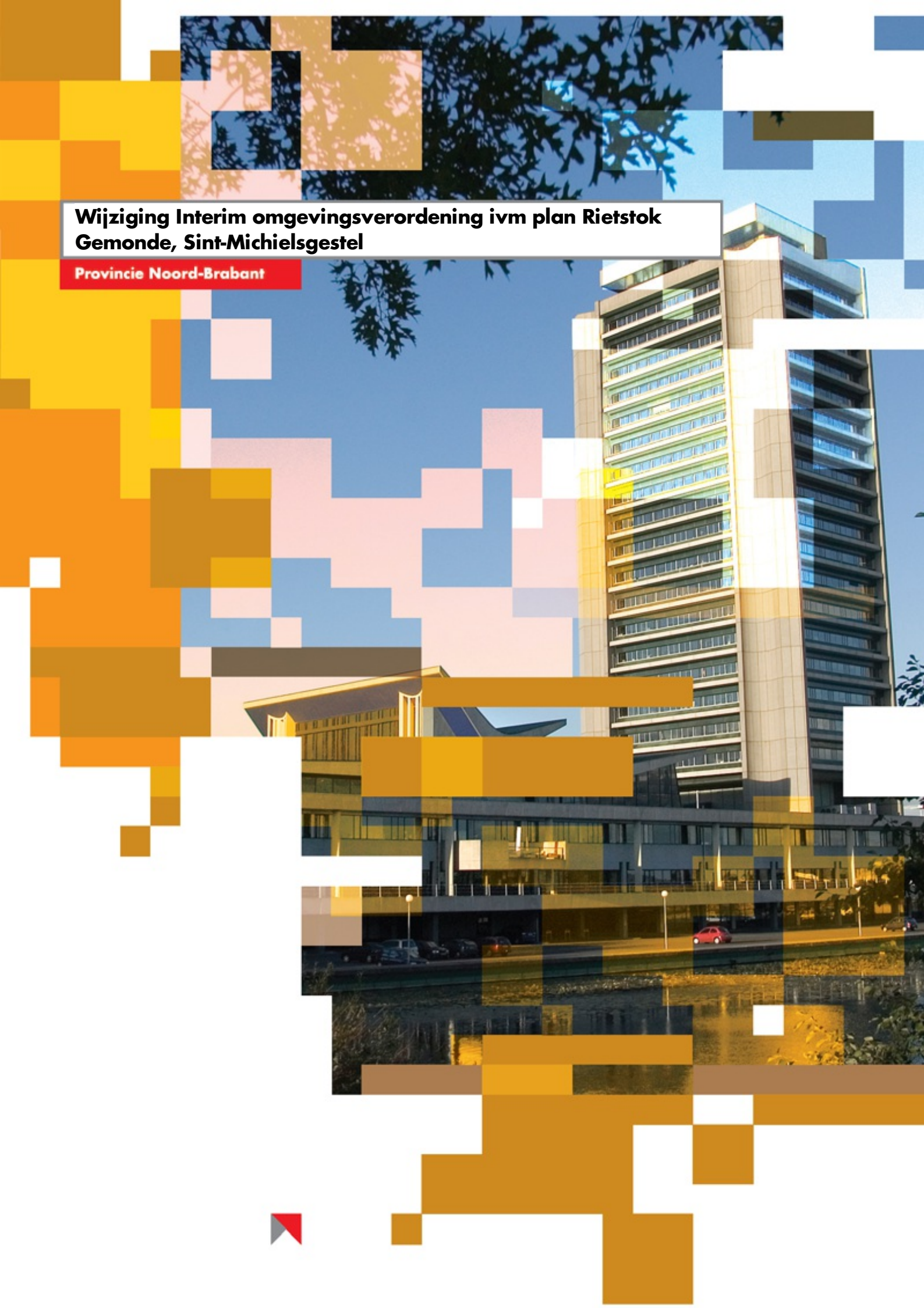




# **Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Rietstok Gemonde, Sint-Michielsgestel**

**Provincie Noord-Brabant**



## Inhoudsopgave

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                                             | <b>5</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Algemene regels</b>                                        | <b>5</b>  |
| Artikel 1 Begripsbepaling                                                 | 5         |
| <b>Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</b> | <b>5</b>  |
| Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden                                    | 5         |
| <b>Hoofdstuk 3 Slotbepalingen</b>                                         | <b>6</b>  |
| Artikel 3 Inwerkingtreding                                                | 6         |
| Artikel 4 Citeertitel                                                     | 6         |
| <b>Toelichting</b>                                                        | <b>7</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan</b>                                  | <b>7</b>  |
| 1.1 Beschrijving van het plan                                             | 7         |
| 1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening                            | 7         |
| <b>Hoofdstuk 2 Herbegrenzing</b>                                          | <b>7</b>  |
| 2.1 Procedure                                                             | 7         |
| 2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing                              | 7         |
| 2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Rietstok Gemonde         | 8         |
| 2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties                                | 9         |
| <b>Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant</b>             | <b>9</b>  |
| 3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen                                        | 9         |
| 3.2 Bijkomende wijzigingen                                                | 10        |
| 3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen          | 11        |
| <b>Bijlage(n)</b>                                                         | <b>12</b> |
| <b>Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening</b>         | <b>13</b> |
| Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden      |           |
| Hoofdstuk 2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies   |           |

|             |                                       |
|-------------|---------------------------------------|
| Hoofdstuk 3 | Procedure wijziging op verzoek        |
| Hoofdstuk 4 | Wijziging van Beperkingen Veehouderij |

**Bijlage 2**      **Nota van zienswijzen**

**19**

## **Regels**

### **Hoofdstuk 1 Algemene regels**

#### **Artikel 1 Begripsbepaling**

In deze verordening wordt verstaan onder:

##### **1.1 wijzigingsverordening:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.9930.IOVHB0845Rietstok-va01, met de bijbehorende regels.

### **Hoofdstuk 2 Wijzigingen Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### **Artikel 2 Wijzigingen werkingsgebieden**

In verband met het bestemmingsplan Rietstok Gemonde wordt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de begrenzing van de volgende werkingsgebieden gewijzigd zoals digitaal vastgelegd in deze wijzigingsverordening en beschreven als volgt:

##### **2.1 Stedelijk gebied**

###### **2.1.1 Toevoeging**

Nabij de Rietstok wordt 'Stedelijk gebied' toegevoegd;

##### **2.2 Landelijk gebied**

###### **2.2.1 Verwijdering**

Nabij de Rietstok wordt 'Landelijk gebied' verwijderd;

##### **2.3 Groenblauwe mantel**

###### **2.3.1 Verwijdering**

Nabij de Rietstok wordt 'Groenblauwe mantel' verwijderd;

##### **2.4 Cultuurhistorisch waardevol gebied**

###### **2.4.1 Verwijdering**

Nabij de Rietstok wordt 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' verwijderd;

## **2.5 Beperkingen Veehouderij**

### **2.5.1 Verwijdering**

Nabij de Rietstok wordt 'Beperkingen veehouderij' verwijderd;

## **2.6 Normen wateroverlast**

### **2.6.1 Verwijdering Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied**

Nabij de Rietstok wordt 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied' verwijderd;

### **2.6.2 Toevoeging Norm wateroverlast Stedelijk gebied**

Nabij de Rietstok wordt 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' toegevoegd;

## **Hoofdstuk 3 Slotbepalingen**

### **Artikel 3 Inwerkingtreding**

Deze wijzigingsverordening treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Provinciaal Blad waarin zij wordt geplaatst.

### **Artikel 4 Citeertitel**

Deze wijzigingsverordening wordt aangehaald als: Wijziging Interim omgevingsverordening ivm plan Rietstok Gemonde, Sint-Michielsgestel

## **Toelichting**

### **Hoofdstuk 1 Het gemeentelijk plan**

#### **1.1 Beschrijving van het plan**

Het bestemmingsplan Rietstok Gemonde is een herziening van het geldende bestemmingsplan voor de realisatie van een woningbouwlocatie met 28 woningen grenzend aan de Rietstok in Gemonde. De realisatie van 25 woningen is geprojecteerd binnen Stedelijk gebied en 3 woningen zijn geprojecteerd binnen het werkingsgebied Groenblauwe mantel.

#### **1.2 Afwijking van Interim omgevingsverordening**

Een gedeelte van de gronden in het oosten van het plangebied nabij de Rietstok, waar drie woningen zijn geprojecteerd is niet opgenomen in het Stedelijk gebied in de IOV. Dat betekent dat getoetst zou moeten worden aan de regels voor het buitengebied. Deze regels staan het toevoegen van woningen niet toe, het bestemmingsplan zou, zoals dat nu luidt, dus niet vastgesteld kunnen worden.

In het ontwerpplan is daarom in een wijziging van de grens van het Stedelijk gebied voorzien in de IOV.

Dit is gebaseerd op mogelijkheden die de IOV bevat voor aanpassing van grenzen ten behoeve van bestemmingsplannen. Meer informatie hierover is opgenomen in Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **Hoofdstuk 2 Herbegrenzing**

#### **2.1 Procedure**

Het voornemen om ons te verzoeken de grenzen van het Stedelijk gebied in de IOV voor het gemeentelijk plan aan te passen heeft samen met het gemeentelijk ontwerpplan ter inzage gelegen van 15 december 2022 tot en met 26 januari 2023. Gedurende deze termijn was het mogelijk te reageren op het aanpassen van de IOV.

Er zijn vijf reacties ingezonden tegen deze wijziging van de begrenzings in de IOV.

#### **2.2 Oordeel t.a.v. verzoek tot herbegrenzing**

Wij hebben besloten over te gaan tot het aanpassen van de begrenzings in de IOV ten behoeve van het gemeentelijk plan.

In de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan Rietstok Gemonde en de daaraan ten grondslag liggende stukken wordt zorgvuldig onderbouwd dat aan de regels behorend bij een verzoek om wijziging van het stedelijk gebied wordt voldaan. Planologisch is dit op een juiste wijze door vertaald in het ontwerp van het gemeentelijk plan dat daarmee voldoet aan de

daaraan gestelde regels in de IOV.

In de volgende paragrafen gaan wij hier verder op in.

## **2.3 Wijziging voor de ontwikkelingen in het plan Rietstok Gemonde**

In hoofdstuk 3 van de Interim omgevingsverordening zijn algemene bepalingen opgenomen waar bestemmingsplannen aan moeten voldoen. Aan de hand van de uitwerking hiervan in het plan en de toelichting beoordelen wij of ingestemd kan worden met een plan en daarmee ook met het verzoek om grenzen van werkingsgebieden aan te passen voor dat plan. Voor het plan Rietstok, Gemonde komen wij tot een positief oordeel.

### **Duurzame stedelijke ontwikkeling,**

Het plan voorziet in de toevoeging van 28 woningen aan het huidige woningaanbod in Gemonde 25 woningen daarvan worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. In het plan is sprake van 22 zogenaamde "nul-op-de-meter" woningen. In de ontwikkeling is een robuust waterplan opgenomen dat een te snelle afvoer van hemelwater voorkomt. Vanwege de omvang van de planontwikkeling zorgt de ontwikkeling niet voor een verandering of aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit.

### **Lagenbenadering**

De lagenbenadering zoals opgenomen in artikel 3.7 van de IOV omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderliggende wisselwerking.

In het plan is een ruimtelijk -functionele analyse van het plangebied, gebaseerd op de lagenbenadering opgenomen.

De eerste laag bestaat uit het water- en bodemsysteem. Het laagste punt in het gebied wordt ingezet voor waterberging, dit betreffen gronden ten oosten van het bestaande wooncomplex. Door hier een waterberging in te richten met flauwe oevers ontstaat er naast een robuust watersysteem tevens de mogelijkheid voor versterking van de aanwezige flora en fauna.

De tweede laag kent geen bijzondere elementen, het is met name de bovenste laag, zoals de cultuurhistorische en landschappelijke waarden die voor de toekomstige ontwikkelingen van belang zijn.

Op de planlocatie ontstaat een nieuw stukje Gemonde dat voorziet in woningbouw ter plaatse van de overgang van kern naar landschap. De dichtheid van de woningen neemt richting landschap af en creëert een zachte overgang. De kamerstructuur van het aanliggende landschap die gecreëerd wordt door hoge populieren blijft behouden. Door aanplant van nieuwe populieren wordt de begrenzing van de landschapskamer versterkt. Het onverharde deel van de Rietstok blijft intact. De sloot met de bestemming water en het gedeelte van de planlocatie met de bestemming groen worden niet toegevoegd aan het stedelijk gebied en behouden de aanduiding cultuurhistorisch waardevol gebied

In het plan is sprake van een beperkte afronding van het Stedelijk gebied. Wij zijn met de gemeente van oordeel dat er sprake is van een aanvaardbare uitbreidingsrichting.

### **Kwaliteitsverbetering**

Voor de uitbreiding van het Stedelijk gebied, noodzakelijk voor de realisatie van drie woningen,



moet sprake zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. In het plan is een berekening van de waardevermeerdering van de gronden, die gesitueerd zijn in de beperkte afronding van het stedelijk gebied, opgenomen. Dit berekende bedrag zal worden gestort in het Groen en Cultuurfonds van de gemeente. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

## **2.4 Overwegingen t.a.v. ingekomen reacties**

Er zijn vijf zienswijzen ingediend die betrekking hebben op het voorgenomen verzoek tot aanpassing van het Stedelijk gebied in de Interim omgevingsverordening.

### **Overwegingen**

De gemeente heeft bij de aanvraag om herbegrenzing de "Nota reacties zienswijzen herbegrenzingsverzoek landelijke kern, Rietstok Gemonde" meegezonden. Wij constateren dat in deze nota de tegen het bestemmingsplan ingebrachte zienswijzen, die betrekking hebben op de herbegrenzing Stedelijk gebied zijn beantwoord. Wij kunnen ons vinden in deze beantwoording en zien in de ingebrachte zienswijzen geen aanleiding om het verzoek om herbegrenzing af te wijzen. De Nota van Zienswijzen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

## **Hoofdstuk 3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit kaartmateriaal en regels die onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden in een digitaal plan. Dit digitale plan kan in een kaartviewer in een internetbrowser bekeken en geraadpleegd worden. Een klik op de kaart maakt duidelijk welke werkingsgebieden en gebiedsaanduidingen met bijbehorende regels op die locatie gelden. Dit samenspel tussen kaarten en regels bepaalt welke normen een gemeente voor een bepaalde locatie moet hanteren bij het maken van een bestemmingsplan of bij het verlenen van een omgevingsvergunning die afwijkt van het geldende bestemmingsplan.

De kaarten maken dus deel uit van die normen en een wijziging van de kaarten betekent dat voor die locatie een andere norm gaat gelden. Bijvoorbeeld in plaats van de regels voor het gemengd landelijk gebied worden regels voor stedelijk gebied van toepassing.

Het is niet mogelijk in beroep te gaan tegen "algemeen verbindende voorschriften". Het gaat dan om wetten- en andere officiële regels, waaronder ook de provinciale Interim omgevingsverordening valt. Ook tegen deze wijziging van de Interim omgevingsverordening is daarom geen beroep mogelijk.

### **3.1 Bevoegdheid aanpassing grenzen**

Omdat de gemeente bij het vaststellen van een bestemmingsplan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in acht moet nemen, zou het zonder aanpassingen van de kaart van de IOV niet mogelijk zijn om het bestemmingsplan Rietstok Gemonde vast te stellen. Het plan zoals het er nu ligt is immers in strijd met de regels voor het landelijk gebied. Vaststelling is dus alleen mogelijk wanneer de kaart van de IOV zodanig is aangepast, dat het plan er niet langer mee in strijd is.

Om aanvaardbare en wenselijke wijzigingen in de grenzen van een werkingsgebied mogelijk te

maken, bevat de omgevingsverordening in artikel 5.3 een regeling waarbij wij grenzen kunnen wijzigen.

In artikel 6.2 is een procedure opgenomen die de gemeente moet volgen wanneer zij ten behoeve van een concrete ontwikkeling grenzen in de IOV willen laten wijzigen. Deze strekt ertoe, dat wij kennis kunnen nemen van reacties over de nieuwe grenzen, voordat wij hierover een besluit nemen. Omwille van overzichtelijkheid en ter voorkoming van vertraging in de gemeentelijke besluitvorming is bepaald dat tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan gelegenheid wordt geboden om te reageren op de grenswijziging.

## **3.2 Bijkomende wijzigingen**

### **3.2.1 Wijzigingen van andere werkingsgebieden door aanpassing Stedelijk gebied**

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurige punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In de Interim omgevingsverordening zijn het stedelijk gebied, het Natuur Netwerk Brabant en het Landelijk gebied (bestaand uit groenblauwe mantel en het gemengd landelijk gebied) gebiedsdekkend opgenomen. Deze werkingsgebieden sluiten op elkaar aan en overlappen niet. Dit betekent dat een wijziging in één van deze legenda-eenheden ook gevolgen heeft voor de aangrenzende werkingsgebieden. Er kan niet volstaan worden met het toevoegen van het Stedelijk gebied, dit zou namelijk een overlap in de kaart opleveren - er moet op die plek ook een andere legenda-eenheid worden verwijderd, meestal is dat Landelijk gebied. Omdat dit bestaat uit Gemengd landelijk gebied en Groenblauwe mantel moeten ook daarvan de grenzen aangepast worden.

Daarnaast is er nog een aantal andere werkingsgebieden waarvan de regels niet relevant zijn voor het Stedelijk gebied, omdat deze al afgewogen en verwerkt zijn bij de nieuwe ontwikkeling of omdat de regels van het Stedelijk gebied strenger zijn. Dit is het geval voor Verstedelijking afweegbaar, Beperkingen veehouderij, Attentiezone waterhuishouding (wat daarbij wordt omgezet in Geen Attentiezone waterhuishouding) en Cultuurhistorisch waardevol gebied. Daarom worden deze werkingsgebieden indien zij op de gronden in kwestie aanwezig zijn ook meteen in dit besluit verwijderd. In deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze herbegrenzing ook voorzien.

#### **3.2.1.1 Normen wateroverlast**

In de IOV zijn ook normen voor wateroverlast opgenomen waar het Waterschap rekening mee moet houden bij het waterbeheer. Deze hangen samen met het grondgebruik. Voor het bebouwd gebied van dorpen en steden zijn de normen strenger dan voor het gebied daarbuiten. Natuurgebieden en gebieden die in de IOV zijn aangewezen voor reservering waterberging en regionale waterberging zijn normvrij.

Dit betekent dat een wijziging van het Stedelijk gebied vaak ook een wijziging in de gebieden met normen voor wateroverlast met zich meebrengt. Waar het Stedelijk gebied wordt toegevoegd en Landelijk gebied wordt verwijderd zal de soepelere norm die geldt buiten het Stedelijk gebied

gewijzigd moeten worden in de norm voor het Stedelijk gebied.

Ook in deze 'afgeleide' wijzigingen wordt bij deze wijzigingsverordening voorzien.

### **3.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant raadplegen**

De wijziging heeft alleen betrekking op de begrenzingen van een beperkt aantal werkingsgebieden in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Daarom dient naast dit wijzigingsbesluit ook altijd de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant te worden geraadpleegd:

- voor de regels die van toepassing zijn op de gronden die bij dit besluit zijn aangeduid als Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Groenblauwe mantel
- omdat er nog andere gebiedsaanduidingen en dus regels op dezelfde locatie van toepassing kunnen zijn.

## **Bijlage(n)**

## **Bijlage 1 Relevante artikelen Interim omgevingsverordening**

### **Hoofdstuk 1 Basisartikel voor wijziging grenzen van werkingsgebieden**

#### **Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden**

##### **lid 1**

Gedeputeerde Staten zijn bevoegd de in deze verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

##### **lid 2**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

##### **lid 3**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Attentiezone waterhuishouding dat de beoogde ontwikkeling waarvoor de wijziging nodig is, geen nadelig effect heeft op de waterhuishouding ter plaatse.

##### **lid 4**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Verstedelijking afweegbaar dat:

- a. dit past binnen de regionale afspraken als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. dit nodig is vanwege een stedelijke ontwikkeling die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige of landschappelijke kwaliteit leidt;
- c. de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is of de behoefte aan de uitbreidingsrichting is vervallen.

## **lid 5**

In aanvulling op het eerste lid geldt voor een wijziging van de grenzen van Beperkingen veehouderij dat:

- a. het een ondergeschikte wijziging van het gebied betreft;
- b. is aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat mede gelet op aspecten vanuit milieu en volksgezondheid;
- c. er geen aantasting van in de nabijheid gelegen ecologische waarden plaatsvindt.

## **Hoofdstuk 2      Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

### **3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling**

#### **lid 1**

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

#### **lid 2**

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

#### **lid 3**

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- a. een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- b. het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:

1. bedrijfswoningen;
2. bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven conceptversterkend werken en geclusterd worden;
3. voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

## **Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering**

### **lid 1**

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

### **lid 2**

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

### **lid 3**

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

## **Artikel 3.8 Meerwaardecreatie**

### **lid 1**

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

### **lid 2**

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

## **Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap**

### **lid 1**

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

### **lid 2**

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

### **lid 3**

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

### **lid 4**

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

## **Hoofdstuk 3 Procedure wijziging op verzoek**

### **Artikel 6.2 Procedure grenswijziging werkingsgebied op verzoek**

#### **lid 1**

In het geval dat burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een verzoek tot wijziging van de grens van een werkingsgebied te doen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling, maakt dit voornemen deel uit van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van een bestemmingsplan.

#### **lid 2**



Het ontwerp besluit bevat de volgende gebiedsaanduidingen:

- a. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening toe te voegen [naam gebiedscategorie];
- b. gebiedsaanduiding: overig – in Interim omgevingsverordening te verwijderen [naam gebiedscategorie];
- c. gebiedsaanduiding - vanwege natuurcompensatie te realiseren natuur, beheertype [landelijke code], indien van toepassing.

### **lid 3**

Een verzoek wordt na afloop van de terinzagelegging bedoeld in artikel 3:11 Algemene wet bestuursrecht, bij Gedeputeerde Staten ingediend en gaat vergezeld van een beschrijving waaruit blijkt dat is voldaan aan de in deze verordening gestelde voorwaarden waaronder wijziging van de begrenzing mogelijk is en, in voorkomende gevallen, van naar voren gebrachte zienswijzen.

### **lid 4**

Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van een verzoek als bedoeld eerste lid.

### **lid 5**

Een bestemmingsplan ten behoeve waarvan de gemeente een verzoek om wijziging van de begrenzing heeft gedaan, wordt vastgesteld nadat Gedeputeerde Staten hebben besloten tot wijziging van de begrenzing.

## **Hoofdstuk 4 Wijziging van Beperkingen Veehouderij**

### **Artikel 3.51 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij**

#### **lid 1**

In afwijking van artikel 3.49 Veehouderij in Landelijk gebied, eerste lid aanhef, en artikel 3.50 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf, eerste lid onder a, geldt binnen Beperkingen veehouderij dat:

- a. uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij zijn uitgesloten;
- b. een toename van de bestaande oppervlakte van gebouwen, met uitzondering van de bestaande bedrijfswoning, is uitgesloten;
- c. een toename van de bestaande oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is uitgesloten.

#### **lid 2**

Als bestaande oppervlakte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de oppervlakte die:

- a. op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering waren; of
- b. gebouwd mogen worden krachtens een vóór 21 september 2013 verleende

omgevingsvergunning.

**lid 3**

Het eerste lid is niet van toepassing als er sprake is van een grondgebonden veehouderij die voldoet aan de voorwaarden zoals opgenomen in de Nadere regels Brabantse zorgvuldigheidsscore veehouderij.

## **Bijlage 2   Nota van zienswijzen**

**Onderwerp:** Nota reacties zienswijzen herbegrenzingsverzoek landelijke kern, Rietstok Gemonde

**Datum:** 22 maart 2022

**Portefeuillehouder:** Lianne van der Aa

**Team:** RMEO-Ruimtelijke Ontwikkeling

**Steller:** FV

**Betrokken medewerkers:** AW

---

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sint Michielsgestel heeft vijf zienswijzen ontvangen, waarvan één namens 11 adressen. Een samenvatting van de zienswijzen en een reactie van het college daarop zijn opgenomen in voorliggende nota reacties zienswijzen “herbegrenzingsverzoek Landelijke kern”.

De zienswijzen hebben betrekking op:

- De woonvisie en bouwplanning
- Ladder duurzame ontwikkeling
- De omgevingsvisie provincie Noord Brabant
- Interim omgevingsverordening provincie Noord Brabant
- De relatie met de structuurvisie Sint Michielsgestel 2025
- Het inspelen op cultuurhistorisch erfgoed

|          |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b> |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | <b>Woonvisie en bouwplanning</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1a       | Samenvatting                     | In de “Woonvisie 2016-2021” staan verschillende uitgangspunten waarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening wordt gehouden (o.a. bouwen eigen bevolking, kleinschalige woningbouwplannen, kwaliteit woningen/woon omgeving, behouden cultuurhistorische waarden).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|          | Beantwoording                    | <i>Met de mix van verschillende woningtypen (starters-middelduur-senioren-vrijstaand) wordt invulling gegeven aan de diverse uitgangspunten uit de Woonvisie, zoals het bouwen voor starters en senioren. In het stedenbouwkundig plan zit naar onze mening wel voldoende kwaliteit. Door middel van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) wordt ook op deze kwaliteit gestuurd.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1b       | Samenvatting                     | Uit de analyse zoals weergegeven in paragraaf 4.3.2 en 4.3.3 volgt niet dat de te bouwen woningen goed aansluiten bij de behoefte volgend uit gemeentelijk en provinciaal bouwbeleid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|          | Beantwoording                    | <i>Ook hier geldt dat, juist door het gevarieerde bouwprogramma met verschillende woningtypes, wordt ingezet op verschillende doelgroepen, gericht op het bevorderen van de doorstroming. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke en provinciale bouwbeleid.</i><br><br><i>In het kader van het actualiseren en het opstellen van een nieuwe Woonvisie is in het najaar van 2022 een woonbehoefteonderzoek opgeleverd voor de gemeente Sint-Michielsgestel. Met dit onderzoek wordt ook aangetoond dat de vraag naar goedkope en betaalbare woningen binnen de gemeente heel groot is en dat deze ontwikkeling daar goed op aansluit c.q. invulling geeft aan die behoefte. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3.2.) zal hier alsnog op ingegaan worden met toevoeging van genoemd onderzoek als bijlage.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1c       | Samenvatting                     | Hoe gaat ervoor gezorgd worden dat de levensloopbestendige woningen ook door senioren bewoond gaan worden? In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet voldaan aan de eis/afpraak dat minimaal 70% van de woningen starterswoningen moeten zijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|          | Beantwoording                    | <i>De beschikbare woningen zijn voor een brede doelgroep geschikt en kunnen niet zomaar gereserveerd worden voor senioren. De gemeente beschikt namelijk niet over een specifiek doelgroepenbeleid. De praktijk leert dat deze woningen, door het ontwerp en inrichting van de woningen, uiteindelijk vooral door senioren bewoond (gaan) worden.</i><br><br><i>Met de ontwikkelaar is geen afspraak gemaakt dat 70% van de woningen uit starterswoningen moet bestaan. De woonvisie 2016-2021 zet in op sociale woningen, huur en koop voor starters en ouderen. Het percentage van 70% starterswoningen is geen harde eis die in beton gegoten is. Bij elke nieuwe ontwikkeling wordt gekeken wat haalbaar en wenselijk is. Dit plan bestaat uit bijna 80% aan goedkope en betaalbare (middelduur) woningen. De betaalbare woningen zorgen er ook voor dat ‘bestaande’ starters een volgende stap kunnen maken in hun woon carrière waardoor en waarmee voor ‘nieuwe’ starters ook weer mogelijkheden ontstaan.</i><br><br><i>Zoals aangegeven bij beantwoording 1b is in het najaar 2022 een actueel woonbehoefteonderzoek opgeleverd. Daaruit volgt ook de behoefte aan goedkope en betaalbare woningen.</i> |

|    |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Ladder duurzame ontwikkeling</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1d | Samenvatting                        | In de toelichting is ten onrechte gesteld dat het plan niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling. Het gaat om 1 woningbouwlocatie die niet in delen opgeknipt kan en mag worden en waarvan de behoefte moet worden onderbouwd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Beantwoording                       | <p><i>Een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en die voorziet in een behoefte voldoet aan de Ladder. Voor de 25 woningen wordt hieraan voldaan. De 3 vrijstaande woningen worden niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd maar kunnen gelet op het geringe aantal niet als stedelijke ontwikkeling gezien worden in het kader van de Laddertoets.</i></p> <p><i>Los van het feit dat vanuit de Laddertoets geen extra motivering is vereist, is en blijft wel van belang dat in het plan een motivering wordt gegeven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.3.2 2 en 4.3.3. van de toelichting is hier inzicht in gegeven. Het in najaar 2022 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek is hierin nog niet meegenomen. Aangezien dit onderzoek een betere en actuelere onderbouwing geeft van de verschillende woningbehoeften binnen de gemeente wordt de tekst van de toelichting hierop aangepast en aangevuld, zie bijlage 1a.</i></p>                                                                                                                                                   |
| 1e | Samenvatting                        | Het bouwplan zorgt voor een substantiële en onherstelbare aantasting van het cultuurhistorisch waardevol landschap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Beantwoording                       | <p><i>De bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied blijven grotendeels intact en worden daar waar mogelijk versterkt. In hoofdstuk 4.2.2.2 en 5.2.2 is toegelicht op welke wijze hiermee omgegaan wordt en hoe cultuurhistorische waarden in het plangebied versterkt worden.</i></p> <p><i>Een element dat (inderdaad) verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling betreft de achtertuin van de locatie Dorpstraat 23. Dat betreft niet een landschapskamer met dezelfde kwaliteiten als de landschapskamer gelegen direct ten oosten van het plangebied. Vanaf de Rietstok, waar je deze kamer (tuin Dorpstraat 23) zou moeten ervaren, zie je ook nog de lintbebouwing van Dorpsstraat en een coniferen haag. Daarmee heeft het niet de karakteristieke waarden en kenmerken die bij de landschappelijke kamers horen. Ook gezien het beeld direct aan de andere kant van de Rietstok (het woningbouwcomplex) is hier geen sprake van het typische kamerlandschap.</i></p> <p><i>Gelet op het voorgaande wordt in het plan op voldoende en zorgvuldige wijze rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden en mogelijkheden om deze te versterken.</i></p> |
| 1f | Samenvatting                        | Door passief beleid van de gemeente worden twee andere (wel geschikte) bouwlocaties, ter plaatse bekend als “Koudenberg” en “t Hof”, ten onrechte niet benut. Pogingen om hierover meer informatie te verkrijgen worden door de gemeente onzorgvuldig/onvolledig behandeld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Beantwoording                       | <i>Het plan Rietstok ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied in tegenstelling tot de andere twee genoemde locaties. Aangezien inbreiding nog steeds de voorkeur geniet boven uitbreiding is de locatie Rietstok nu in ontwikkeling gebracht. Dat laat echter onverlet dat ook genoemde andere bouwlocaties op termijn in aanmerking (kunnen) komen om ontwikkeld te worden.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |               | <i>Verzoeken om informatie hierover worden zo zorgvuldig mogelijk behandeld.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1g | Samenvatting  | De berekening van de bijdrage ter compensatie van de 2.581 m <sup>2</sup> die aan de Landelijke Kern wordt toegevoegd is onjuist (toe te voegen gebied is groter) en laat onverlet dat cultuurhistorisch landschap wordt aangetast en deels blijvend wordt vernietigd. Aanleg van een natuurspeeltuin doet daar niet aan af.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | Beantwoording | <p><i>De berekening zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting volgt uit artikel 3.9 van de IOV en de daaruit voortvloeiende verplichting dat ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering. Dit staat niet gelijk aan het gebied dat middels het herbegrenzingsverzoek wordt toegevoegd aan het de landelijke Kern (dat is namelijk iets kleiner).</i></p> <p><i>Gebied 'G' was eerst bestemming Agrarisch en wordt nu bestemming Groen. Aangezien bestemming Groen een lagere grondwaarde heeft dan Agrarisch zou er juist een lagere compensatie vereist zijn geweest als dit deel meegenomen had moeten worden in de berekening.</i></p> <p><i>Het klopt dat het landschap ter plaatse in lichte mate veranderd. Het verdwijnen van de tuin van Dorpstraat 23 wordt echter op verschillende manieren gecompenseerd zoals toegelicht in het plan.</i></p> |
| 1h | Samenvatting  | Niet alle 28 woningen komen op de vrije markt vanwege afspraken met verschillende grondeigenaren op wiens gronden gebouwd gaat worden. In totaal 6 woningen of bouwtitels worden ten onrechte toebedeeld aan partijen zonder tegenprestatie. Het maatschappelijk belang om woningen te bouwen voor woningzoekenden wordt in mindere mate gediend dan voorgesteld in de plannen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Beantwoording | <i>Met een aantal grondeigenaren in het plangebied zijn inderdaad afspraken gemaakt over hun bouw mogelijkheden. Deze maken onderdeel uit van het totale plan c.q. afspraken en onderzoeken om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dat is gebruikelijk in dit soort gebiedsontwikkelingen en past binnen de kaders van wet- en regelgeving. Waarom het belang om woningen te bouwen voor woningzoekenden hiermee minder zou zijn gediend is ons niet duidelijk. Er komen nieuwe woningen op de woningmarkt. Hoe of door wie die woningen in de markt gezet worden is secundair.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1i | Samenvatting  | De kans is aanzienlijk dat geen enkele woning van dit bouwplan via het toewijzingsbeleid wordt verdeeld. De boete die betaald moet worden als niet via het toewijzingsbeleid wordt verkocht is namelijk te laag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Beantwoording | <i>Met de ontwikkelaar zijn hierover afspraken gemaakt. Er is geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de woningen niet via het toewijzingsbeleid verdeeld gaan worden.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1j | Samenvatting  | Nut en noodzaak om 3 woningen op grote percelen buiten het stedelijk gebied te bouwen is niet aangetoond. Eerdere ontwerpen zonder woningen buiten stedelijk gebied laten dat zien. Dat daar toch voor is gekozen is enkel ingegeven door financieel-economische motieven en niet vanwege stedenbouwkundige argumenten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Beantwoording | <i>In de toelichting is uitgelegd hoe en waarom deze woningen passend en nodig zijn in de totale ontwikkeling. Ze zorgen voor een logische c.q. stedenbouwkundig verantwoorde afronding van het stedelijk gebied, een grotere diversiteit binnen de ontwikkeling en daarmee voor een betere doorstroming.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|    |                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>Omgevingsvisie provincie N.B.</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1k | Samenvatting                                       | Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan (de vier hoofdpogaven van) de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Niet alle woningen zijn nul op de meter woningen, het plan voorziet niet in een oplossing van de hoge waterstand op deze plek en voor de wenselijkheid vanuit kwalitatieve overwegingen als ook voor de concrete markt vraag wordt geen enkele onderbouwing gegeven. Het plan voldoet niet aan de basisopgave van de Omgevingsvisie "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|    | Beantwoording                                      | <i>De Omgevingsvisie is een globale, lange termijn visie van de provincie op het Brabant van de toekomst. Harde, juridisch bindende regels staan daar niet in. Desondanks zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk invulling geeft aan de opgaven van de Omgevingsvisie. Dit is toegelicht in paragraaf 4.2.1. van de toelichting.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|    | <b>Interim Omgevingsverordening provincie N.B.</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1l | Samenvatting                                       | Het plan voldoet niet aan de IOV (artikel 3.4 lid 2 en lid 3) omdat de behoefte voor de te bouwen woningen niet aangetoond/onderbouwd is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|    | Beantwoording                                      | <i>In Gemonde is al jarenlang (te) weinig nieuw gebouwd. De landelijke bouwopgave heeft ook zijn weerslag op de lokale bouwopgave. De behoefte aan nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, doorstromers en senioren is groot, ook in Gemonde. Hiermee wordt invulling gegeven aan de conclusies en aanbevelingen uit het woonbehoefteonderzoek 2022. Zoals aangegeven in beantwoording 1d zal de tekst van de toelichting hier nog op aangepast en aangevuld worden.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1m | Samenvatting                                       | Het plan voldoet ook niet aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap (artikelen 3.5 t/m 3.9).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|    | Beantwoording                                      | <p><i>In paragraaf 4.2.2 van de toelichting is uiteengezet op welke wijze invulling is gegeven aan de genoemde eisen/aspecten zoals vermeld in de artikel 3.5 t/m 3.9 van de verordening.</i></p> <p><i>Naar onze mening is er wel degelijk sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het grootste deel van de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee invulling wordt gegeven aan de noodzaak van het realiseren van meer woningen voor verschillende doelgroepen. De 3 woningen buiten bestaand stedelijk gebied worden op ruime percelen gerealiseerd. Dat zorgt voor een zorgvuldige en ruimtelijk aanvaardbare afronding van het stedelijk gebied en respectvolle overgang naar het landelijk gebied.</i></p> <p><i>De lagenbenadering is volgens ons wel juist toegepast. De waterspecten zijn uitvoerig beschreven en onderzocht en ook afgestemd met het Waterschap. Verkeerskundig zit het plan goed in elkaar en wordt voldaan aan de benodigde capaciteitseisen en parkeernormen. De monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23 wordt niet aangetast. Het pand zelf wordt niet aangepast/veranderd en het feit dat een deel van de achterliggende tuin wel onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling doet daar niet aan af. De tuin maakt ook geen onderdeel uit van de redengevende beschrijving behorende bij het aangewezen monument Dorpstraat 23.</i></p> |



|    |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |               | <p>Voor wat betreft de vereiste meerwaardecreatie wordt opgemerkt dat met het toevoegen van nieuwe woningen aan de kern van Gemonde ervoor gezorgd wordt dat inwoners van Gemonde hier kunnen blijven wonen en niet noodgedwongen vertrekken naar andere plaatsen. Dit komt de leefbaarheid van Gemonde op verschillende manieren ten goede.</p> <p>In paragraaf 4.3.7 van de toelichting is uiteengezet op welke wijze invulling is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Daar komen overigens nog bij de maatregelen zoals het versterken van de bomenrij op de plangrens langs de oostelijke landschapskamer, het realiseren van een directe zichtlijn vanaf de onverharde weg Rietstok, realisering van een groenrijke speelplek en realisering van een nieuwe entree aan de Dorpstraat naar het achterliggende gebied inclusief een bebouwingsvrije zone.</p>                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1n | Samenvatting  | <p>Het plan voldoet niet aan artikel 3.42 lid 1 en 2 van de IOV aangezien de ontwikkeling voor een substantieel deel niet in bestaand stedelijk gebied ligt, er geen goede omgevingskwaliteit ontstaat, geen optimale invulling qua duurzame energie en onvoldoende aandacht voor klimaatverandering in het plan zit.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Beantwoording | <p><i>Wij betwisten dat een substantieel deel van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied komt te liggen. Het gaat slechts om 3 van de 28 woningen. Dat betreffen wel grotere percelen maar die worden (uiteraard) niet helemaal volgebouwd. Los daarvan klopt het percentage van 40% ook niet.</i></p> <p><i>Wij blijven van mening dat er wel een goede omgevingskwaliteit wordt gecreëerd met dit plan middels het voldoen aan alle uitvoeringsaspecten en het toevoegen van eerder genoemde gebiedskwaliteiten.</i></p> <p><i>Met het realiseren van 22 van de 28 woningen als nul op de meter woning wordt naar onze mening een goede invulling gegeven aan de duurzame energie doelstelling. Daar komt bij dat ook voor de 6 overige woningen bij de vergunningverlening zoveel mogelijk ingezet zal worden op energiebesparende maatregelen. Vanuit bestaande wet- en regelgeving is het sowieso al verplicht om gasloos te bouwen.</i></p> <p><i>Met een robuust waterplan en zoveel mogelijk behouden van en toevoegen van groen is er naar onze mening (voldoende) aandacht voor klimaatverandering.</i></p> |
| 1o | Samenvatting  | <p>In het plan wordt onvoldoende aandacht besteed aan mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en een duurzame, concurrerende economie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|    | Beantwoording | <p><i>Gelet op de aard en omvang van het plangebied zijn er niet zomaar grootschalige duurzame energieprojecten te realiseren. Het plaatsen van elektrische laadpalen is wel een van de mogelijkheden die zich daarvoor lenen. De omschrijving in de toelichting van de bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie is naar onze mening steekhoudend. Dat indieners de nut en noodzaak van nieuwbouwwoningen in Gemonde niet onderschrijven is spijtig maar doet hier naar onze mening niet aan af.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1p | Samenvatting  | <p>GS zouden niet moeten instemmen met het herbegrenzingsverzoek omdat de herbegrenzing niet nodig is voor een doelmatige uitvoering. Het toevoegen van 40% van het plan aan de Landelijke Kern is onnodig en vormt geen logische afronding. Er wordt niet voldaan aan de basisprincipes van de</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|          |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |               | IOV. Het plan leidt wel tot negatieve effecten op cultuurhistorische waarden, een van de landschapskamers verdwijnt wel degelijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | Beantwoording | <i>Deze argumenten zijn eerder in de zienswijze ook naar voren gebracht. Wij blijven van mening dat de relatief kleine uitbreiding van de Landelijke Kern wel doelmatig is en verwijzen hierbij naar beantwoording 1j. Het plan voldoet naar onze mening aan de uitgangspunten van de IOV. Hiertoe verwijzen wij naar de beantwoordingen 1l t/m 1o. Voor wat betreft het onderdeel cultuurhistorische waarden verwijzen wij naar de beantwoordingen 1e en 1m.</i>                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2</b> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2a       | Samenvatting  | De zienswijze van de Werkgroep de Rietstok wordt onderschreven en wordt ingelast als onderdeel van deze zienswijze.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|          | Beantwoording | <i>Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de Werkgroep de Rietstok.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2b       | Samenvatting  | De in het plan voorziene aaneengesloten nieuwbouwwoningen zijn niet passend en doen afbreuk aan het authentieke karakter van (dit deel) het komgebied en de aanwezige unieke historische waarden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | Beantwoording | <i>Deze woningen vormen een nieuwe buurt die middels een zijweg van de Dorpsstraat verbonden is met de kern, zoals dat op meerdere plekken aan de Dorpsstraat het geval is. De nieuwe buurt staat daarmee op zichzelf en is tegelijkertijd verbonden aan de Dorpsstraat.<br/>Dat niet alle woningen in dit plan hetzelfde (individuele) karakter hebben is inherent aan de wens/behoefte om (betaalbare) woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. De historische waarden van het gebied worden door deze ontwikkeling niet onevenredig aangetast naar onze mening.</i>                                                                                                                               |
| <b>3</b> |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3a       | Samenvatting  | In het plan is geen rekening gehouden met de groene cultuurhistorische structuur van de dorpskern, met de kerk, de kiosk, met monument Dorpstraat 23 met bijbehorende tuin en het coulisselandschap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|          | Beantwoording | <i>Dat de bestaande structuur wijzigt is inherent aan het feit dat er nieuwe woningen bij komen. De kerk en de kiosk liggen buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Het monumentale pand Dorpstraat 23 wordt niet aangetast. De bijbehorende tuin maakt geen onderdeel uit van het monument gelet op de redengevende omschrijving behorende bij de aanwijzing van Dorpstraat 23 als monument. Een boom in deze tuin heeft wel een beschermde status maar deze wordt niet geschaad en behoudt derhalve zijn functie. Ter versterking van het cultuurhistorisch waardevol gebied worden extra maatregelen getroffen en er wordt een financiële bijdrage gedaan in het gemeentelijke groen- en cultuurfonds.</i> |
| 3b       | Samenvatting  | Het plan voldoet niet aan de criteria uit de Structuurvisie 2025 uit 2011. De voorgenomen bouwlocatie komt niet overeen met de bouwlocatie zoals weergegeven in de Structuurvisie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|          | Beantwoording | <i>De locatie die is aangegeven in de structuurvisie is een indicatie. De daadwerkelijke plangrens is nader te bepalen zoals is aangegeven in de structuurvisie. Vanwege zuinig ruimtegebruik verdient inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Op grond hiervan acht de gemeente het aanvaardbaar en verantwoord dat de huidige planlocatie niet precies overeenkomt met de locatie zoals weergegeven in de Structuurvisie.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3c       | Samenvatting  | Er is o.a. geen versterking van monumentale landgoederen en cultuurhistorische objecten. Door het gebruik van de tuin als bouwlocatie wordt het monument Dorpstraat 23 op een                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                                                                                                                                                                                                              | agressieve wijze ontsierd. De dichtheid van de voorgestelde bebouwing past geheel niet in een dorp als Gemonde.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|    | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Van monumentale landgoederen is hier geen sprake en het monument Dorpstraat 23 blijft behouden. Dat de bijbehorende tuin onderdeel wordt van de planlocatie doet naar onze mening niet af aan de monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23. De behoefte aan goedkope en betaalbare woningen in Gemonde is groot. Met verwijzing naar beantwoording 2b achten wij de stedenbouwkundige opzet van het plan van goede kwaliteit en passend op deze locatie.</i> |
| 4  | <br><br>  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4a | Samenvatting                                                                                                                                                                                                                                                 | Het plan voldoet niet aan de Omgevingsvisie van de provincie N.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|    | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van de Werkgroep de Rietstok zoals behandeld in onderdeel 1k van deze nota. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar deze beantwoording.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4b | Samenvatting                                                                                                                                                                                                                                                 | Het plan voldoet niet aan de IOV van de provincie N.B.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|    | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze van de Werkgroep de Rietstok zoals behandeld in onderdeel 1l t/m 1p van deze nota. Korthedshalve wordt daarom verwezen naar deze beantwoording.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 5  | <br><br> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5a | Samenvatting                                                                                                                                                                                                                                                 | Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze nummer 4 zoals weergegeven in deze nota.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|    | Beantwoording                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Korthedshalve wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze nummer 4.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |







**Provincie Noord-Brabant**

Brabantlaan 1  
Postbus 90151  
5200 MC 's-Hertogenbosch  
Telefoon (073) 681 28 12  
[info@brabant.nl](mailto:info@brabant.nl)  
[www.brabant.nl](http://www.brabant.nl)

