

Verslag van de vergadering van de commissie Ruimtelijk Domein,
gehouden op 24 februari 2021 in de raadzaal van het gemeentehuis.

Aanwezig:

A.P.H. van der Aa	lid
A.M. Brouwers	voorzitter
L.P. Engels -Strijbosch	lid
J.P.H. Gruijters	plv. lid
A.A.H.G. de Groot	lid
M.J.T. van der Heijden	plv. lid
R. van Heugten	lid
J.B.J.A.M. Hendriks	lid
B. van Sinten	lid
J.N.F. van den Berg	plv. griffier
A.J.L. Meulensteen	wethouder
D. van der Heijden	beleidsadviseur
M. Brands	beleidsadviseur

Afwezig:

A.P.H. van der Aa	lid
R. van Heugten	lid

1. Opening

De voorzitter opent de vergadering.

2. Vaststelling van de agenda

De agenda wordt conform vastgesteld.

3. Vaststelling van de besluitenlijst van de vergadering van 13 januari 2021

De besluitenlijst wordt conform vastgesteld.

Over de toezeggingenlijst worden geen vragen gesteld.

4. Ingekomen stukken en mededelingen

- RIB Energietransitie algemeen.

Mevrouw Engels betreurt het dat er voor de beoordeling proeftuin aardgasvrije wijken geen subsidie voor Laarbeek beschikbaar komt. Er komt een nieuwe subsidieronde. Wat gaat Laarbeek daarmee doen? Is het college op de hoogte van de landelijke problemen rond warmtenetten. Ze vraagt vooral aandacht voor lokaal eigendom en bewonersinitiatieven.

De heer van der Heijden zegt dat met zonnepanelen op daken zo'n 10 tot 15% van de energiebehoefte wordt gedekt. Als we de daken op industrieterrein vol leggen zou de dekking zelfs 50% kunnen zijn. Hij vraagt zich af of dit klopt en wat dat betekent voor het beleid.

De heer Hendriks is ook van mening dat zoveel mogelijk daken moeten worden benut zodat de noodzaak voor zonneweides minder wordt.

De voorzitter constateert dat wethouder Briels niet aanwezig is om deze vragen te beantwoorden en geeft aan dat de vragen schriftelijk zullen worden beantwoord.

- RIB transformatie en woningsplitsing

De heer Gruijters merkt op dat in de notitie staat dat er tot 2035 nog slechts 135 woningen gebouwd mogen worden. Dat is stuitend weinig. Hij stelt voor hierover een brandbrief naar de Provincie te sturen.

De heer Hendriks onderschrijft dit. Er is een grote behoefte aan extra woningen. Hij vraagt zich af waarom woningen van 120m2 niet voor splitsing in aanmerking komen en waarom monumenten zijn uitgezonderd van het energielabel.

De heer van Sinten steunt een brandbrief naar de provincie.

Wethouder Meulensteen constateert dat er nu technische vragen worden gesteld, maar dat het hier gaat om een informatiebrief. Het beleidsstuk ligt nu ter visie.

De provincie gaat uit van de demografische ontwikkeling (prognose). Een brandbrief naar de provincie helpt niet want dan worden we terug verwezen naar de subregio. We zijn hierover binnen de regio in gesprek om voor de dorpen meer woningenbouwmogelijkheden te krijgen. Voor de zomer hoopt hij hierover meer duidelijkheid te krijgen.

Mevrouw van der Heijden zegt dat een energielabel voor monumenten niet verplicht is. 140M2 is als minimum aangehouden omdat dit een gemiddelde maat voor een woning is. Het is niet de bedoeling dat 'normale' woningen worden gesplitst.

De heer Hendriks zegt dat Helmond extra subsidie krijgt om woningen te bouwen. Waarom krijgt Laarbeek niks?

De voorzitter zegt dat het nu gaat over een raadsinformatiebrief. Op andere vragen komt hij op een ander moment terug.

De heer van der Heijden is van mening dat een brandbrief naar de provincie niet nodig is. Het college heeft al stappen gezet om het woningaanbod te vergroten en wachten de resultaten af.

- Brief Drieweg Advies.

De heer Hendriks vraagt waarom er geen medewerking wordt verleend. Heeft dit te maken met de zichtlijnen?

De heer van der Heijden constateert dat er 600 m2 stal blijft staan. Kan de wethouder uitleggen wat het verschil is met andere plannen?

Wethouder Meulensteen zegt dat de gebiedsvisie bebouwingsconcentratie mogelijk maakt om ruimte-voor-ruimte woningen te bouwen. Daarbij is ook gekeken naar waar bebouwing niet wenselijk is en zijn zichtlijnen vastgesteld. Extra ruimte voor ruimte woningen is alleen mogelijk indien andere opstallen worden gesloopt. Dat is bijvoorbeeld een verschil met plan Strijp 6.

De heer Hendriks is van mening dat een visie moet kunnen veranderen. Hier onverkort aan blijven vasthouden vinden hij kort door de bocht.

De voorzitter zegt dat drie ruimte voor ruimte woningen mogelijk zijn mits de stallen worden afgebroken.

Wethouder Meulensteen zegt dat het college medewerking verleent voor de locatie achter de woning maar niet tegenover de woning. Met de nieuwe gebiedsvisie zou de mogelijkheid achter de woning misschien ook komen te vervallen.

De heer van der Heijden is van mening dat wanneer de zichtlijnen opnieuw bekeken moeten worden dat dit dan op Laarbeekniveau moet en niet alleen voor onderhavige situatie.

De heer Gruijters vraagt op het mogelijk is alle voorwaarden als het gaat om verplaatsen van agrarische bedrijven of het omzetten van de bedrijven op een rijtje te zetten.

De wethouder zegt dat dit in de visie buitengebied wordt opgenomen.

5. Toelichting Waterschap Aa en Maas (vergunningsproces zonnepanelen)

Naar aanleiding van de presentatie van de heer van Dijk van het waterschap vraagt de heer Hendriks waar de wateroverstort op afwatert. Verder vraagt hij zich af of de warmte die nu vrijkomt kan worden omgezet in stroom. Hierdoor heb je dan minder zonnepanelen nodig. De heer van Dijk zegt dat er nu twee mogelijkheden zijn. Overstort kan naar het kanaal maar ook naar de Aa. Dit laatste heeft de voorkeur. Met aquathermie is het waterschap bezig. Deze ontwikkeling gaat niet snel genoeg om de doelstellingen van 2030 te kunnen halen. Het plan van het Waterschap is om de eerste 15 tot 20 jaar met zonnepanelen te werken en daarna over te gaan naar aquathermie.

De heer van der Heijden vraagt hoe de begroeiing rond de zonnepanelen er gaat uitzien en wat de hoogte wordt.

Mevrouw Engels vraagt of de lichtdoorlatende panelen ook minder opbrengst hebben. Het gebied heeft nu een NNB status. Hoe leg je een zonnepark aan zonder afbreuk te doen aan die status?

De heer van Dijk zegt dat de panelen ver uit elkaar worden gezet en ook schuin, zodat de grond onder de panelen niet verdroogt. Met behulp van ecologen is onderzocht op welke wijze we ook meerwaarde kunnen creëren. De begroeiing wordt laag gehouden. De panelen geven inderdaad iets minder opbrengst, maar dit komt ten goede aan de ecologische balans.

De heer van Sinten vraagt naar de rol van de gemeente. Staan wij aan de zijlijn? Is straks de natuur nog vergelijkbaar of is er sprake van een afname van natuur?

De heer van Dijk zegt dat ook afstemming plaats heeft gevonden met de stichting middengebiet. Wat betreft de NNB status kijkt de toezichthouder met ons mee. Per saldo wordt er natuur toegevoegd. De provincie is in deze bevoegd gezag en de gemeente heeft geen formele rol. Wel is het waterschap geïnteresseerd in de mening van de gemeente. De NNB-status blijft bestaan.

De heer Hendriks vraagt waarom de bomenverordening niet worden aangepast?

Wethouder Meulensteen verwijst naar de brief die vanmiddag nog is verzonden. Het betreft hier een administratieve handeling. De nieuwe verordening wordt nog aan de commissie voorgelegd.

6. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Mgr. Verhagenstraat ongenummerd.

De heer Hupkes geeft een toelichting op het plan.

De heer van der Heijden vraagt aandacht voor verkeer en geluidsoverlast tijdens de bouw. Dit moet goed gecommuniceerd worden met de buurt. Verder vraagt hij naar de animo voor de appartementen. Kunnen mensen zich nog inschrijven? Hij vraagt zich verder af waarom het plan in verband met de duurzaamheidsmaatregelen niet later zou kunnen. Wat betekent dit dan eventueel voor andere plannen? Er moet goed gekeken worden of het plan nog past binnen de oorspronkelijke aanvraag en of er, zoals omwonenden aangeven, inderdaad een nieuw ontwerp moet komen met een nieuwe inzagetermijn.

De heer van Sinten is blij met ontwikkelingen op deze locatie. De afstemming met de wijk heeft veel zienswijzen opgeleverd. De impact voor de omgeving is onvoldoende meegenomen. Wellicht moet er nog een dialoog met de buurt plaatsvinden. Een goede afstemming aan de voorkant is belangrijk. Hoe is de waterberging geregeld en verloopt de verkeersafwikkeling via de Tuinstraat?

De heer de Groot is ook van mening dat er iets moet gebeuren op die locatie. Buurtbewoners zijn betrokken. Dat maakt het plan ook beter. Het parkeren en verkeer moet goed bekeken worden. Hij verwacht wel meer overlast voor de buurt. Hij is benieuwd naar de uitkomsten van de omgevingsdialoog, liefst voordat de raad een besluit neemt.

Mevrouw Engels stelt dat er grote aanpassingen hebben plaatsgevonden waar omwonenden op moeten kunnen reageren. Wat zou het betekenen als aan het verzoek van de omwonenden wordt tegemoet gekomen en de vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgesteld?

De heer Gruijters vindt het ontwerp nogal massief. De hoogte van de Bleek is wat hem betreft de norm. Er werd eerste gesproken over 35 wooneenheden en nu in het voorstel gaat het over 45 wooneenheden. Waarom is dit gebeurd? Is het mogelijk om in de besluitvorming nu meer tijd te nemen?

Wethouder Meulensteen zegt dat er al een afspraak is gemaakt met drie omwonenden. De impact op de omgeving is fors. De hoogte en de massa van het gebouw is altijd een afweging die je moet maken. Het betreft hier een unieke dorpsentree wat een uniek gebouw rechtvaardigt. Er worden nu wooneenheden gebouwd voor de middenhuur. Het gebouw met één bouwlaag verlagen leidt ongetwijfeld tot hogere huren. Het college vindt een gebouw met zo'n geplande omvang en hoogte verantwoord op die plek. De omgevingsdialoog is niet gelopen zoals was bedoeld. Dit wordt de komende weken nog opgepakt. Het verslag zal bij de raadstukken worden gevoegd. Het is niet de bedoeling dat de buurt dit proces gaat frustreren, maar we zullen met respect voor elkaar proberen er uit te komen. Het opplussen van het aantal wooneenheden heeft te maken met voortschrijdend inzicht. Er was veel animo voor deze appartementen en we zijn blij dat we daar gehoor aan kunnen geven. We volgen ook hier het reguliere ruimtelijk proces en moeten ons daar niet laten uitdrukken. Voor je het weet heb je een precedent. Mensen hebben altijd wel redenen om uitstel te vragen. Er is hier geen sprake van een wezenlijke verandering van het basisontwerp. Mensen meer tijd gunnen is geen optie. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad hebben mensen altijd nog de mogelijkheid om naar de Raad van State te gaan.

Mevrouw van der Heijden zegt dat de waterberging onder het parkeerterrein wordt gerealiseerd. De ontsluiting via de Bosscheweg is wel onderzocht maar vanwege de hoge verkeersintensiteit niet wenselijk en die zou dan ook te dicht bij de kruising bij de brug komen te liggen. Het kruispunt bij de Tuinstraat wordt aangepast. Er is nu geen sprake van een ander plan. Het basisplan is overeind gebleven. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn extra onderzoeken uitgevoerd die het plan ook beter hebben gemaakt.

De heer Hupkes zegt dat er een communicatieplan komt voor de bouw. Afgelopen maand konden belangstellenden zich nog inschrijven. Indien de bouw moet voldoen aan hogere duurzaamheidseisen, wat het geval wordt als de bouw wordt uitgesteld, dan gaat het over een kostprijsverhoging van circa € 160,- per m². Voor dit plan is dat een te groot risico. Uitstel van het plan kan betekenen dat het plan op lossen schroeven komt te staan. De dialoog zal nog voor de raadsvergadering plaatsvinden.

De heer de Groot is akkoord met 5 bouwlagen en vraagt wie de omgevingsdialoog voert. De heer van der Heijden is van mening dat het plan niet opnieuw ter inzage moet worden gelegd. We moeten voorkomen dat de huurprijzen straks hoger worden.

De heer Gruijters vraagt of de inschrijving via Funda loopt en of er afspraken zijn gemaakt voor Laarbeekse woningzoekenden.

De heer van Sinten vraagt of de gemeente nog iets kan betekenen bij de omgevingsdialoog.

De heer Hendriks vraagt aandacht voor een goede waterberging en afvoer in verband met de toenemende wateroverlast.

Mevrouw Engels is akkoord met het voorstel.

Wethouder Meulensteen zegt dat zijn gesprek met de omwonenden los staat van de omgevingsdialoog. Het is nog niet mogelijk alle gebouwen nul-op-de-meter te maken. Daar moeten we naar toe groeien. Er kan niet worden uitgesloten dat ook niet Laarbeekse inwoners huurder worden. De omvang van de responsnota geeft ook aan hoe zorgvuldig met het proces wordt omgegaan.

Mevrouw van der Heijden zegt dat met de waterberging rekening wordt gehouden met hevige regenval. Er is een overstortmogelijkheid op de riolering die ook is goedgekeurd door het waterschap.

De heer Hupkes meldt tenslotte dat de dialoog nog voor de raadsvergadering zal plaatsvinden. Bij de voorinschrijving voor de woningen bleek dat 45% van de inschrijvers uit Laarbeek komt.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als bespreekstuk te behandelen

7. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Heieindseweg 5a Mariahout.

De heer Hendriks is blij dat het bedrijf gebruik maakt van de stoppersregeling. Hij vindt het wel jammer dat even verderop geen medewerking wordt verleend.

Wethouder Meulensteen merkt op dat het bestemmingsplan los staat van de stoppersregeling. Alle verzoeken worden volgens bestaand beleid behandeld.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen

8. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Woningen Lange Dreven 1 en 3 Lieshout.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen

9. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoog Strijp 6 Aarle-Rixtel

De heer Hendriks wat hier mogelijk in het kader van ruimte voor ruimte. Dit is een goede aanvulling voor dit gebied.

De heer van der Heijden vraagt waarom hier wel bebouwing mogelijk is in vergelijking met het Achterbos. Is de landschappelijke inpassing hier voldoende afgedekt?

De heer Rovers zegt dat hier sprake is van twee kavels. Een voor de bestaande bedrijfswoning en een voor de Rvr-woningen. Vandaar dat er meer m2 bijgebouwen mogen zijn. Voor RvR woningen gelden regels voor maximaal 100m2 aan bijgebouwen. Inpassing is vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan en zodoende afdwingbaar.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen

10. Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Herziening Bio-kavels.

De heer van Sinten zegt dat eerdere technische vragen voldoende zijn beantwoord.

De commissie adviseert de raad om het voorstel als hamerstuk te behandelen

11. Stand van zaken bouwplannen

De heer Hendriks wil nogmaals benadrukken dat we in Laarbeek voor onze jeugd meer woningen moeten bouwen.
Verder zijn er geen mededelingen.

12. Stand van zaken bereikbaarheid Zuidoost Brabant

De heer Hendriks informeert naar de stand van zaken rond de N279.
Wethouder Meulensteen zegt dat de zaak op 7, 8 en 9 maart a.s. op de rol staat bij de Raad van State. De uitspraak zal nog enige tijd op zich laten wachten.

13. Stand van zaken intergemeentelijke / regionale samenwerking

Geen mededelingen.

14. Rondvraag

Geen vragen.

15. Sluiting

De voorzitter sluit de vergadering.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 14 april 2021.

De griffier,

De voorzitter,

M.L.M. van Heijnsbergen

A.M. Brouwers