

Responsnota ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerp- bestemmingsplan.

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 maandag 5 februari 2018 tot en met maandag 19 maart 2018 voor een ieder het ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van donderdag 1 februari 2018, in de Mooi Laarbeek-krant van donderdag 1 februari 2018 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 gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen.

Inzake het ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen zijn 14 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn als ontvankelijk aangemerkt. De volgende reclamanten hebben een zienswijze kenbaar gemaakt:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.

Een deel van deze zienswijzen is redactioneel en inhoudelijk exact gelijk. Bij de beantwoording van deze zienswijzen wordt dan ook korthedshalve verwezen naar de eerdere reactie.

Ook is op grond van het voorontwerp-bestemmingsplan ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening een reactie ontvangen van de provincie Noord-Brabant. Bij reactie van 18 januari 2018 is medegedeeld dat het voorontwerp geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Daarbij heeft de provincie zich beperkt tot de vraag hoe het plan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Per brief van 20 december 2011 heeft het ministerie de gemeente geïnformeerd over de beëindiging van advisering en coördinatie door de VROM-Inspecties. Vertrouwen in

medeoverheden is de basis voor het meer neerleggen van beslissingen dicht bij de burger. Het Rijk toetst bestemmingsplannen niet meer op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen.

Waterschap Aa en Maas is meermaals inhoudelijk bij het vooroverleg betrokken, met name met betrekking tot de daadwerkelijke invulling van het hemelwatersysteem. Het waterschap heeft ingestemd met de oplossingsrichting.

Onderstaand wordt samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. Het feit dat de zienswijze gecompriëerd is weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is geheel beoordeeld.

1. I

Zienswijze

De bouw van drie nieuwe woningen aangrenzend aan _____ resulteert in waardevermindering van de woning, vermindering van privacy en vermindering van het woongenot. Mocht het plan doorgang vinden, dan verwacht reclamant een geldelijke compensatie van de feitelijke waardevermindering en maximale privacy-maatregelen. Hierbij valt te denken aan een zo hoog mogelijke, gesloten en geluidswerende erfafscheiding en het onmogelijk maken of weren van ramen en dakkapellen (met zicht op de tuin, het terras en de achterzijde van de woning).

Reactie

In de Nederlandse wetgeving is waardevermindering van de eigen woning ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling (vermindering van privacy, vermindering van het woongenot en hinder) geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een *tegemoetkoming* toe. Reclamant wordt er met klem op gewezen dat een verzoek in dezen niet eerder in behandeling wordt genomen dan nadat het bestemmingsplan een onherroepelijke status heeft bereikt. Reclamant kan recht hebben op een tegemoetkoming in planschade indien een onafhankelijk deskundige, waardedaling ten gevolge van de bestemmingsplanherziening aantoonst. Hierbij wordt heden ten dage rekening gehouden met een bepaald percentage eigen risico (Normaal Maatschappelijk Risico) dat kan variëren tussen twee en vijf procent van de getaxeerde waarde van de eigen woning.

Het onmogelijk maken of weren van ramen en dakkapellen op het achterdakvlak van een woning is helaas niet te regelen in het bestemmingsplan. In bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn deze aanpassingen als vergunningsvrij aangemerkt. In deze lijst zijn bouwwerken en handelingen opgesomd waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Er vindt bij deze woningaanpassingen dus geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats.

2. .

Zienswijze

- a) De toets voor de ladder voor duurzame verstedelijking is gebaseerd op twee sterk verouderde onderzoeken. De tijd dat ontwikkelaars bouwen voor leegstand zou ver achter ons moeten liggen, maar lijkt hier dichtbij dan ooit. Ook zijn de onderzoeken gericht op Laarbeek in het algemeen en niet Aarle-Rixtel in het bijzonder. De woningmarkt van Laarbeek verschilt met die van Aarle-Rixtel. De actuele behoefte in Aarle-Rixtel is daarmee geenszins aangetoond waardoor niet is voldaan aan de (noodzakelijke) ladder

voor duurzame verstedelijking. Indien de actuele behoefte in Aarle-Rixtel niet kan worden aangetoond, dient het plan te worden geschrapt of te worden gewijzigd zodat de behoefte wél wordt bevredigd. Denk bijvoorbeeld aan het initiatief voor Tiny Houses. Hiervoor is de behoefte reeds aanwezig en aangetoond.

- b) Uit paragraaf 3.4 van het ontwerp-bestemmingsplan blijkt dat het plan 'wat betreft ontsluiting en verkeersafwikkeling niet tot problemen leidt'. De algehele motivatie van deze aannahme ontbreekt. De Kannelustweg is reeds erg gevaarlijk, laat staan wanneer er 95 verkeersbewegingen worden toegevoegd. In de toekomst sluiten drie volwaardige woonstraten (Spechtstraat, Zwanendreef en Mimosaplantsoen) binnen een afstand van 60 meter aan op de Kannelustweg. De Kannelustweg is de belangrijkste ontsluitingsweg voor de wijk Duivenakker en is een sluiproute van de Helmondseweg naar de Dorpsstraat. Zonder fysieke aanpassingen is dit niet acceptabel en uiterst gevaarlijk. Het plan dient te zijn gericht op een verkeersveilige situatie. Het aanpassen van de plancapaciteit (max. 4-5 woningen) c.q. planintensiteit lijkt hiervoor een voorwaarde.
- c) Het parkeren binnen het plangebied is erg krap. E.e.a. mag dan conform de geldende regelgeving zijn, maar is deze regelgeving toegespitst op een dorp als Aarle-Rixtel?

Reactie

- A. De toetsing aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is uiteengezet in paragraaf 4.1.3 van de toelichting en in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Hierin wordt verwezen naar een op 20 april 2017 vastgestelde Woonvisie 'Wonen in Laarbeek' en een woonbehoefteonderzoek van Samenwerkingsverband Regio Eindhoven uit 2014. Met name het eerste beleidsstuk kan onmogelijk als een verouderd beleidsstuk worden gezien. Naast deze bureauonderzoeken heeft de gemeente op 12 juli 2016 een woningmarkt georganiseerd en op 5 februari 2018 een zogenaamde 'bouwtafel', met de intentie om concrete woonwensen boven water te krijgen. Dus letterlijk in gesprek met de woningzoekenden. Uit deze bureau- en veldonderzoeken is een consistent beeld van de woningbehoefte te destilleren, waaruit de behoefte aan seniorenwoningen onomstotelijk zichtbaar wordt. Een ontwikkeling die gezien de toenemende, dubbele vergrijzing (aantal en leeftijd) niet uit kon blijven. Met de bouw van dertien levensloopbestendige woningen (primair gericht op de doelgroep senioren) in Mimosaplantsoen wordt dus wel degelijk ingespeeld op een actuele behoefte. Bureau- en veldonderzoek zijn methoden om de woningbehoefte in kaart te brengen. Uiteindelijk zijn de concrete inschrijvingen voor een bouwplan de beste graadmeter voor de mate waarin een bouwplan erin slaagt om in te spelen op de behoefte. De kandidaat-kopers voor de dertien woningen in Mimosaplantsoen zijn - ten tijde van het schrijven van deze responsnota - allen woonachtig in de kern Aarle-Rixtel. De gemeente verwacht met dit aanbod van seniorenwoningen binnen de kern Aarle-Rixtel een doorstromingseffect te bereiken, een kettingreactie die binnen de bestaande woningvoorraad ruimte vrijmaakt voor bijvoorbeeld - afhankelijk van het beschikbare budget - jonge gezinnen. Het initiatief van 'Stichting Tiny Houses Laarbeek' is door de gemeente eveneens omarmd. Samen met de stichting bereidt de gemeente een plan voor op het voormalig scoutingterrein aan de Jan van Rixtelstraat.
- B. Uit de zienswijze van reclamant ontstaat een beeld van een straat (Kannelustweg) die nu al tot problemen leidt en verkeersonveilig is. De werkgroep Verkeer van de gemeente Laarbeek en de werkgroep Verkeer van Dorpsplatform Aarle-Rixtel hebben nimmer een melding ontvangen over deze problematiek. Het Dorpsplatform is tot een knelpuntenkaart gekomen (zie website Dorpsplatform), een kaart waarop Kannelustweg e.o. niet zijn aangetekend. Dat het Dorpsplatform werk maakt van meldingen blijkt uit hun recente actie 'Minder hard vanuit je hart'. Inwoners zijn de ogen en oren van de gemeente en van het Dorpsplatform. Het is dus ook de verantwoordelijkheid van inwoners om misstanden daadwerkelijk te melden, ook als er geen ontwerp-bestemmingsplan ter inzage ligt. Zonder deze ogen en oren is het complete speelveld voor gemeente en Dorpsplatform niet te belopen.

Plan Mimosaplantsoen genereert met 15 extra woningen een toevoeging van maximaal 95 motorvoertuigen per etmaal. De bestaande etmaalintensiteit op de Kannelustweg bedraagt volgens de verkeersmilieukaart ongeveer 450 motorvoertuigen per etmaal. Cumulatief is dit nog altijd een zeer bescheiden verkeersintensiteit, ook voor een erftoegangsweg met een 30 km/uur-regime.

Het is bovendien maar de vraag of een toename van het aantal aansluitingen op de Kannelustweg, ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Een extra aansluiting verlaagt immers ook automatisch de verkeerssnelheid, hetgeen de veiligheid juist ten goede zou moeten komen. Dat is in een 30 km/uur-gebied in elk geval de praktische ervaring. Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar - ondertekend op 6 februari 2018 - door de gemeente eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt te zijner tijd door de gemeente overgenomen, mits aan de technische eisen van de gemeente wordt voldaan. Op het kruisingsvlak van de nieuwe insteekweg en de Kannelustweg dient de ontwikkelaar een zogenaamde 'punaise' aan te brengen. Deze bolvormige verhoging heeft voor het verkeer een attentieverhogende signaalfunctie.

- C. Parkeerrichtgetallen zijn omschreven in de algemeen geaccepteerde kengetallenreeks van kennisplatform CROW ('Kencijfers parkeren en parkeergeneratie'). Hierin wordt onderscheid gemaakt in parkeerkengetallen op grond van de mate van stedelijkheid (zeer sterk, sterk, matig, weinig, niet). De gemeente Laarbeek is ingedeeld in de categorie 'weinig stedelijk', resulterende in een relatief hoog parkeerrichtgetal (hoger dan in de categorieën zeer sterk, sterk en matig stedelijk). De landelijkheid van een gemeente of kern weegt in een gebiedsontwikkeling dus door in het aantal opgelegde parkeerplaatsen. Ook de afmetingen van parkeerplaatsen zijn in hoge mate gestandaardiseerd en met een 'Handboek openbare ruimte' aan de ontwikkelaar opgelegd, als onderdeel van de 6 februari 2018 ondertekende anterieure overeenkomst.

3.

Zienswijze

- a) Bij realisatie van het bouwproject wordt een zogenaamde 'groene long' in de kom van de kern Aarle-Rixtel vernietigd. Het bouwproject zou veel effectiever ingepast kunnen worden op andere locaties, bijvoorbeeld Mariëngaarde, bedrijventerrein Torenakkers, Jan van Rixtelstraat en Brabantlaan-Noord. Ook locatie De Klokkengieterij is gezien de omvang beter in te zetten dan het Mimosaplantsoen.
- b) Reclamant heeft de indruk dat de gemeenteraad van Laarbeek met name medewerking wenst te verlenen, louter en alleen op grond van het feit dat alle (financiële) projectrisico's e.d. voor rekening van de particuliere initiatiefnemers van het bestemmingsplan zullen komen. Dus de gemeente Laarbeek in dat geval geen enkel (financieel) risico wenst te lopen.
- c) De gemeente Laarbeek heeft in de voorontwerpfase een zeer terughoudende houding aangenomen ten aanzien van het verstrekken van informatie. Op basis van de inspraakverordening hadden de belanghebbenden en omwonenden in een veel eerder stadium informeel inspraak moeten krijgen m.b.t. de voorgenomen planontwikkeling. Er is derhalve sprake van een onzorgvuldige belangenafweging.
- d) Er is geen rekening gehouden met privaatrechtelijke belemmeringen ter plaatse van de toegangsweg tot het plangebied. Op basis van deze belemmeringen kan het bouwproject in de voorgenomen opzet geen doorgang vinden. Er bestaan contractuele verplichtingen tussen een ontwikkelaar/eigenaar en reclamant. Het conflict over deze erfdienstbaarheid is aanhangig gemaakt bij de Rechtbank Oost-Brabant te 's-Hertogenbosch. Mochten de vorderingen van reclamant worden toegewezen, dan mag de toegangsweg naar het plangebied niet worden gebruikt voor het beoogde doel. Ontsluiting van het plangebied is enkel mogelijk via deze toegangsweg.

- e) Het bestemmingsplan garandeert op geen enkele wijze dat de te verplaatsen schoorsteen - behorende bij de voormalige Victoriakas van oud-burgemeester Albers Pistorius - ook voor de toekomst in goede staat behouden blijft. Reclamant is van mening dat de verplaatsing geen blijvende oplossing is. Wie voert namelijk het onderhoud uit en is de schoorsteen t.o.v. derden verzekerd in het kader van gevaarzetting?
- f) De aanwezige bomen (peer en noot; 30-50 jaar oud) zijn als cultuurhistorisch aan te merken, gelet op het feit dat de betreffende bomen een integraal onderdeel vormen van het in 1912 gebouwde Villa Mimosa. De groenzone dient in het kader van de cultuurhistorie van de dorpskern gehandhaafd te blijven.
- g) Het verkennend flora- en faunaonderzoek geeft blijk van een niet zorgvuldig uitgevoerd onderzoek, daar enkel op 11 januari 2017 en op 3 mei 2017 het plangebied middels twee veldbezoeken is bezocht. Van die veldbezoeken is geen adequate inventarisatie opgemaakt. Uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt niet hoe de negatieve effecten op de beschermde diersoorten opgelost zouden kunnen worden. Het onderzoek is bovendien uitgevoerd in opdracht van de projectontwikkelaar en dient op grond daarvan als subjectief aangemerkt te worden.
- h) Miskend wordt dat het plangebied voor een gedeelte is gesitueerd binnen 'de groene kaart' van de gemeente Laarbeek. De ruïnen van de betreffende waardevolle bomen vallen over/binnen het plangebied. De betreffende bomen mogen niet gekapt worden dan wel zorgen ze voor overlast voor eventuele toekomstige bewoners.
- i) Bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen is gebruik gemaakt van de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Een verdere toelichting m.b.t. een onderzoek is niet gegeven. De ontsluitingsweg alsmede de parkeerplaatsen aan de Kannelustweg kunnen in verband met een privaatrechtelijke belemmering (zie d) niet worden gerealiseerd. Ontsluiting en verkeersafwikkeling worden in de toelichting verder niet onderbouwd of gemotiveerd. De parkeerplaatsen voldoen niet aan de afmetingsnormen. Een adequate verkeersanalyse ontbreekt.
- j) Het plan is zonder enige inbreng van stedenbouwkundigen ontwikkeld en dit heeft zijn effect op de kwaliteit die minimaal is en met de volgende tekortkomingen: geen rekening gehouden met klimaat robuust ontwerp, de patiowoningen zijn met de voor- en zijgevels direct aan de openbare weg gesitueerd, de patiowoningen staan haaks op de voortuinen van de vrijstaande woningen, de drie vrijstaande woningen zijn ruimtelijk geïsoleerd en presenteren zich niet aan de openbare ruimte, de in paragraaf 3.3 getoonde beeldkwaliteit strookt niet met de verkaveling in paragraaf 3.2, de woningtypologie past niet in de directe omgeving, de woningdichtheid is extreem hoog op een zeer beperkte locatie.
- k) Heeft de gemeente ruimtelijke eisen neergelegd bij de particuliere ontwikkelaar ten aanzien van de dichtheid van de huizen? Waarom zijn er geen groenstroken opgenomen tussen de huizen en de openbare weg? Is dat geen vereiste voor een goede ruimtelijke ordening met een dorps karakter? Waarom geeft de plankaart maar drie locaties aan voor woningbouw, terwijl 13 woningen zijn geprojecteerd? Past de typologie huizen in een omgeving met vrijstaande woningen? Waarom zijn kavel 12 en 13 gearceerd in afwijking van de andere patiobungalows? Is er een totaal beeldkwaliteitsplan voor dit gebied? Zijn er geldende welstandsregels van toepassing? Welke garantie heeft de gemeente dat de woningen Kannelustweg 3 en 5 blijven bestaan? En welke garantie geeft de gemeente dat indien deze woningen worden gesloopt, er vrijstaande woningen terugkomen?
- l) Waarom heeft de gemeente ingestemd met minder parkeerplaatsen dan het absolute minimum (er is geen rekening gehouden met de vier percelen aan de zijstraat)? Voldoen alle openbare parkeerplaatsen aan de maatvoering die de gemeente hanteert? De layout en de maatvoering van de zijstraat is onvoldoende voor een goede bereikbaarheid van

hulpdiensten bij calamiteiten, vuilnisophaal en pakketdiensten. Alle voetgangers zijn door het ontbreken van een voetpad verplicht om op de openbare weg te lopen.

- m) Welke veiligheidseisen heeft de gemeente gesteld ten aanzien van de bereikbaarheid van en naar het Mimosaplantsoen? Hoe is de afvoer van het afval geregeld? Is er bij de maatvoering rekening mee gehouden dat op de rijbaan geparkeerd kan worden of wordt alleen parkeren toegestaan in de parkeervakken? Wordt éénrichtingsverkeer van kracht op het Mimosaplantsoen? Is een deskundig onderzoek gepleegd naar het effect van de extra verkeersbewegingen ten opzichte van de zijstraat met een zeer beperkt profiel? De combinatie van drie zijwegen op korte afstand van elkaar en de sterke toename van het verkeer in combinatie met sluipverkeer, zal leiden tot zeer gevaarlijke situaties. In 2008 is ten behoeve van de drie percelen aan de insteekweg een zogenaamde inritconstructie toegezegd (bijvoorbeeld met een punaise). Waarom is dit nog niet gerealiseerd? Wat is het voorstel van de gemeente ten aanzien van deze nieuwe situatie?
- n) Er is onvoldoende toegelicht wat de infiltratiemogelijkheden zijn van hemel- en calamiteitenwater binnen het plangebied. De toetsing door Waterschap Aa en Maas dient plaats te vinden vóórdat het bestemmingsplan goedgekeurd mag worden. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het terrein van nature nat is. Wat is de functie van de nu nog bestaande watergang in het nieuwe plan? Hoe gaat de watergang en het onderhoud er in de nieuwe situatie uitzien en voldoet dit aan de normen voor klimaatrobuust inrichten?
- o) Er is geen respect getoond voor inpassing van de bestaande oude bomen in de nieuwe planstructuur. Een nieuwe compenserende groenstructuur is immers niet mogelijk. Wat is de motivatie van de gemeente om een locatie die op de Groene Kaart is aangeduid, als eerste van de onderzochte locaties (locatiestudie) van dichte bebouwing te voorzien? De quick-scan in het kader van de Natuurbeschermingswet is onzorgvuldig en zonder enige vastlegging uitgevoerd. Wat voor compensatieplan heeft de gemeente toegepast op het Mimosaplantsoen? Wat is het standpunt van de gemeente over het verdwijnen van de meer dan 50 solitaire bomen van de 1^e orde die op de Groene Kaart zijn aangeduid? Hoe worden de waardevolle bomen op de grens van Mimosaplantsoen beschermd? Heeft de gemeente toestemming gegeven om de bomen op Kannelustweg 9 - waar zich eekhoornnesten bevinden - te rooien?
- p) De gemeente heeft geen enkel contact geïnitieerd naar de omwonenden / belanghebbenden om dit nieuwe plan bespreekbaar te maken of goodwill te kweken. De gemeente heeft brieven naast zich neergelegd zonder enige terugkoppeling. Waarom heeft de gemeente nooit contact gezocht met belanghebbenden om dit plan in samenspraak met belanghebbenden te delen om samen tot een goede oplossing te komen?
- q) Er is geen enkele cohesie als planeenheid tussen de kavels op perceel 3177, 2189 en 4408.
- r) Reclamant verwijt de gemeente dat het activiteiten in het bestemmingsplan 2010 niet ten uitvoer heeft gebracht. Dit bestemmingsplan was geïnitieerd voor een kleinschalige inbreiding van drie woningen (met mogelijkheid voor een extra woning).
- s) Het woongenot is aangetast en reclamant is misleid door de gemeente. Ten tijde van de aankoop van perceel 4405 was dit hele plan niet ter sprake. Ook in de bestemmingsplannen van 2015 en 2017 is er geen enkele aanwijzing dat de situatie zou veranderen. Erger nog, in 2015 werd de bestemming van perceel 3177 agrarisch in plaats van wonen.
- t) Het plan resulteert in aantasting van het woongenot en de verkeersveiligheid en waardevermindering van de woning.

Reactie

- A. In 2016 is door de gemeente een locatiestudie geschreven voor de kern Aarle-Rixtel (zie bijlage 2 van de toelichting op het ontwerp-bestemmingsplan Mimosaplantsoen). De conclusie in deze notitie is dat de kern Aarle-Rixtel wordt omsingeld door waardevolle landschappen die tevens als 'niet afweegbaar voor woningbouw' zijn opgenomen in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant. Uitbreiding van de kern Aarle-Rixtel is dus geen optie, tenzij het een zeer kleinschalige afronding van de kern betreft. Dit is op 15 maart 2018 nog bevestigd door de gedeputeerde van de provincie. De druk op de beschikbare en geschikte inbreidingslocaties is dus erg groot. Naast de onderhavige locatie aan de Kannelustweg zijn mogelijkheden benoemd aan de Klokkengietersstraat / Kanaaldijk, Jan van Rixtelstraat en Brabantlaan-Noord. Deze locaties zijn allen nodig om de woningbouwopgave in Aarle-Rixtel te kunnen invullen. Het is dus geen of/of, maar en/en.
- Dat het bouwplan een 'groene long' vernietigd is overdreven. Op een luchtfoto mag de omgeving groen tonen, de natuurwaarde van de aanwezige flora is zeer beperkt. Het betreft een fruitboomgaard van een particuliere ondernemer, gevuld met perenbomen, appelbomen en notenbomen. Deze fruit- en vruchtbomen zouden individueel op grond van de gemeentelijke Bomenverordening niet eens kapvergunningplichtig zijn, daarmee de beperkte natuurwaarde van deze bomen illustrerende.
- B. Het is onduidelijk waar reclamant deze aanname op baseert. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zouden zeer beperkt zijn indien de gemeente enkel locaties in gemeentelijk eigendom zou kunnen inzetten om aan de woningbouwopgave te kunnen voldoen. Beschikbare en geschikte woningbouwlocaties van particulieren zijn dus zeer welkom. In het onderhavige geval komt het resultaat van de grondexploitatie inderdaad ten gunste of ten laste van de ondernemer. Dit heet ondernemersrisico. Op basis van de grondexploitatiewet mag de gemeente bij particuliere ontwikkelingen niet eens benoemde financiële risico's lopen. Eventuele gemeentelijke kosten dienen door middel van een anterieure overeenkomst te worden afgewenteld op de particuliere initiatiefnemer. Deze overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelaar is op 6 februari 2018 ondertekend.
- C. Bij brief van 19 april 2017 heeft de advocaat van reclamant verzocht drie stukken toe te sturen (het actuele verkavelingsplan, de planschade-overeenkomst en het bouwhistorisch onderzoek m.b.t. de schoorsteen). Per mail is de raadsman geïnformeerd over het actuele verkavelingsplan, waarbij nadrukkelijk is opgemerkt dat dit plan niet de definitieve versie hoeft te zijn. Verder is medegedeeld dat de planschade-overeenkomst deel zou gaan uitmaken van de anterieure overeenkomst, die op het moment van schrijven nog niet beschikbaar was. En tot slot is gewezen op het niet beschikbaar zijn van een bouwhistorisch onderzoek. De voornoemde brief van de advocaat is het enige formele informatieverzoek dat de gemeente vanuit de omgeving heeft ontvangen.
- De inspraakverordening van de gemeente Laarbeek dateert van 2003 en legt inspraak enkel op indien de wet daartoe verplicht. Met de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht op 1 januari 1994 zijn algemene regels vastgelegd voor de verhouding tussen de overheid en individuele burgers en bedrijven. In combinatie met de Wet ruimtelijke ordening zijn de rechtswaarborgen voor omwonenden binnen een ruimtelijke procedure derhalve omschreven. De reden voor het vervallen van een standaard inspraakmogelijkheid voor omwonenden is de volgende: in de praktijk van gebiedsontwikkeling leverde inspraak naar aanleiding van een voorontwerp-bestemmingsplan en de formele reactie op een ontwerp-bestemmingsplan (zienswijze) slechts een herhaling van zetten op met heel veel tijdverlies tot gevolg. Met het indienen van een zienswijze en de mogelijkheid tot het instellen van beroep bij de Raad van State, zijn de rechten van omwonenden in voldoende mate gewaarborgd.
- In de gemeente Laarbeek worden de klassieke informatie-avonden voor omwonenden niet meer georganiseerd of opgelegd (bijvoorbeeld aan een ontwikkelende partij). Liever worden individuele gesprekken gevoerd of (in sommige gevallen) inloopavonden

georganiseerd. De individuele gesprekken zijn in dit geval door de ontwikkelaar geëntameerd.

- D. De gemeente doet geen inhoudelijke uitspraken over het lopend privaatrechtelijk conflict tussen reclamant en de huidige eigenaar van de insteekweg. Maar het mag duidelijk zijn dat de planologische procedure niet zou zijn opgestart, indien aan gemeentezijde twijfel zou bestaan over de positieve uitkomst (voor de eigenaar) van de uitspraak van de rechtbank.
- E. De bedoelde schoorsteen is door de locatiestudie Aarle-Rixtel aan de vergetelheid onttrokken. Voorheen stond deze verscholen in een geïsoleerde, particuliere boomgaard. Dit cultureel erfgoed wordt in de toekomstige situatie in de openbare ruimte gesitueerd en voor het grote publiek ontsloten. De ontwikkelaar draagt de openbare ruimte - onder gemeentelijke condities - aan de gemeente over. De schoorsteen komt derhalve in gemeentelijk eigendom. Beheer, onderhoud en verzekering van alle voorwerpen in de openbare ruimte (straatmeubilair, kunstwerken, riolering enz.) behoren in principe tot de verantwoordelijkheid van de gemeente, tenzij anders geregeld. Dit geldt dus te zijner tijd ook voor de schoorsteen. Beheer, onderhoud en verzekering behoren echter tot de operationele vraagstukken van een gebiedsontwikkeling welke niet in het bestemmingsplan geregeld kunnen worden. Op de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan is enkel de plaats bepaald waar de schoorsteen gesitueerd mag worden.
- F. Het zou van geschiedsvervalsing getuigen om 30-50 jaar oude fruit- en vruchtbomen, cultuur-historisch onlosmakelijk te verbinden met een schoorsteen die in elk geval 100 jaar oud is. De ouderdom van de schoorsteen kan worden opgemaakt uit archiefphoto's van zoon Francois van oud-Burgemeester A.E. Albers Pistorius. Albers Pistorius was burgemeester van de gemeente Aarle-Rixtel in de periode 1908-1923. De bomengroep heeft in dit verband dus geen cultuurhistorische betekenis. Het ensemble van bomen is particulier bezit en heeft ook geen openbaar-publieke betekenis.
- G. Het in 2017 door Kragten uitgevoerde verkennend flora- en faunaonderzoek is als bijlage 4 toegevoegd aan het ontwerp-bestemmingsplan. In paragraaf 4.1.2 en 4.1.3 van deze bijlage is uitgebreid ingegaan op beide veldbezoeken. Het is gebruikelijk om bij verkennende onderzoeken twee veldbezoeken te brengen. Het is bovendien niet ongebruikelijk dat planologische onderzoeken worden uitgevoerd in opdracht van de ontwikkelende partij (in het geval sprake is van een particuliere gebiedsontwikkeling). Dergelijke onderzoeken worden uitgevoerd door gespecialiseerde ecologen en biologen die hun ambtshalve verantwoordelijkheid meedragen bij hun werkzaamheden. De gemeente mag erop vertrouwen dat deze onderzoeken volgens de regels der kunst zijn uitgevoerd. Het wantrouwen van reclamant in dezen is niet gegrond.
- H. De bomengroep die op de gemeentelijke Groene Kaart is aangeduid beslaat een areaal dat beduidend groter is dan enkel het onderhavig plangebied Mimosaplantsoen. Uit de toelichting op de Groene Kaart kan worden opgemaakt dat de aanduiding betrekking heeft op beeldkwaliteit en natuurwaarde. Er is dus geen sprake van cultuurhistorische waarde, landschappelijke waarde of bijzondere waarde (weinig voorkomende soort, groeivorm of snoeiwijze).
De natuurwaarde is inmiddels op grond van een flora- en fauna-inventarisatie onderzocht. Tijdens de beide veldbezoeken werden geen beschermde plantensoorten waargenomen. Ook de biotopen binnen het plangebied en de ligging binnen de kern van Aarle-Rixtel bieden geen geschikt groei-biotop voor beschermde plantensoorten. Het onderzoek heeft wél aangetoond dat mogelijk negatieve effecten optreden voor broedvogels, algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën en er is een eekhoornnest aangetroffen. De provincie Noord-Brabant heeft op 17 april 2018 ingevolge artikel 3.10, lid 2, van de Wet natuurbescherming een ontheffing verleend voor het kappen van bomen en het realiseren van woningen op een plek waar een eekhoornnest is aangetroffen. Voor het verlies van de verblijfplaats dienen in de bomen binnen het nieuwe plangebied, twee eekhoornkasten te worden aangebracht. Om de broedvogels niet te verstoren worden de bomen gerooid

buiten het broedseizoen. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot half juli. Ten aanzien van de algemeen voorkomende zoogdieren en amfibieën kan door middel van zorgvuldig handelen tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een overtreding van de Wet natuurbescherming worden voorkomen (verjaging of gevangenneming).

Nu is aangetoond dat de natuurwaarde van de bomengroep redelijk beperkt is, resteert voor wat betreft de aanduiding op de Groene Kaart enkel de beeldkwaliteit als toewijzende factor. Bij de belangenafweging woningbouwopgave (zie reactie A) versus beeldkwaliteit van de bomengroep is de gemeente van mening dat woningbouw dient te prevaleren boven het behoud van de bomengroep. De gemeente is zich bewust van de emotionele waarde van de bomengroep voor de omwonenden, maar meent toch dat de weegschaal verder doorslaat naar de bouw van woningen en het lenigen van een woningbouwbehoefte.

Bij de aanvraag van de kapvergunning zal bij verlening door de gemeente - op grond van het gemeentelijk Groenbeleidsplan - een geldbedrag in rekening worden gebracht bij de ontwikkelaar. Met dit budget worden door de gemeente elders compenserende natuurmaatregelen gefinancierd.

Ten behoeve van de monumentale Amerikaanse eik - gesitueerd buiten het plangebied - is door Pius Floris een groeiplaatsadvies uitgevoerd (zie bijlage 12). Deze boom bevindt zich met de stam op het aangrenzend perceel van Chalet Couvert. Uit het onderzoek blijkt dat de bouwwerkzaamheden nagenoeg geen invloed zullen hebben op de toekomstverwachting van de boom. Wél worden door Pius Floris enkele adviezen gegeven, zoals het uitvoeren van de bouwwerkzaamheden rondom de boom, bij voorkeur in de bladerloze periode. Ook is de boom inmiddels gesnoeid om de bovengrondse schade te beperken. Mocht de boom voor overlast zorgen in de directe omgeving, dan behoort dit niet tot het belang van reclamant.

- I. Voor wat betreft de toegankelijkheid van het plangebied en de aanleg van parkeerplaatsen in relatie tot een vermeende privaatrechtelijke belemmering wordt verwezen naar reactie D. De afmeting van parkeerplaatsen wordt niet in het bestemmingsplan geregeld. Dit betreft een uitvoeringskwestie. De gemeente heeft door middel van een aan de anterieure overeenkomst gekoppeld handboek openbare ruimte, uitspraken gedaan over de door de ontwikkelaar te hanteren wegprofielen, uitvoeringsmaten en andere technische specificaties. Indien blijkt dat het door de ontwikkelaar opgeleverde openbaar gebied niet voldoet aan de eisen in het handboek, wordt de openbare ruimte niet door de gemeente in eigendom overgenomen (tenzij de technische afwijkingen door de gemeente als gelijkwaardig worden aangemerkt). Dat de ontwikkelaar desalniettemin zou willen persisteren in afwijking van het handboek is zeer onwaarschijnlijk. Het beheer en onderhoud van de openbare ruimte blijft dan immers - met alle financiële consequenties van dien - in handen van de ontwikkelaar.

De toekomstige verkeerssituatie is op basis van een professioneel beroepsoordeel door een verkeersdeskundige bestudeerd. Hierbij zijn geen noemenswaardige complicaties opgemerkt die niet oplosbaar zijn. Ter plekke van de aansluiting van het plan op de Kannelustweg is in het bovengenoemde Handboek openbare ruimte een zogenaamde punaise voorgeschreven, ter signalering van een splitsing.

- J. Dat het plan zonder de inbreng van stedenbouwkundigen is ontwikkeld, is een aanname die voor rekening van reclamant blijft. Het plan is ontworpen en ingepast door een stedenbouwkundige van bureau Kragten. Van gemeentezijde is het plan beoordeeld door een planoloog, een planeconoom, een verkeersdeskundige en civiel-technische specialisten (groen, grijs en blauw).

Bij de keuze van de woningtypologie is wel degelijk rekening gehouden met de omliggende woningen. De woningen aan de Kannelustweg (de westzijde van het plangebied) bestaan uit één bouwlaag met kap. Om te voorkomen dat de woningen in Mimosaplantsoen de aangrenzende woningen qua massa zouden overschreeuwen, is eveneens gekozen voor woningen bestaande uit één bouwlaag met kap. Aangezien deze bouwmassa in verband met het beschikbare woonoppervlak niet in trek zal zijn bij startende gezinnen, is ingezet op levensloopbestendige woningen. Een groot deel van de medioren en senioren is in verband met vitaliteit en/of levensstijl niet in de eerste plaats

uit op een grote voortuin en achtertuin. Men wil kleiner wonen en het tuinonderhoud zoveel mogelijk beperken. Blijkbaar beantwoorden de geplande seniorenwoningen aan het Mimosaplantsoen aan deze verwachtingen, getuige de aanzienlijke en concrete belangstelling voor dit woningbouwplan. Het ontbreken van een voortuin - wat in een 'hofje' niet ongebruikelijk is - is klaarblijkelijk geen beletsel voor de verkoop van de woningen.

K. Zie reactie J.

De wijze van aanduiding op de verbeelding (drie bestemmingsvlakken met daarbinnen de mogelijkheid om een bepaald maximum aantal woningen te realiseren) is niet ongebruikelijk. Het biedt in theorie de mogelijkheid om binnen de vlakken nog met woningen te schuiven, hetgeen de flexibiliteit van het bestemmingsplan verhoogt.

De getoonde verkaveling en impressie in de toelichting op het bestemmingsplan zijn onverplicht als bonus toegevoegd, maar deze hebben geen juridisch bindende betekenis. De verbeelding (plankaart) daarentegen is wél juridisch bindend.

De arcering op de verkaveling duidt op de beide seniorenwoningen die vooralsnog in eigendom blijven bij de oorspronkelijk grondeigenaar. Beide woningen maken dus geen deel uit van de door de ontwikkelaar geëntameerde verkoopcampagne.

Er is geen beeldkwaliteitplan vastgesteld. De getoonde architectuur dient in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nog te worden getoetst aan 'redelijke eisen van welstand'

Mocht bij de eigenaren van Kannelustweg 3 en 5 al de intentie bestaan om de woningen te slopen, dan is een sloopvergunning noodzakelijk. In het geval van Kannelustweg 5 lijkt het verlenen van een sloopvergunning onhaalbaar vanwege de beeldbepalende status van het pand, daterend uit 1918. Bij sloop kunnen ingevolge het onderhavige bestemmingsplan enkel vrijstaande woningen terugkeren. Het bestemmingsplan laat ter plekke immers alleen een vrijstaande woning toe. Voor de bouw van meerdere woningen is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

L. Reclamant interpreteert de cijfers in paragraaf 3.4 van de toelichting onjuist ('ontsluiting en parkeren'). De 26 aangeduide parkeerplaatsen in de openbare ruimte en bij de patiowoningen, zijn enkel bedoeld voor deze patiowoningen. Dertien maal 1,8 parkeerplaatsen per woning is gelijk aan 23,4. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan het minimum aantal parkeerplaatsen voor deze woningen. Dat wordt uitgegaan van het minimum aantal parkeerplaatsen is goed te verdedigen. Het autobezit onder senioren - de doelgroep voor de patiowoningen - ligt immers lager dan bij de jongere leeftijdsgroepen. Nu in de CROW-notitie geen parkeerkegetallen worden vermeld voor seniorenpatiowoningen, is het hanteren van het minimum in de bandbreedte, goed te rechtvaardigen. De beide nieuwe vrijstaande woningen kunnen op eigen terrein (garage, oprit) voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Reclamant heeft een punt als hij stelt dat geen rekening is gehouden met de vier bestaande percelen aan de insteekweg vanaf de Kannelustweg. Strikt genomen behoren deze woningen niet tot het bestemmingsplangebied en hoeft de parkeertaxatie met deze woningen dus ook geen rekening te houden. Maar de gemeente wil de ogen niet sluiten voor de praktische consequenties van het aanhechten van het Mimosaplantsoen aan de insteekweg. Dit betekent dat vier extra parkeerplaatsen zullen worden toegevoegd aan de openbare ruimte. Het gaat hier om technische uitwerking van de plannen, een uitwerking die niet van invloed is op de inhoud van het bestemmingsplan. De parkeerplaatsen worden toegevoegd binnen de bestemming 'verkeer'.

Voor wat betreft de maatvoering van de parkeerplaatsen en de insteekweg wordt verwezen naar reactie I. Aan het Mimosaplantsoen is wel degelijk een voetpad voorzien, maar maatvoering en materiaalgebruik behoren tot de technische uitwerking van het plan, een uitwerking die gezien het detailniveau niet in de inhoudsopgave van een ontwerp-bestemmingsplan thuishoort.

M. Zie reactie I.

De vraag of een parkeerverbod op de rijbaan van toepassing zal zijn, is nu nog niet aan de orde. Dit vraagstuk zal t.z.t. worden voorgelegd aan de gemeentelijke werkgroep verkeer, waar ook de politie regio Oost-Brabant deel van uitmaakt.

Plan Mimosaplantsoen genereert met 15 extra woningen een toevoeging van maximaal 95 motorvoertuigen per etmaal. De bestaande etmaalintensiteit op de Kannelustweg bedraagt volgens de verkeersmilieukaart ongeveer 450 motorvoertuigen per etmaal. Cumulatief is dit nog altijd een zeer bescheiden verkeersintensiteit, ook voor een erftoegangsweg met een 30 km/uur-regime. Het is bovendien maar de vraag of een toename van het aantal aansluitingen op de Kannelustweg, ten koste gaat van de verkeersveiligheid. Een extra aansluiting verlaagt immers ook automatisch de verkeerssnelheid, hetgeen de veiligheid juist ten goede zou moeten komen. Dat is in een 30 km/uur-gebied in elk geval de praktische ervaring. Daarnaast zijn in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar - ondertekend op 6 februari 2018 - door de gemeente eisen gesteld aan de inrichting van de openbare ruimte. De openbare ruimte wordt te zijner tijd door de gemeente overgenomen, mits aan de technische eisen van de gemeente wordt voldaan. Op het kruisingsvlak van de nieuwe insteekweg en de Kannelustweg dient de ontwikkelaar een zogenaamde 'punaise' aan te brengen. Deze bolvormige verhoging heeft voor het verkeer een attentieverhogende signaalfunctie. Deze punaise is nog niet eerder gerealiseerd vanwege de grote kans op resterend bouwverkeer en de lage verkeersintensiteit op de insteekweg. Aan de insteekweg was tot voor kort immers nog maar één van de vier woningen gerealiseerd.

- N. In paragraaf 5.1 en bijlage 3 van de toelichting zijn de hemelwateropgave, de ontwerpoplossingen en het voorstel omschreven. De oplossing bestaat uit een waterbergende funderingsconstructie onder de rijbaan en het verlaagd aanleggen van de groenvoorziening. Het waterschap Aa en Maas en de gemeente hebben ingestemd met de voorgestelde oplossing.

De waterdoorlatendheid van de bodem is goed. Korthedshalve wordt verwezen naar bijlage 3 van het ontwerp-bestemmingsplan (waterparagraaf; paragraaf 3.4).

De bestaande watergang blijft gehandhaafd. Het onderhoud van de watergang blijft bij de gemeente. De gemeente heeft er bij de toetsing van de ontwerpoplossingen op toegezien dat voldaan kan worden aan voldoende berging en een snelle infiltratie hiervan in de bodem, binnen 24 uur. Er vindt geen versnelde afwatering op de bestaande watergang plaats.

- O. zie reactie H.

- P. Er hebben diverse gesprekken plaatsgehad tussen de direct aanwonenden en de gemeente (wethouder en ambtelijk projectleider) en/of de ontwikkelaar. In het gemeentehuis hebben sowieso drie gesprekken plaatsgehad (20 september 2016 / 7 oktober 2016 / 5 december 2016). Uit deze gesprekken bleek telkenmale dat de omwonenden een verhard standpunt hebben ingenomen. Er is echter geen schuifruimte om met het plan op een redelijke manier tegemoet te komen aan de wensen van omwonenden, zonder de stedenbouwkundige opzet volledig te ontcrachten.

- Q. De twee vrijstaande woningen aan de zuidzijde van het plangebied zijn op verzoek van de eigenaar van het perceel, toegevoegd aan het plan. De gemeente ziet in deze woningen een passende afronding van het plangebied, daarmee voorkomende dat het plantsoen aan de zuidzijde - ruimtelijk-visueel - op een sloot en erfafscheiding 'dood loopt'.

- R. Het is onduidelijk waar reclamant met deze zienswijze op doelt. Reclamant heeft gronden gekocht van en afspraken gemaakt met een particuliere eigenaar. De gemeente heeft destijds enkel de planologische medewerking verleend door middel van het in procedure brengen van een bestemmingsplan (voor 3 of 4 woningen aan een insteekweg). De gemeente was in elk geval niet in de positie om het woonrijpmaken van de insteekweg te versnellen, dan wel de verkoop van de vrijstaande woningen te bespoedigen. Reclamant heeft een juridisch conflict met de verkoper van zijn woonperceel. De gemeente kan hierin

niets betekenen en in dezen niets worden verweten. Verder wordt verwezen naar reactie S.

- S. De komplannen van 2015 en 2017 waaraan wordt gerefereerd, hebben in beginsel slechts een conserverend karakter. Het is goed gebruik om in integrale komplannen geen nieuwe woningbouwontwikkelingen op te nemen, doch slechts marginale aanpassingen van de regels of de verbeelding door te voeren. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen verdienen een zelfstandige bestemmingsplanherziening met een zelfstandig besluitvormingstraject. Een nieuwe ontwikkeling 'verstoppen' in een integrale komplanherziening doet geen recht aan de impact van een gebiedsontwikkeling op de omgeving.

De aanpassing van de aan perceel 3177 toegekende bestemming van 'wonen' in 'agrarisch' - bij de komplanherziening van 2015 - past in de bovengenoemde lijn. De bestemming is destijds slechts in overeenstemming gebracht met het daadwerkelijk gebruik. Nu de fruitboomgaard verdwijnt ten behoeve van woningbouw, kan de bestemming agrarisch in het onderhavig bestemmingsplan (terug) worden omgezet naar 'wonen'.

Een ander punt is de beschikbaarheid en de geschiktheid van gronden voor woningbouw. Ten eerste was in 2015 nog niet bekend dat de eigenaar van de boomgaard bereid was om de gronden in eigendom over te dragen, althans niet bij de gemeente. Ten tweede is niet eerder dan 2016 - in de voornoemde Locatiestudie Aarle-Rixtel (zie reactie A.) - het Mimosaplantsoen aangewezen als geschikte woningbouwlocatie.

Concluderend: ten tijde van de aankoop van het woonperceel door reclamant was noch de beschikbaarheid, noch de geschiktheid van de aangrenzende boomgaard als woningbouwlocatie, bekend en uitgekristalliseerd. Nu de boomgaard wél voor woningbouw kan worden ingezet, biedt dit kansen voor de afronding van een plan dat voorheen enkel bestond uit een halfslachtige insteekweg met één vrijstaande woning.

- T. In de Nederlandse wetgeving is waardevermindering van de eigen woning ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling (vermindering van privacy, vermindering van het woongenot en hinder) geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een *tegemoetkoming* toe. Reclamant wordt er met klem op gewezen dat een verzoek in dezen niet eerder in behandeling wordt genomen dan nadat het bestemmingsplan een onherroepelijke status heeft bereikt. Reclamant kan recht hebben op een tegemoetkoming in planschade indien een onafhankelijk deskundige, waardedaling ten gevolge van de bestemmingsplanherziening aantoont. Hierbij wordt heden ten dage rekening gehouden met een bepaald percentage eigen risico (Normaal Maatschappelijk Risico) dat kan variëren tussen twee en vijf procent van de getaxeerde waarde van de eigen woning.

4.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

De zienswijze van reclamant is nagenoeg identiek aan zienswijze 3. Er zijn weliswaar andere persoonlijke accenten aangebracht, maar inhoudelijk is de strekking van de opmerkingen gelijk.

Reactie

Zie reactie 3.

5.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

De zienswijze van reclamant is nagenoeg identiek aan zienswijze 3. Er zijn weliswaar andere persoonlijke accenten aangebracht, maar inhoudelijk is de strekking van de opmerkingen gelijk. Nieuw zijn paragraaf 6 en 7 welke onderstaand samenvattend worden weergegeven.

- a) De achtergevels van de beoogde patiowoningen staan op zeer korte afstand van het perceel van reclamant. Dit heeft nadelige gevolgen voor woongenot, privacy en de waarde van het huis. De huidige waarde ligt verankerd in de huidige bestemming van het achterterrein - agrarisch bedrijf - welke bestemming in januari 2015 nog is vastgelegd en nu al wordt aangepast.
- b) Het zou logischer zijn om de te bouwen patiowoningen dicht tegen de oostelijke grens van het plan te realiseren, maar door de vormgeving van het terrein is dit moeilijk te realiseren. In de Locatiestudie Aarle-Rixtel wordt melding gemaakt van deze 'winkelhaak' in de kadastrale begrenzing. Hier is verder echter niets mee gedaan.
- c) Bij de verkaveling is op geen enkele manier rekening gehouden met de situatie ter plaatse. Het plan is een kopie van een bestaand plan dat wordt gerealiseerd in Kortgene Stadspolder en in Thorn.
- d) De planlocatie wordt gedefinieerd als 'weinig stedelijk gebied', echter de concentratie van huizen volgens het plan is dusdanig hoog dat hier sprake zou moeten zijn van 'stedelijk gebied'.
- e) In de voorwaarden in de Locatiestudie Aarle-Rixtel is gesteld dat integrale ontwikkeling en ontsluiting met de noordelijk gesitueerde bouwkavels een voorwaarde is. Hiermee is een machtspositie gecreëerd voor de eigenaar van deze kavels en van de ontsluitingsweg. De mede-eigenaar van Kannelustweg 9 heeft vanuit deze machtspositie bedongen dat in de achtertuin van dit perceel twee bouwkavels worden voorzien. Tevens is bedongen dat de locatie van het bestaande woonhuis Kannelustweg 9 wordt opgeschoven richting het perceel van reclamant en de Kannelustweg, zonder daarbij de rooilijn in het huidige bestemmingsplan te respecteren. Dit doet wederom afbreuk aan het woongenot en de privacy van reclamant.
- f) Aan de twee dure vrijstaande woningen in het plan is geen behoefte. In paragraaf 4.4 van de Woonvisie 2017-2021 wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan dure huurwoningen, sociale huurwoningen, goedkope koopwoningen en middeldure koop- en huurwoningen.
- g) Indien de gemeente akkoord zou gaan met dit plan, dan verlangt reclamant minimaal het annuleren van de verplaatsing van de woning Kannelustweg 9, of dat de rooilijn van de woning van reclamant (Kannelustweg 7) opnieuw wordt bepaald en verschoven richting de Kannelustweg.
- h) Reclamant wenst zekerheid te krijgen dat er niet meer dan 13 levensloopbestendige patiobungalows worden gebouwd en dat er expliciet in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat geen starterswoningen op deze locatie mogen worden gebouwd.
- i) Indien de gemeente akkoord zou gaan met dit plan, dan wenst reclamant expliciet in het plan te hebben opgenomen dat ook in de toekomst geen dakkapellen of andere types van dakramen mogen worden geplaatst.
- j) Dit type woningen op een te kleine locatie past absoluut niet bij de omgeving die bestaat uit vrijstaande huizen op grote percelen. Er is geen synergie met de omgeving.

- k) Al het aanwezige groen op de planlocatie wordt vernietigd en er komt zo goed als geen groen op de planlocatie voor terug omdat hier geen ruimte voor is voorzien. Door het plan wordt het huidige groene karakter van de omgeving dan ook zeer ernstig beschadigd.

Reactie

- A. Dat het bouwplan gevolgen heeft voor het woongenot van reclamant kan niet worden ontkend. Om aan de woningbouwbehoefte in Aarle-Rixtel te kunnen voldoen, is de druk op inbreidingslocaties in Aarle-Rixtel groot. In de belangenafweging woningbouw versus woongenot voor omwonenden, heeft de gemeente een keuze gemaakt ten faveure van woningbouw. Dat aan de randen van woningbouwplannen de emoties hoog kunnen oplopen is een bekend verschijnsel. Het jarenlang vertrouwde uitzicht wordt immers geweld aangedaan. Ter compensatie kan reclamant een verzoek indienen bij het college van burgemeester en wethouders om in aanmerking te komen voor tegemoetkoming in planschade.
Bij de aanpassing van de aan perceel 3177 toegekende bestemming van 'wonen' in 'agrarisch' - bij de komplanherziening van 2015 - is de bestemming destijds slechts in overeenstemming gebracht met het daadwerkelijk gebruik. Nu de fruitboomgaard verdwijnt ten behoeve van woningbouw, kan de bestemming agrarisch in het onderhavig bestemmingsplan (terug) worden omgezet naar 'wonen'.
- B. De ontwikkelaar heeft gepoogd gronden aan de oostzijde van het plangebied aan te kopen, waarmee de 'winkelhaak' in de kadastrale begrenzing zou kunnen worden rechtgetrokken. De verwerving van de aangrenzende gronden is echter niet tot stand gekomen. De gemeente erkent dat de woningbouwlocatie niet optimaal is qua vorm en maat. De gemeente heeft in Aarle-Rixtel echter niet de luxe om enkel optimale bouwlocaties in ontwikkeling te brengen. Die zijn namelijk niet voorhanden. Maar ook sub-optimale planlocaties kunnen zich na het woonrijpmaken als zeer gewaardeerde woningbouwlocaties ontwikkelen. De gemeente heeft er vertrouwen in dat dit het geval is.
- C. Er is - mits het plan inpasbaar is - niets mis met het kopiëren van een plan dat zich elders al energetisch, bouwtechnisch en architectonisch heeft bewezen.
- D. Het is onduidelijk wat reclamant met deze opmerking bedoeld. Mogelijk doelt hij op een aanduiding die is gehanteerd in het kader van de berekening van de parkeerkengetallen. Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen dient volgens de CROW-methodiek rekening te worden gehouden met het omgevingstype. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen zeer sterk, sterk, matig, weinig en niet stedelijk. De kernen in een landelijke gemeente als Laarbeek worden gezien als een 'weinig stedelijke' omgeving. Een en ander is uiteengezet in de gemeentelijke parkeerbeleidsnota. Uitgangspunt is: hoe lager de stedelijkheid, hoe hoger het parkeerkengetal per woning.
- E. De gemeente heeft uitsluitend met het oog op een ruimtelijke totaalkwaliteit opgelegd dat de bestaande percelen aan de insteekweg en de nieuwe percelen in een integrale context worden verwerkt. De nieuwe bouwkwavels aan de zuidzijde van het plangebied zijn opgenomen om het plan te voorzien van een kop en een staart, daarmee voorkomende dat het plantsoen aan de zuidzijde 'dood loopt' op een watergang en een erfafscheiding. Zonder deze impuls aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied, had de gemeente geen medewerking verleend aan het verzoek. Van een machtspositie of vermeende machtspositie is geen sprake.
- F. De gemeentelijke Woonvisie - of elke andere visie op de woningbehoefte - geeft een algemene richting weer. Het is juist dat de komende jaren het accent meer bij de door reclamant genoemde woningbouwsegmenten dient te liggen. Dit betekent niet dat een onbenoemd segment niet meer gerealiseerd mag worden. Het gaat om de grote lijn, de uitzonderingen - zoals de onderhavige twee woningen in het duurdere segment - mogen de grote lijn niet dominant beïnvloeden.

- G. De gemeente is bereid om bij een volgende herziening van het Komplan, de verschuiving van het bouwvlak van reclamant in de richting van de rijbaan, in overweging te nemen.
- H. Op de verbeelding zijn drie bouwvlakken opgenomen met daarin een aanduiding met het maximum aantal te bouwen wooneenheden (totaal 13 wooneenheden). Het bouwen van meer dan 13 woningen is op grond van het onderhavig bestemmingsplan derhalve niet mogelijk.
De Wet ruimtelijke ordening en jurisprudentie staan het niet toe om in het bestemmingsplan expliciet de bouw van starterswoningen - als zijnde bewoners die zich voor het eerst op de woningmarkt begeven - uit te sluiten. Het ontbreekt dan namelijk aan ruimtelijke relevantie. Op grond van de regels in het ontwerp-bestemmingsplan mogen de beoogde woningen met een maximale goot- en bouwhoogte worden voorzien van 4 respectievelijk 8 meter. Dit impliceert dat enkel woningen kunnen worden gebouwd bestaande uit één bouwlaag en een kap. Het is niet erg waarschijnlijk dat dit woningtype aanspreekt bij starters op de woningmarkt.
- I. Het onmogelijk maken of weren van ramen en dakkapellen op het achterdakvlak van een woning is niet te regelen in het bestemmingsplan. In bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) zijn deze aanpassingen als vergunningsvrij aangemerkt. In deze lijst zijn bouwwerken en handelingen opgesomd waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Er vindt bij deze woningaanpassingen dus geen toetsing aan het bestemmingsplan plaats.
- J. Bij de keuze van het type woningen is qua omvang van de percelering inderdaad geen rekening gehouden met de omgeving. Indien de gemeente qua perceelsgrootte zou aansluiten bij de grote percelen in de directe omgeving, dan zou de bijdrage aan de woningbouwopgave immers zeer gering zijn. Bij de keuze van de woningtypologie daarentegen, is wel degelijk rekening gehouden met de omliggende woningen. De woningen aan de Kannelustweg (de westzijde van het plangebied) bestaan uit één bouwlaag met kap. Om te voorkomen dat de woningen in Mimosaplantsoen de aangrenzende woningen qua massa zouden overschreeuwen, is eveneens gekozen voor woningen bestaande uit één bouwlaag met kap.
- K. Zie de reactie op zienswijze 3.H
Volgens vaste jurisprudentie kunnen bewoners geen blijvende rechten ontlenen aan een vrij of groen uitzicht. Het dogmatisch hanteren van dit recht zou namelijk betekenen dat woningbouwontwikkeling op voorhand onmogelijk wordt. Uitzicht, inkijk, privacy en slagschaduw zijn planschade-aspecten welke worden meegewogen in de beoordeling van een verzoek tot planschadetoekenning. Hierbij wordt een planvergelijking gemaakt tussen het bestaande planologische regime en het nieuwe regime.

6.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

7.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

8.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

9.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

10.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

11.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

12.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

13.

Zienswijze

Zie zienswijze 3.

Reactie

Zie reactie 3.

14.

Zienswijze

- a) Reclamant constateert hoge snelheden en sluipverkeer over de Kannelustweg, blokkering van de inrit, a-sociaal parkeergedrag en toeleveranciers van de huidige bouwactiviteiten die de producten op straat plaatsen tegenover de inrit. Door de huidige bouwactiviteiten rijden grotere vrachtauto's de oprit van reclamant op, omdat ze de draai niet kunnen maken. Ook de vuilnisophaaldienst zal bij realisering van het nieuwe plan over de nieuwe ingang moeten. Bovendien parkeren de bezoekers van Stout aan de Kannelustweg. Bij realisatie van het nieuwe plan neemt de overlast en de verkeersonveiligheid alleen maar toe, door het aantal kruisingen recht tegenover elkaar op zeer korte afstand.
- b) Het Mimosaplan is een wel erg snel gekopieerd plan uit Thorn dat op een veel te kleine locatie wordt geprojecteerd en waarbij overlast voor vele partijen gaat plaatsvinden ten faveure van het doordrukken van door de provincie aangegeven inbreidingsfocus in plaats van aan de randen van het dorp naar goede, wel draagvlak hebbende locaties te kijken, zoals bijvoorbeeld aan de Opstal.
- c) De autolichten van het verkeer van en naar Mimosa schijnt recht op het huis van reclamant, met verminderd woongenot tot gevolg. Ook het parkeren geeft overlast omdat de parkeerplaatsen met de rijrichting naar de woning van reclamant zijn getekend.
- d) Waarom wordt een plan gerealiseerd binnen de groene zone, als er nog meerdere inbreidingslocaties zijn, zoals de Klokkengieterij en het plan van de kerk aan de Heindertweg?
- e) Als de gemeente meer financieel eigen risico zou lopen, zouden de plannen beter tegen het licht zijn gehouden dan nu het geval is. De commerciële partij weet zelfs nog een bijdrage te ontfutselen voor verplaatsing van een schoorsteen. Eigenlijk betaalt de gemeente mee aan het rendement van de projectontwikkelaar.
- f) Welke kosten en risico's komen ten laste van de gemeente en dus de gemeenschap ten faveure van Burgtbouw?
- g) Waar komen de klike's? Waar worden die opgehaald?
- h) Hoe gaat het met het vervoer van ouderen? Hoe met ziekenauto's?

Reactie

- A. Zie reactie 2B.
- B. Er is niets mis met het kopiëren van een plan dat zich elders al energetisch, bouwtechnisch en architectonisch heeft bewezen. Voor wat betreft de opmerking over inbreiding versus uitbreiding wordt korthedshalve verwezen naar de in 2016 geschreven locatiestudie voor de kern Aarle-Rixtel (zie bijlage 2 van het ontwerp-bestemmingsplan) en naar reactie 3A.
- C. De gemeente erkent dat reclamant hinder gaat ondervinden van autolichten. Maar dit is geen hinder die als onacceptabel kan worden aangemerkt. Dit ongerief doet zich in elke gemeente op tal van plaatsen voor. In het beoogde parkeerkoffer aan de Kannelustweg kan dit voor een deel worden voorkomen door het strategisch plaatsen van openbaar groen. De hinder van koplampen van auto's die zich op de insteekweg bevinden, is enkel te voorkomen met het aanbrengen van rolluiken of verduisteringsgordijnen.
In de Nederlandse wetgeving is waardevermindering van de eigen woning ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling (vermindering van privacy, vermindering van het woongenot en hinder) geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden, op aanvraag een *tegemoetkoming* toe. Reclamant wordt er met klem op gewezen dat een verzoek in dezen niet eerder in behandeling wordt genomen dan nadat

het bestemmingsplan een onherroepelijke status heeft bereikt. Reclamant kan recht hebben op een tegemoetkoming in planschade indien een onafhankelijk deskundige, waardedaling ten gevolge van de bestemmingsplanherziening aantoonst. Hierbij wordt heden ten dage rekening gehouden met een bepaald percentage eigen risico (Normaal Maatschappelijk Risico) dat kan variëren tussen twee en vijf procent van de getaxeerde waarde van de eigen woning.

D. Zie reactie 3A.

E. De gemeente heeft in de locatiestudie 2016 een lans gebroken voor een bijzondere plaatsing van de schoorsteen binnen de planlocatie. En dit als voorwaarde opgelegd voor de onderhavige gebiedsontwikkeling. De ontwikkelaar heeft deze handschoen opgepakt door de schoorsteen te verplaatsen naar de navel van het plangebied, in de toekomstige openbare ruimte. De gemeente is van mening dat de financiering van behoud van cultureel erfgoed - zeker als dat door de gemeente als behoudenswaardig is opgelegd - niet volledig mag worden afgewenteld op de ontwikkelaar. Met de ontwikkelaar is daarom een 50/50-financiering afgesproken. De schoorsteen stond anoniem te verpauperen op een particulier terrein en krijgt nu de aandacht op zich gevestigd in de openbare ruimte. Hieraan hoort de gemeente - of de gemeenschap zo u wil - een financiële bijdrage te leveren.

F. De kosten die de gemeente draagt hebben betrekking op de verplaatsing van de schoorsteen (zie reactie 14E), de kosten voor de ambtelijke projectbegeleiding en het toekomstig onderhoud en beheer van de openbare ruimte. Na de juridische overdracht van de openbare ruimte, blijft de ontwikkelaar overigens verantwoordelijk voor het onderhoud gedurende de onderhoudstermijn van een half jaar voor de 'grijze openbare ruimte', dan wel gedurende een jaar voor de 'groene openbare ruimte'. In de anterieure overeenkomst is bovendien vastgelegd dat de ontwikkelaar een financiële bijdrage levert aan het lokale Fonds Bovenwijkse Voorzieningen.

G. Dit zijn uitvoeringsaspecten die nog aan de orde dienen te komen. Het bestemmingsplan is niet het document om dergelijke praktische zaken te benoemen.

H. De maatvoering van de beoogde rijbanen is vanzelfsprekend voldoende breed voor taxi's, busjes en ambulances.