VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST

Datum: 27 september 2017, 19.00u – 20.30u

Locatie: Gemeentehuis Laarbeek, Koppelstraat 37 te Beek en Donk

Onderwerp: Bestemmingsplan De Hoge Regt 2017

---

1. Inleiding

Wethouder Van Zeeland heet alle aanwezigen welkom en stelt de aanwezigen namens de gemeente Laarbeek en BPD voor.

Wethouder Van Zeeland biedt excuses aan voor het proces tot nu toe. Er is een inschattingsfout gemaakt en daarom is naar aanleiding van de behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de commissie besloten om alsnog een informatieavond te organiseren.

2. Procedure bestemmingsplan

Dhr. Rovers geeft een toelichting op de bestemmingsplanprocedure.

3. Concrete wijzigingen

Dhr. Horsten geeft een toelichting op de voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarbij wordt ingezoomd op de drie gebieden binnen het plangebied "Den Hoek", "Groes noord" en "Groes west".

4. Vragen en/of opmerkingen vanuit aanwezigen

Tijdens de presentaties zijn de onderstaande vragen gesteld en opmerkingen gemaakt:

<u>Procedure bestemmingsplan</u>

- Er is een responsnota opgesteld met wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan. Kunnen tegen de responsnota zienswijzen worden ingediend?
  --> Nee. Op 12 oktober neemt de gemeenteraad een besluit over het bestemmingsplan. Indien de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt dan volgt een inzagetermijn van 6 weken. Binnen deze 6 weken is het mogelijk om beroep in te dienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State.

- Hoe ziet het traject bij de Raad van State (hierna: RvSt) er uit?
  --> RvSt plant een hoorzitting in (termijn ca. 4-5 maanden). Circa 6 weken na de hoorzitting volgt de uitspraak. Gemeente heeft geen invloed op dit traject.

- Als er beroep is ingesteld bij de RvSt treedt het bestemmingsplan dan niet inwerking?
  --> Nee, alleen als er een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan niet in werking.

- Krijgen de indieners van de zienswijze bericht nadat de gemeenteraad een besluit heeft genomen over het bestemmingsplan?
  --> Ja, de indieners van de zienswijzen ontvangen een brief.

- Vooruitlopend op het bestemmingsplan zijn er al grondwerkzaamheden verricht die inspelen op de wijziging van het bestemmingsplan. Kan/mag dat?
  --> Ja. De werkzaamheden zijn niet vergunningsplichtig. Het risico is voor rekening van De Hoge Regt indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld door de gemeenteraad.

  De aanwezigen zijn van mening dat De Hoge Regt voorbarig is geweest door op voorhand de grondwerkzaamheden al te verrichten.

- Het bestemmingsplan is bewust ter inzage gelegd tijdens de vakantieperiode. Veel mensen zijn dan op vakantie en de eigenaren van de net opgeleverde woningen woonden er op dat moment nog niet.
  --> De inzagetermijn is niet bewust in de vakantieperiode gepland. Een bestemmingsplanprocedure vergt een lange voorbereidingstijd. De procedure was op dat moment in het stadium beland dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon worden gelegd.

- Er zijn erg veel zienswijzen ontvangen, maar er wordt niet geluisterd naar de mensen. Het komt de gemeente goed uit dat er in de commissie en Raad geen inspraakmogelijkheden zijn.
  --> De regels voor het geven van inspraak zijn wettelijk vastgelegd. Daarnaast is in het reglement van orde van de gemeenteraad opgenomen dat voor stukken die voor inspraak nog onder de rechter kunnen komen (dus o.a. bestemmingsplannen) geen inspraakmogelijkheden zijn.

Concrete wijzigingen

Parkeernorm

- Bij de kavels aan "Den Hoek" wordt afgeweken van de parkeernorm
  --> Dat klopt. Er worden meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan noodzakelijk is volgens de vastgestelde parkeernormen (CROW). Naast twee parkeerplaatsen op eigen kavel wordt voorgesteld om het trottoir te verbreden om daar een parkeer strook te realiseren.

- Bij de tweekappers "Groes noord" wordt afgeweken van de parkeernorm. Volgens de normen zouden er 2 parkeerplaatsen op eigen kavel gerealiseerd moeten worden. Dit is minder en voldoet dus niet.
  --> Dit zal nog nader worden bekeken.

Beeldkwaliteit / woningtypologie

- De laatste jaren wordt het beeldkwaliteitsplan steeds meer losgelaten. Dit geeft onzekerheid voor de huidige bewoners omdat ze niet exact weten wat voor soort woningen er gebouwd gaan worden. Bewoners hebben gekozen voor een bepaalde wijk met een bepaalde uitstraling. Het wordt een puinhoop, een ratjetoe. Ook komen er steeds meer 'rechttoe rechtaan' woningen bestaande uit alleen metselwerk en zonder bijzonderheden zoals natuursteen en hout. De wijk wordt verpest.
  --> geprobeerd is om meer flexibiliteit in het plan te brengen. De meningen over de uitstraling van de wijk zijn verdeeld.

- Kavels "Den Hoek": in het vorige bestemmingsplan stond nog opgenomen dat voor de woningen een boerderijstijl verplicht was. In het ontwerpbestemmingsplan staat deze verplichting niet meer. Alleen dat het een vrijstaande woning moet zijn. Dit kan niet de bedoeling zijn. De huidige bewoners hebben de kavels gekocht met de gedachte dat er aan de overzijde van de straat woningen in boerderijstijl worden gebouwd. De huidige bewoners mochten zelf ook geen veranderingen in de woningtypologie / stijl / beeldkwaliteit doorvoeren.
  --> geprobeerd is om meer flexibiliteit in het plan te brengen en ook kleinere kavels (vanaf ca. 750m²) mogelijk te maken. De mogelijkheid van grotere kavels wordt echter niet uitgesloten.

- Kavels "Den Hoek": Op hoeveel meter van de perceelsgrens ligt de rooilijn?
  --> de rooilijn ligt op 3 meter van de voorste perceelsgrens.

- Kavels "Groes west": het principe van het 'naar binnen trekken van de natuur' verdwijnt. Natuur wordt letterlijk de wijk uitgeduwd doordat o.a. de doorsteek ter hoogte van Ten Bleek verdwijnt. Bouwvolume neemt juist toe. Kan de doorsteek niet gehandhaafd blijven?
  --> In plaats van aaneengesloten bebouwing wordt de bebouwing verspreid over de lengte van de straat waardoor er meer openingen worden gecreëerd. Dit geeft een veel opener beeld en dus een hele andere beleving.
  Aanwezigen zijn het hier niet mee eens omdat er garages en schuttingen geplaatst gaan worden waardoor er toch een verdichting plaatsvindt.

<u>Marktvraag</u>

- De markt is ten opzichte van 2015 veranderd en de vraag dus ook. Waarom wordt nu gekozen voor de wijzigingen? Waarom krijgt de markt niet de tijd om zelf weer op gang te komen? Waarom nu niet aanbieden volgens het oude bestemmingsplan? Markt is veranderd en mogelijk worden ze nu wel verkocht
  --> Er vindt een flexibilisering plaats waardoor de verkoopmogelijkheden worden vergroot.

- Er worden al kavels volgens het nieuwe bestemmingsplan aangeboden.
  --> De kavels staan op dit moment niet in de verkoop omdat het bestemmingsplan nog niet rond is. Indien zich geïnteresseerden melden wordt de naam genoteerd en op de lijst gezet.

- Ondanks dat de kavels niet te koop worden aangeboden komen er wel geïnteresseerden naar de kavels kijken.
  --> Dat is mogelijk. Het plangebied staat op de website en het staat geinteresseerden vrij om het plangebied op eigen gelegenheid te bekijken.

- Kavels "Groes noord": De patiowoningen verkopen niet (ook in andere plannen in andere dorpen niet). Sporadisch is er wel vraag naar patiowoningen echter de vraag wordt niet in koop omgezet.
  --> Door hybride woningen met een klein kap aan te bieden, een gezinswoning waarbij optioneel ook alle voorzieningen op de begane grond kunnen worden aangeboden, wordt geprobeerd meer flexibiliteit in het plan te brengen.

  Aanwezigen geven aan dat bij de koop van omliggende woningen er rekening mee gehouden is dat er patiowoningen gerealiseerd worden. De geluidsbelasting vanuit een gezinswoning is heel anders dan vanuit een patiowoning. Een straat met gezinnen brengt meer omgevingsgeluid met zich mee dan een straat met ouderen.
  --> dit is echter geen garantie dat dit inderdaad zo opgaat.

Overig

- De beplanting in de wadi tussen Den Hoek en Groes is niet conform het plan.
  --> Er wordt nieuwe beplanting gezet.

- In het inrichtingsplan staat voor de woning Groes 15 een boom ingetekend. Wordt dit zo gerealiseerd
  --> Hier wordt nog naar gekeken.

- In de nabijheid van De Hoge Regt zijn gronden aangekocht voor natuurontwikkeling. Er zou mogelijk een wandelpad komen. Aanwezigen willen meepraten over de plannen en hierover geïnformeerd worden.
  --> Wethouder Van Zeeland zegt toe dat de bewoners van De Hoge Regt geïnformeerd worden en kunnen meepraten over de plannen.

- Indien er behoefte is aan kleinere kavels, waarom kunnen deze niet in een ander gedeelte van De Hoge Regt worden gesitueerd? Dus buiten het zicht van de huidige bewoners zodat zij er geen last van hebben. Waarom wordt er niet voor gekozen om een ander gedeelte van De Hoge Regt te flexibiliseren?
  --> Andere gedeelten van het plan worden ook flexibel bestemd.

- Er wordt voorgesteld om een commissie van bewoners, BPD en gemeente op te richten zodat samen gekeken kan worden naar het bijschaven van de plannen.
  --> Wethouder zegt toe te bekijken of dit tot de mogelijkheden behoort.

5. Afsluiting

Wethouder van Zeeland bedankt alle aanwezigen voor hun komst en input.
Er wordt een verslag van de bijeenkomst gemaakt die naar de aanwezigen wordt toegestuurd. Het verslag zal ook worden aangeboden aan het college en de gemeenteraad.