Nota van beantwoording & ambtshalve wijzigingen

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijze tegen de ontwerp Omgevingsvisie kernen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Omgevingswet en artikel 10.7a van het Omgevingsbesluit heeft met ingang van maandag 2 juni tot en met zondag 13 juli 2025 voor iedereen de ontwerp-omgevingsvisie kernen ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van het Gemeenteblad van 2 juni 2025 en de De Mooi Laarbeek-Krant van 28 mei en 5 juni 2025 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 de ontwerp-omgevingsvisie.

De volgende reclamanten hebben een zienswijze kenbaar gemaakt.

Ontvankelijkheid

Tegen de ontwerp-omgevingsvisie kernen zijn 36 zienswijzen ingediend. Het gaat om de volgende zienswijzen:

1. Stichting XXX, namens XXX van XXX BV, XXX te Lieshout;
2. XXX, XXX te Lieshout;
3. XXX, XXX te Mariahout;
4. XXX, XXX te Nijkerk;
5. XXX, XXX te lieshout;
6. XXX, XXX te lieshout;
7. Stichting XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
8. Familie XXX, XXX te Beek en Donk;
9. XXX namens XXX, XXX te Mariahout;
10. XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
11. XXX en XXX, XXX te Lieshout;
12. XXX, XXX te Lieshout;
13. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
14. XXX namens XXX, XXX te Mariahout;
15. XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
16. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
17. XXX namens Stichting XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
18. XXX, XXX te Mariahout;
19. XXX, XXX te Mariahout;
20. Fam. XXX, XXX te Beek en Donk;
21. XXX, XXX en XXX, XXX te Lieshout;
22. XXX BV en XXX namens XXX BV, XXX BV en XXXl BV, XXX te Nuenen;

23. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
24. Familie XXX, XXX te Mariahout;
25. Diverse bewoners XXX;
26. Familie XXX en familie XXX, XXX te Lieshout;
27. XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
28. XXX, XXX te Mariahout;
29. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
30. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
31. XXX en XXX, XXX te Mariahout;
32. XXX en XXX, XXX te Lieshout;
33. XXX, XXX te Mariahout;
34. XXX namens XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
35. Familie XXX, XXX te Aarle-Rixtel;
36. XXX, XXX te 's-Hertogenbosch.

Alle 36 zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ontvangen en kunnen als ontvankelijk worden aangemerkt. De pro forma zienswijze van XXX is op 30 juli 2025 ontvangen. De aangeboden termijn voor de motivering eindigde op 30 juli 2025.

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. De reacties die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan, zijn <u>onderstreept</u>.

1. Stichting XXX, namens XXX van XXX BV, XXX te Lieshout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Lieshout-West

SAMENVATTING

Het XXX BV is op de plek gesitueerd waar de gemeente een belangrijke uitbreidingsrichting voor woningbouw heeft voorzien aan de kern Lieshout. In de omgevingsvisie wordt geen uitspraak gedaan over het voortbestaan van het bedrijf. De bank zal door de aanduiding niet meewerken aan nieuwe financiering. Indiener heeft nog onbenutte vergunningsruimte waarvoor hij bij deze onzekerheid geen financiering zal krijgen. Als indiener schade lijdt, dan is de gemeente hiervoor aansprakelijk. Indiener verzoekt uiterlijk 1 oktober 2025, maar in ieder geval bij de vaststelling van de omgevingsvisie, Lieshout-West als potentieel woongebied uit de omgevingsvisie te halen. En zo niet, om dan uitspraken te doen over wat de gemeente met het bedrijf van plan is.

Reactie gemeente

De gemeente is uiteraard bekend met de bestaande geurcontour van het varkensbedrijf en de invloed hiervan op de beoogde woningbouwontwikkeling. En doet in de ontwerptekst en de visiekaart van de omgevingsvisie over deze belemmering niet geheimzinnig.

In de omgevingsvisie wordt onderbouwd waarom de toekomstige uitbreidingsrichting van Lieshout aan de westzijde van het dorp is gesitueerd. Deze uitbreidingsrichting is noodzakelijk om aan de huidige en toekomstige woningbouwopgave invulling te kunnen geven. Woningbouw is cruciaal om het dorp Lieshout vitaal en toekomstbestendig te kunnen houden. Dat de ontwerp-omgevingsvisie zijn schaduw vooruitwerpt en nu al consequenties heeft voor de financiering van de bedrijfsontwikkeling is spijtig maar onvermijdelijk bij het uitzetten van een ruimtelijke toekomstvisie (en het vooraf vestigen van voorkeursrecht). De gemeente neemt direct na de behandeling van de ontwerp-omgevingsvisie in de gemeenteraad (bij vaststelling), contact op met de indiener, zo mogelijk eerder. Een vastgestelde omgevingsvisie heeft overigens geen invloed op de bestaande planologische rechten van het bedrijf.

2. XXX, XXX te Lieshout

Onderwerp: aanduiding molenbiotopen in Lieshout

SAMENVATTING
Op pagina 68 van de omgevingsvisie (kaart thema cultuurhistorie) ontbreekt de cirkel van 50 meter voor de monumentenomgeving bij molen De Leest én de cirkel van 400 meter voor de molenbiotoop van beide molens in Lieshout.

Reactie gemeente
De 50 m-cirkel bij molen De Leest ontbreekt omdat dit object sowieso al binnen het beschermingsregime van de historische dorpsgebieden is gesitueerd. Een dubbele bescherming is in die zin overbodig.

De 400 m-molenbiotoop ontbreekt niet op de cultuurhistorische kaart van Lieshout. De kleurweergave hiervan is mogelijk wat te licht. Deze kleurkeuze wordt aangepast.

3. XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied bedrijventerrein Wilhelminastraat-Zuid Mariahout

SAMENVATTING
Indiener wijst erop dat uitbreiding van het bedrijventerrein in Mariahout ten koste gaat van het open, landelijke karakter van het gebied en leidt tot een toename van verkeer en bedrijfsgerelateerde geluiden. Door het verdwijnen van het vrije uitzicht en de toename van bedrijvigheid zal de waarde van de woning aanzienlijk dalen. De woning van indiener maakt deel uit van een beschermd dorpsgezicht. Het weiland maakt daar visueel en ruimtelijk deel van uit.

De geformuleerde doelen (intensivering van bedrijventerrein, aandacht voor beeldkwaliteit en zoekgebied voor waterberging) lijken moeilijk te verenigen met het omzetten van een open agrarisch gebied naar bedrijventerrein. Het ligt voor de hand om bedrijvigheid te concentreren op reeds bestaande terreinen. Uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein ligt niet in lijn met de wensen en behoeften van de lokale gemeenschap.

Op de kernkaart Mariahout wordt geen uitbreiding van het bedrijventerrein genoemd. De voorgestelde wijziging lijkt daarmee niet in lijn met de uitgangspunten van behoud van

kenmerken en karakteristieke waarden van de kern. Bovendien komt deze uitbreiding niet overeen met de eerder vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied.

Het weiland fungeert als broedgebied voor de kievit. Dit betekent dat vooraf een ecologische toetsing dient plaats te vinden. Deze is nog niet of onvoldoende uitgevoerd waardoor het plan mogelijk strijdig is met natuurbeschermingswetgeving.

Reactie gemeente
Vertrekpunt bij de totstandkoming van de ontwerp-omgevingsvisie was de woningbouwopgave, concreet de realisatie van 2.805 woningen tot 2040. Om dit mogelijk te maken is ook de transformatie van een drietal niet goed functionerende bedrijventerreinen naar woningbouw meegenomen. Om deze reductie van het bedrijventerreinareaal op termijn enigszins te kunnen compenseren, zijn ook twee uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen voorgesteld. Eén daarvan is de uitbreiding in zuidelijke richting van het bedrijventerrein aan de Wilhelminastraat. In de visie zijn de randvoorwaarden omschreven waaraan de uitwerking van het nieuwe bedrijventerrein zal moeten voldoen, met name het nastreven van een groene uitstraling in zuidelijke richting.

In de voorbereiding van de ontwerpvisie is op basis van een interview met de dorpsraad een kernkaart opgesteld voor Mariahout (zie bijlage IV van de visie). Zoals in de leeswijzer van de ontwerpvisie verwoord, gaat het bij de kernkaart om een weergave van de inzichten van de dorpsraden. Deze zijn bruikbaar en relevant, maar de gemeenteraad en het college hanteren vanuit hun functie een bredere afweging dan de dorpsraad. De wensen vanuit de dorpsraden zijn niet altijd verenigbaar met een omgevingsvisie, die 'hoog over' tot beleid op hoofdlijnen komt. Overigens, de keuze om het bedrijventerrein aan de Wilhelminastraat in zuidelijke richting uit te breiden, is nadrukkelijk met de dorpsraad doorgesproken.

De in december 2021 vastgestelde omgevingsvisie buitengebied oriënteerde zich niet op de kernranden, maar op de mogelijke, functionele invulling van het buitengebied. De omgevingsvisie voor de kernen richt zich met name op de woningbouwopgave en het vinden van zoekgebieden binnen en aan de rand van de kernen. Na de vaststelling van de omgevingsvisie kernen zullen beide omgevingsvisies - vermoedelijk in 2026 – worden geïntegreerd.

De omgevingsvisie is een ruimtelijke toekomstvisie. Dit is niet het moment om nu al een concrete ecologische toetsing te doen uitvoeren. Zowel de aangeduide ontwikkelingsgebieden voor woningbouw als bedrijventerrein zijn feitelijk nog onderzoeksgebieden. Concrete onderzoeken en toetsingen - bijvoorbeeld aan de Omgevingswet, voorheen de Wet Natuurbescherming (Wnb) - vinden plaats in het kader van een nog op te starten omgevingsplanprocedure (voorheen: bestemmingsplan). Binnen deze procedure heeft indiener uiteraard eveneens de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken en eventueel beroep in te stellen.

4. XXX, XXX te Nijkerk

Onderwerp: uitbreidingsruimte, ontsluiting van en opslagmogelijkheden op bedrijventerreinen

SAMENVATTING
XXX is de brancheorganisatie van de ondernemers die met mensen en materieel als specialisten in de groen-, grond- en infrasector werken. Binnen de gemeente Laarbeek is een aantal leden gevestigd.
Indiener vraagt om mogelijkheden te creëren om bestaande bedrijfslocaties te kunnen ontwikkelen alsook te kunnen uitbreiden, alsmede nieuwvestiging mogelijk te maken. Bovendien wordt bij de aanleg, verandering of onderhoud van alle ontsluitingswegen gevraagd om rekening te houden met het materieel van XXXbedrijven. Ook vraagt indiener om voldoende (buiten)opslagmogelijkheden toe te staan en mogelijkheden te creëren om energie op te wekken.

Reactie gemeente
De gemeente Laarbeek is te klein om bedrijventerreinen te etiketteren naar bedrijfsactiviteiten of naar doelgroep. XXXbedrijven zijn welkom op onze gemengde bedrijventerreinen. Buitenopslag is veelal mogelijk, maar gereguleerd. De belangrijkste reden voor regulering is de visuele uitstraling en de eis om op eigen terrein de parkeerbehoefte op te lossen. De gemeente staat het niet toe om de parkeerbehoefte op de openbare ruimte af te wentelen. Ook dit komt de uitstraling (en de verkeersveiligheid) van het bedrijventerrein niet ten goede.

5. XXX, XXX te lieshout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Lieshout-West nabij de Molendreef

SAMENVATTING
Indiener complimenteert de gemeente met de doordachte aanpak en de balans tussen maatschappelijk belang en ruimtelijke ontwikkeling. Vervolgens wordt in de zienswijze een pleidooi gehouden om het onderzoeksgebied voor woningbouw aan de Molendreef verder te verruimen. Zo ontstaan meer mogelijkheden voor groen, water en natuur en dientengevolge een aantrekkelijke, klimaatbestendige woonomgeving. Hierdoor wordt ook de exploitatie en kans op haalbaarheid verbeterd. Door het optimaliseren van dit 'kleine' plangebied ontstaat er een nog betere afronding van de huidige kernrand.

Reactie gemeente
De gemeente bedankt de indiener voor het compliment.

Mede naar aanleiding van enkele zienwijzen heeft de gemeente het zoekgebied woningbouw aan de Molendreef op basis van haalbaarheid en inpassingsmogelijkheden aan een heroverweging onderworpen. Het gebied direct ten oosten van de Hoekendaal maakt geen deel uit van het in de visie geprezen coulisselandschap. Desalniettemin concludeert de gemeente dat het coulisselandschap door de oriëntatie en de noodzakelijke gebiedsontsluiting van het zoekgebiedje, onvermijdelijk visuele en landschappelijke schade oploopt bij het doorzetten van de ontwikkeling. De gemeente kiest er daarom voor het zoekgebied aan de Molendreef te laten vervallen. Tekst en visiekaart worden hierop aangepast.

6. XXX, XXX te lieshout

Onderwerp: uitbreiding beoogd bedrijventerrein Bemmer V Beek en Donk

SAMENVATTING
De vlek zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein Bemmer V is niet consequent over alle kaarten hetzelfde uitgewerkt. Indiener verzoekt het perceel F3246 (ten westen van de Schoondonkseweg) mee te nemen op alle kaarten. Daarnaast vraagt indiener of het mogelijk is om dit perceel voor wonen én werken aan te merken. Dit is op het aansluitende Bemmer I en III ook mogelijk.

Reactie gemeente
De diverse relevante kaarten worden aangepast met inbegrip van perceel F3246.

De provincie Noord-Brabant staat op nieuwe bedrijventerreinen geen combinatie van wonen en werken meer toe. Ook de gemeente vindt dit geen wenselijke ontwikkeling, gezien de regelmatig gespannen relatie tussen beide functies, ook wanneer het voormalige bedrijfswoningen betreft.

7. Stichting XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Lieshoutseweg-Zuid Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
De beoogde woningbouwlocatie Lieshoutseweg-Zuid in het zuidwesten van Aarle-Rixtel ligt binnen de contouren van het complex Kasteel Croy uit de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Op grond van de instructieregels van de Omgevingsverordening van de provincie is het ontwikkelen van woningbouw in dit gebied daarmee in strijd. Verder is het gebied volgens het geldende bestemmingsplan aangemerkt als gronden met de functie 'Waarde - archeologie 5.1'. Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding en bescherming van de te verwachten archeologische waarden.

In de omgevingsvisie wordt de mogelijkheid geboden voor dorpse hoogbouw van maximaal 5 bouwlagen. Bij realisatie hiervan zou dit het karakter en de uitstraling van de dorpsrand van Aarle-Rixtel onherkenbaar veranderen en niet passen bij een dorp als Aarle-Rixtel. Een dergelijke hoogte kan niet meer als dorps worden beschouwd maar is alleen passend in grote steden. Inpassing van een dergelijke hoogte zal alleen toepasbaar kunnen zijn voor woningbouw direct aan de Lieshoutseweg zelf. Aan de rand met het landelijk gebied is dit uit den boze.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de ontwerp-omgevingsvisie is de gemeentelijke woningbouwopgave, zijnde de realisatie van 2.805 woningen tot 2040. De realisatie van een substantieel aantal woningen is voor de gemeente één van de allerbelangrijkste maatschappelijke opgaves. De indruk bestaat dat ook de gemeenschap deze ambitie onderschrijft, niet in de laatste plaats vanwege de bijdrage aan het vitaal en toekomstbestendig houden van de dorpen.
Deze opgave brengt helaas soms ook lastige ruimtelijke keuzes met zich mee. Onze kernen worden omsingeld door waardevolle landschappen, met name rondom Aarle-Rixtel.

Bovengenoemde woningbouwopgave is onhaalbaar indien de schoonheid van kernranden en de cultuurhistorische waarde rigide dient te worden beschermd. Het zou daarnaast betekenen dat in Aarle-Rixtel niet kan worden voorzien in voldoende woningbouw voor onder andere starters en senioren. Dit is vanuit maatschappelijk perspectief bezien hoogst onwenselijk.

De gemeente hanteert bij elke ruimtelijke ontwikkeling als uitgangspunt om zoveel mogelijk natuurlijke gegevenheden en objecten in het stedenbouwkundig plan te verwerken en te behouden. Denk aan hoogtes, laagtes, bomen en historische hagen. Dit geeft een ontwikkeling 'gratis karakter'. Het naastgelegen plan Strijp is hiervan een goed voorbeeld. In het geval van Lieshoutseweg-Zuid kan in dit verband gedacht worden aan het behoud van de prachtige noord-zuid gesitueerde laan met volwassen bomen.
De gemeente gaat graag het gesprek aan met indiener om hopelijk nader tot elkaar te komen over deze ontwikkeling. Overigens, ook de provincie Noord-Brabant heeft in een reactie gewezen op de strijdigheid van de woningbouwontwikkeling met de cultuurhistorische waardenkaart, wat niet betekent dat woningbouw dan automatisch en definitief onmogelijk is. De gemeente gaat ook met de provincie het goede gesprek aan.

De aanwijzing van dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren. Overigens is een hoogte van vier à vijf bouwlagen niet onbekend in Aarle-Rixtel (zie Mariëngaarde en Woonpark Zonnetij).

8. Familie XXX, XXX te Beek en Donk

Onderwerp: beoogd bedrijventerrein Bemmer V

SAMENVATTING
De bewoners van de Trentstraat maken zich zorgen over hoe het beoogde bedrijventerrein Bemmer V zich in de toekomst zal presenteren in hun richting. Aan de zijde van de N279 wordt flink geïnvesteerd in waterpartijen. Indiener hoopt dat ook aan de zijde van de Schoondonkseweg/Trentstraat aandacht komt voor beeldkwaliteit.

Reactie gemeente
De inrichting en uitwerking van Bemmer V is op het moment van dit schrijven nog niet opgestart. De gemeente heeft inderdaad niet alleen een beeldkwalitatieve verantwoordelijkheid naar de N279 toe. Ook aan de presentatie naar de Trentstraat en aan de Schoondonkseweg dient de nodige aandacht te worden besteed, gezien het feit dat de 'oorspronkelijke' bewoners aan de Trentstraat in de loop der jaren zijn omsingeld door bedrijvigheid.

9. XXX namens XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Mariahout Zuidwest

SAMENVATTING
Indiener vraagt om perceel LHTOO-K-734 (deels) op te nemen in de ontwikkelzone van het beoogde woningbouwgebied Mariahout Zuidwest. Er zouden mogelijk enkele woningen op kunnen worden gebouwd.

Reactie gemeente
De aanduiding 'zoekgebied uitbreiding woningbouw' op de visiekaart is globaal. Het is niet zo dat enkel de percelen binnen deze globale aanduiding bij het planologisch en stedenbouwkundig onderzoek worden betrokken. Ook de percelen aan de randen van de aanduiding worden onderzocht op bruikbaarheid tegen welke prijs. Indiener mag erop vertrouwen dat perceel K734 gezien de ligging in de analyse wordt meegenomen en meegewogen.

10. XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
Indieners zijn het oneens met de plannen om bedrijventerrein Torenakker te transformeren naar woningbouw. Ze hebben deze bedrijfswoning met zorg gekozen aan de rand van het dorp. Ze wilden niet op een groot industrieterrein wonen. Door te kiezen voor Torenakker konden ze het dorpse gevoel behouden, met aan de rand weilanden en groen. Het plan is dat de zoon later het bedrijf voortzet.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de omgevingsvisie is de woningbouwopgave: de realisatie van 2.805 woningen tot 2040, noodzakelijk om de dorpen vitaal en toekomstbestendig te houden. Om aan deze opgave te kunnen voldoen zijn de kernen en kernranden bestudeerd om geschikte woningbouwlocaties te vinden. Hierbij zijn ook drie bedrijventerreinen in beeld gekomen die naar de mening van de gemeente niet meer optimaal functioneren, waaronder Torenakker. Er is sprake van parkeeruitdagingen, beperkte uitbreidingsmogelijkheden op perceelniveau, een slechte gebiedsontsluiting (geen directe nabijheid van doorstroomwegen of aanhaakmogelijkheden op het regionaal wegennet), situering binnen of tegen een woonwijk en hier en daar ontkoppeling van de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte.

Typerend is daarom ook dat alle zienswijzen die betrekking hebben op bedrijventerrein Torenakker, melding maken van de kwaliteit van het woonmilieu, niet zozeer van het bedrijfsmilieu. Hiermee wordt ten dele het beeld van Torenakker bevestigd van een woonmilieu met ondergeschikt bedrijvigheid, in plaats van andersom.

11. XXX, XXX te Lieshout

Onderwerp: principeverzoek woningbouw Crommenacker Lieshout

SAMENVATTING

Het valt indieners zwaar dat het woningbouwplan aan de Crommenacker negatief is beoordeeld. De op dit perceel gesitueerde mini-waterberging is een druppel op een gloeiende plaat. Deze heeft totaal geen meerwaarde. Het kan toch niet zo zijn dat een perceel binnen de bebouwde kom niet ingezet kan worden voor woningbouw, maar wel als mini-waterberging.

Reactie gemeente

Indiener verwijst naar een recent door het college ingenomen standpunt ten aanzien van een woningbouwinitiatief aan Crommenacker in Lieshout. De redenen van afwijzing hebben niet alleen betrekking op de gemeentelijke wens om ter plekke waterberging te realiseren. Een minstens zo belangrijke reden is de in de ontwerp-omgevingsvisie omschreven trendbreuk om open ruimtes in de kern niet meer in te vullen met woningbouw. Kernen zijn in de loop der decennia steeds verder verhard en versteend, met als gevolg een afname van de woonkwaliteit, afname van de biodiversiteit en beperking van de natuurlijke regenwaterinfiltratie (zoals uitvoerig omschreven in de omgevingsvisie), met alle gevolgen van dien. De woningbouwopgave wordt ingevuld door uitbreiding van de kern, transformatie (na sloop van bestaande bebouwing) en (daar waar mogelijk) dorpse hoogbouw. De gemeente zet hiermee een nieuwe beleidslijn in die op individueel niveau pijnlijk kan zijn, maar op kernniveau absoluut noodzakelijk is.

12. XXX, XXX te Lieshout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Molendreef Lieshout

SAMENVATTING

Laarbeek staat bekend als een erg groene gemeente. Laarbeek is ook gezegend met prachtige bos- en natuurgebieden. Belangrijk is dat Laarbeek niet zomaar alles gaat dichtbouwen, ondanks de noodzaak van woningbouw. Dat in Lieshout-West gebouwd gaat worden is begrijpelijk. Niet begrijpelijk en bezwaarlijk is het zoekgebied rond de Molendreef. Het aangegeven gebied valt volledig onder de molenbiotoop met historische paden. Daarnaast staat de Molendreef vermeld als gewenste uitbreiding groenstructuur / -verbinding welke doorloopt naar de molen. Deze zou ook moeten plaatsvinden rondom de historische paden grenzend aan de Molendreef, Vogelenzang en de Schutsstraat. Dit komt overeen met de wens van de gemeente om de molen aan de noordzijde extra bescherming te verlenen.

Eén van de belangrijkste punten van de gemeente is dat de open stukken zoveel mogelijk onbebouwd blijven. Het coulisselandschap aan de Molendreef wordt in de visie duidelijk als kwaliteit benoemd. Bouwen aan de achterzijde van de Molendreef, aan de historische paden en in de molenbiotoop druist hiertegen in. In de visie staat ook dat groene verbindingen worden gemaakt vanuit het buitengebied in het dorp.

Het buitengebied achter de Molendreef wordt intensief gebruikt om te wandelen. Fysieke activiteit is een effectieve en preventieve manier om gezond ouder te worden.

Reactie gemeente
Mede naar aanleiding van enkele zienwijzen heeft de gemeente het zoekgebied woningbouw aan de Molendreef op basis van haalbaarheid en inpassingsmogelijkheden aan een heroverweging onderworpen. Het gebied ingeklemd tussen de Hoekendaal en de Molendreef, maakt geen deel uit van het in de visie geprezen coulisselandschap. Desalniettemin concludeert de gemeente dat het coulisselandschap door de oriëntatie en de noodzakelijke gebiedsontsluiting van het zoekgebiedje, onvermijdelijk visuele en landschappelijke schade oploopt bij het doorzetten van de ontwikkeling. De gemeente kiest er daarom voor het zoekgebied tussen de Hoekendaal en de Molendreef te laten vervallen. Tekst en visiekaart worden hierop aangepast.

13. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Schevelingen Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
Eén van de belangrijkste redenen voor indiener om aan de Bosscheweg te wonen was het vrije uitzicht, de omliggende natuur, de rust en privacy. Omdat het hier agrarisch gebied betreft, werd verondersteld dat de openheid, het groene karakter en de rustige leefomgeving behouden zouden blijven. Met de instemming met de gebiedsvisie (voor Aarle-Rixtel Zuidoost) in 2023 leek verdere woningbouw niet meer mogelijk te zijn. De onzekerheid over wat indieners kunnen verwachten van de plannen baart ze grote zorgen. Daarnaast wordt gevreesd voor een mogelijke waardedaling van de woning. Men staat wel positief tegenover het herbestemmen van bestaande bedrijfspanden.

Reactie gemeente
Vertrekpunt voor de omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave. Laarbeek dient vóór 2040 volgens de regionale afspraak in de Woondeal 2.805 woningen te realiseren. Los van de aangegane overeenkomst is de gemeente zich bewust van de noodzaak om de kernen door middel van woningbouw in de toekomst vitaal en toekomstbestendig te kunnen houden. Om deze opgave te kunnen realiseren is gezocht naar geschikte woningbouwlocaties. De locatie Schevelingen is daarbij als kansrijk aangemerkt. Bij deze zoektocht kan helaas niet in absolute zin rekening worden gehouden met individuele belangen als uitzicht, rust en privacy. Omwonenden kunnen geen beroep doen op eeuwigdurend vrij uitzicht. Als dit persoonlijk belang randvoorwaardelijk zou moeten zijn bij de zoektocht naar woningbouwlocaties, dan kunnen we concluderen dat er geen enkele geschikte woningbouwlocatie voorhanden is. Elke woningbouwlocatie leidt in de directe omgeving tot aantasting van persoonlijke belangen, in welke mate dan ook. Niemand vindt het prettig om in de directe woonomgeving te worden geconfronteerd met nieuwbouw. Zoals gezegd, om woningbouw mogelijk te maken dient de gemeente integraal afgewogen besluiten te nemen.
Dit neemt overigens niet weg dat bij de stedenbouwkundige uitwerking van Schevelingen, in de mate van het mogelijke, rekening zal worden gehouden met de belangen van aanwonenden. Eventuele dorpse hoogbouw zal bijvoorbeeld niet in de directe nabijheid van de bestaande percelen worden gesitueerd.

Indien sprake is van waardedaling van de woning van indiener ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling, kan een beroep worden gedaan op nadeelcompensatie (de vroegere planschade). Het gaat te ver om dit onderwerp in deze nota verder toe te lichten, vanwege het specifieke, juridische karakter. Nadeelcompensatie kan door het college worden toegekend op verzoek en zodra de omgevingsvergunning (de vroegere bouwvergunning) onherroepelijk is.

In de aangehaalde gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost is inderdaad geen melding gemaakt van een grotere woningbouwlocatie aan de zuidzijde van de Bosscheweg. Bij deze omgevingsvisie kernen is als uitgangspunt gehanteerd de bovengenoemde woningbouwopgave met de vraag: waar kunnen we het noodzakelijk aantal woningen realiseren? Dit was niet het geval bij de gebiedsvisie. Het perspectief en de integraliteit van beide visies zijn dan ook niet vergelijkbaar. De gebiedsvisie stond primair in het teken van woningbouwplan De Malthezer Hoeve. De omgevingsvisie is een actueler en meer integraal visiedocument.

14. XXX namens XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied bedrijventerrein Wilhelminastraat-Zuid Mariahout

SAMENVATTING
Cliënt van indiener exploiteert een varkensbedrijf in de nabijheid van het onderzoeksgebied voor uitbreiding van het bedrijventerrein in Mariahout. Het gaat om een intensieve veehouderij die beschikt over de geldige vergunningen. Een eventuele uitbreiding van het bedrijventerrein heeft ingrijpende gevolgen voor de belangen van cliënt. De aard en omvang van het bedrijf brengen een aanzienlijke geurbelasting met zich mee. Zowel het zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein als het zoekgebied uitbreiding woningbouw liggen geheel of gedeeltelijk binnen deze zone. Dit leidt tot een verhoogde kans op geurklachten die aanleiding kunnen geven tot verzoeken om in te grijpen. De te nemen maatregelen brengen aanzienlijke kosten met zich mee en ondermijnen de continuïteit van het bedrijf. Het aanwijzen van het gebied als zoeklocatie bedrijventerrein en woningbouw creëert een toekomstige belemmering.

Daarbij komt dat de vestiging van een bedrijventerrein en een woongebied ook andere hinderaspecten met zich brengt, zoals verstoring van rust, toenemende verkeersbewegingen en inbreuk op de bedrijfslogistiek. Deze effecten zijn in de visie niet uitgewerkt of gemotiveerd.

Indiener verzoekt de voornoemde zoekgebieden niet aan te wijzen óf op te nemen dat rekening wordt gehouden met de bestaande geurzone en de bedrijfsvoering óf te waarborgen dat geen ontwikkelingen worden toegelaten die leiden tot beperking of beëindiging van de bestaande gebruiksrechten van het agrarisch bedrijf.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave van 2.805 woningen tot 2040. Om deze uitdaging mogelijk te maken is een groot aantal zoekgebieden voor woningbouw aangewezen, waaronder ook drie bedrijventerrein die getransformeerd zouden kunnen worden naar woningbouw. Om de reductie van bedrijventerreinareaal te kunnen compenseren zijn vervolgens in de visie ook twee uitbreidingslocaties voor bedrijvigheid opgenomen. Eén daarvan is Wilhelminastraat-Zuid. Alle zoekgebieden (woningbouw en bedrijvigheid) dienen nog aan een uitgebreid planologisch en financieel onderzoek te worden

onderworpen. De uitkomst zou dus kunnen zijn dat een ontwikkeling om deze redenen toch niet haalbaar is. Maar de gemeente meent er desalniettemin goed aan te doen om in de onderhavige ruimtelijke toekomstvisie, alvast deze ontwikkelingsrichting op te nemen.

In verband met de aanwezigheid van onder andere de intensieve veehouderij van de cliënt van indiener, zal een geuranalyse zeker deel uitmaken van het planologisch onderzoek naar de haalbaarheid van de ontwikkeling Wilhelminastraat-Zuid. De geuranalyse zal worden ingezet op basis van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving, het realiseren van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en het uitgangspunt dat het bedrijf van indiener - binnen de bestaande, maximale planologische mogelijkheden - niet in zijn ontwikkeling mag worden belemmerd. De betreffende passages in de paragrafen 3.4 en 3.5 worden hierop aangevuld.

15. XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Bosscheweg Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
XXX had in de voorbereiding op de ontwerp-omgevingsvisie graag nadrukkelijker meegenomen willen worden. Het bedrijf concludeert dat bedrijven als XXX in de toekomst in de huidige vorm wel kunnen doorgaan, maar dat verdere uitbreiding of transformatie op de huidige locatie of elders binnen de gemeente niet mogelijk is.

De gemeente legt in de visie een (voorzichtige) claim op de locatie van XXX om hier in de toekomst woningbouw mogelijk te maken en hier dan aanzienlijke woningbouwvolumes te realiseren. De tekst kan hierdoor onbedoeld de suggestie wekken dat hierover met XXX (XXX) gesproken wordt. Indiener wil de tekst graag aangevuld hebben, waarbij duidelijk wordt gemaakt dat een eerste initiatief voor een eventuele transformatie vanuit XXX komt en niet vanuit de gemeente.

De plantekening in de omgevingsvisie suggereert dat het bedrijventerrein van XXX gaat verdwijnen en dat hier woningbouw wordt gerealiseerd. De bijbehorende tekst maakt weliswaar enig voorbehoud, maar de plankaart komt erg sturend richting woningbouw over. Dit leidt tot onbedoelde verwachtingen voor de omwonenden en de medewerkers. Indiener zou de plankaart graag aangepast willen zien, waarbij duidelijk wordt dat de locatie XXX hooguit een toekomstig zoekgebied is, maar niet al is bestempeld als te transformeren.

Reactie gemeente
De gemeente heeft in de ontwerptekst gepoogd te omschrijven dat van verplaatsing of transformatie van het bedrijf nu geen sprake is. Indiener heeft er desalniettemin terecht op gewezen dat beeldvorming zich snel ontwikkelt (in het dorp en onder het personeel). De gemeente zal de tekst daarom aanvullen met de woorden zoals in de zienwijze omschreven. Tevens wordt de kaart met dorpse ontwikkelingen conform verzoek aangepast.

16. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
Indiener heeft bewust gekozen om niet in een woonwijk te wonen vanwege de rust en privacy (op bedrijventerrein Torenakker). De functie als bedrijventerrein is nooit als last ervaren. Bij wijziging naar een woonfunctie is het gedaan met de rust en privacy. Bij hoogbouw zal inkijk ontstaan in de tuin.
Ontwikkeling van de locatie XXX (XXX) naar woningbouw is voorstelbaar mits bebouwd met vrijstaande woningen. Dorpse hoogbouw past niet in dit straatbeeld. Indiener verzoekt ook om geen woningen te bouwen op de weilanden / tuinen aan de achterzijde van de Helmondseweg.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de omgevingsvisie is de woningbouwopgave: de realisatie van 2.805 woningen tot 2040, noodzakelijk om de dorpen vitaal en toekomstbestendig te houden. Om aan deze opgave te kunnen voldoen zijn de kernen en kernranden bestudeerd om geschikte woningbouwlocaties te vinden. Hierbij zijn ook drie bedrijventerreinen in beeld gekomen die naar de mening van de gemeente niet meer optimaal functioneren, w.o. Torenakker. Er is sprake van parkeeruitdagingen, beperkte uitbreidingsmogelijkheden op perceelniveau, een slechte gebiedsontsluiting (geen directe nabijheid van doorstroomwegen of aanhaakmogelijkheden op het regionaal wegennet), situering binnen of tegen een woonwijk en hier en daar ontkoppeling van de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte.

Typerend is daarom ook dat alle zienswijzen die betrekking hebben op bedrijventerrein Torenakker, melding maken van de kwaliteit van het woonmilieu, niet zozeer van het bedrijfsmilieu. Hiermee wordt ten dele het beeld van Torenakker bevestigd van een woonmilieu met ondergeschikt bedrijvigheid, in plaats van andersom.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd - en daarom wenselijk - middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.

De gemeente zal bij inpassing van een hoger woongebouw in een stedenbouwkundig plan altijd in de mate van het mogelijke rekening houden met de belangen van omwonenden. Maar het is niet geheel uit te sluiten dat privacy en uitzicht in dat geval worden aangetast. Elke ruimtelijke ingreep brengt een bepaalde mate van overlast en aanpassing met zich mee. Nederland is een dichtbebouwd land. Niemand kan een beroep doen op eeuwigdurend vrij uitzicht, rust en privacy.

17. XXX namens Stichting XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: reactie op diverse onderzoeksgebieden woningbouw

SAMENVATTING
Indiener complimenteert de gemeente voor de overzichtelijke en creatieve wijze waarop het ontwerp van de Omgevingsvisie is samengesteld. Ook voor niet-ingewijden is het een toegankelijk document.

De stichting heeft twijfels over de keuze om het gebied Vogelenzang in Lieshout aan te merken als potentieel woningbouwgebied vanwege de karakteristieke groenstructuren. Indiener zou zich willen beperken tot het gebied ten westen van de Vogelenzang, aansluitend op het plan Nieuwenhof.

Datzelfde geldt voor het gebied Schevelingen in Aarle-Rixtel. Hier is sprake van een landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol gebied, mede in relatie tot het natuurgebied Broekeling. Dit gebied is op de kaart tamelijk diffuus weergegeven. Wel zou het kleine bedrijvencomplex kunnen worden aangemerkt als toekomstig woningbouwplan.

Indiener kan de opties voor hoogbouw volgen, maar de volgende gebieden in dezen ontraden: Tuinstraat in Beek en Donk, Lieshoutseweg-Zuid en Schevelingen in Aarle-Rixtel.

De stichting ontraadt de keuze voor de locatie Floreffeplein Lieshout als nieuwvestiging voor een supermarkt, met name vanwege de verkeersdruk op de omgeving, maar ook vanwege het groene karakter van dit gebied.

Reactie gemeente
De gemeente bedankt de indiener voor het compliment.

Vertrekpunt van de ontwerp-omgevingsvisie is de gemeentelijke woningbouwopgave, zijnde de realisatie van 2.805 woningen tot 2040. De realisatie van een substantieel aantal woningen is voor de gemeente één van de allerbelangrijkste maatschappelijke opgaves. De indruk bestaat dat ook de gemeenschap deze ambitie volledig onderschrijft, niet in de laatste plaats vanwege de bijdrage aan het vitaal en toekomstbestendig houden van de dorpen.
Deze opgave brengt helaas soms ook pijnlijke ruimtelijke keuzes met zich mee. Onze kernen worden omsingeld door waardevolle landschappen, met name rondom Aarle-Rixtel. Bovengenoemde woningbouwopgave is onhaalbaar indien de schoonheid van kernranden rigide dient te worden beschermd. De oplossing waar de gemeente voor staat is het kiezen voor het beste van twee werelden: het combineren van woningbouw met het zoveel mogelijk respecteren van de landschappelijke en morfologische waardes. In het bestaande plan Strijp aan de zuidwestzijde van Aarle-Rixtel is door middel van 'duurzame stedenbouw' respect getoond voor de aanwezige dekzandkop en dalvormige laagtes. Plan Strijp is daarmee een schoolvoorbeeld van een geslaagde en verantwoorde uitbreiding.

Mede naar aanleiding van enkele zienwijzen heeft de gemeente het zoekgebied woningbouw aan de Molendreef op basis van haalbaarheid en inpassingsmogelijkheden aan een heroverweging onderworpen. Het gebied direct ten oosten van de Hoekendaal maakt geen deel

uit van het in de visie geprezen coulisselandschap. Desalniettemin concludeert de gemeente dat het coulisselandschap door de oriëntatie en de noodzakelijke gebiedsontsluiting van het zoekgebiedje, onvermijdelijk visuele en landschappelijke schade oploopt bij het doorzetten van de ontwikkeling. De gemeente kiest er daarom voor het zoekgebied aan de Molendreef te laten vervallen. Tekst en visiekaart zullen hierop worden aangepast.

Ook dorpse hoogbouw is noodzakelijk. Niet alleen vanwege de serieuze woningbouwopgave en de mogelijkheid om op een relatief beperkt oppervlak een behoorlijk aantal wooneenheden te realiseren, maar ook om meer betaalbare, levensloopbestendige appartementen te kunnen aanbieden voor starters en senioren.

Het is inderdaad de intentie van de gemeente om op het Floreffeplein een supermarkt te realiseren. Omdat deze keuze niet in lijn is met het beleidsuitgangspunt in de omgevingsvisie om de bestaande open ruimtes onbebouwd te laten, is voor een gekoppelde compensatieplicht gekozen. In de visie is de huidige locatie van de Mariabasisschool aangewezen als het toekomstige groene hart van Lieshout, van waaruit extra groene impulsen zullen worden ingezet. Daarnaast wordt extra groen gerealiseerd op de Heuvel en bij de basisschool aan de Grotenhof.

18. XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Mariahout Zuidwest

SAMENVATTING
In de ontwerp-omgevingsvisie wordt voor wat betreft het woningbouwgebied Mariahout Zuidwest gesproken over bebouwing tot maximaal vijf bouwlagen. Aan de rand van de kern is een dergelijke bouwhoogte ongewenst en buiten proportie. Dit zou mijn privacy, uitzicht en woonbeleving aanzienlijk schaden. Het verzoek is om in het overgangsgebied aan de Bernadettestraat geen bebouwing van meer dan twee bouwlagen toe te staan.

Daarnaast hecht indiener groot belang aan een zorgvuldige landschappelijke overgang tussen zijn perceel en het nieuwe woongebied. Hij wil voorkomen achter de tuin geconfronteerd te worden met een hoge schutting, blinde gevels of dicht op elkaar geplaatste achtertuinen. Indiener pleit daarom voor een groene bufferzone. Dit zorgt voor een zachtere overgang met behoud van openheid en groen.

Reactie gemeente
De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd - en daarom wenselijk - middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.

De gemeente zal bij inpassing van een hoger woongebouw in een stedenbouwkundig plan altijd in de mate van het mogelijke rekening houden met de belangen van omwonenden. Maar het is niet geheel uit te sluiten dat privacy en uitzicht in dat geval worden aangetast. Elke

ruimtelijke ingreep brengt een bepaalde mate van overlast en aanpassing met zich mee. Nederland is een dichtbebouwd land. Niemand kan een beroep doen op eeuwigdurend vrij uitzicht, rust en privacy. Het is overigens zeer onwaarschijnlijk dat een woongebouw direct aan de zuidzijde van de achterste perceelsgrens van indiener zal worden gerealiseerd.

19. XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied bedrijventerrein Wilhelminastraat-Zuid Mariahout

SAMENVATTING
Indiener pleit ervoor om het vennetje dat zich achter de Wilhelminastraat bevindt te behouden. Dit gebied is aangewezen als onderzoeksgebied voor de uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Wilhelminastraat. Het vennetje biedt niet alleen een mooi uitzicht, het is ook een broedplaats en rustplaats/leefplaats voor vele soorten vogels, amfibieën en insecten. Indiener hoopt dat het kleine gebiedje bespaard zal blijven van bouw en dat het gecultiveerde natuur mag blijven.

Reactie gemeente
De gemeente hanteert bij elke ruimtelijke ontwikkeling altijd als uitgangspunt om zoveel mogelijk natuurlijke gegevenheden in het stedenbouwkundig plan te verwerken en te behouden. Denk aan hoogtes, laagtes, bomen en historische hagen. Dit geeft een ontwikkeling ‘gratis karakter’. Ook dient heden ten dage de berging van regenwater in het plan zelf te worden opgelost en is biodiversiteit een steeds belangrijker thema. Mogelijk speelt het vennetje hierin dus een bruikbare rol. Zover zijn we echter nog niet. De gemeente is bij het schrijven van deze Nota van beantwoording nog niet gestart met de uitwerking van het plan. Het is goed dat indiener ‘een stem geeft’ aan de flora en fauna ter plekke.

20. Fam. XXX, XXX te Beek en Donk

Onderwerp: bestemming perceel Pater de Leeuwstraat Beek en Donk

SAMENVATTING
De bestemming van het perceel van indiener dient terug gewijzigd te worden van ‘bedrijf’ naar ‘wonen’. De dubbele bestemming (zowel bedrijfsdoeleinden als wonen) is onterecht gewijzigd naar alleen ‘bedrijf’. Van 2012 tot heden heeft er geen bedrijfsvoering plaatsgevonden.

Reactie gemeente
Een omgevingsvisie is een doorzicht naar de toekomst op hoofdlijnen. Het verzoek van indiener heeft betrekking op individueel perceelniveau. Indiener wordt daarom verzocht bij de gemeente een principeverzoek in te dienen om de bestemming te wijzigen. Deze aanvraag zal dan aan de hand van diverse ruimtelijke aspecten worden beoordeeld.

21. XXX, XXX en XXX, XXX te Lieshout

Onderwerp: diverse onderwerpen binnen kernen Lieshout en Beek en Donk en open ruimte-beleid

SAMENVATTING
In plaats van te spreken over seniorenwoningen zien de indieners op pagina 4 van de ontwerp-visie liever het gebruik van 'levensloopbestendige woning'. Men ziet in de visie bovendien nauwelijks iets terug over mensen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking.

Het onbebouwd laten van open stukken voor wateropvang en biodiversiteit is mede afhankelijk van de bodemgesteldheid.

Indieners vinden de keuze om het verdwijnende groen in het centrum van Lieshout te compenseren bij de Mariabasisschool, merkwaardig. Het verdwijnende groen kan niet in gelijke mate worden gecompenseerd. Verplaatsing van de JUMBO-supermarkt is overbodig.

Men vraagt zich af of het tot de taken van de gemeente behoort om gebiedsgerichte normen en regels op te stellen ten aanzien van (grond)water. Dit is de primaire taak van het waterschap.

Er worden vraagtekens geplaatst bij de markante woningbouwontwikkeling van maximaal 30 woningen op de hoek Oranjelaan-Lieshoutseweg in Beek en Donk. Dit perceel dient nagenoeg volledig te worden benut als retentievoorziening (waterberging). Daarnaast zullen de eisen die de Wet geluidhinder stelt, tot aanzienlijk hogere bouwkosten leiden.

De beschrijving van een 'open ruimte' is onduidelijk en summier. Elke optie om tot bebouwing van een open ruimte over te gaan wordt praktisch weggenomen.

Reactie gemeente
De publieksvriendelijke samenvatting op pagina 4 is met redenen geschreven op toegankelijk B1-niveau. Vandaar dat woorden in deze samenvatting meer aansluiten bij de spreektaal dan bij de formele taal. Dit verklaart de keuze voor de term seniorenwoning in plaats van levensloopbestendige woning.

De hoek Oranjelaan - Lieshoutseweg is al sinds de conceptie van plan De Beekse Akkers in 2006 als woningbouwlocatie verwerkt in het stedenbouwkundig plan. Ook het geldende omgevingsplan / bestemmingsplan laat deze woningbouw toe. Uiteraard is fase I van De Beekse Akkers hydrologisch doorgerekend. De bestaande waterberging bij de hoeklocatie - die in de loop der jaren al enorm is uitgebreid - is afdoende voor een goed functionerend watersysteem in fase I, mits de verharding niet verder toeneemt. Hierbij is wel al rekening gehouden met de toenemende verharding op de hoeklocatie.

De gemeente is het niet eens met het standpunt dat verplaatsing van de supermarkt overbodig is. De gemeente werkt mee aan de verplaatsing van de supermarkt om Lieshout van een toekomstbestendige full-service supermarkt te kunnen voorzien. Op de huidige locatie ontbreekt daarvoor de ruimte. De beoogde locatie levert hoogstwaarschijnlijk een grotere

kruisbestuiving op met het bestaande winkelaanbod in Lieshout, dan de huidige locatie. De keuze voor het Floreffeplein resulteert in eerste instantie inderdaad in afname van het openbaar groen. De afname wordt in gelijke mate elders gecompenseerd, waaronder op de Heuvel en de locatie Mariabasisschool. Deze locatie wordt het nieuwe groene hart van Lieshout (niet te verwarren met het economisch en maatschappelijk centrum van Lieshout).

Waterschap Aa en Maas is verantwoordelijk voor het grotere watersysteem in onze gemeente. Denk bijvoorbeeld aan de Aa, Donkervoortseloop en de Goorloop. Ook is het waterschap verantwoordelijk voor de zuivering van het (stedelijk) afvalwater. De gemeente is verantwoordelijk voor kleinere watergangen en het transport van (stedelijk) afvalwater naar de zuivering. Daarnaast heeft de gemeente een zorgplicht voor de doelmatige verwerking van hemelwater. Dit is niet alleen belangrijk voor het voorkomen van het inklinken van de gronden, maar ook voor de biodiversiteit en toekomstbestendige (openbare) ruimtes. Daarnaast draagt de gemeente zorg voor de duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening. Dit betekent ook dat er over een langere tijd voldoende water moet kunnen infiltreren om in de toekomst onze drinkwatervoorziening(en) te kunnen aanvullen. Dit zijn allemaal redenen voor de gemeente om zich vanuit het hydrologisch perspectief bezig te houden met de resterende open ruimtes in de kernen.
De woningbouwopgave die Laarbeek via de regionale woondeal is aangegaan, wordt ingevuld door transformatie binnen de kern, dorpse hoogbouw en uitbreiding. Open ruimtes worden gespaard om redenen van natuurlijke regenwaterinfiltratie, biodiversiteit en algemeen woonklimaat. In paragraaf 4.4C is een open ruimte gedefinieerd.

22. XXX BV en XXX namens XXX BV, XXX BV en XXX BV, XXX te Nuenen

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw De Beekse Akkers fase 3 en bebouwingsvrije bufferzone

SAMENVATTING
De begrenzing van de bebouwingsvrije bufferzone aan de westzijde van De Beekse Akkers is onvoldoende gemotiveerd. Het landschap waarop Beek en Donk in het algemeen en De Beekse Akkers in het bijzonder ligt, bestaat uit bolle akkers en beekdalen/beemden. Deze akker wordt begrensd door de Rijakkerweg. Dit is de begrenzing van de kern Beek en Donk, waarbij rekening kan worden gehouden met een passende ruimtelijke relatie met Groenewoud/Het Laar. Een begrenzing die het verloop van de bolle akker volgt en is gesitueerd ter plaatse van de Rijakkerweg, is vanuit cultuurhistorisch en morfologisch opzicht passender.

Indiener ziet kansen voor een landschappelijke rand met enkele woonclusters in een coulisselandschap, waarbij Groenewoud vrij blijft van direct aangrenzende bebouwing met aan de westzijde kleine bebouwingsclusters in het landschap, in omvang iets oplopend in zuidoostelijke richting.

Reactie gemeente
Het is juist dat de scherpe begrenzing van de bebouwingsvrije bufferzone nabij Het Laar arbitrair tot stand is gekomen. Deze begrenzing is niet landschappelijk en/of morfologisch onderbouwd. In die zin maakt indiener een terecht punt en hij toont dit door middel van een hoogtekaart overtuigend aan. Dit maakt de achtergrond van de bufferzone echter niet minder

relevant. De gemeente maakt zich zowel zorgen over het naar elkaar toe sluipen van de kernen Lieshout en Beek en Donk als het visueel-ruimtelijke waarneembaar blijven van Het Laar als 'zelfstandig' buurtschap. De gemeente is daarom (nog) niet bereid om de bebouwingsvrije bufferzone aan te passen. Dit neemt niet weg dat de route naar aanpassing open staat, mits indiener te zijner tijd met een passende uitwerking en inrichting komt die aan de gemeentelijke zorgpunten tegemoetkomt. Het studeren op kleine wooneilanden in een groene setting zou een vertrekpunt kunnen zijn. Indiener wordt uitgenodigd om Brabants Groene Maatpak (zie ook pagina 96 van de vastgestelde Omgevingsvisie Buitengebied) in de gedachtenvorming ter inspiratie mee te nemen.

23. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Lieshoutseweg-Zuid Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
De aanwijzing van het gebied Lieshoutseweg-Zuid als potentiële woningbouwlocatie vormt een evidente schending van het vertrouwensbeginsel. Bij de uitgifte van de gronden aan de Florentiusdreef in 2003 is door of namens het gemeentebestuur de gerechtvaardigde indruk gewekt dat aan de westzijde op afzienbare termijn geen woningbouw zou plaatsvinden. Deze toezegging is niet slechts mondeling gedaan, maar is ook bevestigd in de locatiestudie Aarle-Rixtel van juni 2016.
De voorgenomen bebouwing - tot mogelijk vijf bouwlagen - is disproportioneel en niet in overeenstemming met de schaal, korrel en ruimtelijke structuur van het dorp. In de huidige toelichting op de ontwerpvisie ontbreekt de motivering voor een dergelijke inbreuk op het landschappelijk karakter. Dit is een inbreuk op fundamentele woonrechten, waaronder het recht op privacy, lichtinval en ongestoord woongenot. Het ontbreken van een ruime bufferzone tussen de beoogde bebouwing en de bestaande tuinen aan de Florentiusdreef is vanuit stedenbouwkundig en juridisch oogpunt onaanvaardbaar.

Indiener verzoekt het gebied Lieshoutseweg-Zuid niet op te nemen als woningbouwlocatie in de definitieve omgevingsvisie en de eerdere toezeggingen te eerbiedigen. Indien de locatie desondanks in de visie behouden blijft, ten minste een ruime afstandsbuffer op te nemen tussen de nieuw te realiseren bouwpercelen en de bestaande percelen aan de Florentiusdreef. En bovendien de maximale toegestane bouwhoogte te beperken tot ten hoogste twee lagen, overeenkomstig het bestaande bebouwingsbeeld.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de ontwerp-omgevingsvisie is de gemeentelijke woningbouwopgave, zijnde de realisatie van 2.805 woningen tot 2040. De realisatie van een substantieel aantal woningen is voor de gemeente één van de allerbelangrijkste maatschappelijke opgaves. De indruk bestaat dat ook de gemeenschap deze ambitie onderschrijft, niet in de laatste plaats vanwege de bijdrage aan het vitaal en toekomstbestendig houden van de dorpen.
Deze opgave brengt helaas soms ook lastige ruimtelijke keuzes met zich mee. Onze kernen worden omsingeld door waardevolle landschappen, met name rondom Aarle-Rixtel. Dit neemt niet weg dat ook in Aarle-Rixtel woningbouwlocaties aangewezen moeten worden om aan de woningbouwopgave in deze kern te kunnen voldoen. Rekening houdende met grondwater en

bodemomstandigheden, alsmede de bandstructuur die Aarle-Rixtel kenmerkt (zie paragraaf 3.2), vindt de gemeente een westelijke uitbreiding van de kern voorstelbaar.

De gemeente bestrijdt dat sprake is van schending van het vertrouwensbeginsel. Er is bij de planologische voorbereiding van plan Strijp en bij de uitgifte van de percelen nimmer een concrete toezegging gedaan dat aan de westzijde van plan Strijp tot in de eeuwigheid niet meer gebouwd zou worden. Voor toepassing van het vertrouwensbeginsel is vereist dat sprake is van een concrete, ondubbelzinnige en aan het bevoegde bestuursorgaan toe te rekenen toezegging of uitlating. Het is aan indiener om aannemelijk te maken dat een dergelijke toezegging daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Bovendien, de feiten en omstandigheden zijn sinds 2003 ingrijpend gewijzigd (zie eerste alinea). Dit zijn zwaarwegende belangen die - mocht er al een concrete toezegging gedaan zijn, quod non - een beroep op het vertrouwensbeginsel onmogelijk maken.

De locatiestudie die in 2016 is opgesteld en waarnaar wordt verwezen, had een inventariserend karakter, betrof een persoonlijke beleidsopvatting en is niet door de gemeenteraad als leidend vastgesteld. De in deze rapportage gehanteerde multi-criteria analyse is een hulpmiddel om tot voorkeuren in ruimtelijke ontwikkeling te komen, niet om locaties definitief te honoreren of af te wijzen. Zijdelings wordt in de locatiestudie vermeld dat in 2003 de indruk is gewekt dat aan de westzijde ‘in elk geval voorlopig’ geen sprake zou zijn van bouwplannen. We zijn inmiddels 22 jaar verder met een ongekende noodzaak tot woningbouw en een regionale schaalsprong.

Indiener haalt ‘fundamentele woonrechten’ aan die worden aangetast. Uiteindelijk gaat het bij ruimtelijke ontwikkeling om de mate waarin sprake is en blijft van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. De gemeente is zich hier terdege van bewust. In een dichtbevolkt land als Nederland zal zonder uitzondering, bij elke ruimtelijke ontwikkeling sprake zijn van een inbreuk op iemands uitzicht, privacy, woongenot en/of lichtinval. Indien deze criteria in uiterste zin doorslaggevend en discriminerend zouden moeten zijn bij de keuze van toekomstige woningbouwlocaties, dan kan er in Nederland en in Laarbeek niet meer gebouwd worden. Niet-in-mijn-voor-en-achtertuin (NIVEA) is een wijdverspreide houding die vanuit individueel perspectief begrijpelijk is, maar die door het hogere perspectief (de woningbouwopgave) onmogelijk in absolute zin te honoreren is.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren. De gemeente gaat daarom niet mee in de wens van indiener om de bouwhoogte vooraf te beperken tot twee bouwlagen. Alhoewel met de planologische en stedenbouwkundige uitwerking nog een aanvang moet worden genomen, kunnen we nu al stellen dat het niet voor de hand ligt om de dorpse hoogbouw direct grenzend aan de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Florentiusdreef te situeren.

24. Familie XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied bedrijventerrein Wilhelminastraat-Zuid Mariahout

SAMENVATTING
Indieners kunnen in grote lijnen instemmen met de ontwerp-omgevingsvisie. Maar verzocht wordt om de afgeronde kernrand in zuidelijke richting te verplaatsen zodat deze in lijn komt te liggen met het zoekgebied woningbouw (aan de westzijde van de Mariastraat) en het zoekgebied uitbreiding bedrijventerrein (aan de oostzijde van de Mariastraat). De gekozen rand bevat nu een knik die esthetisch noch beleidsmatig logisch is. Dit zorgt voor een natuurlijke afronding van de kernrand.

Reactie gemeente
De gemeente is bereid om de visiekaart aan te passen teneinde de benoemde 'knik' in de kernrandaanduiding te repareren en gelijk te leggen met het zoekgebied woningbouw aan de westzijde van de Mariastraat. Dit betekent overigens niet dat daarmee de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze locatie worden verruimd. Het verlengen van het woonlint in zuidelijke richting staat op gespannen voet met de wens om aan de oostzijde van de Mariastraat uitbreiding van het bedrijventerrein en/of de hoofdontsluiting hiervan, te realiseren. De ervaring leert dat dit geen gelukkig combinatie van functies is.

25. Diverse bewoners XXX

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
Indieners ervaren woon- en werkgenot met een sterke emotionele waarde. De wijziging naar een woongebied strookt niet met deze visie. De huidige toegestane milieucategorie moet blijven zoals deze nu is omschreven en toegepast. Veel bewoners ervaren een vrij uitzicht met diepe tuinen. De voorgestelde hoogbouw zal dit uitzicht volledig blokkeren. Bovendien betekent hoogbouw meer bewoners waardoor meer infrastructurele aanpassingen nodig zijn. Indieners vragen om de huidige privacy én veilig wonen te waarborgen en te respecteren.

Het zandpad naar het Hagelkruis moet blijven. De geplande hoogbouw is in strijd met het karakter en de historische waarde van het dorp. De bewoners vinden het belangrijk dat het landelijk karakter behouden blijft met de bescherming van de Hooge Akkers.

De plannen kunnen leiden tot waardevermindering van woningen en bedrijfspanden. Mocht er toch enige ontwikkeling plaatsvinden, dan is eerlijke, open communicatie vanuit de gemeente en projectontwikkelaars belangrijk. Indieners willen betrokken worden bij de ontwikkeling.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de omgevingsvisie is de woningbouwopgave zoals vastgelegd in de regionale woondeal: de realisatie van 2.805 woningen in Laarbeek tot 2040. Om deze opgave te kunnen realiseren zijn vanzelfsprekend locaties nodig. In alle gevallen leidt dit tot pijnlijke keuzes voor bewoners en aanwonenden.
Op dit moment is nog sprake van onderzoeksgebieden. Of het bedrijventerrein Torenakker ooit zal worden getransformeerd naar woningbouw is afhankelijk van een groot aantal factoren. De

gemeente is in elk geval niet de trekker van deze ontwikkeling, maar nodigt ontwikkelende partijen, bewoners en ondernemers uit om zélf met een plan te komen. De gemeente start geen onteigeningsprocedure en legt geen voorkeursrecht op (wat zou betekenen dat bij verkoop de gronden eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden). Bij transformatie dient het te gaan om een integraal, samenhangend plan dat rekening houdt met alle planologische facetten. De gemeente werkt niet mee aan pluksgewijze ontwikkeling zonder een overkoepelend plan en kader.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.

Voor het aspect waardedaling bestaat in Nederland een nadeelcompensatieprocedure (voorheen planschade). Er kan een beroep worden gedaan op eventuele nadeelcompensatie zodra de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) verleend en onherroepelijk is. Het gaat in dit verband te ver om dieper op deze materie in te gaan. Dit is nog lang niet aan de orde.

De gemeente heeft in de persoon van de wethouder Ruimtelijke ontwikkeling en twee medewerkers, 9 juli 2025 ter plekke contact gehad met een groot aantal ondernemers en bewoners van het bedrijventerrein. De gemeente hoopt bij dit gesprek enige duidelijkheid te hebben verstrekt. Indieners vragen betrokken te willen worden bij de ontwikkeling. Zoals bovengenoemd, een ontwikkeling zonder de eigenaren is onmogelijk. De bal ligt niet bij de gemeente, maar bij ontwikkelende partijen en de eigenaren.

26. Familie XXX en familie XXX, XXX te Lieshout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Lieshout-West ten westen van de wijk Nieuwenhof

SAMENVATTING
Bij de aankoop van onze kavel in 2018 is ons door de toenmalige wethouder en ambtenaar herhaaldelijk verzekerd dat er geen toekomstige woningbouw in de weide achter onze woning zou plaatsvinden. Expliciet werd gewezen op de ondergrondse gasleiding als belemmering. Het plotseling aanwijzen van dit perceel als zoekgebied, nog geen zeven jaar later, is een directe aantasting van het gewekte vertrouwen. Het potentieel zoekgebied voor woningbouw, inclusief dorpse hoogbouw tot vijf bouwlagen, staat haaks op eerdere toezeggingen, geldende beleidsdocumenten en de overeengekomen waarden van onze woonomgeving.

De overtuiging van indiener dat er geen woningbouw zou plaatsvinden achter de woning en dat het vrij uitzicht behouden zou blijven, werd gevoed door bepalingen in het beeldkwaliteitsplan Nieuwenhof 2014, het bestemmingsplan Nieuwenhof 2014 en het verkoopvoorstel gemeentegrond van 2023. Dit laatste voorstel gaat over de aankoop van een stuk

gemeentegrond. De plotselinge koerswijziging maakt de destijds gestelde bouw- en inrichtingseisen voor de woning van indiener onredelijk en benadelend.

Het vooruitzicht op dorpse hoogbouw tot vijf bouwlagen in de achtertuin is onacceptabel en zal het woongenot en de waarde van de investering drastisch verminderen.
De omgevingsvisie erkent zelf dat 'verdere verdichting ten koste gaat van woonklimaat, groenbeleving, biodiversiteit en natuurlijke regenwaterinfiltratie'. Het onttrekken van natuurlijke en groene ruimtes staat haaks op deze visie.
Het wegennet in de wijk is niet berekend op grotere verkeersstromen en is niet ingericht op een aanzienlijke toename van verkeer. De toename van verkeer, bouwactiviteiten en een nieuwe wijk in de achtertuin zal onvermijdelijk leiden tot geluidsoverlast.

De aanwezigheid van een gastransportleiding in de weide achter de woning is een cruciaal veiligheids- en milieuaspect dat niet genegeerd kan worden. Er gelden veiligheidsafstanden in verband met het externe veiligheidsbeleid, waaronder de 1% en 100% letaliteitsgrenzen. De 100% letaliteitsgrens voor de betreffende buis is zeker 80m en mogelijk zelfs 180m. Een toename van bebouwing en bewoning in de nabijheid van de leiding zal onvermijdelijk leiden tot een verhoging van het groepsrisico. Het bouwen boven of dichtbij een hogedrukgasleiding is wettelijk en ethisch zeer betwistbaar.

De bodem- en grondwateromstandigheden in relatie tot de gasleiding en mogelijke bouwactiviteiten dienen grondig te worden onderzocht. Het is onbegrijpelijk dat de Omgevingsvisie wel stelt dat bij het kiezen van woningbouwlocaties 'bodem, water, natuur, landschap, energiebeschikbaarheid' belangrijke vraagstukken zijn, maar dat dit bij de uitbreidingsrichtingen nog niet duidelijk uitgezocht lijkt te zijn.

Hoewel de indieners de noodzaak tot woningbouw erkennen, achten zij de huidige locatiekeuze ongeschikt.

Er worden functiewijzigingen toegepast op gronden waarmee ze als zoekgebied voor woningbouw worden aangewezen. De participatie is hierbij ontoereikend geweest. Het is verplicht om bij het opstellen of wijzigen van een omgevingsvisie aan te geven hoe belanghebbenden zijn betrokken. De gemeente heeft slechts voorzien in informatieavonden. Dit is geen vorm van interactieve participatie. Het ontbreekt aan een duidelijke participatie waarom deze als voldoende wordt beschouwd. De gemeenteraad kan de visie niet vaststellen zonder aanvullende participatie. Het vorenstaande gebrek aan openheid en proactieve informatievoorziening is zorgwekkend en vormt een herhaling van eerdere patronen. De plannen voor woningbouw in het specifieke zoekgebied achter de woningen van indieners, worden heroverwogen en ingetrokken. Er moet gekozen worden voor locaties die de kernkwaliteiten van Laarbeek daadwerkelijk versterken en geen afbreuk doen aan de leefbaarheid, de veiligheid en het woongenot van de huidige en toekomstige inwoners.

De Omgevingsvisie Kernen Laarbeek schiet ernstig tekort in de concrete uitvoering en de impact op de bestaande woonkwaliteit en de rechten van burgers.

Reactie gemeente
Vertrekpunt voor de omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave. Laarbeek dient vóór 2040 volgens de regionale afspraak in de Woondeal 2.805 woningen te realiseren. Los van de aangegane overeenkomst is de gemeente zich bewust van de noodzaak om de kernen door middel van woningbouw in de toekomst vitaal en toekomstbestendig te houden. Om deze opgave te kunnen realiseren is gezocht naar geschikte woningbouwlocaties. De locatie Lieshout Zuidwest is daarbij als kansrijk aangemerkt. Maar het gaat in dit stadium nog om onderzoeksgebieden. Dit betekent dat nog een financiële en planologische analyse zal moeten plaatsvinden, alvorens de procedure daadwerkelijk wordt opgestart.

Bij deze zoektocht kan aan individuele belangen als uitzicht, rust en privacy geen doorslaggevende betekenis worden toegekend. Omwonenden kunnen geen beroep doen op eeuwigdurend vrij uitzicht. Als dit persoonlijk belang randvoorwaardelijk zou moeten zijn bij de zoektocht naar woningbouwlocaties, dan kunnen we concluderen dat er geen enkele geschikte woningbouwlocatie voorhanden is. Elke woningbouwlocatie leidt in de directe omgeving tot pijnlijke conflicten. Niemand vindt het prettig indien in de directe omgeving woningen gebouwd worden. Zoals gezegd, om woningbouw mogelijk te maken dient de gemeente integraal afgewogen besluiten te nemen. Dit neemt overigens niet weg dat bij de stedenbouwkundige uitwerking van Lieshout Zuidwest - mocht het zover komen -, in de mate van het mogelijke, rekening zal worden gehouden met de belangen van aanwonenden.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.

Indieners beroepen zich op het vertrouwensbeginsel en stellen dat door een wethouder en/of ambtenaar in het verleden toezeggingen zijn gedaan. Voor een gerechtvaardigd beroep op het vertrouwensbeginsel is vereist dat sprake is van een concrete, ondubbelzinnige en aan het bevoegde bestuursorgaan toe te rekenen toezegging of uitlating. Het is aan indiener om aannemelijk te maken dat een dergelijke toezegging daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Het enkel stellen dat in het verleden mondelinge toezeggingen zouden zijn gedaan, is daartoe onvoldoende. De bestuursrechter verlangt dat dergelijke toezeggingen met objectieve gegevens worden onderbouwd, zoals schriftelijke bevestigingen, notulen, correspondentie of andere bewijsstukken. Louter persoonlijke herinneringen of de enkele overtuiging van appellant leveren geen bewijs op van een aan het bestuursorgaan toe te rekenen toezegging. Bovendien, de feiten en omstandigheden zijn sinds 2018 ingrijpend gewijzigd (zie eerste alinea). Dit zijn zwaarwegende belangen die - mocht er al een concrete toezegging gedaan zijn, een beroep op het vertrouwensbeginsel onmogelijk maken.

Het participatietraject rond de omgevingsvisie zou onvoldoende zijn geweest en indiener hanteert daarbij grote woorden. In bijlage I van de visie is een uitgebreide procesverantwoording opgenomen. De gemeente verwijst naar deze bijlage. Het is onredelijk om van de gemeente te eisen dat bij elk van de 15 zoekgebieden en 12 transformatielocaties

voor woningbouw, in het kader van de omgevingsvisie een uitgebreid participatietraject dient te worden doorlopen met de direct aanwonenden. De totstandkoming van een concrete omgevingsvisie zoals de onderhavige, zou dan een buitenproportioneel lange periode in beslag nemen. Voor het participatie- en klankbordtraject heeft de gemeente talloze gesprekken gevoerd met vertegenwoordigende instanties, die doorgaans een wat neutralere en objectievere kijk hebben op de materie dan direct aanwonenden, die - begrijpelijk - de toekomstplannen met een meer emotionele bril bekijken. Binnen de planologische procedure voor een concreet woningbouwplan, wordt vanzelfsprekend tijd en ruimte ingebouwd voor de omgevingsdialoog met de aanwonenden. Dit is nu nog niet aan de orde.

27. XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
Indiener maakt bezwaar tegen de plannen om flats te bouwen op het huidige industrieterrein nabij het Hagelkruis in Aarle-Rixtel. Het Hagelkruis is een uniek, historisch Rijksmonument met een open ligging in het landschap. De bouw van flats zou het karakter van deze plek aantasten. Dit open gebied is beeldbepalend voor Aarle-Rixtel en hoort bij het dorpse karakter van Laarbeek. Door de hoogbouw ontstaat het risico op verdere verstedelijking, die niet past bij de huidige identiteit van het dorp. Ook betekent de komst van meerdere woningen automatisch meer verkeer in de buurt. Dit kan leiden tot onveilige situaties, geluidsoverlast en een toename van de parkeerdruk.

De woning van indiener grenst direct aan het huidige industrieterrein. De vrije ligging is een belangrijk onderdeel van zijn woongenot. In Aarle-Rixtel zijn bovendien nauwelijks alternatieve werkruimtes beschikbaar.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de omgevingsvisie is de woningbouwopgave, de realisatie van 2.805 woningen tot 2040, noodzakelijk om de dorpen vitaal en toekomstbestendig te krijgen. Om aan deze opgave te kunnen voldoen zijn de kernen en kernranden afgegraasd om geschikte woningbouwlocaties te vinden. Hierbij zijn ook drie bedrijventerreinen in beeld gekomen die naar de mening van de gemeente niet meer optimaal functioneren, w.o. Torenakker. Er is sprake van parkeeruitdagingen, beperkte uitbreidingsmogelijkheden op perceelniveau, een slechte gebiedsontsluiting (geen directe nabijheid van doorstroomwegen of aanhaakmogelijkheden op het regionaal wegennet), situering binnen of tegen een woonwijk en ontkoppeling van de bedrijfswoning en de bedrijfsruimte.
Typerend is daarom ook dat alle zienswijzen die betrekking hebben op bedrijventerrein Torenakker, melding maken van de kwaliteit van het woonmilieu, niet zozeer van het bedrijfsmilieu. Hiermee wordt ten dele het beeld van Torenakker bevestigd van een woonmilieu met ondergeschikt bedrijvigheid, in plaats van andersom.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw

is echter wél een beproefd - en daarom wenselijk - middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren. De gemeente is het oneens met de stelling dat dorpse hoogbouw niet past bij de identiteit van het dorp. Mariëngaarde en Woonpark Zonnetij zijn al enige tijd volledig geaccepteerd in het dorpsbeeld van Aarle-Rixtel. Zoals gezegd, het draait om de zorgvuldige, stedenbouwkundige inpassing.

De gemeente is de laatste om te bestrijden dat het Hagelkruis en de Hoge Akkers cultuurhistorisch van groot belang zijn. Precies om deze reden blijft het zoekgebied voor woningbouw op gepaste afstand.

28. XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: algemene reactie XXX op diverse ontwikkelingen in Mariahout

SAMENVATTING
XXX kan in zijn algemeenheid volledig instemmen met de ontwerp-omgevingsvisie. De kernkaart Mariahout - opgesteld aan de hand van een open overleg met een vertegenwoordiging van het bestuur - geeft een volledig beeld van de kenmerken, sterke punten en verbeterpunten van het dorp. Indiener onderschrijft alle gebiedsgerichte keuzes nagenoeg helemaal (open groene hart, woningbouw aan zuidwestzijde, uitbreiding bedrijventerrein, verhoging oude supermarktlocatie, nieuwe doorgang van Oranjeplein naar Buurthuis). Ook de groen-blauwe bufferzone aan de oostzijde ter bescherming van de historische bebouwingsconcentratie is akkoord.

Het DNA van het dorp moet worden bewaard en versterkt. Mariahout bestaat 100 jaar in 2033. In dit verband is het een verplichting om het historisch dorpsgebied nog aantrekkelijker te maken. Indiener doet hiervoor een aantal suggesties, waaronder de aanleg van het nog ontbrekende stukje ezelsruggen ter hoogte van het processiepark.

XXX kan zich volledig vinden in het gezamenlijk opstellen van een gebiedsvisie voor de ruimte tussen het Oranjeplein en het Buurthuis.

Indiener onderschrijft dat woningbouw topprioriteit moet zijn ten behoeve van de leefbaarheid en de gemeenschapszin. Hierbij dient te worden uitgegaan van een gematigde jaarlijkse groei. Van wezenlijk belang is ook dat het soort te bouwen woningen steeds wordt afgestemd op de aanwezige behoefte.

XXX is van mening dat de gemeente zo snel als mogelijk de benodigde stappen moet zetten voor het gereed maken van Mariahout Zuidwest voor woningbouw. Hierbij is het zaak om in een vroeg stadium een integraal verkeersontsluitingsplan voor alle soorten verkeer op te stellen, waarbij ook een koppeling wordt gemaakt met de zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein Wilhelminastraat en de nieuwbouwprojecten Pakhuys en De Pionier. Hierbij is zeker ook een tweede ontsluiting op het Knapersven van belang (waar en in welke vorm). Met zo mogelijk een verbetering van de verbinding vanuit Mariahout in westelijke richting. Het opknappen van het Knapersven inclusief aanleg van een voetpad is hierbij onontbeerlijk met een aantrekkelijke, veilige en groene verbinding via een doorsteek bij ‘Guusjes Vijver’.

Knapersven en Bernadettestraat dienen zoveel als mogelijk gevrijwaard te worden van vrachtverkeer.

Snelle realisatie van De Pionier (met horeca) en Het Pakhuys (met gemakswinkel) zijn voor de leefbaarheid van het dorp erg gewenst.

Indiener onderschrijft van harte dat het groene, karakteristieke hart van het dorp vrij dient te blijven van nieuwe bebouwing. Terecht wordt vermeld dat de voormalige supermarktlocatie een logische plek is voor de huisvesting van zorgbehoevende ouderen. XXX is huiverig voor dorpse hoogbouw in het plan Mariahout Zuidwest. Dit mag geen regel zijn. Ook het onderzoek naar de toelaatbaarheid van pré-mantelzorgwoningen en mantelwonen wordt onderschreven.

XXX kan onder voorwaarden instemmen met de zuidelijke uitbreiding van het bedrijventerrein aan de Wilhelminastraat:
- Startende Mariahoutse ondernemers dienen voorrang te krijgen
- De oppervlakte van bedrijven bedraagt maximaal 5.000 m2
- Er mag geen of slechts beperkte milieuoverlast zijn (lichte bedrijvigheid, categorie 1)
- Ruime aandacht voor de beeldkwaliteit plus een verzorgde, hoogwaardige groene en blauwe afronding
- Een goede, logische ontsluiting richting Mariastraat / Ginderdoor.

Indiener hecht er waarde aan dat ieder plan of project in een vroeg stadium wordt besproken met direct betrokken inwoners en (direct) belanghebbende partijen.

Reactie gemeente
De gemeente bedankt de indiener voor de ondersteuning en onderschrijving van de beleidsuitgangspunten.

Door indiener wordt verzocht een integraal verkeersontsluitingsplan op te stellen waarbij een koppeling wordt gemaakt tussen Mariahout Zuidwest, Wilhelminastraat-Zuid, Het Pakhuys en De Pionier. De gemeente gaat hier ten dele in mee. Het is zeker verstandig om de beide uitbreidingsrichtingen aan de zuidzijde van de kern en het eventueel aanhaken op het Knapersven, op elkaar af te stemmen. Het ontgaat de gemeente wat de rol van Het Pakhuys en De Pionier hierin is. De gemeente neemt de noodzaak van een integraal verkeerscirculatieplan mee in de toelichtende tekst van paragraaf 3.4 en in de Omgevingsagenda. Dit onderzoek wordt meegenomen in de planologische voorbereiding van de beide uitbreidingsplannen.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.

De voorwaarde dat slechts categorie 1-bedrijvigheid is toegestaan op het beoogde bedrijventerrein Wilhelminastraat-Zuid is niet in te willigen. Categorie 1-bedrijven zijn dermate vrij van hinder dat deze zonder noemenswaardige problemen kunnen worden ingepast in een woonwijk. Denk aan een kapsalon, kantoor, praktijkruimte of een administratiekantoor. Deze veroorzaken nauwelijks hinder (geluid, geur, verkeer, gevaar). Maar indiener pleit waarschijnlijk voor het uitsluiten van hoge categorieën bedrijvigheid, hetgeen de gemeente kan onderschrijven.
Bij de uitgifte van bedrijfspercelen kan conform het uitgifteprotocol meer gewicht worden toegekend aan de komst van Laarbeekse bedrijven (w.o. bedrijven uit Mariahout), niet aan Mariahoutse bedrijven. De gemeente dient immers de belangen van alle Laarbeekse bedrijven te behartigen.

29. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
De manier waarop de bekendmaking van het plan heeft plaatsgevonden, heeft veel onrust teweeggebracht. Indiener is dan ook dankbaar voor het gesprek dat op woensdag 9 juli 2025 tussen de gemeente en de ondernemers van Torenakker heeft plaatsgevonden.

Het bestemmingsplan mag niet veranderen. Ook niet stilzwijgend. De kans dat de zoon het bedrijfspand wil overnemen is groot. Met de komst van een woonwijk met hoogbouw wordt de privacy geschaad. Bovendien ondervindt indiener nu al planschade. De eventuele keuze voor woningbouw belemmert nu al een eventuele verkoop. Indiener wil één tot twee percelen kunnen aankopen indien de gemeente toch een voorkeursrecht oplegt.

Reactie gemeente
Vertrekpunt van de omgevingsvisie is de woningbouwopgave zoals vastgelegd in de regionale woondeal: de realisatie van 2.805 woningen in Laarbeek tot 2040. Om deze opgave te kunnen realiseren zijn vanzelfsprekend locaties nodig. In alle gevallen leidt dit tot pijnlijke keuzes voor bewoners en aanwonenden.
Op dit moment is nog sprake van onderzoeksgebieden. Of het bedrijventerrein Torenakker ooit zal worden getransformeerd naar woningbouw is afhankelijk van een groot aantal factoren. De gemeente is in elk geval niet de trekker van deze ontwikkeling, maar nodigt ontwikkelende partijen, bewoners en ondernemers uit om zélf met een plan te komen. De gemeente start geen onteigeningsprocedure en legt geen voorkeursrecht op (wat zou betekenen dat bij verkoop de gronden eerst aan de gemeente moeten worden aangeboden). Bij transformatie dient het te gaan om een integraal, samenhangend plan dat rekening houdt met alle planologische facetten. De gemeente werkt niet mee aan pluksgewijze ontwikkeling zonder een overkoepelend plan en kader.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw

is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.

Voor het aspect waardedaling bestaat in Nederland een nadeelcompensatieprocedure (voorheen planschade). Er kan een beroep worden gedaan op eventuele nadeelcompensatie zodra de omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) verleend en onherroepelijk is. Het gaat in dit verband te ver om dieper op deze materie in te gaan. Dit is nog lang niet aan de orde. Dat er nu al sprake zou zijn van planschade is bij een toekomstvisie onvermijdelijk. Een toekomstvisie werpt zijn schaduw immers vooruit. De bestemming bedrijfsdoeleinden blijft voor nu gehandhaafd, dus is er formeel geen sprake van planschade. Dat er een doorkijk is naar woningbouw (zie de tweede alinea) doet daar niets aan af en zou met evenveel recht in de toekomst waardeverhogend kunnen zijn.

30. XXX en XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING
Indiener bekijkt de toekomstvisie voor Torenakker vanuit twee invalshoeken. Enerzijds hecht men sterk aan het behoud van de huidige woon-werk situatie. Anderzijds biedt het plan kansen voor het gebied en de gemeenschap. Tijdens het overleg met de gemeente op 9 juli jl. is expliciet benoemd dat het huidige bestemmingsplan onverminderd van kracht blijft. De gemeente voorziet enkel een uitbreiding van de mogelijkheden naar woningbouw, waarbij nog altijd ruimte blijft voor zowel wonen als werken. Daar staan indieners positief tegenover. De gemeente wordt verzocht om dit expliciet en helder op te nemen in de definitieve omgevingsvisie.

In het verleden is sprake geweest van een inconsistente handhaving van de voorwaarde dat er een functionele relatie moet bestaan tussen de woning en het bedrijf op het perceel. Dit heeft geleid tot een ongelijk speelveld tussen de verschillende eigenaren. Gezien de huidige visie is deze voorwaarde inmiddels achterhaald. Indieners verzoeken de gemeente om deze eis formeel te laten vervallen. Daarnaast pleit men ervoor dat verhuur van (delen van) bedrijfspanden zonder aanvullende beperkingen mogelijk blijft. In sommige gevallen zijn bedrijfslocaties met toestemming omgevormd tot woningen, terwijl vergelijkbare verzoeken elders zijn afgewezen. Tijdens het genoemde gesprek van 9 juli jl. is door de gemeente aangegeven dat het toekennen van een woonbestemming aan het bestaande woonhuis geen bezwaar meer zou moeten opleveren. Indieners verzoeken de gemeente om dit expliciet vast te leggen in de definitieve omgevingsvisie.

Reactie gemeente
In de beoogde eindsituatie voor Torenakker is sprake van een samenhangende woonwijk, zonder bedrijvigheid. Of dit een realistisch doel is, is afhankelijk van de initiatieven die door de perceeleigenaren en ontwikkelende marktpartijen worden genomen. De bal ligt niet bij de gemeente. Tot het moment van complete transformatie - wat een lange adem vergt - zal sprake zijn van een hybride overgangssituatie waarbij bedrijvigheid en ‘bedrijfswonen’ mogelijk blijft. In de praktijk zal dit soms een lastig te leggen puzzel zijn, omdat de combinatie van woningen en bedrijven milieutechnische spanning oplevert.

Het definitief vrijgeven van de juridische koppeling tussen bedrijvigheid en bedrijfswoning is niet in het belang van de beoogde transformatie. Het verder versnipperen van de belangen komt het leggen van de toch al niet eenvoudige puzzel, niet ten goede. De gemeente werkt in de overgangsfase niet mee aan het loslaten van de koppeling.

31. XXX en XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Mariahout Zuidwest

SAMENVATTING
Indieners hebben de woning in 2023 aangekocht vanwege het vrije uitzicht, het landelijk karakter, de groene omgeving en de vijverpartij. Ten tijde van de aankoop was er geen concrete informatie over mogelijke bouwplannen aan de achterzijde van het perceel beschikbaar.

Het voorgestelde plan om op de locatie achter Knapersven een bebouwing tot vijf bouwlagen toe te staan, achten indieners volstrekt niet passend bij het karakter van de plek. Dit zou de privacy, uitzicht en woongenot aanzienlijk schaden. Het direct laten aansluiten van woningen of infrastructuur op de vijverpartij is onwenselijk. Deze draagt bij aan het open karakter en speelt een ecologische en ruimtelijke rol binnen de dorpsrand van Mariahout. Indieners pleiten dan ook voor de instandhouding van een groene bufferzone tussen de vijverpartij en het beoogde plangebied.

Een bouw van deze omvang zal ook leiden tot toename van de verkeersdruk en een afname van de woonomgevingskwaliteit. Het huidige wegennet en de voorzieningen zijn hier niet op berekend. Het is niet mogelijk om van het Knapersven een doorgaande weg te maken.

Indien woningbouw op deze plek overwogen blijft, verzoeken indieners enkel vrijstaande woningen met twee bouwlagen toe te staan, het groene karakter achter de vijverpartij te versterken met een groene bufferzone tussen de vijverpartij en het beoogde plangebied.

Reactie gemeente
Vertrekpunt voor de omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave. Laarbeek dient vóór 2040 volgens de regionale afspraak in de Woondeal 2.805 woningen te realiseren. Los van de aangegane overeenkomst is de gemeente zich bewust van de noodzaak om de kernen door middel van woningbouw in de toekomst vitaal en toekomstbestendig te kunnen houden. Om deze opgave te kunnen realiseren is gezocht naar geschikte woningbouwlocaties. De locatie Mariahout Zuidwest is daarbij als kansrijk aangemerkt. Bij deze zoektocht kan helaas niet in absolute zin rekening worden gehouden met individuele belangen als uitzicht, rust en privacy. Omwonenden kunnen geen beroep doen op eeuwigdurend vrij uitzicht. Als dit persoonlijk belang randvoorwaardelijk zou moeten zijn bij de zoektocht naar woningbouwlocaties, dan kunnen we concluderen dat er geen enkele geschikte woningbouwlocatie voorhanden is. Elke woningbouwlocatie leidt in de directe omgeving tot aantasting van persoonlijke belangen, in welke mate dan ook. Niemand vindt 't prettig om in de directe woonomgeving te worden geconfronteerd met nieuwbouw. Zoals gezegd, om woningbouw mogelijk te maken dient de gemeente spijtig genoeg vervelende besluiten te nemen.

In 2023 was Mariahout Zuidwest ambtelijk als zoekgebied in beeld, maar het had geen formele status. Sterker nog, ook op het moment van schrijven van deze Nota van beantwoording wordt de financiële en planologische haalbaarheid nog onderzocht. De onderhavige Omgevingsvisie Kernen heeft mede als functie om de voorzienbaarheid van enkele woningbouwlocaties voor de omwonenden te vergroten.

De aanwijzing van potentiële dorpse hoogbouwlocaties is onbedoeld en ongewild een eigen leven gaan leiden. En dat ondanks de verwoede pogingen in de tekst om duidelijk te maken dat vijf bouwlagen niet overal op de aangewezen locaties mogelijk zal zijn. En zelfs bij drie of vier bouwlagen is zorgvuldige inpassing in het stedenbouwkundig plan aan de orde. Hoogbouw is echter wél een beproefd en wenselijk middel om kleiner en betaalbaarder te bouwen voor starters en senioren.
De stedenbouwkundige uitwerking van het plan dient nog plaats te vinden. De gemeente doet geen toezeggingen over de invulling hiervan. Wél kan gesteld worden dat de komst van dorpse hoogbouw direct grenzend aan de achterste perceelsgrens van indiener zeer onwaarschijnlijk is.

De gemeente is van zins om een verkeerscirculatieplan te doen opstellen, waarbij zowel Mariahout Zuidwest als de zuidelijke uitbreiding van bedrijventerrein Wilhelminastraat worden meegenomen.

32. XXX, XXX te Lieshout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Lieshout-West

SAMENVATTING
De omgevingsvisie biedt veel positieve mogelijkheden voor onze gemeenschap en getuigt van een vooruitziende blik. Indiener is van mening dat groen ontbreekt ten oosten van de Hoekendaal met een onderzoeklocatie voor beperkte woningbouw. Met groen bevorder je de biodiversiteit, wordt de luchtkwaliteit verbetert en het verhoogt de levenskwaliteit van de bewoners.
Indiener pleit ervoor dat de bebouwing aan de Molendreef wordt afgerond en dient als een natuurlijke afronding van de kern van Lieshout. De ruimte achter deze woningen biedt een uitstekende gelegenheid om een groenvoorziening te creëren die doorloopt tot aan de geplande bebouwing rondom de Vogelenzang / Den Houw. Dit biedt ook de mogelijkheid voor de aanleg van een wadi in het licht van de klimaatverandering. De impact op de groenvoorziening van het toevoegen van een beperkt aantal huizen is onevenredig groot. Dit creëert een win-win situatie, waarbij zowel de ecologische als sociale aspecten van Lieshout worden versterkt.

Reactie gemeente
Mede naar aanleiding van enkele zienwijzen heeft de gemeente het zoekgebied woningbouw aan de Molendreef op basis van haalbaarheid en inpassingsmogelijkheden aan een heroverweging onderworpen. Het gebied direct ten oosten van de Hoekendaal maakt geen deel uit van het in de visie geprezen coulisselandschap. Desalniettemin concludeert de gemeente dat het coulisselandschap door de oriëntatie en de noodzakelijke gebiedsontsluiting van het zoekgebiedje, onvermijdelijk visuele en landschappelijke schade oploopt bij het doorzetten van

de ontwikkeling. De gemeente kiest er daarom voor het zoekgebied aan de Molendreef te laten vervallen. Tekst en visiekaart zullen hierop worden aangepast.

De gemeente is tegenstander van het doortrekken van het bebouwingslint direct grenzende aan de Molendreef. Indiener wijst zelf op de kwaliteiten van het gebied aan de westzijde. De nog resterende doorkijkjes vanaf de Molendreef zijn daarom van groot belang om het coulisselandschap visueel-ruimtelijk op afstand van het gebied te kunnen waarnemen. Met verdergaande bebouwing van een eerstelijnslint aan de Molendreef wordt het 'gordijn definitief dichtgeschoven', met als gevolg dat er geen zicht meer is op dit bijzonder gebied. De te handhaven doorkijkjes vanuit de Molendreef op de Hoekendaal worden toegevoegd aan de visiekaart voor Lieshout.

33. XXX, XXX te Mariahout

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Mariahout Zuidwest

SAMENVATTING
Indiener heeft in augustus 2021 contact opgenomen met de gemeente in verband met de aankoop van zijn woning. Er ontbrak toen volledige en correcte voorlichting vanuit de gemeente omtrent de plannen die liepen. De geplande uitbreiding heeft negatieve gevolgen voor de omgeving van Knapersven.

Indiener verzoekt openbaarmaking van alle interne overleggen en documenten betreffende het plan vanaf 2021 tot heden, verlenging van de participatie- en inspraakprocedure, heroverweging van de locatiekeuze en uitvoering van aanvullend milieu- en leefbaarheidsonderzoek.

Reactie gemeente
Vertrekpunt voor de Omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave die vanuit de regionale Woondeal is overeengekomen, zijnde de realisatie van 2.805 woningen tot 2040. Om deze opgave te kunnen realiseren zijn zoekgebieden aangewezen voor woningbouw. Deze gebieden dienen feitelijk nog allemaal te worden onderworpen aan een planologische en financiële beoordeling. Zelfs in dit stadium is geen enkel zoekgebied definitief als woningbouwlocatie aan te merken. Dat geldt ook voor Mariahout Zuidwest. Dat ambtelijk in augustus 2021 geen uitsluitsel kon worden gegeven over de kansrijkheid van het zoekgebied voor woningbouw, is derhalve volledig correct. Het gemeentelijk voorkeursrecht is ook pas in 2022 op het plangebied gevestigd.

Het indienen van een zienswijze op een ontwerp-Omgevingsvisie kernen is niet de manier om openbaarmaking van stukken af te dwingen. Hiervoor dient een formeel Woo-verzoek te worden ingediend (Wet open overheid).

34. XXX namens XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Torenakker Aarle-Rixtel

SAMENVATTING

De gemeente wil de mogelijkheid openen om bedrijventerrein Torenakker door te laten groeien naar een reguliere woningbouwlocatie. Aan de noordzijde van dit bedrijventerrein is het (schiet)terrein van het XXX gevestigd. Aan de mogelijkheden om op het terrein te kunnen blijven schieten, is een aantal voorwaarden verbonden, waaronder de afstand tot de woonbebouwing. Daarnaast wordt het terrein gebruikt voor bijeenkomsten en samenkomsten en daarmee samenhangende activiteiten. Indien de gebruiksmogelijkheden beperkt gaan worden, zal indiener bezwaar maken.

Reactie gemeente

Vertrekpunt voor de Omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave die vanuit de regionale Woondeal is overeengekomen, zijnde de realisatie van 2.805 woningen tot 2040. Om deze opgave te kunnen realiseren zijn zoekgebieden aangewezen voor woningbouw. Deze gebieden dienen feitelijk nog allemaal te worden onderworpen aan een planologische en financiële beoordeling. In dit stadium is geen enkel zoekgebied definitief als woningbouwlocatie aan te merken. Dat geldt zeker ook voor het zoekgebied aan de westzijde van Torenakker. De gemeente is zich zeer bewust van niet alleen de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied (De Hoge Akkers en het Hagelkruis), maar ook van de aanwezigheid en de hinderafstanden rond het gildeterrein. Mocht het daadwerkelijk tot een woningbouwontwikkeling komen binnen het zoekgebied, dan is behoud en inpassing van het gildeterrein randvoorwaardelijk, met inachtneming van de hinderafstanden en het incidenteel gebruik van de schutspalen en kogelvangers.

35. XXX, XXX te Aarle-Rixtel

Onderwerp: onderzoeksgebied woningbouw Schevelingen Aarle-Rixtel

SAMENVATTING

Indiener maakt zich zorgen over mogelijke woningbouw op het agrarisch grondgebied achter de woning. Het belang van behoud van natuur, rust, privacy en biodiversiteit wordt benadrukt. Dit zijn de redenen waarvoor ze bewust in het gebied zijn gaan wonen. In de vastgestelde gebiedsvisie van 2023 leek verdere woningbouw uitgesloten te zijn. Indiener pleit voor herbestemming van bestaande panden in plaats van nieuwbouw op open landbouwgrond.

Reactie gemeente

Vertrekpunt voor de omgevingsvisie kernen is de woningbouwopgave. Laarbeek dient vóór 2040 volgens de regionale afspraak in de Woondeal 2.805 woningen te realiseren. Los van de aangegane overeenkomst is de gemeente zich bewust van de noodzaak om de kernen door middel van woningbouw in de toekomst vitaal en toekomstbestendig te kunnen houden. Om deze opgave te kunnen realiseren is gezocht naar geschikte woningbouwlocaties. De locatie Schevelingen is daarbij als kansrijk aangemerkt. Bij deze zoektocht kan helaas niet volledig rekening worden gehouden met de individuele belangen als uitzicht, rust en privacy. Omwonenden kunnen geen beroep doen op eeuwigdurend vrij uitzicht. Als dit persoonlijk belang randvoorwaardelijk zou moeten zijn bij de zoektocht naar woningbouwlocaties, dan

kunnen we concluderen dat er geen enkele geschikte woningbouwlocatie voorhanden is. Elke woningbouwlocatie leidt in de directe omgeving tot pijnlijke conflicten. Niemand vindt 't prettig indien in de directe omgeving woningen gebouwd worden. Zoals gezegd, om woningbouw mogelijk te maken dient de gemeente spijtig genoeg vervelende besluiten te nemen. Dit neemt overigens niet weg dat bij de stedenbouwkundige uitwerking van Schevelingen, in de mate van het mogelijke, rekening zal worden gehouden met de belangen van aanwonenden.

In de aangehaalde gebiedsvisie Aarle-Rixtel Zuidoost is inderdaad geen melding gemaakt van een grotere woningbouwlocatie aan de zuidzijde van de Bosscheweg. Bij deze omgevingsvisie kernen is als uitgangspunt gehanteerd de bovengenoemde woningbouwopgave met de vraag: waar kunnen we het noodzakelijk aantal woningen realiseren? Dit was niet het geval bij de gebiedsvisie. Het perspectief en de integraliteit van beide visies zijn dan ook niet vergelijkbaar. De gebiedsvisie stond primair in het teken van woningbouwplan De Malthezer Hoeve. De omgevingsvisie is een actueler en meer integraal visiedocument.

36. XXX, XXX te 's-Hertogenbosch

Onderwerp: gemeentebrede reactie vanuit XXX op diverse waterbelangen

SAMENVATTING
Indiener waardeert het dat de gemeente het waterschap heeft betrokken bij het opstellen van de visie en de gelegenheid heeft gekregen mee te lezen in het concept. Het waterschap spreekt waardering uit voor de pragmatische en doelgerichte benadering in het document. Positieve aspecten zijn:

- Water en bodem als sturend principe
- Inrichting op basis van klimaatrobuustheid
- Inzet op gebiedsgerichte wateropvang
- Meetnet grondwater en maatwerkadviezen
- Niet-afwentelen en perceelverantwoordelijkheid
- Behoud open ruimte en sponswerking
- Inrichting met multifunctionele waarde

Aanvullend hierop heeft indiener ook nog twee aandachtspunten:

- De beperkte aandacht voor waterkwaliteit
  De Kaderrichtlijn Water (KRW) en waterkwaliteit verdient meer aandacht. Het realiseren en behouden van chemisch schoon en ecologisch gezond grond- en oppervlaktewater in 2027 is een essentiële opgave. De gemeente heeft hierin naast het waterschap een rol en verantwoordelijkheid voor het behalen van de doelen. De gemeente kan bijdragen aan de doelen door de inzet van het ruimtelijk instrumentarium.
- Integratie van beide omgevingsvisies
  De integratie van de omgevingsvisies buitengebied en kernen vraagt bijzondere aandacht, specifiek voor Aarle-Rixtel. Met name vanwege de ligging van de reservering waterberging aan de zuidzijde van het dorp en het beekdal van de Goorloop / Schevelingseloop. De toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied moeten zorgvuldig worden afgestemd op de bestaande wateropgaven.

Reactie gemeente
De gemeente dankt de indiener voor het compliment.

De Kaderrichtlijn Water verdient inderdaad meer aandacht. Het lijkt de gemeente logischer om dit onderwerp thematisch bij het buitengebied te betrekken. Deze omgevingsvisie is in december 2021 vastgesteld, maar de samenvoeging van de omgevingsvisies buitengebied en kernen zal spoedig worden opgepakt, vermoedelijk in 2026. Dat is een natuurlijk en logisch moment om de KRW bij de totaalvisie te betrekken.

Ook het verzoek om bij de toekomstige ontwikkelingen aan de zuidzijde van Aarle-Rixtel (locatie Schevelingen) de bestaande wateropgaven en het reserveringsgebied waterberging te betrekken, is gerechtvaardigd. Dit aandachtsgebied wordt vermeld in de toelichtende tekst bij woningbouwkans Schevelingen (nu pagina 49 van het ontwerp).

Ambtshalve wijzigingen

Onder ambtshalve wijzigingen worden die aanpassingen verstaan die niet naar aanleiding van een zienswijze worden voorgesteld, maar die gaandeweg de totstandkomingsprocedure vanuit het projectteam en vervolgens het college als wezenlijk en noodzakelijk zijn aangemerkt. Kleine redactionele aanpassingen (hoofdletters, afbreekstreepjes, foto's enz.) zijn niet van wezenlijke invloed op de inhoud en worden hier niet vermeld. De volgende ambtshalve wijzigingen zijn als wezenlijk aangemerkt:

1. De locatie Schevelingen aan de zuidzijde van de kern Aarle-Rixtel is aan een aftastende planexploitatietoets onderworpen. De uitkomst is bij de huidige omvang negatief. Dientengevolge wordt veiligheidshalve voorgesteld om het zoekgebied in zuidelijke richting uit te breiden. Het projectteam ziet ter plekke sterke aanknopingspunten voor een landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoorde inpassing.
2. Op pagina 96 van de omgevingsvisie worden de Woonvriendelijke zones voor ouderen beschreven (WVZO's). Hierbij wordt binnen de zone bij een gebiedsontwikkeling de bouw van 'zorggeschikte woningen' verplichtend opgelegd. Dit is te drastisch. De bedoeling was om binnen deze gebieden nultredenwoningen verplichtend op te leggen (gezien de relatieve nabijheid van een aantal voor ouderen relevante voorzieningen). Voor wat betreft de begripsomschrijving wordt verwezen naar bijlage VI.
3. Aan de diverse themakaarten wordt een inventariserende kaart met externe veiligheid toegevoegd. Deze kaart was bij de tervisielegging van de ontwerp-omgevingsvisie al beschikbaar, maar is abusievelijk niet in het ontwerp beland.
4. Op de themakaart 'Dorpse ontwikkelingen' voor de kern Lieshout wordt in de naamgeving onderscheid gemaakt tussen de grootschalige locatie aan de Vogelenzang en de locatie ten westen van de wijk Nieuwenhof. In de ontwerp-omgevingsvisie zijn beide locaties 'Lieshout-West' genoemd. Dit is in de communicatie verwarrend.
5. Aan de procesverantwoording in bijlage I worden de beide informatie-avonden toegevoegd (10 en 19 juni 2025).
6. In paragraaf 4.1A wordt de actuele woningbouwopgave vanuit de Woondeal vermeld. In het ontwerp van de omgevingsvisie is nog een opgave van 735 woningen tot 2030 vermeld. De actuele cijfers spreken van een opgave van 2.805 woningen tot 2040.
7. In de omgevingsvisie wordt het belang van een adequaat voorzieningenniveau in diverse passages aanvullend benoemd dan wel zwaarder aangezet.