

Mij bekend,
de griffier van Laarbeek

Responsnota ontwerpbestemmingsplan Drie woningen Molendreef te Lieshout

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 9 augustus 2010 tot en met maandag 20 september 2010 voor eenieder het ontwerpbestemmingsplan Drie woningen Molendreef te Lieshout ter inzage gelegen. De tervisielegging is overeenkomstig het bepaalde in de voornoemde wetsartikelen bekendgemaakt in de gemeentelijke publicatiekast, in de editie van de Nederlandse Staatscourant van vrijdag 6 augustus 2010, in De Laarbeeker van vrijdag 6 augustus 2010 en langs elektronische weg (www.laarbeek.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl). Daarbij is mededeling gedaan van de bevoegdheid gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar te maken.

Schriftelijke zienswijzen zijn ontvangen van de volgende personen/instanties:

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ingekomen 9 september 2010 en aangevuld bij e-mail van 10 september 2010;
2. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, ingekomen 17 september 2010;
3. De heer H.J.A. Corstens, Hoekendaal 14, 5737 EN Lieshout, ingekomen 17 september 2010;
4. De heer H.H.T. Botter, Molendreef 5, 5737 EP Lieshout, ingekomen 20 september 2010;
5. De heer A.G.J. van den Biggelaar en mevrouw P.A.M. van den Biggelaar-Jansen, Molendreef 2, 5737 EP Lieshout, ingekomen 20 september 2010.

Onderstaand wordt per reclamant samenvattend de ingebrachte zienswijze weergegeven en direct aansluitend van een reactie voorzien. De onderstreepte reacties betreffen aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Het feit dat de zienswijzen gecompriemd worden weergegeven betekent niet dat die onderdelen van de zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, niet in de beoordeling zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend en daarmee ontvankelijk.

1. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch.

Zienswijze

1. Reclamant is van mening dat de minimale bijdrage, zoals overeengekomen tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer, niet overeenkomt met het provinciale beleid hieromtrent, zoals opgenomen in de beleidsnota's 'Buitengebied in Ontwikkeling' en 'Verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte'. Derhalve is aanpassing van de kavelgrootte en/of de gevraagde bijdrage noodzakelijk.
2. Opgemerkt wordt dat de bijdrage, zoals overeengekomen tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer, besteed moet worden voor concrete landschapsontwikkelingsprojecten, zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie Laarbeek 2010. Tevens

moet het stortingsfonds in het lokale fonds binnen een redelijke termijn daadwerkelijk worden ingezet.

3. Opgemerkt wordt dat de betaling van de bijdrage, zoals overeengekomen tussen de gemeente Laarbeek en de initiatiefnemer, voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dient te zijn zeker gesteld.
4. Artikel 8.2 bevat een ontheffing voor 'stedelijk gebied' en de redactie van artikel 3.5.1 onder c is vrijblijvend (kunnen).

Reactie

1. De kavelgrootte van de woonbestemming van de twee BiO-woningen wordt teruggebracht tot 1.000 m² per stuk. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2 met de functieaanduiding kwetsbare soorten (saw-ks).
2. De gemeente Laarbeek heeft voor de besteding van de gelden uit het gemeentelijk fonds diverse plannen voor landschapsontwikkeling in voorbereiding. Deze zijn opgenomen in het Uitvoeringsprogramma van de Structuurvisie, die op 16 september 2010 is vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen een redelijke termijn van drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan worden de bijbehorende gelden uit het fonds besteed. In de toelichting zal onder 3.2.1 de Structuurvisie en het daaraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma alsnog worden opgenomen.
3. Strikt formeel is de (inhoud van de) anterieure overeenkomst niet voor zienswijze vatbaar. In de anterieure overeenkomst is de betaling van de BiO-bijdrage met initiatiefnemer voldoende zeker gesteld. Daarin is ook een direct opeisbare boete, ter grootte van de verschuldigde BiO-bijdrage, opgenomen in het geval initiatiefnemer zich onverhoopt niet aan de betalingsverplichting houdt. Derhalve is er geen aanleiding om (nu nog) de voorwaarde op te nemen dat betaling voorafgaand aan het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet zijn zeker gesteld. Door vast te houden aan financiering vooraf zou de voorgenomen kwaliteitsverbetering onzeker worden.
4. Artikel 8.2 Ontheffing stedelijk gebied wordt uit de regels geschrapt. De redactie van artikel 3.5.1 onder c wordt zodanig aangepast, dat burgemeester en wethouders de ontheffing intrekken, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

2. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch.

Zienswijze

1. Reclamant verzoekt contact op te nemen met de provincie en de gemaakte afspraken en/of de consequenties voor de planontwikkeling met betrekking tot de ligging van het plangebied binnen een grondwaterbeschermingsgebied (in de waterparagraaf) te benoemen.
2. Opgemerkt wordt dat niet benoemd is van welke uitgangspunten bij de berekening van de, voor de ontwikkeling benodigde compenserende waterberging, uitgegaan is. Daarnaast wordt opgemerkt dat er, uitgaande van een verhardingstoename van 1.125 m² en de realisatie van een geïsoleerde voorziening, in een t=10+10% neerslagsituatie 60 m³ aan compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd.
3. Verzocht wordt, bij voorkeur voor de vaststelling van het plan, concrete afspraken met reclamant te maken over de manier waarop de benodigde waterberging gerealiseerd wordt.

4. Verzocht wordt nader te onderbouwen dat de voorgestelde oplossingsrichting niet tot problemen leidt en het hemelwater binnen het plangebied kan worden verwerkt, omdat infiltratie, gezien het bodemprofiel, op de locatie niet zondermeer mogelijk is.
5. Verzocht wordt de voor wonen aangewezen gronden mede te bestemmen voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Tevens wordt geadviseerd om in de bouwregels te verwerken dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal dient plaats te vinden.
6. Verzocht wordt reclamant in het vervolg in een eerder planstadium te betrekken, zodat indien nodig overleg kan plaatsvinden en reclamant, door middel van een watertoetsadvies, haar reactie kenbaar kan maken.

Reactie

1. Gezien het feit dat er vanwege de voorgestane ontwikkeling van het plangebied enkel oppervlakkige ingrepen in de bodem plaats zullen vinden en deze geen gevolgen hebben voor het grondwater, is het niet noodzakelijk hierover (uitvoerig) contact te hebben met de provincie. Dit standpunt is mede gebaseerd op vergelijkbare gevallen, die zich in het (recente) verleden hebben voorgedaan. Daarnaast heeft de provincie hierover geen opmerkingen gemaakt.
2. In de bijlage bij de toelichting is een overzicht opgenomen van de uitgangspunten en parameters die gebruikt zijn bij het bepalen van de benodigde bergingsruimte. Op basis hiervan is de indicatieve ruimte van 43 m³ bepaald. Nu door reclamant aangegeven is dat uitgegaan moet worden van de parameter T=10+10% geldt een compenserende waterberging van 60m³. In de waterparagraaf van de toelichting wordt opgenomen dat 60 m³ aan compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd.
3. Op dit moment wordt gedacht aan het aanleggen van een infiltratievoorziening waarin het overtollige regenwater tijdelijk opgevangen kan worden (voor de meest noordelijke woning). Deze voorziening kan daarnaast ook gebruikt worden om er de beplanting/tuin mee te beregenen. In het vervolg van het planproces zal de uiteindelijke waterberging meer concreet, in overleg met waterschap en gemeente, ingericht en gesitueerd worden.
4. Gezien het bodemprofiel zal in ieder geval gekozen worden voor een oppervlakkige infiltratievoorziening of voor het aanleggen van een kunstmatige voorziening, bijvoorbeeld in de vorm van een infiltratiekoffer, een wadi of een vijver. Gelijk aan voorgaande punt zal de definitieve invulling en onderbouwing in nauw overleg met het waterschap (en de gemeente) bepaald worden.
5. De voor wonen te bestemmen gronden zullen mede bestemd worden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels zal worden opgenomen dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats moet vinden.
6. De gemeente Laarbeek zal in overeenkomstige gevallen in een eerder stadium contact opnemen met het waterschap.

3. De heer H.J.A. Corstens, Hoekendaal 14 Lieshout.

Zienswijze

1. Opgemerkt wordt dat de locatie van het plangebied niet in het buitengebied ligt en de bouw van een woning op basis van Ruimte-voor-Ruimte en BiO hier derhalve niet is toegestaan.
2. Opgemerkt wordt dat het plangebied aan drie zijden grenst aan de bebouwde kom, terwijl het plangebied in zijn geheel in de bebouwde kom ligt.

3. Opgemerkt wordt dat de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit van de voorgestane ontwikkeling niet of onvoldoende in het plan zijn opgenomen. Voor zover afspraken niet vastgelegd worden in het bestemmingsplan, moet dit in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.
4. Opgemerkt wordt dat de foto's zoals (op pagina 3) in de toelichting opgenomen een onjuist en gedeeltelijk beeld van het plangebied geven.
5. Opgemerkt wordt dat, voor goedkeuring van het plan, een gedetailleerd beplantingsplan en beeldkwaliteitplan moet worden opgesteld, met hieraan gekoppeld een termijn waaraan de uitvoering gebonden is. Tevens moet een bouwvlak vastgelegd worden, met daarbij de verplichting van een voortuin van minimaal 20 m.
6. Opgemerkt wordt dat voor de situering en oriëntatie van de woning aansluiting gezocht moet worden bij het huis van de familie Van den Biggelaar aan de Molendreef 2.
7. Opgemerkt wordt dat de architectuur van de bebouwing aan de (landschappelijke) omgeving aangepast moet worden. Verzocht wordt duidelijke voorwaarden te stellen en ook uniformiteit in bouwstijl te verzekeren.
8. Opgemerkt wordt dat regels moeten worden opgesteld en dwingende afspraken gemaakt moeten worden over beplanting ten oosten van het plangebied. Een van de uitgangspunten hierbij moet zijn dat de woningen niet of nauwelijks vanaf de Molendreef zichtbaar zijn en de landelijke uitstraling behouden blijft.
9. Opgemerkt wordt dat de Paraplunota ruimtelijke ordening (waarnaar in de toelichting wordt gerefereerd) inmiddels ingetrokken is en dat het provinciale beleidskader inmiddels bestaat uit de Verordening Ruimte fase 1 en de Structuurvisie ruimtelijke ordening.
10. Opgemerkt wordt dat het gestelde in de tweede alinea op pagina 9 van de toelichting 'woningen ergens anders dan de slooplocaties kunnen worden gerealiseerd' niet volledig is, maar dat de juiste formulering is: 'ergens anders in het buitengebied'.
11. Opgemerkt wordt dat de punten met betrekking tot de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte, zoals in de toelichting opgenomen, niet juist en/of volledig zijn weergegeven of niet relevant voor de Ruimte-voor-Ruimte regeling in voorliggende situatie zijn.
12. Opgemerkt wordt dat rekening gehouden moet worden met en getoetst moet worden aan de uitbreidingsplannen van de varkenshouderij aan de Vogelenzang 57.
13. Opgemerkt wordt dat bebouwing op de locatie van het plangebied haaks staat op hetgeen in de Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant, de Structuurvisie Laarbeek 2010 en het IDOP van Lieshout is opgenomen.
14. Opgemerkt wordt dat nader onderzoek naar de wenselijkheid van bebouwing en toetsing van de Flora- en faunawet noodzakelijk lijkt.
15. Opgemerkt wordt dat in de laatste alinea op pagina 21 van de toelichting niet duidelijk is welk bestemmingsplan bedoeld wordt.
16. Opgemerkt wordt dat, voor een goede beoordeling, alle gewenste ontheffingsmogelijkheden in het hoofdstuk met de juridische planopzet opgenomen moeten worden.
17. Verzocht wordt de mogelijkheid om met ontheffing bedrijfsmatige activiteiten in de woning en de bijgebouwen uit te oefenen, met uitzondering van het kantoor aan huis, op voorhand uit te sluiten, omdat bedrijfsactiviteiten op de locatie van het plangebied niet in de omgeving passen.
18. Met betrekking tot de financiële haalbaarheid wordt opgemerkt dat een berekening van de baatbelasting ten behoeve van (een deel van) de kosten voor het bouwrijp maken van het plan Vogelenzang aan de betrokkenen in de rede ligt. Verzocht wordt dit, door middel van een overeenkomst met reclamant, voor de goedkeuring van het bestemmingsplan te regelen.

19. Verzocht wordt de planschade, door middel van een overeenkomst met reclamant, voor goedkeuring van het bestemmingsplan te regelen.
20. Opgemerkt wordt dat een financiële onderbouwing noodzakelijk is, omdat forse planschadeclaims te verwachten zijn.
21. Verzocht wordt om uitstel van de termijn voor het indienen van een zienswijze op de anteriore overeenkomst, tot de gevraagde informatie ontvangen is.
22. Opgemerkt wordt dat de opmerking dat het wettelijk verplichte kostenverhaal door een anteriore overeenkomst verzekerd is niet juist is, aangezien er niets getekend is.
23. Opgemerkt wordt dat in het plan twee verschillende maten voor de maximale oppervlakte voor het kantoor aan huis/aan huis gebonden beroep (40 en 45 m²).
24. Opgemerkt wordt dat duidelijk moet worden hoe de huidige percelen worden gesplitst, wat het bouwvlak is en wat de bestemming wordt van de gedeeltes die buiten de bouwkvavels vallen.
25. Opgemerkt wordt dat de publicatie van het plan in de vakantieperiode en suggestieve informatievoorziening voorbeelden zijn van wat men voelt als onbehoorlijk bestuur.
26. Opgemerkt wordt dat er geen integrale beoordeling en juiste keuzes gemaakt kunnen worden, omdat in het plan niet wordt ingegaan op twee andere bouwkvavels ten westen van de Molendreef.
27. Opgemerkt wordt dat aan meerdere voorwaarden in de regeling Buitengebied in Ontwikkeling niet wordt voldaan. Daarnaast wordt opgemerkt dat de regeling alleen was bestemd voor het buitengebied en dat de regeling per 1 juni 2010 is stopgezet.
28. Opgemerkt wordt dat de argumenten die de provincie in haar memo van 13 maart 2008 gebruikte – waarin zij negatief adviseert over ‘het planvoornemen’ (dat onder meer bestaat uit woningbouw) – nog steeds valide zijn.
29. Verzocht wordt de begrippen ‘buitengebied’ en ‘kom Lieshout’ nauwkeurig en correct te gebruiken.
30. Opgemerkt wordt dat geen overleg met omwonenden heeft plaatsgevonden.
31. Verzocht wordt de onderzoeken, zoals deze in het kader van het plan zijn uitgevoerd, te laten toetsen of uit te laten voeren door een onafhankelijke instantie, in opdracht van de gemeente.
32. Verzocht wordt het plan te baseren op het vigerende bestemmingsplan “Vogelenzang” of het bestemmingsplan “Kom Lieshout” vast te stellen, voor hier gebruik van te maken.
33. Verzocht wordt vrijblijvende afspraken met de initiatiefnemer te vervangen door harde afspraken.
34. Verzocht wordt alle maatregelen te nemen om de belangen van alle betrokkenen goed te behartigen.
35. Verzocht wordt bij de beantwoording de wet- en regelgeving waarop deze gebaseerd is als bijlage bij te voegen.

Reactie

1. In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit kan inhouden dat er verschil is in begrenzing met de begrenzing zoals die geldt in het kader van de wegenverkeerswetgeving. Gezien de situatie ter plaatse kan de Molendreef aangemerkt worden als de grens tussen beide gebieden. Het plangebied kan aangemerkt worden als kernrandzone. Binnen deze zone mogen op grond van de Ruimte voor Ruimte/BIO-regeling woningen gerealiseerd worden.
2. Met de opmerking dat het plangebied aan drie zijden grenst aan de bebouwde kom wordt met bebouwde kom het stedelijk gebied bedoeld.

3. In de toelichting van het plan zijn over het onderdeel landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit, de (bouw)regels en de verbeelding, eisen en randvoorwaarden gesteld aan/voor de realisatie van het plan. In de regels is dit abusievelijk niet meegenomen. In de regels zal onder 3.3. Nadere eisen een bepaling worden opgenomen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen.
4. De foto's waaraan gerefereerd wordt zijn gemaakt in juni en november 2009 en betreffen inderdaad niet het volledige plangebied. Echter, de foto's dienen ter illustratie en in de bijbehorende teksten (met name paragraaf 2.1 van de toelichting) wordt de huidige situatie van het plangebied beschreven.
5. Verwezen wordt naar hetgeen hiervoor onder 3 ten aanzien van de landschappelijk inpassing is opgenomen en het gegeven dat de verbeelding naar aanleiding van de zienswijze van de provincie is aangepast.
6. Binnen het toegekende bouwvlak bestaat de mogelijkheid qua situering aan te sluiten op de wijze waarop de woning van de familie Van den Biggelaar gesitueerd is. Ook de oriëntatie (op de Molendreef) van beide woningen komt overeen.
7. Uitgangspunt bij Ruimte voor Ruimte/BIO-woningen is ruime kavels (minimaal 1.000m²) met daarop grote woningen veelal in semi-bungalowstijl. In de regels zijn de voorwaarden gesteld waaraan de bebouwing dient te voldoen. Inpassing in de omgeving geschiedt in het kader van de welstandsbeoordeling.
8. Vanwege de afstand tussen de woningen en de Molendreef zal de zichtbaarheid van de woningen in alle gevallen beperkt blijven. De inrichting van de ruimte tussen de bebouwing en de weg, als (voor)tuin zal de zichtbaarheid verder doen afnemen. De exacte inrichting van de percelen is op dit moment nog niet bekend. In het bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen over de soort beplanting. Zoals hiervoor onder punt 3 is aangegeven zal er sprake dienen te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
9. De Paraplunota ruimtelijke ordening is inderdaad ingetrokken. In de toelichting wordt alsnog het thans geldende provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen.
10. De opmerking is juist. In de toelichting wordt de zinsnede in de tweede alinea op pagina 9 'woningen ergens anders dan de slooplocatie kunnen worden gerealiseerd' vervangen door de juiste formulering: 'ergens anders in het buitengebied'.
11. Er is op een juiste wijze getoetst aan de criteria in de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte, zo blijkt ook uit het feit dat de provincie hiermee akkoord is. Daarnaast voldoet het initiatief aan de relevante criteria uit de betreffende artikelen (3.8.3 en 3.8.4) uit de Verordening Ruimte.
12. Met betrekking tot de uitbreidingsplannen van genoemde varkenshouderij is het van belang op te merken dat de voorziene woningen niet als maatgevend voor de eventuele uitbreidingsplannen van de varkenshouderij gelden, omdat zij niet de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten (woning van derden) zullen zijn.
13. Op het moment dat het plan werd opgesteld waren beide documenten nog niet van kracht. Inmiddels heeft toetsing plaatsgevonden en voldoet het plan aan de provinciale en gemeentelijke structuurvisie. Toetsing aan het IDOP van Lieshout is niet specifiek op de locatie van het plangebied van toepassing. Daarnaast wordt, door de voorgestane ontwikkeling van het plangebied, het (financieel) mogelijk gemaakt dat elders de ruimtelijke kwaliteit toeneemt.
14. Ten behoeve van het plan is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, welke concludeert dat er geen actuele of potentiële waarden in het geding zijn.
15. In de laatste alinea op pagina 21 van de toelichting zal worden aangegeven dat daarmee het bestemmingsplan 'Drie woningen Molendreef te Lieshout', wordt bedoeld.

16. Het hoofdstuk juridische planopzet geeft in hoofdlijnen de juridische planopzet weer. Voor de exacte beschrijving van de regelingen wordt naar de regels zelf verwezen.
17. Het beleid met betrekking tot bedrijvigheid aan huis in Laarbeek is als volgt. Beroepsmatige activiteiten worden binnen de woonbestemming direct toegestaan. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen via een afwijkingsregeling (voorheen ontheffing) worden toegestaan. Daarbij moet gedacht worden aan activiteiten die geen hinder opleveren voor de woonomgeving.
18. Alle voorzieningen voor dit plan zijn reeds aanwezig, waardoor door de gemeente geen kosten behoeven te worden gemaakt voor het bouwrijp maken. De aansluitkosten, maar ook de vaste rechten en de OZB, komen geheel voor rekening van initiatiefnemer.
19. Voor zover reclamant van mening is, als gevolg van de planologische maatregel, schade (als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijk ordening) te ondervinden, kan reclamant bij het college van burgemeester en wethouders zodra het ter zake zijnde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.
20. In het kader van de planontwikkeling is door een beëdigd taxateur een planschaderisicoanalyse opgesteld. Met initiatiefnemer is als onderdeel van de anterieure grondexploitatieovereenkomst een planschadeovereenkomst gesloten. Het verwachte bedrag aan planschade is door middel van een bankgarantie verzekerd.
21. Het is niet mogelijk een zienswijze in te dienen op de anterieure grondexploitatieovereenkomst.
22. De anterieure grondexploitatieovereenkomst is, evenals de planschadeovereenkomst, door de gemeentesecretaris (op 15 juli 2010) en door de initiatiefnemer (op 14 juli 2010) ondertekend.
23. De opmerking met betrekking tot het hanteren van verschillende maten voor de maximale oppervlakte voor het kantoor aan huis/aan huis gebonden beroep is juist. In de toelichting en de planregels wordt voor kantoor aan huis/aan huis gebonden beroep de maat van 40 m² als uitgangspunt aangehouden.
24. In de regels en de verbeelding worden de situering, indeling en maximale maatvoering van de bebouwing weergegeven. De oppervlakte van de twee zuidelijke kavels wordt aangepast aan de maximale oppervlakte van 1.000m². Hierdoor zal een deel van het plangebied de agrarische bestemming met waarden met de functieaanduiding kwetsbare soorten krijgen. De verbeelding van het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast.
25. Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken lang voor iedereen ter inzage gelegen. Zowel analoog op het gemeentehuis als digitaal via www.laarbeek.nl (wonen en leven > bestemmingsplannen > bestemmingsplan 'Drie woningen Molendreef, Lieshout') en www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen is daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Zonder zwaarwegende argumenten, die reclamant niet noemt, is er geen reden deze periode of het tijdstip ervan als onredelijk te beschouwen.
26. In de periode dat voor het nu voorliggende initiatief een ontwerpbestemmingsplan werd opgesteld was niet bekend dat er eventueel meerdere bouwkavels ten westen van de Molendreef gerealiseerd zouden worden. Het college van burgemeester en wethouders heeft pas recent haar principemedewerking aan de twee kavels toegezegd. De realisatie van deze kavels is overigens nog op geen enkele wijze verzekerd. Deze ontwikkelingen zullen te zijner tijd op hun eigen criteria worden beoordeeld.
27. In tegenstelling tot reclamant zijn wij van mening dat wel aan de voorwaarden van de nota Buitengebied in Ontwikkeling wordt voldaan. In de toelichting hebben wij onze argumenten hiervoor uitvoerig uiteengezet. Zoals eerder is aangegeven is hier sprake van buitengebied.

Ten aanzien van de opmerking over de gestopte regeling wordt opgemerkt dat in artikel 3.8.5, lid 3 van de provinciale Verordening Ruimte een overgangsbepaling is opgenomen voor het, onder voorwaarden, vaststellen van een bestemmingsplan dat voorziet in de nieuwbouw van woningen in het buitengebied.

28. De memo waaraan reclamant refereert, heeft betrekking op een ander voornemen, met een grotere omvang en impact. Dit voornemen had betrekking op het realiseren van een nieuwbouwplan (bestaande uit 33 woningen of een variant met 37 woningen) op het volledige gebied tussen de Molendreef en de Vogelenzang, waarin zowel reguliere- als ruimte voor ruimtewoningen waren opgenomen. Dit plan was een initiatief van de Ruimte voor Ruimtestichting en is in maart 2008 inderdaad door de provincie afgewezen. Reden hiervoor was, dat de Molendreef in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant herkenbaar was als grens tussen het landschappelijk raamwerk (landschapsbeheer) en het stedelijk gebied (beheer en intensivering). Nieuwbouw moest vanwege de omvang volgens de provincie als stedelijke ontwikkeling in het landschappelijk raamwerk aangemerkt worden, hetgeen niet is toegestaan. Uit latere navraag bij de provincie is gebleken dat de realisering van een klein aantal Ruimte voor Ruimte-woningen als stedenbouwkundige afronding van het gebied, mits goed onderbouwd, wel toegestaan zou kunnen worden. Vanwege het geringe aantal woningen is er in dat geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.
29. In het bestemmingsplan worden de begrippen 'buitengebied' en 'kom Lieshout' correct opgenomen.
30. In voorliggend geval gaat het om een relatief geringe ontwikkeling. In verband hiermee is in de vooraankondiging, ingevolge 1.3.1 Bro, d.d. 30 juli 2010, aangegeven dat er geen inspraak wordt geboden, maar meteen de formele procedure wordt opgestart, i.c. het ontwerpbestemmingsplan. Daarbij heeft iedereen de mogelijkheid op het ontwerpbestemmingsplan te reageren door het indienen van een zienswijze.
31. De onderzoeken zijn getoetst door de gemeente Laarbeek, die deze goedgekeurd heeft. Meerdere onderzoeken zijn in nauwe samenwerking met de gemeente uitgevoerd.
32. Gezien de ligging van het plangebied in het buitengebied is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied en niet die van de komplannen.
33. In de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn duidelijke afspraken opgenomen over ruimtelijk relevante zaken. In de overeenkomst zijn daarnaast duidelijke afspraken gemaakt over de financiële regeling/consequenties van het plan.
34. De gemeente weegt alle in het geding zijnde belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige wijze af.
35. De van toepassing zijnde wet- en regelgeving is digitaal te raadplegen via de websites www.overheid.nl of www.wetten.nl.

4. De heer H.H.T. Botter, Molendreef 5 Lieshout.

Zienswijze

1. Opgemerkt wordt dat er met geen woord gerept wordt over de belangen van de bewoners ten oosten van het plangebied die thans vrij uitzicht en veel lichtinval aan de voorzijde hebben.
2. Opgemerkt wordt dat de bereidheid om een bestemmingsplan te wijzigen in casu afhankelijk wordt gesteld van de contractuele bereidheid van de initiatiefnemer tot betaling van een bijdrage in de kosten.

3. Opgemerkt wordt dat nergens valt op te maken dat in voorliggend geval sprake is van een grondige juridische onderbouwing van een Ruimte-voor-Ruimte locatie tegen de bebouwde kom aan.
4. Opgemerkt wordt dat het plangebied niet in het buitengebied ligt en er derhalve ook geen sprake kan zijn van BiO-gerelateerde ontwikkelingen.
5. Opgemerkt wordt dat in het plan niet duidelijk wordt dat er behoefte bestaat aan kantoorvilla's aan de rand van de bebouwde kom van Lieshout. Een kantoorfunctie zal ongetwijfeld leiden tot verkeersproblematiek en daarmee het karakter van de Molendreef verstoren.
6. Opgemerkt wordt dat het plan economisch niet uitvoerbaar is, omdat de economische noodzaak en behoefte van extra kantoorvilla's niet duidelijk is geworden.
7. Opgemerkt wordt dat er sprake is van aantasting van de fysieke en visuele landschappelijke waarde.
8. Opgemerkt wordt dat de gemeente zich dient te conformeren aan het provinciale beleid. De provincie heeft zich enkele jaren geleden uitgesproken tegen bebouwing op de locatie van het plangebied.
9. Opgemerkt wordt dat (helemaal nog) niet duidelijk wordt in welke mate de fysieke en visuele landschappelijke waarde wordt aangetast, omdat niet omschreven wordt wat en waar er precies gebouwd mag worden. Opgemerkt wordt tevens dat de voorgevel van de huizen minimaal 20 tot 25 m van de Molendreef af moet liggen. Een dergelijke situering sluit aan op de situering van de overige bebouwing aan de Molendreef.
10. Verzocht wordt de bebouwing dusdanig te plaatsen dat reclamant zijn vrije zicht behoudt.
11. Verzocht wordt in de (bijlage bij) de regels op te nemen dat parkeren voor zowel zakelijk als privé op eigen terrein moet plaatsvinden.
12. Opgemerkt wordt dat in de bouwregels expliciet vermeld moet worden dat bedrijfsmatige activiteiten verboden zijn, om niet in het straatbeeld en in de buurt passende ontwikkelingen te voorkomen.
13. Opgemerkt wordt dat het plan in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur is vastgesteld, omdat (medewerkers van) de gemeente eind 2009 aangaven/aangaf dat er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het verschiep lagen voor de omgeving van het pand Molendreef 5.
14. Opgemerkt wordt dat het plan in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel bekend gemaakt is, omdat het plan midden in de vakantieperiode (op 6 augustus 2010) gepubliceerd is.

Reactie

1. De gemeente weegt alle in het geding zijnde belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige wijze af. Het feit dat reclamant nu een vrij uitzicht geniet betekent niet dat andere ontwikkelingen hier verboden zijn. Een vrij uitzicht is namelijk geen permanent recht. Voor zover reclamant van mening is, als gevolg van de planologische maatregel, schade (als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijk ordening) te ondervinden, kan reclamant bij het college van burgemeester en wethouders zodra het ter zake zijnde bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, een verzoek indienen om tegemoetkoming in planschade.
2. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied resulteert in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied van de gemeente Laarbeek. Hiertoe wordt de BiO-bijdrage gestort in het gemeentelijk landschapsontwikkelingsfonds. Daarnaast wordt de ontwikkeling op een goede manier landschappelijk ingepast en wordt rekening gehouden met alle relevante (milieu)planologische, sociale en beleidsmatige aspecten, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. In het plan is (in paragraaf 3.1.2) het initiatief getoetst aan de (relevante) regels zoals deze, op basis van de provinciale Beleidsregel Ruimte voor Ruimte uit 2006, gelden. Uit deze toetsing blijkt dat de voorgestane ontwikkeling van het plangebied aan deze regels voldoet.
4. In de ruimtelijke ordening wordt onderscheid gemaakt tussen stedelijk gebied en buitengebied. Dit kan inhouden dat er verschil is in begrenzing met de begrenzing zoals die geldt in het kader van de wegenverkeerswetgeving. Gezien de situatie ter plaatse kan de Molendreef aangemerkt worden als de grens tussen beide gebieden. Het plangebied kan aangemerkt worden als kernrandzone. Binnen deze zone mogen op grond van de Ruimte voor Ruimte/BIO-regeling woningen gerealiseerd worden.
5. Het beleid met betrekking tot bedrijvigheid aan huis in Laarbeek is als volgt. Beroepsmatige activiteiten worden binnen de woonbestemming direct toegestaan. Bedrijfsmatige activiteiten kunnen via een afwijkingsregeling (voorheen ontheffing) worden toegestaan. Daarbij moet gedacht worden aan activiteiten die geen hinder opleveren voor de woonomgeving. Dit betekent niet dat de huizen als kantoorvilla's gebruikt mogen worden. Daarom is er geen sprake van een zelfstandige kantoorfunctie met bijbehorende (verkeers)problematiek.
6. De economische uitvoerbaarheid van een plan heeft uitsluitend betrekking op de verantwoording van de door de gemeente te maken kosten. Deze zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Daarmee is het plan economisch wel degelijk uitvoerbaar.
7. Uit het, in het kader van de planontwikkeling uitgevoerde, onderzoek naar actuele en potentiële natuur- en landschappelijke waarden blijkt dat er geen belemmeringen bestaan vanuit dit aspect. In het bestemmingsplan zal als nadere eis worden opgenomen de bepaling dat een zorgvuldige landschappelijke inpassing dient plaats te vinden. Verder wordt elders in het buitengebied, met de overeengekomen bijdrage voor de bouwtitels, geïnvesteerd in verbetering van de landschappelijke waarden.
8. In het verleden heeft de provincie zich tegen een specifieke, relatief grootschalige vorm van bebouwing op de locatie van het plangebied uitgesproken. Dit voornemen had betrekking op het realiseren van een nieuwbouwplan (bestaande uit 33 woningen of een variant met 37 woningen) op het volledige gebied tussen de Molendreef en de Vogelenzang, waarin zowel reguliere- als ruimte voor ruimtewoningen waren opgenomen. Dit plan was een initiatief van de Ruimte voor Ruimtestichting en is in maart 2008 inderdaad door de provincie afgewezen. Reden hiervoor was, dat de Molendreef in het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant herkenbaar was als grens tussen het landschappelijk raamwerk (landschapsbeheer) en het stedelijk gebied (beheer en intensivering). Nieuwbouw moest vanwege de omvang volgens de provincie als stedelijke ontwikkeling in het landschappelijk raamwerk aangemerkt worden, hetgeen niet is toegestaan. Uit latere navraag bij de provincie is gebleken dat de realisering van een klein aantal Ruimte voor Ruimte-woningen als stedenbouwkundige afronding van het gebied, mits goed onderbouwd, wel toegestaan zou kunnen worden. Vanwege het geringe aantal woningen is er in dat geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling.
9. In de regels en de verbeelding worden de situering, indeling en maximale maatvoering van de bebouwing weergegeven. De oppervlakte van de twee zuidelijke kavels wordt aangepast aan de maximale oppervlakte van 1.000m². Hierdoor zal een deel van het plangebied de agrarische bestemming met waarden met de functieaanduiding kwetsbare soorten krijgen. De verbeelding van het bestemmingsplan zal dienovereenkomstig worden aangepast.
10. De gemeente weegt alle in het geding zijnde belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening op een zorgvuldige wijze af. Het feit dat reclamant nu een vrij uitzicht geniet betekent niet dat andere ontwikkelingen hier verboden zijn. Een vrij uitzicht is namelijk geen permanent recht. Verder is het uitgangspunt bij Ruimte voor Ruimte/BIO-woningen ruime kavels (minimaal 1.000m²) met daarop grote woningen veelal in semi-bungalowstijl. In de

regels zijn de voorwaarden gesteld waaraan de bebouwing dient te voldoen. Inpassing in de omgeving geschiedt in het kader van de welstandsbeoordeling en door het stellen van eisen inzake de zorgvuldige landschappelijke inpassing.

11. In artikel 3.4.3. van de regels is aangegeven, dat het parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden.
12. Verwezen wordt naar het hiervoor onder punt 5 gestelde.
13. Voor het plangebied zijn de afgelopen jaren, zoals eerder in de reactie op deze zienswijze is aangegeven, verschillende initiatieven genomen om het gebied ruimtelijk te ontwikkelen. Over de bouw mogelijkheden in het kader van het nu voorliggende plan is al in mei 2009 gesproken. Daarna heeft initiatiefnemer door Croonen Adviseurs een eerste ruimtelijke onderbouwing opgesteld en ingediend. Hiermee was begin 2009 al duidelijk dat er plannen waren op deze grond. Na inhoudelijke wijzigingen is door het college van burgemeester en wethouders over het initiatief een uitspraak gedaan. In de openbare besluitenlijst van 13 oktober 2009 is dan ook te lezen dat aan een "verzoek om medewerking aan de realisatie van (een) Ruimte voor Ruimtewoning(en) aan de Molendreef in Lieshout" in principe medewerking wordt verleend, met dien verstande dat uitgegaan moet worden van 1 RvR en 2 BiO-woningen.
14. Conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht heeft het ontwerpbestemmingsplan zes weken lang voor iedereen ter inzage gelegen. Zowel analoog op het gemeentehuis als digitaal via www.laarbeek.nl (wonen en leven > bestemmingsplannen > bestemmingsplan 'Drie woningen Molendreef, Lieshout') en www.ruimtelijkeplannen.nl. Iedereen is daarbij in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Zonder zwaarwegende argumenten, die reclamant niet noemt, is er geen reden deze periode of het tijdstip ervan als onredelijk te beschouwen.

5. De heer A.G.J. van den Biggelaar en mevrouw P.A.M. van den Biggelaar-Jansen, Molendreef 2 Lieshout.

Zienswijze

Reclamant brengt dezelfde zienswijzen naar voren als reclamant 3. Daarnaast merkt reclamant op dat, indien het plan aan de Molendreef onverhoopt doorgaat, de bouw van een vrijstaande woning op een gedeelte van het eigen perceel, totaal 28 aren groot, past in de verdere afronding van de kern Lieshout. Reclamant verzoekt dan ook het plangebied te vergroten of dit op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan Kom Lieshout.

Reactie

Voor wat betreft de zienswijzen waarop onder punt 1 tot en met 35 bij reclamant 3 al is gereageerd wordt verwezen naar de desbetreffende gemeentelijke reactie.

Wijziging van een bestemmingsplan is mogelijk mits er een goede ruimtelijke onderbouwing ligt. Nu deze onderbouwing er voor het perceel van reclamant niet ligt, is er geen aanleiding om zijn perceel in dit plan mee te nemen dan wel een andere bestemmingsplanprocedure op te starten. Reclamant heeft niettemin altijd de mogelijkheid om een ruimtelijk onderbouwd verzoek bij het college van burgemeester en wethouders in te dienen.

Resumé

De ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan geven aanleiding tot de volgende aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan:

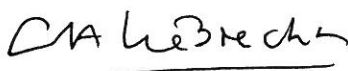
1. De kavelgrootte van de woonbestemming van de twee BiO-woningen wordt teruggebracht tot 1.000 m² per stuk. De overige gronden krijgen de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2, met de functieaanduiding kwetsbare soorten (saw-ks) [zie bijlage 1].
2. Artikel 8.2 Ontheffing stedelijk gebied wordt uit de regels geschrapt. De redactie van artikel 3.5.1 onder c wordt zodanig aangepast, dat burgemeester en wethouders de ontheffing intrekken, indien de bij het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak uit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.
3. In de toelichting zal onder 3.2.1 de Structuurvisie en het daaraan gekoppelde Uitvoeringsprogramma alsnog worden opgenomen.
4. In de waterparagraaf van de toelichting wordt opgenomen dat 60 m³ aan compenserende waterberging dient te worden gerealiseerd.
5. De voor wonen te bestemmen gronden zullen mede bestemd worden voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de bouwregels zal worden opgenomen dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal plaats moet vinden.
6. In de regels zal onder 3.3. Nadere eisen een bepaling worden opgenomen om een zorgvuldige landschappelijke inpassing te waarborgen.
7. In de toelichting wordt alsnog het thans geldende provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen.
8. In de toelichting wordt de zinsnede in de tweede alinea op pagina 9 'woningen ergens anders dan de slooplocatie kunnen worden gerealiseerd' vervangen door de juiste formulering: 'ergens anders in het buitengebied'.
9. In de laatste alinea op pagina 21 van de toelichting zal worden aangegeven dat daarmee het bestemmingsplan 'Drie woningen Molendreef te Lieshout', wordt bedoeld.
10. In de toelichting en de planregels wordt voor kantoor aan huis/aan huis gebonden beroep de maat van 40 m² als uitgangspunt aangehouden.
11. In het bestemmingsplan worden de begrippen 'buitengebied' en 'kom Lieshout' correct opgenomen.

Ambtshalve wijzigingen:

1. In artikel 3.2.1 onder b van de regels is opgenomen dat de maximaal te bebouwen oppervlakte niet meer mag bedragen dan 25% van de perceelsgrootte. Echter, dit moet 25% van het bouwvlak zijn. In artikel 3.2.1 onder b van de regels dient het woord 'perceelgrootte' vervangen te worden door 'bouwvlak'.
2. Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Dit heeft ook gevolgen voor de redactie van de regels in het bestemmingsplan 'Drie woningen Molendreef te Lieshout'. Zo wordt in de Wabo gesproken over een 'afwijking' daar waar nu nog 'ontheffing' wordt bedoeld. De regels dienen aangepast te worden aan de regelgeving van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).
3. Onder punt 1 van het resumé hiervoor, is gesteld dat 'de overige gronden de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2, met de functieaanduiding kwetsbare soorten (saw-ks), krijgen'. Dit heeft tot gevolg dat deze bestemming zowel op de verbeelding als in de regels opgenomen dient te worden. In de regels wordt voor de bestemming Agrarisch met waarden – Landschaps- en natuurwaarden – 2, met de functieaanduiding kwetsbare soorten een artikel met de bijbehorende regels opgenomen. Zie voor de aangepaste verbeelding bijlage 1.

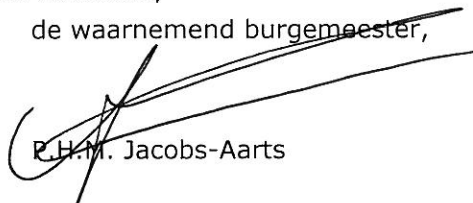
Laarbeek, 23 november 2010.

burgemeester en wethouders van Laarbeek,
de secretaris,



C.A. Liebrecht

de waarnemend burgemeester,



R.H.M. Jacobs-Aarts

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente
Laarbeek d.d. 13 januari 2011

**Wij bekend,
de griffier van Laarbeek**



Plangrens

AW-LN2

Agrarisch met waarden -
Landschaps- en natuurwaarden 2

W	Wonen
---	-------

Functieaanduidingen

(saw-ks)
specifieke vorm van agrarisch
met waarden - kwetsbare soorten

bouwvlak

Bouwaanduiding

[vrij]	vrijstaand
--------	------------

Verklaring

ondergrond

Gemeente Laarbeek
Ontwerpbestemmingsplan
'Drie woningen Molendreef te Lieshout'
Verbeelding

ID#:	-	Date:	november 2010
Gate and door:	000001: DW	Traveling number:	TEX23-50000001-010
Fast selling:	-		

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

