Zaaknummer: Z - 17031867
Documentnummer: INT - 1721130

Responsnota ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt 2017

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 14 juli 2017 tot en met donderdag 24 augustus 2017 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt 2017 ter inzage gelegen.
De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 13 juli 2017, in de Mooilaarbeekkrant van donderdag 13 juli 2017 en langs elektronische weg (op de website van de gemeente Laarbeek en 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 omtrent het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt 2017.

Zienswijzen.
Tegen het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt zijn 15 zienswijzen ingediend en wel door:

1. De heer ……..te Beek en Donk, gedateerd 15 augustus 2017, ontvangen 15 augustus 2017;
2. De heer …….. te Beek en Donk, gedateerd 21 augustus 2017, ontvangen 24 augustus 2017;
3. De heer …….. te Beek en Donk, gedateerd 23 augustus 2017, ontvangen 24 augustus 2017;
4. De heer en mevrouw …… te Beek en Donk, gedateerd 21 augustus 2017, ontvangen 23 augustus 2017;
5. Bewoners van Den Hoek …….. te Beek en Donk, gedateerd 23 augustus 2017, ontvangen 23 augustus 2017;
6. De heer ……. te Beek en Donk, gedateerd 21 augustus 2017, ontvangen 23 augustus 2017;
7. De heer …….. te Beek en Donk, gedateerd 23 augustus 2017, ontvangen 23 augustus 2017;
8. De heer …….. te Beek en Donk, gedateerd 22 augustus 2017, ontvangen 22 augustus 2017;
9. De heer ……. te Beek en Donk, gedateerd 16 augustus 2017, ontvangen 18 augustus 2017;
10. Bewoners Groes …….. te Beek en Donk, gedateerd 16 augustus 2017, ontvangen 21 augustus 2017;
11. De heer en mevrouw …… te Beek en Donk, gedateerd 17 augustus 2017, ontvangen 18 augustus 2017;
12. De heer ……. te Beek en Donk, gedateerd 28 augustus 2017 (foutief gedateerd), ontvangen 17 augustus 2017;

13. Stichting Achmea Rechtsbijstand te Apeldoorn, namens de heer ……..te Beek en Donk, gedateerd 16 augustus 2017, ontvangen 18 augustus 2017;
14. De heer …….. te Beek en Donk, gedateerd 26 juli 2017, ontvangen 26 juli 2017;
15. De heer …….. te Beek en Donk, gedateerd 17 juli 2017, ontvangen 19 juli 2017.

Alle zienswijzen zijn binnen de voorgeschreven termijn ingekomen en kunnen als ontvankelijk worden aangemerkt.

Onderstaand wordt per reclamant samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven, alsmede de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijze gecomprimeerd is weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

1. De heer …….. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant, eigenaar van bouwkavel ……, heeft bezwaar tegen de verdichting, aanpassing bouwhoogten en aanpassing typologie/karakter van de te bouwen woningen op de bouwvlakken aan Den Hoek (noordzijde) en Groes (noord- en westzijde). Het woningbouwplan levert door deze gewijzigde opzet aan kwaliteit in. Verder acht reclamant de reden om een en ander aan te passen (flexibel inspelen op veranderde marktvraag) achterhaald nu de vraag naar bouwkavels/woningen weer is toegenomen.
Beoordeling.
Bij de opzet van bestemmingsplannen ten behoeve van woningbouw is steeds meer de trend om deze zo flexibel mogelijk in te richten zodat ingespeeld kan worden op de vraag zoals die er op dat moment ligt. Alhoewel het bestemmingsplan Laarsche Velden Noord grotendeels ook zodanig is opgezet, is er aanleiding geweest om toch nog wat aanpassingen door te voeren in met name bouwhoogten en aantallen. Daarnaast is gebleken dat enkele kavels in het plan moeilijk of niet uitgeefbaar waren simpel weg omdat daar weinig/geen belangstelling voor is. Dat ook de economische crisis daar mede een rol ingespeeld heeft, wordt niet ontkend. De in het ontwerpplan De Hoge Regt 2017 voorgestelde aanpassingen zijn van dien aard dat er naar onze mening sprake blijft van een plan met een landelijke uitstraling. Niettemin is naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen de opzet van het plan, i.c. de wijzigingen nogmaals onder de loep genomen. Dit heeft geresulteerd in een aangepaste opzet van het bestemmingsplan onder meer ten aanzien van de door reclamant aangegeven bouwvlakken en wel als volgt.
Bouwvlak Den Hoek noordzijde: de afgelopen jaren is gebleken dat er geen vraag is naar dergelijke grote kavels met een oppervlak nabij de 1.000 m2. Daarom is in het ontwerpbestemingsplan gekozen voor een verdichting van dat gebied van 7 naar 11 kavels met een gemiddelde oppervlakte van zo'n 650 m2. Op basis van de ingebrachte zienswijze is een en ander nog eens bekeken. Daarbij is de conclusie dat er voor kavels met een grootte van minimaal 1.000 m2 geen belangstelling bestaat. De verwachting is dat, ook nu er de laatste tijd meer vraag is naar grotere kavels, slechts kavels zullen worden verkocht met een grootte van maximaal 800 m2. Daarom is er voor gekozen om het maximale aantal te bouwen woningen

terug te brengen van 11 naar 9. Met een aantal van maximaal 9 kavels is er nog steeds sprake van een landelijke uitstraling en zijn er voldoende doorzichten naar het achtergebied. Op de verbeelding van het plan zal dit aantal als maximum worden aangegeven om daarmee aan te geven dat een verdere verdichting niet mogelijk is. Ten aanzien van de goot-/nokhoogte wordt bij nader inzien tegemoetgekomen aan de ingediende zienswijze en vastgehouden aan de goot-/nokhoogte van 3,5 meter respectievelijk 9 meter zoals opgenomen in het nog geldende bestemmingsplan Laarsche Velden Noord. Mede vanwege het feit dat er een verkleining van de kavels wordt voorgesteld, worden deze hoogten voldoende geacht om tot verkoop van de kavels te komen. Tot slot zal in het beeldkwaliteitsplan voor dit woongebied de omschrijving worden opgenomen zoals die ook in het beeldkwaliteitsplan van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen; dus zelfde typering.

Bouwvlak Groes noordzijde: in het thans nog vigerende bestemmingsplan Laarsche Velden Noord is voor deze twee woonvlakken een bouwhoogte opgenomen van 7 meter. Dit betekent dat er woningen in nagenoeg 2 lagen gebouwd kunnen worden met een lage kap. Bij nader inzien wordt voorgestaan dat er woningen worden gerealiseerd met een sterker hellend dak. Dit sluit beter aan bij de verdere opzet van het plan. Om dit te bewerkstelligen dient in het plan op de verbeelding naast een maximale nokhoogte ook een maximale goothoogte te worden opgenomen. Gelet op de tegenoverliggende bebouwing aan Groes en de daarbij opgenomen goothoogte van 6,5 meter wordt stedenbouwkundig een goothoogte van maximaal 4 meter als aanvaardbaar gezien. Om voldoende ruimte op de bovenverdieping te creëren dient echter wel de nokhoogte te worden verhoogd naar 8 meter. Ten aanzien van de dakhelling zal het minimum (in het ontwerpplan gesteld op 40 graden) bepaald worden op 30 graden.
Verder zal in het bouwvlak ten oosten van het speelterrein een aanduiding worden opgenomen dat geen rijwoningen kunnen worden gerealiseerd en het maximum aantal woningen gesteld worden op 4. Dit om te kunnen voldoen aan de parkeernorm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Bouwvlak Groes westzijde: in het thans nog vigerende bestemmingsplan Laarsche Velden Noord bestaat dit woonvlak nog uit twee vlakken met een doorsteek naar het achtergelegen groengebied van de Goorloop. In de vlakken is een aanduiding van patiowoningen opgenomen. In het ontwerpbestemmingsplan De Hoge Regt 2017 is gekozen voor een aaneengesloten bouwvlak waarop de bouw van vrijstaande woningen en tweekappers mogelijk is. Dit omdat dit meer mogelijkheden biedt voor een gunstige kavelindeling. Daar komt bij dat de insteek naar de Goorloop niet persé noodzakelijk is omdat op zeer korte afstand ook al een ontsluiting naar het landelijke gebied aanwezig is. Omdat patiowoningen aaneengeschakeld zijn zou er een soort front naar het achtergelegen gebied ontstaan met in theorie een hoogte van 7 meter. Daarmee zou een doorzicht naar het landelijke gebied komen te vervallen. In het ontwerpplan is daarom gekozen voor het laten vervallen van de aanduiding ‘patiowoningen’. Uitgangspunt is dat in plaats daarvan semi-bungalowachtige woningen worden gerealiseerd met een goot-/nokhoogte van 4,5 meter respectievelijk 10 meter.
Bij nader inzien wordt de doorsteek naar het achtergelegen groengebied teruggebracht ter hoogte van de weg Ten Bleek. Hierdoor ontstaan weer 2 bouwvlakken. De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen goot/nokhoogte wordt in verhouding met de andere woonvlakken in Groes (noordzijde) als te fors gezien. Deze zullen dan ook op dezelfde manier worden doorgezet. In casu betekent dit dat voor beide woonvlakken een goothoogte wordt

opgenomen van 4 meter en een nokhoogte van 8 meter. Om te voorkomen dat er sprake is van een ongewenste verdichting van het gebied wordt op de verbeelding in het noordelijk woonvlak c.q zuidelijk woonvlak een maximum van 4 respectievelijk 3 te bouwen woningen opgenomen.

2. De heer …….. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Allereerst is reclamant het niet eens met het argument dat de in het plan opgenomen aanpassingen noodzakelijk zouden zijn vanwege veranderende economische omstandigheden en gewijzigde marktvraag. Niet duidelijk is hoe men tot die conclusie is gekomen en welke maatregelen tot dusver zijn genomen om tot realisering van het plan te komen. Verder is er geen urgentie voor een snelle realisering van de wijk De Hoge Regt. Tot slot zouden de wijzigingen zich ook kunnen beperken tot die gedeelten waar nog geen woningen in de omgeving zijn gerealiseerd.
Vervolgens maakt reclamant bezwaar tegen de aanpassing van de bouwhoogte van de kavels gelegen tegenover Groes 28, 30 en 32. Deze verhoging van de bouwhoogte zal van negatieve invloed zijn op het uitzicht en leiden tot woningbouw voor een andere doelgroep dan voorheen mogelijk was.
Tot slot maakt reclamant bezwaar tegen de wijziging van de verkaveling van percelen aan Den Hoek (noordzijde). Een en ander is van negatieve invloed op het straatbeeld en zal leiden tot een verdichting waardoor het landelijke karakter in die omgeving afneemt.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven. Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt. De verhoging van de maximale bouwhoogte voor de kavels aan de Groes van 7 naar 8 meter zal een zeer beperkte invloed hebben op het uitzicht. Daar staat tegenover dat door het opnemen van een goothoogte van 4 meter de woning een ander aanzicht zal hebben hetgeen ten goede komt aan het uitzicht. Dat dit zou kunnen leiden tot woningbouw voor een andere doelgroep dan die voor patiowoningen is juist. Gebleken is echter dat er op die locatie geen animo is om patiowoningen te realiseren vanwege de ondiepe kavels.

3. De heer …….. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten zijn het niet eens met de aanpassing van de hoogte van de woningen aan Groes (noordzijde) van 7 naar 9 meter. Dit zal leiden tot meer inkijk in de tuinen aan Den Hoek en tot bewoners in het jongere segment hetgeen de diversiteit in de wijk niet ten goede komt.
Verder zijn reclamanten het niet eens met de verdichting van het gebied aan Den Hoek (noordzijde) waardoor de verplichting om woningen in boerderijstijl te bouwen komt te vervallen.
Beoordeling.
Allereerst wordt opgemerkt dat de hoogte van de woningen aan Groes (noordzijde) niet verhoogd wordt naar 9 meter maar naar 8 meter. Dat een en ander tot gevolg kan hebben dat er sprake zal zijn van meer inkijk in de tuinen van de woningen aan Den Hoek, is weliswaar

correct maar een en ander zal zeer beperkt zijn. Dit omdat tussen de percelen aan Den Hoek en die van Groes een groengebied is gelegen. Verder is de afstand tussen de percelen onderling dermate groot dat er sprake is van een aanvaardbare hoogte van de te bouwen woningen.
Voor de overige weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven.

4. De heer en mevrouw ……. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten maken bezwaar tegen aanpassingen in het plan waardoor er woningen in de omgeving van hun woning gebouwd kunnen worden met een hoogte van 8 (i.p.v. 7) meter aan de noordzijde en 10 (i.p.v. 7) meter aan de westzijde. Er is zelfs een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om tot maximaal 12,5 meter hoogte te bouwen.
Reclamanten achten de reden om een en ander aan te passen (flexibel inspelen op veranderde marktvraag) niet correct. Onvoldoende duidelijk blijkt uit de stukken dat deze aanpassing (en dan met name in de hoogte) noodzakelijk is.
Reclamanten zijn verder van oordeel dat aan het landelijke karakter van het plan afbreuk wordt gedaan; met name aan de westzijde waar de bouwhoogte wordt verhoogd van 7 naar 10 meter en zelfs met de afwijkingsmogelijkheid 12,5 meter zou kunnen bedragen. Een en ander zal leiden tot aantasting van de privacy en schaduwhinder.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven. Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt.
In het ontwerpplan is in de regels onder artikel 5.4.1 een afwijkingsmogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de goothoogte te verhogen naar maximaal 8 meter en de nokhoogte naar maximaal 12,5 meter. Als eis is gesteld dat de verhoging moet passen binnen de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Inmiddels is gebleken dat de in het plan opgenomen goot- en nokhoogten voldoende zijn om te komen tot een stedenbouwkundig aanvaardbaar plan. Een verhoging van deze maten is dan ook niet meer aan de orde en zou inderdaad kunnen leiden tot een meer stedelijke opzet van het plan en afbreuk doen aan de landelijke uitstraling. In verband daarmee wordt de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 5.4.1 geschrapt uit het plan.

5. Bewoners van Den Hoek …… te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten zijn het niet eens met de opdeling van de kavels aan Den Hoek (noordzijde) van 7 naar 11 kavels en de verhoging van de bouwhoogte van de te bouwen woningen naar 10 meter. Het landelijke, groene karakter zal hierdoor uit het straatbeeld verdwijnen.
Verder zullen hierdoor meer auto’s in de straat erbij komen die vervolgens op openbare parkeerplaatsen zullen worden geparkeerd.

Tot slot geven reclamanten aan dat het in de bijlagen bij de toelichting aangegeven straatprofiel H afwijkt van de werkelijke situatie. Dit zou er op duiden dat er nog ruimte is voor het realiseren van extra parkeerplaatsen.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven. Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt.
Meer kavels aan Den Hoek (noordzijde) zal inderdaad leiden tot meer auto's en dus meer benodigde parkeerruimte. Echter voor vrijstaande woningen geldt een parkeernorm van twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het feit dat daarnaast in Den Hoek al langs-parkeerstroken zijn aangelegd noopt niet tot het aanleggen van extra parkeerruimte.
Het straatprofiel H zal worden aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie.

6. De heer ……..te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant geeft aan dat in de nabijheid van zijn perceel de natuurzone is ingericht zonder rekening te houden met opmerkingen die hij eerder bij de projectontwikkelaar heeft ingebracht. Verder heeft reclamant bezwaar tegen de verdichting van het woongebied aan Den Hoek (noordzijde) en de hogere bouwhoogte van de woningen. Ook maakt reclamant bezwaar tegen de hogere bouwhoogten voor de woningen aan Groes (noord- en westzijde). Een en ander zal leiden tot minder privacy, parkeerproblemen en weinig zicht op de natuur en mogelijk tot waardevermindering van de woning.
Beoordeling.
Het bestemmingsplan biedt de juridische grondslag voor het bouwen en gebruiken van gebouwen en gronden. De verdere inrichting van het plan zijn feitelijke handelingen en hebben geen juridische betekenis. Ten aanzien van de inrichting van de natuurzone is overleg met de aangrenzende bewoners geweest. Dit heeft geresulteerd in een plan dat inmiddels grotendeels is uitgevoerd.
Voor de overige weerlegging van deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven.

7. De heer …… te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant maakt bezwaar tegen de opzet van de inrichting van het groengebied nabij de Goorloop. Een en ander leidt tot negatieve gevolgen voor zijn plannen om te komen tot een ecologisch duurzame woning.
Verder is reclamant het niet eens om de bouwhoogte van de woningen aan Groes (westzijde) te verhogen naar 10 meter. Dit komt het zicht op de natuur niet ten goede. Met het argument dat de veranderde marktvraag daar oorzaak van is, kan hij niet instemmen. Tot slot kan hij niet instemmen met de in de bouwregels opgenomen afwijkingsbevoegdheid om de bouwhoogten te verhogen.
Beoordeling.

Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze m.b.t. de inrichting van het groengebied wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 6 is aangegeven.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze m.b.t. de verhoging van bouwhoogten wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 en 4 is aangegeven.

8. De heer …… te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten maken bezwaar tegen het wijzigen van de bestemming op gronden tegenover hun woning van 'groen' naar 'wonen'. Zij verwachten een aantasting van de privacy en het woongenot en een waardevermindering van hun woning.
Beoordeling.
Vanwege een gunstigere kavelverdeling is het woonvlak nabij De Klavierstraat iets opgerekt. De voorgevelrooilijn van de te bouwen woningen in het woonvlak loopt echter in één lijn met de zijgrens van de woning van reclamant. Daarmee is er geen sprake van een onaanvaardbare aantasting van de privacy en het woongenot van reclamant.

9. De heer ……. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant maakt bezwaar tegen aanpassingen in het plan waardoor er woningen in de omgeving van zijn perceel gebouwd kunnen worden met een hoogte van 8 (i.p.v. 7) meter aan de noordzijde en 10 (i.p.v. 7) meter aan de westzijde. Het landelijke karakter van het gebied wordt daarmee teniet gedaan. Verder kan reclamant niet akkoord gaan met de in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid om tot maximaal 12,5 meter hoogte te bouwen.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 en 4 is aangegeven.

10. Bewoners Groes …… te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten maken bezwaar tegen de verhoging van de bouwhoogte voor de nog te realiseren woningen aan Groes (noordzijde van 7 meter naar 8 of 9 meter. Dit komt de zichtlijnen in de straat niet ten goede en levert meer inkijk op in hun woningen. Daarnaast wordt hierdoor voorbij gegaan in het 'in de natuur laten opgaan van de wijk'. Het argument dat een en ander noodzakelijk zou zijn vanwege marktvraag spreken reclamanten tegen omdat deze kavels nog nooit in de verkoop zijn gezet.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven.

11. De heer en mevrouw ……te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten maken bezwaar tegen aanpassingen in het plan waardoor er woningen tegenover hun perceel (Groes westzijde) gebouwd kunnen worden met een hoogte van 10 i.p.v. 7 meter. Het feit dat daarnaast de aanduiding 'patiowoningen' wordt geschrapt, duidt erop dat er woningen in meerdere lagen gebouwd kunnen worden. Het landelijke open karakter van het gebied en het uitzicht daarop wordt daarmee teniet gedaan. Verder kan reclamant niet akkoord gaan met de in het plan opgenomen afwijkingsmogelijkheid om tot maximaal 12,5 meter hoogte te bouwen.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 en 4 is aangegeven.

12. De heer …….. en mevrouw ……. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamanten maken bezwaar tegen het verhogen van de bouwhoogte naar 10 meter van de kavels aan Groes (westzijde) en het daarbij laten vervallen van een doorsteek naar de Goorloop. Hierdoor verdwijnt het vrije uitzicht op de natuur en de mogelijkheid om vanuit de weg Ten Bleek de natuur in te wandelen/fietsen. Een en ander heeft een negatieve impact op het woongenot van reclamanten.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven.

13. Stichting Achmea Rechtsbijstand te Apeldoorn, namens de heer ……te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant vraagt zich af op grond waarvan de gemeente uiteindelijk tot de conclusie is gekomen om de opzet van het plan te veranderen. Verder kunnen er meer woningen worden gebouwd dan in het nog vigerende plan en door de opzet van de verkaveling meer aaneengebouwde woningen.
Reclamant maakt bezwaar tegen de herverkaveling van het gebied De Hoek (noordzijde) van 7 naar 11 kavels en de aanpassing van de goot-/nokhoogte van 3,5/9 naar 4,5/10. Het plan verandert hierdoor van dorps/landelijk naar stedelijk. Verder acht reclamant het bezwaarlijk dat de bouwhoogte van de kavels achter zijn woning (Groes noordzijde en westzijde) wordt verhoogd. Het uitzicht wordt daardoor ongunstiger en er is meer inkijk hetgeen de privacy niet ten goede komt. Reclamant vreest dat door deze aanpassingen zijn woning in waarde zal dalen.
Beoordeling.
Aan het totaal aantal te bouwen woningen in het plan is niets veranderd. Gelet daarop kan ook niet gesteld worden dat er meer aaneengebouwde woningen zullen worden gebouwd.
Voor het overige wordt verder verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven.

14. De heer …….. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant is het niet eens met de voorgestelde aanpassingen in de omgeving van zijn woning. Met name met de aanpassing van lage patiowoningen in de straat naar woningen met een bouwhoogte van 11 meter kan reclamant niet akkoord gaan. Het landelijke karakter van de wijk gaat hierdoor sterk achteruit. Ook met het verwijderen van de ingang naar de Goorloop (ter hoogte van de weg Ten Bleek) kan reclamant niet instemmen.
Reclamant verwacht door de wijzigingen in het bestemmingsplan planschade te hebben in de nabije toekomst.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven. Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt.
Voor zover reclamant meent planschade te ondervinden van dit bestemmingsplan kan hij t.z.t. een verzoek om planschade bij de gemeente indienen.

15. De heer ……. te Beek en Donk.

Zienswijze.
Reclamant is het niet eens met het laten vervallen van de doorsteek naar de Goorloop ter hoogte van de weg Ten Bleek. Hierdoor verdwijnt het uitzicht op de vrije natuur. Een en ander leidt tot meer gesloten bebouwing hetgeen versterkt wordt door de gewijzigde bouwhoogte van die kavels naar 10 meter. Verder acht reclamant de reden om een en ander aan te passen (flexibel inspelen op veranderde marktvraag) niet correct. Tot slot wijst reclamant op het ontbreken van een straatprofiel voor de weg Ten Bleek.
Beoordeling.
Ten aanzien van de weerlegging van de zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hiervoor bij de beoordeling van de zienswijze van reclamant 1 is aangegeven. Daarbij kan nog het volgende worden opgemerkt.
In het beeldkwaliteitsplan zal alsnog het straatprofiel voor de weg Ten Bleek worden opgenomen.

Ambtshalve wijziging.
In artikel 5.2.1 van de regels is een omschrijving van bouwregels voor hoofdgebouwen opgenomen die voor meerdere uitleg vatbaar is. De bepaling onder sub a. zou zodanig gelezen kunnen worden dat vrijstaande woningen alleen kunnen worden opgericht waar de aanduiding ‘vrijstaand’ is opgenomen. Dit is echter niet de bedoeling geweest. Uitgangspunt is dat in het plan in principe overal vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen kunnen worden gebouwd. Echter wanneer er een aanduiding is opgenomen geldt de aanduiding (bij aanduiding ‘vrijstaand’ alleen vrijstaande woningen; bij aanduiding ‘aaneengebouwd uitgesloten’ geen aaneengebouwde woningen).

Verder staat in artikel 5.2.1 onder b aangegeven dat alleen het op de plankaart aangegeven woningtype mag worden gebouwd. In veel bouwvlakken staat echter geen woningtype genoemd zodat formeel gezien er dan niets gebouwd zou mogen worden. Bedoeld is echter het maximale aantal te bouwen woningen.
Voorgesteld wordt artikel 5.2.1 onder a en b als volgt aan te passen:

"5.2.1 Hoofdgebouwen
a. in het plan zijn als hoofdgebouw toegestaan vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen met dien verstande dat:
- ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd uitgesloten' geen aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan is aangegeven.
b. per bouwvlak mag alleen overeenkomstig de in navolgende tabel opgenomen regels worden gebouwd".

Beek en Donk, 31 oktober 2017.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris, de burgemeester,

M.J.M. Meertens F.L.J. van der Meijden