minimale afstand tussen hoofdgebouwen en de (toekomstige) perceelsgrenzen. Dit is voor situaties waar het bouwvlak op de perceelsgrens ligt relevant. Als de afstand tussen het bouwvlak en een bestaande perceelsgrens groter is dan deze minimale afstand, dan geldt de grotere afstand. Dit is het geval bij het bouwvlak naast reclamanten. Hier is de afstand 5 meter.

De afspraak is dus in het plan verwerkt.

b) Bouwhoogte mogelijkheden voor bijgebouwen

Reclamanten hebben tevens richting de ontwikkelaar aangegeven dat een eventueel bijgebouw verplicht laagbouw moet zijn. Uit artikel 7.2.3 sub b van de Regels van het bestemmingsplan volgt dat bijgebouwen ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding – 1' een maximum bouwhoogte van 3 meter mogen hebben. Op basis van het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (pagina 41) valt de nieuwe naastgelegen woning onder bouwaanduiding 1a. Reclamanten vragen zich af of de maximale bouwhoogte van een bijgebouw op basis van dit plan inderdaad 3 meter mag zijn.

Reactie gemeente

De regels van het bestemmingsplan zijn hierin leidend. Het beeldkwaliteitsplan geeft op pagina 41 slechts aan welke goot- en nokhoogten hoofdgebouwen in verschillende delen van het plangebied mogen hebben.

In artikel 7.2.3 sub b is geregeld dat bijgebouwen ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' maximaal 3 meter hoog gebouwd mogen worden. Op de eerste 5 meter vanaf de perceelsgrens van reclamanten zijn géén bijgebouwen toegestaan. Artikel 7.2.3 sub a regelt immers dat énkel ter plaatse van een bouwvlak of de 'bouwaanduiding - bijgebouwen' bijgebouwen opgericht mogen worden. Op de strook tussen 5 en 10 meter afstand van de perceelsgrens van reclamanten zijn op basis van de 'specifieke bouwaanduiding – 1' bijgebouwen tot maximaal 3 meter hoog toegestaan.

De afspraak is dus in het plan verwerkt.

c) Gebruik van lindes in ontwerp

Tijdens het ontwerpproces hebben reclamanten aan de ontwikkelaar aangeven dat er zorgen zijn over het voornemen om lindes in de bomenlaan te gebruiken. Lindes staan volgens reclamanten bekend om lindebladluizen die zorgen voor uitstoot van een plakkerige vloeistof. De bomenlaan komt op 5,5 meter vanaf de grens van het perceel van reclamanten. Aan deze zijde van het perceel hebben reclamanten hun oprit met auto's. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat de bomenlaan zal bestaan uit lindes die resistent zijn voor bladluis of dat er een andere soort bomen worden gebruikt die geen overlast geven. In het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (pagina 26) staat dat de bomenlaan bestaat uit lindes van het type: Tilia platyphyllos (ook wel zomerlinde). Uit onderzoek door reclamanten blijkt dat deze lindesoort niet resistent is tegen de bladluizen. Tevens maken reclamanten zich zorgen over de hoogte (40 meter) en de kroon (25 meter) van dit type lindes. Een boom van deze hoogte zal volgens reclamanten zon wegnemen. Daarnaast zal met een kroon van 25 meter de woning van reclamant geraakt worden. Reclamanten doen diverse voorstellen over andere soorten bomen die minder overlast en minder groot worden, waaronder een walnotenboom of beuk- en eikensoort. Verzocht wordt om een andere bomensoort te overwegen voor de bomenlaan.

Reactie gemeente

De voorgestelde boomsoort kan inderdaad last van bladhuis hebben. De boomsoort wordt op verzoek van reclamanten veranderd naar een bladluisvrije soort, te weten de Tilia Tomentosa – zilverlinde. Dat is door zijn viltige onderzijde van het blad een druipvrije boom en deze wordt maximaal 25 meter hoog. De boomsoort van de bomenlaan is aangepast in het Beeldkwaliteitsplan.

De maximale maten van bomen die reclamanten op internet heeft gevonden gelden alleen voor solitaire exemplaren in optimale omstandigheden. In een laan hebben ze meer concurrentie en worden ze niet zo breed. De grootte van de boomsoort wordt dan ook niet gewijzigd. De laan vraagt om een grote soort. In tijden van klimaatverandering en hittestress hebben we grote bomen nodig. Overigens wordt een beuk en eik even groot, dan wel nog groter dan linde en deze hebben een dicht bladerdak.

2. Zienswijze provincie Noord-Brabant

a) Verzoek om wijziging grenzen

Provincie Noord-Brabant geeft aan dat de ontwikkeling plaats vindt ter hoogte van het werkingsgebied Landelijk gebied en Groenblauwe Mantel. In beginsel vinden duurzame stedelijke ontwikkelingen plaats ter hoogte van Stedelijk gebied. Gedeputeerde staten is op grond van artikel 5.3, lid 1 van de provinciale Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV) bevoegd om grenzen te wijzigen.

De provincie heeft beoordeeld dat gelet op 'diep, rond, breed'-benadering en de lagenbenadering de ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarmee is de uitbreidingsrichting ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Tevens is de provincie van mening dat de voorgestelde planopzet in een kwalitatief goede afronding van het stedelijk gebied voorziet, waarmee een verder voortzetting van het bebouwingspatroon niet logisch is. De provinciale ruimtelijke belangen op gebied van beekherstel, de hydrologische instandhoudingsdoelen van de nabij gelegen natte natuurparel en het Natuur Netwerk Brabant worden afdoende geregeld. Met het plan wordt niet alleen voorzien in de woningbouwopgave, maar wordt ook positief bijgedragen aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken en daarmee aan de versterking van de landschappelijke kwaliteit.

Het plan sluit goed aan bij de provinciale ruimtelijke belangen en het wijzigen van de grenzen van het werkingsgebied is daarom logisch. De provincie verzoekt echter vanwege efficiencyredenen om bij het definitieve verzoek de grens van Stedelijk gebied in plaats van Verstedelijking afweegbaar te wijzigen. Concreet betekent dit dat een deel van het Landelijk Gebied-Groenblauwe Mantel direct wordt gewijzigd in Stedelijk gebied. Na afloop van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een definitief verzoek om grenswijziging worden ingediend.

Reactie gemeente
Het verzoek van de provincie om de grenswijziging aan te passen van 'Verstedelijking afweegbaar' naar 'Stedelijk Gebied' wordt overgenomen. Daarmee worden de bestaande werkingsgebieden 'Landelijk Gebied' en 'Groenblauwe Mantel' gemotiveerd gewijzigd naar 'Stedelijk Gebied'. Dit wordt verwerkt in het definitieve verzoek tot grenswijziging. Tevens is dit aangepast in de verbeelding, de regels (artikel 13) en de toelichting (paragraaf 3.3.3) van het bestemmingsplan.

b) Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het plan voorziet in voldoende mate in de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zoals in artikel 3.9 van de IOV wordt gevraagd. De borging van de uitvoering van de kwaliteitsverbetering van het landschap laat echter te wensen over. Daarom wordt verzocht om in de voorwaardelijke verplichting uit artikel 7.4.4 van de Regels van het ontwerpbestemmingsplan, tenminste een direct verband te leggen met de uitvoeringsmaatregelen zoals opgenomen in de bijlage 'Inrichtingsschets natuurgebied'. Dit om strijdigheid met artikel 3.9, lid 2, sub a van de IOV te voorkomen.

Reactie gemeente
Het verzoek van de provincie om in de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.4 een directe koppeling te maken met de bijlage 'Inrichtingsschets natuurgebied' is overgenomen. De bestaande voorwaardelijke verplichting is uitgebreid met een directe koppeling naar de inrichtingsschets, waarbij aanvullend een afwijkingsbevoegdheid voor het college van B&W is opgenomen indien het inrichtingsplan in de verdere uitwerking anders uitgevoerd dient te worden. De laatste versie van de inrichtingsschets is daarbij als bijlage aan de regels toegevoegd. De voorwaardelijke verplichting in het betreffende artikel is als volgt aangepast:

Oud
c. Het gebruik van de als wonen aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied is uitgevoerd.

Nieuw
c. Het gebruik van de als wonen aangewezen gronden is alleen toegestaan indien de investering ten behoeve van de kwaliteitsverbetering landschap uiterlijk binnen 1 jaar na ontwikkeling van het totale plangebied is uitgevoerd, hetgeen tot uiting komt door de aanleg en duurzame instandhouding van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels.
d. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder c voor het anders uitvoeren van het inrichtingsplan zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels, mits die andere uitvoering vanuit het oogpunt van landschappelijke inpassing en/of compensatie en/of ruimtelijke kwaliteit minimaal gelijkwaardig is aan het oorspronkelijke inrichtingsplan, een en ander ter beoordeling van burgemeester en wethouders.

3. Zienswijze 2 bewoners Den Hoek

a) Goede ruimtelijke ordening

Volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dienen bestemmingen in een bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het doel van ruimtelijke ordening is zo gunstig mogelijk voorwaarden creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. De vraag die hierbij wordt gesteld, is in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. De gemeente heeft volgens reclamanten niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb. Tevens verwijzen reclamanten naar artikel 3:2 Awb en artikel 3:4 lid 2 Awb. Deze artikelen hebben betrekking op het vergaren van kennis en feiten bij de voorbereiding van een besluit en de verhouding tussen nadelige gevolgen en met het besluit te dienen doel. Reclamanten geven aan dat de gemeente in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk geeft van een deugdelijke belangenafweging. De gemeente heeft de belangen van reclamanten onvoldoende onderkend en meegewogen.

Reactie gemeente
Aan de hand van de toetsing van het overheidsbeleid (rijk, provincie en de gemeente) en de onderzoeken naar de diverse milieuaspecten, waarvan de resultaten zijn weergegeven in de toelichting van het bestemmingsplan, is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Er is een integrale afweging gemaakt voor de ontwikkeling van het plangebied, waarbij het belang van nieuwe woningen, de realisatie van nieuwe natuur en recreatieve verbindingen, maar ook de belangen van omwonenden zijn meegenomen in de afweging. Er is in de planopzet bewust een afstand van circa 50 meter gehanteerd tussen de woningen aan Den Hoek en de nieuwe woonbestemmingen, met uitzondering van de drie kavels grenzend aan het perceel Molenweg 45. Hier is reeds sprake van een woonbestemming binnen het bestemmingsplan 'De Hoge Regt 2017'. De nieuwe situatie in voorliggend plan is dat er met de toevoeging van het bouwvlak ter plaatse wel drie nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt die voorheen niet gebouwd konden worden. Het bouwvlak van deze nieuwe woningen is eveneens gelegen op ca. 50 meter van de bestaande perceelsgrenzen van omwonenden van Den Hoek. Daarmee zijn alle nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt op ca. 50 meter afstand van de bestaande woningen aan Den Hoek gelegen.

Het gebied tussen de bestaande woningen aan Den Hoek en de nieuwbouwwoningen binnen het plan Heuvelsche Velden wordt groen ingericht, waarbij de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting is vastgelegd in het bestemmingsplan. Dit is in lijn met de ambitie om de Hoge Regt met de Groene Long te verbinden.

Tevens is gekozen voor een lagere bouwhoogte (9 in plaats van 11 meter) voor de dichtstbij gelegen woningen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan. In het algemeen is binnen de planopzet gekozen voor een ruime opzet met zachte, groene overgangen richting omwonenden.

Gedurende het proces ter voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan, is ook op twee momenten gelegenheid voor omwonenden geweest om te reageren op het plan. Op 10 november 2021 en 22 maart 2022 zijn er informatieavonden geweest voor omwonenden en belanghebbenden. Naar aanleiding van de eerste avond in november zijn er ook ontwerpsessies op 8 en 14 december 2021 geweest met de direct omwonenden. Zie voor het uitgebreide overzicht van het participatieproces Bijlage 14 – Bewonerseffectrapportage omgevingsdialoog. Hieruit volgde dat meerdere opmerkingen vanuit de omwonenden van Den Hoek verwerkt zijn in het plan, waaronder de instandhouding van de bestaande landschappelijke inpassing aan de oostzijde van Den Hoek én is de hoofdontsluiting binnen de verkeerstructuur zodanig aangepast dat er zo min mogelijk nieuwe verkeersbewegingen langs Den Hoek ontstaan.

De gemeente is dan ook van mening dat de belangen van de omwonenden van Den Hoek, waaronder privacy en uitzicht, in voldoende mate zijn afgewogen en op een goede manier zijn verwerkt in het voorliggende plan. De toelichting van het

bestemmingsplan is aangevuld met een motivatie op welke wijze rekening is gehouden met privacy van omwonenden.

b) Toezeggingen uit het verleden



Figuur 1 Inrichtingsschets bij raadsvoorstel 20 april 2017.

Reclamanten kunnen zich niet in het woningbouwplan vinden op de beoogde locatie. In het verleden zou volgens reclamanten door het college en raad toezeggingen zijn gedaan dat er op deze specifieke locatie geen woningen zouden worden gebouwd.

Reclamanten hebben hun woning aan Den Hoek gekocht vanwege de toezegging en dat daarmee de locatie groen zou blijven. Reclamanten hebben zich gebaseerd op het van gemeentezijde opgewekte vertrouwen. De gemeente heeft in april 2017 gronden aangekocht in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het doel van de aankoop was tweeledig: natuurontwikkeling en verbinding van de ecologische verbindingszone.



Figuur 2 Uitsnede uit 'Stedenbouwkundig ontwerp' bijlage van de toelichting op het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk'.

Reclamanten verwijzen naar agendapunt 14 van de raadsvergadering van 20 april 2017. Het doel van deze aankoop is volgens reclamanten het realiseren van een ecologische verbindingszone en niet voor woningbouw.

Bij het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk' is het beoogde wandelpad en natuurontwikkeling nogmaals benadrukt. Reclamanten concluderen hiermee dat met dit bestemmingsplan er een logische begrenzing van de kern is gevormd. In het document 'stedenbouwkundig ontwerp' is een zichtrelatie met

het openlandschap aan de noordwestzijde van het plangebied opgenomen. Ook hieruit concluderen reclamanten dat er geen woningbouw aan de overzijde van het wandelpad werd voorzien. Het betreffende bestemmingsplan is op 20 oktober 2020 vastgesteld. Reclamanten verbazen zich dat hiermee deze uitgangspunten alweer achterhaald zijn.

Tevens is in de voorbereiding op het bestemmingsplan 'Hoge Regt' (vastgesteld op 7 december 2017), gesproken over natuurontwikkeling op de locatie van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hieronder volgt een passage uit het verslag 'Informatiebijeenkomst Bestemmingsplan de Hoge Regt' dat op 17 oktober 2017 plaats vond.

> ***3. Ecologische verbindingszone Goorloop***
>
> *Dhr Van Liempd ligt het plan toe. Op een gedeelte van het plan zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Het middenstuk blijft eigendom van een agrariër. Daar mag van provincie niet gebouwd gaan worden.*
>
> *De daadwerkelijke inrichting met o.a. poelen en een wandelpad is nog niet uitgewerkt. Dit komt omdat volgens afspraak met de vorige eigenaar de gronden pas in 2020 worden ingericht. Dit jaar vinden al wel grondwerkzaamheden plaats zoals het afgraven van de oevers bij de Goorloop*
>
> *Vraag:*
>
> *Wordt de EVZ gekoppeld aan De Hoge Regt en komt daar een pad?*
>
> *--> Ja. Ter hoogte van de woning Groes 28 zal er een pad worden gesitueerd net als bij de rest van de Goorloop.*

Reclamanten concluderen uit bovenstaande dat met het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hierboven genoemde uitgangspunten en daarmee verbonden belangen voor reclamanten. Er is immers meermaals aangegeven dat er geen woningbouwontwikkeling op deze locatie zal plaats vinden. Op de website van de Hoge Regt wordt er nog steeds mee geadverteerd:



Figuur 3: uitsnede van de website www.nieuwbouw-dehogeregt.nl

Reactie gemeente
Door de medewerking aan diverse inbreidingsplannen heeft de gemeente Laarbeek begin 2019 geconstateerd dat de open plekken in de kernen bijzonder schaars zijn

geworden. Een verdergaande verdichting van de kernen ten gunste van woningbouw is niet verantwoord aangezien de resterende open plekken een belangrijke rol vervullen in onze kernen. Deze plekken dragen namelijk bij aan de leefbaarheid in de kernen en spelen tevens een steeds belangrijker wordende rol in onder andere klimaatadaptatie.

De gemeente heeft tevens begin 2020 haar uitbreidingsmogelijkheden geëvalueerd. Om het karakter van de kernen te kunnen behouden is de instelling van bebouwingsvrije zones van belang. Elke kern en gehucht moet zelfstandig waarneembaar blijven. Laarbeek wil niet het visueel-ruimtelijk imago krijgen van een aaneengesloten landelijke agglomeratie. De bufferzone tussen de kernen is al gedefinieerd in de Structuurvisie – Groei in Balans (2010) en overgenomen in de Omgevingsvisie Buitengebied (2021). Het plangebied maakt geen onderdeel uit van deze bebouwingsvrije zone. Sterker nog deze volgt reeds in 2010 al de Goorloop en niet de rand van de woonwijk de Hoge Regt.

Daaropvolgend zijn in een besloten raadsvergadering (februari 2020) alternatieve uitbreidingsrichtingen onderzocht met de gemeenteraad om tegemoet te komen aan de vraag naar woningbouw. De hierin 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 hier unaniem uit naar voren komen.

Het woonbeleid op zowel lokaal, regionaal als nationaal niveau is de afgelopen jaren dermate veranderd dat de gemeentelijke opgave niet langer de realisering van **maximaal** 785 woningen tot 2035 is (conform de Woonvisie 2020-2026), maar de realisering van **minimaal** 735 woningen vóór 2030 (Woondeal Zuidoost-Brabant maart 2023). Deze woondeal is op 9 maart 2023 samen met minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant en 21 gemeenten waaronder Laarbeek ondertekend. Tezamen heeft dit geleid tot gewijzigde planologische inzichten voor de gemeente ten opzichte van 2017.

Overigens zij opgemerkt dat – anders dan reclamanten veronderstellen – nimmer de concrete toezegging is gedaan dat ter plaatse nooit zal worden gebouwd.

De ecologische verbinding rond de Goorloop is rond november 2019 afgerond. In het raadsvoorstel bijhorend bij het besluit van 20 april 2017 is te lezen dat het doel van de aankoop niet enkel de aanleg van een ecologische verbindingszone is, maar ook om een recreatief pad tussen de Hoge Regt en de Groen Long mogelijk maken. Dit beoogde wandelpad is daarom ook als uitgangspunt meegenomen in het ontwerpproces en is vormgegeven in de bijlage bij de toelichting en regels genaamd ‘Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Heuvelsche Velden’ op pagina 22 - Profiel 1. De verknoping van wandelstructuren is terug te vinden op pagina 16. De ecologische verbindingszone is tevens gerespecteerd/positief bestemd en wordt versterkt met de natuurontwikkeling zoals opgenomen in Bijlage 2 Inrichtingsschets natuurgebied.

De geel gekleurde gebieden op figuur 1 van deze zienswijze waren ruilgronden om de oranje gekleurde gebieden in eigendom te krijgen. Het wit gekleurde gebied op figuur 1 hebben nooit bij het project 'Goorloop noord' gehoord en hebben dezelfde functie behouden – dus agrarisch. In zowel de commissie Algemene Zaken (6 april 2017) als de raadsvergadering (20 april 2017) worden verder geen toezeggingen gedaan dat in het middengebied nooit woningbouw zal plaatsvinden.

Voor wat betreft de website Hoge Regt, deze wordt beheerd door BPD. Zij zijn al in een vroeg stadium op de hoogte gesteld over de ontwikkeling de Heuvelsche Velden. Op 9 november 2021 heeft onder andere een bestuurlijk overleg plaats gevonden tussen gemeente, Ruimte voor Ruimte en BPD om planningen en programma op elkaar af te stemmen. Deze informatie is blijkbaar niet verwerkt door BPD op hun webpagina. De uitspraak 'blijvend vrij en groen uitzicht' is dan ook niet door het gemeentelijk bestuur gedaan.

c) Onvoldoende onderzoek naar alternatieve locaties

Volgens reclamanten is er onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve locaties waar woningbouw mogelijk is. Reclamanten geven aan bekend te zijn met een zekere beleidsvrijheid die een gemeente heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 20 mei 2020 aangegeven dat een alternatief niet zomaar buiten beschouwing mag worden gelaten. In het kader van aangedragen alternatieven dient het bevoegd gezag mee te wegen in zijn besluitvorming hoe deze afweging heeft plaatsgevonden (ECLI:NL:2020:1264).

In het aanbiedingsformulier (onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte CV) voor de commissie Algemene Zaken van 9 juli 2020 heeft de gemeente aangegeven dat de gemeenteraad tijdens een besloten en vertrouwelijke vergadering ingestemd heeft met drie toekomstige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. Het is onduidelijk wat de stand van zaken is van deze andere uitbreidingsrichtingen. Reclamanten hebben aan de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte alternatieve woningbouwlocaties doorgegeven. Volgens reclamanten zijn er voldoende alternatieve die mogelijk zijn:

1. De locatie nabij Den Houw 2, 5737 PZ Lieshout. Het betreft gronden inclusief een cultuurhistorische boerderij.
2. De locatie 'Beekse Akkers III' uit het bestemmingsplan 'De Beekse Akkers'. Tevens is deelplan 1b nog niet ontwikkeld, waar starters- en seniorenwoningen zouden worden ontwikkeld. Het betreft een uit te werken woonbestemming. Dit alternatief kan volgens reclamanten op minder bezwaren rekenen.
3. De locatie Mariahout zuidwest in het buitengebied van Mariahout. Reclamanten hebben vernomen dat gronden zijn aangekocht ten behoeve van woningbouw. Deze gronden zijn tevens gelegen aan verstedelijkt gebied en aan de kern. Bovendien is de supermarkt uit Mariahout vertrokken en zou woningbouw de positie van de kern juist versterken. Volgens reclamanten is

deze locatie dan ook een beter alternatief dan het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente
Hieronder volgt een reactie op de aangedragen alternatieven:

1. De aangedragen locatie nabij Den Houw 2 in Lieshout ligt midden in het landelijk gebied en sluit niet rechtstreeks aan op de kern Lieshout. Hier is zowel de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) als de Omgevingsvisie Buitengebied van toepassing. In de IOV wordt toepassing van de lagenbenadering veelvuldig aangehaald om locatiekeuzes in het buitengebied te kunnen verantwoorden. Bijvoorbeeld bij de keuze voor uitbreidingslocaties voor woningbouw. Deze methodiek gaat uit van het benoemen van lagen die fungeren als een zeef om de potentiële ontwikkellocaties te kunnen genereren.

   In de structuurvisiePlus van de gemeente Laarbeek (vastgesteld door de raad in maart 2003) is de lagenbenadering uitgevoerd. Aangezien het bij de ondergrond om laagdynamische systemen gaat met een verandertijd van meer dan 100 jaar, is de lagenbenadering niet opnieuw uitgewerkt in de Omgevingsvisie. De in 2003 uitgevoerde lagenbenadering is dan ook integraal overgenomen. De aangedragen locatie door reclamanten ligt in het deelgebied 4. Mixland. Binnen dit gebied zijn de ontwikkelmogelijkheden: nadruk op duurzaam beheer, versterken oorspronkelijk landschapspatroon, continueren landbouwkundig gebruik en toeristisch-recreatief medegebruik. In deelgebied 2. Beken en kernen zijn de volgende mogelijkheden omschreven: nadruk op herontwikkeling en structuurversterking, inbreiding/uitbreiding (let op: geen vrijbrief, landschappelijke afweging blijft noodzakelijk), duurzaam afronden komranden (hoogwaardig groen woonmilieu) en versterken van groen-blauwe dooradering. De locatie Heuvelsche Velden ligt in deelgebied 2. Op basis van deze lagenbenadering hebben locaties in deelgebied 2 de voorkeur.

2 en 3. Dit zijn parallel lopende woningbouwontwikkelingen die tezamen hard nodig zijn om te voldoen aan de afspraken uit de Woondeal Zuidoost-Brabant. Aangezien Laarbeek niet dermate veel uitbreidingsmogelijkheden kent en de politiek niet langer voorstander is van 1 centrale bouwlocatie (besloten raadsvergadering van 13 februari 2020 en openbare thematische raadsbijeenkomst op 4 oktober 2022 over het thema woningbouw), wordt uitvoering gegeven aan zowel Beekse Akkers, Mariahout Zuidwest als aan Heuvelsche Velden. Dit zijn dan ook de drie uitbreidingslocaties die in de besloten en vertrouwelijke vergadering van 20 juli 2020 besproken zijn waar reclamanten aan refereren onder punt c) van deze zienswijze.

d) Onevenredige inbreuk op de privacy
Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een onevenredige inbreuk op de privacy maakt. Tot vlak bij de perceelsgrens van reclamanten is de enkelbestemming groen gelegen. Met deze bestemming is het mogelijk om fiets- en

voetpaden te realiseren, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en kleine bouwwerken. Reclamanten maken zich zorgen over de maximale mogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kunnen reclamanten geconfronteerd worden met bezoekers die tot langs de perceelsgrens gaan wandelen en fietsen. Reclamanten geven aan dat de percelen lager liggen dan het plangebied en dat daarmee hun privacy wordt aangetast.

Reactie gemeente
De gemeente erkent dat de ontwikkeling effect heeft op de privacy van omwonenden. De mening dat er sprake is van een onevenredige inbreuk wordt echter niet gedeeld. Zoals in de reactie op punt a) van deze zienswijze omschreven is, is het belang van omwonenden zorgvuldig afgewogen en waar mogelijk zijn effecten zoveel mogelijk gemitigeerd of voorkomen in de planopzet.

De gemeente onderkent de mogelijkheden binnen de bestemming Groen. Echter, biedt ook de reeds aanwezige agrarische bestemming uit het bestemmingsplan Buitengebied de mogelijkheid om (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen te realiseren.

In voorliggend plan is daarnaast direct grenzend aan de bestaande kavels een functieaanduiding 'groen' opgenomen, waarbinnen enkel groenvoorzieningen zijn toegestaan. Deze was niet doorgetrokken langs alle kavels van Den Hoek. Dat is gecorrigeerd in het vast te stellen bestemmingsplan, zodanig dat deze functieaanduiding aan alle kavels van Den Hoek grenst. Met een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat het in gebruik nemen van de nieuwe woningen binnen het plan Heuvelsche Velden enkel is toegestaan indien de gronden met functieaanduiding 'groen' zijn ingericht conform de groenstructuur uit het beeldkwaliteitsplan. Om eventuele verwarring in de verwoording van deze voorwaardelijke verplichting te voorkomen is de zinsnede 'grenzend aan de functieaanduiding groen' hieruit verwijderd. Zo is duidelijk dat álle nieuwe woningen pas in gebruik genomen mogen worden op het moment dat de groenstructuur is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

Om nog verder tegemoet te komen aan de wens van de omwonenden is ervoor gekozen om een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - verharding uitgesloten' op te nemen op een deel van de groenbestemming parallel aan de percelen van bewoners van Den Hoek, waarbinnen parkeren en fiets- en wandelpaden zijn uitgesloten.

e) Strijd met provinciaal beleid – landelijk beleid
De beoogde bouwlocatie is in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) (regels geconsolideerd 21-3-2023, geometrie 01-10-2022) geldt op de beoogde woningbouwlocatie het werkingsgebied Landelijk gebied. In artikel 3.68 van de IOV is vastgelegd dat een bestemmingsplan van toepassing op het landelijk gebied enkel bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarbij is expliciet opgenomen dat andere nieuwe voor bewoning bestemde bebouwing is uitgesloten.
In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd dat het realiseren van

woningen in overeenstemming is met provinciale regelgeving. Hieruit volgt volgens reclamanten dat er geen woningbouwontwikkeling in het plangebied mag plaatsvinden. Uit het citaat uit het verslag, zoals eerder vermeldt in deze Nota onder 3 lid b), zou volgens reclamanten reeds blijken dat woningbouw volgens de provincie op deze locatie niet mag.

Reactie gemeente
Voorafgaand aan vaststelling van het bestemmingsplan wordt bij de provincie Noord-Brabant een verzoek tot herbegrenzing van een deel van het gebied tot Stedelijk Gebied ingediend. Zie hiervoor ook de zienswijze van de provincie Noord-Brabant en de reactie vanuit de gemeente hierop.

Op basis van het huidige planvoornemen en bijbehorende onderbouwing heeft de provincie in haar zienswijze reeds aangegeven dat de ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied. Daarmee is toetsing aan artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening niet aan de orde, aangezien het werkingsgebied Landelijk Gebied hiermee komt te vervallen.

f) Ladderonderbouwing
Volgens reclamanten blijkt uit de ladderonderbouwing onvoldoende dat er sprake is van voldoende vraag naar de woningen binnen de regio. Er zijn volgens reclamanten namelijk genoeg locaties en mogelijkheden die binnenstedelijk zijn gelegen die nog niet zijn ontwikkeld en binnen het gemeentelijk beleid passen van woningbouw voor starters- en seniorenwoningen. Zo zien reclamanten mogelijkheden als Beekse Akkers 1b, fase 2 en 3, de Pater Becanusstraat 100a en de woningen gelegen aan de Regt, de Witte Huisjes. Aangezien er volgens reclamanten nog voldoende (ongebruikte) mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan, heeft de gemeente onvoldoende onderzoek gedaan of woningbouw noodzakelijk is.

Reactie gemeente
De bevolkingsomvang in de gemeente Laarbeek groeit. Daarnaast veranderen huishoudenssamenstellingen, net als in heel Nederland. Het aantal huishoudens zal tot 2030 toenemen met ongeveer 270 huishoudens. Wanneer ook rekening wordt gehouden met migratie en het inlopen van het reeds aanwezige woningtekort is sprake van een toename van circa 640 huishoudens. Dit volgt uit het woningbehoefteonderzoek van Stec Groep (een bijlage van het gemeentelijke Beleidskader Wonen 2023). Het merendeel van de woningbehoefte binnen Laarbeek ligt daarbij binnen de kern Beek en Donk.

De gemeente Laarbeek kent een feitelijke woningvoorraad van 9.720 woningen. Met de ondertekening van de regionale Woondeal Zuidoost-Brabant in maart 2023 heeft de gemeente Laarbeek de opgave om de woningvoorraad met **minimaal** 735 woningen te vergroten in de periode 2020 – 2030. De regionale afspraken zijn daarbij op gemeentelijk niveau geland in het Beleidskader Wonen 2023, dat als aanscherping op de Woonvisie 2022-2026 in oktober 2023 is vastgesteld.

Binnen de gemeente Laarbeek zijn in 2023 plannen voor 1.150 woningen tot en met 2030 in voorbereiding. Van dit aantal zijn echter slechts 270 woningen vervat in plannen met een harde planstatus (onherroepelijk bestemmingsplan). Het is voor de gemeente daarmee vooral zaak om de zachte plancapaciteit om te zetten naar harde plancapaciteit.

De 65 woningen in het plan Heuvelsche Velden, binnen de kern Beek en Donk, zijn onderdeel van de zachte plancapaciteit. De locatie is binnen de Woondeal aangeduid als een van de sleutelprojecten in de regio die noodzakelijk is voor de invulling van de regionale opgave.

Het bestemmingsplan voorziet dus (deels) in de behoefte aan het aantal woningen uit de regionale woondeal. Dus zelfs nadat de woningen in het bestemmingsplan zijn gerealiseerd, resteert er nog een (ruime) behoefte aan woningen.

Binnen bestaand stedelijk gebied is verder sprake van relatief kleine locaties waarop een beperkt aantal woningen kan worden gebouwd. Voor wat betreft de door reclamanten genoemde locaties geldt het volgende.

Voor wat betreft De Beekse Akkers geldt dat hiervoor al deels bestemmingsplannen zijn vastgesteld of in voorbereiding zijn. Deze woningen maken dus al onderdeel uit van de harde en/of zachte plancapaciteit. Deze locatie is dus niet geschikt om te kunnen voorzien in het aantal woningen waar (bovenop de bestaande plancapaciteit) behoefte aan is.

Pater Becanusstraat 100a betreft een perceel met twee kassen en een oude loods. Dit perceel is recent aangekocht door de gemeente. Momenteel wordt onderzocht of en in welke vorm op dit perceel woningbouw kan worden gerealiseerd. Dit perceel is, vanwege de beperkte omvang, niet geschikt om te kunnen voorzien in de volledige behoefte aan het aantal en type woningen waar in Laarbeek behoefte aan is en waarin het bestemmingsplan voorziet. Dus ook als dit perceel wordt aangewend voor de realisatie van woningen, dan is er nog steeds sprake van een behoefte aan woningen.

Ten aanzien van de woningen aan de Regt, door reclamanten ‘de witte huisjes’ genoemd (wij gaan ervan uit dat daarmee de huizen aan de Smalleweg en het Michaelplein in Beek en Donk worden bedoeld), geldt dat hierover al afspraken met een woningcorporatie zijn gemaakt over sloop-nieuwbouw. De 18 woningen worden gesloopt en vervangen door 22 nieuwbouwwoningen. Deze locatie is dus geen geschikt alternatief voor het aantal en type woningen waarin het bestemmingsplan voorziet.

Kortom: uit de Laddertoets blijkt duidelijk waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de woningbehoefte kan worden voorzien. De door reclamanten genoemde locaties maken dit niet anders.

Verder wijzen wij erop dat er binnen de kern Beek en Donk onvoldoende ruimte beschikbaar is om te voorzien in het aantal en type woningen waarin het

bestemmingsplan voorziet. Dus ook om die reden is het bestemmingsplan op dit punt in overeenstemming met de Ladder.

g) Spuitzones

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met mogelijke spuitzones, ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de noordoostzijde van het plangebied. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldt op het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie I, nr. 2204) de enkelbestemming 'Agrarisch'. Hiermee zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijhorende voorzieningen. Op een afstand van minder dan 50 meter van de beoogde woningbouwontwikkeling is dus sprake van agrarisch grondgebruik. De agrarische bestemming maakt immers mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom had volgens reclamanten rekening moeten worden gehouden met spuitzones.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, niet onredelijk wordt geacht (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Onder gevoelige functies worden niet alleen woningen maar ook tuinen verstaan (ECLI:NL:RVS:2021:276). Er dient te worden beoordeeld of sprake is van bijzondere omstandigheden die noodzaken tot afwijkingen van deze afstand.

Diverse partijen zoeken naar een algemeen wetenschappelijk aanvaard model om het locatie-toegesneden onderzoek naar een kleinere aan te houden afstand dan 50 meter te onderbouwen. Meerdere modellen, zoals PRI 2012,PRI 2015 en EFSA-model zijn de revue gepasseerd. Echter, hebben deze modellen een toets van de bestuursrechter niet doorstaan. Volgens reclamanten betekent dit dat er op dit moment geen juridisch geaccepteerd model is waaruit blijkt dat in concrete situaties kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter.

Reclamanten concluderen uit het bovenstaande dat er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter. Daarvoor zal in ieder geval onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan aanpassen dat hiermee rekening wordt gehouden.

Reactie gemeente

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen dient plaats te vinden in overeenstemming met de Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden. Blijkens artikel 47 en 20 van deze wet in samenhang met de Verordening 528/2012/EU mogen middelen alleen worden gebruikt op grond van een (vereenvoudigde) toelating, welke onder voorschriften / beperkingen kan worden verleend door het College toelating gewasbeschermingsmiddelen en biociden (hierna: Ctgb).

Het feit dat bij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen zal moeten worden voldaan aan de krachtens de Verordening gestelde eisen indiceert al dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor omwonenden. Immers is het niet toegestaan om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, tenzij voldoende is vastgesteld dat deze geen gevaar vormen voor de volksgezondheid. Op Europees niveau is daarmee de bescherming van omwonenden nabij agrarische gronden al geborgd.

Als aanvullende voorzorgsmaatregel is binnen het plan gekozen voor extra afscherming aan de noordzijde langs de Pater Becanusstraat. Qua configuratie is hierbij gekozen voor een zo dicht mogelijke haag. Deze haag helpt om in de lucht aanwezige dampen en aerosolen te verdunnen. Voor de aanplant van de haag is een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De motivatie op dit onderdeel is in de plantoelichting van het bestemmingsplan uitgebreid.

h) Onvolledige natuurtoets



Figuur 1 Foto's genomen door reclamanten in het plangebied van vogel.

Voor het ontwerpbestemmingsplan is door Sweco een natuuronderzoek gedaan in het plangebied. Sweco concludeert dat de Wet natuurbescherming mogelijk belemmeringen biedt voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Er zijn soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregelen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming die mogelijkerwijs negatief beïnvloed kunnen worden. Dit betreft de steenuil en verschillende soorten broedvogels. Reclamanten onderschrijven dat zij deze vogels hebben gezien binnen het plangebied. Bijgevoegde foto's geven een impressie.

Reactie gemeente
Sweco heeft een verkennend natuuronderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat onder andere de steenuil in de nabijheid van het plangebied aanwezig is. Dit heeft geleid tot het uitvoeren van aanvullend veldonderzoek conform de wettelijke richtlijnen. Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied geen (essentiële) functie heeft als leefgebied voor de soort. Er zijn immers geen nestplaatsen aangetroffen. Eveneens ontbreken potentiële elementen die hiertoe kunnen dienen.

Bovendien leidt het vaststellen van incidentele aanwezigheid van beschermde soorten binnen het plangebied, niet direct tot negatieve effecten op de soort en dus overtreding van verbodsbepalingen zoals genoemd in artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming. De toetsing is daarmee conform de richtlijnen uitgevoerd en derhalve volledig en juist.

Ten aanzien van broedvogels geldt in het algemeen dat gedurende de uitvoeringsfase rekening moet worden gehouden met de eventuele aanwezigheid daarvan. Broedlocaties mogen gedurende het broedseizoen niet verstoord worden. Dat is bij elke ontwikkeling het geval.

i) Sportveld gelegen naast natuur

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een natuurgebied te realiseren. Naast dit natuurgebied is een sportveld gevestigd. Volgens reclamanten is onvoldoende gemotiveerd hoe rekening is gehouden met naastgelegen sportveld. Door het sporten kan de natuur worden aangetast door geluid (luidruchtige sportwedstrijden), verstoring (voetballen die in de natuur komen) en bijvoorbeeld lichthinder (van verlichtingsarmaturen).

Reactie gemeente

Een (groot) deel van het plangebied wordt bestemd als natuur. Op basis van de IOV is dit gebied deels aangewezen als Groenblauwe mantel en deels als Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB). De kortste afstand tussen dit deel en de sportvelden bedraagt ongeveer 16 meter. Het aanwezige NNB betreft de ecologische verbindingszone langs de Goorloop, die reeds in het verleden is ingericht en dus al enige tijd aanwezig is. Als uitbreiding daarop wordt met voorliggend plan een natuurontwikkeling binnen de Groenblauwe mantel voorzien.

Bij de bepaling van eventuele effecten van het sportveld op het natuurgebied zijn de provinciale ruimtelijke verordeningen leidend. Deze stellen dat het ecologisch functioneren van het NNB ter plaatse niet belemmerd mag worden. Er mogen geen blijvende negatieve effecten optreden wezenlijke waarden en kenmerken van de natuur. Voor Groenblauwe mantel zijn de regels minder strikt: hiervoor geldt dat een ontwikkeling gepaard moet gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

De wezenlijke kenmerken en waarden bestaan uit de in het gebied aanwezige en/of beoogde natuurwaarden (beheertypenkaart). De beoogde natuurtypen betreffen Kruiden- en Faunarijk grasland (N12.02) en Vochtig Hooiland (N10.02). De tot deze beheertypen behorende kwalificerende soorten zijn niet gevoelig voor de effectindicatoren veroorzaakt door het sportveld. Voor enkele broedvogelsoorten van het beheertypen Vochtig Hooiland heeft het sportveld mogelijk geen positieve bijdrage. Echter, voor het behalen van een hoge kwaliteit is het niet noodzakelijk dat alle doelsoorten aanwezig zijn. Gezien de ligging van het plangebied is aanwezigheid van soorten als grutto, kemphaan, kwartelkoning en watersnip en tureluur hier überhaupt niet te verwachten. Daarbij krijgt de kwaliteit een flinke impuls ten opzichte van de huidige situatie en zijn blijvende negatieve effecten van het sportveld op de

toekomstige kenmerken en waarden van het natuurgebied met zekerheid uitgesloten. De nieuwe natuurbestemming beperkt de sportvereniging daarmee niet.

j) Conclusie

Reclamanten verzoeken de gemeente om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen dat rekening is gehouden met vorenstaande standpunten.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inbreng van de reclamanten is besloten het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen:

- In de toelichting is opgenomen op welke wijze het belang van privacy en uitzicht van omwonenden is meegenomen in de planvorming;
- De functieaanduiding 'groen' is op de verbeelding doorgetrokken langs alle kavels van Den Hoek;
- In de regels is de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.4 onder b aangepast, waarbij de woorden 'grenzend aan de functieaanduiding groen' zijn verwijderd;
- Er is op de verbeelding een functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - verharding uitgesloten' opgenomen op de groenbestemming langs de percelen aan Den Hoek, waarbinnen parkeren en fiets- en wandelpaden in de regels zijn uitgesloten;
- De motivatie ten aanzien van spuitzones is in paragraaf 4.6 van de plantoelichting uitgebreid.

4. Zienswijze 2 bewoners Den Hoek

a) Goede ruimtelijke ordening

Volgens artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dienen bestemmingen in een bestemmingsplan in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening. Het doel van ruimtelijke ordening is zo gunstig mogelijk voorwaarden creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. De vraag die hierbij wordt gesteld, is in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. De gemeente heeft volgens reclamanten niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb. Tevens verwijzen reclamanten naar artikel 3:2 Awb en artikel 3:4 lid 2 Awb. Deze artikelen hebben betrekking op het vergaren van kennis en feiten bij de voorbereiding van een besluit en de verhouding tussen nadelige gevolgen en met het besluit te dienen doel. Reclamanten geven aan dat de gemeente in het voorliggende ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk geeft van een deugdelijke belangenafweging. De gemeente heeft de belangen van reclamanten onvoldoende onderkend en meegewogen.

Reactie gemeente

Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt a).

b) Toezeggingen uit het verleden



Figuur 1 Inrichtingsschets bij raadsvoorstel 20 april 2017.

Reclamanten kunnen zich niet in het woningbouwplan vinden op de beoogde locatie. In het verleden zou volgens reclamanten door het college en raad toezeggingen zijn gedaan dat er op deze specifieke locatie geen woningen zouden worden gebouwd.
Reclamanten hebben hun woning aan Den Hoek gekocht vanwege de toezegging en dat daarmee de locatie groen zou blijven.
Reclamanten hebben zich gebaseerd op het van gemeentezijde opgewekte vertrouwen.
Gemeente heeft in april 2017 gronden aangekocht in het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan. Het doel van de aankoop was tweeledig: natuurontwikkeling en verbinding van de ecologische verbindingszone. Reclamanten verwijzen naar agendapunt 14 van de raadsvergadering van 20 april 2017. Het doel van deze aankoop is volgens reclamanten het realiseren van een ecologische verbindingszone en niet voor woningbouw.

Bij het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk' is het beoogde wandelpad en natuurontwikkeling nogmaals benadrukt. Reclamanten concluderen hiermee dat met dit bestemmingsplan er een logische begrenzing van de kern is gevormd. In het document 'stedenbouwkundig ontwerp' is een zichtrelatie met het openlandschap aan de noordwest zijde van het plangebied opgenomen. Ook hieruit concluderen reclamanten dat er geen woningbouw aan de overzijde van het wandelpad werd voorzien. Het betreffende bestemmingsplan is op 20 oktober 2020 vastgesteld. Reclamanten verbazen zich dat hiermee deze uitgangspunten alweer achterhaald zijn.



Figuur 2 Uitsnede uit 'Stedenbouwkundig ontwerp' bijlage van de toelichting op het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk'.

Tevens is in de voorbereiding op het bestemmingsplan 'Hoge Regt', de woning van reclamanten ligt in het plangebied van het bestemmingsplan, gesproken over natuurontwikkeling op de locatie van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Hieronder volgt een passage uit het verslag 'Informatiebijeenkomst Bestemmingsplan de Hoge Regt' dat op 17 oktober 2017 plaats vond.

3. Ecologische verbindingszone Goorloop

Dhr Van Liempd ligt het plan toe. Op een gedeelte van het plan zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Het middenstuk blijft eigendom van een agrariër. Daar mag van provincie niet gebouwd gaan worden.

De daadwerkelijke inrichting met o.a. poelen en een wandelpad is nog niet uitgewerkt. Dit komt omdat volgens afspraak met de vorige eigenaar de gronden pas in 2020 worden ingericht. Dit jaar vinden al wel grondwerkzaamheden plaats zoals het afgraven van de oevers bij de Goorloop

Vraag:

Wordt de EVZ gekoppeld aan De Hoge Regt en komt daar een pad?

--> Ja. Ter hoogte van de woning Groes 28 zal er een pad worden gesitueerd net als bij de rest van de Goorloop.

Reclamanten concluderen uit bovenstaande dat met het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met hierboven genoemde uitgangspunten en daarmee verbonden belangen voor reclamanten. Er is immers meermaals aangegeven dat er geen woningbouwontwikkeling op deze locatie zal plaats vinden. Op de website van de Hoge Regt wordt er nog steeds mee geadverteerd:



Op een prachtige, landelijke locatie in Beek en Donk vind je de nieuwe woonlocatie De Hoge Regt. De wijk ligt aan de westzijde van Beek en Donk en noordwest van de Laarsche Velden. De Hoge Regt heeft een heerlijk landelijk karakter met een blijvend vrij en groen uitzicht aan de west- en noordkant. Je vindt hier hoek-, rij-, 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen.

Figuur 2 uitsnede van de website www.nieuwbouw-dehogeregt.nl

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt b).

c) Onvoldoende onderzoek naar alternatieve locaties

Volgens reclamanten is er onvoldoende onderzoek gedaan naar alternatieve locaties waar woningbouw mogelijk is. Reclamanten geven aan bekend te zijn met een zekere beleidsvrijheid die een gemeente heeft bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 20 mei 2020 aangegeven dat een alternatief niet zomaar buiten beschouwing mag worden gelaten. In het kader van aangedragen alternatieven dient het bevoegd gezag mee te wegen in zijn besluitvorming hoe deze afweging heeft plaatsgevonden (ECLI:NL:2020:1264).

In het aanbiedingsformulier (onderwerp: Samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte CV) voor de commissie Algemene Zaken van 9 juli 2020 heeft de gemeente aangegeven dat de gemeenteraad tijdens een besloten en vertrouwelijke vergadering ingestemd heeft met drie toekomstige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. Het is onduidelijk wat de stand van zaken is van deze andere uitbreidingsrichtingen. Reclamanten hebben aan de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte alternatieve woningbouwlocaties doorgegeven. Volgens reclamanten zijn er voldoende alternatieve die mogelijk zijn:

1. De locatie nabij Den Houw 2, 5737 PZ Lieshout. Het betreft gronden inclusief een cultuurhistorische boerderij.
2. De locatie 'Beekse Akkers III' uit het bestemmingsplan 'De Beekse Akkers'. Tevens is deelplan 1b nog niet ontwikkeld, waar starters- en seniorenwoningen zouden worden ontwikkeld. Het betreft een uit te werken woonbestemming. Dit alternatief kan volgens reclamanten op minder bezwaren rekenen.
3. De locatie Mariahout zuidwest in het buitengebied van Mariahout. Reclamanten hebben vernomen dat gronden zijn aangekocht ten behoeve van woningbouw. Deze gronden zijn tevens gelegen aan verstedelijkt gebied en aan de kern. Bovendien is de supermarkt uit Mariahout vertrokken en zou woningbouw de positie van de kern juist versterken. Volgens reclamanten is deze locatie dan ook een beter alternatief dan het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.

Eén van de reclamanten heeft per e-mail in november en december 2021 alternatieven aangedragen bij de ontwikkelaar. Een alternatief is de groenstrook doortrekken tot de boerderij op het perceel kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie I en nr. 1090. Reclamanten stellen voor om hier de groenstrook door te trekken en meer woningen in de vorm van hofjes te realiseren. Dit alternatief is onvoldoende onderzocht volgens reclamanten.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt c).

Het voorgestelde alternatief om de groenstrook door te trekken is niet mogelijk, omdat dit een ontwikkeling op grond van derden zou betreffen. Met betreffende grondeigenaar waren reeds andere afspraken gemaakt.

Er heeft inderdaad een gesprek plaatsgevonden over dit idee en dit heeft tevens destijds geleid tot een aanpassing in het ontwerpplan: de functieaanduiding 'groen' is tevens op de zuidelijke strook van de woonbestemming ter plaatse van het adres Molenweg 45 opgenomen, waar drie woningen mogelijk worden gemaakt. Hiermee wordt een groene overgang geborgd en is tegemoet gekomen aan dit verzoek van betreffende omwonende.

d) Onevenredige inbreuk op de privacy

Reclamanten zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een onevenredige inbreuk op de privacy maakt. Tot vlak aan onze perceelsgrens is de enkelbestemming groen gelegen. Met deze bestemming is het mogelijk om fiets- en voetpaden te realiseren, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en kleine bouwwerken. Reclamanten maken zich zorgen over de maximale mogelijkheden uit het ontwerpbestemmingsplan. Hiermee kunnen reclamanten geconfronteerd worden met bezoekers die tot langs de perceelsgrens gaan wandelen en fietsen. Reclamanten geven aan dat de percelen lager liggen dan het plangebied en dat daarmee hun privacy wordt aangetast.

Reactie gemeente

Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt d).

e) Wateroverlast

Reclamanten vrezen voor wateroverlast op hun percelen. De eigen percelen liggen echter hoger dan de te ontwikkelen gronden. Het water van de toekomstige percelen zou voor wateroverlast op de percelen van reclamanten kunnen zorgen.

Het ontwerpbestemmingsplan gaat uit van de noodzaak van een waterberging. Uit het plan wordt voor reclamanten echter niet duidelijk waar deze komt. Dit is tevens niet geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Reclamanten geven aan dat met de aanwezigheid van een waterberging niet voorkomen kan worden dat het water afstroomt naar lagergelegen percelen. In de huidige situatie ervaren reclamanten geen wateroverlast, daarom vinden reclamanten dat hun belangen niet afdoende zijn meegewogen in het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente

De gemeente erkent de noodzaak van waterberging door een toename van verharding in het gebied. Deze noodzaak volgt ook uit de watertoets die als bijlage is opgenomen bij het bestemmingsplan. De reeds aanwezige voorwaardelijke verplichting (artikel 7.4.4 sub a) wordt verduidelijkt met een verwijzing naar de watertoets. Tevens wordt de locatie waar de waterberging is voorzien op de verbeelding aangeduid met een gebiedsaanduiding 'overige zone - waterberging' en wordt in voorwaardelijke verplichting naar deze gebiedsaanduiding verwezen.

Ambtshalve wordt de watertoets aangepast op basis van actuele inzichten. In de watertoets die als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan was gekoppeld werd nog verwezen naar twee gebieden waar mogelijk waterberging gerealiseerd zou worden. Bij de uitwerking is ervoor gekozen om de volledige waterbergingszone aan de westkant van de woningbouw te realiseren.

Daarmee komt de waterbergingszone op ruime afstand van de omwonenden te liggen. Daarnaast liggen de kavels van omwonenden aan Den Hoek hoger dan de gronden binnen het plangebied en is er reeds een sloot / greppel aanwezig tussen beide gebieden. Er is derhalve geen wateroverlast te verwachten.

f) Strijd met provinciaal beleid – landelijk beleid

De beoogde bouwlocatie is in strijd met het provinciale ruimtelijke beleid. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) (regels geconsolideerd 21-3-2023, geometrie 01-10-2022) geldt op de beoogde woningbouwlocatie het werkingsgebied Landelijk gebied. In artikel 3.68 van de IOV is vastgelegd dat een bestemmingsplan van toepassing op het landelijk gebied enkel bestaande burger- en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Daarbij is expliciet opgenomen dat andere nieuwe voor bewoning bestemde bebouwing is uitgesloten.
In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd dat het realiseren van woningen in overeenstemming is met provinciale regelgeving. Hieruit volgt volgens reclamanten dat er geen woningbouwontwikkeling in het plangebied mag plaatsvinden. Uit het citaat uit het verslag, zoals eerder vermeldt in deze Nota onder 2 lid b, zou volgens reclamanten reeds blijken dat woningbouw volgens de provincie op deze locatie niet mag.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt e).

g) Ladderonderbouwing

Volgens reclamanten blijkt uit de ladderonderbouwing onvoldoende dat er sprake is van voldoende vraag naar de woningen binnen de regio. Er zijn volgens reclamanten namelijk genoeg locaties en mogelijkheden die binnenstedelijk zijn gelegen die nog niet zijn ontwikkeld en binnen het gemeentelijk beleid passen van woningbouw voor starters- en seniorenwoningen. Zo zien reclamanten mogelijkheden als Beekse Akkers 1b, fase 2 en 3, de Pater Becanusstraat 100a en de woningen gelegen aan de Regt, de Witte Huisjes. Aangezien er volgens reclamanten nog voldoende (ongebruikte) mogelijkheden zijn binnen het bestemmingsplan, heeft de gemeente onvoldoende onderzoek gedaan of woningbouw noodzakelijk is.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt f).

h) Spuitzones

Reclamanten zijn van mening dat er onvoldoende rekening is gehouden met mogelijke spuitzones, ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aan de noordoostzijde van het plangebied. Volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied' geldt op het naastgelegen perceel (kadastraal bekend als gemeente Beek en Donk, sectie I, nr. 2204) de enkelbestemming 'Agrarisch'. Hiermee zijn de gronden bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijhorende voorzieningen. Op een afstand van minder dan 50 meter van de beoogde woningbouwontwikkeling is dus sprake van agrarisch grondgebruik. De agrarische bestemming maakt immers mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen. Daarom had volgens reclamanten rekening moeten worden gehouden met spuitzones.

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat in het algemeen

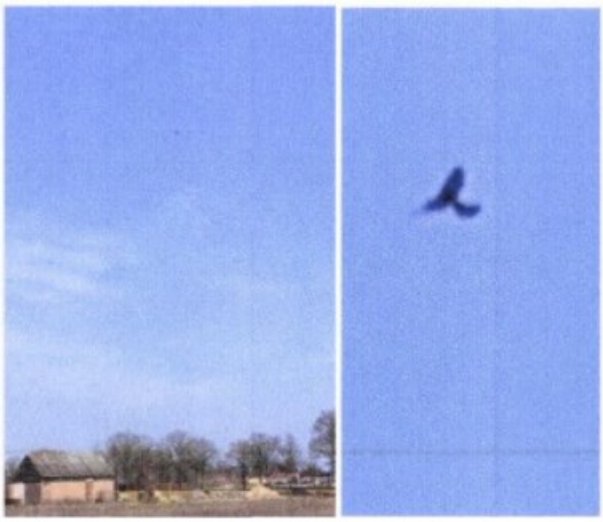
een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, niet onredelijk wordt geacht (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Onder gevoelige functies worden niet alleen woningen maar ook tuinen verstaan (ECLI:NL:RVS:2021:276). Er dient te worden beoordeeld of sprake is van bijzondere omstandigheden die noodzaken tot afwijkingen van deze afstand.

Diverse partijen zoeken naar een algemeen wetenschappelijk aanvaard model om het locatie-toegesneden onderzoek naar een kleinere aan te houden afstand dan 50 meter te onderbouwen. Meerdere modellen, zoals PRI 2012,PRI 2015 en EFSA-model zijn de revue gepasseerd. Echter, hebben deze modellen een toets van de bestuursrechter niet doorstaan. Volgens reclamanten betekent dit dat er op dit moment geen juridisch geaccepteerd model is waaruit blijkt dat in concrete situaties kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter.

Reclamanten concluderen uit het bovenstaande dat er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter. Daarvoor zal in ieder geval onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan aanpassen dat hiermee rekening wordt gehouden.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3 punt g).

i) Onvolledige natuurtoets



Figuur 3 Foto's genomen door reclamanten in het plangebied van vogel.

Voor het ontwerpbestemmingsplan is door Sweco een natuuronderzoek gedaan in het plangebied. Sweco concludeert dat de Wet natuurbescherming mogelijk belemmeringen biedt voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Er zijn soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregelen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming die mogelijkerwijs negatief beïnvloed kunnen worden. Dit betreft de steenuil en verschillende soorten broedvogels. Reclamanten onderschrijven dat zij deze vogels hebben gezien binnen het plangebied. Bijgevoegde foto's geven een impressie.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3 punt h).

j) Sportveld gelegen naast natuur

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een natuurgebied te realiseren. Naast dit natuurgebied is een sportveld gevestigd. Volgens reclamanten is onvoldoende gemotiveerd hoe rekening is gehouden met naastgelegen sportveld. Door het sporten kan de natuur worden aangetast door geluid (luidruchtige sportwedstrijden), verstoring (voetballen die in de natuur komen) en bijvoorbeeld lichthinder (van verlichtingsarmaturen).

Reactie gemeente

Zie *Reactie gemeente* onder 3 punt i).

k) Conclusie

Reclamanten verzoeken de gemeente om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen dat rekening is gehouden met vorenstaande standpunten.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inbreng van de reclamanten is besloten het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen. Zie *Reactie gemeente* onder 3 punt k).

Aanvullend hierop zijn de volgende onderdelen aangepast:

- Er is op de verbeelding een gebiedsaanduiding 'overige zone - waterberging' opgenomen op de gronden waar de waterberging is voorzien. In de voorwaardelijke verplichting in artikel 7.4.4 onder a is een koppeling gemaakt met de watertoets en de gebiedsaanduiding 'waterberging'.
- In de watertoets is figuur 4-2 aangepast en figuur 4-3 verwijderd, zodat deze overeenkomt met de gebiedsaanduiding 'overige zone - waterberging'.

5. Zienswijze 2 bewoners Den Hoek

a) Inleiding

Reclamanten wonen sinds 2018 in hun woning in de nieuwbouwwijk de Hoge Regt. Tijdens de aankoop van de woning is er expliciet geadverteerd over landelijk wonen met een blijvend vrij en groen uitzicht aan de west- en noordkant:


Landelijk wonen in De Hoge Regt

Op een prachtige, landelijke locatie in Beek en Donk vind je de nieuwe woonlocatie De Hoge Regt. De wijk ligt aan de westzijde van Beek en Donk en noordwest van de Laarsche Velden. De Hoge Regt heeft een heerlijk landelijk karakter met een blijvend vrij en groen uitzicht aan de west- en noordkant. Je vindt hier hoek-, rij-, 2 onder 1 kap- en vrijstaande woningen.

Figuur 4 uitsnede van de website www.nieuwbouw-dehogeregt.nl

Dat komt overeen met het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' alsmede de provinciale Interim Omgevingsverordening (hierna: IOV). Het was niet mogelijk om in het plangebied woningen te ontwikkelen dan wel enige ander bebouwing.

Tijdens de bouw van hun woning hebben reclamanten rekening gehouden met het 'blijvende vrije' uitzicht, door grote raampartijen aan de achterzijde van hun woning te plaatsen. Reclamanten maken zich zorgen over het voornemen om op korte afstand van hun woning 65 woningen te realiseren. Volgens reclamanten heeft dit een grote impact op het uitzicht en hun privacy.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt een forse planologische wijziging ten opzichte van de vigerende situatie voorgesteld. Hiermee verdwijnt het vrije uitzicht volgens reclamanten en kunnen zich niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt a). Daar is reeds ingegaan op de privacy en het uitzicht van omwonenden.

Er is een integrale afweging gemaakt voor de ontwikkeling van het gebied, waarbij het belang van nieuwe woningen, de realisatie van nieuwe natuur en recreatieve verbindingen, maar ook de belangen van omwonenden, zijn meegenomen in de afweging.

De gemeente heeft begrip voor de situatie van de omwonenden en ontkent ook niet dat er sprake is van enig effect op uitzicht en privacy. In de planvorming is gepoogd dit effect zoveel mogelijk te voorkomen:

- Er is in de planopzet bewust een afstand van circa 50 meter gehanteerd tussen de woningen aan Den Hoek en de nieuwe woonbestemmingen;
- Het gebied tussen de bestaande woningen aan Den Hoek en de nieuwbouwwoningen binnen het plan Heuvelsche Velden wordt groen ingericht, waarbij de landschappelijke inpassing als voorwaardelijke verplichting is vastgelegd in het bestemmingsplan;
- Tevens is gekozen voor een lagere bouwhoogte voor de dichtstbij gelegen woningen die mogelijk worden gemaakt met dit bestemmingsplan;
- In het algemeen is binnen de planopzet gekozen voor een ruime opzet met zachte, groene overgangen richting omwonenden. Nadelige gevolgen van de ontwikkeling zijn hiermee zoveel mogelijk gemitigeerd;
- Gedurende het proces is op 2 momenten gelegenheid geweest om te reageren op het plan. Naar aanleiding daarvan zijn enkele opmerkingen vanuit de omwonenden van Den Hoek ook verwerkt in het plan, waaronder de instandhouding van de bestaande landschappelijke inpassing aan de oostzijde van Den Hoek. Daarnaast is de hoofdverkeersstructuur aangepast zodat er enkel bestemmingsverkeer naar het woonhofje komt.

Bovenstaande is tevens overgenomen in de toelichting op het bestemmingsplan. De gemeente is dan ook van mening dat de belangen van de omwonenden van Den Hoek, waaronder privacy en uitzicht, in voldoende mate zijn afgewogen en op een goede manier zijn verwerkt in het voorliggende plan.

b) Ladder duurzame verstedelijking – kwantitatieve behoefte

Met de ontwikkeling van 65 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zonder de 24 Ruimte voor Ruimte-kavels wordt er nog steeds voldaan aan de ondergrens van 11 woningen om te spreken over een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden gemotiveerd dat voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking (uit artikel 3.16 lid 2 van het Bro).

Op grond van dit artikel dient bij een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt in deze verwezen naar bijlage 3, de ladderonderbouwing opgesteld door het bureau Sweco.

In de onderbouwing van Sweco wordt voor de kwantitatieve behoefte verwezen naar 'regionaal ruimtelijk overleg', waaruit zou volgen dat er 300 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven de resterende 106 woningen. Met het regionale overleg wordt volgens reclamanten gedoeld op de 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant'. In deze woondeal is de beoogde woningbouwontwikkeling genoemd.

Reactie gemeente

Het klopt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling waarvoor een laddertoets is opgesteld. Echter, is de laddertoets bij het ontwerpbestemmingsplan opgesteld vóór de Woondeal Zuidoost Brabant. De kwantitatieve cijfers die in deze laddertoets waren opgenomen zijn verouderd. Inmiddels zijn de kwantitatieve cijfers geactualiseerd met de cijfers uit de Woondeal Zuidoost Brabant en op basis van het nieuwe Beleidskader Wonen 2023 van gemeente Laarbeek. Dit is verwerkt in de aangepaste laddertoets.

c) Ladder duurzame verstedelijking – kwalitatieve behoefte

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt door Sweco gesteld dat de woningbouwontwikkeling onderdeel uitmaakt van een grotere samenhangende ontwikkeling, de natuurontwikkeling. De natuurontwikkeling past niet binnen bestaand stedelijk gebied. Reclamanten kunnen deze opmerking niet plaatsen. De woningbouw- en de natuurontwikkeling zijn twee gescheiden ontwikkelingen die weliswaar binnen hetzelfde bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De woningen worden volgens reclamanten niet als onderdeel van de natuur gerealiseerd. De kwalitatieve behoefte is hiermee niet inzichtelijk gemaakt vinden reclamanten.

Reactie gemeente

Er wordt terecht op gewezen dat de natuurontwikkeling geen onderdeel is van de kwalitatieve behoefte. Dit is qua bewoording niet juist opgenomen in de laddertoets en is derhalve aangepast. De motivatie ziet daarbij, na de aanpassing, enkel toe op de behoefte die er is aan het type woningen waarin het bestemmingsplan voorziet. Wij verwijzen voor de onderbouwing hiervan naar de Laddertoets van Sweco.

d) Ladder duurzame verstelijking – Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek

Door Sweco wordt verwezen naar de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek (hierna: Omgevingsvisie). Hieruit zou volgen dat Ruimte voor Ruimte-ontwikkelingen alleen zijn toegestaan bij een samenhangende grootschalige ontwikkeling in de kernrandzone. Met deze ontwikkeling zou daar sprake van zijn. Reclamanten vinden dit onjuist. Op pagina 97 van de Omgevingsvisie: 'Daar waar dit op grond van provinciale regels afweegbaar is'. Volgens reclamanten is daar op dit moment geen sprake van. De kaartwijziging van de IOV moet daarin gaan voorzien. Die kaartwijziging is echter onhoudbaar vinden reclamanten, hierover volgt een separaat punt.

De gemeente heeft niet toegelicht wat wordt verstaan onder een 'grotere, samenhangende ontwikkeling, direct grenzend aan de randen van de vier kernen' in de Omgevingsvisie. Het is dan ook niet duidelijk dat met de combinatie van woning met natuur sprake is van een grote samenhangende ontwikkeling. Bovendien heeft dit beleid enkel betrekking op Ruimte voor Ruimte-woningen. Volgens Reclamanten zijn reguliere woningen niet toegestaan. De Omgevingsvisie biedt alleen mogelijkheden in de vorm van geclusterde woonvormen voor ouderen en/of jongeren waarop een groot aantal voorwaarden van toepassing zijn. Aan een groot aantal van deze voorwaarden wordt niet voldaan of niet getoetst. Het gaat daarbij in ieder geval om:

- Er dient contractueel en middels een kettingbeding te worden geborgd dat de woonvorm grotendeels voor ouderen (ouder dan 60 jaar) beschikbaar is en blijft;
- Het dient te gaan om hergebruik van een bestaande locatie (geen nieuwe locatie);

Reclamanten geven aan dat op dit onderdeel niet wordt voldaan aan de Omgevingsvisie.

Reactie gemeente

Bij voorliggende ontwikkeling is sprake van een reguliere stedelijke ontwikkeling. Zie hiervoor ook de *Reactie gemeente* onder 5. Zienswijze punt m).

De verwijzing naar de passage over Ruimte-voor-Ruimtewoningen uit de Omgevingsvisie is derhalve onterecht in de ruimtelijke onderbouwing gebruikt. De motivatie op dit onderdeel is in zowel de ladderonderbouwing als in paragraaf 3.4.2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan aangepast.

e) Ladder duurzame verstedelijking – Woonvisie 2017-2021 en 2022-2026

Sweco verwijst naar de Woonvisie 2017-2021 en 2022-2026 (hierna: Woonvisie). Hieruit volgt in het kader van de kwalitatieve behoefte het volgende:

- 60% van de koopwoningen qua prijsgrens maximaal valt binnen de categorie 'lage middeldure koop' als vastgesteld in de geldende regionale begrippenlijst. Voor 2022 is dit maximaal € 255.000,-;
- 30% van de koopwoningen moet qua prijsgrens vallen onder de categorie die in aanmerking komt voor een Nationale Hypotheekgarantie;
- 10% van de woningen mag vallen onder de categorie dure koopwoningen vanaf € 355.00,-;

Door Sweco wordt gesteld dat alle woningen vallen onder categorie c. Voor reclamanten is niet duidelijk wat hiermee bedoeld wordt. Gezien het type woningen gaat het

uitsluitend om de 10% en wordt niet voldaan de Woonvisie.

Volgens reclamanten komt Sweco met een aantal drogredenen om aan de Woonvisie te voldoen. Voor een andere ontwikkeling die betrekking heeft op 6 Ruimte voor Ruimte-kavels zijn 26 inschrijvingen geweest. Een behoefteonderzoek dient volgens vast rechtspraak echter op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens te worden beschreven (ECLI:NL:RVS:2017:1724). De 26 inschrijvingen zijn niet bij het onderzoek gevoegd. Er is dus geen sprake van controleerbare gegevens. De betreffende woningen zijn begin 2021 verkocht. Dit maakt dat de inschrijvingen minimaal 2,5 tot 3 jaar oud zijn. Het zijn dus actuele gegevens.

Sweco stelt dat van die 26 inschrijvingen 20 inschrijvingen afkomstig zijn uit de gemeente Laarbeek. Hierbij wordt de aanname gedaan dat bij toebedeling aan de kandidaten er in de lagere prijscategorieën woningen vrijkomen. Dit voldoet niet aan de eisen uit de jurisprudentie.

Tot slot, wordt gesteld dat de 60% over de gehele gemeente gezien moet worden. De gemeente verwijst naar niet nader benoemd stuk grond waarop sociale woningbouw zou zijn voorzien. Het is niet duidelijk over hoeveel woningen het gaat en er kan geen rekening worden gehouden met een toekomstige onzekere gebeurtenis bij verevening.

Reactie gemeente
Het is juist dat er in de woonvisies waar reclamanten op wijzen een bepaalde woningdifferentiatie is vastgelegd. Inmiddels is deze differentiatie verouderd. In het Beleidskader Wonen van oktober 2023 is een nieuwe woningdifferentiatie opgenomen.

De bedoeling is daarbij dat bij ontwikkelingen met meer dan 14 woningen een verdeling wordt aangehouden van 30% sociale woningbouw, 37% betaalbare koopwoningen en middeldure huur- en koopwoningen en maximaal 33% dure koopwoningen. Tegelijkertijd geeft de gemeente aan dat de woningbouwopgave dynamisch is en er soms locatie- of projectafhankelijk keuzes gemaakt moeten worden. De differentiatie moet realistische planvorming daarbij niet in de weg staan en leiden tot onhaalbare projecten.

Daarbij zijn er concreet ook uitzonderingen op deze basisafspraak benoemd, waarbij een andere differentiatie mogelijk is:

1. Wanneer sprake is van een getekende intentieverklaring, samenwerkingsovereenkomst of anterieure overeenkomst, bij projecten waarbij de gemeente facilitair optreedt;
2. Wanneer sprake is van een bestemmingsplanprocedure die in voorbereiding is, bij projecten waarbij de gemeente actief optreedt;
3. Wanneer er een raadsbesluit is genomen over het woonprogramma, voordat het Beleidskader Wonen 2023 door de raad is vastgesteld.

Voor de woningbouwontwikkeling Heuvelsche Velden geldt dat sprake is van de eerste uitzondering. De woningtypologie is reeds eerder vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Laarbeek en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Wij wijzen er verder op dat er in de nabijheid van het plangebied sociale woningbouw wordt ontwikkeld. Het gaat om een plan voor de Pater Becanusstraat waarover de gemeente in overleg is met de woningcorporatie.

f) Ladder duurzame verstedelijking – Artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro

Waarom de ontwikkeling niet past binnen bestaand stedelijk gebied wordt onderbouwd dat in het verleden al veel aan inbreiding heeft plaats gevonden. Hiermee wordt niet gemotiveerd dat er geen ruimte is voor 65 woningen in bestaand stedelijk weefsel. Reclamanten voegen hier aan toe dat er buiten de gemeentegrenzen ook interesse blijkt in de woningen. Dit betekent volgens reclamanten dat er ook in de omliggende gemeenten moet worden gekeken of de ontwikkeling daar ingevuld kan worden.

Reclamanten concluderen uit de bovenstaande punten over ladder duurzame verstedelijking dat de behoefte niet inzichtelijk is gemaakt conform artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Daarom kan volgens reclamanten niet worden overgegaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt c) en f). Uit de Laddertoets blijkt duidelijk waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de woningbehoefte kan worden voorzien.

Aanvullend wordt gesteld dat er ook buiten de gemeentegrenzen behoefte is aan woningen en dat de gemeente had moeten onderzoeken of in die gemeenten binnenstedelijk in woningbouw kan worden voorzien. De Ladder gaat echter niet zo ver dat de gemeente ten aanzien van alle behoefte ook moet onderzoeken of die buiten de eigen gemeente binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Vast staat namelijk dat er behoefte is aan woningen in Laarbeek en onderbouwd moet worden waarom niet binnenstedelijk in die behoefte kan worden voorzien. Dat er elders ook behoefte is aan woningen staat daar los van.

g) Provinciaal beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een gebied dat is aangemerkt als 'Groenblauwe mantel'. Binnen dit gebied zijn stedelijke ontwikkelingen in strijd met de doelen die in groenblauwe mantel worden nagestreefd (paragraaf 1.3.1 van de Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014). Reclamanten concluderen dat vanuit provinciaal beleid niet toegestaan is om 65 woningen binnen het onderhavige plangebied te realiseren. Dat de grond gebruikt wordt als akker maakt voorgaande niet anders. Uit de structuurvisie volgt dat binnen de groenblauwe mantel juist wordt voorzien in een combinatie met agrarische functies. Uit de structuurvisie volgt niet dat de groenblauwe mantel bebouwd mag worden als dit elders gecompenseerd wordt door

middel van natuur. Reclamanten concluderen hieruit dat de gemeente niet kan overgaan tot vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente
Zoals aangegeven is het voornemen om het werkingsgebied 'Groenblauwe mantel' in de Interim Omgevingsverordening (IOV) gemotiveerd te wijzigen in 'Stedelijk gebied'. Over een strijdigheid tussen de structuurvisiekaart en de Verordening ruimte (als voorganger van de IOV) is eerder opgemerkt:

(…)De kaarten en illustraties ondersteunen de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Brabant. Er gaat geen directe werking van uit richting gemeentelijke besluitvorming. Als de provincie het van belang vindt dat een bepaalde aanduiding doorwerkt naar gemeentelijke besluitvorming, dan zet de provincie het instrument verordening in. Kaarten die deel uitmaken van een verordening hebben wel doorwerking naar gemeentelijke besluitvorming.
De structuurvisiekaarten geven wel een (abstracte) basis voor de aanduidingen op kaarten van de Verordening ruimte. Dit betekent dat er op onderdelen verschillen bestaan tussen de kaarten die in deze structuurvisie zijn opgenomen en de gedetailleerde kaarten uit de Verordening ruimte. Deze verschillen komen voort uit een verschil in abstractieniveau. De structurenkaart geeft een globale weergave van het ruimtelijk beleid waardoor details op de structurenkaart wegvallen. Bij discrepantie tussen de kaarten uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte zijn de (rechtstreeks werkende) aanduidingen uit de Verordening ruimte juridisch bindend.".

Als opvolger van de Verordening Ruimte, geldt dit ook voor de IOV. Na het gemotiveerd wijzigen van het werkingsgebied 'Groenblauwe mantel' bestaat dus geen strijdigheid met de structuurvisie.

h) Interim Omgevingsverordening – wijziging werkingsgebied
De aanduiding 'Groenblauwe mantel' en 'Landelijk gebied' zijn opgenomen op de kaart horende bij de provinciale IOV. Deze aanduidingen maken het realiseren van woningen en wegen niet mogelijk. Een bestemmingsplan wat van toepassing is op de groenblauwe mantel strekt tot:

a. Strekt tot behoud, herstel, of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische warden en kenmerken en landschappelijke waarden;
b. Stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
c. Borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Gemeente overweegt daarom een kaartaanpassing om de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' op plangebied te leggen. Artikel 3.43 staat onder voorwaarden woningbouw toe binnen voor een 'verstedelijking afweegbaar'-gebied. Om dit mogelijk

te maken wordt verwezen naar artikel 5.3 uit de IOV. Dit artikel geeft aan dat een kaartaanpassing mogelijk is onder een aantal voorwaarden. Allereerst moet worden voldaan aan:

a. De wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
b. De wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
c. De wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
d. Er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
e. De begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

Ten tweede moet worden voldaan aan:

f. Dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
g. Dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
h. De gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt via de lagenbenadering vervolgens gesteld dat aan het bovenstaande wordt voldaan. In de beoordeling van de lagenbenadering wordt niet uiteengezet welk geval zich voordoet, noch dat aan de aanvullende voorwaarden is voldaan. Er wordt immers geconcludeerd dat de toevoeging van Verstedelijking afweegbaar ter plaatse van de woningbouw van de woningbouw er per saldo sprake is van verbetering/toename van natuur- en landschapskwaliteiten. Hiermee wordt niet beargumenteerd dat het past binnen de regionale afspraken, of waarom de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is.

Gelet op het voorgaande is een eventuele kaartwijziging naar 'Verstedelijking afweegbaar' onhoudbaar en ook hierom kan het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld. Dit maakt dat niet voldaan is aan artikel 3.43 en 3.6 eerste lid onder a van de IOV en 3.68 eerste lid van de IOV, en het bestemmingsplan ook hierom niet in stand kan blijven.

Reactie gemeente
Het gemeentebestuur is voornemens om de provincie Noord-Brabant te verzoeken voor een toekenning van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' ter plaatse van de woningbouw. Er kan immers voldaan worden aan alle voorwaarden die benodigd zijn voor een stedelijke ontwikkeling en vanwege efficiencyredenen verzoekt de provincie (in 2. Zienswijze) dan ook om een herbergrenzingsverzoek voor 'Stedelijk gebied' te doen. Daarmee worden de werkingsgebieden 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel' gewijzigd. Dit is verwerkt in de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Daarvan uitgaande is er geen sprake van strijdigheid met de aanduidingen 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'.

Ten aanzien van artikel 5.3 IOV is inderdaad niet aangegeven welk geval uit lid 1 van dit artikel van toepassing is. De motivatie in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast. Lid 4 van dit artikel is enkel van toepassing op de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', en gezien de wijziging naar 'Stedelijk gebied' niet aan de orde.

i) Interim Omgevingsverordening – Artikel 3.6

Gelet op artikel 3.6 eerste lid onder b van de IOV dient toepassing gegeven te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking in de zin van artikel 3.1.6 tweede lid Bro. Zoals hiervoor uiteen is gezet is de ladder niet deugdelijk toegepast, derhalve is niet aan dit onderdeel van de IOV voldaan.

Reactie gemeente

Onder reactie b) tot en met f) van deze zienswijze is reeds ingegaan op de aangedragen punten ten aanzien van de laddertoets. De gemeente is daarmee van mening dat de laddertoets op de juiste wijze is toegepast.

j) Interim Omgevingsverordening – Artikel 3.9

Artikel 3.9 van de IOV stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in landelijk gebied moet bepalen dat het gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In lid 3 wordt omschreven waar die verbetering uit kan bestaan. In de toelichting wordt gesteld dat dit blijkt uit een financiële afdracht die wordt betaald voor verbetering van de natuur.

Gelet op lid 4 dient dit in een landschapsfonds te worden gestort waarbij voldaan moet worden uit afspraken in regionaal overleg (lid onder b). Dit blijkt evenwel niet uit de ruimtelijke onderbouwing bij de toelichting.

Reactie gemeente

Lid 4 van artikel 3.9 is enkel van toepassing bij toepassing van lid 2 sub b van ditzelfde artikel. Uit paragraaf 3.3.3 van de plantoelichting volgt dat in dit geval toepassing is gegeven aan lid 2 sub a. De kwaliteitsverbetering is binnen het plan vervat door middel van een natuurontwikkeling, waaraan een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld.

k) Interim Omgevingsverordening – Artikel 3.42 en 3.43

Artikel 3.42 eerste lid van de IOV is niet van toepassing als sprake is van verstedelijking afweegbaar. Dat neemt evenwel niet weg dat nog steeds aan lid 2 voldaan dient te worden voor een duurzame stedelijke ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing wordt echter niet ingegaan op de bij dit lid behorende voorwaarden. Dit maakt dat niet is beargumenteerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Indien sprake zou zijn van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar, dan kan binnen die aanduiding voorzien worden in nieuwvestiging van woningen, mits voldaan wordt uit de voorschriften uit artikel 3.43 van de IOV.

In de punten over de ladder is reeds door reclamanten aangegeven dat de kwalitatieve overwegingen onvoldoende zijn voor de stelling dat binnen stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is.

Volgens reclamanten is te kort door de bocht geredeneerd dat sub b van artikel 3.43 (transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed) niet van toepassing is op dit bestemmingsplan gelet op het formaat van de woningbouwontwikkeling. Zo dient er inzichtelijk te worden gemaakt wat de eventuele bebouwing is en waarom de beoogde ontwikkeling (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen) niet realiseerbaar is.

Reactie gemeente
Ten aanzien van artikel 3.42 is onvoldoende concreet gemotiveerd waarom aan dit artikel uit de IOV wordt voldaan. Dit is een terechte opmerking. De motivatie in de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

Artikel 3.43 van de IOV is enkel van toepassing op de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar', en gezien de wijziging naar 'Stedelijk Gebied' is dit artikel dus niet aan de orde.

l) Interim Omgevingsverordening – Artikel 3.32

Hiernaast geven reclamanten aan dat artikel 3.44, lid 2 van de IOV geldt. Deze geeft aan dat als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met de Groenblauwe Mantel, er dan toepassing dient te worden gegeven aan artikel 3.32 van de IOV. Zoals reclamanten eerder hebben geconcludeerd, wordt hieraan niet voldaan. Reclamanten vinden dat er tevens ten onrechte vanuit wordt gegaan dat het toevoegen van de aanduiding Verstedelijking afweegbaar ertoe zou leiden dat het ontwikkelen van dermate veel verharding in de vorm van woningen en wegen te verenigen is met artikel 3.32 van de IOV.

Als aanvullende eis dient er rekeningen mee te worden gehouden dat de duurzame stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling binnen het gebied of de naaste omgeving. Volgens reclamanten is de hoeveelheid verharding vele malen meer dan de ontwikkeling binnen de natuurbestemming. Daarmee zijn de ontwikkelingen niet evenredig aan elkaar.

Reactie gemeente
Artikel 3.44 lid 2 van de IOV is enkel van toepassing op de situatie waarin de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar' samenvalt met de aanduiding 'Groenblauwe Mantel'. Gezien de wijziging naar 'Stedelijk Gebied' is de toetsing aan dit artikel én artikel 3.32 niet aan de orde.

m) Interim Omgevingsverordening – Artikel 3.77, 3.78 en 3.79

Volgens Reclamanten zijn ook artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 van de IOV in dit geval van toepassing. Een bestemmingsplan kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;
b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid; en
c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Omdat er niet wordt ingegaan op deze artikelen kan volgens reclamanten het ontwerpbestemmingsplan niet vastgesteld worden. Reclamanten geven aan dat wanneer de Ontwikkelmaatschappij de Ruimte voor Ruimte-woningen ontwikkelt niet betekent dat er in het verleden aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is behaald (ECLI:NL:RVS:2023:396).

Ruimte voor Ruimte-woningen dienen tevens te worden gerealiseerd op een aanvaardbare locatie. Dit betreft een locatie die een bebouwingsconcentratie ligt of een logische afronding van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Volgens reclamanten is hier geen sprake van.

Reactie gemeente
De maatwerkbepalingen (uit artikel 3.78 en 3.79 van de IOV, en daarmee samenhangend artikel 3.77) waarnaar door reclamanten wordt verwezen, zijn niet van toepassing.

Er is, met inachtneming van de wijziging van het werkingsgebied naar 'Stedelijk Gebied', ter plaatse van de woningbouw sprake van een reguliere stedelijke ontwikkeling, die planologisch getoetst dient te worden aan afdeling 3.5 van de IOV. Simpelweg het feit dat de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte de ontwikkelende partij is, betekent niet direct dat ook de Ruimte-voor-Ruimte regeling (conform artikel 3.79) van toepassing is en wordt gebruikt voor de planologische motivatie van betreffende gebiedsontwikkeling. Immers, had deze zelfde ontwikkeling met zelfbouwkavels ook door een andere partij tot stand gebracht kunnen worden. De term Ruimte-voor-Ruimte kavels roept hierbij begrijpelijk verwarring op. In de documenten behorende bij het bestemmingsplan is niet overal eenduidig de term zelfbouwkavels opgenomen. Om dit misverstand in het plan te voorkomen is het begrip Ruimte voor Ruimte kavels in alle documenten aangepast naar het begrip zelfbouwkavels. Er is binnen de gebiedsontwikkeling daarmee sprake van een (divers) woningbouwprogramma met rijwoningen, tweekappers, vrijstaande woningen en zelfbouwkavels. De inzet van Ruimte-voor-Ruimte titels maakt geen onderdeel uit van de planologische motivatie. Dit was reeds ook verwoord in paragraaf 6.2 van de bestemmingsplantoelichting.

n) Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant

Aangezien er vrijstaande woningen op de Ruimte voor Ruimte-kavels komen, is volgens reclamanten de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant van

toepassing. Dit artikel bepaalt dat Ruimte voor Ruimte-woningen niet mogen leiden tot een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent 11 of meer woningen. In het ontwerpbestemmingsplan worden 24 Ruimte voor Ruimte-woningen mogelijk gemaakt. Hierom kan volgens reclamanten het ontwerpbestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Reactie gemeente
De beleidsregel waarnaar wordt verwezen heeft betrekking op toepassing van artikel 3.78 van de IOV. In de reactie onder m) van deze zienswijze is reeds aangegeven dat de maatwerkbepaling uit dit artikel niet van toepassing is.

o) Gemeentelijk beleid
Volgens de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt voldaan aan de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020, de Woonvisie 2022-2026 en de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek. Bij de punten over de ladder duurzame verstedelijking is echter aan bod gekomen dat niet kan worden voldaan aan deze beleidsstukken.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder punt d) en e).

p) Bestemming Groen en Parkeren
Achter het perceel van reclamanten is de bestemming 'Groen' voorzien. Daarbij geldt een functieaanduiding 'groen', die precies stopt ter hoogte van de kadastrale zijgrens van het perceel van reclamanten. Daarmee is het mogelijk om direct achter de woning van reclamanten een parkeervoorziening te realiseren.

Dit is relevant omdat in het plangebied uitgegaan wordt van de gemiddelde parkeernorm. Volgens het parkeerbeleid (Parkeerbeleidsnota 2019 Laarbeek) is echter de maximale parkeernorm het uitgangspunt. Aan de hand van de parkeerdruk kan van de gemiddelde of minimale parkeercijfers worden uitgegaan. In het ontwerpbestemmingsplan is overwogen dat in het huidige gebied geen parkeerdruk is. Reclamanten vinden dat er onderzocht moet worden wat de parkeerdruk is in de omgeving en in hoeverre het aannemelijk is dat de omgeving mogelijk gebruik maakt van het plangebied.

Reclamanten verzoeken om de functieaanduiding door te trekken zodat er uitsluitend groenvoorzieningen achter hun woning mogen worden gerealiseerd.

Reactie gemeente
Zie *Reactie gemeente* onder 3. Zienswijze punt d). De functieaanduiding 'groen' wordt doorgetrokken langs alle percelen van Den Hoek en er wordt aanvullend een functieaanduiding 'verharding uitgesloten' opgenomen waarin wordt geregeld dat parkeren en fiets- en wandelpaden zijn uitgesloten.

Aanvullend hierop is gedurende de ter inzage termijn van het ontwerpbestemmingsplan (van maandag 22 mei 2023 tot en met zondag 2 juli 2023) een nieuwe Nota

parkeernormen 2023 vastgesteld op 15 juni 2023 en gepubliceerd op 22 juni 2023 in het Gemeenteblad. Ambtshalve wordt de plantoelichting op verkeer en parkeren in het bestemmingsplan derhalve aangepast aan dit nieuwe beleid. Op basis van deze nieuwe parkeernota moet worden uitgegaan van de gemiddelde parkeercijfers uit de CROW-publicatie 381. De onderbouwing van de parkeerdruk behoeft derhalve geen aanpassing.

q) Woon- en leefklimaat

Reclamanten vrezen voor verlies aan privacy en uitzicht met deze woningbouwontwikkeling. Gelet op de uitspraken uit het verleden over blijvend uitzicht hebben reclamanten hun woning met deze gedachten ingericht.

Met het ontwerpbestemmingsplan wordt het mogelijk om tot de perceelsgrens van reclamanten parkeerplaatsen te realiseren. Tevens wordt het mogelijk om op korte afstand een groot aantal woningen te ontwikkelen. Hiermee wordt een onevenredige inbreuk gemaakt op het woon- en leefklimaat van reclamanten in de vorm van verminderd uitzicht en privacy.

Reactie gemeente

Zie eerdere beantwoording onder a) ten aanzien van privacy en uitzicht en onder p) ten aanzien van parkeerplaatsen.

r) Conclusie

Reclamanten verzoeken de gemeenteraad het ontwerpbestemmingsplan niet vaststellen, althans niet ongewijzigd vast te stellen. Daarmee de zienswijze van reclamanten derhalve gegrond te verklaren.

Reactie gemeente

Naar aanleiding van de inbreng van de reclamanten is besloten het bestemmingsplan op enkele onderdelen aan te passen:

- In de toelichting is opgenomen op welke wijze het belang van privacy en uitzicht van omwonenden is meegenomen in de planvorming;
- Bijlage 3 – Ladderonderbouwing is geactualiseerd op basis van de laatste inzichten, waaronder de regionale Woondeal en het recent vastgestelde Beleidskader Wonen 2023 van de gemeente Laarbeek;
- De verwijzing naar de natuurontwikkeling als onderdeel van de kwalitatieve behoefte is uit Bijlage 3 – Ladderonderbouwing gehaald;
- In de toelichting is de toetsing aan artikel 5.3 en artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening nadrukkelijker opgenomen;
- De toelichting van het bestemmingsplan en Bijlage 12 - Verkeersnotitie zijn geactualiseerd op basis van het meest recente parkeerbeleid (Nota parkeernomen Laarbeek 2023).
- De term Ruimte-voor-Ruimtekavels was onterecht in meerdere documenten opgenomen. Dit is in zowel de plantoelichting als de bijlagen eenduidig aangepast naar de term zelfbouwkavels.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

De toelichting is tekstueel bijgewerkt naar de laatste actualiteiten. Hieronder de grote wijzigingen:

Nota parkeernormen Laarbeek 2023

De gemeente heeft sinds 22 juni 2023 haar parkeernormen vastgelegd in de nieuwe Nota parkeernormen Laarbeek 2023. Het plan Heuvelsche Velden voldeed reeds aan de normen uit deze parkeernota. De toelichting op het bestemmingsplan is aangepast, zodat niet langer naar de oude regeling wordt verwezen.

Beleidskader Wonen 2023 – Visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030

De gemeente heeft op 12 oktober 2023 de woonvisie 2017-2021 en de Woonvisie 2022-2026 ingetrokken. Hiervoor is het Beleidskader Wonen 2023 in de plaats gekomen. De toelichting op het bestemmingsplan en Ladder op duurzame verstedelijking zijn hierop aangepast.

Verbeelding

Grenscorrectie oostzijde

Ter plaatse van de woonbestemming aan de oostzijde van het plangebied, grenzend aan het perceel Molenweg 45, heeft de gemeente geconstateerd dat de plangrens niet correct is opgesteld. Hier heeft een (kleine) grenscorrectie plaatsgevonden waardoor de grens tussen het plangebied en de grond behoren bij Molenweg 45 overeenkomstig afspraken met betreffende grondeigenaar is verwerkt.

Archeologische dubbelbestemmingen

Uit archeologisch proefsleuvenonderzoek ter plaatse van het toekomstige woongebied is gebleken dat er geen archeologische verwachtingen zijn. De gemeente heeft daartoe een selectiebesluit genomen op 22 september ’23. Daarmee zijn de archeologische dubbelbestemmingen (‘Waarde – Archeologie 5.1’ en ‘Waarde - Archeologie 5.2’) ter plaatse van deze gronden uit het bestemmingsplan verwijderd.

Bijlage bij toelichting

De bijlagen bij het bestemmingsplan zijn tekstueel bijgewerkt naar de laatste actualiteiten. Hieronder de grote wijzigingen:

Bijlage 4 Toetsing provinciaal natuurbeleid

In de toetsing van het provinciaal natuurbeleid stond nog een onterechte verwijzing naar een regeling uit de Iov en een verwijzing naar een oude rapportage, die uiteindelijk niet als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Bijlage 4 is hier derhalve op aangepast.

Bijlage 8 Notitie stikstofdepositie

De notitie stikstofdepositie is geactualiseerd met de nieuwste versie van het rekeninstrument AERIUS d.d. 5 oktober 2023.

Bijlage 9 Watertoets

In Bijlage 9 Watertoets wordt toegevoegd dat als er werken plaatsvinden in de 5 meter-zone of Profiel van vrije ruimte van de A-watergang deze mogelijk ook vergunningsplichtig zijn. Tevens is het 'Besprekingsverslag watertoets' geanonimiseerd.

Bijlage 12 Verkeersnotitie

De gemeente heeft sinds 22 juni 2023 haar parkeernormen vastgelegd in de nieuwe Nota parkeernormen Laarbeek 2023. Dit is verwerkt in de verkeersnotitie.