

Bestemmingsplan

Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde

Nota van vooroverleg en zienswijzen

Vastgesteld 12 maart 2019

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 12 maart 2019
nummer
mij bekend,
de griffier,

J.C.M. van Berkel.

Inhoud

1.	Bestemmingsplan “Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde”	3
2.	Gevolgde procedure	3
2.1	Vooroverleg	3
2.2	Bekendmaking	4
3.	Zienswijzen	4
3.1	Ontvangen zienswijzen	4
3.2	Conclusies zienswijzen	4
3.3	Beoordeling zienswijzen	4
4.	Ambtshalve wijzigingen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.1	Verbeelding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.	Aanpassingen	14
5.1	Toelichting	14
5.2	Planregels	14
5.3	Verbeelding	14

1. Bestemmingsplan “Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde”

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande, levensloopbestendige woning met bijbehorende bijgebouwen aan de Hoogemierdseweg 39-43 in Lage Mierde planologisch mogelijk. Het initiatief zorgt voor een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zowel stedenbouwkundig (afscherming achterkanten, beëindiging van het lint) als ook op het gebied van een groene inpassing. Ten slotte ontstaat er een natuurlijke overgang tussen de bebouwingsensembles en het omringende buitengebied.

2. Gevolgde procedure

2.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan de verplichting voortvloeiende uit artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, is het concept van het ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan de bekendmaking voorgelegd aan de zogenaamde wettelijke overlegpartners. Hieronder geven we een kort verslag van het vooroverleg.

2.2.1 Waterschap De Dommel

Reactie ontvangen op: 17 december 2018

Samenvatting van de reactie

Het waterschap stemt in het kader van de watertoetsprocedure in met het bestemmingsplan. Als aandachtspunt geeft het waterschap mee dat een voldoende hoog bouwpeil (minimaal gelijk aan de bestaande naastliggende woning) van groot belang is.

Antwoord gemeente

Het aandachtspunt ten aanzien van het bouwpeil wordt ook door de gemeente en de initiatiefnemer onderkend. Bij de uitvoering van het plan wordt hier nadrukkelijk rekening mee gehouden.

2.2.2 Provincie Noord-Brabant

Reactie ontvangen op: 31 oktober 2018

Samenvatting van de reactie

De in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten geven de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. We mogen het wettelijk vooroverleg dan ook als afgerond beschouwen.

Antwoord gemeente

Voor kennisgeving aangenomen.

2.2.3 Veiligheidsregio Brabant Zuid Oost (VRBZO)

Reactie ontvangen op: 10 januari 2019

Samenvatting van de reactie

Doordat er geen ‘externe veiligheid’ risicobronnen in de nabijheid aanwezig zijn is het standaardadvies van toepassing.

Antwoord gemeente

Voor kennisgeving aangenomen. In de planvorming is rekening gehouden met het standaardadvies van de VRBZO.

2.2 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 7 december 2018 een bekendmaking gepubliceerd in de Staatscourant, het Gemeenteblad (www.officiëlebekendmakingen.nl), D'n Uitkijk en op de gemeentelijke website (www.reuseldemierden.nl). Het ontwerpbestemmingsplan lag van 10 december 2018 tot en met 21 januari 2019 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

- op de landelijke website: www.ruimtelijkeplannen.nl;
- op de gemeentelijke website www.reuseldemierden.nl.

3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, ontving de gemeenteraad vier zienswijzen. Hieronder beantwoorden we de zienswijzen en geven we aan of de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De Nota van zienswijzen is in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) geanonimiseerd.

1. Indiener 1, adresgegevens onbekend (anonieme zienswijze);
2. Indiener 2, adresgegevens onbekend (anonieme zienswijze);
3. Indiener 3, woonachtig aan de Hoogemierdseweg 35 in Lage Mierde;
4. Indiener 4, woonachtig aan de Roobeemd 2 in Lage Mierde.

3.2 Conclusies zienswijzen

3.2.1 De volgende zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijzen 1 en 2.

3.2.1 De volgende zienswijzen leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijzen 3 en 4.

3.3 Beoordeling zienswijzen

We hebben de ingediende zienswijzen samengevat weergegeven. Dat betekent niet, dat wij die onderdelen van de zienswijzen die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling hebben betrokken. We hebben de zienswijzen in hun geheel beoordeeld.

3.3.1 Zienswijze Indiener 1

Ontvangen: 2 januari 2019

Registratienummer: 19IK.0008

Samenvatting

1. Indiener is met stomheid geslagen over het feit dat er een anterieure overeenkomst is gesloten voor bouwplannen aan de Hoogemierdseweg 39 tot en met 43 in Lage Mierde. Nota bene op een perceel in het beekdal-gebied waarop de eigenaar van het perceel heel veel bezwaren heeft gemaakt in verband met afwatering. Dit perceel staat jaarlijks onder water in verband met overstrooming van de Reusel. Dat lijkt vragen om problemen. In het verleden heeft de dezelfde eigenaar het gehele bouwproject van de Hasselt tegen willen houden in verband met hetzelfde probleem.
2. Indiener begrijpt er niets van dat iemand die overal bezwaar tegen maakt, al jaren vecht voor twee huisnummers en wordt beloond met drie huisnummers.

Beoordeling

1. De waterhuishouding binnen het plangebied vraagt inderdaad om specifieke aandacht. In de watertoets is daar nadrukkelijk rekening mee gehouden. De plannen en de watertoets zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voorgelegd en beoordeeld door de gemeentelijke vakspecialist op het gebied van waterhuishouding. Ook is de watertoets ambtelijk tijdens informeel vooroverleg besproken met het waterschap De Dommel. Aan de hand van de opmerkingen van het waterschap pasten we het concept van het ontwerpbestemmingsplan hierop aan. Vervolgens heeft het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, formeel ingestemd met de watertoets in het ontwerpbestemmingsplan. Ervan

uitgaande dat de initiatiefnemer de noodzakelijke maatregelen doelmatig uitvoert, zien we dan ook geen reden om te twijfelen aan de uitvoerbaarheid van de bouwplannen en de gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en in zijn directe omgeving.

2. De initiatiefnemer is niet de (voormalig) eigenaar waar de indienen naar verwijst. Daarbij beoordelen we als gemeente op onafhankelijke en integere wijze elk bouwplan wat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid. De ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid tonen we aan in de toelichting van het bestemmingsplan. Vanuit de geest van onze Omgevingsvisie kijken we daarbij ook naar de maatschappelijke meerwaarde dat een bouwplan met zich meebrengt. In dit geval is de maatschappelijke meerwaarde van dit plan dat gronden van de initiatiefnemer worden overgedragen aan het waterschap De Dommel en Brabants Landschap, zodat zij het beekdal van de naastgelegen beek de Reusel en de natuur in de omgeving van het plangebied nadrukkelijk kunnen ontwikkelen en de natuurwaarden ervan kunnen versterken. Er is dan ook geen sprake van het belonen van de voormalige eigenaar van de gronden, maar er is sprake van een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, zowel stedenbouwkundig (afscherming achterkanten, beëindiging van het lint) als ook op het gebied van een groene inpassing.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.2 Zienswijze Indiener 2

Ontvangen: 2 januari 2019,

Registratienummer: 19IK.0007

Samenvatting

1. Indiener heeft het gevoel dat de gemeente iemand beloont die overal tegenaan blijft schoppen. Iemand die de gemeente al handenvol met geld heeft gekost, bouwplannen heeft tegengehouden zodat de jeugd van Lage Mierde niet verder kon met hun toekomstplannen en bewoners van de Hoogemierdseweg heeft tegengewerkt zodat zij hun huis in diezelfde straat niet hebben kunnen realiseren.
2. De bouwplannen vinden plaats in het beekdal van de Reusel. Een stukje natuur waar we met zijn allen zorg voor moeten dragen omdat er nog maar zo weinig van is.

Beoordeling

1. De indiener is niet de (voormalig) eigenaar waar de indiener naar verwijst. Daarbij beoordelen we als gemeente op onafhankelijke en integere wijze elk bouwplan wat in strijd is met het vigerende bestemmingsplan op ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid. De ruimtelijke haalbaarheid en wenselijkheid tonen we aan in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Vanuit de geest van onze Omgevingsvisie beoordelen we initiatieven aan de maatschappelijke meerwaarde die een bouwplan met zich meebrengt. In dit geval betreft de maatschappelijke meerwaarde de overdracht van gronden van de initiatiefnemer aan het waterschap De Dommel en Brabants Landschap, zodat zij het beekdal van de naastgelegen beek De Reusel en de natuur in de omgeving van het plangebied nadrukkelijk kunnen ontwikkelen en de natuurwaarden ervan kunnen versterken. De initiatiefnemer verplichten we daarnaast om zijn plan landschappelijk in te passen in de directe omgeving. Het inpassingsplan voorziet in landschappelijke elementen die kenmerkend zijn voor deze streek. Het inpassingsplan draagt daarom positief bij aan de versterking van de natuurwaarden binnen het plangebied en zijn directe omgeving.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.3 Zienswijze Indiener 3

Datum: 17 januari 2019

Ontvangen: 18 januari 2019

Modeling toegelicht op: 6 januari 2019, in het bijzijn van de initiatiefnemer

Registratienummer: 19IK.0108

Samenvatting

1. Inpassing in landschap

- a. De bouwmogelijkheden welke opgenomen zijn in het bestemmingsplan passen niet bij de toelichting en bijbehorend beeldkwaliteitsplan. In de toelichting en het beeldkwaliteitsplan wordt gesproken over een authentieke langgevelboerderij en hierbij zijn gevelbeelden opgenomen van deze lage boerderij. In het bestemmingsplan wordt echter de mogelijkheid geboden om een gebouw met een goothoogte van 6 m te bouwen en een nokhoogte van 10 m;
- b. Verder wordt het toelaten van extra m² bijgebouwen op de kavel 43 acceptabel geacht om een authentiek boeren erf te kunnen realiseren. Hierbij wordt aangegeven dat de bestaande gebouwen gerenoveerd worden om het zo stedenbouwkundig en landschappelijk in te passen. Zover indiener uit de stukken op kan maken zijn hier geen concrete afspraken over gemaakt en zolang deze er niet zijn kan niet gegarandeerd worden dat de bijgebouwen ook aangepakt worden en aan welke randvoorwaarden dit dan moet voldoen. Hierbij vraagt indiener zich af hoe de bestaande bijgebouwen landschappelijk in te passen zijn. Beide bijgebouwen passen naar indieners mening niet binnen de randvoorwaarden welke in het ontwerpbestemmingsplan aan bijgebouwen worden gesteld (de loods in ieder geval zeker niet). Er moeten duidelijke randvoorwaarden en tijdsgebonden verplichtingen worden vastgesteld welke toetsbaar en eenduidig zijn. Ook moet duidelijk zijn wat de gevolgen zijn wanneer er niet aan deze verplichtingen en randvoorwaarden wordt voldaan;

2. Oppervlakten hoofgebouwen:

- a. Hoogemierdseweg 39: Volgens het ontwerpbestemmingsplan is hier een woning van 21 x 15 m² toegestaan. Deze aanpassing is onnodig en een reden voor deze aanpassing is in de toelichting ook niet gegeven of onderbouwd. Een standaard bouwvlak als opgenomen in bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" van 12 x 121(+3) m² ligt hier voor de hand. Het lijkt wellicht dat in het ontwerpbestemmingsplan de breedte wordt beperkt door de erfgrenzen, echter ligt de locatie van de erf grens niet vast;
- b. Hoogemierdseweg 43: Duidelijk is dat het initiatief om een groter bouwvlak vraagt dan 21 m, echter valt niet in te zien waarom het bouwvlak dan nog 15 meter diep moet zijn. Een bouwvlak op een ruim perceel binnen het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" is maximaal 12 x 15 = 180 m². Het is dan ook logisch om het oppervlak van het nieuwe bouwvlak hieraan gelijk te houden (bijvoorbeeld 21 x 8,5 m²). Dit verder nog om de volgende redenen:
 - i. In het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" is het bouwvlak van Hoogemierdseweg 37 ook naar een oppervlakte van 180 m² gereduceerd omwille van uniformiteit. Dat zou twee deuren verder niet anders moeten zijn;
 - ii. Er wordt al extra ruimte geboden op het perceel voor bijgebouwen. De 135 m² (21x 15 -180) extra welke dan ook nog eens bebouwd mogen worden, zijn al helemaal niet te rijmen met het streven van de gemeente naar uniformiteit binnen de bestemmingsplannen. Deze extra bebouwingsmogelijkheid wordt in de ruimtelijke onderbouwing ook niet verantwoord.

3. Oppervlakten bijgebouwen:

- a. Hoogemierdseweg 39: Hier is een oppervlak van 200 m² opgenomen. Alleen al gezien het perceeloppervlak sluit dit niet aan bij het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018". Aangezien naar uniformiteit wordt gestreefd moet dit, evenals in bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018", met een aantal voorwaarden maximaal 150 m²

zijn. Echter, het totaal oppervlak aan bijgebouwen binnen het ontwerpbestemmingsplan is dan al ruim meer dan in bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" mogelijk zou zijn. Het totale voor wonen bestemd oppervlak binnen het ontwerpbestemmingsplan is meer dan 2000 m² en dit wordt verdeeld over twee percelen. Aangezien in het bestemmingsplan "Stedelijk gebied 2018" voor percelen groter dan 1000 m² het toegestaan is om 200 m² aan bijgebouwen op te richten, is het omwille van uniformiteit verdedigbaar om 2 x 200 = 400 m² aan bijgebouwen toe te staan. Aangezien al 300 m² wordt toegekend aan kavel 43 om het authentieke boerenerf te kunnen realiseren blijft er nog 100 m² aan bijgebouwen over voor kavel 39. Deze verdeling lijkt sterk op de illustratie planologische opzet op pagina 16 van de toelichting. Voorstel is dan ook om het oppervlak aan bijgebouwen voor kavel 39 te beperken tot 100 m²;

- b. Hoogemierdseweg 43: zie bovenstaande en kopje "Inpassing in landschap".

4. *Uitbreiden lint:*

Ter plaatse is sprake van bebouwing in de vorm van een lint. Op basis van provinciaal beleid is het verduichten van een lint toegestaan, maar niet het uitbreiden van een lint. In het voorliggende geval is sprake van een uitbreiding van een lint. De uitbreiding vindt ook nog eens plaats richting een ecologische verbindingzone. In de toelichting ontbreekt een verantwoording hieromtrent.

Beoordeling

1. *Landschappelijke inpassing*

- a. De gemeenteraad stelt naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan vast. Dat maakt dan onderdeel uit van de Welstandsnota en is het toetsingskader voor Welstand. We concludeerden dat indiener terecht opmerkt dat het beeldkwaliteitsplan en de toelichting op het bestemmingsplan verwarring oproepen als het gaat om de uitgangspunten om tot een boerenerfgedachte te komen. Daarom passen we het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan aan op de onderstaande punten:
 - i. De goot- en nokhoogten van Hoogemierdseweg 43 zijn in het ontwerpbestemmingsplan te ruim en sluiten niet aan bij de beoogde langgevelboerderij. De goothoogte brengen we voor Hoogemierdseweg 43 daarom terug naar 3 meter en de nokhoogte naar 8 meter. Dat duiden we aan in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan;
 - ii. De goothoogte van Hoogemierdseweg 39 blijft 6 meter en de nokhoogte blijft 10 meter, in lijn met het recent vastgestelde bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018". Ook dit duiden we specifiek aan binnen de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan;
 - iii. Het beeldkwaliteitsplan vullen we hierop aan en we verduidelijken de uitgangspunten;
 - iv. Het beeldkwaliteitsplan gaan we nog beter stroomlijnen met de toelichting op het bestemmingsplan.
- b. *Inpassing bijgebouwen:*
 - i. Het huidige bijgebouw wordt gesloopt en wordt opnieuw opgericht conform de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan en met inachtneming van de regels van het bestemmingsplan. De bestaande loods is een vergund recht en is bouwkundig niet te wijzigen ten gunste van een passende uitstraling binnen het boerenerf. Daarom wordt de loods nadrukkelijk met groen ingepast, zoals vertaald in het landschappelijke inpassingsplan. Het beeldkwaliteitsplan en de toelichting passen we ter verduidelijking hierop aan;
 - ii. In de regels van het bestemmingsplan is in artikel 4.3.4 een zogenaamde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die verplicht de initiatiefnemer dat de landschappelijke inpassing aangelegd moet zijn binnen één jaar na gereedmelding van de nieuwe woning. Om dat te benadrukken is die verplichting ook opgenomen in de privaatrechtelijke anterieure overeenkomst. Daarmee is de daadwerkelijke uitvoering dubbel geborgd. In de anterieure overeenkomst is ook geborgd dat het te slopen bijgebouw gesloopt wordt binnen een jaar nadat de woning gereed is.
 - iii. Als de initiatiefnemer niet voldoet aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de anterieure overeenkomst, betekent dit dat we geen omgevingsvergunningen kunnen verlenen. Daarnaast heeft de gemeente zowel bestuursrechtelijke als

privaatrechtelijke dwangmiddelen om de initiatiefnemer tot uitvoering van de verplichtingen te dwingen.

2. *Oppervlakten hoofdgebouwen*

- a. Voor Hoogemierdseweg 39 is onterecht een ruimere maximaal bebouwde oppervlakte opgenomen in de regels. Dit brengen we terug naar de regeling zoals deze in het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018" is opgenomen: 12x12(+3). Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels;
- b. We streven er naar om de maximaal bebouwde oppervlakte voor Hoogemierdseweg 43 zoveel als mogelijk te uniformeren met de 180m² zoals die in het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018" geldt. Na overleg met indiener brengen we dit terug naar 22 x 8,5 meter (187m²). Dit borgen we met een specifieke regeling in de regels en plaatsen we een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan.

3. *Oppervlakten bijgebouwen*

- a. Voor Hoogemierdseweg 39 is onterecht een ruimere maximaal bebouwde oppervlakte bijgebouwen opgenomen in de regels. Dit brengen we terug naar de regeling zoals deze in het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018" is opgenomen: 150m². Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels;
- b. Hoewel we zoveel als mogelijk streven naar uniformiteit in onze planologische regelingen, heeft de gemeenteraad de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren. Dat geldt ook voor het aantal vierkante meters bijgebouwen. Voor Hoogemierdseweg 43 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor een maximaal bebouwde oppervlakte bijgebouwen van 300m². In de toelichting van het bestemmingsplan motiveren we deze keuze. Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels en plaatsen we een aanduiding op de verbeelding. Het kaartje op pagina 16 van de toelichting passen we aan.

4. *Uitbreiden lint:*

Het plangebied ligt net binnen de grens van het stedelijk gebied met het landelijk gebied. De wenselijkheid van het uitbreiden of verdichten van een lint in het stedelijk gebied is een aan de gemeenteraad toegekende beleidsvrijheid van stedenbouwkundige aard. De uitbreiding van het lint achten we vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk omdat door de realisatie van het initiatief, aan het einde van het lint langs de Hoogemierdseweg, een compact ensemble met een agrarische, erfachtige uitstraling wordt gecreëerd. Het hoofdgebouw fungeert hierdoor als een beëindiging van het dorpslint. Het nieuwe hoofdgebouw (woonboerderij) komt op een zodanige positie te staan dat het landschap niet wordt aangetast. In het ensemble worden de bestaande bijgebouwen (de bestaande schuur en de bijpassende schuur/b&b/mantelzorgwoning) gerenoveerd en/of in het nieuwe geheel geïntegreerd. Tezamen met het nieuwe hoofdgebouw (woonboerderij) en een nieuw bijgebouw (bakhuisje) ontstaat een nieuw, helder stedenbouwkundig ensemble met een oerachtige opzet. Binnen het ensemble is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen. Door de hierboven beschreven compositie van de gebouwen ontstaat een goede afronding van het dorpslint en een goede overgang naar het beekdallandschap. Dit gegeven wordt nog eens versterkt doordat kleinschalige landschapselementen worden toegevoegd, die de overgang naar het buitengebied verder ondersteunen. Daarnaast kan, door realisatie van het initiatief in combinatie met de landschapselementen, ook een betere overgang van de achterkanten van de kavels in plan De Hasselt II naar het buitengebied worden gerealiseerd. De toelichting van het bestemmingsplan vullen we op dit punt aan, ter verduidelijking van deze beleidsmatige keuze.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen voor het bestemmingsplan:

- a. De goot- en nokhoogten van Hoogemierdseweg 43 brengen we terug naar 3 meter en de nokhoogte naar 8 meter. Dat duiden we aan in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- b. De goothoogte van Hoogemierdseweg 39 (6 meter) en de nokhoogte (10 meter) duiden we specifiek aan met een regeling in de regels en met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan;

- c. Het beeldkwaliteitsplan vullen we aan met een verduidelijking van de uitgangspunten ten aanzien van de inrichting van de boeren erf-gedachte;
- d. Het beeldkwaliteitsplan gaan we stroomlijnen met de toelichting op het bestemmingsplan, zodat deze één op één op elkaar aansluiten;
- e. Voor Hoogemierdseweg 39 brengen we de maximaal bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw terug naar de regeling zoals deze in het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied 2018” is opgenomen: 12x12(+3). Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels;
- f. De maximaal bebouwde oppervlakte voor Hoogemierdseweg 43 brengen we terug naar 22 x 8,5 meter (187m²). Dit borgen we met een specifieke regeling in de regels en we plaatsen een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan;
- g. De maximaal bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen bij Hoogemierdseweg 39 brengen we terug naar 150m². Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels en plaatsen we een aanduiding op de verbeelding;
- h. Voor Hoogemierdseweg 43 borgen we de maximaal bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen van 300m² met een specifieke regeling in de regels. En we plaatsen een aanduiding op de verbeelding. Het kaartje op pagina 16 van de toelichting passen we aan.
- i. De toelichting van het bestemmingsplan vullen we aan met een passage over de wenselijkheid van het uitbreiden van het lint.

3.3.4 Zienswijze Indiener 4

Datum: 20 januari 2019

Ontvangen: 21 januari 2019

Mondeling toegelicht: 17 januari 2019 in een gesprek met de burgemeester en ambtelijke vertegenwoordiging

Registratienummer: 19IK.0113

Samenvatting

1. Er wordt toestemming gegeven om woningbouw toe te laten op beekdal- en agrarisch gebied. Het waterschap spreekt van kruiden- en faunairijk grasland;
2. Er wordt vergunning afgegeven voor een bed & breakfast in beekdalgebied, wat een extra belasting is voor de flora en fauna;
3. Het perceel wordt in totaal groter (300m²) dan het vigerende bestemmingsplan (200m²). Die 300m² perceel zou beter passen en een positieve ruimtelijke ontwikkeling zijn. De onderbouwing in het stuk snijdt geen hout; het is omgekeerd redeneren: “het moet 300m² worden, hoe redeneren we hier naartoe”;
4. Er wordt aangegeven dat de woningbouw mooi past in het groene dorpslint en dat er op deze wijze een natuurlijk einde aan dit lint ontstaat in de overgang van dorpskern naar buitengebied. Volgens indiener kan een groen lint zeer eenvoudig worden gerealiseerd door het niet verlenen van een vergunning tot het kappen van 13 bomen. Een zeer tegenstrijdige redenering; toestemming geven voor het kappen van bomen en dan aansluitend toestemming verlenen om op die locatie een woonhuis te realiseren met groen en knotwilgen. Verwijzend naar de omgevingsvergunning kan bebouwing in het beekdalgebied nooit passend zijn.
5. Door toestemming tot bouwen af te geven worden de ruimtelijke kwaliteiten niet versterkt, maar wordt er meer van het beekdalgebied ontnomen.
6. Het bouwen van een langgevelboerderij sluit in het geheel niet aan bij de omliggende bebouwing; hier zijn recent moderne woningen gebouwd en deze woningen hebben geen enkel boerderij-achtig karakter.
7. Er worden geen nadelige effecten verwacht ten aanzien van het watersysteem. Waarop zijn deze verwachtingen gebaseerd? We leven immers in een tijd van klimaatverandering wat nogal tot extremen leidt in typen weersomstandigheden.
8. De redenering van “zorgvuldig ruimtegebruik” kan direct onderuit gehaald worden. Direct grenzend aan het bedoelde gebied ligt het uitbreidingsplan Hasselt II. Hier zijn nog voldoende kavels be-

schikbaar waar men vrije woningbouw kan realiseren, zelfs levensloopbestendige woningen. Het beogen van een groen lint is mooi, maar het toevoegen van een extra bouwlocatie, als er zeer nabij bouwlocaties beschikbaar zijn, is geen uiting van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt in de stukken verwezen naar het goed benutten van de beschikbare ruimte op het beekdalgebied, maar indiener zou de gemeente willen wijzen op het goed benutten van braakliggende bouwkvavels van Hasselt II.

9. Er wordt geschreven dat de te bouwen woning 0,4 meter boven het bestaande maaiveld zal worden gerealiseerd. Hierbij de volgende kanttekening: Er wordt geschreven dat het niet aannemelijk is dat het bouwplan last zal hebben van een te hoge waterstand. Ook hier weer een aanneme en niet duidelijk waarop deze is gebaseerd. Door de al eerdere genoemde klimaatverandering en de daarmee samenhangende hoosbuien, loopt dit beekdal geheel onderwater. Dit is in het nabije verleden ook meerdere keren gebeurd. Het fietspad was toen door de wateroverlast enige tijd afgesloten. De bewoner van de Hoogemierdseweg 39 heeft meerdere malen de media opgezocht, omdat hij waterlast had bij zijn huidige woning. Bij het bouwen van een nieuwe woning 0,4 meter boven het maaiveld zal de bewoner van Hoogemierdseweg 39 hier meer risico op overstroming hebben.
10. Er is geen enkele onderbouwing in de stukken aanwezig ten aanzien van de behoefte van ontwikkeling van de woning. Het feit dat de initiatiefnemer concrete interesse heeft is geen onderbouwing. Het lijkt er meer op dat de gemeente hem een voorstel heeft gedaan, waarna interesse is gebleken.
11. Er is een anterieure overeenkomst aangegaan met de bewoner van de Hoogemierdseweg 39. Ondanks het feit dat dit wettelijk is toegestaan, getuigt dit in het onderhavige plan van het ontbreken van enig empathisch vermogen van de gemeente. De bewoner van de Hoogemierdseweg 39 heeft tegen elke bouwvraag binnen de gemeente bezwaar aangetekend, omdat dat zijn goed recht is. Dat hij daarmee de gemeenschap veel geld en frustraties heeft gekost wil indiener dan nog maar bijzaak noemen, maar dat er nu een anterieure overeenkomst wordt gesloten getuigt van minachting van de gemeente naar zijn bewoners toe. Hier heeft de gemeente duidelijk de schijn tegen. Het voorbereiden tot wijzigen van het bestemmingsplan, waarbij de wens is om te gaan bouwen, nota bene op beekdalgebied, met een groter oppervlakte dan normaliter toegestaan, tegen het zorgvuldig ruimtegebruik in, vergroot de situatie van de schijn tegen hebben. In het verleden zijn er bouwverzoeken geweest ook op eigen grond, waarbij die grond in beekdalgebied lag, maar deze verzoeken zijn altijd afgewezen. Voor het kappen van een boom moet een vergunning worden aangevraagd, daar mag iedereen iets van vinden. Voor het kappen van 13 bomen in het kader van onderhavig plan wordt een bekendmaking uitgedaan, waartegen geen bezwaar mogelijk is. Indiener kan niet van de gedachte afraken dat hier in achterkamertjes een onderhandse deal is gemaakt met de bewoner van Hoogemierdseweg 39.
12. De wijze waarop de gemeente tegenwoordig de bekendmakingen, voorstellen tot wijzigingen bestemmingsplannen, procedures communiceert leidt ertoe dat de stukken enorm moeilijk boven tafel te halen zijn. Hierbij wil indiener de gemeente een dringend advies doen toekomen om hierin veel transparanter te worden en deze zaken weer te publiceren in bijv. D'n Uitkijk en/of de plannen die beoordeeld mogen worden ter inzage te leggen in de gemeenschapshuizen van de vier kernen. Op de website van de Gemeente leest indiener het volgende "Samen Doen is een topprioriteit van en vooral in onze gemeente. Samen met inwoners, ondernemers en organisaties geven we handen en voeten aan plannen, ideeën en initiatieven die leven in onze gemeente". Het is zeer lastig op de hoogte te komen en blijven van de ontwikkelingen en de procedure zoals gevolgd betreffende de Hoogemierdseweg 39, getuigt niet van het uitvoeren van de prioriteit die de Gemeente zichzelf stelt.

Beoordeling

1. De uitspraak over kruiden- en faunarijk grasland waarnaar indiener verwijst, is een passage uit het natuuronderzoek en geen uitspraak van het Waterschap (zie pagina 30 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). In het onderzoek staat dat de akker naast het plangebied van agrarisch gebruik vermoedelijk omgezet wordt naar kruiden- en faunarijk grasland en dat dit geen reden is om een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming aan te vragen. De ontwikkeling heeft namelijk geen gevolgen voor eventuele Natura 2000-gebieden in de omgeving.

Het gaat daarnaast nadrukkelijk om de akker naast het plangebied. Daar is geen sprake van woningbouw. De woningbouw vindt plaats binnen de bestemming 'wonen', die op dit moment ook al als zodanig is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Wij zien daarom geen belemmering op dat punt om woningbouw op deze locatie toe te staan en om het bestemmingsplan daarop aan te passen.

2. Er is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het bestemmingsplan voor de natuur in de omgeving, waaronder naar de gevolgen voor flora- en fauna binnen het plangebied. In de zogenaamde QuickScan Flora- en Fauna constateert de ecoloog dat de ontwikkeling geen negatieve effecten veroorzaakt voor flora- en fauna in en om het plangebied. Ook constateert hij dat nader onderzoek niet nodig is en dat er ook geen vergunning of ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming aangevraagd hoeft te worden. Wij zien verder geen aanleiding om te twijfelen aan de deskundigheid van de ecoloog en het onderzoek.
3. Indiener verwijst naar een perceelgrootte van 300m² en 200m². Hier wordt echter niet de perceelsgrootte bedoeld, maar de maximaal bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen. Voor Hoogemierdseweg 39 is onterecht een ruimere maximaal bebouwde oppervlakte bijgebouwen opgenomen in de regels. Dit brengen we terug naar de regeling zoals deze in het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied 2018" is opgenomen: 150m². Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels van het bestemmingsplan. Hoewel we zoveel als mogelijk streven naar uniformiteit in onze planologische regelingen, heeft de gemeenteraad de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren. Dat geldt ook voor het aantal vierkante meters bijgebouwen. Voor Hoogemierdseweg 43 is vanuit stedenbouwkundig oogpunt gekozen voor een maximaal bebouwde oppervlakte bijgebouwen van 300m². Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels en plaatsen we een aanduiding op de verbeelding. Het kaartje op pagina 16 van de toelichting passen we aan.
4. De initiatiefnemer heeft een aantal bomen gekapt, waarvoor geen omgevingsvergunning (kapvergunning) aangevraagd hoefde te worden. De bomen mogen immers vanwege hun beperkte omvang vergunningsvrij gekapt worden, conform het gemeentelijke kapbeleid. De kap zelf sorteert voor op de herinrichting van het plangebied, gebaseerd op het verplicht aan te leggen landschappelijke inpassingsplan. De bestaande beeldbepalende bomen worden wel gehandhaafd (noot, populier, eik). Daarnaast wordt een landschappelijke kavelgrensbeplanting (o.a houtwal) aangebracht aan de oostzijde, daar waar nieuwbouw van Lage Mierde zichtbaar aanwezig is. Het grondgebruik wordt voor een groot gedeelte weiland, de gronden langs de Reusel worden overgedragen aan het Waterschap en Brabants Landschap en kunnen ingericht worden met beplantingen voor de ecologische zone. Door dit initiatief is het mogelijk dat de Reusel weer kan gaan meanderen, dat de ecologische zone langs de Reusel op deze plek wordt versterkt en dat de huidige afronding van de kom van Lage Mierde landschappelijk wordt ingepast.
5. De nieuw te bouwen woning valt binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' van het vigerende bestemmingsplan. Juridisch gezien is er dan ook geen sprake van het 'ontnemen' van het beekdal door de woning. Vanuit landschap en stedenbouw beredeneerd zou je wel kunnen stellen dat er sprake is van het ontnemen van het beekdal. Echter, de uitbreiding van het lint achten we vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk omdat door de realisatie van het initiatief, aan het einde van het lint langs de Hoogemierdseweg, een compact ensemble met een agrarische, erfachtige uitstraling wordt gecreëerd. Het hoofdgebouw fungeert hierdoor als een beëindiging van het dorpslint. Het nieuwe hoofdgebouw (woonboerderij) komt op een zodanige positie te staan dat het landschap niet wordt aangetast. In het ensemble worden de bestaande bijgebouwen (de bestaande schuur en de bijpassende schuur/b&b/mantelzorgwoning) gerenoveerd en/of in het nieuwe geheel geïntegreerd. Tezamen met het nieuwe hoofdgebouw (woonboerderij) en een nieuw bijgebouw (bakhuisje) ontstaat een nieuw, helder stedenbouwkundig ensemble met een oerachtige opzet. Binnen het ensemble is sprake van een duidelijke hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouwen. Door de hierboven beschreven compositie van de gebouwen ontstaat een goede afronding van het dorpslint en een goede overgang naar het beekdallandschap. Dit gegeven wordt nog eens versterkt doordat kleinschalige landschapselementen worden toegevoegd, die de overgang naar het buitengebied verder ondersteunen. Daarnaast kan, door realisatie van het initiatief in combinatie met de landschapselementen, ook een betere overgang van de achterkanten van de kavels in plan De Hasselt II naar het buitengebied worden gerealiseerd.

Daarnaast beoordelen we initiatieven vanuit de geest van onze Omgevingsvisie aan de maatschappelijke meerwaarde dat een bouwplan met zich meebrengt. In dit geval betreft het hier de overdracht van gronden van de initiatiefnemer aan het waterschap De Dommel en Brabants Landschap, zodat zij het beekdal van de naastgelegen beek de Reusel en de natuur in de omgeving van het plangebied nadrukkelijk kunnen ontwikkelen en de natuurwaarden ervan kunnen versterken. De initiatiefnemer verplichten we daarnaast om het zijn plan landschappelijk in te passen in de directe omgeving. Het inpassingsplan voorziet in landschappelijke elementen die kenmerkend zijn voor deze streek. Het inpassingsplan draagt daarom positief bij aan de versterking van de natuurwaarden binnen het plangebied en zijn directe omgeving. Samengevat concluderen wij dat er sprake is van een versterking van de ruimtelijke kwaliteiten in en om het plangebied.

6. De bouwstijl sluit inderdaad niet aan bij de typologie van de overige woningen aan de Hoogemierdseweg. Dat is ook niet verplicht. Sterker nog, het is ook niet wenselijk vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit en stedenbouw. Het is dan ook een bewuste keuze geweest om voor andere bouwstijl te kiezen. Om deze keuze te rechtvaardigen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat zorgvuldig is voorbereid door de stedenbouwkundige/landschapsarchitect en architect van de initiatiefnemer. Dat is gebeurd in constructief overleg met onze stedenbouwkundige/landschapsarchitect. Daarnaast is het ontwerp ook al voorgelegd aan de commissie Welstand, die inmiddels haar goedkeuring aan het ontwerp heeft gegeven.
7. De waterhuishouding binnen het plangebied vraagt inderdaad om specifieke aandacht. In de watertoets is daar nadrukkelijk rekening mee gehouden. De plannen en de watertoets zijn bij de voorbereiding van het bestemmingsplan voorgelegd en beoordeeld door de gemeentelijke vakspecialist op het gebied van waterhuishouding. Ook is de watertoets ambtelijk tijdens informeel vooroverleg besproken met Waterschap De Dommel. Het waterschap houdt in hun beleid en beoordeling nadrukkelijk rekening met extreme neerslag en weersomstandigheden. Aan de hand van de opmerkingen van het waterschap pasten we het concept van het ontwerpbestemmingsplan hierop aan. Vervolgens heeft het waterschap in het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening, formeel ingestemd met de watertoets in het ontwerpbestemmingsplan. Ervan uitgaande dat de initiatiefnemer de noodzakelijke maatregelen doelmatig uitvoert, zien we dan ook geen reden om te twifelen aan de uitvoerbaarheid van de bouwplannen en de gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en in zijn directe omgeving.
8. Of er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik is een belangenafweging die aan de gemeenteraad is toegekend. Daarbij moet de gemeenteraad de verschillende provinciale, regionale en lokale beleidsdocumenten en regelgeving in acht nemen. De gemeenteraad legt verantwoording af voor zijn belangenafweging in de toelichting van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan concluderen we dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dus ook van zorgvuldig ruimtegebruik. Het gaat te ver om de toetsing aan alle relevante thema's te herhalen. Volledigheidshalve verwijzen we dan ook naar de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Het feit dat er elders (of in de directe nabijheid) bouwkwavels beschikbaar zijn met een vergelijkbaar programma en typologie, betekent niet dat de gemeenteraad geen medewerking kan verlenen aan andere ontwikkelingen binnen het stedelijk gebied. In zijn belangenafweging die de gemeenteraad maakt, krijgen plannen met een maatschappelijke meerwaarde in beginsel daarbij ook een positieve beoordeling. We verwijzen hierbij naar de onder punt 5. geschetste maatschappelijke meerwaarde, die in dit geval door de gemeenteraad nadrukkelijk wordt toegejuicht.
9. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar en herhalen we onze beantwoording onder punt 7.
10. Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen we naar en herhalen we onze beantwoording onder punt 8.
11. Indiener stelt dat de gemeente een anterieure overeenkomst heeft gesloten met de bewoner van de Hoogemierdseweg 39 en dat deze in het verleden veelvuldig bezwaar maakte tegen bouwplannen binnen de gemeente. Echter, de initiatiefnemers en kadastraal eigenaren van het perceel waar de nieuwe te bouwen woning wordt gerealiseerd, zijn de schoonzoon en de dochter van de bewoner van de Hoogemierdseweg 39. Met hen is dan ook een anterieure overeenkomst gesloten. Daarbij merken wij op dat we elke ruimtelijke ontwikkeling beoordelen op de ruimtelijke wen-

selijkheid en haalbaarheid. En dat het verlenen van planologische medewerking niet afhankelijk is van wie de initiatiefnemer is. Dat zou ook geheel tegen de grondbeginselen en spelregels van het bestuursrecht indruisen. Met name tegen het verbod van willekeur uit de Algemene beginselen van behoorlijk bestuur (*détournement de pouvoir*), dat is opgenomen in artikel 3:3 Algemene wet bestuursrecht. In het geval van dit initiatief is er sprake van een aantoonbaar passende ruimtelijke ontwikkeling, die aanvullend daarop ook een maatschappelijke meerwaarde met zich meebrengt. Dat is voor het college van burgemeester en wethouders bij het nemen van het besluit op het principeverzoek de aanleiding geweest om in principe planologische medewerking te verlenen. En voor de gemeenteraad de reden om, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan vast te stellen.

Indiener verwijst ook naar de bekendmaking van een omgevingsvergunning voor het kappen van 13 bomen (zie onze beantwoording onder punt 4) en dat daar geen bezwaar tegen mogelijk was, ondanks dat iedereen daar iets van mag vinden. Inderdaad mag iedereen hier 'iets' van vinden. Maar het recht van bezwaar maken is alleen weggelegd voor belanghebbenden. In beginsel is er wel een omgevingsvergunning aangevraagd en verleend voor het kappen van de bomen. We hebben vervolgens het besluit bekend gemaakt en ter inzage gelegd. Echter bleek kort daarna dat er geen grondslag was voor een omgevingsvergunning. De betreffende bomen vielen vanwege hun omvang binnen de bandbreedte van vergunningvrij kappen, voortvloeiende uit het kapbeleid van de gemeente. Dat betekent dat de vergunning ten onrechte was verleend en dat bezwaar door belanghebbenden tegen dit besluit niet (meer) mogelijk was.

12. Wij begrijpen het standpunt van indiener. Het is niet altijd eenvoudig om ruimtelijke besluitvorming bij te houden en inhoudelijk te begrijpen en te beoordelen. De wijze van bekendmaken kan daar wel positieve rol in spelen. Hoewel dit onderdeel van de zienswijze geen ruimtelijke grondslag heeft, willen we hieraan wel tegemoetkomen door de wijze van bekendmaken nog eens goed tegen het licht te houden. En te verbeteren waar nodig en mogelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen en gewijzigd vast te stellen.

Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen voor het bestemmingsplan:

- a. De maximaal bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen bij Hoogemierdseweg 39 brengen we terug naar 150m². Om dit te borgen nemen we hiervoor een specifieke regeling op in de regels;
- b. Voor Hoogemierdseweg 43 borgen we de maximaal bebouwde oppervlakte voor bijgebouwen van 300m² met een specifieke regeling in de regels. En we plaatsen een aanduiding op de verbeelding. Het kaartje op pagina 16 van de toelichting passen we aan.

4. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Stedelijk Gebied: Hoogemierdseweg 39-43, Lage Mierde” met de volgende wijzigingen vast:

4.1 Toelichting

1. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.2: aangevulde toelichting op beschrijving van het plan, naar aanleiding van beantwoording zienswijze 3.3.3 onder 1.;
2. Hoofdstuk 3, paragraaf 3.3: gewijzigde illustratie planologische opzet, naar aanleiding van beantwoording zienswijze 3.3.3 onder 3. en zienswijze 3.3.4 onder 3.;

4.2 Planregels

1. Naar aanleiding van beantwoording zienswijze 3.3.3, onder 2.: nieuwe tekst voor artikel 4.2.1, bouwregels hoofdgebouwen:
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
Diepte max. 15 m, met dien verstande dat de diepte ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ een maximale diepte van 22 m is toegestaan.
Breedte max. 12 m, met dien verstande dat de breedte ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding: afwijkende maatvoering’ een maximale breedte van 8,5 m is toegestaan;
2. Naar aanleiding van beantwoording zienswijze 3.3.3, onder 3 en zienswijze 3.3.4, onder 3.:
Artikel 4.2.2: Bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen): Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken (inclusief 1 carport en overkappingen) gelden de volgende bepalingen:
Gezamenlijk bebouwingspercentage- /oppervlakte
max. 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m² is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;

4.3 Verbeelding

1. Naar aanleiding van beantwoording zienswijze 3.3.3, onder 1.: maatvoeringsaanduiding opgenomen voor Hoogemierdseweg 39 ten aanzien van de nok- en goothoogte;
2. Naar aanleiding van beantwoording zienswijze 3.3.3, onder 2., 3.3.3 onder 3. en 3.3.4. onder 3.: ‘specifieke bouwaanduiding – afwijkende maatvoering’ opgenomen voor de maatvoering van het hoofdgebouw en de bijgebouwen binnen het bouwvlak van Hoogemierdseweg 43.

Reusel, 12 maart 2019