

Nota van zienswijzen & Ambtshalve wijzigingen

Notitie met betrekking tot de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' te Lieshout.

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht juncto artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening heeft met ingang van vrijdag 6 oktober 2023 tot en met donderdag 16 november 2023 voor iedereen het ontwerpbestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' ter inzage gelegen.

De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de editie van de Nederlands Gemeentebld van donderdag 5 oktober 2023 en De MooiLaarbeek Krant van donderdag 5 oktober 2023 en langs elektronische weg op de website van de gemeente Laarbeek en de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid van een ieder om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze kenbaar te maken over het ontwerpbestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving'.

Ontvankelijkheid

Tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving' zijn vier zienswijzen ingediend, te weten:

1. [REDACTED] (gedateerd 16 november 2023, ingekomen 16 november 2023);
2. [REDACTED] (gedateerd 15 november 2023, ingekomen 16 november 2023);
3. [REDACTED]
[REDACTED] (gedateerd 15 november 2023, ingekomen 16 november 2023)
4. [REDACTED] (pro forma gedateerd 14 november 2023, met gemotiveerde gronden ingekomen 23 november 2023);

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

Beoordeling

Onderstaand worden samenvattend de ingebrachte zienswijzen weergegeven evenals de inhoudelijke beoordeling ervan. Het feit dat de zienswijzen gecomprimeerd zijn weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

1. Zienswijze bewoner

a) Participatie omwonenden

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende informatie met de participatiegroep gedeeld is en dat daarmee het doel van de participatiegroep, namelijk "de leden van de participatiegroep op de hoogte te houden van onderzoeksresultaten en ontwikkelingen rondom de woningbouwontwikkeling" niet bereikt is. Reclamant noemt drie onderdelen: de concept herinrichtingsplannen in bijlagen 4 en 8 bij het ontwerpbestemmingsplan, de onderzoeken en het aantal getoonde planalternatieven.

Reactie gemeente

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een omgevingsdialoog gehouden. Hiervoor is onder andere een participatiegroep samengesteld, die vanaf 2017 op de hoogte is gebracht van de woningbouwplannen. In 2018 zijn hierop volgend bijeenkomsten georganiseerd om de leden van de participatiegroep op de hoogte te houden van ontwikkelingen rondom de woningbouwontwikkeling. Op 28 februari 2023 is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor alle omwonenden, inwoners van Lieshout en Laarbeek. De laatste bijeenkomst met de participatiegroep heeft plaatsgevonden op 29 maart 2023.

Naar aanleiding van de omgevingsdialoog is de positie van de aansluiting van de twee hofjes op de Baverdestraat aangepast zodat deze niet recht op de tegenovergelegen woningen uitkomen. De Richtlijnen beeldkwaliteit in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgesteld rekening houdend met de opmerkingen vanuit de participatiegroep. Tevens is, op verzoek van de participatiegroep in het bestemmingsplan rekening gehouden met de privacy van de omwonenden.

De weg naar het ontwerpbestemmingsplan is er een geweest met veel hobbels: voorbeelden zijn de wisselingen van personeel bij de gemeente Laarbeek en woCom en de coronaperiode. Dit proces kan beter. Ondanks deze hobbels ligt er nu, zoals wij bij de inloopmiddag hebben geconstateerd, een woningbouwplan waar veel bewoners van Laarbeek naar uitkijken.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Zienswijze 2 bewoners

a) Privacy en onderhoud

Reclamanten uiten zorgen over het behoud van hun privacy in hun achtertuin, die aan het plangebied grenst. Ze zien risico's om ingeperkt te worden in het huidige gebruik van de achtertuin. Reclamanten willen graag dat de volledige grens tussen hun achtertuin en het plangebied op kosten van de gemeente en/of ontwikkelaar wordt voorzien van een gemetselde muur. Reclamanten willen het onderhoud van de muur niet betalen.

Reactie gemeente

Met de privacy van de bewoners is rekening gehouden in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. In artikel 5.2.2 sub f is geregeld dat de eerste bouwlaag van de patiowoningen maximaal 3,5 meter mag bedragen. Daarnaast is in artikel 5.2.2 sub g geregeld dat "ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2e bouwlaag' per bouwperceel maximaal 50 m² van het bouwvlak worden bebouwd tot een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 8 meter, met dien verstande dat de zuidgevel van de tweede bouwlaag op de percelen die grenzen aan de zuidelijke plangrens geen gevelopeningen (ramen en deuren) mag bevatten." Met deze laatste zinssnede is geborgd dat er geen gevelopeningen gerealiseerd worden die uitkijken op de achtertuin van reclamanten. Het verlies aan privacy bij de percelen van reclamant is, mede gezien de afstand tussen bestaande woningen en nieuwe woningen én de bovenstaande regeling, niet onaanvaardbaar.

Het realiseren van een gemetselde erfafscheiding van 2,5 meter hoogte is daarom niet noodzakelijk voor de aanvaardbaarheid van het bestemmingsplan. Uiteraard moet er worden voorzien in een ruimtelijk acceptabele erfafscheiding tussen de percelen van initiatiefnemer en reclamant. In overleg wordt gezien waar en hoe deze afscheiding wordt uitgevoerd, indien nodig privaatrechtelijk geborgd. Op deze plaats kunnen nog geen uitspraken gedaan worden over situering en uitvoering, en dus ook niet over de kosten.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

b) Huidig gebruik en toegang

Reclamanten uiten zorgen over het huidige gebruik van de achtertuin. Ze houden kleinvee en hebben een moestuin/tuinkas. Ze willen dat deze mogelijkheden niet worden beperkt door de nieuwe situatie.

Daarnaast konden reclamanten voorheen ook hun achtertuin bereiken via het perceel van één van de burens. Met het nieuwe plan is dat niet meer mogelijk. Reclamanten wensen de plaatsing van een dubbele poort aan het einde van één van de 'inprikkers' in het plan, zodat zij via daar hun achtertuin incidenteel kunnen bereiken.

Reactie gemeente

Het houden van kleinvee en het hebben van een moestuin vindt momenteel plaats op percelen die zijn bestemd voor de activiteit Wonen. Deze situatie voor de reclamanten verandert niet met het bestemmingsplan 'Baverdestraat en omgeving'. Wel worden er woningen op kortere afstand van de betreffende percelen gerealiseerd, op gronden die momenteel ook al zijn bestemd voor de activiteit Wonen.

Het hobbymatig houden van dieren en het aanleggen en in stand houden van een moestuin is niet expliciet toegestaan in de regels van het vigerende bestemmingsplan. Dit gebruik kan als ondergeschikt aan de woonfunctie worden gezien. Daarbij moet aan de hand van de ruimtelijke uitstraling die dat gebruik gezien zijn aard, omvang en intensiteit heeft worden beoordeeld of er sprake is van ondergeschikte, hobbymatige activiteiten bij de woonfunctie. Bepalend hierbij is of de uitstraling van dien aard is dat deze planologisch gezien nog valt te rijmen met de woonfunctie van het betrokken perceel. Wanneer er niet te veel dieren worden gehouden, het erf wordt schoongehouden en er geen overmatige hinder ontstaat voor nabijgelegen woningen, is het hobbymatig houden van dieren ook in de nieuwe situatie toegestaan. Er zijn dan geen vaste afstanden of geurnormen van toepassing.

Eenzelfde redenering gaat op voor de tuinkas. Zolang deze qua aard en omvang ondergeschikt is aan de woonfunctie, en er geen bestrijdingsmiddelen of andere milieubelastende technieken worden toegepast voor het beheren en in stand houden van moestuin, is dit een activiteit die zich prima verhoudt tot nabijgelegen woningen.

Reclamanten worden derhalve niet beperkt in hun gebruik van de achtertuin door de het nieuwe bestemmingsplan.

Reclamanten verzoeken daarnaast om het plaatsen van een poort aan één van beide nieuwe inprikkers, zodat een ontsluiting van de percelen in noordelijke richting in stand kan worden gehouden. In de huidige situatie werd volgens reclamant een ontsluiting onderling met de gebruikers van de aangrenzende woningen geregeld.

Voor het nieuwe bestemmingsplan is de ontsluiting van beide percelen van reclamant niet relevant. De ontwikkeling kan zonder deze ontsluiting/poort als haalbaar en aanvaardbaar worden beschouwd. In de huidige situatie is er immers ook geen rechtstreekse ontsluiting op openbaar gebied mogelijk aan de noordzijde van percelen van reclamant. Het bestemmingsplan is daarom ook niet de plek om de eventuele realisatie van een poort te regelen.

In samenspraak met reclamant zal de mogelijkheid worden onderzocht om een ontsluiting te maken op één van de ontsluitingswegen. Dit zal, indien nodig, verder privaatrechtelijk worden geborgd. Het nieuwe bestemmingsplan staat de realisatie van een dergelijke ontsluiting niet in de weg en behoeft ook daarom nu geen aanpassing.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c) Bouwmassa tegen perceelsgrens

De vier zuidelijke zijgevels van de (bijgebouwen bij de) patiowoningen kunnen deels tegen de perceelsgrens worden gebouwd. Reclamanten willen niet dat er woningen/bijgebouwen op de grens gebouwd worden, omdat dit zou leiden tot onacceptabel nadeel.

Reactie gemeente

Vooropgesteld: zonder toestemming van reclamant is het niet mogelijk dat er óp de gedeelde erfgrans wordt gebouwd. Bouwen tégen de erfgrans is wel mogelijk.

Reclamant heeft helaas niet uitgelegd voor welk nadeel wordt gevreesd. Voor het meest oostelijke blok patiowoningen is het bouwvlak van de woningen niet tot aan de perceelsgrens ingetekend. Wel kunnen er bij dat bouwblok bijgebouwen tegen de perceelsgrens worden gebouwd. Voor de overige drie blokken patiowoningen kunnen er zowel woningen als bijgebouwen tot de perceelsgrens worden gebouwd, waarbij voor de woningen die grenzen aan de zuidelijke perceelsgrens geldt dat er geen gevelopeningen aan de zuidgevel van de tweede bouwlaag gerealiseerd mogen worden. Verder bepaalt art. 5:50 van het Burgerlijk Wetboek dat er geen ramen of andere gevelopeningen binnen twee meter van de erfgrans uitzicht mogen bieden op aangrenzende particuliere percelen. Daarmee is geborgd dat er geen rechtstreeks zicht op het erf van reclamant ontstaat. Hinder door verlies aan privacy is daarmee niet aan de orde. Gezien de ligging van de woningen ten noorden van het plangebied en de beperkte maximale bouwhoogte is ook onaanvaardbaar nadeel door verlies aan bezonning of verlies aan uitzicht niet aan de orde.

Met reclamant wordt nog in overleg gekeken naar de situering en uitvoering van de erfafscheiding. In dit overleg wordt beschouwd in hoeverre de erfafscheiding kan bijdragen aan het minimaliseren van eventueel gevreesd nadeel van toekomstige bebouwing.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Procedure

Reclamanten geven aan dat de procedure en onderbouwing van het plan op een aantal punten niet correct is doorlopen.

Reactie gemeente

Omdat reclamanten niet aangeven op welke punten zij denken dat de procedure niet correct is doorlopen, kan de gemeente hier niet op reageren. Gemeente is van mening dat de planologische procedure correct is doorlopen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Zienswijze bewoners

a) Bodem

Reclamanten stellen dat het verkennend bodemonderzoek kennisgeeft van enige verontreiniging in de bodem, en dat een nadere analyse wordt geadviseerd. Deze analyse maakt geen onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan. Zonder dit nader onderzoek kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld en is de conclusie dat bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormt te kort door de bocht.

Reactie gemeente

Het is correct dat het aanvullend grondwateronderzoek, dat wordt aanbevolen door Econsultancy in rapport 9369.001 *Rapportage verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem*, ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan nog niet was opgeleverd. Zonder dit rapport kan het bestemmingsplan inderdaad niet worden vastgesteld, volgt indirect uit 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

Het nader onderzoek is inmiddels uitgevoerd, en is beoordeeld en akkoord bevonden door de bodemspecialisten van Omgevingsdienst Zuidoost Brabant.

Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de gemeten gehalten aan minerale olie in het grondwater de signaleringswaarde en de voorkeurswaarde niet overschrijden. De gemeten gehalten aan minerale olie liggen beneden de betreffende detectielimiet. Uit de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie gelegen is in een kwetsbaar gebied, namelijk "Waterwinning voor menselijke consumptie". Aangezien de concentraties van minerale olie de betreffende voorkeurswaarde (200 µg/l) niet overschrijden in een bodemvolume van meer dan 6.000 m³, is gevaar voor het grondwater volgens de Omgevingsverordening (bijlage IVC) uit te sluiten.

De eerder aangetroffen matige verontreiniging met minerale olie ter plaatse van peilbuis 01, is bij het onderhavige nader onderzoek niet meer aangetroffen.

Op basis van de resultaten worden met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen verwacht voor het bestemmingsplan.

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het nader grondwateronderzoek wordt toegevoegd aan de bijlagen bij de toelichting en paragraaf 4.3 van de toelichting wordt aangevuld met de resultaten van het nader grondwateronderzoek.

b) Geluid

Reclamant vermeldt dat volgens het geluidonderzoek bij enkele woningen de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden. Niet gemotiveerd is waarom er nog altijd sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Niet gemotiveerd is waarom bronmaatregelen, zoals het verlagen van rijsnelheid en verkeersintensiteiten, niet mogelijk zijn. Niet gemotiveerd is waarom overdrachtsmaatregelen, zoals het verschuiven van de woningen, niet uitvoerbaar zijn. Ook zou het benodigde gevelweringonderzoek reeds bij het bestemmingsplan moeten worden uitgevoerd, niet pas bij de omgevingsvergunning voor bouwen.

Reactie gemeente

Er is ten gevolge van het wegverkeer op de Baverdestraat sprake van een geluidbelasting van 53 dB op de voorgevels van twee meest naar voren geschoven bouwblokken aan de Baverdestraat. Bij een binnenniveau van 33 dB is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De benodigde geluidwering van de gevel volgt dan uit de berekening 53 dB minus 33 dB. De gevels aan de voorzijde van deze woningen dienen dus te worden uitgevoerd met een karakteristieke geluidwering van 20 dB. Dat is tevens de minimumwaarde van de karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie, zoals dwingend vastgelegd in artikel 4.103 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, en voorheen in artikelen 3.2 en 3.3 van het Bouwbesluit 2012. Hogere wet- en regelgeving borgt dus dat er binnen de woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ondanks een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Aangezien de buitenruimten bij deze woningen aan de geluidluwe zijde zijn gelegen, is ook daar sprake van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien het Bouwbesluit/Bbl eisen stelt aan de uitvoering, en dit het toetsingskader vormt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, is het ook pas in die fase verplicht om de geluidwering van de gevel aan te tonen. Gezien het feit dat de benodigde geluidwering van de gevel nagenoeg gelijk is aan de standaard benodigde geluidwering van de gevel, kan met voldoende zekerheid worden gesteld dat er sprake zal zijn van een uitvoerbaar bouwplan. Daarmee is voor vaststelling van het bestemmingsplan sprake van voldoende mate van zekerheid ten aanzien van de uitvoerbaarheid en de kwaliteit van het woon- en leefklimaat ten aanzien van geluid.

Ten aanzien van bronmaatregelen. Het beperken van verkeersintensiteiten is in het kader van dit kleinschalige bestemmingsplan niet uitvoerbaar. De Baverdestraat is een rustige woonstraat. Het instellen van verkeersreducerende maatregelen (bijvoorbeeld inrichting als eenrichtingsweg) zou in omliggende woonstraten leiden tot juist meer verkeersbewegingen en een minder logische routing, wat de kans op foutrijders en zoekende automobilisten vergroot. Dat is verkeerskundig onwenselijk. Het beperken van de snelheid is niet doelmatig, aangezien het reeds een 30km/u weg betreft.

Ten aanzien van overdrachtsmaatregelen. Reclamant suggereert het naar achteren schuiven van de twee woningblokken die het dichtst naar de Baverdestraat zijn gesitueerd. Voor de situering van deze woningen is de rooilijn van de bestaande, te slopen bebouwing aangehouden. Het naar achteren schuiven van deze woningen is niet mogelijk, omdat dit ten koste gaat van de bij de woningen behorende achtertuinen, die in grote mate bijdragen aan het wooncomfort van de toekomstige bewoners.

Aangezien bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig of uitvoerbaar zijn, wordt gekozen voor maatregelen bij de ontvanger, in de vorm van adequate geluidwering van de gevel. Gezien het feit dat de woningen dan beschikken over een goed binnenniveau qua geluid, een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte, is er sprake van een goed woon- en leefklimaat bij de betreffende woningen, ondanks een gevelbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

c) Natuur

Reclamant stelt dat onzeker is of de aanbevolen nadere onderzoeken, als vermeld in de quickscan flora en fauna, zijn uitgevoerd, of dat over deze nadere onderzoeken is gerapporteerd. Het bestemmingsplan kan daarom niet worden vastgesteld, vanwege strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel.

Reclamant stelt daarnaast dat de berekening van de stikstofdepositie met een verouderde versie van de AERIUS-calculator is gemaakt, en dat de berekening daardoor geen juiste weergave biedt van de gevolgen van het initiatief ten aanzien van beschermde gebieden.

Reactie gemeente

De aanbevelingen uit de flora en fauna toets zijn uitgevoerd en de rapportages maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. Dit is als volgt opgebouwd in de planstukken.

- December 2019: Toets flora en fauna, Staro, rapport P19-0308, opgenomen als bijlage 1 bij bijlage 5 Activiteitenplan bij de toelichting: aanbeveling tot aanvullend onderzoek naar leefgebied huismus.
- 2016-2019: faunaonderzoek vleermuizen, huismussen en gierzwaluwen, Kruidbos Ecologie, opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting: aanbeveling tot aanvullend onderzoek naar aanwezigheid overige vleermuissoorten in binnengebied.
- 2020: nader onderzoek huismus, gierzwaluw en vleermuis, Staro, rapport P20-0080, opgenomen als bijlage 3 bij bijlage 5 Activiteitenplan bij de toelichting: conclusie was dat mitigerende maatregelen en ontheffing Wnb noodzakelijk zijn.
- Juni 2022: ontheffing verkregen. Uitvoering van de aan de ontheffing verbonden voorwaarden zijn gekoppeld aan de regels van het bestemmingsplan.

Reclamant verwijst naar de aanbeveling tot nader onderzoek naar andere vleermuissoorten in het binnengebied, als benoemd in het Kruidbos Ecologie rapport. Reclamant stelt dat dit onderzoek ontbreekt. Dat is onjuist. Het nader onderzoek is in 2020 uitgevoerd door Staro, rapport P20-0080. Alle benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en gerapporteerd. Alle rapportages maken onderdeel uit van de bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan, zoals hierboven benoemd. In de rapportages wordt o.a. uitvoerig ingegaan op de wijze van onderzoek, geraadpleegde bronnen, het onderzoeksgebied en de bevindingen.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de AERIUS-calculator. Ten tijde van het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is er gewerkt met de toen actuele versie van de calculator voor het berekenen van de stikstofdepositie. Het is correct dat er inmiddels een actualisatie van de calculator heeft plaatsgevonden. De berekeningen zijn voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan opnieuw uitgevoerd met de actuele versie van de AERIUS-calculator. Dit heeft niet geleid tot een ander rekenresultaat. Dit is reeds als ambtshalve wijziging doorgevoerd.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

d) Verkeer en parkeren

Reclamant stelt dat niet navolgbaar is waarom het aantal verkeersbewegingen met maximaal 327 bewegingen met weekdag toeneemt, en waarom dit per saldo minder zou zijn. Dit volgt niet uit het onderzoek stikstofdepositie waarnaar wordt verwezen. Dit geldt ook voor de conclusie dat de weg dit aantal goed kan verwerken. Dit leidt tot een motiveringsgebrek. Reclamant stelt verder dat het uitgevoerde parkeeronderzoek te summier, en daardoor niet-representatief is, omdat er te weinig tellingen zijn uitgevoerd in de (bijna) vakantieperiode en slechts binnen 100 meter rondom het plangebied, waardoor de motivering van het parkeren niet deugdelijk is.

Reclamant stelt dat onduidelijk is hoeveel parkeerplaatsen worden aangelegd, omdat hoofdstuk 4 van de toelichting spreekt over 5 langsparkerplaatsen en hoofdstuk 2 rept over 6 langsparkerplaatsen.

Reactie gemeente

Ten aanzien van verkeersgeneratie. Paragraaf 3.2 Gebruiksfase, van bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie bij de toelichting op het bestemmingsplan, bevat een uitgebreide onderbouwing van de verkeersgeneratie van het voorliggende plan. Woningen genereren verkeer, bijvoorbeeld door woon-werkverkeer en bezoekers. Per toegevoegde woning wordt dus ook de verkeergeneratie groter. De berekende toename van de verkeergeneratie met maximaal 327 vervoersbewegingen gaat uit van het toevoegen van 38 woningen; een worstcasescenario. Er worden namelijk geen 38 woningen toegevoegd. Omdat er sprake is van de sloop van 16 woningen worden er per saldo maar 22 woningen toegevoegd. De feitelijke toename van het aantal verkeersbewegingen zal dus kleiner zijn. Ook is gerekend met een woningtype (vrijstaand, koop) dat een hoger kengetal voor verkeersgeneratie heeft dan het woningtype dat feitelijk wordt gerealiseerd. Het is dus evident dat er per saldo geen sprake zal zijn van een toename van 327 verkeersbewegingen per weekdag. Dit leidt op geen enkele wijze tot een motiveringsgebrek. Verdeeld over de dag, hoofdzakelijk in ochtend- en avondspits, kan het verkeer via de Baverdestraat en omliggende straten het hoofdwegennet in en rondom Lieshout bereiken. Er zijn hier geen verkeersknelpunten bekend, op de Baverdestraat of daaromheen, die aanleiding vormen voor de conclusie dat er sprake is van onacceptabele verkeerstoename.

Ten aanzien van het parkeeronderzoek. De tellingen zijn uitgevoerd op 8 en 11 juli. De zomervakantie voor regio zuid liep in 2023 van 15 juli tot en met 27 augustus. De tellingen zijn daarmee buiten de vakantieperiode uitgevoerd, als voorgeschreven in de Nota Parkeernormen Laarbeek 2023.

In de parkeernota wordt aangesloten bij de acceptabele loopafstanden uit de CROW-publicatie 381. Voor 'wonen' geldt een loopafstand van 100 meter. Daarmee is ook dat punt in lijn met de Nota Parkeernormen Laarbeek 2023. Er is niet enkel op een en dezelfde dag gemeten, zoals reclamant beweert. Wel hebben er op 11 juli meerdere tellingen op een dag plaatsgevonden.

Het feit dat er op andere momenten van de weekenddag is gemeten (ochtend en avond, in plaats van de middag) doet geen afbreuk aan de conclusie dat er sprake is van een acceptabele parkeersituatie. Bijlage 5 (Meten parkeerdruk) van de Nota Parkeernormen

Laarbeek 2023 dient te worden toegepast bij parkeeronderzoek waarmee gepoogd wordt aan te tonen dat er restcapaciteit in de openbare ruimte kan worden gebruikt binnen 100 meter rondom het plangebied. Daartoe strekte het parkeeronderzoek bij dit bestemmingsplan niet. De ontwikkeling voorziet namelijk al in voldoende eigen parkeerplaatsen, en het parkeeronderzoek is uitgevoerd om te bezien of de bestaande parkeerdruk in de omgeving aanleiding gaf extra parkeerplaatsen aan te leggen. Op basis van de tellingen is daarvoor geen aanleiding gezien.

Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen. Paragraaf 2.3.1 en paragraaf 4.11 van de toelichting moeten in elkaars verlengde worden gelezen. Beide paragrafen zijn juist en spreken elkaar niet tegen. Aan de Baverdestraat worden 13 langspaarkeerplaatsen aangelegd (als benoemd in par. 4.11), verdeeld over een rijtje van 6 en een rijtje van 7 (als benoemd in par. 2.3.1): samen 13. Van deze 13 parkeerplaatsen, worden er slechts 5 toegerekend aan de parkeeropgave van het voorliggende bestemmingsplan. De overige 8 worden teruggebracht ten behoeve van de bestaande omliggende woningen. Daarnaast worden er in de hofjes nog 38 haakspaarkeerplaatsen aangelegd en 16 parkeerplaatsen op eigen terrein bij de patiowoningen. Daarmee wordt ruim voldaan aan de parkeernorm.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

e) Juridische planbeschrijving

1. Reclamant stelt dat de beoogde bouwhoogte van 8 meter in strijd is met de goede ruimtelijke ordening, gelet om de omliggende woningen.
2. De regels verzetten zich niet tegen het realiseren van gevelopeningen op de tweede bouwlaag, waardoor uitzicht ontstaat in de tuin van reclamant, wat in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.
3. In het ontwerp is onvoldoende rekening gehouden met het behoud van groen.
4. Onduidelijk is wat er wordt verstaan onder 'aan huis gebonden beroepen'.
5. Hoe verhoudt beroep aan huis zich tot de mogelijkheid om met omgevingsvergunning bedrijf aan huis toe te staan? De voorwaarden zijn te vaag.
6. Hoe wordt omgegaan met deze regels in bijgebouwen? Definitie van het begrip woning ontbreekt in de planregels.

Reactie gemeente

Ad 1. Niet gemotiveerd is waarom een bouwhoogte bij een deel van de patiowoningen zou moeten leiden tot het standpunt dat er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De woningen worden, net als alle andere bestaande woningen in de omgeving, voorzien van maximaal twee bouwlagen. De tweede bouwlaag heeft ten opzichte van het geheel een ondergeschikt karakter door de beperking dat dit enkel op de voorste helft van de woning mogelijk is. De onderstaande visualisatie toont de nieuwe bebouwing in de bestaande omgeving. De gelede opbouw van de bouwmassa, de passende schaal van de bebouwing en de afstand tot bestaande woningen maakt dat hier sprake is van een evenwichtige stedenbouwkundige benadering. Hierdoor is ten aanzien van de bouwhoogte sprake van een goede ruimtelijke ordening.



Ad 2. Gezien de afstand van ten minste 16 meter van de tuin van reclamant tot aan de toegestane tweede bouwlagen van de nieuwe woningen, kan worden gesteld dat er voldoende afstand tussen bebouwing en bestaande erven in acht wordt genomen, passend bij een dorpse omgeving. Het betreft de realisatie van patiowoningen met een passende bouwhoogte, voor de huisvesting van een huishouden, waarbij er op de verdieping een slaap- en/of badkamer wordt gerealiseerd. De nieuwe woningen leiden niet tot onevenredige aantasting van privacy. Er bestaat geen recht op een onaangetast uitzicht en een zekere mate van inbreuk op privacy is inherent aan een verstedelijkte omgeving.

Ad 3. De gronden hebben in de huidige en toekomstige situatie een bestemming gericht op woonactiviteiten. Het aanwezige groen heeft geen beschermde status en wordt inderdaad hoofdzakelijk verwijderd. De ecologische belangen zijn zorgvuldig in beeld gebracht en afgewogen. Het is aan de gemeenteraad om af te wegen in hoeverre groen in de kernen behouden moet blijven of moet wijken voor de enorme woningbouwopgave. In de nieuwe situatie is, in beperktere mate, ruimte ingeruimd voor groene elementen zoals boomvakken en een groenstrook.

Ad 4. Wat er wordt verstaan onder beroep aan huis, is nader gedefinieerd in artikel 1.12 van de regels van het bestemmingsplan: *een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig en ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang qua ruimte in een woning en daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.*

Dit is toegestaan zolang er aan de voorwaarden van artikel 5.1.2 wordt voldaan:

- de woonfunctie op het bouwperceel primair blijft;
- maximaal 40 m² van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en de bijgebouwen samen voor de uitoefening van beroepsmatige activiteiten mag worden benut;
- het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder oplevert voor het woonmilieu en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;

- detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.

Detailhandel, ook in ondergeschikte vorm, heeft geen plaats bij het uitoefenen van beroep aan huis.

De zienswijze geeft op dit onderdeel aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Artikel 5.1.2 sub d wordt geschrapt.

Ad 5. Beroep aan huis is doorgaans kleinschalig en geeft geen tot beperkte impact op de omgeving. Veel beroepen kunnen door bewoners van huis uit worden uitgeoefend, en deze bestemmingsplanregeling voorziet daarin. Het komt voor dat bewoners een kleinschalige bedrijfsactiviteit vanuit de woning wensen uit te oefenen. Aangezien bedrijfsmatige activiteiten doorgaans een grotere impact kunnen hebben op de omgeving, zijn deze activiteiten niet rechtstreeks toegestaan, maar is hier een nadere afweging voor nodig vanuit het gemeentebestuur. In dit geval vormgegeven met een omgevingsvergunningstelsel en daaraan verbonden voorwaarden. Bedrijfsactiviteiten aan huis kennen een enorme diversiteit en kunnen dus in vele verschijningsvormen voorkomen. Er is daarom een uitvoerige lijst met voorwaarden opgesteld, die voldoende objectief zijn begrensd:

- a. de betreffende woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor gebruik als woning overeenkomstig de bestemming;
Wonen dient de hoofdfunctie te blijven. Objectief te toetsen.
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, dit betekent onder meer dat:
 - a. in principe geen omgevingsvergunning wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving valt, tenzij het desbetreffende gebruik door middel van het stellen van voorwaarden verantwoord is;
Objectief te toetsen.
 - b. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
Ter beoordeling aan het college.
 - c. het gebruik naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
Objectief te toetsen aan de hand van omgevingscriteria in relatie tot de aangevraagde bedrijvigheid.
 - d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
Objectief te toetsen en als voorwaarde aan de vergunning te verbinden.
- c. het niet betreft een zodanige verkeersaantrekkende activiteit die kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;

Op basis van verkeersgeneratiecijfers, desnoods aangevuld met verkeer- en parkeeronderzoek, kan dit worden aangetoond en getoetst.

- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met de bedrijfsmatige activiteit;
Objectief te toetsen, ondergeschikte detailhandel is een veelvoorkomende activiteit. Hieronder kan, ter illustratie, worden verstaan de bijverkoop van voedingssupplementen aan klanten van een personal trainer.
- e. activiteiten die in de regel in winkelpanden worden uitgeoefend, zoals kappersbedrijven, niet zijn toegestaan;
Objectief te toetsen aan de hand van gangbare, bedrijfseconomische profielen en uitgangspunten.
- f. ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten mag maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw inclusief bijgebouwen in gebruik zijn, met een maximum van:
 - a. 45 m² bij bouwpercelen tot 250 m²;
 - b. 60 m² bij bouwpercelen van 250 tot 750 m²;
 - c. 75 m² bij bouwpercelen groter dan 750 m²;*Objectief te meten.*
- g. er geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.
Eveneens objectief te toetsen.

Ad 6. De afwijkingsbevoegdheid ziet op bijgebouwen en hoofdgebouwen. Een verzoek zal in samenhang worden beschouwd. In tegenstelling wat in de zienswijze wordt beweerd is er wel een definitie opgenomen van het begrip woning (art. 1.51).

f) Uitvoerbaarheid

Reclamant vraagt of er bij de grondexploitatie rekening is gehouden met planschadeclaims en of hiervoor een risicoanalyse heeft plaatsgevonden.

Daarnaast is de gesloten anterieure overeenkomst tussen gemeente en woCom niet gedeeld met de stukken van het ontwerpbestemmingsplan. Er is daardoor geen zicht op de financiële uitvoerbaarheid, waardoor het plan niet in stand kan worden gehouden.

Reactie gemeente

In de grondexploitatie is een post opgenomen voor planschadeclaims. Hiervoor is een ambtelijke inschatting gemaakt van de mogelijke planschaderisico's. Gezien de aard, omvang en locatie van het project in verhouding tot de omliggende percelen wordt echter verwacht dat het merendeel van de eventuele planschade onder het normaal maatschappelijk risico zal vallen.

Het klopt dat de anterieure overeenkomst tussen gemeente en woCom niet is gepubliceerd. Dit hoeft ook niet. Artikel 6.2.12 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat volstaan wordt met het publiceren van een zakelijke beschrijving van de inhoud van de overeenkomst. Het is primair aan de gemeente zelf om zorg te dragen voor de financiële uitvoerbaarheid. Met de overeenkomst en de grex is daaraan voldaan.

Zaaknummer: 39118-2023
Documentnummer: 39118-2023:987164

Bij een beroep tegen een bestemmingsplan kan een betoog dat ziet op de uitvoerbaarheid van dat plan slechts leiden tot vernietiging van het bestreden besluit indien en voor zover het aangevoerde leidt tot de conclusie dat de raad op voorhand in redelijkheid had moeten inzien dat het plan niet kan worden uitgevoerd. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Zienswijze bewoners [REDACTED]

a) Invloed woningbouwontwikkelingen op de regio

Reclamanten wonen in [REDACTED] en ervaren overlast van de verkeersdrukte in hun straat. De hoge verkeersintensiteit op [REDACTED] leidt onder andere tot geluidsoverlast, trillingen, geuroverlast en schade. Reclamanten menen dat elke woningbouwontwikkeling in de regio, waaronder ook die in Lieshout, invloed heeft op de verkeersdrukte op [REDACTED]. Reclamanten voelen zich niet gehoord door de gemeente Geldrop-Mierlo en hebben daarom besloten om een zienswijze in te dienen op het ontwerp bestemmingsplan Baverdestraat en omgeving, Lieshout.

Reactie gemeente

De zienswijze gaat niet in op de inhoud van het bestemmingsplan. De verkeerstoename is ter hoogte van Geldrop niet meer herleidbaar tot de ontwikkeling die met het bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt. De zienswijze is gedeeld met de gemeente Geldrop-Mierlo.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Nota van wijzigingen

Wijzigingen n.a.v. zienswijzen	
<i>Regels</i>	
Art. 5.1.2 Beroepsmatige activiteiten, sub d	Was: d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten. Wordt: (vervalt) d. detailhandel slechts is toegestaan voor zover deze beperkt blijft tot een beperkte verkoop en in direct verband staat met de uitoefening van beroepsmatige activiteiten.
<i>Toelichting</i>	
Par. 4.3 Bodem	Tekst wordt aangevuld met een toelichting op de resultaten van het nader grondwateronderzoek.
<i>Bijlagen bij de toelichting</i>	
Bijlage 2 en volgende	Ingevoegd wordt: ▪ Bijlage 2: Nader grondwateronderzoek Baverdestraat, Lieshout (Econsultancy, kenmerk: 9369.10, d.d.: 26-01-2024) De overige bijlagen worden overeenkomstig doorgenummerd.
Wijzigingen n.a.v. ambtshalve constatering	
<i>Regels</i>	
Art. 10 Algemene afwijkingsregels, sub a	Was: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van toepassing op de inhoud van woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en in die gevallen waarin binnen hoofdstuk 2 van deze regels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend; Wordt: a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages. Deze afwijking is niet van

	toepassing op de inhoud, bouw- en goothoogte van woningen, bedrijfswoningen en recreatiewoningen en in die gevallen waarin binnen hoofdstuk 2 van deze regels reeds een omgevingsvergunning voor afwijken is verleend;
Art. 8.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging	Was: ▪ Het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken is uitsluitend toegestaan als aan de volgende voorwaarden is voldaan: a. bij gereedmelding van nieuwe bebouwing binnen het plangebied een waterbergingsvoorziening van ten minste 60 mm per m² verhard oppervlak is gerealiseerd; b. de waterbergingsvoorziening zoals bedoeld onder a. duurzaam in stand wordt gehouden. Wordt: Het gebruik van de gronden, gebouwen en bouwwerken als bedoeld in artikel 5.1 is uitsluitend toegestaan indien binnen het plangebied voldoende waterberging, zoals beschreven in de randvoorwaarden en uitgangspunten in bijlage 2 bij deze regels, wordt gerealiseerd en duurzaam in stand wordt gehouden.
<i>Bijlagen bij de regels</i>	
Bijlage 2 Watertoets	Ingevoegd wordt: ▪ Bijlage 2 Rapportage watertoets Baverdestraat Lieshout (Econsultancy, kenmerk: 9369.006, d.d.: 19 september 2023)
<i>Toelichting</i>	
Par. 3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	De toelichting op dit onderdeel wordt aangevuld met een benoeming van, en beknopte toetsing aan de van toepassing zijnde artikelen uit de interim omgevingsverordening Noord-Brabant, te weten: ▪ Artikel 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit ▪ Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik ▪ Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering ▪ Artikel 3.8 Meerwaarderecreatie ▪ Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Par. 3.3.2 Woonvisie	De toelichting is tekstueel bijgewerkt naar de laatste actualiteiten. <i>Beleidskader Wonen 2023 – Visie op Wonen in Laarbeek – horizon 2030</i> De gemeente heeft op 12 oktober 2023 de woonvisie 2017-2021

	en de Woonvisie 2022-2026 ingetrokken. Hiervoor is het Beleidskader Wonen 2023 in de plaats gekomen. De toelichting op het bestemmingsplan is hierop aangepast.
Par. 4.1 Milieueffectrapportage	Actualiseren laatste zin: Was: - Het college zal dan ook besluiten dat, vanwege die beperkte omvang van het project, het opstellen van nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Wordt: - Het college heeft zal dan ook besloten besluiten dat, vanwege die beperkte omvang van het project, het opstellen van nadere m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.
Par. 4.9 Archeologie en cultuurhistorie	Actualiseren voorlaatste zin: Was: - De gemeente Laarbeek neemt daarom een selectiebesluit om de beschermende archeologische dubbelstemmingen binnen het plangebied te laten vervallen. Om die reden zijn er geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Wordt: - De gemeente Laarbeek heeft neemt daarom een selectiebesluit genomen om de beschermende archeologische dubbelstemmingen binnen het plangebied te laten vervallen. Om die reden zijn er geen archeologische dubbelbestemmingen opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.
<i>Bijlagen bij de toelichting</i>	
Bijlage 6 Onderzoek stikstofdepositie	In deze rapportage wordt de bijlage met de Aerius-berekeningen vervangen door de berekeningen die gemaakt zijn met de actuele versie van de calculator. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen.