

Raadsvoorstel

Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'
Vergaderdatum:	15 november 2022
Documentnr. Corsa.:	RA22.078
Case nr. Corsa:	Z20000046
Portefeuillehouder:	de heer P.J.M. van de Noort wethouder

Voorstel

Te besluiten om:

1. Voor de locatie Neterselsedijk ong. (tussen 3 en 7) in het buitengebied een planologische regeling vast te leggen, waarbij twee ruimte-voor-ruimte woningen mogelijk worden gemaakt;

En hiervoor:

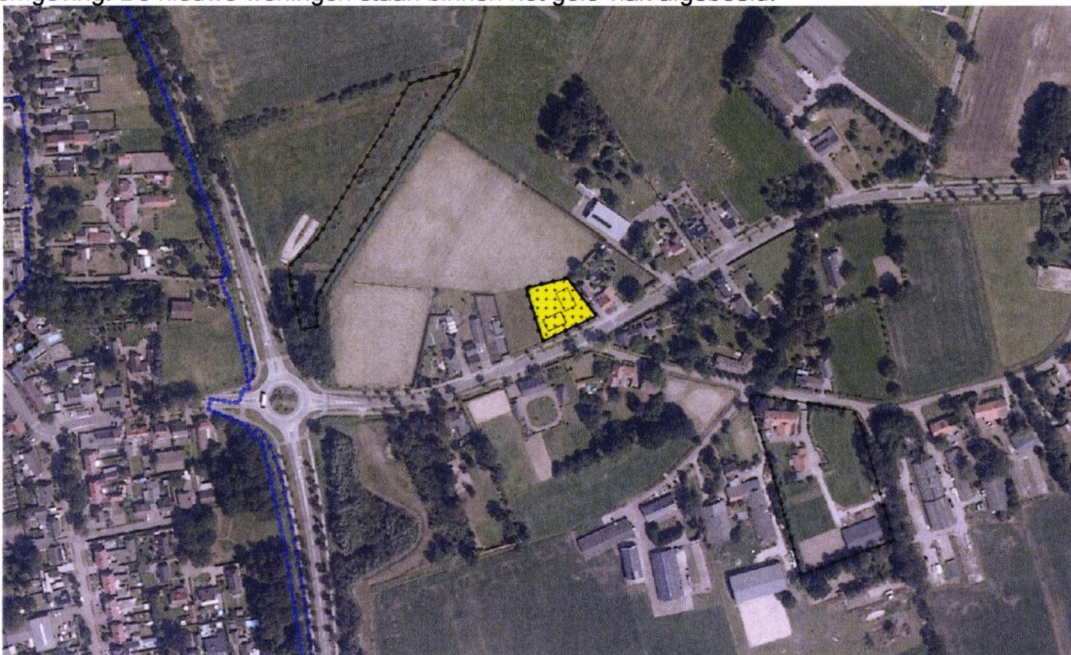
2. De ingediende zienswijzen aanleiding te laten zijn om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen;
3. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde' vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde', zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met planidentificatie 'NL.IMRO.1667.BPBnete0079- VG01' ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Het initiatief

Initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Neterselsedijk ong. (gelegen tussen Neterselsedijk 3 en 7) twee ruimte voor ruimte woningen te realiseren. Deze worden uitgevoerd als één erf, waarbij een boerderijwoning en een schuurwoning worden gerealiseerd.

In onderstaande afbeeldingen vindt u de verbeelding van het bestemmingsplan en de directe omgeving. De nieuwe woningen staan binnen het gele vlak afgebeeld.



De procedure

Op 17 mei 2022 besloten wij het ontwerpbestemmingsplan 'Neterselsedijk ong. Lage Mierde' ter inzage te leggen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ontvangen. Uw raad kan daardoor nu over de zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten.

Leeswijzer

RA22.078



Een bestemmingsplan bestaat uit een juridisch bindend deel (regels en verbeelding) en uit een beleidsmatig, niet-juridisch bindend deel (de toelichting). Het plan moet voldoen aan de relevante wet- en regelgeving (o.a. Wro en de Interim omgevingsverordening). Belangrijk voor uw raad is om te beoordelen of het een ruimtelijke ontwikkeling betreft die gewenst is en of die voldoet aan het door u vastgestelde beleid, zoals structuurvisie, geurvisie, archeologisch beleid, beleid woningbouwprioritering, et cetera. In het geval –op onderdelen– niet wordt voldaan aan het bestaande beleid is van belang te beoordelen of afwijking van dit beleid aanvaardbaar is. De toelichting van het bestemmingsplan geeft antwoord op dit soort vragen. In de regels en de verbeelding worden de juridische voorwaarden vastgelegd, waar de initiatiefnemers/gebruikers zich aan moeten houden. U hebt daar afhankelijk van de situatie meer of minder vrijheid.

Beoogd doel

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde' vast te stellen om medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan is nodig om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief

Het betreft hier een ontwikkeling die vanuit planologisch, ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Op grond van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' en 'Buitengebied 2009, herziening fase 1A' is het niet mogelijk om medewerking te verlenen.

1.2 De ontwikkeling is niet in strijd met (gemeentelijk) beleid en wetgeving

Het initiatief is niet in strijd met het gemeentelijk beleid en voldoet aan de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening. Initiatiefnemer heeft zelf (met behulp van een adviseur) de ruimtelijke aanvaardbaarheid aangetoond in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is gecontroleerd en waar nodig aangepast.

1.3 Er is maatschappelijke meerwaarde gecreëerd in de vorm van natuurontwikkeling

Initiatiefnemer heeft een strook grond verkocht langs de raamsloop. Op deze grond is de natuurontwikkeling langs de raamsloop gerealiseerd. Dit is onderdeel van de afspraken die gemaakt zijn tussen de partijen. Hierdoor is er sprake van een maatschappelijke meerwaarde als onderdeel van dit initiatief. Wij wijzen erop dat deze natuurontwikkeling één factor, maar niet de doorslaggevende factor is geweest bij de beslissing om (in principe) medewerking te verlenen aan het verzoek. Het plan is namelijk ook getoetst aan de geldende beleidskaders en voldoet daaraan. Daarnaast wordt er door de ontwikkeling van de ruimte voor ruimte woningen een intensieve veehouderij gesaneerd. Op deze manier is voldoende meerwaarde gecreëerd.

2.1 Uit de beoordeling van de zienswijzen is gebleken dat de toelichting voor het bestemmingsplan aangepast moet worden

Uit de beoordeling van de zienswijzen is naar voren gekomen dat deze geen aanleiding vormt om de ontwikkeling niet door te laten gaan. Wel is het nodig om enkele aanpassingen in de toelichting door te voeren. Het gaat daarbij om twee punten:

1. Het toevoegen van de ruimte-voor-ruimte titels. Deze zaten nog niet in het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn alsnog toegevoegd;
2. Het verduidelijken van het verslag van de omgevingsdialoog. Het plan is aangepast na aanleiding van de omgevingsdialoog. Het oorspronkelijke plan, dat afwijkt van het plan zoals het nu voorligt, wordt ter verduidelijking toegevoegd aan het verslag van de omgevingsdialoog. De dialoog was aanleiding om de wijzigingen toegevoegd.

3.1 Het beoordelen en afwegen van zienswijzen is uw bevoegdheid

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan ontving u 2 zienswijzen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan moet u komen tot een beoordeling en afweging van deze zienswijzen. Voor de beantwoording van de zienswijzen verwijzen wij naar de Nota van Zienswijzen (bijlage 3). Hierin hebben we alle zienswijzen samengevat weergegeven en beantwoord. Bij argumenten 2.1 en 5.2 gaan we hier verder op in.

4.1 Voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde' geldt geen exploitatieplanplicht

De Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) schrijft voor dat de gemeente de economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling regelt (artikel 6.12 Wro). Dit kan door het vaststellen



van een exploitatieplan door uw raad. U kunt hiervan afwijken, als het kostenverhaal op een andere manier geregeld is. In dit geval gaat het om een particulier initiatief. Hiervoor is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Hiermee vervalt de wettelijke plicht van een exploitatieplan, omdat het 'kostenverhaal' anderszins verzekerd is. U moet wel expliciet besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

5.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is uw bevoegdheid

U bent verplicht om voor het hele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij voor de goede ruimtelijke ordening de bestemming van de grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven (artikel 3.1 Wro). Met de vaststelling van dit bestemmingsplan voldoet u aan deze verplichting.

5.2 De zienswijzen geven geen aanleiding om het juridische bindende deel van het bestemmingsplan (de regels, inclusief bijlagen en verbeelding) te wijzigen

Zoals we onder argument 3.1 hebben aangegeven, vloeit uit de Nota van Zienswijzen dat beide zienswijzen aanleiding geeft tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Het betreft hier enkel wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Dat behoort niet tot het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waardoor er alsnog sprake is van een ongewijzigde vaststelling. Daarnaast zien we geen aanleiding tot het doorvoeren van ambtshalve wijzigingen. Het plan wordt daarom ongewijzigd vastgesteld. De wijzigingen in de toelichting zijn verwoord in de Nota van Zienswijzen (bijlage 3)

Kanttekeningen

1. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan staat beroep open

Degenen die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt kunnen rechtstreeks beroep indienen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor belanghebbenden die geen zienswijzen kenbaar hebben gemaakt.

Het indienen van beroep heeft geen schorsende werking. Daarvan is wel sprake als er gelijktijdig een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend. Tegen de wijzigingen kan iedereen beroep indienen.

Het indienen van beroep en/of een verzoek om voorlopige voorziening kan tot vertraging leiden.

Financiën

Met de initiatiefnemers van het bestemmingsplan hebben we een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin hebben we geregeld dat alle kosten voor dit initiatief voor rekening van initiatiefnemers zijn. Ook ligt hierin vast dat eventuele planschadetekosten voor rekening van de initiatiefnemers komen. Zodoende loopt de gemeente geen financiële risico's.

Vervolg

Publicatie en ter inzage legging

We maken het besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan uiterlijk twee weken na uw besluit bekend (artikel 3.8 lid 4 Wro). Dit doen we via de bekendmakingen in het gemeenteblad en D'n Uitkijk. We leggen het bestemmingsplan uiterlijk met ingang van maandag 28 november 2022 gedurende zes weken ter inzage.

Inwerkingtreding bestemmingsplan

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode in werking, zijnde uiterlijk dinsdag 10 januari 2023. Als er wel een verzoek om voorlopige voorziening wordt gevraagd, dan treedt het bestemmingsplan pas in werking daags nadat de Raad van State een uitspraak over het verzoek om voorlopige voorziening heeft gedaan, tenzij de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening toewijst.

Onherroepelijk worden bestemmingsplan

Als er geen beroep wordt ingediend, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk, zijnde uiterlijk dinsdag 10 januari 2023. Anders wordt het bestemmingsplan pas onherroepelijk daags nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan over het beroep, tenzij de Raad van State het bestemmingsplan vernietigt.



Bijlagen

1. Concept – raadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde”
(<https://www.ruimtelijkeplannen.nl/viewer/view?planidn= NL.IMRO.1667.BPBnete0079-ON01>);
3. Nota van Zienswijzen bestemmingsplan “Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde”

het college van burgemeester en wethouders,

dhr. J.P.P.S. Ruyters
secretaris

mw. A.J.M.H. van de Ven
burgemeester



Raadsbesluit

Vergaderdatum:	15 november 2022
Onderwerp:	Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'
Documentnr. Corsa.:	RA22.078
Case nr. Corsa	Z20000046

De raad van de gemeente Reusel-De Mierden;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 oktober 2022

Overwegende dat:

- De economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is zeker gesteld;
- Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde" met ingang van maandag 31 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage lag met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen kenbaar te maken;
- De voorgeschreven kennisgevingen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening hebben plaatsgevonden op vrijdag 27 mei 2022 hebben plaatsgevonden in het Gemeenteblad, in D;n Uitkijk en verder via de gemeentelijke Website;
- Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag 2 zienswijzen kenbaar zijn gemaakt;
- De inhoud van het voorstel van burgemeester en wethouders aan de raad, met het nummer RA22.078 onderdeel uitmaakt van dit besluit
- Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

Besluit

1. Voor de locatie Neterselsedijk ong. (tussen 3 en 7) in het buitengebied een planologische regeling vast te leggen, waarbij twee ruimte-voor-ruimtetoningen mogelijk worden gemaakt;

En hiervoor:

2. De ingediende zienswijzen aanleiding te laten zijn om de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen;
3. De Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde' vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde', zoals vervat in het digitale bestemmingsplan met planidentificatie 'NL.IMRO.1667.BPBnete0079- VG01' ongewijzigd vast te stellen;

De raad voornoemd,

de griffier,


mw. J.M. van Dongen-Hermans

de voorzitter,

mw. A.J.M.H. van de Ven



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.



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Bestemmingsplan 'Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde'	3
2.	Gevolgte 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-ruimte kavels 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 Mispelend

1. Het ontwerpbestemmingsplan geeft in de toelichting aan waarde te hechten aan het behoud van zichtlijnen vanuit Mispelend 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 behoudt 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, betekent 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 voorwaarden 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 bevindt 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 Misperleind;
 - 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 geldt 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 bouw kavels 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

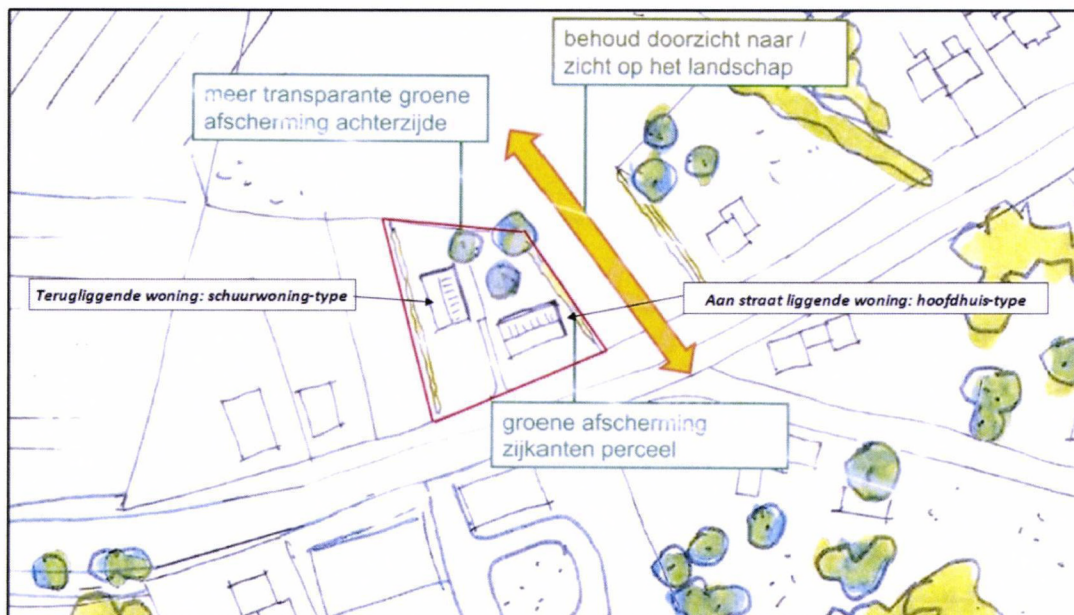
Dhr. W. van de Kerkhof, Algemeen Directeur

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.

ECLI

ECLI:NL:RVS:2024:1947

Datum uitspraak

8 mei 2024

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 15 november 2022 heeft de raad van de gemeente Reusel-De Mierden het bestemmingsplan "Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde" vastgesteld. Tegen dit besluit heeft [appellanten] beroep ingesteld. De raad heeft een verweerschrift ingediend. [partij A] en [partij B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [partij]) hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee Ruimte-voor-Ruimte woningen te bouwen aan de Neterselsedijk in Lage Mierde. [partij] is de initiatiefnemer van het plan. Hij is eigenaar van een agrarisch bedrijf en eigenaar van de grond waarop de woningen moeten komen. De raad werkt mee aan dit plan als gevolg van zijn medewerking in het kader van de provinciale Programma Aanpak Stikstof (PAS). [partij] heeft namelijk eerder een deel van zijn grond verkocht aan de provincie om dat om te vormen tot natuur (Natuur Netwerk Brabant). Volgens de raad zijn deze Ruimte-voor-Ruimte woningen nodig voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering voor [partij]. 3. [appellanten] woont aan de [locatie] in Lage Mierde, ten oosten van het plangebied. Hij kan zich niet verenigen met het plan, omdat hij vreest dat het plan zal leiden tot een belemmering van zijn uitzicht en van de waardevolle doorkijken vanaf de Neterselsedijk naar het ten noorden ervan gelegen natuurgebied.

Volledige tekst

202300891/1/R2.

Datum uitspraak: 8 mei 2024

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant A] en [appellant B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellanten]), beiden wonend te Lage Mierde, gemeente Reusel-De Mierden, appellanten,

en

de raad van de gemeente Reusel-De Mierden, verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 15 november 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellanten] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[partij A] en [partij B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [partij]) hebben een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak op zitting behandeld op 29 februari 2024, waar [appellanten], bijgestaan door mr. G.R.R. Knarren, rechtsbijstandsverlener in Leusden, en de raad, vertegenwoordigd door R. Krul, zijn verschenen. Verder is op de zitting [partij] als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 31 mei 2022 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening, zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om twee Ruimte-voor-Ruimte woningen te bouwen aan de Neterselsedijk in Lage Mierde (hierna: het plangebied). [partij] is de initiatiefnemer van het plan. Hij is eigenaar van een agrarisch bedrijf en eigenaar van de grond waarop de woningen moeten komen. De raad werkt mee aan dit plan als gevolg van zijn medewerking in het kader van de provinciale Programma Aanpak Stikstof (PAS). [partij] heeft namelijk eerder een deel van zijn grond verkocht aan de provincie om dat om te vormen tot natuur (Natuur Netwerk Brabant). Volgens de raad zijn deze Ruimte-voor-Ruimte woningen nodig voor een toekomstbestendige bedrijfsvoering voor [partij].

3. [appellanten] woont aan de [locatie] in Lage Mierde, ten oosten van het plangebied. Hij kan

zich niet verenigen met het plan, omdat hij vreest dat het plan zal leiden tot een belemmering van zijn uitzicht en van de waardevolle doorkijken vanaf de Neterselsedijk naar het ten noorden ervan gelegen natuurgebied.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Strijd met gemeentelijk beleid

5. [appellanten] betoogt dat de raad het bestemmingsplan in strijd met gemeentelijk beleid heeft vastgesteld. Hij wijst op de "Nota Ruimtelijke Kwaliteit - Deel Buitengebied" (hierna: de NRK). Volgens [appellanten] volgt uit de NRK dat nieuwe bebouwing niet is toegestaan als een zichtlijn is aangemerkt als waardevol. Dat is volgens hem hier het geval. Volgens [appellanten] is het plan in strijd met de NRK vastgesteld, omdat de voorziene woningen de zichtlijn naar de Raamsloop belemmeren. Daarnaast is het bestemmingsplan volgens [appellanten] in strijd met de Omgevingsvisie Reusel-De Mierden. Uit de Omgevingsvisie volgt dat de doorzichten van de weg naar het landschap kenmerkend zijn voor de gemeente Reusel-De Mierden. Volgens [appellanten] heeft de raad niet gemotiveerd waarom er van het gemeentelijk beleid wordt afgeweken.

5.1. De raad stelt zich op het standpunt dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Ten eerste is het plan niet in strijd met de NRK. Het plangebied maakt namelijk deel uit van een bebouwingsconcentratie en de NRK staat nieuwe woningen op de planlocatie daar toe. Er is op de planlocatie inderdaad een waardevolle zichtlijn en daarom is volgens de raad extra aandacht besteed aan het behoud van deze zichtlijn. Volgens de raad is er zorgvuldig omgegaan met het behoud van deze lijn, doordat er is gekozen voor een boerenerfconstructie, waarbij het hoofdgebouw aan de straat is geplaatst en het bijgebouw meer naar achteren ligt.

Ten tweede is het plan volgens de raad ook niet in strijd met de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie is namelijk een globaal document, dat niet specifiek ingaat op de zichtlijnen van het plangebied. Volgens de raad bevat de Omgevingsvisie wel aandachtspunten voor het behoud van doorzichten en het creëren van een kwaliteitsimpuls. Daarmee is ook rekening gehouden, doordat er een landschappelijk inpassingsplan is opgesteld. Bovendien voorziet het plan in een kwaliteitsimpuls, doordat het natuurgebied ten noorden van de planlocatie mede mogelijk is gemaakt door de grondruil en -verkoop van de initiatiefnemers van het plan.

5.2. Het bestemmingsplan is niet in strijd met gemeentelijk beleid vastgesteld. Het plan ligt namelijk in de westelijke entree van de bebouwingsconcentratie. Over dat deel van de bebouwingsconcentratie staat in de NRK dat het kan worden versterkt door het bieden van nieuwe bebouwingsmogelijkheden in de vorm van een boerderij- of schuurwoning aan de noord- en zuidzijde van de Neterselsedijk. Daarbij moet volgens de NRK wel rekening worden gehouden met het waardevolle beekdal. De raad heeft bij deze criteria aangesloten door de voorziene woningen in de vorm van een boerderijwoning en een schuurwoning te ontwikkelen. Daarnaast heeft de raad rekening gehouden met het waardevolle beekdal,

doordat het plangebied zo smal mogelijk is gemaakt en doordat het 'hoofdgebouw' aan de straat is geplaatst en het 'bijgebouw' meer naar achteren is geplaatst. Hiermee heeft de raad goed gemotiveerd dat de zichtlijn naar het achterliggende landschap zo veel mogelijk wordt behouden. [appellanten] wijst op een andere passage in de NRK waaruit volgens hem volgt dat nieuwe bebouwing ter plaatse niet is toegestaan als er waardevolle zichtlijnen zijn. Deze passage gaat echter over het gebied ten noorden van de bebouwingsconcentratie en ten zuiden van de Neterselsedijk. Daar ligt het plangebied niet.

5.3. Daarnaast is het bestemmingsplan ook niet in strijd met de Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat namelijk geen concrete voorwaarden voor het behoud van zichtlijnen en de raad heeft rekening gehouden met het behoud van het doorzicht. Ook is een kwaliteitsimpuls gegeven met een landschappelijk inpassingsplan, dat door [appellanten] niet is bestreden.

Het betoog slaagt niet.

Maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen

6. [appellanten] betoogt dat het bestemmingsplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, omdat de toegestane maximale oppervlakte van een bijgebouw in het bestemmingsplan van 240 m² per woning, in verhouding tot het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009', onevenredig is. Voor het bouwen van bijgebouwen gold in het vorige bestemmingsplan een gezamenlijke maximale oppervlakte van 100 m² per woning. Daarnaast past de maximale oppervlakte niet in de omgeving.

6.1. De raad heeft het standpunt, dat de gezamenlijke maximale oppervlakte aan bijgebouwen 240 m² per woning moet zijn, losgelaten. De raad verzoekt de Afdeling daarom om zelf in de zaak te voorzien. De raad heeft een voorstel gedaan om artikel 4.2.3, onder c, aan te laten sluiten op het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied 2023". De maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt dan 150 m² per bouwperceel. Het plan regelt daarmee iets anders dan de raad heeft beoogd, zodat het besluit van 15 november 2022 moet worden vernietigd, voor zover in artikel 4.2.3, onder c, van de planregels is bepaald dat de gezamenlijke maximale oppervlakte van bijgebouwen 240 m² per woning bedraagt.

Het betoog slaagt.

Conclusie

7. Het beroep is gegrond. Het besluit van 15 november 2022 wordt vernietigd, voor zover het artikel 4.2.3, onder c, van de planregels betreft, omdat deze in strijd is met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

7.1. De tekst van de door de raad voorgestelde nieuwe bepaling is op de zitting besproken. De raad heeft toegelicht dat de nieuwe bepaling in overleg met [partij] tot stand is gekomen. [appellanten] heeft desgevraagd geen argumenten aangevoerd waarom een maximale oppervlakte van bijgebouwen van 150 m² niet aanvaardbaar is. Er is daarom geen reden om te oordelen dat de raad zich niet op het standpunt heeft kunnen stellen dat deze oppervlakte passend is in de omgeving en dus niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Met de tekst van de bepaling kan [appellanten] instemmen. De Afdeling ziet daarom aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde deel van het besluit. Niet aannemelijk is namelijk dat derdebelanghebbenden hierdoor in hun belangen zouden kunnen worden geschaad.

7.2. De Afdeling ziet aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening.

Proceskosten

8. De raad moet de proceskosten vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Reusel-De Mierden tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied, Neterselsedijk ong. Lage Mierde" van 15 november 2022, kenmerk RA22.078, voor zover het artikel 4.2.3, onder c, van de planregels betreft;

III. bepaalt dat artikel 4.2.3, onder c, van de planregels als volgt komt te luiden:

"De gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel binnen de bestemming 'Wonen' tot een maximum van 150 m², met dien verstande dat op bouwpercelen groter dan 1.000 m² een maximum van 200 m² is toegestaan.";

IV. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het besluit voor zover vernietigd;

V. draagt de raad van de gemeente Reusel-De Mierden op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel III, wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente Reusel-De Mierden tot vergoeding van bij [appellant A] en [appellant B] in verband met de behandeling van het beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.750,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;

VII. gelast dat de raad van de gemeente Reusel-De Mierden aan [appellant A] en [appellant B] het door hen voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht van € 184,00 vergoedt, met dien verstande dat bij betaling van genoemd bedrag aan een van hen het bestuursorgaan aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan.

Aldus vastgesteld door mr. J.M. Willems, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.M. Ahmady-Pikart, griffier.

w.g. Willems

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Ahmady-Pikart

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 8 mei 2024

1092-638

