

Bijlage I: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, juni 2022” heeft met ingang van 1 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal is er één zienswijze ingediend. In deze nota is de beantwoording hierop verwerkt.

2. ZIENSWIJZE

2.1 Doonheide ong. in Gemert

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 6 juli 2022 per post ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

Indieners, die aan de Fielepien 19 te Gemert wonen, maken bezwaar tegen het ontwerp-bestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening juni 2022 (hierna kortheidshalve aan te duiden als ‘het ontwerpplan’) voor zover het de locatie Doonheide ongenummerd betreft (toevoegen van 1 woning) en wel om de volgende redenen:

1. Paragraaf 1 zienswijze (‘Inleidend’): indieners menen dat het ontwerpplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en kunnen zich niet verenigen met de toegekende bestemmingen dan wel met de daaraan verbonden regels. Indieners menen voorts dat hun woon- en leefklimaat wordt aangetast als gevolg van de komst van de woning. Verder merken zij op dat het thans groene open gebied naast hun woning zal worden bebouwd waarbij de groene omgeving zal wijzigen en hun privacy zal worden aangetast.
2. Paragraaf 2 zienswijze (‘Eerdere toezeggingen/ vertrouwensbeginsel’): indieners menen dat het in strijd met het vertrouwensbeginsel is dat medewerking wordt verleend aan het hier aan de orde zijnde initiatief gelet op het op 18 december 2020 genomen principebesluit dat als bijlage 1 bij de zienswijze is gevoegd. Bij dit principebesluit is het principeverzoek van initiatiefnemers voor het oprichten van een (ruimte-voor-ruimte-)woning op onderhavige locatie afgewezen. Bovendien bevestigt de inhoud van deze brief (bijlage 1 van de zienswijze) wat aan indieners is gecommuniceerd, namelijk dat zij een deel van hun percelen niet mogen gebruiken voor de bouw van hun woning omdat de zichtlijn behouden moest blijven. Op de afbeelding op pagina 3 van de zienswijze is aangegeven welke gebieden niet mochten worden bebouwd; aan indieners is altijd aangegeven dat zij buiten de rode lijn (op deze afbeelding) geen hoofdgebouw mochten oprichten, vanwege het feit dat er geen sprake was van stedelijk gebied en bovendien de strook vanwege cultuurhistorie vrij moest blijven van hoofdgebouwen. Gelet op vaste jurisprudentie van de Afdeling wordt hier volgens indieners voldaan aan de eerste twee stappen voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel (een schriftelijk principebesluit is een toezegging dat aan het bevoegd orgaan is toe te rekenen). In dit geval, bij belangen van derden, moet tot nakoming worden overgegaan en medewerking geweigerd blijven (aldus indieners). Ook omdat met het principebesluit van 29 september 2021 niet is ingegaan op alle weigeringsgronden zoals opgenomen in het principebesluit van 18 december 2020 (Groen & landschap).
3. Paragraaf 2 zienswijze (‘Eerdere toezeggingen/ vertrouwensbeginsel’): indieners menen dat met het principebesluit van 29 september 2021, dat als bijlage 2 bij de zienswijze is gevoegd, alsnog op onjuiste gronden medewerking is verleend aan het initiatief. Zo wordt overwogen dat de doorzichten vanuit gehucht Lodderdijk onveranderd blijven omdat het perceel aan de achterzijde is begroeid met beeldbepalende bomen. Indieners zijn van

mening dat het zicht niet onveranderd blijft. Daar waar nu een groen veld aanwezig is met hoogopgaande bomen zal straks een woning staan. Dit geeft een ander beeld van de historische doorzichten die behouden moesten blijven (aldus indieners).

4. Paragraaf 2 zienswijze ('Eerdere toezeggingen/ vertrouwensbeginsel'): indieners menen dat niet wordt voldaan aan de vereisten uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.
5. Paragraaf 3.1 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat de plantoelichting (bijlage 6 van het ontwerpplan) onzorgvuldig is omdat de randvoorwaarden (van het principebesluit weergegeven in de bij de zienswijze als bijlage 2 overgelegde brief d.d. 29 september 2021) niet dan wel niet goed zijn verwerkt in de planregels voor wat betreft 1) de bestaande inrit (nadere aanduiding op verbeelding ontbreekt evenals (voorwaardelijke) verplichting in bestemmingsplanregels dat de bestaande inrit dient te gelden als de enige toegestane inrit), 2) bestaande landschapskamer (geheel met haag aan de wegzijde en bestaande bomen behouden)/onduidelijkheid omtrent landschappelijke inpassing (bestaande eik midden op perceel) en 3) waterberging: a) er mag meer dan 500 m² verharding worden aangelegd (nu bijbehorende bouwwerken en vergunningsvrije bouwwerken niet zijn begrepen in het maximum bebouwingsoppervlak (475 m²) volgens de desbetreffende aanduiding zodat waterberging verplicht is, b) het college kan op eenvoudige wijze ontheffing verlenen van de verplichting om een waterberging aan te leggen gelet op het bepaalde in artikel 19.2 (onder b.) van de planregels, c) waterberging dient daadwerkelijk op de plankaat (verbeelding) te worden aangegeven (planregels voorzien immers in de mogelijkheid om het gehele perceel, dus ook tegen de perceelsgrens aan, te verharden zonder passende waterberging), d) het niet opnemen van een aanduiding (waterberging) op de verbeelding is in strijd met de regels van het Waterschap e) de ontheffing van de retentieverplichting is eveneens in strijd met de regels van het Waterschap omdat retentie in het plangebied moet plaatsvinden f.) de (binnenplanse) mogelijkheid van ontheffing uit artikel 19.2 is in strijd met het gemeentelijk Watertakenplan (2019-2023), omdat met deze binnenplanse ontheffing de verplichting tot berging op het perceel nagenoeg afwezig is.
6. Paragraaf 3.2 zienswijze (Plantoelichting): de maximale inhoud van woning, 1.500 m³, wordt met de huidige planregels wat betreft maximale goothoogte gemakkelijk overschreden.
7. Paragraaf 3.3 zienswijze (Plantoelichting): indieners willen dat de in de plantoelichting opgenomen voorwaarde met betrekking tot de bestaande bomenopstand, namelijk dat deze een beschermde status krijgen in de Bomenverordening van de gemeente Gemert-Bakel, voor de vaststelling van het bestemmingsplan (en dus ook voor aanvang van eventuele bouwwerkzaamheden) wordt nagekomen.
8. Paragraaf 3.4 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat niet wordt voldaan aan het provinciaal beleid, dat wil zeggen aan de vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (lov), omdat: 1) uit de plantoelichting blijkt dat deze is geschreven aan de hand van de lov vastgesteld op 25 oktober 2019 en niet is getoetst aan de vereisten opgenomen in de vigerende provinciale verordening (geconsolideerde versie 15 april 2022), 2) de planlocatie niet in een bebouwingsconcentratie (cluster) ligt, en er dus geen sprake is van 'een aanvaardbare locatie' zoals in art. 3.78 lid 3 lov is bepaald, en 3) er geen duidelijke beleidsmatige keuze is gemaakt en opgenomen in een beleidsdocument (zoals omgevingsvisie of plantoelichting) wat betreft de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbinnen de planlocatie ligt (art. 3.77 lov).
9. Paragraaf 3.5 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat niet wordt voldaan aan het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied'.

10. Paragraaf 3.6 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat met de toevoeging van 2 solitaire bomen en een haag als erfafscheiding met de naastgelegen woning niet wordt voldaan aan de gemeentelijke groennorm. Hetgeen wordt aangeplant bedraagt geen 75 m². Evenmin kan een haag, ter afscheiding van percelen, niet worden aangemerkt als 'openbaar toegankelijk'.
11. Paragraaf 3.7 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat uit de overgelegde berekening (bijlage 11 van het ontwerpplan: rapport stikstof) niet volgt dat er een berekening is gedaan voor de bouwfase ('Weliswaar is op grond van art. 2.9a Wet natuurbescherming middels een generieke vrijstelling de bouwfase vrijgesteld. Cliënten zijn van mening dat deze bepaling uit de Wet natuurbescherming niet rechtens stand zal houden. Dit betekent dat ten onrechte er geen berekening gemaakt voor de bouwfase.').
12. Paragraaf 3.8 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat de quickscan flora en fauna (bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing, die opgenomen is in bijlage 6 van de toelichting van het ontwerpplan) onzorgvuldig is wat betreft 1) eekhoorns en 2) vleermuizen.
13. Paragraaf 3.9 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat 1) de grond van de planlocatie gesaneerd dient te worden voordat woonfunctie wordt toegevoegd en 2) dat in het kader van de mogelijkheid om een pand te mogen realiseren en te gebruiken een sloopverplichting dient te worden opgenomen ten aanzien van de aanwezige bebouwing (i.v.m. aanwezigheid asbest).
14. Paragraaf 3.10 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat 1) onduidelijk is hoe een toename van 400 m² verhard oppervlak is berekend (uit planregels volgt namelijk dat 475 m² aan bebouwing is toegestaan, bovendien ontbreekt er een sloopvoorwaarde en valt er bebouwing onder het overgangsrecht), 2) niet is uitgesloten dat meer verharding wordt aangebracht (in de planregels is immers geen beperking aangebracht ten aanzien van het aanbrengen van erfverharding), daarbij is het aanlegstelsel uit art. 6.7 e.v. alleen van toepassing bij specifieke bouwaanduiding 'verbod aanbrengen oppervlakteverharding' welke aanduiding ontbreekt (uitgangspunten waterparagraaf zijn dan ook niet juist).
15. Paragraaf 3.11 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat geen recht wordt gedaan aan 100 meter bebouwingsvrije zone (i.v.m. waarden karakteristiek bebouwingslint Lodderdijk en religieuze route).
16. Paragraaf 3.12 zienswijze (Plantoelichting): indieners menen dat (ten onrechte) geen omgevingsdialog heeft plaatsgevonden (slechts informatieverstrekking).
17. Paragraaf 4.1 zienswijze (Vergunningvrije Planregels): indieners menen dat 1) art. 6.2.3 van de planregels niet voorkomt dat vergunningvrije bouwwerken buiten het bouwvlak worden opgericht (het laatste moet worden voorkomen d.m.v. het opnemen van een andere bestemming aan deze gronden of duidelijke planregel) en 2) dat art. 13.3 onduidelijk is (in relatie met art. 2 en 3 bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht).
18. Paragraaf 4.2 zienswijze (Planregels/landschappelijk inpassingsplan): indieners menen dat er onvoldoende borging is dat landschappelijke inpassing zal plaatsvinden en dat onvoldoende duidelijk is dat landschappelijke inpassing voldoende handhaafbaar is op basis van de planregels (art. 13 en 14). Voorts menen indieners dat:
 - 1) het realiseren van de landschappelijke inpassing binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning te lang is;
 - 2) de landschappelijke inpassing niet zorgvuldig is en daarmee ook onvoldoende handhaafbaar (de haag en de bomen zijn namelijk niet omschreven en daarmee is voor

omwonenden niet duidelijk op welke wijze er inpassing plaatsvindt; inpassing kan op deze wijze ook niet worden gehandhaafd; het realiseren van een dunne haag of een klein boompje is op basis van het landschappelijk inpassingsplan (LIP) voldoende, maar kan niet de bedoeling zijn van de gemeenteraad; het voorgestelde LIP voldoet dan ook niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening worden gesteld);

3) bij het opstellen van de landschappelijke inpassing ten onrechte de haag welke aanwezig is tussen het perceel van cliënten en het plangebied lijkt te zijn meegenomen als een bestaande (niet te beschermen) groene inpassing (op deze wijze zijn de initiatiefnemers niet verplicht om een groene haag aan de zuidzijde van het plangebied te realiseren en in stand te houden en wordt van cliënten verwacht dat zij deze bestaande haag wel in standhouden; het LIP is op deze wijze niet zorgvuldig);

4) op grond van artikel 14.4 onder a. ten eerste van de planregels het mogelijk is dat er bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een ander LIP wordt aangeleverd en goedgekeurd waardoor het dus mogelijk is dat de inpassing anders geschiedt dan op basis van de planologische toestemming is beoogd.

19. Paragraaf 5 zienswijze (Conclusie): indieners verzoeken om niet over te gaan tot vaststelling van het plan voor wat betreft het toestaan van een woning aan de Doonheide.

Beantwoording zienswijze

- Ad 1. Deze, in algemene bewoordingen, weergegeven standpunten worden in de daaropvolgende paragrafen van de zienswijze uitgewerkt. Voor een meer gedetailleerde reactie op deze standpunten wordt dan ook verwezen naar de reactie op de overige onderdelen van de zienswijze.

Meer in het algemeen wordt voor wat betreft de door indieners gewenste groene omgeving en behoud van privacy nog opgemerkt, dat tussen de percelen van indieners en het plangebied een grote groene haag staat en in het plangebied een aantal grote eiken die behouden blijven. Bovendien ligt de woning van indieners niet naast/tegen het plangebied, maar achter de percelen Doonheide 4 en 6. Hierdoor zal de woning van indieners maar beperkt zichtbaar zijn vanaf het plangebied en zal een eventuele aantasting van het woon- en leefklimaat van indieners alsmede een eventuele aantasting van de privacy van indieners niet zodanig groot zijn dat wij vanwege een strijd met een goede ruimtelijke ordening van het vaststellen van het plan af hadden dienen te zien.

- Ad 2. Indieners baseren hun standpunt dat het vertrouwensbeginsel is geschonden op het feit dat het college van burgemeester en wethouders (hierna: 'het college') op 1 december 2020 een principebesluit heeft genomen, zie de bij de zienswijze als bijlage 1 overgelegde brief van 18 december 2020, waarbij het principeverzoek van initiatiefnemers is afgewezen. Het feit dat het college een principebesluit heeft genomen, betekent niet dat het college, laat staan de gemeenteraad, in geen geval meer op dit principebesluit zou mogen terugkomen, zeker niet bij nieuwe inzichten en/of nadere, andersluidende, ambtelijke adviezen wat hier het geval is. Daarbij was het hiervoor genoemde principebesluit niet gericht aan indieners, maar aan initiatiefnemers. Indieners kunnen dan ook reeds om deze redenen geen gerechtvaardigd vertrouwen ontleen aan het hiervoor genoemde principebesluit. Deze conclusie (geen gerechtvaardigd vertrouwen) wordt niet anders indien, zoals indieners stellen, de inhoud van de hiervoor genoemde brief (bijlage 1 van de zienswijze) zou bevestigen wat aan indieners zou zijn gecommuniceerd met betrekking tot de bouw mogelijkheden van hun eigen percelen (geen hoofdgebouwen op bepaalde gedeelten van deze percelen). Deze communicatie ziet dan immers op

geheel andere percelen dan de percelen waarop het hier aan de orde zijnde plan betrekking heeft.

Meer specifiek wordt nog opgemerkt dat in de toelichting van het ter plaatse van de planlocatie (kadastrale percelen 2612 en 2056) vigerende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” het volgende wordt opgemerkt voor wat betreft de 100-meter bebouwingsvrije zone:

‘Het tracé tussen de Burgemeester de Bekkerlaan en de Lodderdijk is slechts aan de zuidzijde bebouwd. Aan de noordzijde ligt het sportpark. Ten behoeve van behoud van het huidige profiel en de functie van de Lodderdijk wordt voor de zuidzijde van de Lodderdijk een 100-meter bebouwingsvrije grens gehandhaafd. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk. Te denken valt aan incidentele woningbouw.’

Hieruit volgt dat genoemde bebouwingsvrije grens/zone ten zuiden van de Lodderdijk ligt en niet tevens aan de noordzijde van deze weg (Lodderdijk) waar de planlocatie (kadastrale percelen 2612 en 2056) ligt. Deze 100- meter bebouwingsvrije grens/zone vormt voor het plan van initiatiefnemers dan ook geen (ruimtelijke) belemmering.

Er is in relatie met de Lodderdijk beoordeeld of het bebouwen van de planlocatie (kadastrale percelen 2612 en 2056) van invloed is op de beleving van de beeldbepalende route Lodderdijk (zie Kadernota omgevingskwaliteit). Hierover is geconcludeerd dat hiervan geen sprake is, omdat:

- de planlocatie (kadastrale percelen 2612 en 2056) zijn gelegen in de tweede lijn achter/ naast het perceel met bebouwing aan de Lodderdijk 38 waardoor zichtlijnen naar het (open) landschap niet worden geblokkeerd;
- het perceel blijft omzoomd door opgaand groen (bomen en hagen) waardoor het huidige groene aanzicht van de percelen vanuit de omgeving in stand blijft.
- Wij zijn dan ook van mening dat niet (eens) wordt voldaan aan de eerste stap die op basis van de door de indiener aangehaald jurisprudentie noodzakelijk is voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel.

- Ad 3. Kennelijk wordt hier bedoeld het principebesluit van 28 september 2021 dat bij de als bijlage 2 van de zienswijze overgelegde brief van 29 september 2021 aan initiatiefnemers is medegedeeld en waarin onder Stedenbouw wordt aangegeven: “Doorzichten naar achtergelegen landelijk gebied vanuit het nabijgelegen gehucht Lodderdijk (1 van de kwaliteiten van dit gehucht), waaraan de achterzijde van het perceel grenst blijven nagenoeg onveranderd, omdat het perceel aan de achterzijde begroeid is met beeldbepalende volwassen bomen. Het groene beeld blijft in stand.”.

De zienswijze van indieners over het veranderende (door)zicht wordt niet gevolgd nu de volwassen bomen op het perceel van initiatiefnemers behouden blijven (hetgeen is geborgd via het LIP). Dit is immers een voorwaarde die de gemeente stelt. Ook vanaf de Lodderdijk (openbare ruimte) blijft dus zicht op groen bestaan; de beoogde woning komt immers achter bomen en een beeldbepalende/hoogopgaande haag en er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit.

- Ad 4. Dit betreft een in algemene bewoordingen weergegeven standpunt dat in paragraaf 3.4 van de zienswijze wordt toegelicht. Voor de reactie op dit standpunt wordt dan ook verwezen naar de reactie op deze paragraaf (Ad 8.).

- Ad 5. 1) De bestaande inrit is als enige inrit aangeduid in het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage bij de regels van het bestemmingsplan is gevoegd. De landschappelijke inrichting volgens dit plan (situering van hagen e.d.) maakt het aanleggen van een tweede inrit ook onmogelijk. Langs deze weg (het LIP moet

immers in stand worden gehouden) is reeds geborgd dat de bestaande inrit de enige toegestane inrit is en blijft en dus niet meer inritten toegestaan en mogelijk zijn.

Aanvullend is op de verbeelding de aanduiding "maximaal 1 inrit" opgenomen en is aan de regels, artikel 6.1 (Wonen), toegevoegd dat er plaats van deze aanduiding maximaal 1 erfontsluiting per bouwperceel is toegestaan.

2) Dat de bestaande bomen, inclusief de bestaande eik in het midden, behouden blijven blijkt duidelijk uit het ontwerpplan en de daarbij behorende landschappelijke inpassing die als bijlage is opgenomen bij de planregels. Er is ook voldoende ruimte binnen het bouwvlak om een woning te realiseren rekening houdend met de bestaande bomen (inclusief de bestaande eik midden op perceel).

3) Algemeen: er is nog geen concreet bouwplan ingediend waardoor het aantal m² verharding en waterberging nog niet bekend is. Het bouwplan dient te voldoen aan de voorwaarden die daarover zijn opgenomen in de planregels.

a. Het is inderdaad mogelijk om meer dan 500 m² verharding aan te leggen, omdat ook vergunningsvrij verharding mag worden aangelegd. Het is niet verplicht, en ook niet zonder meer gebruikelijk, om op de verbeelding de plaats en wijze van hemelwaterberging aan te duiden. Het laatste is bovendien onnodig beperkend. Op het vergunningsvrij aanbrengen van verhardingen ziet artikel 19.2, zoals gezegd, niet. Nu dit wél de bedoeling is (en het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 geen onderscheid maakt tussen vergunningsplichtige en vergunningsvrije verharding) is artikel 19.2 onder a. als volgt aangepast: "Conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, dient een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;". Tevens is aan de begrippen het begrip "verhard oppervlak" toegevoegd: "Al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de situatie zonder verharding."

b. De realisatie én instandhouding van de waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) is geregeld in art. 19.2 lid a. (juncto art. 13.1 sub e. en art. 14.4 sub c).

Het college van burgemeester en wethouders kunnen van deze verplichting inderdaad afwijken (in de woorden van indieners: ontheffing verlenen) echter wel mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. het realiseren van de vereiste waterberging is redelijkerwijs niet mogelijk;
 2. er wordt op andere wijze voor gezorgd dat de kans op wateroverlast niet toeneemt.
- Zie het bepaalde in artikel 19.2 lid b. van de planregels.

Daarbij kan het college bij gebruikmaking van deze bevoegdheid een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning conform de verordening waterbergingsfonds (lid c.).

Bij de ontwikkeling van nieuwbouw geldt (op grond van het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023) "eerst het water, de rest komt later"; het is aan de ontwikkelende partij om technisch aantoonbaar te maken dat de waterbergingsseis niet haalbaar is.

c. Er geldt geen verplichting om de waterberging daadwerkelijk op de plankaart (verbeelding) aan te geven. Daarbij is op voorhand niet bekend wat de omvang van de (verplicht) aan te leggen waterberging is; deze omvang wordt immers bepaald door de hoeveelheid verharding volgens het plan. Dus hoe meer terrein wordt verhard, hoe meer waterberging er nodig is.

d. Het Waterschap stelt niet de eis dat de waterberging op de plankaart (verbeelding) wordt opgenomen, maar wel de (waterbergings)eis van 60 liter per m² verhard oppervlak; het laatste is nu in de regels opgenomen (zie artikel 19.2 onder a.).

e. Waarschijnlijk wordt hier bedoeld op het bepaalde in artikel 19.2 onder b. (omgevingsvergunning voor afwijking van de waterbergingsseis op eigen terrein). Anders dan indieners menen, is deze afwijkingsbevoegdheid niet in strijd met de regels van het Waterschap (lees: de keur). Het bepaalde onder b. doet namelijk niet af aan de hoeveelheid waterberging die op grond van het bepaalde onder a. (van

artikel 19.2) moet worden aangelegd. Indien de vereiste waterberging niet op eigen terrein kan worden gerealiseerd, zal deze elders moeten worden gerealiseerd (na goedkeuring van een plan daarvoor door de gemeente).

f. Het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023 vormt een aanvulling op de keur van het Waterschap in die zin dat het Gemeentelijk Watertakenplan de genoemde waterbergingseis (60 liter per m² verhard oppervlak) zowel voor nieuw als voor bestaand verhard oppervlak stelt. Het voldoen aan deze norm wordt gewaarborgd in het bepaalde in artikel 19.2 van de planregels.

Het bepaalde in artikel 19.2 onder c. is gebaseerd op de Verordening waterbergingsfonds Gemert- Bakel en het Vaststellingsbesluit financiële bijdrage waterbergingsfonds.

- Ad 6. Uit de planregels volgt geen maximuminhoud van de woning van 1.500 m³; wel een maximumoppervlakte aan hoofdgebouw, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde per bouwperceel (6.2.1 sub a. onder 22 van de planregels: 475 m² juncto artikel 6.2.1 sub b.).

Het oppervlak aan bijbehorend bouwwerk is daarbij begrensd (op 100 m² zie artikel 6.2.3 sub c.) Het uitgaan van een maximaal te bebouwen oppervlakte binnen de bestemming 'Wonen' (in plaats van een maximuminhoud aan bebouwing) sluit aan bij de systematiek van de standaardplanregels voor wonen in het stedelijk gebied (van de gemeente).

- Ad 7 De bescherming van de bomen/boomopstand tijdens de bouw is gewaarborgd middels afspraken (in een exploitatie- overeenkomst). Concreet is hierover afgesproken dat:

- De kroonprojectie van de bomen wordt beschermd door een bouwhek van 2m hoog.
- Ophogen of afgraven in de wortelzones van de boom wordt uitgesloten.
- In de wortelzone wordt de bodem niet verdicht of verhard.
- De wortelzone bij de haag (3m) aan de voorzijde van het perceel wordt met een bouwhek afgezet om de vitaliteit van de haag te garanderen.

Het is verder inderdaad de bedoeling dat de bomen/bomenopstand een beschermende status krijgen in de bomenverordening Gemert-Bakel (groene kaart). Het is niet noodzakelijk dat dit nu, d.w.z. voor de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan (en dus ook voor aanvang van eventuele bouwwerkzaamheden), al gebeurt, omdat voor de vaststelling van het bestemmingsplan geen ingrepen zijn te verwachten die tot schade aan de bomen zouden kunnen leiden.

- Ad 8. 1) De opmerking dat de huidige plantoelichting niet is getoetst aan de vereisten zoals die zijn opgenomen in de vigerende Provinciale Verordening (lov), geldend vanaf 15 april 2022, is juist. De plantoelichting is op dit punt dan ook aangepast. Getoetst is nu aan de vereisten volgens artikel 3.79 lov (Ruimte-voor-ruimte-kavel).

2) De definities van 'bebouwingsconcentratie' en 'bebouwingslint' volgens de vigerende Interim omgevingsverordening (15 april 2022) zijn:

bebouwingsconcentratie

kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster;

bebouwingslint

min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, geheel of gedeeltelijk, in Landelijk gebied;

De bebouwing aan de Doonheide vormt een bebouwingslint: er is immers sprake een lintvormige akkerrandbebouwing aan de rand van de Oude Akker 'Doonheide' waarbij alle historische bebouwingslocaties aan de zuidzijde van de weg liggen. Een ruimtelijke toets op basis van de karakteristieken van het bebouwingslint Doonheide biedt mogelijkheden om op betreffende percelen (2612 en 2056) te verdichten, in dit geval ten behoeve van woningbouw (zie voor een verdere inhoudelijke reactie hieronder onder 9.).

Indien geen sprake is van een bebouwingsconcentratie, dan is in ieder geval sprake van een logische afronding van het Stedelijk gebied. Dit is ook vermeld in de toelichting.

3) De planlocatie (kadastrale percelen 2612 en 2056) ligt volgens de 'Structuurvisie+' zoals vastgesteld op 29 juni 2011 in stedelijk gebied welk gebied is aangewezen voor stedelijke ontwikkeling. Er is dus wel degelijk een ontwikkelingsrichting voor het gebied waarbinnen de planlocatie ligt, namelijk (richting) stedelijk gebied, waar het toevoegen van een woning ook bij past.

- Ad 9. De planlocatie is volgens de vigerende Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) gelegen in 'Landelijk gebied', 'Verstedelijking afweegbaar'. Binnen 'Verstedelijking afweegbaar' zijn 'rode ontwikkelingen' toegestaan onder voorwaarden. Art. 3.43 lov voorziet namelijk in de mogelijkheid van nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling, als (o.a.) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de [omgevingskwaliteit](#) en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied (sub d.).

Het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en landelijk gebied' wordt gebruikt als ruimtelijk en planologisch toetsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de ruimte-voor-ruimte-regeling (en de rood-met-groen-regeling) valt.

Dit Afwegingskader geeft richtlijnen voor woningbouw in het buitengebied en kernrandzones. Daarbij worden mogelijkheden aangegeven voor woningbouw in de verschillende gebieden waaronder het 'zoekgebied verstedelijking' (thans, onder de huidige lov: 'verstedelijking afweegbaar').

Het onderhavige initiatief betreft een ruimte-voor-ruimte-kavel in het 'Landelijk gebied', binnen de structuur 'Verstedelijking afweegbaar'.

Het genoemde Afwegingskader is dus, op grond hiervan, van toepassing.

Het plan van initiatiefnemers voldoet aan het Afwegingskader, omdat de locatie is gelegen in een gebied waarbinnen 'rode ontwikkelingen' mogelijk zijn.

De vraag of de locatie gelegen is in een bebouwingsconcentratie is van belang bij de toetsing aan het provinciale beleid, lees: de lov (artikel 3.79 juncto artikel 3.78 lov).

Aan dit (provinciale) beleid is eveneens getoetst en de conclusie luidt dat het plan van initiatiefnemers ook daaraan (d.w.z. aan het provinciale beleid) voldoet, o.a. omdat sprake is van een "aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning" nu "de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt" (zie art. 3.79 juncto art. 3.78 lid 3 sub a. van de geldende lov).

De percelen zijn namelijk gelegen aan het bebouwingslint Doonheide. Deze typologie kenmerkt zich door een verdichting van bebouwing in landelijk gebied, van oorsprong met name aan de zuidzijde van de Doonheide, daar waar de eerste akkers zijn ontstaan. Door de huidige verkavelingsopzet van ruime percelen met landelijke bebouwing blijft de karakteristiek als historisch bebouwingslint in stand. Het bebouwen van de onderhavige percelen, onder ruimtelijke en landschappelijke voorwaarden is in lijn met de beschreven karakteristieke kenmerken van de Doonheide.

Overigens zou het plan van initiatiefnemers ook aan deze laatste eis voldoen indien de locatie niet in een bebouwingsconcentratie zou liggen. Er is immers volgens artikel 3.79 juncto 3.78 lid 3 lov eveneens sprake van een “aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning” als de ontwikkeling een logische afronding geeft van het Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie (artikel 3.79 juncto artikel 3.78 lid 3 sub b.) wat zij eveneens doet (de locatie geeft een logische afronding van het Stedelijk gebied (de wijk Doonheide) en van de hiervoor genoemde bebouwingsconcentratie als de locatie niet reeds deel zou uitmaken van deze bebouwingsconcentratie).

Ad 10. Hoewel de toepassing van de Groennorm hier niet verplicht is - er is immers sprake van een Ruimte-voor-Ruimte- woning - voldoet het landschapsplan wel aan de regels van de Groennorm, omdat volgens deze norm bij de oprichting van 1 woning maatwerk mag plaatsvinden waarbij de aanleg van fysiek en openbaar groen niet verplicht is. Er mag ook groen worden meegeteld dat feitelijk niet openbaar toegankelijk is c.q. niet vanuit de openbare ruimte “beleefbaar” is (d.w.z. niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte).

De Groennorm wordt bij maatwerk vertaald naar 75 m² per wooneenheid of een financiële inspanning in groen van € 14.000. In dit plan worden minimaal 5 bomen van de eerste grootte (eiken) gehandhaafd. Dat geldt als een inspanning van € 35.000. Bovendien wordt de groene omzoming (hagen) gehandhaafd; dat is minimaal 135 m².

Gezien het vorenstaande voldoet het plan, ondanks dat het niet verplicht is, toch ruimschoots, aan de Groennorm.

Ad 11. Er wordt gebruik gemaakt van de vrijstelling voor de bouwfase (bouwvrijstelling). Op 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Onderdeel van deze wet is een vrijstelling voor de bouw-, sloop- en eenmalige aanlegactiviteiten. Deze wordt in het kort ook wel de bouwvrijstelling genoemd. Dit betekent dat in het vergunnings- verleningstracject het aspect stikstof alleen nog de depositie van de gebruiksfase wordt getoetst.

Deze bouwvrijstelling is verankerd in artikel 2.9a van de Wet natuurbescherming. Op dit moment lopen er verschillende rechtszaken bij de Raad van State waarbij de juridische houdbaarheid van de bouwvrijstelling een van de beroepsgronden vormt. De Raad van State heeft op dit moment in geen van deze zaken een bindende uitspraak gedaan. In verband met een eventuele vernietiging door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van genoemde bouwvrijstelling, is echter alsnog een berekening van de aanlegfase gemaakt. Hieruit komt naar voren komt dat de depositiebijdrage ook dan lager is dan 0,00 mol/ha/jaar en dus voldoet aan de geldende normen.

Ad 12. De quick-scan Flora en Fauna is op de juiste manier gedaan: bureauonderzoek in combinatie met veldbezoek. Strikt beschermde beschermde soorten (vleermuizen, diverse grondgebonden zoogdieren en jaarrond beschermde nesten zijn niet aangetroffen op de projectlocatie. Omdat de bomen en hagen in stand blijven (zie

LIP) heeft het plan ook geen invloed op de eventuele vliegroutes c.q. fourageergebied van vleermuizen.

Eekhoorns zijn geen streng beschermde soort maar een zogenaamde algemene soort. Er zal mogelijk tijdens de bouw verstoring optreden, dit wordt ook genoemd in de conclusie van het Flora en Fauna-onderzoek. Omdat de bomen en de hagen blijven staan is het niet te verwachten dat de bouw leidt tot gevolgen voor de instandhouding van de soort.

De conclusies van het Flora en Fauna onderzoek door het onderzoeksbureau zijn juist.

Ad 13. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd om risico's uit te sluiten (bijlage 4 bij bijlage 6).

Er zijn in de bodem lichte tot matige verontreinigingen met PCB en asbest aangetroffen; er is dus enige bodemverontreiniging aanwezig. De concentraties zijn echter dermate laag dat er geen beperkingen zijn voor het toekomstige gebruik van het plangebied voor de functie 'Wonen'.

De interventiewaarden (sterke verontreinigingen) voor bodem worden voor beide stoffen niet overschreden. Er is dus geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming (omvang $>25 \text{ m}^3$ grond voor PCB of $>100 \text{ mg/kg}$ droge stof voor asbest).

Doordat de interventiewaarden niet worden overschreden is er ook geen sprake van een geval van niet-ernstige bodemverontreiniging. Er is geen sterk verontreinigde grond op locatie aanwezig, ook niet in een omvang van $<25 \text{ m}^3$.

Op deze locatie is dus geen sprake van een bodemverontreiniging waardoor een bodemsanering noodzakelijk zou zijn. De bodemkwaliteit op het plangebied is geschikt voor het toekomstige gebruik als woonlocatie.

De aanwezige afhang (overkapping) zal overigens gesloopt worden met inachtneming van de daarvoor geldende regels. Het opnemen van een sloopverplichting in het plan achten wij niet noodzakelijk nu de sloop van dit bouwwerk contractueel (in de exploitatie-overeenkomst) is geborgd (sloop binnen 1 jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning).

Ad 14. 1) In de toelichting (ruimtelijke onderbouwing), paragraaf 4.8, wordt (inderdaad) aangegeven dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling het verharde oppervlak toeneemt met circa 400 m^2 . Dit betreft een inschatting (van initiatiefnemers) die niet bepalend is voor het antwoord op de vraag hoeveel waterberging er uiteindelijk benodigd is. Immers, hoeveel waterberging uiteindelijk benodigd is, hangt af van wat uiteindelijk aan verhard oppervlak (vergunningsplichtig en vergunningsvrij) wordt gerealiseerd en van de norm dat 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) aan compenserende waterberging moet worden aangelegd (art. 19.2 van de planregels). Deze norm zorgt ervoor dat als de hoeveelheid verharding groter is dan de in de toelichting genoemde hoeveelheid verharding (400 m^2) ook de omvang van de (verplichte) compenserende waterberging toeneemt, dus als de gerealiseerde verharding meer dan 400 m^2 is, bedraagt de aan te leggen waterberging ingevolge de hiervoor genoemde norm evenredig meer.

De bebouwing die thans aanwezig is, wordt gesloopt hetgeen contractueel (in de exploitatie-overeenkomst) is vastgelegd. In verband hiermee is niet relevant of deze bebouwing al of niet onder overgangsrecht valt (n.b. het verharde oppervlak dat thans aanwezig is, mag niet worden verrekend met het toekomstige verharde oppervlak).

2) Het gemeentelijk waterbeleid heeft in zoverre invloed op de hoeveelheid verharding die mag worden aangelegd dat daarbij aan de norm voor compenserende

waterberging moet worden voldaan (60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm), zie artikel 19.2 van de planregels). De uitgangspunten van de waterparagraaf zijn daarmee correct. Voldoening aan genoemde norm wordt vervolgens bewerkstelligd met de berekening verhard oppervlak (wat bij gebreke van een bouwplan nog niet bekend is) én met het opnemen en voldoening aan de regels voor aanleg en instandhouding van deze waterberging (o.a. artikel 19 lid 2 juncto art. 13.1 sub e. en art. 14.4 sub c. van de planregels).

- Ad 15. In het principebesluit van 18 december 2020 is de bebouwingsvrije grens/zone van 100 meter verkeerd geïnterpreteerd, namelijk dat deze aan beide zijden van de weg zou gelden. Bij nader inzien bleek, uit de toelichting van het bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011, dat de 100 meter bebouwingsvrije zone slechts aan de zuidzijde van de Lodderdijk geldt. Vandaar dat het advies hierop is aangepast. Het plangebied valt volgens zowel de gemeentelijke als de provinciale cultuurhistorische waardenkaart buiten het religieus complex Handel, waar de keskes route deel van uitmaakt. De bouw van een woning op de voorgestelde locatie heeft vanwege de ligging buiten dit complex én achter de boerderij Lodderdijk 38 geen invloed op deze route.
- Ad 16. Initiatiefnemers hebben aangegeven dat de dialoog is uitgevoerd zoals verwoord in de toelichting. Deze informatie is aannemelijk. Immers, twee andere omwonenden hebben het formulier zorgvuldige dialoog ingevuld (bijlage 5 bij bijlage 6). Indieners zouden volgens initiatiefnemers eveneens hiervoor zijn benaderd en ook aan indieners zou het formulier zorgvuldige dialoog zijn verstrekt met het verzoek dit in te vullen. Indieners zouden evenwel kenbaar hebben gemaakt dit niet te willen doen. Indieners zijn hier vrij in, maar kunnen er zich dan vervolgens niet op beroepen dat geen dialoog met hen is gevoerd, omdat voor het voeren van een dialoog nu eenmaal aan beide zijden bereidheid moet bestaan.
- Ad 17. 1) Artikel 6.2.3 laat het vergunningsvrij bouwen buiten het bouwvlak (inderdaad) toe. Hoofdgebouwen dienen wél binnen het bouwvlak te worden gebouwd evenals bijbehorende bouwwerken. De wens van indieners om het oprichten van vergunningsvrije bouwwerken buiten het bouwvlak (geheel) te beperken is niet gebruikelijk noch noodzakelijk vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en wordt daarom niet gevolgd.
- 2) Het is niet de bedoeling meer of andere bouwmogelijkheden voor vergunningsvrije bouwwerken te scheppen dan volgens het Besluit omgevingsrecht is toegestaan. Omdat artikel 13.3 kennelijk aanleiding geeft tot misverstand hierover is er voor gekozen om artikel 13.3 uit de planregels te schrappen.
- Ad 18. 1) Wij nemen standaard op 2 jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning die op grond van dit bestemmingsplan is verleend (artikel 13.1 sub f. ten eerste). Dit is mede gedaan om initiatiefnemers de tijd te geven eventuele bebouwing te realiseren en vervolgens de erfinrichting te realiseren. Voordat bebouwing gerealiseerd kan worden, zal er nog een vergunningstraject aan vooraf gaan. Hiertegen kunnen ook weer rechtsmiddelen tegen worden ingesteld. Daarom vinden wij dat wij in redelijkheid de hiervoor genoemde termijn van 2 jaar na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning op hebben kunnen nemen. Het opnemen van deze termijn is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
- 2) Het LIP is duidelijk omdat hier sprake is van het in stand houden van de bestaande beplanting die daarmee concreet aanwezig is en daarmee goed gehandhaafd kan worden. In het LIP zijn de 5 individuele te handhaven bomen (op de plantekening aangegeven als eiken) met boomkroon aangegeven en de hagen als lijnelement.
- 3) De haag aan de zuidzijde van de planlocatie (kadastrale percelen 2612 en 2056) staat op de grond van de achterburen van initiatiefnemers. Deze haag is dan ook

(terecht) niet meegenomen in de landschappelijke inpassing. De rode stippellijn geeft het plangebied weer.

4) Indieners hebben hier kennelijk het oog op de zinsnede 'of zoals in de bijbehorende omgevingsvergunning vereist' in artikel 14.4 sub a. onder 1. Met het opnemen van deze zinsnede is beoogd om op grond van bestemmingsplanstrijdig gebruik handhavend op te kunnen optreden indien er niet wordt voldaan aan een beplantingsplan behorende bij een op basis van dit bestemmingsplan verleende vergunning. Nu in een dergelijke situatie de verleende vergunning de basis vormt om handhavend op te treden, is de hiervoor genoemde zinsnede ('of zoals in de bijbehorende omgevingsvergunning vereist') uit artikel 14.4 sub a. onder 1. geschrapt.

Ad 19. Het plan voldoet, met inachtneming van de hiervoor beschreven wijzigingen, aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening (art. 3.1 Wet ruimtelijke ordening) en komt derhalve voor vaststelling in aanmerking.

Conclusie:

De ingediende zienswijze wordt gedeeltelijk gedeeld en leidt daarom tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:

Planregels

1. Aan de begrippen is het begrip "verhard oppervlak" toegevoegd: "Al het oppervlak dat er voor zorgt dat hemelwater sneller tot afvoer komt dan in de situatie zonder verharding.";

2. Aan artikel 6.1 (bestemmingsomschrijving 'Wonen') is toegevoegd de tekst:

"met dien verstande dat:

-ter plaatse van de aanduiding 'maximaal 1 inrit':

maximaal 1 erfonthouding per bouwperceel is toegestaan;"

3. Artikel 13.3 van de planregels is geschrapt.

4. Uit artikel 14.4 sub a. onder 1. van de planregels is geschrapt de zinsnede: "of zoals in de bijbehorende omgevingsvergunning vereist,".

5. Artikel 19.2 sub a. is als volgt aangepast: "Conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, dient een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter verhard oppervlak (60 mm) te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden;"

Planverbeelding

6. Op de verbeelding aanduiding is ter plaatse van de bestaande inrit de aanduiding 'maximaal 1 inrit' opgenomen.

Plantoelichting

7. De plantoelichting en de bijlage betreffende de Aeriusberekening zijn aangepast in verband met de nieuwe Aeriusberekening (waarin ook de aanlegfase is betrokken).

8. De plantoelichting is geactualiseerd in verband de op 15 april 2022 in werking getreden Interim Omgevingsverordening Noord- Brabant.