Linssen cs ADVOCATEN

Linssen cs Advocaten
Willem II straat 29a
5038 BA Tilburg
Postbus 246
5000 AE Tilburg
T: 013 542 04 00
F: 013 543 04 08
www.linssen-advocaten.nl
linssen@linssen-advocaten.nl

mr. Th.J.H.M. Linssen
prof. mr. A.C. van Schaick
prof. mr. J.B.M. Vranken
mr. dr. J.M.M. Menu
mr. M.J.J.E. Stassen
mr. dr. J.J.J. de Rooij
mr. A.M. van Schaick
mr. R. Teerink
mr. W.P.N. Remie
mr. J.E.A.J.C. van de Laak
mr. M.I.J. Toonders
mr. E.H.E.J. Wijnen
mr. L.H.H. Verhoeven
mr. dr. J.J.A. Braspenning
mr. J.H.D. Elings
mr. C.S. Hoitink
mr. S. van Eekelen
mr. M. Smout
mr. J. van Dooren

Vooraf per e-mail: gemeente@laarbeek.nl

AANTEKENEN
Gemeente Laarbeek
T.a.v. de gemeenteraad
Postbus 190
5470 AD BEEK EN DONK

Tilburg, 30 juni 2023

Inzake	: [redacted]
Dossier	: 666230351
Uw ref.	: -
Betreft	: **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' en inspraak herbegrenzing Iov 'Heuvelsche Velden'**
Behandeld door	: mr. [redacted]

Geachte dames, heren,

Hierbij dien ik ten behoeve van [redacted], wonend aan Den Hoek[redacted] te [redacted] Beek en Donk (hierna: 'cliënten') een zienswijze in tegen thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' (hierna: 'ontwerpbestemmingsplan'). Deze zienswijze dient tevens beschouwd te worden als een inspraakreactie op de herbegrenzing van de kaart behorend bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: 'Iov') voor het plan Heuvelsche Velden. Als **bijlage 1** worden aangehecht afschriften van de openbare kennisgeving van tervisielegging en de mogelijkheid tot inspraak.

Middels voornoemd ontwerpbestemmingsplan wordt het juridisch-planologisch gefaciliteerd dat achter het perceel van cliënten 65 woningen mogelijk worden gemaakt. Om de navolgende redenen kunnen cliënten zich met dit ontwerpbestemmingsplan niet verenigen.

Feiten en omstandigheden

1. Inleiding

Cliënten wonen sinds 2018 in hun nieuwbouwwoning, welke onderdeel is van het nieuwbouwproject De Hoge Regt. Ten tijde van de aankoop is tegenover

Linssen cs Advocaten verricht haar diensten uitsluitend onder toepasselijkheid van haar algemene voorwaarden, die op de achterzijde van deze brief staan afgedrukt.

cliënten expliciet geadverteerd dat cliënten landelijk zouden gaan 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.

Dit klopt ook nu er onder het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' alsmede de Iov het niet mogelijk was om op het plangebied woningen te realiseren dan wel enige andere bebouwing.

Cliënten hebben bij de bouw van hun woning hier ook rekening mee gehouden, in de vorm van grote raampartijen aan de achterzijde van hun woning, zodat men maximaal gebruik kon maken van het vrije uitzicht. Tot ongenoegen van cliënten bent u echter voornemens om op korte afstand van de woning van cliënten 65 woningen te realiseren. Dit heeft evident een grote impact op het uitzicht waar cliënten nu van genieten alsmede hun privacy.

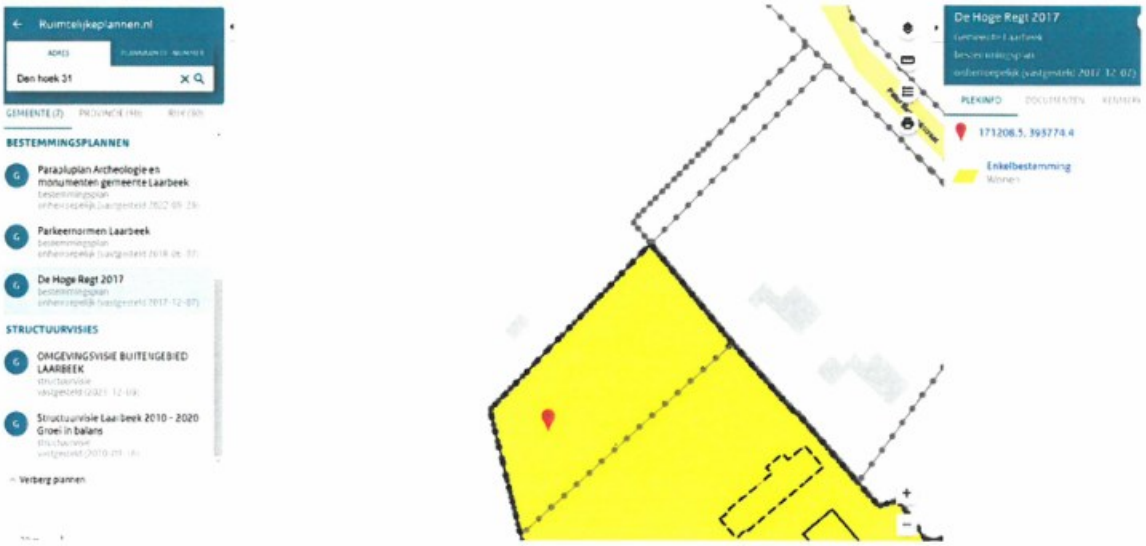
Onder het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' was het perceel bestemd als 'Agrarisch' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'. Het gebied beschikt daarnaast deels over de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2', de enkelbestemmingen 'Natuur' en 'Water' en de gebiedsaanduiding 'Ecologische verbindingszone':



Gelet op artikel 3.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' was feitelijk enkel agrarische bodemexploitatie mogelijk met ondersteunende voorzieningen. Voor zover relevant waren binnen de 'Ecologische verbindingszone' geen stedelijke, recreatie en agrarische ontwikkelingen mogelijk voor zover dat het gebied minder geschikt maakt voor het behoud en beheer van de ecologische

verbindingszone. Binnen de enkel bestemming 'Water' waren water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en binnen de bestemming 'Natuur', kort gezegd, het behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuur- en landschappelijke waarden.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat een klein deel van de beoogde ontwikkeling betrekking heeft op een gebied wat valt binnen het bestemmingsplan 'De Hoge Regt 2017' en wat thans bestemd is als 'Wonen':



In het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zijn de oorspronkelijke 'Natuur' en 'Water' (met een gewijzigd verloop) bestemming behouden. De 'Natuur' bestemming is verder uitgebreid ten opzichte van de oorspronkelijke bestemming 'Agrarisch'. Het resterende deel van het plangebied is bestemd als 'Wonen', 'Verkeer' en 'Groen'. De hoogte van de woningen varieert tussen de 9 en 11 meter bouwhoogte met een goothoogte van 4,5 en 6 meter. Het gaat in totaal om 68 woningen. Verder is de gebiedsaanduiding 'Overige zone – in interim omgevingsverordening toe te voegen Verstedelijking afweegbaar' opgenomen. Deze laatste aanduiding heeft betrekking op de benodigde kaartwijziging van de Iov. Visueel is het als volgt op de kaart opgenomen:



Met het ontwerpbestemmingsplan wordt ingezet op het realiseren van 16 rijwoningen, 20 twee-onder-een-kapwoningen, 5 vrijstaande woningen en 24 ruimte-voor-ruimte kavels waar men zelf (vrijstaande) woningen op mag realiseren.

Het voorgaande vormt dus een forse planologische wijziging ten opzichte van de vigerende situatie, waarbij het vrije uitzicht van cliënten blijvend teniet wordt gedaan. Cliënten kunnen zich niet met dit ontwerpbestemmingsplan verenigen, en zij zullen dat hierna toelichten.

GRONDEN ZIENSWIJZE

2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Nu er voorzien wordt in 65 woningen is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Zelfs als de 24 ruimte voor ruimte kavels weggedacht worden, wordt nog steeds ruimschoots aan de ondergrens van 11 woningen voldaan om te kunnen spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Omdat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan worden beargumenteerd dat voldaan wordt aan de zogenaamde ladder voor duurzame verstedelijking zoals geformuleerd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro.

Op basis van dit artikel dient de motivering aan de ontwikkeling onderbouwd te worden, waarbij indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd gemotiveerd moet worden waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in deze verwezen naar bijlage 3, hetgeen een ladderonderbouwing van het bureau Sweco betreft.

Ten aanzien van de behoefte wordt onderscheidt gemaakt tussen kwantitatieve behoefte (aantallen) en kwalitatieve behoefte (bijvoorbeeld een specifiek

woonmilieu). 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 klaarblijkelijk gedoeld op de 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant'. Blijkens deze woondeal is de beoogde ontwikkeling daarin genoemd (nummer 34).

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt door Sweco gesteld dat de woningbouwontwikkeling onderdeel uitmaakt van een grotere samenhangende ontwikkeling, meer specifiek de natuurontwikkeling, waarbij de natuurontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd.

Cliënten kunnen deze opmerking niet plaatsen. De woningbouw en de natuurontwikkeling vormen immers twee gescheiden ontwikkelingen die weliswaar binnen hetzelfde bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden. De woningen worden in deze niet als onderdeel van de natuur gerealiseerd. Hiermee is derhalve de kwalitatieve behoefte niet inzichtelijk gemaakt.

Voorts wordt door Sweco gewezen naar de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek, waaruit zou volgen dat Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen alleen zijn toegestaan bij een samenhangende grootschalige ontwikkeling in de kernrandzone. Daar zou met deze ontwikkeling sprake van zijn. Dit is echter onjuist. In de Omgevingsvisie staat op pagina 97 nog tussen haakjes: 'Daar waar dit op grond van provinciale regels afweegbaar is'. Daar is op dit moment geen sprake van. De kaartwijziging moet daarin gaan voorzien, doch die kaartwijziging is onhoudbaar, hetgeen verderop in de zienswijze nog ter sprake zal komen.

In de Omgevingsvisie is verder niet toegelicht wat men dient te verstaan onder een 'grotere, samenhangende ontwikkeling, direct grenzend aan de randen van de vier kernen'. Gelet daarop is niet evident dat met de woningbouw in combinatie met natuur sprake is van een grote samenhangende ontwikkeling. Daarbij heeft te gelden dat dit beleid enkel betrekking heeft op ruimte-voor-ruimte woningen. Voor reguliere woningen geld dat dit niet is toegestaan, behoudens 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, c.q. 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);

Ook op dit onderdeel wordt derhalve niet aan de Omgevingsvisie voldaan, hetgeen niet door Sweco wordt onderkend.

Voorts verwijst Sweco naar de Woonvisie 2017-2021 en 2022-2026. In het kader van de kwalitatieve behoefte is daarin overwogen dat er voldoende aanbod moet zijn aan betaalbare woningen. Dit betekent voor alle woningbouwontwikkelingen dat:

- 60% van de koopwoningen qua prijsgrens maximaal valt binnen de categorie 'lage middeldure koop' als vastgelegd in de geldende regionale begrippenlijst. Voor 2022 is dit maximaal € 255.000,00.
- 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 € 355.000,00.

Door Sweco wordt gesteld dat alle woningen vallen onder categorie c. Het is voor cliënten niet duidelijk wat hiermee wordt bedoelt. Gelet op het soort woningen wat wordt gerealiseerd, gaat het uitsluitend om de 10%, en derhalve wordt niet aan de Woonvisie wordt voldaan.

Dit lijkt Sweco ook te bevestigen, nu zij met een aantal drogredenen komt ter argumentatie dat toch aan de Woonvisie wordt voldaan. Daartoe wordt overwogen dat er voor een andere ontwikkeling die betrekking heeft op 6 ruimte voor ruimtekavels 26 inschrijvingen zijn geweest. Een behoefteonderzoek dient ingevolge vaste rechtspraak echter op objectieve wijze, aan de hand van in de beschrijving vermelde voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens te worden beschreven.[1]

De 26 inschrijvingen zijn niet bij het onderzoek gevoegd, wat maakt dat geen sprake is van controleerbare gegevens. Bovendien zijn de voormelde woningen begin 2021 verkocht, wat maakt dat de inschrijvingen minimaal 2,5 tot 3 jaar oud zijn.[2] Dit zijn dus ook geen actuele gegevens.

Vervolgens wordt door Sweco gesteld dat van die 26 inschrijvingen 20 inschrijvingen afkomstig waren uit de gemeente Laarbeek, waarbij vervolgens de assumptie wordt gemaakt dat bij toebedeling aan die kandidaten er in de lagere prijscategorieën woningen vrijkomen. Dit is niets anders dan pure speculatie, en voldoet geenszins aan de eisen uit de jurisprudentie. Zonder de inschrijvingen, en de wetenschap waar de inschrijvers op het moment van inschrijving woonden, kan niet het standpunt ingenomen worden dat er woningen uit lagere prijscategorieën vrijkomen.

Tot slot wordt gesteld dat de 60% binnen de gehele gemeente gezien moet worden. Dat betekent volgens u dat als elders een ontwikkeling niet voorziet in goedkope woningen, maar een andere ontwikkeling wel, deze ontwikkelingen tegen elkaar weggestreept mogen worden. Daartoe verwijst u naar een niet nader benoemd stuk grond waarop sociale woningbouw zou zijn voorzien. Nog daargelaten dat niet inzichtelijk wordt gemaakt hoeveel sociale woningbouw is

[1] ABRvS 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724.
[2] https://www.ruimtevoorruimte.com/verkochte-projecten/laarbeek-beek-en-donk.

voorzien en reeds hierom de 60% op losse schroeven staat, kan in deze geen rekening worden gehouden met een toekomstige onzekere gebeurtenis bij verevening.

Gelet op het voorgaande wordt derhalve niet de behoefte inzichtelijk gemaakt conform artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro en daarom kunt u niet overgaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Voor de onderbouwing waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling, komt de motivering er in feite op neer dat men in het verleden al veel aan inbreiding heeft gedaan. Hiermee wordt evenwel niet gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied niet nog ruimte bestaat om 65 woningen in te passen. Daar wensen cliënten nog aan toe te voegen dat er buiten de gemeentegrenzen klaarblijkelijk ook interesse is in de woningen. Dit maakt dat voor bestaand stedelijk gebied ook in omliggende gemeenten moet worden gekeken of de ontwikkeling daar ingevuld kan worden. Ook hierom wordt niet aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro voldaan. Dit betekent dat u niet over kunt gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

3. Provinciaal beleid

Het ontwerpbestemmingsplan is voorzien in een gebied wat ingevolge de structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014 is aangemerkt als 'Groenblauwe mantel' binnen dit gebied is verdere ontwikkeling van stedelijke ontwikkelingen in strijd met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd (paragraaf 1.3.1). Gelet daarop is het vanuit provinciaal beleid niet toegestaan om 65 woningen binnen het onderhavige plangebied te realiseren. Dat thans feitelijk sprake zou zijn van een akker maakt het voorgaande niet anders. Uit de structuurvisie volgt immers evident dat binnen de groenblauwe mantel juist wordt voorzien in een combinatie met agrarische functies. Ook de stelling dat de groenblauwe mantel wel bebouwd mag worden door dit elders te compenseren door middel van het realiseren van natuur volgt niet uit de structuurvisie. Gelet op het voorgaande kunt u ook hierom niet overgaan tot vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan.

4. Iov

De aanduiding 'Groenblauwe mantel' en 'Landelijk gebied' zijn ook opgenomen op de kaart behorend bij de Iov van de provincie:



Gelet op deze aanduidingen is het realiseren van woningen en wegen niet toegestaan. Een bestemmingsplan wat van toepassing is op de groenblauwe mantel strekt immers tot:

a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden 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.

Het bestemmingsplan voorziet deels in de realisatie van natuur. Echter, het realiseren van woningbouw in deze omvang strekt niet tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische kenmerken en landschappelijke waarden. Gelet daarop wordt reeds hierom niet voldaan aan de Iov.

Verweerder onderkend dit door te overwegen dat wordt ingezet op een kaartaanpassing om de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar' op het plangebied te leggen, voor zover daarin wordt voorzien in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer'. Artikel 3.43 staat het immers toe om binnen een gebied wat is aangeduid als 'Verstedelijking afweegbaar' onder voorwaarden woningbouw toe te staan.

Om dit mogelijk te maken verwijst u naar artikel 5.3 van de Iov, wat aangeeft dat een kaartaanpassing mogelijk is, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Allereerst moet een van de navolgende gevallen zich voordoen:

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 aan de navolgende voorwaarden worden voldaan:

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 evenwel 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 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.

Voor zover u toch meent dat 'Verstedelijking afweegbaar' op het plangebied kan komen te liggen, dan heeft te gelden dat dan nog niet aan de Iov wordt voldaan.

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.

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 2 onder b). Dit blijkt evenwel niet uit de ruimtelijke onderbouwing bij de toelichting.

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 navolgende voorwaarden:

a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

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 aan de onderstaande voorschriften:

a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

In de bespreking van de ladder is reeds besproken dat de kwalitatieve overwegingen onvoldoende zijn voor de stelling dat binnen stedelijk gebied geen ruimte beschikbaar is.

Ten aanzien van sub b is in de toelichting van het bestemmingsplan overwogen dat dit niet van toepassing is gelet op de formaat van de woningbouwontwikkeling. Dit achten cliënten echter te kort door de bocht. Er dient in deze ook inzichtelijk gemaakt te worden wat de eventuele bebouwing is en waarom de beoogde ontwikkeling (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen) niet realiseerbaar is.

Daarnaast geldt artikel 3.44 van de Iov lid 2 welke aangeeft dat als Verstedelijking afweegbaar samenvalt met de Groenblauwe Mantel, dan dient er toepassing te worden gegeven aan artikel 3.32 van de Iov. Zoals hiervoor reeds uiteengezet wordt daar niet aan voldaan. In de toelichting van het bestemmingsplan gaat men er evenwel ten onrechte vanuit 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 zou zijn met artikel 3.32 van de Iov. Dat is niet het geval.

Bovendien dient als aanvullende eis er rekening 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. De hoeveelheid verharding is echter vele malen intensiever dan de beperkte ontwikkeling binnen de natuurbestemming die mogelijk wordt gemaakt. In zoverre zijn de ontwikkelingen niet evenredig aan elkaar.

Voorts lijkt u niet te onderkennen dat naast de door u genoemde bepalingen ook de artikelen 3.77, 3.78 en 3.79 van de Iov in dit geval van toepassing zijn. Artikel 3.79 eerste lid bepaald dat het bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in stedelijk of landelijk gebied als de 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 .

In de toelichting wordt in het geheel niet ingegaan op de voormelde artikelen. Reeds hierom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld. Daarbij wijzen cliënten u er expliciet op dat enkel de verwijzing naar het feit dat de ontwikkelingsmaatschappij de ruimte-voorruimte woningen ontwikkeld niet evident betekent dat er in het verleden aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit is behaald.[3]

Voorts dienen de ruimte voor ruimte woningen voorzien te worden op een aanvaardbare locatie. Dit betreft een locatie die in een bebouwingsconcentratie ligt of een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Daar is in casu geen sprake van, en dat blijkt ook niet uit de toelichting. Voorts is in het geheel niet getoetst aan de overige voorwaarden uit artikel 3.78 en 3.77 van de Iov. Ook hierom kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

[3] ABRvS 1 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:396.

Wellicht ten overvloede zij nog opgemerkt dat, nu er sprake is van vrijstaande woningen op de ruimte voor ruimte kavels de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant van toepassing is. Dit artikel bepaald dat ruimte voor ruimte woningen niet mogen leiden tot een stedelijke ontwikkeling, te weten 11 of meer woningen worden gerealiseerd. In casu is sprake van 24 Ruimte-voor-Ruimte kavels. Gelet op het voorgaande kan ook hierom het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

5. Gemeentelijk beleid

In de toelichting wordt gesteld dat aan de Structuurvisie Laarbeek 2010-2020, de Woonvisie 2022-2026 en de Omgevingsvisie Buitengebied Laarbeek zou worden voldaan. In de bespreking van de ladder voor duurzame verstedelijking is reeds aan bod gekomen dat niet aan deze beleidsstukken wordt voldaan.

6. Bestemming Groen en parkeren

Tussen het perceel van cliënten en de meest nabijgelegen woonbestemmingen is de bestemming 'Groen' gelegen, waarbij de functieaanduiding Groen precies stopt ter hoogte van de kadastrale zijgrens van het perceel van cliënten:



Gelet op het feit dat de functieaanduiding daar stopt, is het mogelijk om direct achter de woning van cliënten parkeervoorzieningen te realiseren. Enkel ter hoogte van de functieaanduiding 'Groen' dienen er immers uitsluitend groenvoorzieningen te worden gerealiseerd (artikel 3.1 onder a en e van het ontwerpbestemmingsplan).

Dit is temeer relevant omdat in het plangebied uitgegaan wordt van de gemiddelde parkeernorm. Conform 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 de toelichting bij het bestemmingsplan is in dit kader overwogen dat in het huidige gebied geen parkeerdruk is. Dat is uiteraard een argument zonder enige waarde. Er had in deze onderzocht dienen te worden wat de parkeerdruk is in de omgeving en in hoeverre het aannemelijk is dat de omgeving mogelijk gebruik zal maken van het beoogde plangebied. Dat is echter niet gebeurd, en ook hierom kan het bestemmingsplan niet in stand blijven.

In de optiek van cliënten had in deze in ieder geval de functieaanduiding 'Groen' doorgetrokken moeten worden zodat er uitsluitend groenvoorzieningen achter hun woning gerealiseerd mogen worden.

7. Woon- en leefklimaat

Zoals cliënten al reeds kenbaar hebben gemaakt vrezen zij met name voor een verlies aan privacy en uitzicht ten gevolge van de onderhavige ontwikkeling. Gelet op de uitspraken die zijn gedaan over blijvend vrij uitzicht hebben cliënten hun woning ook met dat in gedachten ingericht, meer specifiek grote raampartijen in de achterzijde van de woning.

Met het onderhavige bestemmingsplan wordt het mogelijk om tot op de perceelsgrens van cliënten parkeerplaatsen te realiseren en op korte afstand daarvan een groot aantal woningen. In de optiek van cliënten wordt hiermee een onevenredige inbreuk gemaakt op het woon- en leefklimaat van cliënten in de vorm van verminderd uitzicht en privacy.

CONCLUSIE

Op grond van al het voorgaande verzoek ik uw gemeenteraad namens cliënten het bestemmingsplan niet, althans niet ongewijzigd vast te stellen en de zienswijze van cliënten derhalve gegrond te verklaren.

Ik verblijf,
Met vriendelijke groet,

Mr. [redacted]
Linssen CS Advocaten

Bijlage 1

Linssen c.s. Advocaten
Postbus 246
5000 AE TILBURG

Laarbeek
Waterpoort
van de Peel

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Laarbeek

Nr. 214241
17 mei
2023

Ontwerpbestemmingsplan "Heuvelsche Velden"

Omschrijving

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Laarbeek maakt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat het ontwerpbestemmingsplan "Heuvelsche Velden" gereed is. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitbreidingslocatie tussen de Oostbeemdweg, de Pater Becanusstraat en de Goorloop te Beek en Donk. Het woningbouwplan biedt ruimte aan maximaal 65 wooneenheden, bestaande uit 24 vrije sector bouwkavels, 5 vrijstaande woningen, 20 twee-onder-een-kap woningen en 16 rijwoningen. In het plangebied wordt ook 5,5 hectare natuur bestemd.

Het ontwerpbestemmingsplan "Heuvelsche Velden" met de bijbehorende stukken ligt van maandag 22 mei 2023 tot en met zondag 2 juli 2023 voor iedereen ter inzage bij de Informatiebalie in het gemeentehuis Laarbeek in Beek en Donk en is tevens digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.laarbeek.nl > inwoners > bestemmingsplannen) of de landelijke website voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl > IDN nummer: NL.IMRO.1659.BPBDHeuvelscheveld-ON01).

Omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, is er geen exploitatieplan opgesteld.

Voornemen verzoek herbegrenzing Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Om dit bestemmingsplan te kunnen vaststellen, is herbegrenzing noodzakelijk van het zoekgebied 'verstedelijking afweegbaar' zoals bedoeld in de provinciale Interim Omgevingsverordening. Dit verzoek om herbegrenzing zal na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan door het college van burgemeester en wethouders worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Het verzoek tot herbegrenzing ziet op het deel waar de bouw van maximaal 65 woningen is voorzien. Tegen het voornemen tot herbegrenzing kunnen zienswijzen bij de gemeente worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden vervolgens samen met het verzoek tot herbegrenzing aan Gedeputeerde Staten aangeboden.

Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage ligging kan iedereen een schriftelijke of mondelinge zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan en het verzoek om herbegrenzing kenbaar maken. Er moet gemotiveerd aangegeven worden op welke onderdelen van het ontwerpbestemmingsplan en/of het verzoek om herbegrenzing de zienswijze betrekking heeft. Schriftelijke zienswijzen moeten worden gericht aan de gemeenteraad van de gemeente Laarbeek, Postbus 190, 5740 AD Beek en Donk. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met het team Leefomgeving - Ontwikkeling. Van de mondelinge zienswijze wordt een verslag gemaakt.

Provincie Noord-Brabant

PROVINCIAAL BLAD

Officiële uitgave van de provincie Noord-Brabant

Nr. 5925
25 mei
2023

Inspraak herbegrenzing Interim omgevingsverordening Noord-Brabant voor het plan Heuvelsche Velden

Het ontwerpbestemmingsplan Heuvelsche Velden ligt ter inzage. Dit plan kan niet vastgesteld worden voordat een herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) plaats heeft gevonden. In deze publicatie vindt u meer informatie over het voornemen van de gemeente Laarbeek om een verzoek tot herbegrenzing bij de provincie Noord-brabant in te dienen en de mogelijkheden tot inspraak.

Waarom herbegrenzing?
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. Bijvoorbeeld of er woningbouw toegestaan kan worden, of dat er natuur beschermd moet worden. Welke regels waar van toepassing zijn is vastgelegd in de vorm van werkingsgebieden, zoals bijvoorbeeld het Stedelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant. Wanneer een bestemmingsplan niet helemaal goed binnen de grenzen van een gebied past zou het plan in strijd zijn met de IOV en niet vastgesteld kunnen worden. De IOV biedt daarom de mogelijkheid om grenzen van werkingsgebieden af te stemmen op een gemeentelijk bestemmingsplan: er vindt dan herbegrenzing plaats.

Procedure
In de IOV is bepaald dat de inspraak op de voorgenomen herbegrenzing verloopt via de procedure van het ontwerpbestemmingsplan (of wijzigingsplan). De gemeente verwerkt in het kaartmateriaal van het ontwerpplan gebiedsaanduidingen die inzicht geven in de benodigde wijzigingen. Reacties op de voorgenomen wijziging van de IOV kunnen net als de zienswijzen tegen het ontwerpplan ingediend worden bij de gemeente. Wanneer de gemeente na de terinzagelegging overgaat tot het doen van een aanvraag om herbegrenzing worden deze reacties meegestuurd naar Gedeputeerde Staten. Na een oordeel over de aanvraag en de reacties nemen Gedeputeerde Staten een besluit over de herbegrenzing.

Terinzagelegging en reageren
Het ontwerpplan Heuvelsche Velden met meer informatie over de benodigde herbegrenzing heeft het planidentificatienummer NL.IMRO.1659.BPBDHeuvelscheveld-ON01.

Het plan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl en bij de gemeente. Voor meer informatie over de mogelijkheden voor inzage en hoe u kunt reageren op de voorgenomen herbegrenzing verwijzen wij u naar de gemeentelijke kennisgeving. De daarin genoemde termijn waarbinnen de reactie ingediend moet zijn geldt ook voor een eventuele reactie op de herbegrenzing.

's-Hertogenbosch, mei 2023
Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant