

Bestemmingsplan

Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel

Nota van zienswijzen

Vastgesteld 14 maart 2023

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad
van Reusel-De Mierden d.d. 14 maart 2023
nummer
mij bekend,
de griffier,



H. van Dongen-Hermans



Inhoud

1.	Bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel"	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	6
4.1	Toelichting	6
4.2	Planregels.....	6
5.	Aanpassingen.....	7
5.1	Toelichting	7
5.2	Planregels.....	7

1. Bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel"

Het ontwerpbestemmingsplan maakt de realisatie van één levensloopbestendige woning mogelijk.

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 6 augustus 2021 een bekendmaking gepubliceerd in het Gemeenteblad (www.officielebekendmakingen.nl) en in D'n Uitkijk. Het ontwerpbestemmingsplan lag met ingang van maandag 9 augustus 2021 gedurende zes weken 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. Indiener zienswijze 1;
2. Provincie Noord-Brabant, postbus 5200 MC 's-HERTOGENBOSCH;
3. Indiener zienswijze 3.

3.2 Conclusies zienswijzen

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

2.

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

1 en 3.

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: 26 augustus 2021

Ontvangen: 30 augustus 2021, registratienummer [21IK.1563](#).

A. *Samenvatting*

Het is zonde om het open karakter van de Kerkweg op te offeren voor één woning. Bij de aankoop van hun perceel is de toezegging gedaan dat daar nooit gebouwd zou gaan worden. Met de bouw van de beoogde woning verdwijnt het vrije, landelijke uitzicht;

B. *Beoordeling*

Constante jurisprudentie leert dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat (o.a. uitspraak Afdeling Rechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:515](#)). Bij de gemeente zijn verder geen gegevens aanwezig over al dan niet gedane toezeggingen ten tijde van de verkoop van de bouwkaavel.

C. Conclusie

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

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

3.3.2 Zienswijze 2

Datum zienswijze: 6 september 2021

Ontvangen: 7 september 2021, registratienummer 21.15833

A. Samenvatting

De realisatie van de vrijstaande woning past niet binnen de voorwaarden van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV). Om de realisatie van de woning mogelijk te maken is een herbegrenzing van het stedelijk gebied en kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een beperkte wijziging van de kern voorstelbaar.

B. Beoordeling

Uit ambtelijk overleg met de provincie Noord-Brabant blijkt dat kan worden ingestemd met het aanpassen van de begrenzing van de werkingsgebieden uit de IOV voor wat betreft de locatie Kerkweg in Hulsel. In de eerstvolgende algemene kaartaanpassing (uiterlijk september 2023) door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant wordt de herbegrenzing van het 'Stedelijk gebied' meegenomen.

Voorwaarde voor herbegrenzing is de verplichte kwaliteitsverbetering. Initiatiefnemer heeft als onderdeel van de verplichte kwaliteitsverbetering een beplantingsplan (bijlage 2 bij de regels) opgesteld voor de aanleg van een 8 meter brede houtwal aan de noordzijde van het plangebied. Zowel gemeente als provincie hebben hiermee ingestemd. Deze houtwal is via de bestemming Groen planologisch geborgd op de verbeelding en in de planregels.

De borging van de plankosten, de aanleg en het beheer van de houtwal zijn vastgelegd in de 'Overeenkomst over grondexploitatie' d.d. 29 augustus 2022 (CON.001203). Daarnaast nemen we in de planregels een voorwaardelijke verplichting op voor de aanleg en het onderhoud van de landschappelijke inpassing (houtwal).

Afhankelijk van een potentiële ontwikkeling van het oostelijk gelegen (achterliggende) perceel kan in de toekomst een langzaamverkeersverbinding (fiets-/ voetpad) gerealiseerd worden door de groenstrook.

C. Conclusie

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen.

D. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft de volgende gevolgen voor het bestemmingsplan:

- We vullen paragraaf 4.2.2 van de toelichting aan met een uitgebreidere toelichting op de interim omgevingsverordening (IOV). Daarin worden de herbegrenzing en verplichte kwaliteitsverbetering nader omschreven. Daarnaast passen we de LIR berekening (Landschapsinvesteringsregeling) aan (bijlage 11 bij de toelichting).
- Aan artikel 5 van de planregels voegen we een nieuwe artikel 5.3.3 toe met daarin een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
- Het beplantingsplan nemen we op als bijlage 2 bij de regels.

3.3.2 Zienswijze 3

Datum zienswijze: 14 september 2021

Ontvangen: 16 september 2021, registratienummer 21IK.1646

Samenvatting

1. De beoogde levensloopbestendige woning, met als doelgroep senioren, sluit niet aan de gezinssamenstelling van de beoogde nieuwe eigenaren/bewoners van de te bouwen woning;
2. Betrokkene is om de volgende redenen van mening dat de beoogde toekomstige ontsluiting van het achtergelegen perceel beter aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd kan worden:
 - a. Uitgaande van behoud van het huidige stedelijke gebied is de locatie van ontsluiting van het oostelijk gelegen perceel via deze strook onlogisch, omdat deze strook in de hoek van het mogelijk te ontwikkelen perceel uitkomt.
 - b. Bij het realiseren van de ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel komt de mogelijk toekomstige ontsluiting nagenoeg in het verlengde uit van Smeelakkers en sluit dus aan op een bestaande kruising. Deze situatie zal voor de beoogde gebruikers (voetgangers en fietsers) een stuk overzichtelijker en daarmee veiliger zijn.
 - c. Wordt de mogelijke toekomstige ontsluiting aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd, dan kan aansluiting worden gecreëerd op het achterperceel van het eigendom alsmede het achterperceel van perceel 629. Deze ontsluiting kan dan aansluiten op de mogelijk toekomstige ontwikkeling van perceel 359. Dit maakt dat het mogelijk toekomstig realiseren van een ontsluiting voor een mantelzorgwoning of een invulling anderszins mogelijk blijft.

A. Beoordeling

1. Het ontwerpbestemmingsplan is gebaseerd op het positieve principestandpunt van burgemeester en wethouders van Reusel-De Mierden van 16 juni 2020. Een van de voorwaarden om met het realiseren van één vrijstaande woning in te stemmen was dat de woning als levensloopbestendige woning wordt uitgevoerd, zonder een koppeling met een expliciete doelgroep. Het creëren van nieuwbouw voor senioren is wel één van de vijftal opgaven van de Woonvisie 2018-2023 waaraan het college het principeverzoek heeft getoetst. Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat sprake is van een levensloopbestendige woning. De (huidige) gezinssamenstelling van de beoogde nieuwe eigenaren/bewoners van de te bouwen woning is hierbij niet relevant.
- 2a. Bij het hiervoor genoemde positieve principestandpunt heeft het college bewust gekozen voor een vrij te houden strook van 8 meter aan de noordzijde van het perceel als mogelijke toekomstige verbindingsweg. Dit is gebaseerd op een inventarisatie waarbij de achterliggende locatie is aangewezen als potentiële locatie voor een toekomstige woningbouwontwikkeling. Hierbij is het wenselijk dat dit perceel ook vanaf de Kerkweg een ontsluiting krijgt. De onderhavige locatie leent zich hier goed voor. Met de initiatiefnemer is daarom afgesproken dat een strook van 8 meter breed van dit perceel vrij blijft voor een eventueel toekomstige langzaamverkeersverbinding (fiets-/voetpad) naar het achtergelegen perceel. Tot die tijd wordt deze strook als houtwal ingericht. Het verleggen van deze strook naar de zuidzijde van het perceel kan ertoe leiden dat er geen goede dan wel logische aansluiting gevonden kan worden op de mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling. Vanuit het oogpunt van een zo optimaal mogelijke invulling van de mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling houdt het college daarom vast aan een voorlopig als houtwal in te richten strook aan de noordzijde van het perceel.
- 2b. De aansluiting van een toekomstige langzaamverkeersverbinding (fiets- /voetpad) op de Kerkweg levert verkeerskundig geen onveilige situatie op gezien het feit dat er sprake is van een aansluiting van een langzaamverkeersverbinding op een 30 km/u zone (Kerkweg).
- 2c. Zoals hiervoor onder 2a is aangegeven, houdt het college vanuit het oogpunt van een zo optimaal mogelijke invulling van de toekomstige woningbouwontwikkeling vast aan een voorlopig als houtwal in te richten strook aan de noordzijde van het perceel. In hoeverre in de toekomst al dan niet een achterom-ontsluiting voor het perceel Kerkweg 14 mogelijk is, is afhankelijk van de invulling van de mogelijke toekomstige woningbouwontwikkeling. Dat staat echter los van het realiseren van een woning waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft en valt daarmee ook buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

B. Conclusie

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

C. Gevolgen voor bestemmingsplan

Deze zienswijze heeft geen gevolgen voor het bestemmingsplan.

4. Ambtshalve wijzigingen

Tijdens de periode dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag, is naar voren gekomen dat we het bestemmingsplan op de volgende onderdelen aanpassen. Inhoudelijke wijzigingen staan hieronder omschreven. Optioneel: Daarnaast zijn enkele taalkundige en ondergeschikte omissies hersteld die geen inhoudelijke verandering van het plan met zich meebrengen.

4.1 Toelichting

1. Of een locatie geschikt is voor een herbestemming is afhankelijk van een groot aantal aspecten. Deze zogenaamde locatie specifieke omstandigheden moeten onderbouwd en uiteindelijke beoordeeld worden, vandaar dat de toelichting wordt aangevuld met de volgende bijlagen:
 - a. Evaluatie- en selectierapport Hulsel, Kerkweg, Gemeente Reusel-De Mierden (NB) - Een Definitieve Opgraving (DO), Transect, 4 augustus 2021;
 - b. Advies Archeologische Monumentenzorg 2021–nr. 219 - Beoordeling van een archeologisch evaluatierapport, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 30 juli 2021;
 - c. Vooroverlegresultaat Waterschap De Dommel, 29 juni 2021;
 - d. Beplantingsplan, UrbiTom bureau voor stedenbouwkundig advies, 29 december 2021;
 - e. Kerkweg ong. Hulsel, berekening investeringen in landschappelijke verbetering, UrbiTom;
 - f. Nota van zienswijzen, gemeente Reusel-De Mierden;
2. De naamgeving van de volgende paragrafen wordt gewijzigd in verband met de toevoeging van sub paragrafen en een gewijzigde indeling van de toelichting:
 - a. paragraaf 3.1 wordt gewijzigd van 'Het initiatief' naar 'Het initiatief – ruimtelijk';
 - b. paragraaf 3.1.1 wordt gewijzigd van 'Ruimtelijk' naar 'Bouwplan';
 - c. paragraaf 3.1.2 wordt gewijzigd van 'Functioneel' naar 'Beplantingsplan'. Daarnaast is inhoudelijk een toelichting opgenomen met betrekking tot het beplantingsplan in het kader van kwaliteitsverbetering;
 - d. paragraaf 3.1.2 'Functioneel' wordt gewijzigd in paragraaf 3.2 'Het initiatief – functioneel';
 - e. paragraaf 5.2.3 'Opgraving' wordt toegevoegd evenals het behorende rapport (bijlage 5);
3. Paragraaf 5.4 wordt aangepast aan het recente beleid van waterschap De Dommel: Waterbeheerprogramma 2022-2027;
4. Paragraaf 6.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' wordt aangevuld met een toelichting op het wettelijk vooroverleg en een toelichting op de ingekomen zienswijzen.

4.2 Planregels

1. Voor een goede toepassing van de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalig logeren (o.a. bed & breakfast) zoals opgenomen in artikel 5.4 is het belangrijk om de volgende begrippen toe te voegen aan artikel 1: bed & breakfast, groepsaccommodatie, kleinschalig logeren en verblijfsrecreatie;
2. Voor meer flexibiliteit is het wenselijk om binnen de bestemming 'Groen' te bepalen dat de toegestane in- en uitritten bestemd zijn voor alle aangrenzende doeleinden en niet alleen voor aangrenzende woondoeleinden;
3. Artikel 11 wordt uitgebreid met een extra bepaling voor waterberging.

5. Aanpassingen

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan "Stedelijk gebied, Kerkweg Hulsel" met de volgende wijzigingen vast:

5.1 Toelichting

1. *(zienswijze 2)* In verband met de aanpassing van de begrenzing van de werkingsgebieden uit de interim omgevingsverordening van de provincie voegen we het volgende toe:
 - We vullen paragraaf 4.2.2 van de toelichting aan met een uitgebreidere toelichting op de interim omgevingsverordening (IOV). Daarin worden de herbegrenzing en verplichte kwaliteitsverbetering nader omschreven.
 - de LIR berekening (Landschapsinvesteringsregeling) wordt aangepast (bijlage 11 bij de toelichting).
2. *(ambtshalve)* Locatie specifieke omstandigheden moeten onderbouwd en uiteindelijk beoordeeld worden, vandaar dat de toelichting wordt aangevuld met de volgende bijlagen:
 - Evaluatie- en selectierapport Hulsel, Kerkweg, Gemeente Reusel-De Mierden (NB) - Een Definitieve Opgraving (DO), Transect, 4 augustus 2021;
 - Advies Archeologische Monumentenzorg 2021–nr. 219 - Beoordeling van een archeologisch evaluatierapport, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 30 juli 2021;
 - Vooroverlegresultaat Waterschap De Dommel, 29 juni 2021;
 - Nota van zienswijzen, gemeente Reusel-De Mierden;

De naamgeving van de volgende paragrafen wordt gewijzigd in verband met de toevoeging van sub paragrafen en een gewijzigde indeling van de toelichting:

- paragraaf 3.1 wordt gewijzigd van 'Het initiatief' naar 'Het initiatief – ruimtelijk';
 - paragraaf 3.1.1 wordt gewijzigd van 'Ruimtelijk' naar 'Bouwplan';
 - paragraaf 3.1.2 wordt gewijzigd van 'Functioneel' naar 'Beplantingsplan'. Daarnaast is inhoudelijk een toelichting opgenomen met betrekking tot het beplantingsplan in het kader van kwaliteitsverbetering;
 - paragraaf 3.1.2 'Functioneel' wordt gewijzigd in paragraaf 3.2 'Het initiatief – functioneel';
 - paragraaf 5.2.3 'Opgraving' wordt toegevoegd evenals het behorende rapport (bijlage 5);
- Paragraaf 5.4 wordt aangepast aan het recente beleid van waterschap De Dommel: Waterbeheerprogramma 2022-2027;
- Paragraaf 6.2 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' wordt aangevuld met een toelichting op het wettelijk vooroverleg en een toelichting op de ingekomen zienswijzen.

5.2 Planregels

1. *(zienswijze 2)* In verband met de aanpassing van de begrenzing van de werkingsgebieden uit de interim omgevingsverordening van de provincie voegen we het volgende toe:
 - Aan artikel 5 van de planregels voegen we een nieuwe artikel 5.3.3 toe met daarin een voorwaardelijke verplichting voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.
 - Het beplantingsplan nemen we op als bijlage 2 bij de regels.
2. *(ambtshalve)* Locatie specifieke omstandigheden moeten onderbouwd en uiteindelijk beoordeeld worden, vandaar dat de toelichting wordt aangevuld met de volgende bijlagen:
 - Beplantingsplan, UrbiTom bureau voor stedenbouwkundig advies, 29 december 2021;
 - Kerkweg ong. Hulsel, berekening investeringen in landschappelijke verbetering, UrbiTom.

De volgende artikelen worden aangevuld/ gewijzigd:

- Artikel 1 Begrippen wordt aangevuld met de volgende begrippen:
 - a. bed & breakfast: een nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan steeds wisselend publiek, dat voor een korte periode, namelijk één tot enkele nachten, ter plaatse verblijft; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

- b. groepsaccommodatie: een bouwwerk of een gedeelte van een bouwwerk bestemd voor het houden van recreatief nachtverblijf in permanent daarvoor ingerichte ruimten met gemeenschappelijke verblijven;
- c. kleinschalig logeren: kleinschalige recreatieve activiteiten in de vorm van logies en ontbijt, waarbij maximaal 5 kamers/logeereenheden (10 bedden) aan de orde zijn tot een maximum van 150 m², bijvoorbeeld logeren bij de boer, Bed & Breakfast;
- d. verblijfsrecreatie: een vorm van recreatief verblijf, waarbij sprake is van overnachtingen anders dan met gebruikmaking van een hotel, pension of woning danwel een vaartuig.
- In artikel 3 Groen wordt in de bestemmingsomschrijving onder sub c. het woordje 'woondoeleinden' vervangen door 'doeleinden';
- Artikel 11 Overige regels wordt aangevuld met de volgende extra bepaling:
11.2 Waterberging
 - a. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of een omgevingsvergunning voor wijzigen van het gebruik moet op eigen terrein voldoende waterberging worden gerealiseerd en vervolgens in stand worden gehouden.
 - b. Er wordt voorzien in voldoende waterberging als bedoeld onder a. als wordt voldaan aan het actuele waterbeleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Reusel-De Mierden op het moment dat de aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend.

Reusel, 14 maart 2023