**Bestemmingsplan**

# Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'

**Nota van zienswijzen**

**Vastgesteld 15 november 2022**

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 15 november 2022
nummer RA22.078
mij bekend,
de griffier,

mw. J.M. van Dongen-Hermans.

22.13181

**Inhoud**

1. Bestemmingsplan “Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'” ..... 3
2. Gevolgde procedure ..... 3
   2.1 Bekendmaking ..... 3
3. Zienswijzen ..... 3
   3.1 Ontvangen zienswijzen ..... 3
   3.2 Conclusies zienswijzen ..... 3
   3.3 Beoordeling zienswijzen ..... 3
4. Ambtshalve wijzigingen ..... 7
5. Aanpassingen ..... 7
   5.1 Toelichting ..... 7
   5.2 Planregels ..... 7
   5.3 Verbeelding ..... 7
Bijlage 1: Ruimte voor ruimte titels ..... 8
Bijlage 2: Kaart bebouwingsconcentratie ..... 10

## 1. Bestemmingsplan “Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'”

Het ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op het realiseren van 2 ruimte voor ruimte woningen aan de Neterselsedijk ongenummerd (tussen 3 en 7) te Lage Mierde.

Het ontwerpbestemmingsplan bestaat uit een toelichting, planregels en verbeelding.

## 2. Gevolgde procedure

2.1 Bekendmaking

Op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders op 27 mei 2022 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D´n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 31 mei 2022 tot en met 11 juli 2022 ter inzage met voor iedereen de mogelijkheid om zienswijzen kenbaar te maken. Tijdens deze periode was het ontwerpbestemmingsplan ook raadpleegbaar:

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

## 3. Zienswijzen

3.1 Ontvangen zienswijzen

Optioneel: tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag hebben de volgende personen en instanties zienswijzen kenbaar gemaakt:

1. Provincie Noord Brabant;
2. Arag SE Nederland, namens de bewoners van Neterselsedijk 3a

3.2 Conclusies zienswijzen

*3.2.1 De volgende zienswijzen leiden deels tot aanpassing van het bestemmingsplan*

*Zienswijze 2*

*3.2.2 De volgende zienswijzen leiden geheel tot aanpassing van het bestemmingsplan*

*Zienswijze 1*

3.3 Beoordeling zienswijzen

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

3.3.1 Zienswijze 1

Datum zienswijze: 24 juni 2022
Ontvangen: 24 juni 2022, registratienummer 22.12188

*A. Samenvatting*

1. Op grond van het provinciale beleid, zoals bepaald in artikel 3.79 IOV kan een bestemmingsplan onder voorwaarden voorzien in Ruimte-voor-ruimtekavels in het landelijk gebied. Een van de voorwaarden is dat er Ruimte-voor-ruimtetitels verkregen moeten zijn bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Vooralsnog zijn deze titels niet toegevoegd, waardoor tot op heden strijd is met de verordening ruimte.

*B. Beoordeling*

1. Besloten is om te wachten met het verkrijgen van de Ruimte-voor-ruimtetitels tot dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit om de risico’s voor initiatiefnemer te verkleinen. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het bestemmingsplan niet ter vaststelling wordt aangeboden voordat de titels zijn verkregen. De ruimte-voor-ruimtetitels worden nu alsnog toegevoegd. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 van de nota van zienswijzen.

*C. Conclusie*

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

*D. Gevolgen voor bestemmingsplan*
Deze zienswijze heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan:
1. Aan de toelichting wordt in bijlage 6 het Ruimte-voor-ruimte dossier toegevoegd.

3.3.2 Zienswijze 2
Datum zienswijze: 5 juli 2022
Ontvangen: 6 juli 2022, registratienummer 22IK.1146

*A. Samenvatting*
**1. Zichtlijnen Mispeleind**
1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft in de toelichting aan waarde te hechten aan het behoud van zichtlijnen vanuit Mispeleind in de open velden. Het is onduidelijk hoe het realiseren van woningen deze waarborgt. Aangegeven is dat juist dat de open akkers en doorzichten beschermd dienen te worden. Met de komst van de woningen gaan deze hoe dan ook verloren.

2. Indiener verzoekt de raad de beoogde locatie te heroverwegen, omdat er betere locaties zijn binnen de bebouwingsconcentratie waar deze beter gerealiseerd kunnen worden. Indiener doelt hierbij onder meer op de Dunsedijk.

**2. Landschappelijke inpassing**
3. In het verlengde van bovenstaande kunnen cliënten zich niet vinden in de landschappelijke inpassing zoals deze is aangegeven. De waarde van de openheid op de akkers in het buitengebied, kunnen niet in stand blijven met de bouw van twee additionele woningen in het al relatief dichtbebouwde gebied. Hoewel indiener de inspanningen op het gebied van landschappelijke inpassing op prijs stelt, passen de woningen niet in het agrarische buurtschap en is dus niet voldaan aan een goede landschappelijke inpassing.

**3. Maatschappelijke weerstand**
4. Indiener wil benadrukken dat er op eerdere inspraakmomenten maatschappelijke weerstand is geboden tegen de komst van de woningen vanuit de nabije omgeving. Indiener geeft aan dat niet voldoende rekening is gehouden met hun belangen. Daarnaast hebben cliënten in 2020 reeds hun ongenoegen geuit tijdens de omgevingsdialoog bij initiatiefnemer over de voorgenomen plannen en hebben in april 2022 nogmaals hun twijfels aangekaart bij de behandelend ambtenaar van de gemeente. Daaruit blijkt dat (in ieder geval) indiener de bouw van de woningen niet zagen zitten. Uit de toelichting blijkt ten onrechte dat buurtbewoners geen bezwaar zouden hebben tegen de komst van nieuwe woningen aan de Neterselsedijk.

   De bedoelde reactie van de omgevingsdialoog en het verslag met de behandelend ambtenaar zijn bij de zienswijze gevoegd. Inhoudelijk komen deze overeen met punt 1, 2, 3, 5 en 6 van deze zienswijze.

5. Verder geeft indiener aan dat de beoogde meerwaarde niet is aan te tonen. Verzocht wordt dan ook om in het kader van doelmatigheid van de te realiseren woningen het ontwerpbestemmingsplan te heroverwegen.

**4. Compensatie**
6. Indiener kan niet volgen hoe restauratie van de natuur aan de Raamsloop gecompenseerd wordt met de bouw van twee woningen aan de Neterselsedijk. Concreet verzoekt indiener om een deugdelijke motivering met betrekking tot de plannen hieromtrent. De landschappelijke inpassing dekt de lading in ieder geval niet.

**5. Ruimte-voor-ruimte titel**
7. Indiener betoogt dat niet voldaan is aan de voorwaarden om een ruimte voor ruimte titel te bemachtigen. Op pagina 15 van de toelichting wordt aan enkele voorwaarden getoetst, maar niet aan allemaal. Het gaat om de volgende voorwaarden waar niet aan getoetst is:
   - Er dient minimaal 1.000m² aan bebouwing met een agrarische bestemming worden gesloopt;

- Er moet voldoende milieuwinst worden behaald door het uit de markt halen van minimaal 3.500 kilogram aan fosfaatrechten;
- Ontstening op de locatie dient definitief te zijn. Per saldo moet er minder oppervlak aan bebouwing en verharding zijn. Er mogen geen stallen of schuren worden teruggebouwd;

Bijlage 6 zou hier aan moeten voldoen, maar deze is leeg.

8. Ook aan de voorwaarde dat er geen sprake mag zijn van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling, wordt niet ondubbelzinnig voldaan. Op pagina 10 van de toelichting wordt gesproken van een kleinschalige stedelijke ontwikkeling. Dit sluit aan op de Neterselsedijk als bebouwingsconcentratie, wat aanleiding geeft om over te gaan tot (een aanzet tot) stedelijke ontwikkeling. Op grond hiervan is het de vraag of er rechtmatig een ruimte-voor-ruimte titel kan worden verstrekt.

*B. Beoordeling*

1. Bij het opstellen van het bestemmingsplan, is aandacht geschonken aan de zichtlijnen die zich op deze locatie bevinden. Om die reden is er aan de oostzijde een voldoende grote zichtlijn gewaarborgd. Deze behoud immers de huidige agrarische bestemming. Daarnaast is gekozen voor een boerenerfconstructie met een boerderijwoning en schuurwoning. Hierdoor kan zo veel mogelijk van de zichtlijn behouden worden. Het feit dat de zichtlijn waardevol is, betekend niet dat de volledige zichtlijn behouden dient te blijven. Door de situering en inpassing van de woningen, wordt de zichtlijn voldoende behouden.

2. In de zienswijze wordt benoemd dat er volgens indieners betere locaties zijn om de woningen te realiseren, waaronder aan de Dunsedijk. Er worden geen andere locaties in de zienswijze genoemd. Een van de voorwaarde van ruimte voor ruimte is dat de toe te voegen woningen gelegen moeten zijn in een bestaande bebouwingsconcentratie (voor meer informatie, zie de beantwoording onder 8). Slechts een klein gedeelte van de Dunsedijk bevind zich in de bebouwingsconcentratie (zie bijlage 2). In dit gedeelte van de bebouwingsconcentratie is een intensieve veehouderij aanwezig, namelijk Neterselsedijk 17. Om milieu- en gezondheidsredenen, is er een voldoende afstand nodig tussen de intensieve veehouderij en een toe te voegen woning. Op deze locatie kan daar niet aan voldaan worden, waardoor een woning toevoegen daar niet haalbaar is.

3. Met de landschappelijke inpassing is beoogd om het bestaande karakter van de bebouwingsconcentratie zo veel mogelijk te behouden. Om die reden is gekozen voor een boerenerf waarbij de bebouwingsmassa en situering aansluit bij de andere erven. Door het toevoegen van groen en het behoud van het doorzicht aan de westzijde blijft vanuit de bebouwingsconcentratie de binding met het buitengebied behouden. Daarmee is het plan voldoende landschappelijk ingepast. Voor de opmerkingen over de zichtlijnen verwijzen we naar punt 1.

4. Indiener doelt op de omgevingsdialoog, waarbij alle omwonenden aanwezig waren en een gesprek met behandelend ambtenaar, waarbij uitsluitend de client van indiener aanwezig was. Het klopt dat er bij de omgevingsdialoog weerstand tegen het plan geboden is. Een verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen in bijlage 5 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Uit dat verslag blijkt weldegelijk dat er bezwaar was tegen het voorgestelde plan. Bezwaren vanuit de omgeving waren (onder andere):

   - Het beperken van het doorzicht vanaf het Mispeleind;
   - Angst voor het weerkaatsen van geluid tussen de nieuwe woningen en de tegenover gelegen woning gelegen aan de zuidkant van de Neterselsedijk;
   - Vrees voor waardedaling;
   - Het verminderen van uitzicht;

   Na aanleiding van de omgevingsdialoog is het plan gewijzigd, waardoor de woningen niet aan de westzijde, maar aan de oostzijde van het perceel worden gerealiseerd. Het plan is daarbij gespiegeld. Destijds is ook bekeken of de woningen toegevoegd konden worden aan de Dunsedijk, maar vanwege de redenen genoemd onder punt 2 was dat niet haalbaar.

Na aanleiding van de zienswijze constateren wij wel dat uit het verslag niet duidelijk blijkt dat de omgevingsdialoog gevoerd is met een eerder voorstel. Om die reden wordt de plankaart, zoals het destijds voorgesteld is, toegevoegd aan de omgevingsdialoog. Deze kaart is toegevoegd als bijlage 2 van deze nota.

Er zijn twee zienswijzen ingekomen, waarvan slechts een uit de directe omgeving. Die zienswijze is niet ingediend namens de hele buurt, maar slechts een huishouden. Uit de zienswijze blijkt slechts dat zij het niet eens zijn met het bestemmingsplan.

Vanwege bovenstaande is niet aangetoond dat er sprake zou zijn van onvoldoende draagvlak voor het bestemmingsplan.

5. Indiener geeft niet aan waarom de beoogde meerwaarde niet aan te tonen is. De bedoelde meerwaarde in het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:
   - Voor het verkrijgen van een ruimte voor ruimte titels zijn elders een of meerdere intensieve veehouderijen gesaneerd. Dit levert een aanzienlijke milieuwinst voor het buitengebied op.
   - Aanleiding voor de realisatie van deze woning, is de realisatie/ restauratie van de natuur langs de raamloop. De realisatie van dat project was niet mogelijk zonder het toevoegen van de woningen. De reden daarvoor was de veranderingen die op grond van initiatiefnemer nodig waren. Deze natuur is niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat in het inpassingsplan ‘Kempenland-West omgeving De Utrecht’ hier al in voorziet.

   Op deze wijze is meerwaarde gecreëerd voor de omgeving.

6. De landschappelijke inpassing is bedoeld om de woningen in te passen in de directe omgeving. Voor het creëren van meerwaarde geld een bredere integrale benadering. Daabij wordt zowel gekeken naar diverse onderwerpen (niet uitsluitend landschap) als naar de omgeving (niet uitsluitend het perceel van ontwikkeling en de aansluitende percelen). Voor de gevraagde argumentatie wordt verwezen naar punt 5.

7. Besloten is om te wachten met het verkrijgen van de Ruimte-voor-ruimtetitels tot dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Dit om de risico’s voor initiatiefnemer te verkleinen. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat het bestemmingsplan niet ter vaststelling wordt aangeboden voordat de titels zijn verkregen. De ruimte-voor-ruimtetitels worden nu alsnog toegevoegd. Deze zijn opgenomen in bijlage 1 van de nota van zienswijzen. Met het toevoegen van de titels is voldaan aan de beoordeling van de genoemde voorwaarden.

8. Een van de voorwaarden voor ruimte voor ruimte is dat de toe te voegen woning(en) gelegen is/ zijn in een bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentraties zijn benoemd in de ‘Nota Ruimtelijke Kwaliteit en erfgoedbeleid’. De locatie is onderdeel van de bebouwingsconcentratie ‘Neterselsedijk-Mispeleind’, zoals dit is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied, 2009’, inclusief het bestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening fase 1A’. Een kaart van de bebouwingsconcentratie is opgenomen in bijlage 3.

   Op pagina 10 wordt getoetst aan de ‘ladder duurzame verstedelijking’. Zoals aangegeven in de toelichting op pagina 10, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De redenen daarvoor zijn dat er uit vaste jurisprudentie blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als er minder dan 12 woningen worden toegevoegd. In dit plan worden slechts 2 woningen toegevoegd. Daarnaast is de locatie in de omgevingsvisie van de gemeente niet aangewezen als een potentiële locatie voor verstedelijking. Daaruit blijkt dat het toevoegen van de woningen geen (aanzet is tot) een stedelijke ontwikkeling. Aan de voorwaarden van ruimte-voor-ruimte wordt dus voldaan.

*C. Conclusie*
Aan de zienswijze wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen.

*D. Gevolgen voor bestemmingsplan*
Deze zienswijze heeft wel gevolgen voor het bestemmingsplan:

1. Bijlage 5 van de toelichting wordt ter verduidelijking aangepast. Het plan, zoals dat voorlag tijdens de omgevingsdialoog wordt toegevoegd aan het verslag.
2. Aan de toelichting wordt in bijlage 6 het Ruimte-voor-ruimte dossier toegevoegd.

**4. Ambtshalve wijzigingen**

Er is geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan.

**5. Aanpassingen**

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan “Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'” met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. Bijlage 5 van de toelichting wordt ter verduidelijking aangepast. Het plan, zoals dat voorlag tijdens de omgevingsdialoog wordt toegevoegd aan het verslag.
2. Aan de toelichting wordt in bijlage 6 het Ruimte-voor-ruimte dossier toegevoegd.

5.2 Planregels

Geen wijzigingen

5.3 Verbeelding

Geen wijzigingen

Reusel, 15 november 2022

# Bijlage 1: Ruimte voor ruimte titels

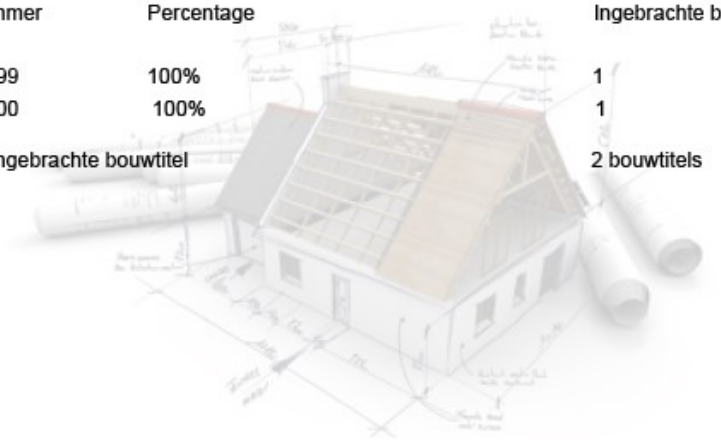
Datum : 15 september 2022

Certificaatnr : 1044

Locatie : Locatie Neterselsedijk tussen 3-7 te Lage Mierde gemeente Reusel-de Mierden (kadastraal bekend als Hooge en Lage Mierde sectie K nummer 1804 en 1805)

# Certificaat Bouwtitel

| Titelnummer | Percentage | Ingebrachte bouwtitel |
|---|---|---|
| 20170599 | 100% | 1 |
| 20170600 | 100% | 1 |
| Totaal ingebrachte bouwtitel | | 2 bouwtitels |



Dit certificaat is verleend door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte II CV op grond van de Interim omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant. Ruimte voor Ruimte II CV ontwikkelt bouwkavels in het kader van de zogeheten Ruimte voor Ruimte regeling van het Rijk. Dit certificaat geeft aan dat is voldaan aan de voorwaarden voor verkrijging van een Ruimte voor Ruimte bouwtitel. Het bouwrecht voor bovengenoemde locatie wordt verkregen na planologische goedkeuring door provincie en gemeente

Directie Ruimte voor Ruimte II CV,
Voor deze Ruimte voor Ruimte Beheer BV

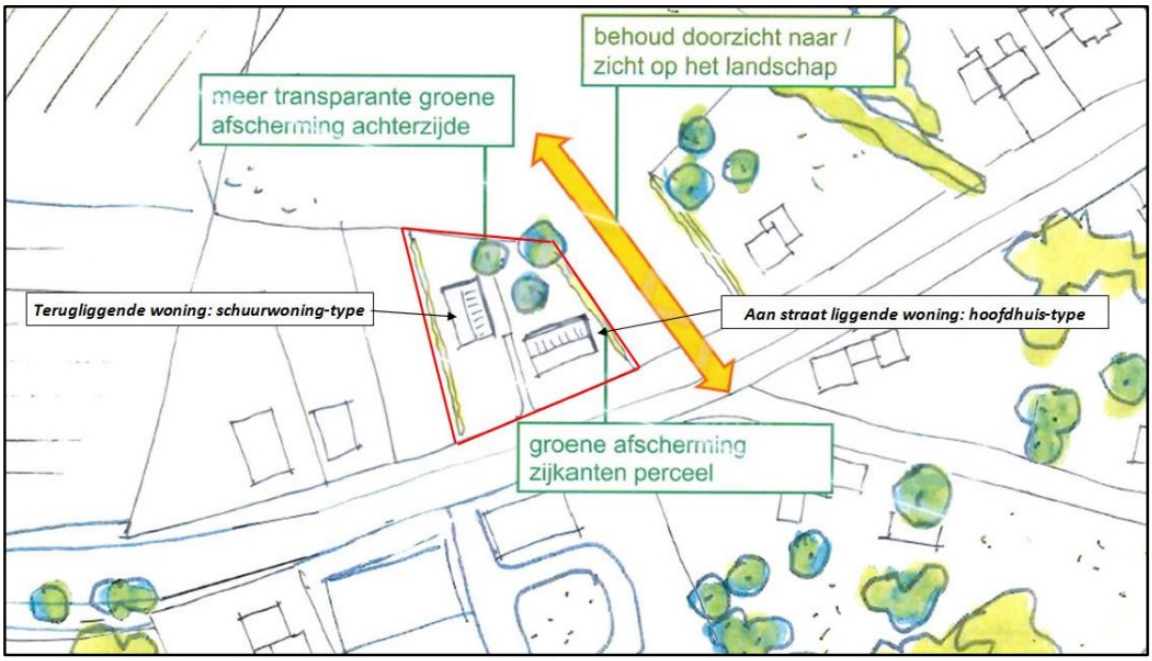
Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

ruimte voor ruimte

Ruimte voor Ruimte II CV - Postbus 79 - 5201 AB - 's-Hertogenbosch

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een 100% deelneming van de Provincie Noord-Brabant.

# Bijlage 2: Plankaart ten tijde van de omgevingsdialoog




*Afbeelding 5: Schets beoogde situatie, plangebied met rood aangegeven*

# Bijlage 3: Kaart bebouwingsconcentratie



Kaart huidige bebouwingsconcentraties. De grens van de bebouwingsconcentratie is in het oranje aangegeven. De planlocatie in het rood.