Verslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijke Zaken gehouden op 15 november 2023 in de raadzaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:	
Voorzitter:	T. Brouwers
Griffier:	J. van den Berg (plv.)
Namens PNL:	A. de Groot, T. van de Wijdeven
Namens De Werkgroep:	R. van Heugten, J. Gruijters,
Namens ABL:	R. Fransen, J. Linders
Namens CDA:	G. Welten, M van der Heijden
Namens Ouderenappel-HvL:	F. van Zeeland, F. van Lierop
Namens PvdA:	D.J. Gloudemans, R. Coolen
Portefeuillehouders:	R. van de Berkmortel, M. Slaets-Sonneveldt
Ambtelijke ondersteuning:	R. Sleegers, M. van Montfort, D. van der Heijden, F. Vlemmix. R. de Haan, C. Ehrlander, T. Kranenbarg.

1. **Opening**
   De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom.

2. **Vaststelling van de agenda**
   De agenda wordt overeenkomstig vastgesteld.

3. **Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 26 september 2023.**
   De besluitenlijst wordt vastgesteld.

4. **Ingekomen stukken en mededelingen.**
   Er zijn geen raadsinformatiebrieven en mededelingen.

5. **Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Heuvelsche Velden.**
   Door D. van der Heijden en T. Kranenbarg wordt een korte presentatie verzorgd waarbij stilgestaan wordt bij het plan.
   Naar aanleiding van de presentatie worden de navolgende vragen gesteld.
   De heer van der Heijden vraagt of de toekomstige bewoners geen overlast gaan ondervinden van het naastgelegen sportpark zowel wat betreft licht als geluid. Wie zorgt voor handhaving?
   De heer Kranenbarg zegt dat er een natuurlijke afscheiding komt met o.a. hagen. De toekomstige bewoners krijgen een verplichting die afscheiding in stand te houden. Die buffer moet voldoende zijn om overlast tegen te gaan. De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving.
   De heer Gruijters vraagt of de waterberging in de vorm van een wadi wordt opgelost of anderszins.

De heer Kranenbarg zegt dat de groene zone tussen het wandelpad en de woningen wordt afgegraven en al het water van het plangebied kan daar naar toe. Als er te veel water komt wordt dit afgevoerd naar de Goorloop.
De heer van Zeeland vraagt hoe de afscheiding voor de RvR kavels is vastgelegd. De heer Kranenbarg zegt at dit is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan en wordt ook in de leveringsakte vastgelegd.
Naar aanleiding van het voorstel vindt de volgende discussie plaats
De heer Gruijters vraagt of het college in de anterieure overeenkomst ook afspraken opneemt over de prijsstelling van de te bouwen woningen. Vanuit de huidige omwonenden zijn veel vragen gekomen en de verwachtingen die in het verleden bij hun zijn gewekt over het feit dat de omgeving groen zou blijven. Hoe is daarmee omgegaan.
De heer Linders constateert dat er nu een bestemmingsplan voorligt met weinig betaalbare woningen. Geldt hier de voorrangsregeling voor Laarbeeks inwoners?
De heer Gloudemans vindt het jammer dat er geen sociale huurwoningen in het plan zijn opgenomen. Wordt dit in het plan aan de Pater Becanusstraat gecompenseerd? Hij vindt het vervelend dat de huidige omwonenden vroeger is verteld dat de omgeving groen zou blijven.
De heer van der Heijden deelt de zorg van de betaalbaarheid van woningen. We moeten voorkomen dat bij ieder plan het aandeel betaalbare woningen wordt doorgeschoven naar een volgend plan. De communicatie naar de huidige omwonenden heeft door de projectontwikkelaar plaatsgevonden. Kan het college naar projectontwikkelaars meer regie nemen zodat ook de juiste informatie wordt verstrekt?
Wethouder van den Berkmortel heeft eerst twee mededelingen:

1. De Provincie is gevraagd om tijdig de erfgrenswijziging door te voeren. Dat was aanvankelijk geagendeerd voor deze week, maar dat heeft niet plaatsgevonden. Dat gebeurt nu volgende week, dus nog vóór de raadsvergadering.
2. Er heeft en aanpassing plaatsgevonden in de Aerius-calculator. We zouden graag de herberekening willen toevoegen aan het raadsvoorstel. Het verandert niets aan de uitkomst, maar is alleen een extra onderbouwing dat de gegevens up-to-date zijn.

Gelet op alle afspraken is het moeilijk om het plan nog aan te passen voor meer betaalbare woningen. Met een aantal woningen hopen we toch rond de bovengrens van de betaalbaarheid uit te komen. Het gaat ook om de financiële haalbaarheid van het totale plan. In januari is de anterieure overeenkomst getekend. Dit project wordt uitgevoerd in het kader van de samenwerkingsovereenkomst met RvR die ook door de raad is vastgesteld. Daarin is vastgelegd dat de gemeente RvR kavels in bestemmingsplannen faciliteert en dat daar een financiële tegemoetkoming tegenover staat. In dit geval gaat een deel van die tegemoetkoming naar de centrumontwikkeling Lieshout. We proberen uiteraard de woningen zo goedkoop mogelijk te houden. Toezeggingen dat ergens nooit meer gebouwd gaat worden kunnen nooit gedaan worden. Inzichten kunnen veranderen en nu neemt het rijk ook weer mee regie op de woningmarkt. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat woningen als eerste worden aangeboden aan mensen uit Laarbeek. Er is inderdaad een relatie met de plannen aan de Pater Becanusstraat. Daar komt meer dan 30% aan sociale huurwoningen. De zorg die er leeft over het opschuiven van de rand van de kern is terecht. Echter de Goorloop is een natuurlijke grens om de kern mee af te ronden. Dat er aan de andere kant van de Goorloop nog ooit woningbouw komt is niet waarschijnlijk.

Mevrouw van der Heijden zegt dat in de omgevingsvisie buitengebied ook een bebouwingsvrije zone is opgenomen. Feitelijk is dit dus de afronding van Beek en Donk.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat we inderdaad de betaalbare woningen niet vooruit moeten blijven schuiven. Alleen bij uitzondering moeten we kijken of afwijking wenselijk c.q. noodzakelijk is. We moeten voorkomen dat we beloftes maken die we niet kunnen waarmaken.
In tweede instantie vraagt de heer Gloudemans of het mogelijk is een jaarlijks overzicht te krijgen van het aantal gebouwde sociale huurwoningen om te zien of de 30% gehaald is.
De heer Linders vraagt zich af waarom in dit plan geen aanpassingen mogelijk zijn. Bij de Hoge Suute kon dit wel.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat met Ruimte-voor-Ruimte een overeenkomst is gesloten. Als we het programma zouden gaan wijzigen kost dit veel geld. Bij dit plan is een bewuste keuze gemaakt voor ruimte voor ruimte woningen vanwege de afronding van de kern. Daarnaast leveren deze woningen geld op. Bij het plan de Hoge Suute zijn we zelf eigenaar van de grond en bepalen we zelf de prijs. Wat betreft de 30% sociale huur zorgen we dat in alle projecten van meer dan 15 woningen altijd tenminste 30% een sociale huurwoning wordt. Bij plannen met minder woningen geldt een inspanningsverplichting om dat percentage ook waar te maken.
De heer Gruijters vraagt of ruimte voor ruimte bedoeld is om de kwaliteit van het buitengebied te kunnen garanderen.
Wethouder van den Berkmortel zegt tenslotte dat met lucratief wordt bedoeld het gegeven dat er geld vrij komt om te kunnen gebruiken voor kwaliteitsverbetering en verbetering van de leefbaarheid.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als hamerstuk te behandelen.

6. Voorstel tot wijziging van de komgrens Beek en Donk in verband met Heuvelsche Velden.
De heer van Zeeland zegt dat de begrenzing nog door de provincie moet worden goedgekeurd. In afwachting van de uitspraak van de provincie stelt hij voor dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen.

7. **Voorstel tot herinrichting Piet van Thielplein**.
De voorzitter deelt mede dat nu een voorstel voorligt om een krediet beschikbaar te stellen voor de uitvoering van de herinrichting van het Piet van Thielplein. Het gaat dus nadrukkelijk niet over het inrichtingsplan zelf.
Wethouder Slaets zegt dat zij een mail heeft ontvangen van ondernemer de heer van den Heuvel van het Piet van Thielplein. Zij zegt verrast te zijn geweest door de inhoud en toonzetting van de mail. Hierop volgend heeft zij een goed gesprek gehad met de heer van den Heuvel en duidelijk gemaakt dat de gemeente alles doet om overlast te voorkomen tijdens de werkzaamheden. Het plein zal nooit geheel afgesloten worden en blijven er zijn altijd minimaal 30 parkeerplaatsen beschikbaar.

De heer de Groot vraagt of er al een inschatting te maken valt van de proceskosten.
De heer van der Heijden vraagt of het definitieve inrichtingsplan nog aan de raad wordt voorgelegd en of er een plan van aanpak is zodat men weet wat er wanneer iets gaat gebeuren.
Mevrouw Coolen zegt het plan niet te kennen en vindt het een vreemde volgorde dat er eerst geld gevraagd wordt.
De heer van Heugten vraagt zich af of het realistisch is om te veronderstellen dat het plan voor de kerst 2024 gereed is. Als dat niet wordt gehaald hebben ondernemers dan recht op planschade? Komen er op het plein betongrastegels? Ook vraagt hij of de gemeente met dit project iets geleerd heeft ten aanzien van communicatie. Is er iets vastgelegd over de gesprekken met ondernemers en belanghebbenden en is de aannemer al bekend?
De heer van Zeeland constateert een verschil van € 72.000,- tussen het voorstel en het besluit. Waar zit dit in? Verder is hij van mening dat zijn technische vragen onvoldoende zijn beantwoord. Hij vreest voor veel overlast door de werkzaamheden en vraagt of de omwonenden betrokken zijn. Hij heeft geluiden gehoord dat omwonenden niet zijn betrokken. Hoe staat het met schadeclaims van ondernemers?
Wethouder Slaets zegt dat met de aannemer de verdere uitvoering van het project nog moet worden besproken. Het is mogelijk dat er nog iets extra's moet gebeuren om de overlast te beperken. We bekijken gaande het proces wat nodig is en zonodig komen wij bij u terug. Of er extra middelen nodig zijn is nog niet bekend. De aannemer gaat in januari aan de slag. Het plein zal nooit geheel worden afgesloten, dit gaat in delen. Het is mogelijk dat we door onvoorziene omstandigheden iets extra's moeten doen. We geven nu aan dat dit een mogelijk scenario is, maar over de kosten is nog niets bekend. Er komt een plan van aanpak met de aannemer over het inrichtingsplan. Die vraag staat nu uit bij de aannemer. Het ontwerp is gemaakt is overleg met de winkeliers. Het inrichtingsplan hoeft niet vastgesteld te worden door de raad en er wordt nu alleen een krediet gevraagd.
Mevrouw Coolen zegt dat zij als inwoner in het verleden vragen heeft gesteld over de plannen met betrekking tot het Piet van Thielplein waar nooit antwoorden op zijn gekomen.
Wethouder Slaets zegt dat bureau Jens avonden heeft georganiseerd met ondernemers en omwonenden. Het is de wens van de ondernemers en omwonenden om niet in september maar pas in januari te starten. De tijdsplanning voor de werkzaamheden loopt tot eind 2024. Als bijvoorbeeld het weer spelbreker wordt dan hebben we de planning niet onder controle. Er zijn veel bijeenkomsten geweest met ondernemers en omwonenden waaruit ook een werkgroep is ontstaan. Misschien moeten we gaande de uitvoering nog meer communiceren en ook laten zien dat we afspraken ook waarmaken en dat we mensen daarin meenemen. Het financieel verschil tussen concept raadsvoorstel- en besluit wordt uitgezocht.
De heer de Haan zegt dat er geen krattensysteem onder het plein maar een zogenoemde watertafel. De tegels zijn niet de gebruikelijke grasbetontegels maar gladde geperforeerde stenen. Met de aannemer wordt een BLVC plan gesloten wat standaard is. Daarin worden afspraken vastgelegd over bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie tijdens het bouwproject. De eerste werkzaamheden vinden plaats in januari zoals het verplaatsen van bomen, verwijderen van leidingen kabels. In het contract is een boeteclausule opgenomen ingeval de aannemer het plan niet op tijd oplevert.

In tweede instantie vraagt de heer van de Wijdeven zich af hoe een aannemer in januari kan beginnen als de fysieke aanbesteding nog niet heeft plaatsgevonden.
De heer van der Heijden vraagt of het plan van aanpak in januari klaar is. Verder merkt hij op dat er weinig fietsenstallingen zijn
Mevrouw Coolen zegt zich te hebben aangemeld als deelnemer aan het overleg als belanghebbende. Zij is verbaasd dat zij nooit een uitnodiging heeft ontvangen.
De heer van Heugten vraagt hoe groen de uitstraling van het plein wordt. Kennelijk zijn de inwoners onvoldoende betrokken bij de totstandkoming van het inrichtingsplan.
De heer de Haan zegt dat de planning is om voor de kerst een aannemer te hebben. Het inkoopproces loopt al. In januari begint een aannemer met het verplaatsen van bomen. De hoofdaannemer begint later. De extra fietsenstallingen zijn al meegenomen in het plan. De aanmelding zou via de website in principe goed hebben moeten verlopen. Hij gaat na waarom mevrouw Coolen geen reactie heeft gehad. In november 2022 heeft een beeldvormende avond plaatsgevonden. Vervolgens heeft er alleen een technische uitwerking plaatsgevonden. Het plan van aanpak geldt voor alle aannemers die betrokken zijn bij de uitvoering van dit project.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen.

8. **Voorstel tot vaststelling van de leges milieubelastende activiteiten Omgevingswet**.
De heer van der Heijden vraagt wat er gebeurt als de Omgevingswet toch weer wordt uitgesteld? Verder vraagt hij zich af of het wel verstandig is om voor 'de intrekking van een vergunning' en voor 'vooroverleg' ook leges te heffen.
De heer Gloudemans vraagt zich af of we bedrijven in Laarbeek willen die het milieu belasten. Verder is hij akkoord met het voorstel.
De heer Linders vraagt of huidige bedrijven ook geconfronteerd kunnen worden met deze leges als de vergunningen aflopen. Ontstaat er dan ook een risico dat bedrijven uitwijken naar andere gemeenten? Zijn hier regioafspraken over gemaakt? Wat zijn de kosten die we moeten betalen aan de ODZOB om leges te kunnen heffen?
De heer van Zeeland vraagt of de algemene uitkering intact blijft. Zo ja, dan kun je stellen dat de gemeente dubbele inkomsten krijgt met de leges. De provincie zou in september een besluit nemen. Is dat al gebeurd? Dit is van belang voor bedrijven die zowel aan gemeente als aan provincie leges moeten gaan betalen.
De heer van de Wijdeven vraagt of de kosten per 1 januari niet meer worden vergoed.
Wethouder van den Berkmortel zegt dat er geen sprake is van dubbele betaling. Vanaf 1998 zijn er nooit leges betaald. Nu is niet meer herleidbaar welk bedrag er in het gemeentefonds zit wat door het rijk beschikbaar wordt gesteld als compensatie. Ook is dat bedrag nooit geoormerkt en geïndexeerd. De inschatting is dat dit bedrag momenteel nihil is. We spenderen nu veel meer tijd aan omgevingsvergunningen dus de kosten zijn ook hoger. In het beste geval ontvangen we nog geld via het gemeentefonds, maar dit is nooit genoeg om de kosten te dekken. Leges worden pas geheven vanaf invoering van de omgevingswet. Dat is geborgd in het raadsbesluit. Leges voor intrekking van een vergunning of bij vooroverleg komt terug bij de vaststelling van de legesverordening. Bestaande Laarbeekse bedrijven krijgen alleen te maken met leges wanneer ze een aanvraag doen voor milieubelastende

activiteiten waarvoor ze nog geen vergunning hebben. Hiervoor geldt een overgangsrecht. Via de omgevingsdienst proberen we de leges bij de verschillende gemeenten te harmoniseren. Echter iedere gemeente is vrij daarin besluiten te nemen. De legeskosten zijn bij benadering kostendekkend. De kosten weten we pas als een vergunningstraject is afgerond. De provincie heeft nog geen besluit genomen, maar de verwachting is dat dit snel zal gebeuren. De provincie behandelt andere aanvragen dan de omgevingsdienst, het gaat over een andere categorie bedrijven. Het is de wethouder niet bekend dat er bedrijven zijn die zowel leges moeten betalen aan zowel de gemeente als provincie.
In tweede instantie vraagt de heer van de Wijdeven of het klopt dat straks voor warmtepompinstallaties € 2.400,- aan leges betaalt moet worden?
Wethouder van den Berkmortel zegt dat we alleen de in de lijst geel gearceerde zaken overnemen. Het gaat nu alleen om het heffen van leges mogelijk te maken. Per onderdeel komt dit straks terug bij het vaststellen van de legesverordening.
De heer Gruijters stelt voor om na te gaan wat andere gemeenten doen.
Wethouder van den Berkmortel neemt dit over alsmede de andere vragen mee bij de behandeling van dit agendapunt in de raad.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als bespreekstuk te behandelen.

9. Voorstel tot vaststelling van de Verordening nadeelcompensatie gemeente Laarbeek.

De heer van Lierop vraagt zich af wie bepaalt of de aanvraag betrekking heeft op een particulier of bedrijf. Heeft het college al besloten een adviescommissie in te stellen en wat zijn daar de kosten van?
Wethouder van den Berkmortel zegt dat er geen adviescommissie komt. Als het nodig blijkt bij bijvoorbeeld een grote aanvraag, dan bestaat altijd nog de mogelijkheid om een tijdelijke commissie in het leven te roepen. Mochten we in de toekomst veel aanvragen krijgen dan kunnen we alsnog een vaste commissie benoemen. Een bedrijf of inwoner kan niet selectief kiezen.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als hamerstuk te behandelen.

10. Voorstel tot vaststelling van de Verordening hemel- en regenwater.

De heer van der Heijden vraagt aandacht voor de gevolgen voor bewoners en gemeente. Er dient ook actief te worden gehandhaafd. Hoe gaan we dat doen?
De heer Linders vraagt of indien er geen aansluiting is op een gescheiden rioolsysteem er ook geen sprake kan zijn van illegale lozing?
De heer van Heugten vraagt of de juridische gevolgen in beeld zijn en wat is de verwachting?
Wethouder Slaets stelt dat we door deze verordening meer handhavend kunnen optreden bij mensen die illegaal lozen. Bij mensen waar de woning is afgekoppeld en toch lozen op het riool moeten we gaan aanspreken. We moeten handhaven als dit nodig is.

De commissie adviseert de raad dit agendapunt als hamerstuk te behandelen.

11. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking.

Geen mededelingen.

12. **Rondvraag**.

De heer van Zeeland merkt op dat een deel in de Hoge Suute nog niet woonrijp is gemaakt. Er ontbreekt bijvoorbeeld nog een stuk trottoir zodat mensen vanaf de Tuindersweg daar over de straat moeten lopen. Wanneer wordt dit afgewerkt en kan er duidelijkheid gegeven worden aan de bewoners.

Wethouder Slaets zegt dat deze vraag schriftelijk zal worden beantwoord.

De heer van Heugten vraagt naar de stand van zaken met betrekking tot de herinrichting van het kerkplein in Aarle-Rixtel.

Wethouder Slaets zegt dat dit behoort tot de portefeuille van wethouder Briels. Deze vraag zal eveneens schriftelijk worden beantwoord.

13. Sluiting.

De voorzitter sluit de vergadering.