

Nota van Zienswijzen Vendelstraat (Pastorietuin) Liempde

Thema	Toelichting	Grond/ ongegrond	Antwoord	
1.	Water	Middels een DWA riool wordt het vuilwater afgevoerd. Realisatie van hemelwatervoorzieningen is niet noodzakelijk gezien de beperkte toename van het verhard oppervlak. Er is echter niet aangegeven op welke wijze het regenwater wordt verwerkt.	Gegrond	De wijze van verwerking van het regenwater is aangevuld en opgenomen in de Waterparagraaf.
	Water	Het verzoek om o.b.v. het vGRP het regenwater in en nabij het plangebied te infiltreren. Op welke wijze wordt hieraan invulling gegeven en op welke wijze wordt dit in het bestemmingsplan/koopcontracten geborgd?	Gegrond	De Waterparagraaf met betrekking tot infiltratie van het hemelwater is aangepast en aangevuld.
	Water	Het verhard oppervlak is groter dan nu is berekend. Dit moet opnieuw beschouwd en beschreven worden in de plantoelichting.	Gegrond	Het verhard oppervlak is opnieuw berekend (2.535 m ²) en aangepast in de Toelichting.
	Water	De Waterparagraaf komt niet overeen met Bijlage 3 van Aeres Milieu. Waterparagraaf is bovendien gebaseerd op 17 woningen in plaats van 11 woningen.	Gegrond	De Waterparagraaf is aangepast en aangevuld. Ook is de toepassing van de Waterparagraaf aangepast naar 11 woningen.
2.	Groen en cultuur	Het verwijderen van de beukenhaag leidt tot een aanzienlijke versterking tegenover het huis.	Ongegrond	De beukenhaag blijft grotendeels aanwezig. De huidige inrit naar het kerkhof zal ook in stand blijven en tevens gebruikt worden als in- en uitrit voor een bescheiden parkeerterrein. Het aanzicht zal niet wezenlijk veranderen en er zal zeker geen sprake zijn van versterking. In het bestemmingsplan is de beukenhaag ook aangeduid met 'specifieke vorm van groen -waardevolle beplanting'. Daarbij zijn ook regels opgenomen ter bescherming van deze beukenhaag.
	Privacy	Na het verwijderen van de beukenhaag kan er in de woning van indieneer worden gekeken.	Ongegrond	Het is zeer onwaarschijnlijk dat vanuit het plangebied in de woning van indieneer gekeken kan worden, omdat de beukenhaag grotendeels aanwezig blijft en gelet op de relatief grote afstand en situering van de woning van indieneer ten opzichte van de nieuwe woningen.
	Licht	De in- en uitrit zal vaker gebruikt worden, waaronder in de avond- en nachturen. Autolampen schijnen direct in de woning en slaapkamer.	Ongegrond	De uitrit zal inderdaad iets vaker gebruikt worden, maar gezien het feit dat het hier slechts zes parkeerplaatsen betreft zal de eventuele overlast beperkt blijven.
	Geluid	De auto's die gebruik maken van de in- en uitrit veroorzaken geluidhinder.	Ongegrond	Aangezien het zal gaan om maar zes parkeerplaatsen, zal er slechts sprake zijn van een zeer lichte mate van geluidhinder die verwaarloosbaar is.
	Luchtkwaliteit	De gevolgen voor indieneer door de toename van de uitstoot van uitlaatgassen en het geluidhinder zijn onvoldoende onderzocht.	Ongegrond	De gevolgen die de nieuwbouw heeft op de uitstoot van uitlaatgassen zijn onderzocht, zie paragraaf 4.9 van de Toelichting. Daaruit blijkt dat het extra verkeer minimale gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit en ver onder de normen blijft.
	Woongenot	Er zijn genoeg parkeerplaatsen in het openbare gebied. De inrit aan de overzijde van de woning hoeft daarom ook niet te worden gerealiseerd. De beukenhaag moet worden doorgetrokken aan de overzijde van de woning van indieneer. Middels een instandhoudingsverplichting moet de huidige hoogte worden geborgd.	Ongegrond	Het plan moet zelf voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Dit kan door gebruik te maken van een bestaande verharding. De doelgroep van de woningen zijn senioren, daarom is het wenselijk dat de parkeervoorzieningen op een korte afstand van de woningen liggen. De dienstingang van de begraafplaats blijft in gebruik. De beukenhaag kan daarom niet worden doorgetrokken. Niet kan worden ingezien om welke reden de huidige hoogte van de haag moet worden geborgd.
	Waardedaling	Verwachting is dat de woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan.	Ongegrond	Wanneer sprake is van daadwerkelijke planschade kan die achteraf worden vergoed via de planschadevergoeding.
	Woonvisie	Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet in hoeverre wordt getracht om aan de doelstellingen van de Woonvisie (p. 29) te komen.	Ongegrond	Het plan voldoet aan de Woonvisie, aangezien het middeldure woningen betreft voor de doelgroep senioren die daarmee doorstroming op de woningmarkt tot stand brengen.
	Parkeren	Er worden onvoldoende parkeerplaatsen gerealiseerd (24 in toelichting en 20 op de verkavelingstekening).	Deels gegrond	De parkeernorm is 1,8 parkeerplaats per woning. Dit aantal is inclusief het bezoekersaandeel. Gelet hierop dienen er 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, er worden dus voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. De toelichting wordt hierop aangepast.
	Verkeer	Er staat een verkeersonveilige situatie als er auto's (die willen parkeren) vanuit de in- en uitrit de Vendelstraat op willen rijden.	Ongegrond	Er is sprake van een reguliere en relatief overzichtelijke inrit die niet als gevaarlijk wordt ervaren.
	Verkeer	Het daadwerkelijke aantal verkeersbewegingen is niet onderzocht en er is geen rekening gehouden met de verschillende momenten op de dag.	Ongegrond	Uit een telling (2014) is gebleken dat op dit gedeelte van de Vendelstraat afgerond 600 motorvoertuigbewegingen zijn per dag. Zoals ook in de Toelichting is beschreven op p. 31 en 32 genereert de nieuwbouw 73,7-82,5 motorvoertuigen per etmaal. De capaciteit van de Vendelstraat bedraagt theoretisch 43.200 motorvoertuigen per etmaal. Dit betekent dat de toename van het aantal motorvoertuigen door het plan eenvoudig 'verwerkt' kan worden. Dit geldt zelfs voor het drukste uur van de dag. Op dit moment rijden er in de drukste periode (spits) op deze locatie ongeveer 60 auto's per uur (dat is 1 auto per minuut). Het aantal auto's dat het plan in de spits (theoretisch) genereert, bedraagt ongeveer 8 motorvoertuigen. Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aantal verkeersbewegingen voldoende is onderzocht.
	Groen	De rode beuk in de pastorietuin is beeldbepalend voor het aanzicht van de pastorietuin vanuit de Vendelstraat en moet dus worden behouden.	Ongegrond	De rode beuk is relatief jong, verder heeft de rode beuk niet de potentie om in de toekomst de status te bereiken als monumentale boom. De rode beuk is daarom niet beeldbepalend voor het aanzicht van de pastorietuin.
	Groen	Er wordt niet toegelicht op welke wijze de gekapte bomen worden gecompenseerd.	Ongegrond	Niet kan worden ingezien waarom er compensatie benodigd is, nu dit vanuit de Wet Natuurbescherming niet is vereist. Er bestaat geen gemeentelijk beleid waarin een compensatieplicht is opgenomen voor de te kappen bomen. Zoals in de Toelichting wordt aangegeven hebben de te kappen bomen een ecologisch en landschappelijk belang en beperkte waarde, er blijven in en rondom het plangebied voldoende bomen over. Uit ecologisch oogpunt is het niet noodzakelijk om bomen aan het gebied toe te voegen.
	Onderzoeken	Er wordt in paragraaf 4.2 van de toelichting getoetst aan verouderde wetten, zoals de Flora en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Flora en Fauna onderzoek is verouderd en gaat niet uit van huidige wet- en regelgeving (2016). Het onderzoek is bovendien onvolledig.	Gegrond	Er heeft op 6 mei 2019 een nieuwe quickscan plaatsgevonden. De resultaten en bevindingen van deze quickscan zijn beschreven in de Quickscan Flora & Fauna. De conclusie luidt dat wat betreft flora en fauna geen belemmeringen zijn voor het plangebied.
Onderzoeken	Er is geen aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het gebruik van het plangebied door vlieermuizen, terwijl dit is vereist volgens de toelichting.	Deels gegrond	Per abuis is in de Toelichting opgenomen dat aanvullend onderzoek naar het gebruik van het plangebied door vlieermuizen vereist is. In de bijgevoegde Quickscan was de juiste beoordeling opgenomen. Er is derhalve geen vervolgonderzoek nodig. Dit is aangepast in de Toelichting.	
Ontheffingsmogelijkheid	Het is niet wenselijk om zendmasten etc. te plaatsen in het plangebied. Artikel 13 van de planregels (ontheffingsmogelijkheid voor zendmasten) is onnodig en kan dan ook worden verwijderd.	Ongegrond	Het is niet wenselijk om op voorhand potentiële locaties voor zendmasten uit te sluiten. Mocht een zendmast noodzakelijk blijken, dan zal er een zorgvuldige overweging worden gemaakt.	
3.	Verkeer	Er ontstaat een onveilige verkeerssituatie door de in- en uitrit van de 'poort kerkhof' te maken, met name bij het uitrijden van de parkeerplaats. Voorstel om één in- en uitrit te voeren ter hoogte van de bestaande 'poort pastorie'. Deze poort komt uit ter hoogte van het Tooseplein waardoor het uitgaande verkeer niet direct op de Vendelstraat komt. De in- en uitrit aan de kerkhofzijde kan dan komen te vervallen.	Ongegrond	Niet wordt ingezien waarom hier sprake zou zijn van een gevaarlijke in- en uitrit. Het maken van slechts één in- en uitrit wil zeggen dat er onnodige verkeersbewegingen plaatsvinden binnen dit nieuwe woongebied. Voor de woonkwaliteit van het plangebied is de voorgestelde in- en uitrit gunstig doordat er geen onnodige verkeersbewegingen binnen het gebied ontstaan.
	Verkeer en cultuur	Het voetpad aan de noordzijde van het plan dat uitloopt op de Vendelstraat veroorzaakt een gevaarlijke situatie, omdat vanwege de haag geen zicht is op de Vendelstraat en de zichthoek > 180 graden is. Voorstel om het voetpad te laten eindigen bij de laatste berging, zodat via de hoofdingang ('poort pastorie') de ontsluiting plaats kan vinden. Indieneer gaat ervan uit dat het pad ten zuiden van de woningen alleen is bedoeld voor het ontsluiten van de achtertuinen van de betreffende woningen en onderhoud aan de haag en dat het geen openbaar toegankelijk gebied wordt.	Ongegrond	Het pad is niet zozeer bedoeld als wandelpad, maar vooral om de voorzijde van de monumentale pastorie beter zichtbaar te krijgen. Het aangevragen alternatief is daarom niet bruikbaar. Het pad wordt een openbaar pad, maar gezien het feit dat de toekomstige gebruik van de pastorie nog onbekend is, is het de vraag of het pad deel uit gaat maken van een wandelroute en veelvuldig gebruikt gaat worden. De aansluiting met de Vendelstraat zal overigens zodanig worden uitgevoerd dat er voor voetgangers voldoende uitzicht is op de Vendelstraat.
	Groen	Het is een uitdrukkelijke wens van direct omwonenden en andere geïnteresseerden om de beukenhaag die sinds mensenheugenis daar heeft gestaan in vol ornat te behouden.	Ongegrond	De haag wordt grotendeels behouden waardoor het karakter van de Vendelstraat niet wordt aangetast. Voor de parkeergelegenheid van de nieuwe woningen zal een beperkte opening gemaakt worden in de haag waardoor ook meer openheid en zicht op de monumentale voorgevel ontstaat. De beukenhaag is ook beschermd door middel van een aanduiding op de Verbeelding, in combinatie met regels in het bestemmingsplan.
	Parkeren	De gehanteerde parkeernorm en de toevoeging van 4 extra bezoekerplaatsen zijn niet up-to-date. Het is beter om de parkeernorm te reduceren tot 1,0 parkeerplaats per woning en voor de bezoekers de bestaande parkeerplaatsen ter hoogte van het kerkhof aan de Vendelstraat aan te wijzen.	Ongegrond	De gehanteerde parkeernorm betreft de actuele geldende norm gebaseerd op de CROW publicatie. Er kan dan ook niet worden ingezien waarom van de huidige parkeernorm moet worden afgeweken.
	Water	Sinds enige jaren loopt er in de kern van Liempde een initiatief voor het afkoppelen van hemelwaterafvoer. In het plan wordt toegelicht dat het afkoppelen van hemelwaterafvoer uit kostenafwegingen niet noodzakelijk is. Gelet op de afkoppeldoelstellingen van de gemeente, moet hemelwaterafvoer via een wadi-achtige oplossing worden gefiltreerd en niet op het openbare riool worden geloosd.	Gegrond	De Waterparagraaf met betrekking tot infiltratie van het hemelwater is aangepast en aangevuld.

4.	Cultuurhistorie Ruimtelijke ordening	Kerk, pastorie met tuin en begraafplaats vormen een zeldzaam gaaf gebleven ensemble. Dit wordt met het huidige plan over het hoofd gezien. De cultuurhistorische waarden gaan verloren. Het plan vernietigt de groenstructuur en de samenhang met de pastorieterrein, en doet ernstig afbreuk aan het geheel. Hiervoor is geen compensatie opgenomen. Er is daarom geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.	Ongesond Ongesond	De samenhang wordt juist beter zichtbaar doordat doorschoten coniferen gerooid worden waardoor meer licht en lucht ontstaat, de tuin voor het eerst openbaar toegankelijk wordt en er een nieuwe zichtlijn vanuit de Vendelstraat ontstaat op de voorgevel van de pastorie. In nauw overleg met de Monumentencommissie is er een plan tot stand gekomen dat zeer uitdrukkelijk met respect voor de cultuurhistorische waarden van de omgeving tot stand is gekomen. De grote bomen rondom de pastorieterrein zijn structuurbepalend en blijven aanwezig. (De bomen worden beschermd door een aanduiding op de verbeelding met bijbehorende regels). Op grond van de Wet Natuurbescherming bestaat er geen compensatieplicht voor de te kappen bomen. Ook bestaat hier geen gemeentelijk beleid voor. Zoals in de Toelichting wordt aangegeven hebben de te kappen bomen een ecologisch en landschappelijk belang en worden deze bomen beschermd door de Toelichting. De bomen worden gerooid om de pastorie te ontlasten en de pastorie te laten uitkomen op de voorgevel van de pastorie. Verder wordt door de gekozen verkaveling, de maximale goot- en bouwhoogte van 3 resp. 7,5 m en een aantal specifieke functieaanduidingen zoals 'ontsluiting', 'pad' en 'waardvolle beplanting' de cultuurhistorische waarde voldoende verankerd. De Toelichting zal hierop worden aangepast.
5 en 6	Woonvisie Principeverzoek Cultuurhistorie Verkeer en cultuur Structuurvisie Structuurvisie Ruimtelijke ordening Groen Monument Duurzaamheid Slechtvalk Collegevoorstel Onderzoeken Flora & Fauna M.E.R. Geluid Cultuurhistorie Ruimtelijke ordening Archeologie Monument	Uit de Woonvisie blijkt dat vooral gebouwd moet worden voor starters en jonge gezinnen, slechts beperkt op de doelgroep senioren. Er is in principe medewerking verleend aan de realisatie van het plan, onder de voorwaarden dat er samen met de ontwikkelaar van de pastorie het openbaar toegankelijk onbebouwd gebied wordt ingericht met voldoende parkeergelegenheid en een wandelroute. Aan deze voorwaarden is niet voldaan en zal in de toekomst ook niet aan worden voldaan. Het college heeft niet gemotiveerd waarom een verandering van standpunt heeft plaatsgevonden. Op p. 9 van de Toelichting staat dat de pastorie beter zichtbaar wordt gemaakt en dat dit een verbetering ten opzichte van de huidige situatie is. Dit is onjuist, want ongeveer de helft van de voorgevel van de pastorie zal aan het zicht worden onttrokken door woningbouw, tuinschurtes en schuttingen (impressies p. 9 en 10 Toelichting). De gemeente stelt als harde eis dat de huidige toegang van de pastorie zal worden gebruikt voor toegang tot de 11 woningen. De huidige eigenaar van de pastorie geeft geen toestemming voor het gebruik van de toegang. Een tweede inrit naast de inrit van de pastorie doet afbreuk aan het aanzicht en uitstraling van de poort en de pastorie. Het plan past niet in de Structuurvisie (planningsruimte voor woningbouw) van de provincie. Het is dan ook niet wenselijk dat een monumentale tuin in het dorp wordt opgeofferd voor seniorenwoningen. Ook is er geen motivering of het plan binnen het regionale afsprakenkader past. Het beschermd dorpsgezicht waaraan het plan grenst wordt niet beschermd. Het plan is in strijd met het conserverende karakter van het huidige bestemmingsplan (p.21). Op p. 2 (lees: 3) van de Toelichting staat dat de bestaande bomen in het plangebied grotendeels behouden blijven. Dit is in strijd met het gestelde op p. 24 (lees: 23) van de Toelichting waar staat dat er diverse bomen, struiken, begroeiing en jonge opslag met de plantontwikkeling worden verwijderd. Uit de situatietekening blijkt dat het merendeel van het groen zal worden verwijderd. Het gestelde in de toelichting is in strijd met de werkelijkheid. De pastorieterrein is onderdeel van het rijksmonument (Vendelstraat 2) en dient ook op een zodanige manier te worden behandeld, dit is niet gebeurd. Is er compensatie voor het groen dat wordt verwijderd gelet op het Beleidsprogramma 2014-2018-1 p. 3 waarbij de natuur als speerpunt geldt? Heeft de provincie Noord-Brabant voor de versterking een of andere vorm van groencompensatie geëist? De slechtvalken foerageren in de pastorieterrein en gebruiken de tuin als rustplaats. Het plan is in strijd met artikel 6 van de Habitatrichtlijn, de wet Natuurbescherming en diverse Europese Richtlijnen (79/409/EEG en 92/43/EEG). De argumenten in het collegevoorstel voor het opstarten van de bestemmingsplanningsprocedure hebben geen draagkracht. Er is onvoldoende draagvlak en insaasbaarheid. Ook is het in de toekomst niet mogelijk om samen met de (toekomstig) eigenaar van de pastorie tot een totaalplan te komen. Alle verrichte onderzoeken zijn ouder dan 2 jaar en zijn dus niet meer in overeenstemming met de huidige stand. De onderzoeken kunnen niet meer worden gebruikt. De quickscan Flora en Fauna is te summier en niet grondig of te gedateerd. Er is geen milieueffectrapport opgesteld. Ook is in de Toelichting geen beschrijving opgenomen hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezig of te verwachten monumenten. Ook is geen beschrijving opgenomen over hoe rekening is gehouden met de overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied. Er is bijvoorbeeld niet stilgestaan bij het verdwijnen van natuur en de aanleg van een nieuwe weg/woonerf. Er heeft geen afweging plaatsgevonden (goede ruimtelijke ordening) in het kader van bescherming van geluidgevoelige bestemmingen zoals de begraafplaats en de pastorie, ondanks dat deze niet in de Wgh worden genoemd. Ook heeft er geen toetsing plaatsgevonden in het kader van de Wgh voor of sprake is van een goed- en leefklimaat bij de pastorie bij de nieuw aan te leggen weg. Het plan doet afbreuk aan de compositie, zichtbaarheid van de pastorie en cultuurhistorie. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente een analyse maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Er is geen gemotiveerde beschrijving opgenomen waarin staat hoe rekening is gehouden met beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het verrichte archeologische onderzoek is te summier. Gelet op de warmtepomp en de hielden dient een breder (dieper) opgezet onderzoek plaats te vinden naar de versterking op grote diepte. Er is een aanzienlijke kans op (onherstelbare) schade op de monumentale pastorie.	Ongesond Deels gesond Ongesond Ongesond Ongesond Ongesond Deels gesond Ongesond Ongesond Deels gesond Gesond Ongesond Ongesond Ongesond Ongesond Ongesond Ongesond	Uit de Woonvisie volgt niet dat er geen woningen voor senioren mogen worden gerealiseerd. Uit de Woonvisie volgt juist dat de gemeente veel waarde hecht aan eengezinswoningen voor senioren. Dit betekent niet dat er geen woningen voor senioren mogen worden gerealiseerd. Gelet op de situering van het plangebied en de nabije voorzieningen, is deze locatie uitermate geschikt voor senioren. De eigenaar van de pastorie heeft zich teruggetrokken en het pand opnieuw in de verkoop gebracht. Hierdoor is de aangehaalde voorwaarde op dit moment praktisch onuitvoerbaar. Vanuit de gemeente is de intentie om een wandelroute aan te leggen nog steeds aanwezig. Door de realisatie van dit bestemmingsplan blijft het nog steeds mogelijk om in de toekomst een wandelroute aan te leggen wanneer de toekomstige eigenaar van de pastorie wel medewerking verleent. De pastorie wordt beter zichtbaar doordat doorschoten coniferen worden gerooid. Hierdoor ontstaat meer licht en lucht, wordt de tuin openbaar toegankelijk en ontstaat er een nieuwe zichtlijn vanuit de Vendelstraat op de voorgevel van de pastorie. Het was ruimte besparend geweest om één gezamenlijke inrit aan te houden, maar nu dit niet mogelijk blijkt worden afzonderlijke inritten gemaakt. Het is minder fraai, maar geen onoverkomelijk probleem. Het plan past in de structuurvisie en Verordening ruimte van de provincie. Er is ook geen zienswijze ingediend. De Toelichting is iets aangevuld (conclusie van 3.2 provinciaal beleid). De te bouwen woningen vallen binnen de woningsaantallen die nodig zijn om de eigen bevolkingsgroei en de doorgaande gezinsverdunding op te vangen. In artikel 2.3 van de Toelichting is aangegeven dat de beeldkwaliteit wordt gerelateerd aan het beschermd dorpsgezicht. Een conserverend bestemmingsplan betekent niet dat in het geheel geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via kleinere postzegelplannen. Daarin vindt een algemene belangenafweging plaats of de nieuwe ontwikkeling ter plaatse mogelijk is. In de Toelichting (p. 11) is aangegeven dat het uitgangspunt is om de robuuste groenstructuur van bomen en hegen te behouden. Dit wil zeggen dat de omzoming van het gebied met grootschalig groen zoveel mogelijk behouden blijft en het overige groen minder gezichtsbepalend is en indien nodig verwijderd kan worden. De formulering op pagina 3 van de Toelichting doet geen recht aan het uitgangspunt om grootschalig groen zoveel mogelijk te behouden, daarom zal deze formulering worden aangepast. De bijzondere bomen worden via een aanduiding op de Verbeelding in combinatie met regels beschermd. De pastorieterrein maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument. Wel zijn de situering en het ontwerp van de nieuwbouw met respect voor het monument in nauw overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen. Er is geen sprake van groencompensatie. De door u aangehaalde regelingen zijn van toepassing op het buitengebied. Overigens blijven de meest waardevolle bomen aan de grens met de begraafplaats behouden. De bijzondere bomen zijn op de Verbeelding in combinatie met regels beschermd. Slechtvalken jagen op grote afstand van het nest en uiteraard wanneer de gelegenheid zich voor doet ook weleens dichtbij. Ze zijn vaak te vinden op een paal of een hoog uitrijpunt. Door de groene omzoming van het gebied worden deze uitrijpunten behouden. Zoals ook in de Quickscan Flora&Fauna is geconcludeerd, foerageert de slechtvalk in een zeer ruime omgeving van het nest, waarbij het plangebied een verwaarloosbare rol speelt. Het plangebied is een zeer geschikte locatie voor de huisvesting van ouderen. Deze woningen gaan naar verwachting een doorstroming tot stand brengen binnen de Liempde woningmarkt waaraan ook jongeren uiteindelijk profiteren. Niet kan worden ingezien waarom er onvoldoende draagvlak zou zijn voor het plan, nu de Monumentencommissie nauw betrokken is geweest bij de uitwerking van het plan, zie ook de adviezen van 21 september 2016, 18 januari 2017, 23 augustus 2017, 15 november 2017 en 25 april 2018. Deze zienswijze die betrekking heeft op een toekomstig totaalplan is bevreemdend, omdat het pand Vendelstraat reeds geruime tijd te koop staat en al meerdere potentiële kopers contact hebben gezocht met de gemeente en Monumentencommissie. De ecologische quickscan is opnieuw uitgevoerd. Ook de Waterparagraaf is aangepast en aangevuld. Voor de overige onderzoeken is een nieuw onderzoek niet nodig; de situatie en wetgeving zijn niet zodanig gewijzigd dat dit benodigd is (bodem is hetzelfde gebleven). Er heeft een nieuwe quickscan plaatsgevonden. De resultaten en bevindingen van deze quickscan zijn beschreven in de Quickscan Flora & Fauna. De conclusie luidt dat wat betreft flora en fauna geen belemmeringen zijn voor het plangebied. Uit jurisprudentie blijkt dat in dit geval een milieueffectrapport niet nodig is, nu het niet om een stedelijke ontwikkeling gaat. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 11 woningen mogelijk en wordt daarmee niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame versterking moet worden doorlopen. De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industriële lawaai in inrichtingen. Het kerfhoof wordt in deze wet niet als geluidgevoelig terrein aangemerkt. Er geldt echter wel dat voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij geluidbelasting een belangrijke rol kan spelen. Het betreft echter een beperkt aantal woningen dat met de achtertuin aan een gedeelte van het kerfhoof komt te liggen. Hoewel uiterloering van de woonfunctie tot een geluidbelasting kan leiden is deze over het algemeen laag. Gelet op het bovenstaande is geen sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting op het kerfhoof. Gelet op de zienswijze met betrekking tot de pastorie (bestaande geluidgevoelige bestemming) is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor 30 km/uur wegen, omdat hiervoor geen zones gelden. Een formeel wettelijk kader is daarmee niet van toepassing, wel kan voor de beoordeling worden aangesloten bij de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidbelastingen is een berekening gemaakt. De uitgangspunten ten aanzien van de verkeersgeneratie van de modelleren zijn als worst-case te beschouwen (bodemfactor volledig reflecterend, rijnsnelheid 30 km/uur, elementenverharding). De invoergegevens zijn als bijlage 6 van de Toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten volgt een geluidbelasting ter plaatse van de pastorie van ten hoogste 46 dB Lden (exclusief aftrek art. 110g Wgh). De voorkaarswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh) wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de pastorie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De rekenresultaten zijn als bijlage 6 van de Toelichting opgenomen. In nauw overleg met de Monumentencommissie en aan de hand van de adviezen van 21 september 2016, 18 januari 2017, 23 augustus 2017, 15 november 2017 en 25 april 2018 is er een plan tot stand gekomen dat zeer uitdrukkelijk de cultuurhistorische waarden van de omgeving respecteert. De laatste twee adviezen hebben niet alleen betrekking op de verkaveling maar ook op het bijbehorende bouwplan. Artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De vorm waarin dit gebeurt wordt niet voorgeschreven. De Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro waarbij deze bepaling (toen artikel 3.1.6, tweede lid) is toegevoegd bepaalt dat de gemeente een analyse moet verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplan gebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit is gebeurd. De samenhang wordt beter zichtbaar doordat doorschoten coniferen gerooid worden waardoor meer licht en lucht ontstaat, de tuin voor het eerst openbaar toegankelijk wordt en er een nieuwe zichtlijn vanuit de Vendelstraat ontstaat op de voorgevel van de pastorie. Verder wordt door de gekozen verkaveling, de maximale goot- en bouwhoogte van 3 resp. 7,5 m en een aantal specifieke functieaanduidingen zoals 'ontsluiting', 'pad' en 'waardvolle beplanting' de cultuurhistorische waarde voldoende verankerd. De Toelichting zal hierop worden aangepast. In nauw overleg met de Monumentencommissie is een plan tot stand gekomen met uitdrukkelijk respect voor de cultuurhistorische waarden van de omgeving. Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 en paragraaf 4.1 van de toelichting past het plan bij de omgeving en de daarin gelegen objecten en structuren, zoals de pastorie en het kerfhoof. Het gaat om een passend aantal woningen in een ruim opgezette groenstructuur, waarbij onder andere aandacht is besteed aan de zichtlijn op de pastorie. In de Regels is opgenomen dat het plan ter plaatse van de zichtlijn uitsluitend als zodanig gebruikt mag worden, zodat er geen bebouwing komt te staan die het zicht ter plaatse van het pad beperkt. Uit het Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanherziening en is opgenomen als bijlage bij de Toelichting, blijkt dat geen archeologische resten verwacht worden, mede vanwege een vrij diepe versterking van juist die lagen waar archeologische resten gevonden zouden kunnen worden. Vervolgonderzoek is dan ook niet nodig. Daar komt bij dat de dubbelbestemmingen die de archeologische waarden beschermen wederom opgenomen zijn op de Verbeelding. Zelfs als er nog wel archeologische resten in situ aanwezig zijn, dan worden deze via de dubbelbestemmingen (Waarde - archeologie) beschermd. Door indiering wordt niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de kans op (onherstelbare) rijksmonumentale schade aanzienlijk is. Er kan dan niet worden ingezien op welke wijze en wat voor een schade op zou kunnen treden.

	Verordening Ruimte	Toelichting (p. 17 e.v.) is samenvatting en er wordt niet verwezen naar bronnen of wetteksten. Artikelen 3.1, 3.4, 4.1 en 4.3 van de Verordening en 3.2.1. lid 1 Bro dienen te worden toegepast.	Ongegrond	Artikel 3.1 van de Verordening ruimte betreft een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van het project wordt op meerdere plekken in de toelichting onderbouwd, zoals in paragraaf 2.3 (stedebouwkundige verantwoording, bouwvolume en architectuur en inrichtingsplan). Artikel 4.1 en 4.3 van de verordening ruimte gaan over de regels die gelden voor 'bestaand stedelijk gebied' en specifiek met betrekking tot nieuwbouw van woningen. Nieuwbouw van woningen dient te voldoen aan de afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Dit is het geval, want inbreiding heeft voorrang op uitbreiding en het aantal woningen van dit plan past binnen de prognose die voor de gemeente Boxtel geldt.
	Ladder	De provinciale laddertoets ontbreekt (p. 15 Toelichting). De verwijzing naar artikel 3.1.6. Bro is per 1 oktober 2012 onjuist, omdat per 1 juli 2017 een nieuwe ladderwetgeving geldt. Het nut en de noodzaak van een nieuwe ontwikkeling en de uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan zijn niet aangetoond.	Ongegrond	Zoals wordt aangegeven in de eerdere beantwoording van deze zienswijze, is deze woningbouwontwikkeling geen 'stedelijke ontwikkeling' en hoeft daarmee niet aan de ladder duurzame verstedelijking getoetst te worden. Het is niet duidelijk wat wordt bedoeld met de 'provinciale laddertoets', nu geen specifieke laddertoets vanuit de provincie bestaat. Wel is de gedachte achter de Ladder duurzame verstedelijking in lijn met het beleid en de regelgeving vanuit de provincie Noord-Brabant. Zo is woningbouw buiten de bestaande kom slechts zeer beperkt toegestaan. Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied', kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebestel van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen nieuwe woningen gebouwd worden als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Uit het gemeentelijk woningbouwbeleid, opgenomen in paragraaf 3.3 van de toelichting, blijkt dat de woningbouw nodig is. De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte bouw van 11 woningen is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid. Hieruit blijkt ook dat er vraag naar de woningen wordt verwacht en dat het daarmee een nuttig plan is. Dat het plan uitvoerbaar is wordt in de Toelichting beschreven.
	Actuele behoefte	Gelet op de ontwikkelingen in de gemeente is de behoefte aan dit plan kwalitatief niet aanwezig.	Ongegrond	Uit de Woonvisie volgt dat de gemeente veel waarde hecht aan eengezinswoningen voor senioren. Gelet op de situering van het plangebied en de nabije voorzieningen, is deze locatie uitermate geschikt voor senioren.
	Draagvlak	Er is onvoldoende draagvlak voor het plan. Kék Liemt, de projectontwikkelaar en de gemeente Boxtel geven zelf aan dat vraagtekens bij het draagvlak kunnen worden gezet.	Ongegrond	Stichting Kék Liemt heeft in 2016 een brief aan het parochiebestuur (de toenmalige eigenaar van zowel pastorie als pastoriëtuin) gestuurd waarin ze haar zorgen uitlet over de toekomstige invulling van het gebied. De Monumentencommissie Boxtel heeft een afschrift van deze brief ontvangen en heeft als reactie daarop deze zorgen onderschreven. Dit is voor het college aanleiding geweest om bij het principebesluit te bepalen dat de monumentencommissie nadrukkelijk betrokken diende te worden bij de verdere uitwerking van dit plan. Dit is dan ook gebeurd. Het door een stichting en een adviescommissie vanuit hun cultuurhistorisch oogpunt uiten van zorgen is iets totaal anders dan dat sprake zou zijn van onvoldoende draagvlak.
	Ruimtelijke ordening	Door het realiseren van woningen, worden toekomstige ontwikkelingen bij voorbaat uitgesloten. Het is denkbaar dat in de toekomst door de ontkeuring van de kerk een herbestemming krijgt.	Ongegrond	Niet duidelijk wordt gemaakt op welke toekomstige ontwikkelingen indier doet. Indien de kerk leeg komt te staan, zal te zijner tijd bekeken worden wat een passende herbestemming is. Dit wordt door dit bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt.
	Ruimtelijke ordening	In de toekomst kan er door vergrijzing en afname van de samenleving leegstand ontstaan. Dit rechtvaardigt de wens om de pastoriëtuin te behouden.	Ongegrond	Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal juist de behoefte aan koopwoningen voor doorstromende senioren toenemen. Dit blijkt ook uit de Woonvisie, nu in Liempde de behoefte om toegankelijke koopwoningen voor doorstromende senioren te realiseren. Gelet op de situering van het plangebied en de nabije voorzieningen, is het plangebied uitermate geschikt voor senioren.
	Ruimtelijke ordening	Er zijn alternatieven voor de pastoriëtuin beschikbaar die realistisch zijn en door de huidige eigenaar een warm hart wordt toegedragen.	Ongegrond	De alternatieven die indier aanhaalt, zijn niet uitgewerkt en onderbouwd. Ook de financiële uitvoerbaarheid is niet aannemelijk gemaakt. Niet kan worden gesteld dat met de alternatieven een gelijkwaardig resultaat met samenlijkt minder bezwaren kan worden bereikt. Initiatieven van burgers worden zoveel mogelijk ondersteund en gefaciliteerd. De gemeente is echter niet in de positie om alternatieven van indier te organiseren en hiervoor te investeren. Onder andere daarom is besloten om mee te werken aan de huidige herontwikkeling van de pastoriëtuin.
	Ruimtelijke ordening	Alternatieven dienen mee te worden genomen in de Ladder. Voor een specifieke locatie vindt bij voorkeur eerst een verkenning plaats van de programmatische invulling en vervolgens vindt een selectie plaats van de meest kansrijke functies. De alternatieven zijn niet meegewogen in de Ladder.	Ongegrond	Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 11 woningen mogelijk en wordt daarmee niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.
	Principeverzoek	Er is in principe medewerking verleend aan de realisatie van het plan, onder de voorwaarden dat er samen met de ontwikkelaar van de pastorie het openbaar toegankelijk onbebouwd gebied wordt ingericht met voldoende parkeergelegenheden en een wandelroute. Aan deze voorwaarden is niet voldaan en zal in de toekomst ook niet aan worden voldaan. Het college heeft niet gemotiveerd waarom een verandering van standpunt heeft plaatsgevonden.	Deels gegrond	De eigenaar van de pastorie heeft zich teruggetrokken en het pand opnieuw in de verkoop gebracht. Hierdoor is de aangehaalde voorwaarde op dit moment praktisch onuitvoerbaar. De intentie om een wandelroute aan te leggen is nog steeds aanwezig. Door de realisatie van dit bestemmingsplan blijft het nog steeds mogelijk om in de toekomst een wandelroute aan te leggen wanneer de toekomstige eigenaar van de pastorie wel medewerking verleent.
	Cultuurhistorie	Op p. 9 van de Toelichting staat dat de pastorie beter zichtbaar wordt gemaakt en dat dit een verbetering is opzichte van de huidige situatie is. Dit is onjuist, want ongeveer de helft van de voorgevel van de pastorie zal aan het zicht worden onttrokken door woningbouw, tuinschuurtjes en schuttingen (Impressies p. 9 en 10 Toelichting)	Ongegrond	De pastorie wordt beter zichtbaar doordat doorschoten coniferen worden geroid. Hierdoor ontstaat meer licht en lucht, wordt de tuin openbaar toegankelijk en ontstaat er een nieuwe zichtlijn vanuit de Vendelstraat op de voorgevel van de pastorie.
	Verkeer en cultuur	De gemeente stelt als harde eis dat de huidige toegang van de pastorie zal worden gebruikt voor toegang tot de 11 woningen. De huidige eigenaar van de pastorie geeft geen toestemming voor het gebruik van de toegang. Een tweede inrit naast de inrit van de pastorie doet afbreuk aan het aanzicht en uitstraling van de poort en de pastorie.	Ongegrond	Het was ruimte besparend geweest om één gezamenlijke inrit aan te houden, maar nu dit niet mogelijk blijkt worden afzonderlijke inritten gemaakt. Het is minder fraai, maar geen onoverkomelijk probleem.
	Woonvisie	Uit de Woonvisie blijkt dat vooral gebouwd moet worden voor starters en jonge gezinnen, slechts beperkt op de doelgroep senioren.	Ongegrond	Uit de Woonvisie volgt niet dat er geen woningen voor senioren mogen worden gerealiseerd. Uit de Woonvisie volgt juist dat de gemeente veel waarde hecht aan eengezinswoningen voor senioren. Dit betekent niet dat er geen woningen voor senioren mogen worden gerealiseerd. Gelet op de situering van het plangebied en de nabije voorzieningen, is deze locatie uitermate geschikt voor senioren.
	Structuurvisie	Het plan past niet in de structuurvisie (planningsruimte voor woningbouw) van de provincie. Het is dan ook niet wettelijk dat een monumentale tuin in het dorp wordt opgeofferd voor seniorenwoningen. Ook is er geen motivering of het plan binnen het regionale afsprakenkader past.	Ongegrond	Het plan past in de structuurvisie en Verordening ruimte van de Provincie. Er is ook geen zienswijze ingediend. De Toelichting is iets aangevuld (conclusie van 3.2 provinciaal beleid). De te bouwen woningen vallen binnen de woningsaantallen die nodig zijn om de eigen bevolkingsgroei en de doorgaande gezinsverdunding op te vangen.
	Ruimtelijke ordening	Het plan is in strijd met het conserverende karakter van het huidige bestemmingsplan (p. 21).	Ongegrond	Een conserverend bestemmingsplan betekent niet dat in het geheel geen nieuwe ontwikkelingen mogen worden toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt via kleinere postzegelplannen. Daarin vindt een algemene belangenafweging plaats of de nieuwe ontwikkeling ter plaatse mogelijk is.
	Cultuurhistorie	Het beschermd dorpsgezicht waaraan het plan grenst wordt niet beschermd.	Ongegrond	In paragraaf 2.3 van de Toelichting is aangegeven dat de beeldkwaliteit wordt gerelateerd aan het beschermd dorpsgezicht.
	Groen	Op p. 2 (lees: 3) van de Toelichting staat dat de bestaande bomen in het plangebied grotendeels behouden blijven, terwijl op p. 42 (lees: 23) staat dat er diverse bomen, struiken, begroeiing en jonge opslag met de planontwikkeling worden verwijderd. Uit de situatiekenning blijkt dat het merendeel van het groen zal worden verwijderd. Het gestelde in de toelichting is in strijd met de werkelijkheid.	Deels gegrond	In de Toelichting (p. 11) is aangegeven dat het uitgangspunt is om de robuuste groenstructuur van bomen en hegen te behouden. Dit wil zeggen dat de omzaming van het gebied met grootschalig groen zoveel mogelijk behouden blijft en het overige groen minder zichtbepalend is en indien nodig verwijderd kan worden. De formulering op pagina 3 van de Toelichting doet geen recht aan het uitgangspunt om grootschalig groen zoveel mogelijk te behouden, daarom zal deze formulering worden aangepast. De bijzondere bomen worden via een aanduiding op de Verbeelding in combinatie met regels beschermd.
	Monument	De pastoriëtuin is onderdeel van het rijksmonument (Vendelstraat 2) en dient ook op een zodanige manier te worden behandeld, dit is niet gebeurd.	Ongegrond	De pastoriëtuin maakt geen onderdeel uit van het rijksmonument. Wel zijn de situering en het ontwerp van de nieuwbouw met respect voor het monument in nauw overleg met de monumentencommissie tot stand gekomen.
	Duurzaamheid	Is er compensatie voor het groen dat wordt verwijderd gelet op het Beleidsprogramma 2014-2018-1 p. 3 waarbij de natuur als speerpunt geldt? Nergens blijkt dat de provincie Noord-Brabant groencompensatie voor de versterking.	Ongegrond	Er is geen sprake van groencompensatie. De door u aangehaalde regelingen zijn van toepassing op het buitengebied. Overigens blijven de meest waardevolle bomen aan de grens met de begraafplaats behouden. De bijzondere bomen zijn op de Verbeelding in combinatie met regels beschermd.
	Ruimtelijke ordening	Er kan 200 meter verder van het plangebied worden gebouwd op een leeg gebied. Hierdoor kan het plangebied behouden blijven en worden ingezet voor het welzijn van de bewoners. (p. 8)	Ongegrond	De alternatieve locatie kan niet worden getoetst en is niet aannemelijk, omdat de alternatieve locatie niet is onderbouwd. Zeer waarschijnlijk wordt gedeeld op een gebied gelegen in het buitengebied. Het provinciaal beleid is gericht op het voorkomen van bebouwing in het buitengebied. Zolang uitbreiding in de kom mogelijk is, wordt zelden medewerking verleend aan nieuwe bebouwing in het buitengebied.
	Slechtvalk	De slechtvalken foerageren in de pastoriëtuin en gebruiken de tuin als rustplaats. Het plan is in strijd met artikel 6 van de Habitatrichtlijn, de wet Natuurbescherming en diverse Europese Richtlijnen (79/409/EEG en 92/43/EEG).	Ongegrond	Slechtvalken jagen op grote afstand van het nest en uiteraard wanneer de gelegenheid zich voor doet ook weleens dichtbij. Ze zijn vaak te vinden op een paal of een hoog uitkijkpunt. Door de groene omzaming van het plangebied te behouden blijven deze uitkijkpunten behouden. Zoals ook in de QuicksCan Flora&Fauna is geconcludeerd, foerageren de slechtvalk in een zeer ruime omgeving van het nest, waarbij het plangebied een verwaarloosbare rol speelt.
	Sperwer	Er broedt een sperwer paartje in de pastoriëtuin.	Ongegrond	Het nest is op 22 mei 2019 door Plus Floris gecontroleerd. Naar aanleiding van dit veldbezoek kan worden geconcludeerd dat het nest niet is opgeknapt, geen sporen zijn die aangeven dat het nest dit broedsizoen in gebruik is of is geweest. Zie ook figuur 11 van de QuicksCan Flora en Fauna. Het sperwer paartje vormt derhalve geen belemmering.
	Collegevoorstel	De argumenten in het collegevoorstel voor het opstarten van de bestemmingsplanprocedure hebben geen draagvlak. Er is onvoldoende draagvlak en inpassingsbehoefte. Ook is het in de toekomst niet mogelijk om samen met de (toekomstige) eigenaar van de pastorie tot een totaalplan te komen.	Ongegrond	Het plangebied is een zeer geschikte locatie voor de huisvesting van ouderen. Deze woningen gaan naar verwachting een doorstroming tot stand brengen binnen de Liempdse woningmarkt waarvan ook jongeren uiteindelijk profiteren. Niet kan worden ingesien waarom er onvoldoende draagvlak zou zijn voor het plan, nu de Monumentencommissie nauw betrokken is geweest bij de uitwerking van het plan, zie ook de adviezen van 21 september 2016, 18 januari 2017, 23 augustus 2017, 15 november 2017 en 25 april 2018. Deze zienswijze die betrekking heeft op een toekomstig totaalplan is bevreemdend, omdat het pand Vendelstraat reeds geruime tijd te koop staat en al meerderde potentiële kopers contact hebben gezocht met de gemeente en Monumentencommissie.
	Onderzoeken	Alle verrichte onderzoeken zijn ouder dan 2 jaar en zijn dus niet meer in overeenstemming met de huidige stand. De onderzoeken kunnen niet meer worden gebruikt.	Deels gegrond	De ecologische quickscan is opnieuw uitgevoerd. Ook de Waterparagraaf is aangepast en aangevuld. Voor de overige onderzoeken is een nieuw onderzoek niet nodig; de situatie en wetgeving zijn niet zodanig gewijzigd dat dit benodigd is (bodem is hetzelfde gebleven).
	Flora & Fauna	De quickscan Flora en Fauna is te summiert en niet grondig of te gedateerd.	Gegrond	Er heeft een nieuwe quickscan plaatsgevonden. De resultaten en bevindingen van deze quickscan zijn beschreven in de QuicksCan Flora & Fauna. De conclusie luidt dat wat betreft flora en fauna geen belemmeringen zijn voor het plangebied.
	Natuur	De kerkuil had ook de pastoriëtuin als leefgebied.	Ongegrond	De kerkuil is niet in het plangebied aangetroffen. Op het terrein van het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Een mogelijke broedlocatie van de kerkuil in het plangebied kan dan ook worden uitgesloten.

	<p>M.E.R. Er is geen milieueffectrapport opgesteld. Ook is in de Toelichting geen beschrijving opgenomen hoe rekening is gehouden met de cultureel-historische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Ook is geen beschrijving opgenomen over hoe rekening is gehouden met de overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied. Er is bijvoorbeeld niet stilgestaan bij het verdwijnen van natuur en de aanleg van een nieuwe weg/woonerf.</p> <p>Geluid Er heeft geen afweging plaatsgevonden (goede ruimtelijke ordening) in het kader van bescherming van geluidsvoelige bestemmingen zoals de begraafplaats en de pastorie, ondanks dat deze niet in de Wgh worden genoemd. Ook heeft er geen toetsing plaatsgevonden in het kader van de Wgh voor of sprake is van een goed- en leefklimaat bij de pastorie bij de nieuwe aan te leggen weg.</p> <p>Cultuurhistorie Het plan doet afbreuk aan de compositie, zichtbaarheid van de pastorie en cultuurhistorie. Volgens het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeente een analyse maken van de cultuurhistorische waarden in het plangebied en daar conclusies aan verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.</p> <p>Ruimtelijke ordening Er is geen gemotiveerde beschrijving opgenomen waarin staat hoe rekening is gehouden met beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.</p> <p>Archeologie Het verrichte archeologische onderzoek is te summier. Gelet op de warmtepomp en de heipalen dient een breder (dieper) opgezet onderzoek plaats te vinden naar de versterking op grote diepte.</p> <p>Monument Er is een aanzienlijke kans op (onherstelbare) schade op de monumentale pastorie.</p> <p>Verordening Ruimte Toelichting (p. 17 v.v.) is summier en wordt niet verwezen naar bronnen of wetteksten. Artikelen 3.1, 3.1, 4.1 en 4.3 van de Verordening en 3.2.1. lid 1 Bro dienen te worden toegepast. Aan de vereisten is niet voldaan.</p> <p>Duurzaamheid Er zijn geen normen opgenomen wat betreft duurzaamheid van de woningen.</p> <p>Ladder duurz. Ontwikkeling Er heeft geen ladderonderzoek plaatsgevonden. Het nut en de noodzaak van de ontwikkeling en de uitvoerbaarheid zijn niet aangetoond. De toegepaste toetsing is onjuist.</p> <p>Actuele behoefte Gelet op de ontwikkelingen in de gemeente is de behoefte aan dit plan kwalitatief niet aanwezig.</p> <p>Draagvlak Er is onvoldoende draagvlak voor het plan. Kijk Liemt, de projectontwikkelaar en de gemeente Bostel geven zelf aan dat vraagtekens bij het draagvlak kunnen worden gezet.</p> <p>Ruimtelijke ordening Door het realiseren van woningen, worden toekomstige ontwikkelingen bij voorbaat uitgesloten. Het is denkbaar dat in de toekomst door de ontkenning van de kerk een herbestemming krijgt.</p> <p>Ruimtelijke ordening In de toekomst kan er door vergrijzing en afname van de samenleving leegstand ontstaan. Dit rechtvaardigt de wens om de pastorie te behouden.</p> <p>Ruimtelijke ordening Er zijn alternatieven voor de pastorie beschikbaar die realistisch zijn en door de huidige eigenaar een warm hart wordt toegedragen.</p> <p>Ruimtelijke ordening Alternatieven dienen mee te worden genomen in de Ladder. Voor een specifieke locatie vindt bij voorkeur eerst een verkenning plaats van de programmatische invulling en vervolgens vindt een selectie plaats van de meest kansrijke functies. De alternatieven zijn niet meegewogen in de Ladder.</p> <p>Onderzoeken Er heeft geen onderzoek naar de functie en invloed van de pastorie op het effect van de flora en fauna op de omgeving en de schade die heeft op natuur en milieu plaatsgevonden.</p> <p>Onderzoeken Er is geen onderzoek verricht naar de invloed van elf woningen en mensen die midden in het centrum van de gemeenschap op een stilleplek bewonen.</p> <p>Ruimtelijke ordening Er wordt voorbij gegaan aan het eerste concept van kerk, begraafplaats en pastorie. Er wordt nu ingebroken op dit oorspronkelijke principe.</p> <p>Toerisme De aantrekkelijkheid van het plangebied als toeristische plek zal bij realisatie van het plan verloren gaan.</p> <p>Woonvisie Het protocol van gemengde woningen, zoals in de Woonvisie is opschreven, is niet gebruikt. Er is geen lijst van woonwensen, lijst met namen, inschrijfdaten, wie wat wenst en hoe het een en ander vorm kan worden gegeven voor de Liempde kandidaat woningzoekende.</p> <p>Procedure De brief van het Dorpsbestuur d.d. 5 juni 2017 kan niet worden gebruikt, omdat geen sprake was van een unaniem akkoord op het besluit om te bouwen in de pastorie. Bovendien is het Dorpsbestuur geen gekozen orgaan. Wat betreft initiatieven vanuit het Dorpsbestuur is er sprake van willekeur vanuit de gemeente en wordt bij de beoordeling van initiatieven met twee maten gemeten.</p> <p>Woonvisie Het plan levert op lange termijn niets op voor de Jonge Liempdenaar die in Liempde is geboren, nu de woningen in de toekomst waarschijnlijk gekocht worden door gefortuneerde ouderen die zeer waarschijnlijk niet uit Liempde komen.</p> <p>Woonvisie Door realisatie van de ontwikkeling wordt er niet gekken naar jongeren, minder goed bedeeld alleenstaanden, weduwen en weduwnaars die in Liempde wonen.</p> <p>Burgerparticipatie Er heeft geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Indiener heeft niet de kans gekregen om zijn alternatief aan het college uit te leggen.</p>	<p>Ontgrond Uit jurisprudentie blijkt dat in dit geval een milieueffectrapport niet nodig is, nu het niet om een stedelijke ontwikkeling gaat.</p> <p>Ontgrond De Wet geluidhinder biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai van inrichtingen. Het kerkhof wordt in deze wet niet als geluidvoelig terrein aangemerkt. Er geldt echter wel dat voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening, waarbij geluidbelasting een belangrijke rol kan spelen. Het betreft echter een beperkt aantal woningen dat met de achtertuin aan een gedeelte van het kerkhof komt te liggen. Hoewel uitoefening van de woonfunctie tot een geluidbelasting kan leiden is deze over het algemeen laag. Gelet op het bovenstaande is geen sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting op het kerkhof. Gelet op de planwijze met betrekking tot de pastorie (bestaande geluidvoelige bestemming) is de geluidbelasting inzichtelijk gemaakt. Beoordeeld moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een als woonerf aangeduid gebied en voor 30 km/uur-wegen, omdat hiervoor geen zones gelden. Een formeel wettelijk kader is daarmee niet van toepassing, wel kan voor de beoordeling worden aangesloten bij de Wet geluidhinder. Ter bepaling van de geluidbelastingen is een berekening gemaakt. De uitgangspunten ten aanzien van de verkeersgeneratie van de modellering zijn als worst-case te beschouwen (bodemfactor volledig reflecterend, rijnsnelheid 30 km/uur, elementenverharding). De invoergegevens zijn als bijlage 6 van de Toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten volgt een geluidbelasting ter plaatse van de pastorie van ten hoogste 45 dB (incl. afstrak art. 110g Wgh). De voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB (incl. afstrak art. 110g Wgh) wordt niet overschreden. Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van de pastorie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De rekenresultaten zijn als bijlage 6 van de Toelichting opgenomen.</p> <p>Ontgrond In nauw overleg met de Monumentencommissie en aan de hand van de adviezen van 21 september 2016, 18 januari 2017, 23 augustus 2017, 15 november 2017 en 25 april 2018 is er een plan tot stand gekomen dat zeer uitdrukkelijk de cultuurhistorische waarden van de omgeving respecteert. De laatste twee adviezen hebben niet alleen betrekking op de verkaveling maar ook op het bijbehorende bouwplan. Artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving bevat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. De vorm waarin dit gebeurt wordt niet voorgeschreven. De Nota van Toelichting bij de wijziging van het Bro waarbij deze bepaling (toen artikel 3.1.6, tweede lid) is toegevoegd bepaalt dat de gemeente een analyse moet verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplan gebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden. Dit is gebeurd. De samenhang wordt beter zichtbaar doordat doorgesloten coniferen gerooid worden waardoor meer licht en lucht ontstaat, de tuin voor het eerst openbaar toegankelijk wordt en er een nieuwe zichtlijn vanuit de Vendelstraat ontstaat op de voorgevel van de pastorie. Verder wordt door de gekozen verkaveling, de maximale goot- en bouwhoogte van 3 resp. 7,5 m en een aantal specifieke functietoelichtingen zoals "ontsluiting", "pad" en "waardevolle beplanting" de cultuurhistorische waarde voldoende verankerd. De Toelichting zal hierop worden aangevuld.</p> <p>Ontgrond Zoals blijkt uit paragraaf 2.3 en paragraaf 4.1 van de Toelichting past het plan bij de omgeving en de daarin gelegen objecten en structuren, zoals de Pastorie en het kerkhof. Het gaat om een passend aantal woningen in een ruim opgezette groenstructuur, waarbij onder andere aandacht is besteed aan de zichtlijn op de pastorie. In de Regels is opgenomen dat het pad ter plaatse van de zichtlijn uitsluitend als zodanig gebruikt mag worden, zodat er geen bebouwing komt te staan die het zicht ter plaatse van het pad beperkt.</p> <p>Ontgrond Uit het Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, dat is uitgevoerd in het kader van de bestemmingsplanherziening en is opgenomen als bijlage bij de Toelichting, blijkt dat geen archeologische resten verwacht worden, mede vanwege een vrij diepe versterking van juist die lagen waar archeologische resten gevonden zouden kunnen worden. Vervolgonderzoek is dan ook niet nodig. Daar komt bij dat de dubbelbestemmingen die de archeologische waarden beschermen wederom opgenomen zijn op de Verbeelding. Zelfs als er nog wel archeologische resten in situ aanwezig zijn, dan worden deze via de dubbelbestemmingen (Waarde – archeologie) beschermd.</p> <p>Ontgrond Door indienen wordt niet inzichtelijk gemaakt op welke wijze de kans op (onherstelbare) rijksmonumentale schade aanzienlijk is. Er kan dan niet worden ingezien op welke wijze en wat voor een schade op zou kunnen treden.</p> <p>Ontgrond Artikel 3.1 van de Verordening ruimte betreft een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit van het project wordt op meerdere plekken in de toelichting onderbouwd, zoals in paragraaf 2.3 (stedebouwkundige verantwoording), bouwvolume en architectuur en inrichtingsplan). Artikel 4.1 en 4.3 van de verordening ruime gaan over de regels die gelden voor 'bestaand stedelijk gebied' en specifiek met betrekking tot nieuwbouw van woningen. Nieuwbouw van woningen dient te voldoen aan de afspraken die hierover in het regionaal ruimtelijk overleg zijn gemaakt. Dit is het geval, want inbreiding heeft voorrang op uitbreiding en het aantal woningen van dit plan past binnen de prognose die voor de gemeente Bostel geldt. De provincie is dan ook akkoord gegaan met het bestemmingsplan en heeft geen zienswijze ingediend. Lid 2.1 Bro betreft een bepaling die het vereiste stelt standaardregels met betrekking tot overgangsrecht op te nemen in een bestemmingsplan. Dit is gedaan. Ook wordt voldaan uit de overige bepalingen uit het Bro.</p> <p>Ontgrond Het aspect duurzaamheid is uitgewerkt in paragraaf 4.12 van de Toelichting.</p> <p>Ontgrond Voor zover indienen met ladderonderzoek de Ladder voor duurzame verstedelijking bedoelt, dan geldt het volgende. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 11 woningen mogelijk en wordt daarmee niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.</p> <p>Ontgrond Uit de Woonvisie volgt dat de gemeente veel waarde hecht aan eengezinswoningen voor senioren. Gelet op de situering van het plangebied en de nabijgelegen voorzieningen, is deze locatie uitermate geschikt voor senioren.</p> <p>Ontgrond Stichting Kijk Liemt heeft in 2015 een brief aan het parochiebestuur (de toenmalige eigenaar van zowel pastorie als pastorie) gestuurd waarin ze haar zorgen uitspreken over de toekomstige invulling van het gebied. De Monumentencommissie Bostel heeft een afschrift van deze brief ontvangen en heeft als reactie daarop deze zorgen onderschreven. Dit is voor het college aanleiding geweest om bij het principebesluit te bepalen dat de monumentencommissie nadrukkelijk betrokken diende te worden bij de verdere uitwerking van dit plan. Dit is dan ook gebeurd. Het door een stichting en een adviescommissie vanuit hun cultuurhistorisch oogpunt uitte van zorgen is iets totaal anders dan dat sprake zou zijn van onvoldoende draagvlak.</p> <p>Ontgrond Niet duidelijk wordt gemaakt op welke toekomstige ontwikkelingen indienen doet. Indien de kerk leeg komt te staan, zal te zijner tijd bekeken worden wat een passende herbestemming is. Dit wordt door dit bestemmingsplan niet onmogelijk gemaakt.</p> <p>Ontgrond Naarmate de vergrijzing toeneemt, zal juist de behoefte aan koopwoningen voor doorstromende senioren toenemen. Dit blijkt ook uit de Woonvisie, nu in Liempde de behoefte om toegankelijke koopwoningen voor doorstromende senioren te realiseren. Gelet op de situering van het plangebied en de nabijgelegen voorzieningen, is het plangebied uitermate geschikt voor senioren.</p> <p>Ontgrond De alternatieven die indienen aanhaalt, zijn niet uitgewerkt en onderbouwd. Ook de financiële uitvoerbaarheid is niet aannemelijk gemaakt. Niet kan worden gesteld dat met de alternatieven een gelijkwaardig resultaat met aannemelijk minder bezwaren kan worden bereikt. Initiatieven van burgers worden zoveel mogelijk ondersteund en gefaciliteerd. De gemeente is echter niet in de positie om alternatieven van indienen te organiseren en hiervoor te investeren. Onder andere daarom is besloten om mee te werken aan de huidige herontwikkeling van de pastorie.</p> <p>Ontgrond Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder ziet toe op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een "nieuwe stedelijke ontwikkeling" mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State woningbouwontwikkelingen vanaf 12 woningen beschouwt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het voorliggende initiatief maakt de realisatie van 11 woningen mogelijk en wordt daarmee niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling waarvoor de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden doorlopen.</p> <p>Ontgrond Er heeft d.m.v. een quickscan Flora & Fauna een onderzoek op het effect van de flora en fauna op natuur en milieu plaatsgevonden, waaruit blijkt dat er geen grote schadelijke gevolgen te verwachten zijn van flora en fauna.</p> <p>Ontgrond Er is geen sprake van een bestaand beschermd stoffegebied wat een onderzoek zou rechtvaardigen.</p> <p>Ontgrond Zoals op pagina 7 van de Toelichting is aangegeven maakt het plangebied deel uit van een "Rooms" ensemble, bestaande uit kerk, kerkhof en pastorie. Door het behouden van de robuuste groenstructuur blijft aan de buitenzijde het idee van een tuin intact.</p> <p>Ontgrond Het plangebied biedt juist nieuwe kansen voor bezoekers om aan de andere zijde van de haag kennis te maken met het plangebied.</p> <p>Ontgrond Gemengde woningbouw is gewenst voor de totale woningbouw in Liempde. In kleinere projecten zoals hier het geval is realisatie van verschillende woningen typen praktisch gezien niet mogelijk.</p> <p>Ontgrond De gemeente is niet bevoegd om een oordeel te vellen over de legitimiteit van de brief van het Dorpsbestuur. Het betreft een interne aangelegenheid van het Dorpsbestuur. Bovendien is het besluit om in plangebied te bouwen niet enkel op basis van de brief van het Dorpsbestuur genomen maar er heeft een afweging van belangen plaatsgevonden. Elk initiatief van het Dorpsbestuur wordt gezien als een zelfstandig verzoek dat is gebaseerd op andere feiten en omstandigheden en kent dan ook iedere keer een ander afwegingskader. Er is dan ook geen sprake van willekeur.</p> <p>Ontgrond Deze gedachtegang is enkel gebaseerd op veronderstellingen en is niet onderbouwd. Niet kan worden ingezien waarom de Jonge Liempdenaar in de toekomst de te realiseren woningen niet kan kopen. Ook is de verwachting dat de nieuwe woningen een doorstroming tot gevolg heeft in de Liempde woningmarkt waardoor jongeren indirect profijt hebben van dit plan.</p> <p>Ontgrond Bij beperkt aantal woningen kunnen niet alle doelgroepen geholpen worden. Uit de Woonvisie blijkt niet dat er geen woningen voor senioren mogen worden gerealiseerd. Er wordt juist aangehaald dat er toegankelijke koopwoningen voor doorstromende senioren moeten worden gerealiseerd. Gelet op de situering van het plangebied en de nabijgelegen voorzieningen, is deze locatie uitermate geschikt voor senioren.</p> <p>Ontgrond Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan zijn er belangengroepen gehoord. Dat een individuele burger niet is gehoord, betekent niet dat er geen burgerparticipatie plaatsgevonden. Indiener heeft in een e-mail d.d. 7 februari 2019 duidelijk uitgelegd gekregen wat de reden is van de afwijzing van zijn verzoek om in een collegevergadering te mogen spreken.</p>
--	--	--