

Responsnota bestemmingsplan BiO-woningen

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 28 maart 2011 tot en met maandag 9 mei 2011 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan BiO-woningen ter inzage gelegen. De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Staatscourant van vrijdag 25 maart 2011, in De Laarbeeker van vrijdag 25 maart 2011 en langs elektronische weg. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Gedurende voornoemde termijn zijn 11 schriftelijke zienswijzen ingediend. Eén zienswijze is – voor behandeling in de gemeenteraad op 23 juni 2011 - op 22 juni 2011 schriftelijk ingetrokken, zodat de volgende 10 zienswijzen resteren:

Locatie Asdonkseweg Aarle-Rixtel:

1. Van de Langerijt (namens Verhoeven Groep BV, De Biezen 1 in Aarle-Rixtel), Hooghoutseweg 21, 5074 NA Biezenmortel.
2. G. van Heeswijck-van Vijfeijken, Terlingenplein 18, 5735 BS Aarle-Rixtel, J. Arts, De Duivenakker 3, 5735 JA Aarle-Rixtel en I. van Schaik-Schuurmans, Jan van Rixtelstraat 3, 5735 GA Aarle-Rixtel.

Locatie Bakelseweg Aarle-Rixtel:

3. Familie Verbakel, Bakelseweg 15, 5735 SC Aarle-Rixtel.
4. G.J.A. van der Heyden, Bakelseweg 13, 5735 SC Aarle-Rixtel.
5. Familie van Eijndhoven, Asdonkseweg 1 A, 5735 SP Aarle-Rixtel.
6. De heer E. Verbakel en mevrouw A. Jansen, Asdonkseweg 1 B, 5735 SP Aarle-Rixtel.

Locatie Bemmerstraat Beek en Donk:

7. Crijns rentmeesters (namens de heer J. Rooijackers, Bemmerstraat 5 in Beek en Donk), Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren.

Locatie Schutsstraat Lieshout:

8. Crijns rentmeesters (namens de heer A.E.M. van Bommel, Burgemeester Mostermanslaan 27 in Lieshout), Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren.

Locatie Molendreef Lieshout en algemeen:

9. De heer E. Corstens, Hoekendaal 14, 5737 EN Lieshout.

Algemeen:

10. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Onder A. worden de ingebrachte zienswijzen weergegeven en vervolgens inhoudelijk beoordeeld. De zienswijzen zijn op locatie gerubriceerd. Het feit dat de zienswijzen mogelijk gecompriimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn volledig beoordeeld. De ambtshalve wijzigingen worden onder B. vermeld.

A. Zienswijzen

Locatie Asdonkseweg in Aarle-Rixtel:

1. Van de Langerijt (namens Verhoeven Groep BV, De Biezen 1 in Aarle-Rixtel), Hooghoutseweg 21, 5074 NA Biezenmortel.

Reclamant wenst zekerheid te krijgen dat de BiO-woningen aan de Asdonkseweg in Aarle-Rixtel geen belemmering vormen voor de bedrijfsvoering van Verhoeven Groep BV. Ten aanzien van de aspecten 'geluid' en 'geur' wenst men een onderbouwing te krijgen dat de huidige vergunde activiteiten kunnen worden voortgezet.

Beoordeling zienswijze

Voor het aspect 'geluid' is opdracht verstrekt aan Scena akoestisch adviseurs BV in Uden om een akoestisch onderzoek uit te voeren. Uit het onderzoek (rapportnummer SC20110592.R01.1, d.d. 4 mei 2011) blijkt dat er geen overschrijding van de geluidnormen plaatsvindt. De geprojecteerde woningen vormen dus geen beperking voor de geluidruimte van Verhoeven Groep BV. Voor het aspect 'geur' is opdracht verstrekt aan M&A milieuadviesbureau in Helenaveen om een geuronderzoek uit te voeren. Uit het onderzoek (rapportnummer 211-ABi01-NER-v1, d.d. 12 mei 2011) blijkt dat er geen overschrijding van de geurnormen plaatsvindt. De realisatie van de nieuwe woningen leidt dus niet tot beperkingen van de bedrijfsvoering van Verhoeven Groep BV.

Gelet op de inhoud van beide onderzoeken leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2. G. van Heeswijck-van Vijfeijken, Terlingenplein 18, 5735 BS Aarle-Rixtel, J. Arts, De Duivenakker 3, 5735 JA Aarle-Rixtel en I. van Schaik-Schuurmans, Jan van Rixtelstraat 3, 5735 GA Aarle-Rixtel.

Reclamanten – tevens initiatiefnemers van de 3 BiO-woningen aan de Asdonkseweg - wensen een aanpassing van de verbeelding van de Asdonkseweg, zodanig dat de bebouwingsvlakken in noordelijke richting opschuiven en meer aansluiten bij de rooilijn van de naastgelegen woning Asdonkseweg 4. De bebouwingsvoorschriften – met name de in acht te nemen afstand van de woning tot de as van de weg (i.c. 15 meter) - brengen namelijk met zich mee dat er slechts beperkte bouwmogelijkheden zijn in het voorgestelde bouwvlak volgens het ontwerpbestemmingsplan. Tevens dient de verkaveling aangepast te worden aan de (toekomstige) eigendomsituatie van de gronden.

Beoordeling zienswijze

De in acht te nemen afstand van de woning tot de as van de weg levert inderdaad beperkte bouwingsmogelijkheden op. Daarnaast is het voor het straatbeeld mooier indien de nieuwe woningen verder van de weg komen te liggen, zodat er beter aangesloten wordt bij de rooilijn van Asdonkseweg 4. Tevens dienen de (toekomstige) eigendomssituatie in acht te worden genomen.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de verbeelding van de Asdonkseweg, een en ander zoals in bijlage I bij deze responsnota is weergegeven:

- de bouwvlakken worden op de verbeelding 10 meter in noordelijke richting verschoven;
- de bouwvlakken worden aangepast aan de (toekomstige) eigendomssituatie;
- de 10 meter strook aan de voorzijde van de woningen krijgt de bestemming 'Agrarisch'.

Locatie Bakelseweg in Aarle-Rixtel:

3. Familie Verbakel, Bakelseweg 15, 5735 SC Aarle-Rixtel.

Reclamant geeft aan dat het vrije uitzicht aan de achterzijde van zijn woning door de nieuwe woningen aan de Bakelseweg wordt belemmerd. Dit heeft tevens gevolgen voor de rust in zijn achtertuin. Deze belemmeringen leiden tot waardevermindering van zijn woning.

Beoordeling zienswijze

In de ruimtelijke ordening en volgens vaste jurisprudentie kunnen geen blijvende rechten worden ontleend aan een vrij uitzicht. Opgemerkt wordt dat de afstand van de achtergevel van de woningen Bakelseweg 13 en 15 en Asdonkseweg 1 A en 1 B tot de dichtstbijzijnde perceelsgrens van het plangebied volgens het ontwerpbestemmingsplan circa 110 meter bedraagt. Gesproken kan worden van een normale/ruime afstand tussen burgerwoningen in het buitengebied, waarbij de privacy voldoende is gewaarborgd. Verder is er sprake van een concentratie van bebouwing op afstand, waarbij er voldoende doorzichten naar het buitengebied in stand blijven.

Voor zover reclamant denkt schade te ondervinden van het plan, kan hij te zijner tijd een verzoek om schadevergoeding, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4. G.J.A. van der Heyden, Bakelseweg 13, 5735 SC Aarle-Rixtel.

Reclamant heeft eenzelfde zienswijze ingediend als hiervoor bij reclamant 3 is weergegeven.

Beoordeling zienswijze

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze bij reclamant 3.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

5. Familie van Eijndhoven, Asdonkseweg 1 A, 5735 SP Aarle-Rixtel.

Reclamant heeft eenzelfde zienswijze ingediend als hiervoor bij reclamant 3 is weergegeven.

Beoordeling zienswijze

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze bij reclamant 3.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

6. De heer E. Verbakel en mevrouw A. Jansen, Asdonkseweg 1 B, 5735 SP Aarle-Rixtel.

Reclamant heeft eenzelfde zienswijze ingediend als hiervoor bij reclamant 3 is weergegeven.

Beoordeling zienswijze

Ten aanzien van de ingebrachte zienswijze wordt verwezen naar de beoordeling van de zienswijze bij reclamant 3.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Locatie Bemmerstraat Beek en Donk:

7. Crijns rentmeesters (namens de heer J. Rooijackers, Bemmerstraat 5 in Beek en Donk), Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren.

Reclamant wenst een aanpassing van de verbeelding van de Bemmerstraat, zodanig dat de bouwvlakken voor de twee zuidelijke woonbestemmingen ca. 30 meter breed en ca. 33 meter diep worden, met tussen de bouwvlakken een strook met de bestemming 'Agrarisch' om de openheid tussen de woningen te waarborgen. De bebouwingsvoorschriften – met name de in acht te nemen afstand van de woning tot de as van de weg (i.c. 15 meter) - brengen namelijk met zich mee dat er slechts beperkte bouwmogelijkheden zijn in de voorgestelde bouwvlakken volgens het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

De bouwvlakken van de twee zuidelijk gelegen woningen hebben in het ontwerpbestemmingsplan een geringe diepte en een aanzienlijke breedte. De in acht te nemen afstand tot de as van de weg (15 meter) levert daarom voor deze woningen inderdaad beperkte bouwmogelijkheden op. Een aanpassing zoals voorgesteld, in casu bouwvlakken van ca. 30 meter breed x 33 meter diep met daartussen stroken met de bestemming 'Agrarisch', levert betere bebouwingsmogelijkheden op en komt de openheid van het gebied ten goede. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een verbetering ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van de verbeelding van de Bemmerstraat, een en ander zoals in bijlage II bij deze responsnota is weergegeven:

- de twee zuidelijk gelegen bouwvlakken worden aangepast, zodanig dat de bouwvlakken een afmeting krijgen van circa 30 meter breed x 33 meter diep;
- aan de noordzijde van beide zuidelijk gelegen bouwvlakken worden stroken met de bestemming 'Agrarisch' toegevoegd.

Locatie Schutsstraat Lieshout:

8. Crijns rentmeesters (namens de heer A.E.M. van Bommel, Burgemeester Mostermanslaan 27 in Lieshout), Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren.

Reclamant wenst een aanpassing van de verbeelding van de Schutsstraat, zodanig dat het bouwvlak dieper en minder breed wordt. De bebouwingsvoorschriften – met name de in acht te nemen afstand van de woning tot de as van de weg (i.c. 15 meter) – brengen namelijk met zich mee dat er slechts beperkte bouwmogelijkheden zijn in het voorgestelde bouwvlak volgens het ontwerpbestemmingsplan.

Beoordeling zienswijze

Het bouwvlak heeft in het ontwerpbestemmingsplan een geringe diepte en een breedte over het volledige perceel. De in acht te nemen afstand tot de as van de weg levert voor deze woning daardoor inderdaad beperkte bouwmogelijkheden op. Een aanpassing zoals voorgesteld, levert betere bebouwingsmogelijkheden op en komt de openheid van het gebied ten goede. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is dit een verbetering ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding van de Schutsstraat, een en ander zoals in bijlage III bij deze responsnota is weergegeven:

- het bouwvlak wordt aangepast, zodanig dat het bouwvlak een afmeting krijgt van circa 32 meter breed x 32 meter diep;
- langs de oost- en westzijde van het bouwvlak wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2' toegekend.

Locatie Molendreef Lieshout en algemeen:

9. De heer E. Corstens, Hoekendaal 14, 5737 EN Lieshout.

De zienswijze van reclamant heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan in zijn algemeenheid en op de ruimtelijke onderbouwing van de locatie Molendreef in het bijzonder.

Algemeen

1. Het beleid van de overheid (gemeente en provincie) is gericht op ontstening van het buitengebied. Door dit ontwerpbestemmingsplan vindt verstedelijking aan de Molendreef plaats, hetgeen in strijd is met het overheidsbeleid. Er vindt geen verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.
2. De genoemde maatvoering in de planbeschrijving is niet consistent.
3. De regeling BiO-woningen is per 1 juni 2010 stopgezet.
4. De Molendreef maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied en de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties (vastgesteld 6 juli 2010), welke dient om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken. De gebiedsvisie en de provinciale beleidsnota's 'Buitengebied in Ontwikkeling' en 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' zijn daarom niet van toepassing op de Molendreef.
5. Er is niet aangetoond dat aan de Molendreef sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

6. In de toelichting is geen inzicht gegeven in hoeverre de woningen passen in de woningbouwprogramma's van de regio Zuid-Oost Brabant en het SRE.
7. De inhoudsmaat van de woning volgens het ontwerpbestemmingsplan (1000 m³) wijkt af van de inhoudsmaat genoemd in de ruimtelijke onderbouwing (300 – 850 m³).
8. Voor de ontwikkeling van het plan Vogelenzang is in het verleden baatbelasting betaald door de grondeigenaren. Door toevoeging van woningen aan de Molendreef ligt een herberekening en restitutie in de rede.

Ruimtelijke onderbouwing Molendreef

9. Bouwen in het buitengebied is slechts mogelijk als er sprake is van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Daarvan is geen sprake, omdat de nieuwe woning de landschappelijke waarden en de openheid van het gebied aantast.
10. In de gebiedsbeschrijving (2.2 ruimtelijke onderbouwing) wordt ten onrechte aangegeven dat er geen woningen aan de oostzijde van de Molendreef liggen.
11. In de projectbeschrijving (2.3 ruimtelijke onderbouwing) moet toegevoegd worden dat de woning minimaal op 20 meter afstand vanaf de Molendreef en minimaal 10 meter vanaf het zijpad wordt geprojecteerd. De afstand tot de Molendreef is ook zo bepaald in het bestemmingsplan Molendreef. Reclamant is van mening dat het realiseren van bijgebouwen in de perceelsgrens langs het zandpad uitgesloten moet worden. Daarnaast is hij van mening dat er geen ruimte is voor een groene invulling van het perceel, zoals beschreven in de planbeschrijving (hoofdstuk 2 toelichting ontwerpbestemmingsplan).
12. Bij parkeren en ontsluiting (2.5 ruimtelijke onderbouwing) dient ontsluiting via en verharding van het zandpad te worden afgewezen.
13. Voor een goede landschappelijke inpassing is een houtsingel noodzakelijk, waarbij uitgegaan moet worden van een breedte van 8-10 meter. Een bouwkaai dient volgens reclamant dan tenminste 30 meter breed te zijn om een goede landschappelijke inpassing mogelijk te maken. Onderhavige kavel voldoet daar niet aan.
14. Er is geen sprake van een kernrandzone of aangemeerde elementen en er wordt niet voldaan aan artikel 11.4 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Volgens de bronkaart van de Verordening is de westzijde van de Molendreef geen stedelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, waardoor afgezien moet worden van woningbouw ter plaatse.
15. Bij gemeentelijk beleid (3.4 ruimtelijke onderbouwing) merkt reclamant op dat volgens de structuurvisie Laarbeek 2010-2020 er geen uitbreiding van bebouwingsconcentraties aan de randen van de kernen mag ontstaan. Door de tweezijdige oriëntatie van de hoofdbouw aan het zandpad, wordt een begin gemaakt met niet toegestane verstedelijking van het achterliggende gebied.
16. Onder 3.1.3 (ontwerpbestemmingsplan) wordt gesteld dat de woning georiënteerd dient te zijn op de straat. Reclamant merkt op dat dit niet het geval is, omdat de hiërarchie van het hoofdvolume georiënteerd is op het zandpad. Daarmee wordt een stap gezet naar verdere verstedelijking van het achterliggende gebied.
17. Er is geen sprake van integrale ontwikkeling aan de westzijde van de Molendreef. Voor de bouw van vijf woningen zijn 3 afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld met eigen regels. Hierdoor is sprake van een onsamenvattend geheel en waarbij de landschappelijke en natuurwaarden onvoldoende zijn gewaarborgd.
18. Bij een integrale ontwikkeling van de westzijde van de Molendreef, dan zou duidelijk zijn geweest dat er sprake was van verstedelijking van dit gebied, hetgeen door de provincie zou zijn afgewezen.

19. Onder maatschappelijke haalbaarheid (6.2 ruimtelijke onderbouwing) wordt aangegeven dat er geen overwegende bezwaren bestaan tegen de 3 woningen (op basis van het bestemmingsplan Molendreef) en de nieuwe BiO-woning (op basis van het bestemmingsplan BiO-woningen). Reclamant merkt op dat dit niet juist is. Tegen het ontwerpbestemmingsplan Molendreef heeft hij een zienswijze ingediend en tegen het vastgestelde bestemmingsplan heeft hij beroep ingesteld bij de Raad van State. Verder wordt opgemerkt dat er geen overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden, dat er geen alternatieve locaties zijn gezocht en er geen aanvullende onderzoeken zijn verricht zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan BiO-woningen.

Beoordeling zienswijze

1. Het beleid van de overheid is inderdaad gericht op ontstening van het buitengebied. De instrumenten die daarvoor kunnen dienen zijn de Ruimte voor Ruimte-regeling en de regeling Buitengebied in Ontwikkeling (BiO). Met de gelden die hiermee gegenereerd worden vindt kwaliteitsverbetering in zijn algemeenheid van het buitengebied plaats. De inkomsten die gepaard gaan met de realisering van de nieuwe woningen, moeten ingezet worden voor concrete projecten in het buitengebied. Dit kunnen projecten zijn die verband houden met ontstening, zoals sanering intensieve veehouderijen. Maar ook projecten die toezien op landschappelijke verbetering. Uitgangspunt is in elk geval dat in totaliteit een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaatsvindt.
Door de realisering van de nieuwe woningen aan de Molendreef, op basis van het bestemmingsplan BiO-woningen en het bestemmingsplan Molendreef, vindt een stedenbouwkundige afronding plaats van dit gebied.
2. Vanwege de verschillende verzoeken voor diverse locaties is gekozen voor een algemene maatvoering in het bestemmingsplan. De maatvoering van de te bouwen woning aan de Molendreef, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, blijft binnen deze algemene maatvoering.
3. In artikel 3.8.5 lid 3 van de provinciale Verordening Ruimte is een overgangsbepaling opgenomen voor het, onder voorwaarden, vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen in het buitengebied. Voorwaarde is dat het bestemmingsplan vóór 1 juli 2011 moet zijn vastgesteld door de gemeenteraad.
4. In de ruimtelijke ordening wordt het grondgebied globaal ingedeeld in twee categorieën, te weten het buitengebied en het stedelijk gebied. Het is daarbij niet bepalend in welk bestemmingsplan gronden zijn opgenomen. Ook buiten het bestemmingsplan Buitengebied om, bevinden zich gronden die – gelet op hun ligging en gebruik - tot het buitengebied behoren. De gronden aan de westzijde van de Molendreef kunnen als dusdanig aangemerkt worden. Er is hier sprake van een kernrandzone. Volgens de gemeentelijke 'gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Laarbeek' behorende bij het bestemmingsplan Buitengebied wordt een kernrandzone als volgt gedefinieerd: 'een overgangszone tussen bebouwde kom en het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een ondergeschikt en/of afnemende agrarische functie'. De nota Buitengebied in Ontwikkeling is op deze locatie wel degelijk van toepassing, juist vanwege de ligging in de kernrandzone.
5. Aan de Molendreef vindt een stedenbouwkundige afronding van de kom Lieshout plaats, e.e.a. zoals aan de gehele westzijde van Lieshout (i.c. Vogelenzang en Molendreef) het geval is. Door de opvulling wordt het stedenbouwkundig beeld afgerond, hetgeen een kwalitatieve verbetering oplevert.
6. Woningen in het kader van Ruimte voor Ruimte en Buitengebied in Ontwikkeling blijven buiten het gemeentelijk woningcontingent. Afstemming op regionaal niveau is dan ook niet aan de orde.

7. Vanwege de verschillende verzoeken voor diverse locaties is gekozen voor een algemene maatvoering in het bestemmingsplan. De maatvoering van de te bouwen woning aan de Molendreef, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, blijft binnen deze algemene maatvoering.
8. Restitutie van baatbelasting is geen ruimtelijk relevant aspect, dat in het kader van dit bestemmingsplan afgewogen moet worden. Overigens heeft de gemeente - bij brief van 8 februari 2011 (kenmerk 1113686) - reclamant op de hoogte gesteld over zijn restitutieverzoek in het kader van zijn zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan Molendreef.
9. Verwezen wordt naar hetgeen hierover is opgemerkt onder 1 en 5.
10. In de ruimtelijke onderbouwing is abusievelijk oostzijde genoemd, terwijl de westzijde bedoeld is.
11. Vanwege de verschillende verzoeken voor diverse locaties is gekozen voor een algemene maatvoering in het bestemmingsplan. De maatvoering van de te bouwen woning aan de Molendreef, zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, blijft binnen deze algemene maatvoering. Voor wat betreft de afstand van de nieuwe woning tot de as van de weg is bepaald dat die tenminste 15 meter moet zijn. Deze afstand sluit aan bij de voorgevel van de naastgelegen woning aan de Vogelenzang 22. De afstand van de nieuwe woning tot de zijdelingse perceelsgrens – i.c. het zandpad – bedraagt minimaal 3 meter. Dit is eveneens van toepassing voor de woning Vogelenzang 22. De afstand van beide woningen tot het zandpad en de aanwezigheid van de bestaande groenstructuur langs het zandpad, heeft tot gevolg dat de ruimtelijke uitstraling – gezien vanuit de Molendreef - niet onevenredig wordt aangetaast. Alhoewel de geringe breedte van de kavel met zich meebrengt dat een uitgebreide landschappelijke inpassing moeilijk zal zijn, garandeert de aanwezigheid van het gemeentelijk zandpad en de aanwezige bomen aan weerszijden van het zandpad dat de woning op een goede manier landschappelijk wordt ingepast. Het bouwen van een bijgebouw op de perceelsgrens is vanuit dat perspectief dan ook niet bezwaarlijk.
12. Het zandpad en de bomen langs dit pad dragen bij aan de landelijke uitstraling van het gebied. Het zandpad is in het bestemmingsplan 'Vogelenzang' bestemd tot 'Agrarisch gebied met landschappelijke betekenis'. Volgens de voorschriften is het niet toegestaan om zonder aanlegvergunning paden te verharderen en bomen te rooien. De gemeente is niet voornemens om een dergelijke aanlegvergunning te verlenen. Gelet op de bestemming en de uitstraling van het pad is er geen aanleiding om medewerking te verlenen aan een uitweg via dat pad.
13. Ten aanzien van de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hetgeen is vermeld onder 11.
14. Zoals eerder onder 4 is aangegeven is het gebied aan de westzijde van de Molendreef wel degelijk aan te merken als kernrandzone. Het gebied is inderdaad niet aangemerkt als een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, omdat het dan moet gaan om (grotere) uitbreidingslocaties voor (reguliere) woningbouw.
15. De Molendreef is niet gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en het gebied is dan ook niet aangemerkt als een bebouwingsconcentratie, laat staan dat er een uitbreiding van bebouwingsconcentraties plaatsvindt. Zoals onder 4 reeds is opgemerkt dient het gebied aangemerkt te worden als een kernrandzone. De tweezijdige oriëntatie van de woning houdt geen enkel verband met een verdere verstedelijking van het achterliggende gebied. De nieuwe woningen aan de Molendreef vormen namelijk een stedenbouwkundige afronding van de bebouwde kom.
16. Dat een woning meer diepte dan breedte zou kunnen krijgen doet niet af aan de oriëntatie van de woning. De woning wordt georiënteerd op de Molendreef. Het heeft evenmin gevolgen voor een verdere verstedelijking van het achterliggende gebied.

17. Aan de Molendreef worden in totaliteit 4 woningen – in plaats van de genoemde 5 woningen - toegevoegd, waarvan 3 op basis van het bestemmingsplan Molendreef en 1 op basis van het bestemmingsplan BiO-woningen. De regels van beide bestemmingsplannen stemmen nagenoeg overeen. Kleine marginale verschillen van deze regels leiden niet tot een onsa- menhangend geheel. In beide bestemmingsplannen worden de landschaps- en natuurwaar- den in acht genomen en voldoende gewaarborgd.
18. In een eerder plan voor dit gebied was er sprake van een grootschaliger plan met meer wo- ningen, waarbij ook het achterliggende gebied aan de westzijde werd bebouwd met wonin- gen. Daarbij ging het niet alleen om BiO-woningen en RvR-woningen, maar ook om reguliere woningbouw. De provincie heeft indertijd niet ingestemd met een dergelijke opzet. De pro- vincie achtte een bescheidener plan, waarbij alleen direct aan de Molendreef gebouwd zou worden, wel aanvaardbaar. Dit zou leiden tot een stedenbouwkundige afronding van de westzijde van de kern Lieshout.
19. De bezwaren van reclamant tegen het bestemmingsplan Molendreef zijn onzerzijds voldoen- de weerlegd. Dat plan past in het ruimtelijke beleid van de gemeente en de provincie en zal naar onze verwachting gerealiseerd kunnen worden. Het thans voorliggende plan borduurt voort op dezelfde beleidsuitgangspunten.
- Er is geen inspraakgelegenheid geboden in de procedure van dit bestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverordening. Dit is bekendgemaakt bij de bekendmaking d.d. 21 januari 2011, waarbij kennis is gegeven van de voorbereiding van dit bestemmingsplan (ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening).
- Onderzoek naar alternatieve locaties is niet aan de orde geweest, omdat er enerzijds een concreet verzoek is geweest om op die locatie in aanmerking te komen voor een BiO-woning en anderzijds de locatie ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit is onder andere gebleken uit de aan- geleverde ruimtelijke onderbouwing.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Algemeen:

10. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

De provincie Noord-Brabant heeft op 3 mei 2011 een vooroverlegreactie gegeven op het voor- ontwerpbestemmingsplan BiO-woningen. Aangezien het ontwerpbestemmingsplan tot en met 9 mei 2011 ter inzage heeft gelegen, is met de provincie afgesproken dat de vooroverlegreactie aangemerkt moet worden als een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De provincie merkt op dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering gewaarborgd moet zijn. Aange- zien de met initiatiefnemers gesloten anterieure overeenkomsten en de mede daaraan ten grondslag liggende taxatierapporten ontbraken, kon niet worden vastgesteld of hieraan werd voldaan.

Beoordeling zienswijze

Alle anterieure overeenkomsten en taxatierapporten zijn na ontvangst van de vooroverlegreactie alsnog ter beoordeling naar de provincie gestuurd. Dit heeft uiteindelijk geleid tot het advies van de provincie dat de anterieure overeenkomsten, de taxatierapporten maar ook de bewijsstukken in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling aan het plan moeten worden toegevoegd en dat op de locatie Achterbosch in Lieshout de natuurcompensatie planologisch moet zijn gewaar- borgd, via wijziging van de bestemming 'Agrarisch' in de bestemming 'Natuur'.

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

- alle anterieure overeenkomsten, taxatierapporten en bewijsstukken Ruimte voor Ruimte-regeling worden aan het plan toegevoegd.
- de verbeelding van het Achterbosch in Lieshout wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage IV bij deze responsnota is weergegeven, waarbij de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.

B. Ambtshalve wijzigingen

- Op de verbeelding van de Stekkermortel staat een dubbelbestemming 'Leiding' ingetekend in de bestemming 'Wonen'. Deze leiding ligt echter onder de weg (buiten het plangebied) en niet op het perceel van initiatiefnemer. Dit betekent dat de dubbelbestemming 'Leiding' en het figuur 'G1 – hartlijn leiding – gas 40 bar' op de verbeelding van de Stekkermortel komt te vervallen, een en ander zoals in bijlage V bij deze responsnota is weergegeven.
- Op de verbeelding van de Bakelseweg wordt de gebiedsaanduiding 'Spuitzone' opgenomen, een en ander zoals in bijlage VI bij deze responsnota is weergegeven. De spuitzone van 50 meter wordt gesitueerd vanaf de meest noordelijk gelegen rand van het bouwvlak van de bestemming 'Wonen' en komt gedeeltelijk over het agrarisch bouwvlak van het agrarisch bedrijf (boomkwekerij) aan de Bakelseweg 11 A te liggen.
- In de regels voor de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt een regeling opgenomen dat er geen bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden binnen een op de verbeelding aangegeven spuitzone.

Resumé

De inhoud van de zienswijzen geeft aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan op de volgende punten:

1. de verbeelding van de Asdonkseweg wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage I bij deze responsnota is weergegeven, waarbij:
 - de bouwvlakken 10 meter in noordelijke richting worden verschoven;
 - de bouwvlakken worden aangepast aan de (toekomstige) eigendomssituatie;
 - de 10 meter strook aan de voorzijde van de woningen de bestemming 'Agrarisch' krijgt.
2. de verbeelding van de Bemmerstraat wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage II bij deze responsnota is weergegeven, waarbij:
 - de twee zuidelijk gelegen bouwvlakken worden aangepast, zodanig dat de bouwvlakken een afmeting krijgen van circa 30 meter breed x 33 meter diep;
 - aan de noordzijde van beide zuidelijk gelegen bouwvlakken stroken met de bestemming 'Agrarisch' worden toegevoegd.
3. de verbeelding van de Schutsstraat wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage III bij deze responsnota is weergegeven, waarbij:
 - het bouwvlak wordt aangepast, zodanig dat het bouwvlak een afmeting krijgt van circa 32 meter breed x 32 meter diep;
 - langs de oost- en westzijde van het bouwvlak de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden 2' wordt toegekend.
4. alle anterieure overeenkomsten, taxatierapporten en bewijsstukken Ruimte voor Ruimte-regeling worden aan het plan toegevoegd.
5. de verbeelding van het Achterbosch wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage IV bij deze responsnota is weergegeven, waarbij:
 - de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur'.
6. de verbeelding van de Stekkermortel wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage V bij deze responsnota is weergegeven, waarbij:
 - de dubbelbestemming 'Leiding' en het figuur 'G1 – hartlijn leiding – gas 40 bar' komt te vervallen.
7. de verbeelding van de Bakelseweg wordt aangepast, een en ander zoals in bijlage VI bij deze responsnota is weergegeven, waarbij:
 - de gebiedsaanduiding 'Spuitzone' wordt opgenomen.
8. In de regels voor de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' wordt een regeling opgenomen dat er geen bestrijdingsmiddelen gebruikt mogen worden binnen een op de verbeelding aangegeven spuitzone.

Laarbeek, 31 mei 2011.

het college van burgemeester en wethouders van Laarbeek,

de secretaris,



C.A. Liebrecht

de burgemeester,



J.G.M.T. Ubachs

DE RIJZEN

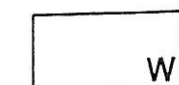
ASDONKSEWEG

Plangebied



Grens van het bestemmingsplangebied

Bestemmingen

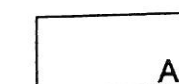


Wonen

Verklaringen

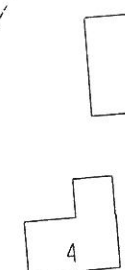
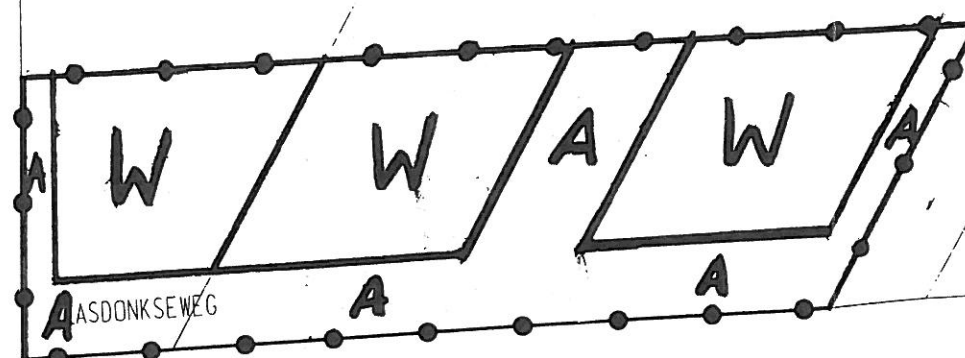


Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

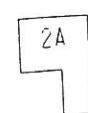


Agrarisch

toevoegen



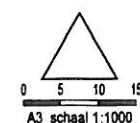
ASDONKSEWEG



Bijlage I Responsnota bestemmingsplan 'Bio-woningen'

Gemeente Laarbeek
Ontwerpbestemmingsplan 'BIO-woningen'
Verbeelding Asdonkseweg

IDN:	NL.IMRO.1659.BPBGBioWoningen-ON01
Getekend door:	Croton
Vaststelling:	...
Datum:	17 maart 2011
Tekeningnummer:	TEX01-LAA00025-01C
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening	
Heff van Houtenlaan 7 T (073) 523 39 00 KvK 17100833	5243 SR Roemen F (073) 523 39 99
Postbus 435 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl	5240 AK Roemen



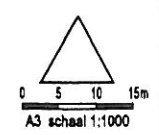


- Plangebied**
- Grens van het bestemmingsplangebied
- Bestemmingen**
- Agrarisch
- Wonen
- Dubbelbestemming**
- Waarde - Cultuurhistorie bomen
- Functieaanduiding**
- cultuurhistorische waarden
- Verklaringen**
- Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bylage II Responsnota bestemmingsplan 'Bio-woningen'

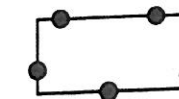
Gemeente Laarbeek
Ontwerpbestemmingsplan 'BIO-woningen'
Verbeelding Bemmerstraat

IDN:	NL.IMRO.1659.BPGBioWoningen-0001	
Getekend door:	Croon	Datum: 17 maart 2011
Vaststelling:		Tekeningnummer: TEN01-LAAR00025-01C
CROON ADVISEURS recreatieve verpleging & ontspanning		
Hout van Houtenlaan 7 T 0120 523 90 00 KVK 17108223	5243 BR Roonlaan F 0178 523 90 99	Postbus 435 E info@croonadviseurs.nl www.croonadviseurs.nl



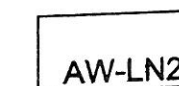


Plangebied

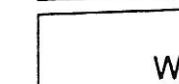


Grens van het bestemmingsplangebied

Bestemmingen



Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden



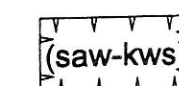
Wonen

Gebiedsaanduiding



vrijwaringszone - molenbiotoop 2

Functieaanduiding



specifieke vorm van agrarisch met waarden - kwetsbare soorten

Verklaringen

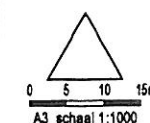


Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bijlage III Responsnota bestemmingsplan 'Bio-woningen'

Gemeente Laarbeek
Ontwerpbestemmingsplan 'BIO-woningen'
Verbeelding Schutsstraat

IDN:	NL.IMRO.1659.BPBGBioWoningen-0N01
Getekend door:	Crotec
Vaststelling:	Datum: 17 maart 2011 Tekeningnummer: TEK01-LA00025-01C
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening	
Hof van Hollandse 7 T (073) 523 39 00 KvK 17100532	5243 SR Roosendaal F (073) 523 39 99
Postbus 435 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl	5240 AK Roosendaal



A3 schaal 1:1000

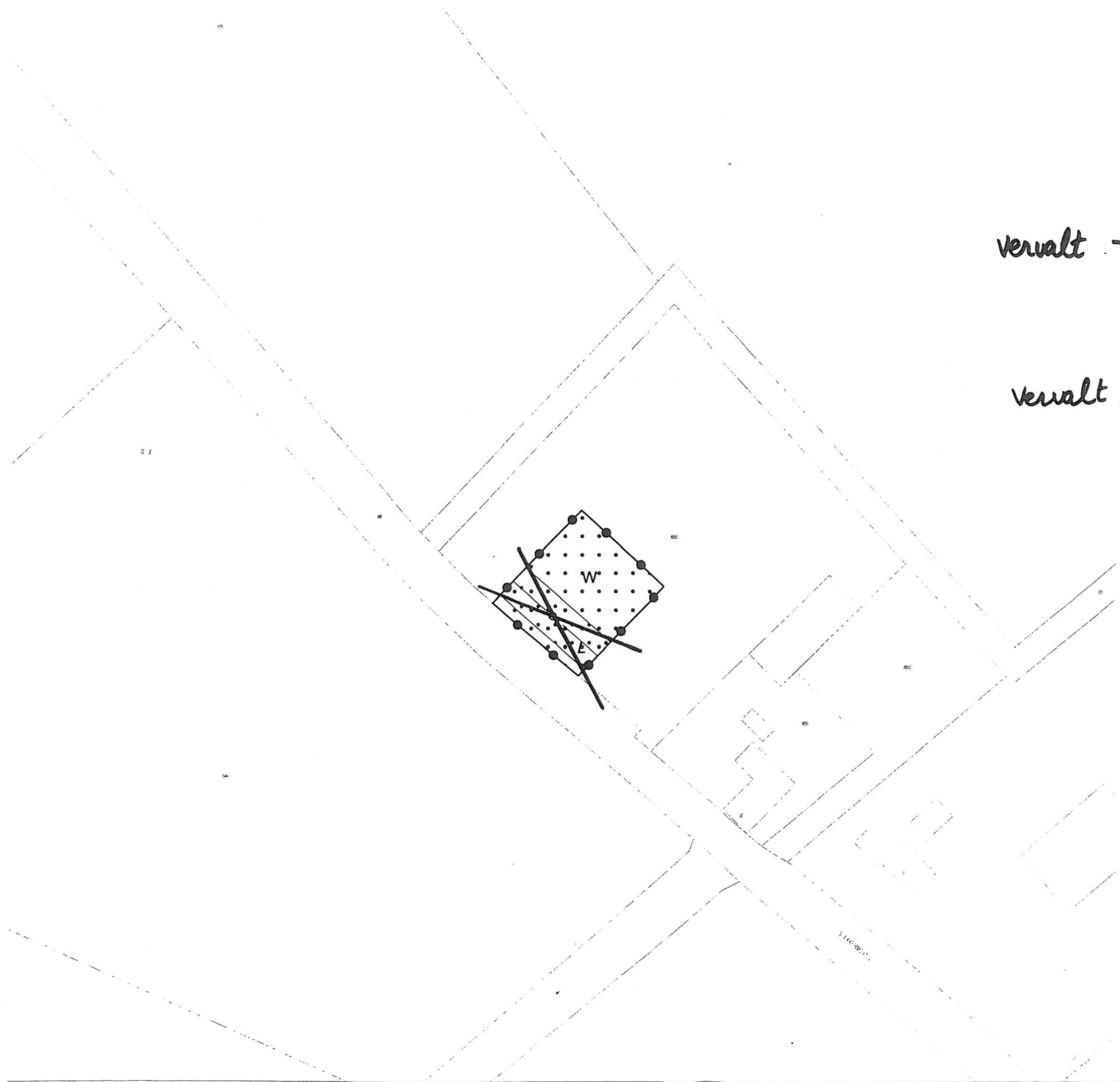


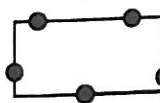
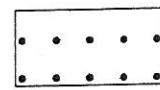
- Plangebied
- Grens van het bestemmingsplangebied
- Bestemmingen
- ~~N~~ Agrarisch **Natuur**
- W Wonen
- Dubbelbestemming
- ~~WR-A2~~ Waarde - Archeologie 2
- Gebiedsaanduiding
- veiligheidszone - leiding gas
- Verklaringen
- Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

Bijlage IV Responsnota bestemmingsplan 'BIO-woningen'

Gemeente Laarbeek
Ontwerpbestemmingsplan 'BIO-woningen'
Verbeelding Achterbosch

IDN:	NL.IMRD.1659.BPBGBioWoningen-ON01		 0 5 10 15m A3 schaal 1:1000
Getekend door:	Crotec	Datum: 17 maart 2011	
Vaststelling:	...	Tekeningnummer: TEK01-LAA00025-01C	
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening			
Hoff van Hellesteen 7 T (073) 523 39 00 KvK 17105532	5243 SR Ruwsten F (073) 523 39 99	Postbus 435 E info@croonen.nl 5240 AK Ruwsten www.croonenadviseurs.nl	



- Plangebied
- 
- Grens van het bestemmingsplangebied
- Bestemmingen
- W Wonen
- ~~Dubbelbestemming~~
- ~~Leiding~~
- Gebiedsaanduiding
- 
- veiligheidszone - leiding gas
- ~~Figuren~~
- ~~hartlijn leiding gas 40 bar~~
- Verklaringen
- 
- Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond

vervalt

vervalt

Bijlage V

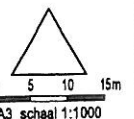
Responsnota

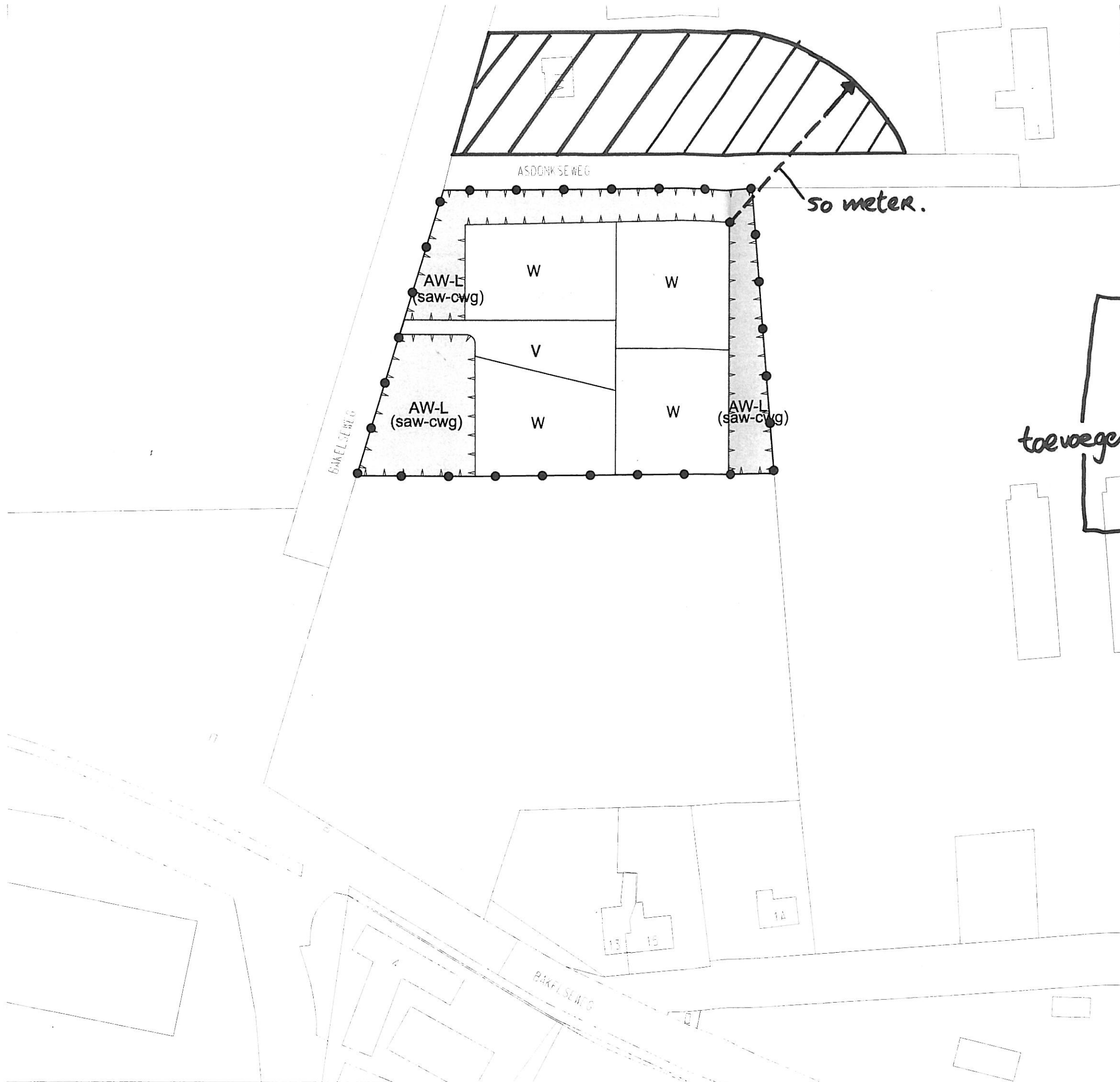
bestemmingsplan

'Bio-woningen'

Gemeente Laarbeek
Ontwerpbestemmingsplan 'Bio-woningen'
Verbeelding Stekkermortel

IDN:	NL.IMRO.1659.BPBGBioWoningen-0N01
Getekend door:	Croon
Vaststelling:	...
Datum:	17 maart 2011
Tekeningnummer:	TEK01-LA000025-01C
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening	
Hoff van Hollandsen 7 T (073) 523 36 00 Kvk 17105532	5243 SR Roemenen T (073) 523 36 00
Postbus 435 E info@croonen.nl www.croonenadviseurs.nl	5240 AK Roemenen





- Plangebied
- Grens van het bestemmingsplangebied
- Bestemmingen
- AW-L Agrarisch met waarden - Landschapswaarden
- V Verkeer
- W Wonen
- Functieaanduiding
- (saw-cwg) specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorisch waardevol gebied
- Verklaringen
- Bestaande bebouwing en kadastrale ondergrond
- toevoegen*
- gebiedsaanduiding*
- spruitzone*
- codering volgens SVBP 2008*

Bijlage VI *Responsnota* *bestemmingsplan* *'Bio-woningen'*

Gemeente Laarbeek
 Ontwerpbestemmingsplan 'BIO-woningen'
 Verbeelding Bakelseweg

IDN:	NLIMRO.1659.BPBGBioWoningen-ON01		
Getekend door:	Crotec	Datum:	17 maart 2011
Vaststelling:	...	Tekeningnummer:	TEK01-LA00025-01C
CROONEN ADVISEURS ruimtelijke vormgeving & ordening			
Hoff van Hollandlaan 7 T (073) 523 39 00 WKK 370553A	5243 SR Roemen F (073) 523 39 99	Postbus 435 E info@croonen.nl	5240 AK Roemen www.croonenadviseurs.nl

A3 schaal 1:1000

Eric Corstens
Hoekendaal 14
5737 EN Laarbeek

College van burgemeester en
wethouders van Laarbeek,
Leden van de Gemeenteraad,
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

Lieshout, 8 mei 2011

Onderwerp: Zienswijze Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen

Geacht College, Geachte Gemeenteraad,

Hierbij stuur ik u mijn zienswijze betreffende het Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen in het algemeen en de Ruimtelijke onderbouwing 'BiO-woning Molendreef' in het bijzonder.

Ontwerpbestemmingsplan BiO-woningen

1.1 Aanleiding

"De gemeente streeft in eerste instantie naar 'ontstening' van het buitengebied". Door Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen en het Bestemmingsplan Molendreef vindt aan de Molendreef verstedelijking plaats wat in strijd is met de gemeentelijke en provinciale uitgangspunten en regels. Er vindt geen substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats.

2 Planbeschrijving

De genoemde maatvoering is niet consistent.

3.1.1 Provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling

De regeling BiO-Woningen is per 1 juni 2010 stopgezet.

Punt 3.1.3 Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties

"De Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties (vastgesteld op 6 juli 2010 door de gemeenteraad) van de gemeente Laarbeek is opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te behouden en mogelijk te versterken". De locatie BiO Molendreef is geen onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied. Deze nota evenals de provinciale beleidsnota's 'Buitengebied in Ontwikkeling' en 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte' zijn daarom niet op deze locatie van toepassing.

Punt 4 - Conclusie

Er is in de ruimtelijke onderbouwingen niet aangetoond dat op de locatie Molendreef sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de huidige situatie, sterker nog er is sprake van verslechterde ruimtelijke kwaliteit. Het perceel is zo klein in verhouding tot de bebouwing dat elke relatie met ruimtelijke kwaliteitsverbetering ontbreekt. Zie hiervoor ook mijn zienswijze over de Ruimtelijke onderbouwing 'BiO-woning Molendreef'

In de plantoelichting is geen enkel inzicht is gegeven in hoeverre de woningen passen binnen de woningbouwprogramma's van de regio Zuid-Oost-Brabant en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE).

Punt 5 – Wonen

“Voor de nieuwe woningen is een minimale inhoud toegestaan van 1.000 m³ en een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 en 10 m”. In de bijlage BiO Molendreef wordt gesproken van “een goothoogte tussen de 2,5 meter en 4,5 meter en dat de inhoud van de woning (hoofdgebouw) tussen de 300 m³ en 850 m³ bedraagt”.

De regels welke de gemeente Laarbeek stelt aan kavels die in het kader van de BiO-regeling worden ontwikkeld verschillen dus in het Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen en de Ruimtelijke onderbouwing 'BiO-woning Molendreef'

Punt 6.1 - Financieel

Compensatie baatbelasting:

Binnen het plan Vogelenzang is door particulieren op eigen grond gebouwd. Daarom is middels een baatbelasting door de gemeente Lieshout een deel van de kosten voor bouwrijp maken verhaald. Deze kosten zijn omgerekend per vierkante meter en gebaseerd op in totaal circa 6.500m². Hieraan wordt door het ontwerp bestemmingsplan Molendreef en BiO Molendreef circa 8.250m² particuliere bouwgrond toegevoegd. Een herberekening van deze baatbelasting en restitutie aan betrokkenen ligt dan ook in de rede. Ondergetekende is een van de belanghebbenden en ik verzoek u vóór goedkeuring van het bestemmingsplan dit middels een overeenkomst met mij te regelen.

Ruimtelijke onderbouwing 'BiO-woning Molendreef'

Ligging plangebied:

Op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid is het niet toegestaan nieuwe woningen te bouwen buiten het stedelijk gebied. Slechts in expliciet genoemde uitzonderingen is het mogelijk met een uitgebreide motivering woningen te bouwen in het buitengebied. Deze uitzonderingen zien op de Ruimte voor Ruimte regeling en situaties met aantoonbare ruimtelijke kwaliteitsverbetering (Buitengebied in Ontwikkeling, BiO).

Toepassing uitzonderingen op verbod bouwen woningen in buitengebied:

Voor beide uitzonderingen geldt hoe dan ook dat er sprake is van een verzwaarde motiveringseis, vooral op het gebied van de ruimtelijke inpassing. Ik ben van mening dat vooral de landschappelijke waarden worden aangetast door de bouw van een 4^e woning aan de Molendreef. Er is immers sprake van een landschap met open graslanden, bomenlanen, poelen, houtwallen en onverharde wegen, dat met de bouw van 4 woningen verder wordt verdicht, en waardoor vooral de openheid verdwijnt. Van een verbetering is in ieder geval zeker geen sprake.

2.2 Gebiedsbeschrijving

“Aan de oostzijde van de Molendreef zijn momenteel nog geen woningen gelegen”. Dit is niet juist. Een woning ligt aan de Molendreef en vijf woningen grenzen hier met de zijkant aan. Er is sprake van een afgerond geheel.

2.3 Projectbeschrijving

“De circa 1.000 m² grote kavel van de woning is circa 20 meter breed en 50 meter diep. Voor de nieuwe BiO-woning bestaan nog geen gedetailleerde bouwplannen. Gezien de vorm en ligging van de kavel is een tweezijdige oriëntering echter het meest voor de hand liggend. De woning wordt dan zowel op de Molendreef als het zandpad ten zuiden van het perceel gericht. De gevel gelegen aan de Molendreef wordt daarbij circa 10 meter breed, zodat aan beide zijden nog 5 meter ruimte aanwezig is tussen de woning en de perceelsgrenzen. De gevel gericht op het zandpad wordt circa 15 tot 20 meter breed”. De woning moet geprojecteerd worden op 20 meter vanaf de Molendreef (in afstemming op bestemmingsplan Molendreef) en minimaal 10 meter vanaf het zandpad (vanwege de tweezijdige oriëntering). Zie ook 2.4 “Opgemerkt dient te worden dat de diepte van de woning gerekend dient te worden vanaf het zandpad, gelet op de vorm en ligging van de kavel”.

Het realiseren van bijgebouwen in de perceelgrens langs het zandpad, zoals aangegeven in de inrichtingsschets onder 2.2, dient expliciet uitgesloten te worden. Verwezen wordt hierbij ondermeer naar mijn opmerking onder punt 3.1.3 over een houtsingel op een circa 8 tot 10 meter brede strook. Hiervoor dient aanvullende ruimte beschikbaar te zijn wat uiteindelijk inhoudt dat de woning ook op circa 20 meter uit het zandpad geprojecteerd wordt.

Onder punt 2 - Planbeschrijving van het Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen staat: “De nieuwe woonpercelen krijgen een omvang van 1.000 m². De overige ruimte van de percelen krijgt een groene invulling”. De onderhavige kavel is slechts 1.000m². Er is dus geen sprake van “overige” ruimte voor een dergelijke groene invulling aan voornamelijk de voor- en zijkanten. Zie ook het voorgaande punt.

2.4 Ruimtelijke inpassing conform regeling BiO

Voor de oriëntatie en diepte van de woning dient gerekend te worden vanaf de Molendreef met een voortuin van 20 meter zoals opgenomen in bestemmingsplan Molendreef.

2.5 Parkeren en ontsluiting

Ontsluiting via en verharding van het zandpad dienen te worden afgewezen.

2.6 Oriëntering en privacy

Voor de oriëntatie en diepte van de woning dient gerekend te worden vanaf de Molendreef en aansluiting verkregen te worden met de overige geplande woningen aan de Molendreef. Niet het kavel maar de omgeving dient als uitgangspunt genomen te worden.

Onder punt 3.1.3 staat: “Aspecten als openheid, behoud van groene elementen en zachte overgangen naar het landschap spelen hierbij een belangrijke rol.”

In het bestemmingsplan Molendreef staat onder punt 2.3 Landschappelijke inpassing/beeldkwaliteit: “Voor de landschappelijke inpassing van de locatie betekent dit dat aan de zuid- en westzijde van het plangebied een beplanting in de vorm van een houtsingel een goede manier van inpassen kan zijn. Voor een houtsingel kan worden uitgegaan van een circa 8 tot 10 m brede strook met struiken en bomen, bijvoorbeeld elzen, wilgen en populieren”. Hieruit moet geconcludeerd worden dat een kavel minimaal 30 meter breed dient te zijn. De onderhavige kavel voldoet hier niet aan zodat aan voornoemde eisen niet wordt voldaan. Het plan dient mede hierom te worden afgewezen.

3.3 Provinciaal beleid

“De woonfunctie wordt aan de rand van de kern Lieshout versterkt, waarbij tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt”. Dit is niet juist. Er is geen evenwichtige bebouwing aan de Molendreef of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

“Door de ruime en groene opzet blijft evenwel via zichtlijnen vanaf de Molendreef contact mogelijk met het buitengebied. Hierdoor ontstaat een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen het dorps karakter van Lieshout en het groene karakter van het aangrenzende buitengebied. Een groene aankleding van de kavel draagt hier verder aan bij.” Zoals al hiervoor aangegeven verhindert de omvang van de kavel een kwalitatief hoogwaardige overgang tussen het dorps karakter van Lieshout en het groene karakter van het aangrenzende buitengebied. Van een zowel ruimtelijke als landschappelijke kwaliteitsverbetering ter plaatse is daarom geen sprake.

Er is geen sprake van een kernrandzone of aangemeerde elementen en er wordt niet voldaan aan Artikel 11.4. van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Volgens de bronkaart van de Provinciale Verordening Ruimte is de westzijde van de Molendreef geen stedelijk gebied en geen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling reden waarom afgezien moet worden van woningbouw op deze locatie.

3.4 Gemeentelijk beleid

De Structuurvisie Laarbeek 2010-2020 is op 16 september 2010 vastgesteld. Het buitengebied dient een kwaliteitsverbetering te ondergaan en te ontstenen. Uitbreiding van bebouwingsconcentraties aan de randen van de kernen is daardoor in principe niet toegestaan.

Door de tweezijdige oriëntering en projectie van de hoofdbouw aan het zandpad wordt een begin gemaakt met niet gewenste en niet toegestane verstedelijking van dit en het achterliggende gebied. Hierdoor wordt de BiO regeling onterecht gebruikt.

Er vindt geen aansluiting plaats bij de opzet en regels van het bestemmingsplan Molendreef dat op 13 januari 2011 door de raad van Laarbeek is vastgesteld. Het vastgestelde bestemmingsplan Molendreef dient gevolgd te worden.

Onder punt 3.1.3 - Planbeschrijving van het Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen staat: "het bouwwerk dient georiënteerd te zijn op de straat" Dit is niet het geval. De hiërarchie in hoofdvolume is georiënteerd op het zandpad. Hiermee wordt een stap gezet naar verdere verstedelijking van het achterliggende gebied.

Er is geen sprake van integrale ontwikkeling aan de westzijde van de Molendreef. Voor de bouw van vijf woningen worden drie afzonderlijke bestemmingsplannen ontwikkeld c.q. toegepast op basis van verschillende regelingen en voorschriften. Het resultaat is een onsamenvattend geheel van onvoldoende stedenbouwkundig niveau waarbij de landschappelijke en natuurwaarden onvoldoende zijn gewaarborgd. Als voorbeeld dient de positionering van de woningen. Bestemmingsplan Molendreef gaat uit van een voortuin van 20 meter diep, BiO-woning Molendreef gaat uit van 10 meter!

Was gekozen voor een integrale ontwikkeling aan de westzijde van de Molendreef dan was op voorhand duidelijk geweest dat sprake is van verstedelijking van dit gebied hetgeen niet is toegestaan en in het verleden al door de provincie is afgewezen.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

"Afgezien daarvan zullen ten noorden van het plangebied in een eerder stadium al drie nieuwe woningen worden gerealiseerd aan de Molendreef. Hiertegen zijn geen overwegende bezwaren gebleken. De verwachting is dat hetzelfde zal gelden voor de ene nieuwe BiO-woning in het plangebied." Dit is niet juist. Voor de goede orde wijs ik op mijn bezwaar tegen het bestemmingsplan Molendreef zoals ingediend bij de Raad van State evenals deze zienswijze.

Er is geen overleg geweest met de omwonenden. Er is niet gezocht naar alternatieve locaties en er zijn geen aanvullende onderzoeken verricht zoals aangegeven in ontwerpbestemmingsplan BiO-woningen.

Ik verzoek u het Ontwerp Bestemmingsplan BiO-Woningen evenals de Ruimtelijke onderbouwing 'BiO-woning Molendreef' af te wijzen.

Met vriendelijke groet,

Eric Corstens
(verzonden per e-mail)


CRIJNS RENTMEESTERS

ZAAKNR.	2-1100-9753		
DOC.NR.	In-1129648		
	AFD.	Ro	
4 MEI 2011	TEAM	DO	
	KOPIE	Geïll.	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEEK			

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

T 0493 - 47 17 77
F 0493 - 47 28 88

E info@crijns-rentmeesters.nl
I www.crijns-rentmeesters.nl

Kvk nr. 22030061
BTW nr. NL 8004.08.913.B01

Gemeente Laarbeek
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Behandeld door	Mat Crijns
E-mail	m.crijns@crijns-rentmeesters.nl
Datum	2 mei 2011
Kenmerk	CR/MC/102
Onderwerp	Zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Bio-woningen'

Geachte Raad,

Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan "Bio-woningen" gedurende zes weken ter inzage. Binnen de door u gestelde termijn kan één ieder een zienswijze indienen. Door middel van dit schrijven dienen wij een zienswijze in namens cliënt, de heer J. Rooijackers, Bemmerstraat 5 te Beek en Donk.

De heer Rooijackers is eigenaar van een varkenshouderijbedrijf aan de Bemmerstraat 5 en tevens een van de initiatiefnemers voor het realiseren van bio-woningen. Crijns Rentmeesters BV heeft namens de heer Rooijackers een ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van de bio-woningen aangeleverd aan de gemeente.

In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan Bio-woningen staan bestemmingsvlakken aangegeven waarbinnen de bio-woningen en de bijgebouwen gesitueerd dienen te worden. In het bestemmingsplan is sprake van bouwvlakken van ca. 1000 m² voor de BIO-woningen aan de Bemmerstraat. De kavels zijn daarbij ingetekend met een breedte aan de weg van respectievelijk 28 meter, 42 meter en nogmaals 42 meter. Voor de twee zuidelijkste woonbestemmingen met een frontbreedte van 42 meter resteert daarmee een kaveldiepte van slechts 23 meter. In de planregels is daarnaast aangegeven dat de afstand van de woning tot de as van de weg, waaraan wordt gebouwd niet minder mag bedragen dan 15 m. Deze laatste bepaling is overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied.



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters

Datum 2 mei 2011
Kenmerk CR/MC/02
Blad Pagina 2 van 3

Voor de twee zuidelijke woonbestemmingen betekent dit dat, na aftrek van de vereiste afstand tot de as van de weg, te weinig meters in de diepte resteren om de woning, de bijgebouwen en een behoorlijke tuin te kunnen realiseren. De kavel ligt thans te compact langs de weg waardoor het beeld van de weg wordt verstoord. Het genoemde probleem zou opgelost kunnen worden door de kavels dieper en smaller te maken. Voorgesteld wordt om een kavelbreedte van 30 meter aan te houden. Bij een oppervlakte van 1000 m² resteert daarmee een kavel diepte van ruim 33 meter. Om de afstand tussen de woningen ruim genoeg te houden, zoals te doen gebruikelijk in het buitengebied, wordt voorgesteld om tussen de woonbestemmingen stroken grond ter breedte van 12 meter te bestemmen als agrarisch. Met deze stroken wordt gegarandeerd dat er geen bouwwerken (bijgebouwen en/of schuttingen e.d.) tussen de individuele bouwvlakken gerealiseerd kunnen worden waarmee de waardevolle doorzichten naar het achtergelegen gebied gehandhaafd blijven. In onderstaande concept verbeelding is dit verder uitgewerkt.





CRIJNS RENTMEESTERS

Datum 2 mei 2011
Kenmerk CR/MC/02
Blad Pagina 3 van 3

Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan met inachtneming van bovenstaande wijzigingen vast te stellen.



Hoogachtend,
Namens de heer J. Rooijackers

Ing. M.J.M. Crijns
Crijns Rentmeesters BV

CRIJNS RENTMEESTERS

Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

T 0493 - 47 17 77
F 0493 - 47 28 88

E info@crijns-rentmeesters.nl
I www.crijns-rentmeesters.nl

Kvk nr. 22030061
BTW nr. NL 8004.08.913.B01

Gemeente Laarbeek
T.a.v. Gemeenteraad
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

ZAAKNR.	2-11009753		
DOC.NR	IN-1129509		
09 MEI 2011	AFD.	RO	
	TEAM	DO	
	KOPIE	giffie	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEK			

Behandeld door **Mat Crijns**
E-mail m.crijns@crijns-rentmeesters.nl
Datum **4 mei 2011**
Kenmerk **CR/MC/103**
Onderwerp **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Bio-woningen'**

Geachte Raad,

Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Bio-woningen' gedurende zes weken ter inzage. Binnen de door u gestelde termijn kan een ieder een zienswijze indienen. Door middel van dit schrijven dienen wij een zienswijze in namens cliënt, de heer A.E.M. van Bommel, Burg. Mostermanslaan 27 te Lieshout.

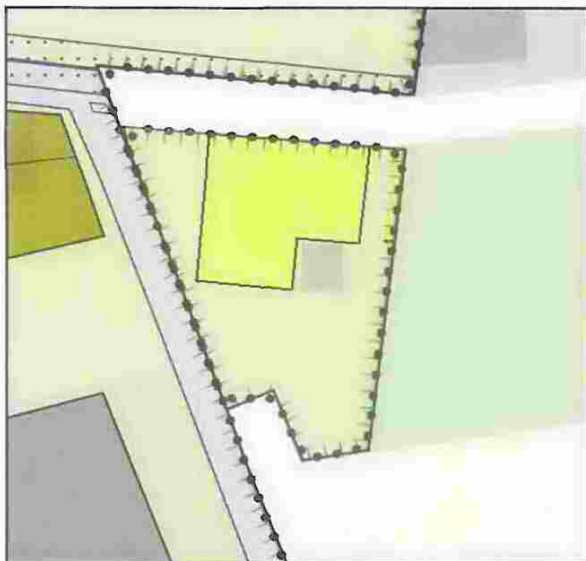
De heer Van Bommel is eigenaar van een perceel landbouwgrond aan de Schutsstraat ongenummerd en tevens een van de initiatiefnemers voor het realiseren van bio-woningen. Crijns Rentmeesters BV heeft namens de heer Van Bommel een ruimtelijke onderbouwing voor het realiseren van een bio-woning aangeleverd aan de gemeente.

In de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan 'Bio-woningen' staan bestemmingsvlakken aangegeven waarbinnen de bio-woningen en de bijgebouwen gesitueerd dienen te worden. In het bestemmingsplan is sprake van een bouwvlak van ca. 1000 m² voor de bio-woning aan de Schutsstraat ongenummerd. Het bouwvlak is daarbij ingetekend met een breedte aan de weg van 54 meter. De resterende kaveldiepte bedraagt daarmee slechts 19 meter. In de planregels is daarnaast aangegeven dat de afstand van de woning tot de as van de weg, waaraan wordt gebouwd, niet minder mag bedragen dan 15 meter. Deze laatste bepaling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Rentmeesters NVR
ing. M.J.M. Crijns
ing. C.A. Schellekens
Rentmeester
mr. E.G.H. Göertz
Assistent rentmeester
E. Cadée bc

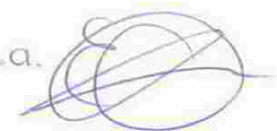
Datum 4 mei 2011
Kenmerk CR/MC/103
Blad Pagina 2 van 2

Voor de woonbestemming betekent dit dat, na aftrek van de vereiste afstand tot de as van de weg, te weinig meters in de diepte resteren om de woning, de bijgebouwen en een behoorlijke tuin te kunnen realiseren. Voorgesteld wordt om het bouwvlak dan ook aan te passen. Met een smaller bouwvlak kan worden gegarandeerd dat er geen bouwwerken (bijgebouwen en/of schuttingen e.d.) over de volle breedte van het perceel gerealiseerd kunnen worden, waarmee de waardevolle doorzichten naar het achtergelegen gebied gehandhaafd blijven. In onderstaande concept verbeelding is dit verder uitgewerkt.



Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan met inachtneming van bovenstaande wijzigingen vast te stellen.

Hoogachtend,
namens de heer A.E.M. van Bommel

b.a. 

Ing. M.J.M. Crijns
Crijns Rentmeesters BV

Aan de Gemeenteraad van Laarbeek
afdeling Bezwaarschriften

Postbus 190

5740 AD Beek en Donk

ZAAKNR.	Z-11009753		
DOC.NR	10-1129543		
10 MEI 2011	AFD.	RO	
	TEAM	DO	
	KOPIE	griffie	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEK			

Aarle-Rixtel, 06 mei 2011

Onderwerp: Bezwaar tegen het bouwen van 4 BIO-woningen op de locatie
Bakelseweg te Aarle-Rixtel (sectie G nummer 167)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij tekenen wij bezwaar aan tegen het besluit om 4 BIO-woningen te bouwen op de locatie aan de Bakelseweg te Aarle-Rixtel zoals in het onderwerp aangegeven.

Wij hebben de volgende bezwaren:

- Door de bouw van deze huizen wordt het vrije uitzicht ernstig belemmerd.
- Door de bouw zal het begrip wonen in het buitengebied niet meer geloofwaardig zijn voor ons.
- Bij een eventuele verkoop zal dit een waardevermindering geven (ook bij niet verkopen)
- Wij wonen aan de drukke Asonkse(sluip)weg en vlakbij de zeer drukke Bakelseweg, waardoor rust en vrij uitzicht in de tuin door deze woningen teniet wordt gedaan en het gedaan is met onze rust en vrijheid.

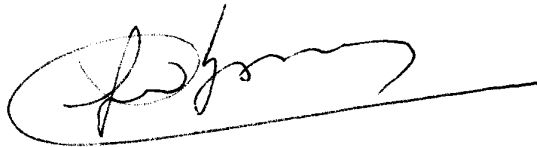
Wij zijn van mening dat dit besluit teruggedraaid moet worden.

In afwachting van uw verdere berichtgeving verblijven

met hoogachting

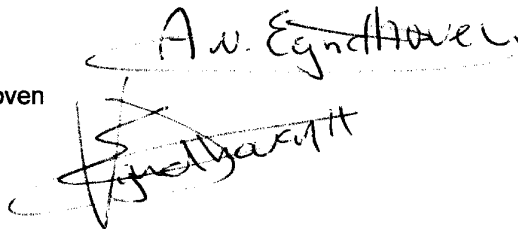
Familie van Eijndhoven

H.W. van Eijndhoven



A.G.M. van Eijndhoven-Kusters

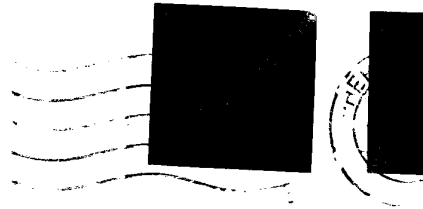
J.P.H. van Eijndhoven



Fam. van Eijndhoven

Asdonkseweg 1 A

5735 SP Aarle-Rixtel



AAN DE GEMEENTERAAD VAN LAAR
AFD. BEZWAARSCHRIFTEN

POSTBUS 190

5740 AD BEEK EN DONK

I HD4P 5740AD

Aan de Gemeenteraad van Laarbeek te Beek en Donk

Tav : afdeling bezwaarschriften

Aarle-Rixtel

ZAANKR.	2-11009253		
DOC.NR	IN-1129347		
2 MEI 2011	AFD.	Ro	
	TEAM	Do	
	KOPIE	01-05-2011	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEK			

Onderwerp:Bezwaar tegen besluit van het bouwen van 4 bio-woningen op locatie Bakelseweg te Aarle-Rixtel sectie G nr 167

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het besluit om 4 bio-woningen te gaan bouwen op locatie bakelseweg te aarle-rixtel.

Tegen deze beslissing heb ik het volgende bezwaar:

Door de bouw van deze huizen wordt mijn zicht naar achter ernstig belemmerd. Bij verkoop van mijn huis zal dit een waardevermindering geven. Ook heb ik vernomen dat men de intentie heeft om de huizen nog dichterbij ons huis te plaatsen.

Doordat wij al aan een zeer drukke bakelseweg wonen genieten wij al extra van onze rustige achtertuin en het vrije uitzicht richting De Hut en het Klooster.

Hierdoor ben ik van mening dat dit besluit niet in stand kan blijven.

Uw verdere berichtgeving wacht ik af,

Hoogachtend,

Fam Verbaker

Bakelseweg 13

5735 SC Aarle-Rixtel



V.D. LANGERIJT
Adviesbureau biotechnologie

Hooghoutseweg 21
5074 NA BIEZENMORTEL
tel: *.31.411.642040
fax: *.31.411.642825
Email: info@langerijt.nl

Gemeente Laarbeek
t.a.v. Burgemeester en Wethouders
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

ZAAKNR.	Z-11009753		
DOC.NR.	IN-1128500		
- 5 APR 2011	AFD.	RB	
	TEA.	DO	
	KC.		
INGEKOMEN GEMEENTE		ASLEK	

Ons kenmerk
VH201101

uw kenmerk

Biezenmortel
4-4-2011

Onderwerp
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan biowoningen Asdonkseweg

Geacht College,

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan BIO-woningen, wordt in opdracht van het bedrijf Verhoeven Groep BV de volgende zienswijze ingediend.

Het bedrijf van de Verhoeven Groep BV, gevestigd De Biezen 1, 5735 SM Aarle-Rixtel, voert activiteiten uit waarvoor zowel geur als geluid een rol speelt naar de omgeving. In dit kader zouden de geplande bio-woningen mogelijk binnen de invloedssfeer van de bedrijven van de Verhoeven Groep BV kunnen komen liggen.

Om problemen met de huidige vergunde activiteiten te voorkomen zouden wij graag van U de zekerheid willen krijgen op de volgende punten:

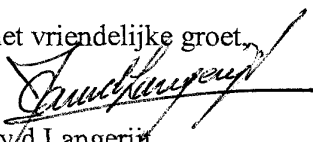
geluid: dat de huidige activiteiten zonder verdere geluidbeschermende maatregelen voortgezet kunnen worden en dat geen problemen ontstaan op basis van de verkeersaantrekkende werking, waarbij opgemerkt wordt dat dit gezien moet worden binnen de nu geldende wetgeving en normen,

geur: dat de huidige activiteiten zonder verdere maatregelen of beperkingen voortgezet kunnen worden, waarbij de inrichting getoetst wordt op basis van de vernieuwde Bijzondere Regeling G2 binnen de Ner. Voor inrichtingen met een capaciteit van meer dan 20.000 ton per jaar (capaciteit van de inrichting van Verhoeven bedraagt 25.000 ton/jaar) moet de geurhinder nu bepaald moet worden op basis van emissiefactoren en geurcontouren. Dit betekent dat voor de inrichting van Verhoeven de geurhinder nu anders bepaald moet worden dan ten tijde van de vergunningverlening. Hierdoor is het mogelijk dat de geplande Bio-woningen een belemmering gaan vormen voor de activiteiten van het bedrijf.

Samengevat zouden wij graag van U de zekerheid willen ontvangen op basis van een geluidrapport en geurrapport dat de Bio-woningen geen belemmering vormen voor de bedrijven van de Verhoeven Groep BV.

In afwachting van uw reactie,

met vriendelijke groet,



J. v.d. Langerijt

Provincie Noord-Brabant

ZAAKNR.	Z-100-9753		
DOC.NR	In-1129442		
4 MEI 2011	AFD.	Ro	
	TEAM	DO	
	KOPIE		
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEEK			

Het college van burgemeester en
wethouders van Laarbeek
Postbus 190
5740 AD BEEK EN DONK

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 2 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.1 13
Postbank 1070176

VERZONDEN 03 MEI 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'BIO-woningen'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'BIO-woningen'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het plan voorziet in de realisering van zeventien woningen op negen locaties (bebouwingsconcentraties) in de gemeente Laarbeek in de zin van artikel 11.4 van de Verordening ruimte.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op de Verordening ruimte.

Thema kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties.

De Verordening ruimte bepaalt in artikel 11.4 dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen zoekgebied voor verstedelijking of gebied met de aanduiding integratie stad-land kan voorzien in de nieuwbouw van een of meer woningen mits aan bepaalde randvoorwaarden wordt voldaan.

Datum

3 mei 2011

Ons kenmerk

C2015488/2724558

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gtoenbreker@brabant.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereikbaar
met stadsbus, lijn 1 en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.

Datum

3 mei 2011

Ons kenmerk

C2015488/272455

Uit de verantwoording van de toelichting moet onder andere blijken dat de landschappelijke inpassing van de woning is verzekerd. Daarnaast dient artikel 2.2 van de Verordening ruimte te worden toegepast.

Artikel 2.2. van de Verordening ruimte bepaalt dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatiemogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.

Voor de vereiste investering in ruimtelijke kwaliteitsverbetering bij het creëren van nieuwe bouwkavels hanteert de provincie een ondergrens van 140 euro per m². Alle beoogde woningbouwkavels hebben een oppervlakte van ca. 1.000 m², zodat de investering in ruimtelijke kwaliteit per kavel volgens deze norm tenminste 140.000 euro zou moeten bedragen.

Ten aanzien van het voorliggende plan hebben wij vastgesteld dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering voor de realisering van de bouwkavels merendeels bestaat uit de storting van een bedrag in het gemeentelijk Fonds Kwaliteitsverbetering Buitengebied. In sommige gevallen bestaat de kwaliteitsverbetering gedeeltelijk uit de sanering van een intensieve veehouderij. In deze gevallen ontbreken taxatierapporten zodat niet kan worden vastgesteld hoe groot de kwaliteitswinst van de sanering is.

Uw gemeente heeft aangegeven dat er anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers gesloten worden. Deze anterieure overeenkomsten hebben wij nog niet bij het plan aangetroffen, zodat voor ons nog niet aantoonbaar verzekerd is dat de ontwikkeling van de bouwkavels gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het buitengebied die in verhouding staat tot de netto-opbrengstpotentie bij verkoop van de bouwkavels.

Ten overvloede wijzen wij erop dat artikel 14.4 lid 3 van de Verordening ruimte een overgangsregel betreft, waarin is aangegeven dat een of meer woningen gebouwd kunnen worden in een bebouwingsconcentratie, welke **niet** gelegen hoeft te zijn in een zoekgebied voor verstedelijking of gebied met de aanduiding integratie stad en land. Daarvan is hier sprake. Een dergelijk bestemmingsplan moet voor 1 juli 2011 worden vastgesteld.



3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

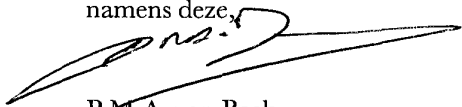
Datum

3 mei 2011

Ons kenmerk

C2015488/2724558

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beck,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Aan:
Burgemeester en wethouders van de
Gemeente Laarbeek
Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

ZAAKNR.	2-11009753		
DOC.NR	IN-1129349		
2 MEI 2011	AFD.	Ro	
	TEAM	Do	
	KOPIE		
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEK			

Onderwerp:
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
Bio-woningen Asdonkseweg

Datum:
27 april 2011

Geacht college,

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan BIO-woningen dienen ondergetekenden de volgende zienswijze in.

Het ontwerpbestemmingsplan (voorgestelde bouwblok) brengt met zich mee dat er beperkte bebouwingmogelijkheden aanwezig zijn. Dit heeft te maken met de bouwvoorschriften zoals die zijn opgesteld door bureau Croonen.

- Het huidige bouwblok is tegen de gemeentegrens aangetekend terwijl in de bouwvoorschriften staat aangegeven dat de afstand van de Bio-woning tot de as van de weg minimaal 15 meter dient te bedragen; Hierdoor valt al 1/3 van het bouwblok weg.
- De naastgelegen buurman op nr. 4 ligt met het huidige voorstel wel ver naar achteren ten opzichte van onze geplande woningen (rooilijn);
- De eigendomssituatie van de gronden klopt niet met het voorgestelde bouwblok.

Samenvattend verzoeken wij u om het bouwblok aan te passen conform het hierbij gevoegde voorstel bouwblok.

Indien u het op prijs stelt zijn wij gaarne bereid een en ander nogmaals toe te lichten.

Wij vertrouwen er op u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd en zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

G. van Heeswijck-van Vijfeijken
Terlingenplein 18
5735 BS Aarle-Rixtel

J. Arts
De Duijenakker 3
5735 JA Aarle-Rixtel

I. van Schaik-Schuurmans
Jan van Rixtelstraat 3
5735 GA Aarle-Rixtel



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
En de Gemeenteraad van Laarbeek
T.a.v. afdeling bezwaarschriften
Aarle-Rixtel.

ZAAKNR.	Z-11009753		
DOC.NR	11-1129446		
4 MEI 2011	AFD.	Ro	
	TEAM	PO	
	KOPIE	5 mei 2011 Gei lte	
Aarle-Rixtel			
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEK			

Onderwerp: Bezwaar tegen besluit van het bouwen van 4 bio-woningen op locatie
Bakelseweg te
Aarle-Rixtel sectie G nr. 167.

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het besluit om 4 bio-woningen te gaan bouwen op locatie
Bakelseweg te Aarle-Rixtel.

Tegen dit besluit heb ik het volgende bezwaar:

Door de bouw van deze huizen wordt mijn uitzicht naar achter ernstig belemmerd.
Bij verkoop van mijn huis zal dit een waardevermindering geven.
Ook heb ik vernomen dat men de intentie heeft om de huizen nog dichter bij ons huis te
plaatsen.

Doordat wij al aan een zeer drukke Bakelseweg wonen genieten wij al extra van onze rustige
achtertuin,
En het vrije uitzicht richting De Hut en het Klooster.

Daarom ben ik van mening dat ik bezwaar moet maken tegen uw plannen.

In afwachting van uw antwoord, verblijf ik,

Hoogachtend,

G.J.A. v.d. Heyden
Bakelseweg 13
5735 SC Aarle-Rixtel.



Aan de gemeenteraad van Laarbeek te Beek en Donk

Postbus 190
5740 AD Beek en Donk

T.a.v. afdeling bezwaarschriften

Datum: 03-05-2011

ZAANKR.	Z-11009753		
DOC.NR	IN-1129498		
09 MEI 2011	AFD.	RO	
	TEAM	do	
	KOPIE	griffie	
INGEKOMEN GEMEENTE LAARBEK			

Betreft: Bezwaarschrift tegen het besluit van het bouwen van 4 bio woningen op locatie Bakelseweg te Aarle-Rixtel sectie G nr. 167

Geachte college,

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het besluit om 4 bio woningen te gaan bouwen op de locatie Bakelseweg te Aarle-Rixtel.

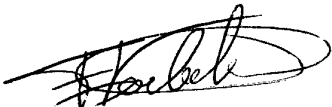
Tegen deze beslissing heb ik het volgende bezwaar:

Door de bouw van deze huizen wordt mijn zicht naar achteren zeer ernstig belemmerd. Bij verkoop van mijn huis zal dit een waardevermindering betekenen. Doordat wij dicht tegen de drukke Bakelseweg wonen en direct naast de eveneens drukke Asdonkseweg (met veel sluipverkeer richting De Mortel en Gemert en veel zwaar loonverkeer) genieten wij extra van onze rustige achtertuin met vrij uitzicht richting sportpark de Hut en het Klooster. We hebben nu vrij uitzicht op weilanden -met koeien in de wei-, iets wat ons door de bouw van de bio woningen ontnomen zal worden.

Hierdoor ben ik van mening dat dit besluit niet in stand kan blijven.

Met vriendelijke groet,

Eric Verbakel en Anita Jansen
Asdonkseweg 1B
5735 SP Aarle-Rixtel



Eric Verbakel



Anita Jansen