Van:
[redacted]
Den Hoek[redacted]
[redacted]te Beek en Donk

Gemeente Laarbeek
Ingekomen 3 JUL 2023

Aan:
Gemeente Laarbeek
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Beek en Donk, 30 juni 2023

Betreft: Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelse Velden'

Geachte raadsleden,

Hierbij wordt onze zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan *'Heuvelsche Velden'* aan u kenbaar gemaakt. Dit ontwerpbestemmingsplan voorziet in een uitbreidingslocatie tussen de Oostbeemdweg, de Pater Becanusstraat en de Goorloop te Beek en Donk.

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heuvelsche Velden' is met ingang van 22 mei 2023 ter inzage gelegd. Wij kunnen derhalve tot en met maandag 3 juli 2023 onze zienswijzen kenbaar maken. Aangezien deze zienswijzen tijdig kenbaar zijn gemaakt, kunnen wij in onze zienswijzen worden ontvangen.

Wij kunnen ons niet verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Ik zal dat hierna toelichten.

Zienswijzen

1. **Een goede ruimtelijke ordening**

Bestemmingen moeten ingevolge artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in het ontwerpbestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden vastgesteld. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijk voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Het bevoegd gezag heeft niet deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is in strijd met artikel 3:46 en 3:47 Awb.

Op grond van het in artikel 3:2 Awb opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, te vergaren. De voor de belanghebbenden nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Awb niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Het bevoegd gezag heeft in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende blijk gegeven van een deugdelijke belangenafweging. Het bevoegd gezag heeft de belangen van ons onvoldoende onderkend en meegewogen.

2. Onze belangen

Wij zijn omwonenden van het plangebied dat onderdeel uitmaakt van het ontwerpplan 'Heuvelsche Velden'. De verbeelding van het plangebied treft u hieronder aan. Onze woning met bijbehorend perceel is aangeduid met een paarse ster.



Afbeelding 1: Verbeelding ontwerpplan. Paarse ster betreft ons woonhuis.

3. Toezeggingen uit het verleden

Wij kunnen ons niet vinden in de woningbouwplannen op de beoogde locatie, aangezien er in het verleden door het college en de raad toezeggingen zijn gedaan dat er op deze specifieke locatie geen woningen zouden worden gebouwd.

Wij hebben in 2018 de betreffende grond gekocht aan Den Hoek en er vervolgens, op een duurzame manier, woningen gebouwd. De keuze voor deze plek is gemaakt vanwege de gedane belofte dat er aan de achterzijde van hun woningen (noordzijde) niet gebouwd zou mogen worden en het er groen zou blijven. Cliënten hebben zich gebaseerd op het van gemeentezijde opgewekte vertrouwen. Wat wij graag verder onderbouwen.

In april 2017 zijn door de gemeente de gronden aangekocht die betrekking hebben op de locatie uit het ontwerpbestemmingsplan. Het doel van deze aankoop was tweeledig, namelijk natuurontwikkeling en verbinding van de ecologische verbindingszone. Voor de volledigheid verwijzen cliënten naar agendapunt 14 van de raadsvergadering van 20 april 2017.[1]

Tijdens deze raadsvergadering is het raadsvoorstel 'aankoop en gronddruil t.b.v. EVZ Goorloop' besproken. Dit voorstel heeft, kort samengevat, als doel om de aankoop van twee landbouwpercelen mogelijk te maken waardoor de aanleg van de ecologische verbindingszone langs de Goorloop afgerond kan worden. Op onderstaande afbeelding is de inrichtingsschets, horend bij het raadsvoorstel, opgenomen. De rode cirkel geeft de locatie van het ontwerpbestemmingsplan aan.



Afbeelding 2: Inrichtingsschets. Rode cirkel geeft het ontwerpbestemmingsplan aan.

Kortom, het doel van de aankoop van de grond is het realiseren van een ecologische verbindingszone. Woningbouw heeft daar niks mee te maken.

Bij de uitwerking van de zes Ruimte voor Ruimte kavels, door middel van het nabijgelegen bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk' is het beoogde wandelpad en natuurontwikkeling nogmaals benadrukt.

---

1 https://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=laarbeek&agendaid=9a10f68a-04db-4fb7-b043-0dd09e294dc4&FoundIDs=&year=2017

- Het beeld rondom het plangebied wordt gedomineerd door haagbeplanting en bomenrijen langs doorgaande wegen.
- Er bestaat een sterke zichtrelatie met het open landschap aan de noordwestzijde van het plangebied.
- De nieuwe wandelroute langs de Goorloop met dubbele bomenrij vormt een mooie logische begrenzing van de kern en geeft aanleiding hierop aan te sluiten met de oriëntatie van de nieuwe bebouwing.



Afbeelding 3: uitsnede 'stedenbouwkundig ontwerp' toelichting bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk'.

Hierbij is dus gemotiveerd dat het plangebied 'Ruimte voor Ruimte Pater Becanusstraat, Beek en Donk' een logische begrenzing van de kern vormt. Verder werd uitgegaan van een zichtrelatie met het *open landschap* aan de noordwestzijde van het plangebied. Dat houdt in dat er geen woningbouw aan de overzijde van het wandelpad werd voorzien. Dit bestemmingsplan is zeer recent (vastgesteld op 15 oktober 2020) zodat het niet in de rede ligt dat deze uitgangspunten alweer achterhaald zijn.

Eveneens wordt in het kader van het bestemmingsplan 'Hoge Regt', het bestemmingsplan dat betrekking heeft op de locatie waar wij wonen, gesproken over natuurontwikkeling op de locatie van het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan. Onderstaand citaat komt uit het verslag informatiebijeenkomst Bestemmingsplan De Hoge Regt 2017.[2]

'Dhr Van Liempd ligt het plan toe. Op een gedeelte van het plan zal natuurontwikkeling plaatsvinden. Het middenstuk blijft eigendom van een agrariër. Daar mag van provincie niet gebouwd gaan worden. De daadwerkelijke inrichting met o.a. poelen en een wandelpad is nog niet uitgewerkt. Dit komt omdat volgens afspraak met de vorige eigenaar de gronden pas in 2020 worden ingericht. Dit jaar vinden al wel grondwerkzaamheden plaats zoals het afgraven van de oevers bij de Goorloop

Vraag:
Wordt de EVZ gekoppeld aan De Hoge Regt en komt daar een pad?
--> Ja. Ter hoogte van de woning Groes 28 zal er een pad worden gesitueerd net als bij de rest van de Goorloop'

(Onderstreping; LP).

---

[2] https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=laarbeek&id=100020288

Kortom, bij de vaststelling van het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de hiervoor genoemde uitgangspunten en de daarmee verbonden belangen van ons. In het verleden is namelijk meermaals benadrukt dat er geen woningbouw zou worden gerealiseerd op deze locatie en dit is dan ook de reden van aankoop van de bouwkavel. Er wordt zelfs geadverteerd op de website van de hoge Regt, welke nog steeds live staat op moment van schrijven.



Landelijk wonen in De Hoge Regt

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

1 www.nieuwbouw-dehogeregt.nl

4. Onvoldoende onderzoek naar alternatieve locaties.

Wij zijn van mening dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar alternatieve locaties waar woningbouw mogelijk is. Wij zijn bekend met het feit dat u als planwetgever een zekere beleidsvrijheid hebt bij de vaststelling van een bestemmingsplan. Deze beleidsvrijheid is echter niet onbegrensd. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft in haar uitspraak van 20 mei 2020 aangegeven dat een alternatief niet zomaar buiten beschouwing mag worden gelaten. In het kader van aangedragen alternatieven dient het bevoegd gezag mee te wegen in zijn besluitvorming hoe deze afweging heeft plaatsgevonden.[3]

De gemeente heeft in het aanbiedingsformulier commissiebespreking samenwerkingsovereenkomst met Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte cv aangegeven dat de gemeenteraad tijdens een besloten en vertrouwelijke vergadering ingestemd heeft met drie toekomstige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw. Het is onduidelijk wat de stand van zaken is van deze andere uitbreidingsrichtingen.

Door cliënten is aan de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ook zelf gewezen op alternatieve woningbouwlocaties op andere locaties. Wij zien voldoende alternatieven die mogelijk zijn.

De eerste alternatieve locatie is de beschikbare locatie nabij den Houw 2, 5737 PZ Lieshout. Het betreft gronden inclusief een cultuurhistorische boerderij.

Een tweede alternatief waar onvoldoende rekening mee is gehouden is 'Beekse Akkers III'. Dit bestemmingsplan maakt in verschillende deelgebieden woningbouw mogelijk. Tot op heden is

[3] ABRvS 20 mei 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1264.

deelplan 1b nog niet ontwikkeld, terwijl er starterswoningen en seniorenwoningen zouden worden gerealiseerd. Het betreft een uit te werken woonbestemming die reeds is voorzien in het onderliggende bestemmingsplan "De Beekse akkers"2017". Dit alternatief kan dan ook met aanzienlijk minder bezwaren worden gerealiseerd.

Als derde hebben cliënten vernomen dat gronden zijn aangekocht in het buitengebied van Mariahout ten behoeve van woningbouw Mariahout Zuid/West. Ook deze gronden zijn gelegen aangrenzend aan verstedelijkt gebied én aan de kern. Bovendien is de supermarkt uit Mariahout vertrokken en zou woningbouw de positie van de kern juist versterken. Wat ons betreft is dit dan ook een beter alternatief dan het voorliggend ontwerpbestemmingsplan.



Bebouwingsmogelijkheden Mariahout.

5. Onevenredige inbreuk op de privacy

Wij zijn van mening dat het ontwerpbestemmingsplan een onevenredige inbreuk op de privacy maakt.

Tot vlak aan de onze perceelsgrens is de enkelbestemming groen gelegen. Deze bestemming maakt het mogelijk om fiets- en voetpaden te realiseren, in- en uitritten, parkeervoorzieningen en kleine bouwwerken. Kortom, de maximale mogelijkheden uit het bestemmingsplan maken het mogelijk dat cliënten geconfronteerd kunnen worden met bezoekers die tot langs de perceelsgrens gaan wandelen of fietsen. Gelet op het feit dat de percelen van cliënten lager liggen, zullen cliënten worden geconfronteerd met een aantasting van de privacy.

6. Strijd met Provinciaal beleid - Landelijk gebied

De beoogde bouwlocatie is in strijd met het provinciale beleid. Op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (regels geconsolideerd 21-03-2023, geometrie 01-10-2022) is aan de beoogde bouwlocatie de locatie Landelijk gebied toegekend. In artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Expliciet wordt genoemd dat andere nieuwe voor bewoning bestemde bebouwing is uitgesloten.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende gemotiveerd dat het realiseren van woningen in overeenstemming is met provinciale regelgeving. Uit de ruimtelijke onderbouwing uit het bestemmingsplan blijkt namelijk dat het perceel, dat betrekking heeft op de locatie van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden gebouwd.[4]

Zoals hiervoor is aangegeven, is tijdens de informatiebijeenkomst Bestemmingsplan De Hoge Regt 2017 reeds aangegeven (en was dus bekend) dat op deze locatie van de provincie niet gebouwd mag worden.

7. Ladderonderbouwing

Uit de ladderonderbouwing blijkt onvoldoende dat sprake is van voldoende vraag naar de woningen binnen de regio.
Er zijn namelijk genoeg locaties én mogelijkheden die binnenstedelijk zijn gelegen die nog niet zijn ontwikkeld en binnen het gemeentelijk beleid passen van woningbouw voor starters en seniorenwoningen. Alleen al in Beek en Donk zijn verschillende locaties mogelijk. Denk hierbij aan de Beekse Akkers 1b en fase 2 en 3 (oranjelaan en Lieshoutseweg), De Pater Becaunestraat 100, en de woningen gelegen aan de Regt, de Witte Huisjes.

Kortom, door de raad is onvoldoende onderzoek gedaan of woningbouw noodzakelijk is, gezien het feit er genoeg (ongebruikte) mogelijkheden liggen binnen het bestemmingsplan.

8. Spuitzones.

Er is onvoldoende rekening gehouden met mogelijke spuitzones ten behoeve van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen direct grenzend aan de rechterzijde van het plangebied. Op het perceel, aangeduid met nummer 2204 is het bestemmingsplan "Buitengebied Laarbeek" van kracht. Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemming "Agrarisch" toe aan dit perceel. Op grond van artikel 3.1 zijn de aangewezen gronden bestemd voor agrarische doeleinden, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. Anders gezegd: op een afstand van aanzienlijk minder dan 50 meter van de beoogde woningbouwlocatie is sprake van toegestaan agrarisch grondgebruik. Deze agrarische bestemming maakt het mogelijk om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen zodat met de spuitzones rekening had moeten worden gehouden.

---

[4] https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=laarbeek&id=100020288

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat in het algemeen een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies, niet onredelijk wordt geacht.[5] Onder gevoelige functies moeten in dit verband niet alleen woningen, maar uitdrukkelijk ook tuinen[6] worden begrepen. In deze uitspraak uit 2004 oordeelde de Afdeling dat de vuistregel (indicatieve afstand) van 50 m in het algemeen niet onredelijk is. Wel dient te worden beoordeeld of sprake is van bijzondere omstandigheden die nopen tot afwijkingen van deze afstand.

In de loop der jaren is door verschillende partijen gezocht naar een algemeen wetenschappelijk aanvaard model om het locatie-toegesneden onderzoek naar een kleinere aan te houden afstand dan 50 meter te onderbouwen. Verschillende modellen, zoals PRI 2012, PRI 2015 en EFSA-model zijn de revue gepasseerd. Al deze modellen hebben toetsing door de bestuursrechter niet doorstaan. Dit heeft als gevolg dat er op dit moment geen juridisch geaccepteerd model is waaruit blijkt dat in concrete situaties kan worden afgeweken van de afstandsgrens van 50 meter.

Aangezien er gevoelige functies worden opgericht binnen een afstand van 50 meter, zal in ieder geval onderbouwd moeten worden waarom sprake is van een goed woon- en leefklimaat binnen de afstand van 50 meter dan wel het plan zodanig moeten worden aangepast dat hiermee rekening wordt gehouden.

9. ***Onvolledige natuurtoets***

Door Sweco is binnen het plangebied een natuuronderzoek gedaan. De conclusie van dit onderzoek is dat de Wet natuurbescherming mogelijk belemmeringen biedt voor de beoogde ontwikkeling van de woningbouw. Volgens Sweco zijn soorten aanwezig of te verwachten binnen de invloedssfeer van de voorgenomen maatregelen die beschermd zijn onder de Wet natuurbescherming en die mogelijkerwijs negatief beïnvloed kunnen worden. Dit betreft de steenuil en verschillende soorten broedvogels. Cliënten kunnen onderschrijven dat zij deze vogels hebben gezien binnen het plangebied. Onderstaande afbeeldingen geven hiervan een impressie.

---

[5] Dit is begonnen als een vuistregel op basis van een vaste gedragslijn. Zie de uitspraak AbRvS 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436.

[6] Zie AbRvS 10 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:276.



10. <u>Sportveld gelegen naast natuur.</u>

Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om een natuurgebied te realiseren. Dit is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Deze gronden zijn bestemd voor:

a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden;
b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
c. onverharde paden en wegen;
d. waterbergings- en infiltratievoorzieningen, waterpartijen en watergangen;
e. extensief recreatief medegebruik;

f. kleine gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het natuurbeheer en extensief recreatief medegebruik

Naast de percelen waar natuur wordt mogelijk gemaakt, is een sportveld gerealiseerd. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd hoe rekening is gehouden met het naastgelegen sportveld. Immers, door het sporten op de sportvelden kan het gebeuren dat de natuur wordt aangetast door geluid (luidruchtige sportwedstrijden), verstoring (voetballen die in de natuur komen) en bijvoorbeeld lichthinder van verlichtingsarmaturen. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende gemotiveerd hoe hier rekening mee wordt gehouden.

Conclusie

Gelet op onze zienswijzen verzoek ik u om het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen, dan wel zodanig gewijzigd vast te stellen dat rekening is gehouden met vorenstaande standpunten. Ik reken er op dat de zienswijzen c.q. standpunten duidelijk zijn.

Mocht dat niet zo zijn, verzoek ik u dat schriftelijk kenbaar te maken. Wij zijn bereid een nadere toelichting op hun zienswijzen te geven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Gemeente Laarbeek

Ingekomen 3 JUL 2023

11:23

Gemeente Laarbeek
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

MIX
Envelope from responsible sources
FSC® C019249