

BIJLAGE 2

Weerlegging zienswijze

Inleiding

Deze weerlegging doet verslag van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking voor het bouwen van 10 appartementen met bergingen, gelegen aan de Broekelingstraat 1a-1k te Aarle – Rixtel. Op 21 december 2023 ontvingen wij van Compen Architecten B.V., namens stichting woCom, een aanvraag om een omgevingsvergunning. De aanvraag is geregistreerd onder OLO nummer 8103701.

De aanvraag heeft betrekking op de volgende activiteiten:

- het (ver)bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- een uitweg maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen;
- het kappen van houtopstanden.

Er is sprake van de uitgebreide voorbereidingsprocedure in het kader van de Algemene wet bestuursrecht (maximale behandeltermijn 26 weken). De bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerpbeschikking voor het bouwen van 10 appartementen met bergingen is op 8 november 2024 gepubliceerd op de www.officielebekendmakingen.nl.

Dit ontwerpbeschikking heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen (van 8 november 2024 tot en met 19 december 2024). Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid voor een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken tegen het genoemde ontwerpbeschikking.

Overzicht binnengekomen zienswijze

Er is één zienswijze ingediend tegen de ontwerpbeschikking van 31 oktober 2024. Deze zienswijze is ondertekend door de bewoners van 7 adressen in de omgeving van het plangebied. Deze zienswijze is binnen de gestelde termijn voor het indienen van een zienswijze ontvangen.

Ontvankelijkheid en relativiteitsvereiste

Een ieder die dat wenst, mag een zienswijze indienen tegen deze ontwerpbeschikking. De vraag of indiener belanghebbende is, maakt daarbij niet uit: alle tijdig ingediende zienswijzen zijn ontvankelijk. Echter, de punten dienen betrekking te hebben op het rechtstreekse, feitelijke en persoonlijke belang van de indiener. Met andere woorden: de indiener moet een gevolg van enige betekenis ondervinden van de activiteiten. Voor omgevingsvergunningen gaat dit over zichthinder, planologische uitstraling en milieugevolgen zoals geurhinder, geluid, trilling, emissie en risico.

In het geval van appartementsgebouwen met bergingen zijn alleen zichthinder en planologische uitstraling aan de orde. De vraag die daarbij gesteld kan worden is of er sprake is van visuele of andersoortige hinder van enige betekenis, of dat de gevolgen voor de indiener verwaarloosbaar zijn. Het beoordelen hiervan is maatwerk. Hieronder wordt beargumenteerd dat voor één van de ondertekenaars van de zienswijze het directe persoonlijke belang gering is.

Inhoudelijke gronden zienswijze

U stelt in uw zienswijze het volgende:

- A. WoCom heeft inmiddels twee blokken van twee woningen gesloopt en is voornemens daar twee kleine appartementengebouwen met in totaal tien appartementen te bouwen. Hiervoor moet worden afgeweken van het bestemmingsplan waarin staat voorgeschreven "Twee-aaneen" en



"Maximum goothoogte (m):4,5". Dit naar onze mening met goede reden, namelijk het niet verstoren van de eenheid en kwaliteit van de omliggende bebouwing.

Wij zijn ervan op de hoogte dat de woningbouwopgave voor de gemeente Laarbeek via Rijk, Provincie en regio is gesteld op 735 woningen in de periode 2022-2030.

Deze gebieden worden echter gezien als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Er zijn binnen een straal van 250 meter van het perceel meerdere monumenten gelegen waaronder ook rijksmonumenten zoals de Kapellaan 1 en Kapel van Onze Lieve Vrouw in 't Zand. Enkele ondergetekenden wonen zelf in een pand dat of is voorgedragen of op de lijst staat van beeldbepalende en cultuurhistorisch waardevolle panden in Laarbeek. Deze panden zijn op zichzelf van belang, maar de eenheid van de bebouwing en stille ondersteuning van minder uitzonderlijke gebouwen is van net zo groot belang om de authentieke-, historische-, Brabantse- en landelijke uitstraling te behouden en niet te verstoren.

Wij willen puntsgewijs wijzen op de volgende elementen van het plan die naar onze mening betere uitwerking behoeven:

- Er is afgeweken van de opzet twee-aaneen zoals voorgeschreven in het bestemmingsplan. In plaats daarvan is er gekozen voor een appartementengebouw. Een dergelijke opzet is naar onze mening mogelijk, indien extra aandacht wordt geschonken aan het inpassen in hetgeen er al is.
- Bij alle woningen in de directe omgeving is sprake van een schuin dak (bij nieuwbouw vaak efficiënt opgelost middels een Franse kap waarbij nauwelijks bruikbare oppervlakte verloren gaat). Dat er in dit plan is gekozen om af te wijken van de twee-aaneen typologie kunnen wij ons onder bepaalde voorwaarden voorstellen, dat daarbij een woning met een plat dak wordt geïntroduceerd, iets wat in de directe omgeving niet voorkomt behoudens bij utiliteitsbouw, is wat ons betreft niet passend en bovendien niet nodig. Dat op deze breuk met de stedenbouw van de omgeving in de ruimtelijke onderbouwing in het geheel niet wordt ingegaan vinden wij laakbaar.
- Wij vragen ons af of er gekeken is naar de mogelijkheid om de entree van de woningen op de begane grond aan de voorkant te oriënteren en te voorzien van een voortuin. Op deze manier komt er meer aansluiting bij de woning-typologieën in de omgeving. worden bewoners betrokken bij het openbaar groen en wordt de bouwmassa toegankelijk in plaats van een gesloten blok.
- Tenslotte zien wij nog enkele bouwkundige optimalisaties:
 - De trappen aan de achterkant en zijkant worden volgens plan uitgevoerd in thermisch verzinkt en gepoedercoat staal. Dit zorgt voor een industriële utiliteitsuitstraling die niet past in de omgeving. Moffelen op kleur is dan een betere optie
 - Er worden zwaluwkasten toegepast die het gevelbeeld verstoren terwijl conform de stukken in het plangebied geen nesten van gierzwaluwen zijn waargenomen en wordt



geconcludeerd dat de werkzaamheden 'teen negatieve effecten op gierzwaluwnesten' hebben.

- De kopgevel zich oriënterend richting de Bosscheweg is asymmetrisch. Hier zou een extra raam per verdiepling moeten worden toegevoegd voor een rustiger beeld.
- B. Wij hebben als omwonenden sinds de aanvraag van de omgevingsvergunning op 21 december 2023 (in de ontwerpbeschikking staat ten onrechte 21 december 2024) gevraagd om de indieningsbescheiden, maar hebben deze niet mogen ontvangen.
- C. Tijdens de informatiemiddag op 8 juni 2023 hebben wij enkele bedenkingen mondeling toegelicht waar door de vertegenwoordiger ter plaatse weinig begripvol op werd gereageerd. Dat er in de openbare besluitenlijst Collegevergadering 20 juni 2023 staat: "Het plan dat nu voorligt voorziet het meeste in die balans en heeft daarnaast draagvlak bij omwonenden." is wat ons betreft dan ook niet correct. Door in gesprek te gaan in plaats van signalen te negeren had de huidige situatie wellicht kunnen worden voorkomen.

Reactie

- A. De bedenkingen hebben alle betrekking op de verschijningsvorm en uitstraling van de voorgenomen bebouwing.

Aan de huidige aanvraag is een conceptaanvraag voorafgegaan, ingediend op 4 oktober 2023. In het kader van deze conceptaanvraag is het plan diverse malen ter beoordeling aan de gecombineerde erfgoed- en welstandscommissie voorgelegd. Een stedenbouwkundige en erfgoeddeskundige maken deel uit van de commissie. Zij heeft na meerdere aanpassingsronden een positief advies uitgebracht. Het afrondende advies van 18 december 2023 luidt als volgt:

‘UITGANGSPUNTEN

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota omschreven is als: "H3 Gemengd Bebouwingslint". Het plan is getoetst aan de gebiedscriteria. Bovendien maakt de plek deel uit van het cultuurhistorisch waardevol ensemble, zoals aangegeven op de CHW-kaart. Eerdere versies van het plan zijn getoetst op 9-10-2023, 20-11-2023 en 4-12-2023.

BEVINDINGEN

Met het aangepaste plan wordt een alternatief voorgelegd wat betreft de gevelcomposities. De commissie vindt dat de nieuwe gevelcomposities een sterker karakter hebben dan de vorige geveltekeningen. De volledig gesloten kopgevel van het blokje links aan de Bosscheweg is nu voorzien van verbijzondering in het metselwerk in het beeld "opgevangen" door een stalen verticaal element. De voorgelegde materialen en kleuren (o.a. referentiefoto's MW) van de gevelelementen roepen geen vragen op.

CONCLUSIE

De commissie brengt een positief advies uit. Het plan vormt een goed uitgangspunt voor de uitwerking in functie van de Aanvraag Omgevingsvergunning. Indien het plan niet meer



wijzigt bij de aanvraag OV kan het gemandateerd door de casemanager worden afgehandeld en hoeft het niet meer aan de commissie voorgelegd te worden ter beoordeling.'

Het plan zoals beoordeeld in het kader van de conceptaanvraag is ongewijzigd ingediend voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Inderdaad is de conclusie in het aanvullende onderzoek flora en fauna (6_Rapportage_vervolgonderzoek_Bosscheweg_26_tm_32_Aarle-Rixtel.pdf), dat de werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op gierzwaluwnesten. De bedenking geuit in de zienswijze is echter niet het bieden van nestmogelijkheden voor de gierzwaluw, maar de versterking van het gevelbeeld door het aanbrengen van de zwaluw inbouwstenen. De gecombineerde erfgoed- en welstandscommissie heeft echter geen aanleiding gezien het plan op dit punt aan te laten passen.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

- B. De bij de aanvraag ingediende stukken worden pas openbaar op het moment dat de ontwerpbeschikking ter inzage wordt gelegd. De ontwerpbeschikking is gepubliceerd op 8 november 2024 via www.officielebekendmakingen.nl. Via een link op de website hebben de gegevens 6 weken ter inzage gelegen.

Op basis van het bovenstaande wordt de zienswijze op dit punt ongegrond verklaard.

- C. De informatiebijeenkomst ging vooraf aan de aanvraagprocedure en had als doel geïnteresseerden te informeren over het voorgenomen plan. Onderdeel van de aanvraagprocedure is de mogelijkheid zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid heeft de indiener gebruik gemaakt.