

Nota van zienswijzen en wijzigingen

**Bestemmingsplan
“Rietstok, Gemonde”**

**Sint-Michielsgestel
september 2023**

Inhoud

1. Inleiding
2. Beantwoording ingediende zienswijzen
3. Aanpassingen bestemmingsplan

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Rietstok, Gemonde' heeft ter inzage gelegen van vrijdag 16 december 2022 tot en met donderdag 26 januari 2023. Binnen deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijzen omtrent het ontwerpwijzigingsplan kenbaar maken. Ook is het plan ter advisering voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Er zijn 13 zienswijzen ingediend, waarvan 1 namens/van 11 adressen, over het bestemmingsplan 'Rietstok, Gemonde'. De provincie en het Waterschap hebben geen reactie ingediend. In deze nota zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. In hoofdstuk 3 van deze nota is aangegeven welke planaanpassingen (regels, toelichting en/of verbeelding) in het vastgestelde bestemmingsplan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2. Beantwoording ingediende zienswijzen

1	Werkgroep Rietstok	
1.1	Strijdigheid met Structuurvisie	
1.1.1	Samenvatting	Ten onrechte is aangegeven dat het plan Rietstok in de structuurvisie "Sint-Michielsgestel 2025" als zodanig is aangewezen en dat het voldoet aan de hierin genoemde speerpunten. Het huidige plan de Rietstok komt qua locatie niet overeen met locatie 2 zoals vermeld in de structuurvisie.
	Beantwoording	<i>De locaties, waarvan Rietstok er een is, zoals vermeld in de structuurvisie zijn indicatief bedoeld. De daadwerkelijke plangrens is nader te bepalen zoals is aangegeven in de structuurvisie. Voor zover al gesproken kan worden van een afwijking t.o.v. de structuurvisie is dat een afwijking waarmee juist tegemoet wordt gekomen aan de (provinciale) wens inbreiden zoveel mogelijk te verkiezen boven uitbreiden.</i>
1.2	Woonvisie en bouwplanning	
1.2.1	Samenvatting	In de "Woonvisie 2016-2021" staan verschillende uitgangspunten waarmee in het ontwerpbestemmingsplan geen rekening wordt gehouden (o.a. bouwen eigen bevolking, kleinschalige woningbouwplannen, kwaliteit woningen/woon omgeving, behouden cultuurhistorische waarden).
	Beantwoording	<i>Met de mix van verschillende woningtypen (starters-middelduur-senioren-vrijstaand) wordt invulling gegeven aan de diverse uitgangspunten uit de Woonvisie, zoals het bouwen voor starters en senioren. In het stedenbouwkundig plan zit naar onze mening wel voldoende kwaliteit. Door middel van het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 bij de toelichting) wordt ook op deze kwaliteit gestuurd.</i>
1.2.2	Samenvatting	Uit de analyse zoals weergegeven in paragraaf 4.3.2 en 4.3.3 volgt niet dat de te bouwen woningen goed aansluiten bij de behoefte volgens uit gemeentelijk en provinciaal bouwbeleid.
	Beantwoording	<i>Ook hier geldt dat, juist door het gevarieerde bouwprogramma met verschillende woningtypes, wordt ingezet op verschillende doelgroepen, gericht op het bevorderen van de doorstroming. Daarmee wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke en</i>

		provinciale woningbouwbeleid. <i>In het kader van het actualiseren en het opstellen van een nieuwe Woonvisie is in het najaar van 2022 een woonbehoefteonderzoek opgeleverd voor de gemeente Sint-Michielsgestel. Met dit onderzoek wordt ook aangetoond dat de vraag naar goedkope en betaalbare woningen binnen de gemeente heel groot is en dat deze ontwikkeling daar goed op aansluit c.q. invulling geeft aan die behoefte. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3.2.) is hier alsnog op ingegaan met toevoeging van genoemd onderzoek als bijlage.</i>
1.2.3	Samenvatting	Hoe gaat ervoor gezorgd worden dat de levensloopbestendige woningen ook door senioren bewoond gaan worden? In het ontwerp bestemmingsplan wordt niet voldaan aan de eis/afspraken dat minimaal 70% van de woningen starterswoningen moeten zijn.
	Beantwoording	<i>De beschikbare woningen zijn voor een brede doelgroep geschikt en kunnen niet zomaar gereserveerd worden voor senioren. De gemeente beschikt namelijk niet over een specifiek doelgroepenbeleid. De praktijk leert dat deze woningen, door het ontwerp en inrichting van de woningen, uiteindelijk vooral door senioren bewoond (gaan) worden.</i> <i>Met de ontwikkelaar is geen afspraak gemaakt dat 70% van de woningen uit starterswoningen moet bestaan. De woonvisie 2016-2021 zet in op sociale woningen, huur en koop voor starters en ouderen. Het percentage van 70% starterswoningen is geen harde eis die in beton gegoten is. Bij elke nieuwe ontwikkeling wordt gekeken wat haalbaar en wenselijk is. Dit plan bestaat uit bijna 80% aan goedkope en betaalbare (middelduur) woningen. De betaalbare woningen zorgen er ook voor dat 'bestaande' starters een volgende stap kunnen maken in hun woon carrière waardoor en waarmee voor 'nieuwe' starters ook weer mogelijkheden ontstaan.</i> <i>Zoals aangegeven bij beantwoording 1.2.2 is in het najaar 2022 een actueel woonbehoefteonderzoek opgeleverd. Daaruit volgt ook de behoefte aan goedkope en betaalbare woningen.</i>
1.3	Aantasting flora en fauna	
1.3.1	Samenvatting	De bewering dat de kamerstructuur en het landschap niet aangetast worden en dat het plan geen negatieve effecten oplevert is onjuist en wordt ook weersproken door beleidsnotities van provincie en gemeente zelf.
	Beantwoording	<i>Met het toevoegen van de nieuwe woningen krijgt het gebied een andere invulling. Dat leidt wat ons betreft niet per definitie tot een aantasting van het landschap. De nieuwe woonwijk krijgt vorm binnen de mogelijkheden die er landschappelijk gezien zijn en met versterking van landschappelijke kwaliteiten op verschillende manier zoals aangegeven in hoofdstuk 3 van de plantoelichting.</i> <i>Naar aanleiding van het voorontwerp-bestemmingsplan heeft de provincie een reactie ingediend over de erfgoed-waarden van het gebied. Naar aanleiding van het (gewijzigde) ontwerpbestemmingsplan heeft de provincie geen zienswijze ingediend waaruit blijkt dat de provincie zich kan vinden in het plan. Dat wordt ook bevestigd door het besluit van de provincie op 5 juni 2023 tot herbegrenzing van het landelijk gebied zoals verzocht door de gemeente in het kader van dit plan.</i>
1.3.2	Samenvatting	Met het verdwijnen van al het groen in het plangebied wordt het leefgebied van verschillende (bedreigde) diersoorten

		aangetast waardoor en waarmee de Wet natuurbescherming wordt overtreden.
	Beantwoording	<i>Niet al het groen verdwijnt in het plangebied. Een aantal bomen moet inderdaad plaatsmaken voor de ontwikkeling maar tegelijkertijd worden er ook nieuwe bomen en ander groen toegevoegd. Voor wat betreft beschermde diersoorten en de Wet natuurbescherming blijven wij van mening dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling. Adviesbureau Blom heeft, zie bijlage 17 bij de plantoelichting, uitgebreid gereageerd op de (eerder aangevoerde) betreffende argumenten van de Werkgroep. In de zienswijze worden door de Werkgroep dezelfde punten aangekaart. In reactie daarop verwijzen wij daarom naar de inhoud van genoemde bijlage 17.</i>
1.3.3	Samenvatting	Het bouwplan voldoet niet aan het beleid dat in het Bomenplan van de gemeente 2020-2030 staat. Zonder pardon verdwijnen er heel veel bomen in het plangebied. Bestaande/aanwezige beplanting krijgt het zwaar vanwege het verhogen van de bouwgrond en aanbrengen van bebouwing en bestrating.
	Beantwoording	<i>Aanwezige bomen worden zoveel mogelijk behouden in het plangebied. In de bestaande bomenrij tussen de tuin van Dorpstraat 23 en de landschapskamer daarachter aan de Rietstok wordt een aantal gaten opgevuld met nieuwe populieren. Van deze populierenrij worden geen bomen gekapt. De bomen die gekapt (moeten) worden staan niet op de waardevolle bomenlijst en kunnen wat dat betreft vergunningsvrij gekapt worden. Er is geen sprake van strijdigheid met het bomenbeleid.</i>
1.3.4	Samenvatting	De twee monumentale paardenkastanjes naast het gemeentelijk monument Dorpstraat 23 worden door de bouw(werkzaamheden), grondophoging en andere grondwaterstand ernstig bedreigd.
	Beantwoording	<i>Genoemde bomen zijn een belangrijk onderdeel van de locatie Dorpstraat 23 en staan ook op de waardevolle bomenlijst. In het bestemmingsplan is hier zorgvuldig naar gekeken. In de planregels is een verplichting opgenomen om met een boomeffectenanalyse aan te tonen dat (kort samengevat) het bouwen in de buurt van de bomen geen nadelige effecten oplevert voor de bomen. Aanvullend verwijzen wij naar eerder genoemde bijlage 17 bij de plantoelichting waarin gemotiveerd is dat en waarom de twee bomen niet worden belemmerd door de ontwikkeling en vice versa.</i>
1.4	Verkeerskundige situatie	
1.4.1	Samenvatting	Omwonenden hebben in het verleden al vaker gewezen op de onveiligheid van de Dorpstraat. Daar is tot nu toe weinig tot niks mee gedaan. Een rapport van Veilig Verkeer Nederland (VVN) van december 2021 is zelfs nooit op gereageerd door de gemeente.
	Beantwoording	<i>Met de nieuwe woningen komen er meer verkeersbewegingen die van invloed zijn op de Dorpstraat aangezien het plangebied via de Dorpstraat ontsloten gaat worden. Die toename is echter relatief beperkt. Opgeteld bij de bestaande verkeersbewegingen op de Dorpstraat valt dit binnen de capaciteit die deze weg aan kan (hier komen wij later op terug). Eventuele bestaande problemen in de Dorpstraat ten aanzien van parkeren en/of verkeersveiligheid staat hier los van. Een integrale herinrichting van de Dorpstraat maakt in die zin geen onderdeel uit van de planontwikkeling. Ter hoogte van de nieuwe ontsluiting van het plangebied op de Dorpstraat komt overigens wel een verkeersremmende maatregel waarmee de verkeersveiligheid ook op de Dorpstraat wordt</i>

		verbeterd. <i>Het klopt dat er tot nu toe niet gereageerd is door de gemeente op het VVN rapport uit december 2021. Dit heeft ermee te maken dat de planontwikkeling tot nu toe nog niet concreet genoeg was. Bij de beantwoording van de onderhavige zienswijzen zal, voor zover relevant, ingegaan worden op genoemd rapport. De inhoud van het rapport is overigens wel betrokken bij de planontwikkeling maar heeft niet geleid tot andere inzichten of aanpassingen daarin.</i>
1.4.2	Samenvatting	In het ontwerpplan ontbreekt een gedetailleerde uitwerking voor beide ontsluitingen. Ook een stedenbouwkundig plan met maatvoering ontbreekt. De ambitie als gemeente waar veiligheid voorop staat uit de structuurvisie wordt niet waargemaakt.
	Beantwoording	<i>Voor de uitvoerbaarheid van het plan verkeerstechnisch gezien is voldoende inzicht en informatie voorhanden in het bestemmingsplan. Het is duidelijk hoe het plangebied ontsloten gaat worden inclusief de daartoe benodigde ruimte en met welke verkeersintensiteiten rekening gehouden moet worden. Dat de nieuwe ontsluiting aan de Dorpstraat nog niet gedetailleerd is uitgewerkt doet daar niets aan af en betekent niet dat de verkeersveiligheid niet geborgd is. Overigens is inmiddels duidelijk dat de bestaande ontsluiting aan de Rietstok alleen bestemd zal gaan worden voor langzaam verkeer. Alle gemotoriseerde verkeer zal derhalve via de nieuwe ontsluitingsweg in en uit het plangebied gaan rijden. De bestaande woningen Dorpstraat 27-29-31-31a(35) zullen wel (middels gemotoriseerd en langzaam verkeer) via de Rietstok van en naar de Dorpstraat ontsloten blijven.</i>
1.4.3	Samenvatting	Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen gepland. Zeker als gerekend wordt met het juiste aantal (verplichte) starterswoningen.
	Beantwoording	<i>Met het aantal geplande parkeerplaatsen wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Van een verplichting om 70% van de woningen als starterswoning te bouwen is geen sprake.</i>
1.4.4	Samenvatting	Het plan biedt geen uitwijkmogelijkheden om te parkeren en het gebied grenzend aan de Rietstok (waaronder het wooncomplex Rietstok) heeft nu al parkeerproblemen. De mogelijkheid om parkeervoorziening op eigen terrein af te kopen zorgt ervoor dat minimum aantal benodigde parkeerplaatsen niet gewaarborgd wordt.
	Beantwoording	<i>Zoals eerder aangegeven voldoet het plan aan de gemeentelijke parkeernormen. Het is niet aannemelijk dat het omliggende gebied aan de Rietstok te maken krijgt met extra parkeerdruk. Binnen het parkeerbeleid van de gemeente is het overigens niet mogelijk om een parkeervoorziening op eigen terrein af te kopen. In de planregels is geborgd dat een vergunning alleen verleend kan worden indien (blijvend) wordt voldaan aan de parkeernorm. Tot slot wordt erop gewezen dat eventuele bestaande parkeer-problematiek in de omgeving niet opgelost kan c.q. hoeft te worden in het nieuwe bestemmingsplan.</i>
1.4.5	Samenvatting	De Dorpstraat ligt te ver weg om als parkeeralternatief te dienen. De wegen in het plangebied zijn zo smal dat het parkeren ernstig bemoeilijkt wordt. Ondanks meerdere verzoeken is er nog steeds geen parkeerdrukonderzoek uitgevoerd in de naaste omgeving van het bouwplan.
	Beantwoording	<i>Binnen het parkeernormenbeleid van de gemeente is niet vastgesteld wat de maximale acceptabele loopafstand is. Voor bezoekers is een loopafstand van 150-250 meter acceptabel.</i>

		<i>De beschikbare ruimte in het plangebied is voldoende om goed te kunnen parkeren. Voor de uitvoerbaarheid van het plan is het niet nodig een parkeerdrukonderzoek te doen in de naaste omgeving aangezien het plan zelf voorziet in voldoende parkeergelegenheid.</i>
1.4.6	Samenvatting	De twee bedachte ontsluitingen in het plangebied zijn niet uitgewerkt. Eventuele (ongewenste) effecten kunnen hierdoor niet beoordeeld worden. De Rietstok wordt geen tweerichtingsverkeer maar wat het wel wordt is nog steeds niet duidelijk.
	Beantwoording	<i>Voor de beantwoording hiervan wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1.4.2.</i>
1.4.7	Samenvatting	In het plan lijkt een voorschot genomen te worden op een mogelijke extra ontsluiting aan de noordzijde (weg als stippellijn ter hoogte van nr. 28). Als dat de bedoeling is dient dit ook als zodanig aangegeven te worden in het OBP. Een aantal bestaande woningen krijgt te maken met trillingshinder, geluidsoverlast en lichthinder (koplampen).
	Beantwoording	<i>Er is geen sprake van een beoogde extra ontsluiting. De benoemde stippellijn zal van de plankaart afgehaald worden. Mogelijke omgevingseffecten zijn onderzocht bij de planvorming. Er is geen sprake van (risico's op) onevenredige hinder die uitvoering van het plan in de weg staat.</i>
1.4.8	Samenvatting	In het plan is niks terug te vinden van de VVN-adviezen uit 2010 en 2021. Volgens VVN is het verkeerskundige deel van het plan niet goed.
	Beantwoording	<i>Op het rapport uit 2010 is een gemeentelijke reactie aan VVN gestuurd op 17 september 2010. Wat betreft het rapport van december 2021 verwijzen wij naar onze beantwoording van zienswijze 1.4.1.</i>
1.4.9	Samenvatting	Het ontbreekt in de Dorpstraat aan trottoirs en fietsstroken. Ten onrechte zijn deze wel ingetekend. Eerdere toezeggingen om de Dorpstraat in 2014 volledig te herinrichten zijn nog steeds niet nagekomen. In de Dorpstraat wordt veel te hard gereden. Verzoeken om aanvullende meetgegevens/metingen worden genegeerd door de gemeente.
	Beantwoording	<i>De Dorpstraat en het al dan niet herinrichten van deze straat maakt geen onderdeel uit van de onderhavige planontwikkeling. Overigens liggen op aantal plaatsen in de Dorpstraat wel degelijk trottoirs.</i>
1.4.10	Samenvatting	Het aanbrengen van een plateau ter hoogte van de nieuwe ontsluiting zou het verkeersprobleem moeten oplossen volgens de gemeente. Deze snelheidsremmende maatregel lijkt nu echter verdwenen uit het plan. Beide aansluitingen op de Dorpstraat zijn niet haaks wat zal leiden tot gevaarlijke situaties.
	Beantwoording	<i>Het is nog steeds de bedoeling om ter hoogte van de nieuwe ontsluiting een snelheidsremmende maatregel te treffen. De nieuwe ontsluiting is nagenoeg haaks en de bestaande ontsluiting vanaf de Rietstok wordt alleen voor langzaam verkeer ingericht. Gevaarlijke situaties worden daarmee voorkomen.</i>
1.4.11	Samenvatting	De in het plan aangehaalde verkeersintensiteit en V85 zijn uit de tijdelijke coronatijd en veel lager dan voor de pandemie. De berekening in het plan is te krap. De intensiteitsgrens van 3000 mvt/etmaal en 30km-snelheid was al en blijft hiermee ruim overschreden. Een toename in verkeersbewegingen is onacceptabel.
	Beantwoording	<i>De aangehaalde tabel is een weergave van de registraties van de snelheidsdisplay die er in 2019 heeft gehangen. De resultaten (zowel snelheden als intensiteiten) kunnen enkel indicatief worden gebruikt. Dit omdat de meetmethode niet</i>

		<i>heel betrouwbaar is. Zo'n display registreert bijvoorbeeld ook (het grootste deel van de) fietsers. Er kan daarom niet geconcludeerd worden dat er 3300 mvt/etmaal voorbij reden op dat moment. Bij een akoestisch onderzoek is het standaard om voor de verkeersbewegingen uit te gaan van de waarden/prognoses van het verkeersmodel. Vorig jaar zijn nog officiële verkeerstellingen verricht. Even verderop op de Sint Lambertusweg werden toen 1833 mvt/werkdag geregistreerd. Het aantal van 2500 kan dus als een conservatieve aanname gezien worden en niet als onderschatting van het huidige aantal verkeersbewegingen op de Dorpstraat. Op basis van het landelijke beleid Duurzaam Veilig geldt voor een weg zoals de Dorpstraat (Erf Toegangs Weg) een capaciteit van 6000 mvt/etmaal. Ook met toevoeging van de extra verkeersbewegingen vanuit het nieuwe plan wordt ruimschoots binnen deze capaciteit gebleven. Dit is in de tekst van paragraaf 3.4.2 van de toelichting aangepast.</i>
1.4.12	Samenvatting	De technische staat van de Dorpstraat is dusdanig slecht dat (toekomstige) bewoners onnodig risico lopen en soms zelfs geen gebruik durven te maken van de openbare weg. Drie T-kruisingen binnen 60 meter bij elkaar leveren een onveilige situatie op.
	Beantwoording	<i>Ook hiervoor geldt dat de Dorpstraat, afgezien van het deel waar een snelheidsremmende maatregel komt, nu geen onderdeel uitmaakt van de planontwikkeling. De verschillende kruisingen leveren volgens ons geen gevaarlijke situaties op. De ontsluiting vanaf de Rietstok is alleen voor langzaam verkeer en de snelheidsremmende maatregel bij de nieuwe ontsluiting draagt ook bij aan de verkeersveiligheid.</i>
1.4.13	Samenvatting	Het stedenbouwkundig plan is te krap bemeten. Wegen en trottoirs zijn te smal en voldoen niet aan de gemeentelijke basisuitgangspunten voor dit plan d.d. 15/8/2017. Verzocht wordt om aan te geven hoe CROW-publicatie 177 is toegepast.
	Beantwoording	<i>De uitgangspunten d.d. 15/8-2017 betroffen een eerste, algemene aanzet voor de verdere uitwerking van de pakontwikkeling. Binnen de mogelijkheden van de beschikbare ruimte is vervolgens toegewerkt naar een stedenbouwkundig plan dat zoveel mogelijk aansluit op genoemde uitgangspunten en gemeentelijk beleid. Wij zijn van mening dat het plan daar in voldoende mate aan voldoet. Ter plaatse van de bouwkavels 17 t/m 23 is het bouwblok wel iets vergroot, de bestemming Tuin iets opgeschoven en de bestemming Verkeer met 0,5 meter verruimd om zodoende de parkeerplaatsen bij de woningen beter te kunnen ontsluiten.</i>
1.4.14	Samenvatting	Tijdens de bouwfase bestaat grote kans op schade aan bestaande woningen en/of infrastructuur. Een risicoanalyse hierover dient in het plan opgenomen te worden.
	Beantwoording	<i>Een dergelijke risicoanalyse maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan aangezien dat ruimtelijk niet relevant is. Tijdens de uitvoeringsfase zal door de betreffende aannemer van tevoren een opname/inventarisatie gedaan worden in de omgeving zodat eventuele uitvoeringsschade achteraf vastgesteld kan worden.</i>
1.4.15	Samenvatting	In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een onjuist aantal verkeersbewegingen omdat deze stammen uit de corona-tijd. Bovendien wordt er gemiddeld 50km p/u gereden en geen 30 km. Er dient een nieuwe berekening gemaakt te worden op basis van actuele en accurate cijfers.
	Beantwoording	<i>Ter beantwoording verwijzen wij naar onze beantwoording bij zienswijze 1.4.11. Het aantal gehanteerde</i>

		<i>verkeersbewegingen is eerder aan de hoge kant dan aan de lage kant. Dat er mogelijk (af en toe) te hard wordt gereden is geen reden om dat als uitgangspunt mee te nemen in het akoestisch onderzoek. Met verkeersmaatregelen kan wel geprobeerd worden het rijgedrag van weggebruikers te veranderen. Dat staat echter los van onderhavig bestemmingsplan.</i>
1.5	Klimaat, milieu en gezondheid	
1.5.1	Samenvatting	De klimaatparagraaf in het bestemmingsplan is onvoldoende uitgewerkt en voldoet niet aan de te stellen eisen. De in paragraaf 3.6.2 genoemde maatregelen zijn te vrijblijvend en zorgen niet voor een klimaatbestendige ontwikkeling.
	Beantwoording	<i>De wijze waarop de klimaatparagraaf moet zijn uitgewerkt in een bestemmingsplan is niet in beton gegoten. Wij zijn en blijven van mening dat in het plan voldoende aandacht hieraan is besteed. Belangrijk is dat in ieder geval 24 van de 28 woningen zullen worden uitgevoerd als nul op de meter woning. In het ontwerpplan stond nog dat dit er 22 zouden zijn maar 2 van de 6 vrije bouwkavels worden door de ontwikkelaar verkocht waarbij als voorwaarde opgenomen zal worden dat de woning als nul op de meter woning moet worden gebouwd. In het plan zijn uiteindelijk geen groen/bruine daken voorzien dus dit wordt aangepast in de toelichting. In het plan worden alle openbare parkeerplaatsen voorzien van halfverharding (grasbetontegels) dus ook dat zal worden aangepast in de toelichting.</i>
1.5.2	Samenvatting	De bedachte natuurspeeltuin stelt in werkelijkheid niets voor. Oorspronkelijk zou deze 1500m ² moeten bedragen maar na verschillende aanpassingen is daar nog slechts circa 300 m ² van over. Vanwege de sloot ontstaat ook een onveilige situatie voor spelende kinderen. In de openbare ruimte wordt slechts 80 m ² groen gerealiseerd.
	Beantwoording	<i>Van een speeltuin van 1500m² is nooit sprake geweest. Deze oppervlakte betreft het kadastrale perceel waar de nieuwe wadi komt te liggen. Over de grootte van de speeltuin zijn in de anterieure overeenkomst geen afspraken vastgelegd. De nieuwe speeltuin zal, inclusief watergang, ongeveer 600 m² bedragen.</i>
	Samenvatting	Vanwege bestaande hoge grondwaterstanden in het gebied moet het bouwpeil opgehoogd worden met gemiddeld 50-60 cm ophoogzand. Hierdoor ontstaat extra gewicht/druk en in combinatie met de bodemopbouw ontstaat daardoor een ondoordringbare plaat zand. Bestaande afvoerende sloten in het gebied kunnen nu al niet al het water afvoeren. Dit alles zorgt voor aantasting van ecosystemen en aantasting van woongenot en volksgezondheid.
	Beantwoording	<i>Voor het ontwikkelplan is een robuust waterplan opgesteld (bijlage 13 bij de toelichting) wat is toegelicht in hoofdstuk 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit plan is afgestemd met en akkoord bevonden door Waterschap De Dommel. Voor nu zien wij geen aanleiding dit plan aan te passen.</i>
1.5.3	Samenvatting	De capaciteit van de geplande waterberging komt tekort als niet ook de hoofdbestrating en privé parkeerplaatsen voorzien worden van juiste bestrating en funderingslagen. Meerdere wadi's zijn niet toegestaan door het Waterschap. Het ophoogzand houdt infiltratie van hemelwater ook tegen. De waterdoorlatende oplossing zal extra hoge kosten met zich meebrengen.
	Beantwoording	<i>In genoemd waterplan is een berekening opgenomen van de benodigde waterberging. Deze berekening gaat uit van de</i>

		<i>juiste uitgangspunten en is ook door het Waterschap akkoord bevonden. Er is geen sprake van meerdere wadi's. Er komt 1 grote wadi aan de zuidkant van het plan. De sloot ter hoogte van de speeltuin is geen wadi.</i>
	Samenvatting	Ondanks opwarming van de aarde wordt in dit plan geen rekening gehouden met een toename in de piekbui-belasting en toename van nattere winters. Verdere vernatting van de omgeving is onvermijdelijk omdat de geplande waterberging op een plek komt te liggen waar de gemiddelde grondwaterstand al heel hoog is.
	Beantwoording	<i>In de berekeningen en gehanteerde uitgangspunten is ook rekening gehouden met toekomstige klimaatontwikkelingen. De geplande waterberging zal niet heel diep afgegraven worden maar wel worden voorzien van een omdijking om zodoende voldoende capaciteit te hebben.</i>
	Samenvatting	Het beschreven rioleringssysteem (IT-riool) zal door de ligging net boven of in het grondwater zijn functie als infiltratieriool niet kunnen uitvoeren. Vraag is waar het overtollige hemelwater gaat belanden. Aangrenzende percelen zullen te maken krijgen met nattere tuinen en funderingen. Er wordt gesproken over 2 wadi's terwijl het Waterschap heeft aangegeven dat waterretentie op de locatie van de sloot ter hoogte van de speeltuin niet is toegestaan.
	Beantwoording	<i>Het als infiltratieriool aangeduide systeem betreft in feite een grondwaterreguleringsbuis die, afhankelijk van de grondwaterstand, functioneert als infiltratiebuis of als drainagebuis (afvoer water richting wadi). Er is geen sprake van 2 wadi's binnen het plan. Het waterplan is met het Waterschap besproken en afgestemd.</i>
1.5.4	Samenvatting	Het Waterschap heeft vorig jaar een zienswijze ingediend waarin werd aangegeven dat het plan omwonenden onvoldoende bescherming biedt tegen wateroverlast. Het huidige plan biedt daar onvoldoende oplossingen voor. Een sloot langs de Rietstok verdwijnt waardoor water dat niet afkomstig is van verharding niet opgevangen kan worden.
	Beantwoording	<i>Ten aanzien van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap geen zienswijze ingediend. Ter compensatie van de te vervallen sloot komt er een riolering waarmee het water afgevoerd zal worden richting de wadi.</i>
	Samenvatting	Het plan voldoet niet aan artikel 3.42 lid 2 van de IOV waarin staat dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Te weinig groen en de hoge bebouwingsdichtheid in het plan leidt tot veel hittestress. Verdere vernatting van het gebied en toename van open wateroppervlakten in combinatie met stijgende temperaturen zorgt voor ziekmakende organismen en overlast gevende insecten.
	Beantwoording	<i>Deze aspecten zijn elders ook in de zienswijze naar voren gebracht. Korthedshalve verwijzen wij naar de beantwoording daarvan in paragraaf 12.1.</i>
1.5.5	Samenvatting	De voor stikstof gebruikte Aerius-calculator is een verouderde versie. Het plan zal opnieuw doorgerekend moeten worden op basis van de Aerius-calculator 2022. Het aantal vrachtauto's en het aantal draaiuren voor een graafmachine zal daarin ook aangepast moeten worden.
	Beantwoording	<i>Dit klopt. In dit kader is een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd op basis van de Aerius-calculator 2022. Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting. De daarin gebruikte uitgangspunten zijn naar onze mening correct.</i>
1.5.6	Samenvatting	Binnen een straal van twee kilometer bevinden zich nog twee geitenbedrijven die een gezondheidsrisico vormen voor de

		bewoners van de Rietstok.
	Beantwoording	<i>Deze bedrijven zijn niet meer actief en leveren in die zin ook geen gezondheidsrisico's op. De vergunningen van deze bedrijven zijn inmiddels ook ingetrokken.</i>
1.6	Aantasting gemeentelijk monument	
1.6.1	Samenvatting	Het pand Dorpstraat 23 inclusief tuin betreft in zijn geheel een gemeentelijk monument. Bouwplan de Rietstok tast dit monument aan. Dat is in strijd met de regels vanuit het gemeentelijk erfgoedregister en de regels van de provinciale verordening.
	Beantwoording	<i>De monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23 wordt niet aangetast. Het pand zelf wordt niet aangepast/veranderd en het feit dat een deel van de achterliggende tuin wel onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling doet daar niet aan af. De tuin maakt namelijk geen onderdeel uit van de redengevende beschrijving behorende bij het aangewezen monument Dorpstraat 23.</i>
1.7	Ruimtelijke kwaliteit	
1.7.1	Samenvatting	De geplande bebouwing heeft geen dorpse uitstraling en is te compact. Het positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is niet gebaseerd op een definitief plan. Serieuze aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van dit plan ontbreekt.
	Beantwoording	<i>Of de geplande bebouwing wel of geen, of onvoldoende, dorpse uitstraling heeft kan verschillend over gedacht worden maar is wat ons betreft geen reden het plan aan te passen en/of niet vast te stellen. Naar onze mening voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het beeldkwaliteitsplan dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld geeft genoeg sturingsmogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Een definitief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is in dit verband c.q. deze fase geen vereiste. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal te zijner tijd aan de Commissie voorgelegd worden voor advisering. Alleen bij een positief advies zal vergunning verleend (kunnen) worden.</i>
1.8	Geen omgevingsdialoog	
1.8.1	Samenvatting	Van een echte omgevingsdialoog is nooit sprake geweest bij dit plan hetgeen geleid heeft tot een onzorgvuldige belangenafweging. Ook op klachten wordt niet of niet adequaat gereageerd. Uiteindelijk heeft op 18 maart 2022 een gesprek plaatsgevonden waarin de gemeente haar excuses heeft aangeboden voor alle in de klachten genoemde punten.
	Beantwoording	<i>Uit de in de zienswijze opgenomen opsomming blijkt dat er op vele momenten en op verschillende manieren vanuit de ontwikkelaar gesproken is met (leden van) de werkgroep en andere belangstellenden over deze ontwikkeling. Dat dit naar de mening van indieners niet voldoet aan de omschrijving van een omgevingsdialoog is hun goed recht maar doet aan het voorgaande niet af. De vorm en omvang van een omgevingsdialoog ligt niet vast. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken wat daarbij passend is.</i>
1.9	Onbehoorlijk en laakbaar bestuur	
1.9.1	Samenvatting	In deze zienswijze wordt een aantal aspecten herhaald zoals het ontbreken van een omgevingsdialoog, het niet beantwoorden van vragen/klachten, geen zorgvuldige bestemmingsplanprocedure, etc. Verder hebben ambtenaren misleidende suggesties gedaan en is informatie achtergehouden, ook naar de raad, over een alternatieve bouwlocatie. Een WOO verzoek is onvolledig beantwoord. Het

		stedenbouwkundig bureau dat het plan heeft gemaakt is niet objectief. De anterieure overeenkomst is waarschijnlijk geantedateerd.
	Beantwoording	<i>Het merendeel van de in deze zienswijze aangekaarte punten is elders in deze nota zienswijzen al door ons beantwoord. Van misleidende suggesties of achtergehouden informatie is volgens ons geen sprake geweest. WOO verzoeken worden afgehandeld middels een besluit waartegen bezwaar en beroep mogelijk is. Dat staat los van deze bestemmingsplanprocedure. Het is gebruikelijk dat een conceptbestemmingsplan wordt opgesteld in opdracht van initiatiefnemer. Pas als wij als gemeente het eens zijn met zo'n plan gaat het in procedure. Dat heeft niets te maken met de objectiviteit van een stedenbouwkundig bureau. De anterieure overeenkomst is niet geantedateerd.</i>
1.10	Ladder duurzame ontwikkeling	
1.10.1	Samenvatting	In de toelichting is ten onrechte gesteld dat het plan niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling. Het gaat om 1 woningbouwlocatie die niet in delen opgeknipt kan en mag worden en waarvan de behoefte moet worden onderbouwd.
	Beantwoording	<i>Een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en die voorziet in een behoefte voldoet aan de Ladder. Voor de 25 woningen wordt hieraan voldaan. De 3 vrijstaande woningen worden niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd maar kunnen gelet op het geringe aantal niet als stedelijke ontwikkeling gezien worden in het kader van de Laddertoets.</i> <i>Los van het feit dat vanuit de Laddertoets geen extra motivering is vereist, is en blijft wel van belang dat in het plan een motivering wordt gegeven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.3.2 2 en 4.3.3. van de toelichting is hier inzicht in gegeven. Het in najaar 2022 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek is hierin nog niet meegenomen. Aangezien dit onderzoek een betere en actuelere onderbouwing geeft van de verschillende woningbehoeften binnen de gemeente is de tekst van de toelichting hierop aangepast en aangevuld..</i>
1.10.2	Samenvatting	Het bouwplan zorgt voor een substantiële en onherstelbare aantasting van het cultuurhistorisch waardevol landschap.
	Beantwoording	<i>De bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied blijven grotendeels intact en worden daar waar mogelijk versterkt. In hoofdstuk 4.2.2.2 en 5.2.2 is toegelicht op welke wijze hiermee omgegaan wordt en hoe cultuurhistorische waarden in het plangebied versterkt worden.</i> <i>Een element dat (inderdaad) verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling betreft de achtertuin van de locatie Dorpstraat 23. Dat betreft niet een landschapskamer met dezelfde kwaliteiten als de landschapskamer gelegen direct ten oosten van het plangebied. Vanaf de Rietstok, waar je deze kamer (tuin Dorpstraat 23) zou moeten ervaren, zie je ook nog de lintbebouwing van Dorpsstraat en een coniferen haag. Daarmee heeft het niet de karakteristieke waarden en kenmerken die bij de landschappelijke kamers horen. Ook gezien het beeld direct aan de andere kant van de Rietstok (het woningbouwcomplex) is hier geen sprake van het typische kamerlandschap.</i> <i>Gelet op het voorgaande wordt in het plan op voldoende en</i>

		<i>zorgvuldige wijze rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden en mogelijkheden om deze te versterken.</i>
1.10.3	Samenvatting	Door passief beleid van de gemeente worden twee andere (wel geschikte) bouwlocaties, ter plaatse bekend als “Koudenberg” en “t Hof”, ten onrechte niet benut. Pogingen om hierover meer informatie te verkrijgen worden door de gemeente onzorgvuldig/onvolledig behandeld.
	Beantwoording	<i>Het plan Rietstok ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied in tegenstelling tot de andere twee genoemde locaties. Aangezien inbreiding nog steeds de voorkeur geniet boven uitbreiding is de locatie Rietstok nu in ontwikkeling gebracht. Dat laat echter onverlet dat ook genoemde andere bouwlocaties op termijn in aanmerking (kunnen) komen om ontwikkeld te worden. Verzoeken om informatie hierover worden zo zorgvuldig mogelijk behandeld.</i>
1.10.4	Samenvatting	De berekening van de bijdrage ter compensatie van de 2.581 m2 die aan de Landelijke Kern wordt toegevoegd is onjuist (toe te voegen gebied is groter) en laat onverlet dat cultuurhistorisch landschap wordt aangetast en deels blijvend wordt vernietigd. Aanleg van een natuurspeeltuin doet daar niet aan af.
	Beantwoording	<i>De berekening zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting volgt uit artikel 3.9 van de IOV en de daaruit voortvloeiende verplichting dat ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering. Dit staat niet gelijk aan het gebied dat middels het herbegrenzingsverzoek wordt toegevoegd aan het de landelijke Kern (dat is namelijk iets kleiner).</i> <i>Gebied ‘G’ was eerst bestemming Agrarisch en wordt nu bestemming Groen. Aangezien bestemming Groen een lagere grondwaarde heeft dan Agrarisch zou er juist een lagere compensatie vereist zijn geweest als dit deel meegenomen had moeten worden in de berekening.</i> <i>Het klopt dat het landschap ter plaatse in lichte mate veranderd. Het verdwijnen van de tuin van Dorpstraat 23 wordt echter op verschillende manieren gecompenseerd zoals toegelicht in het plan.</i>
1.10.5	Samenvatting	Niet alle 28 woningen komen op de vrije markt vanwege afspraken met verschillende grondeigenaren op wiens gronden gebouwd gaat worden. In totaal 6 woningen of bouwtitels worden ten onrechte toebedeeld aan partijen zonder tegenprestatie. Het maatschappelijk belang om woningen te bouwen voor woningzoekenden wordt in mindere mate gediend dan voorgesteld in de plannen.
	Beantwoording	<i>Met een aantal grondeigenaren in het plangebied zijn inderdaad afspraken gemaakt over hun bouw mogelijkheden. Deze maken onderdeel uit van het totale plan c.q. afspraken en onderzoeken om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dat is gebruikelijk in dit soort gebiedsontwikkelingen en past binnen de kaders van wet- en regelgeving. Waarom het belang om woningen te bouwen voor woningzoekenden hiermee minder zou zijn gediend is ons niet duidelijk. Er komen nieuwe woningen op de woningmarkt. Hoe of door wie die woningen in de markt gezet worden is secundair.</i>
1.10.6	Samenvatting	De kans is aanzienlijk dat geen enkele woning van dit bouwplan via het toewijzingsbeleid wordt verdeeld. De boete die betaald moet worden als niet via het toewijzingsbeleid wordt verkocht is namelijk te laag.
	Beantwoording	<i>Met de ontwikkelaar zijn hierover afspraken gemaakt. Er is</i>

		<i>geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat de woningen niet via het toewijzingsbeleid verdeeld gaan worden.</i>
1.10.7	Samenvatting	Nut en noodzaak om 3 woningen op grote percelen buiten het stedelijk gebied te bouwen is niet aangetoond. Eerdere ontwerpen zonder woningen buiten stedelijk gebied laten dat zien. Dat daar toch voor is gekozen is enkel ingegeven door financieel-economische motieven en niet vanwege stedenbouwkundige argumenten.
	Beantwoording	<i>In de toelichting is uitgelegd hoe en waarom deze woningen passend en nodig zijn in de totale ontwikkeling. Ze zorgen voor een logische c.q. stedenbouwkundig verantwoorde afronding van het stedelijk gebied, een grotere diversiteit binnen de ontwikkeling en daarmee voor een betere doorstroming.</i>
1.11	Omgevingsvisie provincie N.B.	
1.11.1	Samenvatting	Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan (de vier hoofdopgaven van) de Omgevingsvisie Noord-Brabant. Niet alle woningen zijn nul op de meter woningen, het plan voorziet niet in een oplossing van de hoge waterstand op deze plek en voor de wenselijkheid vanuit kwalitatieve overwegingen als ook voor de concrete marktvraag wordt geen enkele onderbouwing gegeven. Het plan voldoet niet aan de basisopgave van de Omgevingsvisie "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit".
	Beantwoording	<i>De Omgevingsvisie is een globale, lange termijn visie van de provincie op het Brabant van de toekomst. Harde, juridisch bindende regels staan daar niet in. Desondanks zijn wij van mening dat het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk invulling geeft aan de opgaven van de Omgevingsvisie. Dit is toegelicht in paragraaf 4.2.1. van de toelichting.</i>
1.12	Interim Omgevingsverordening provincie N.B.	
1.12.1	Samenvatting	Het plan voldoet niet aan de IOV (artikel 3.4 lid 2 en lid 3) omdat de behoefte voor de te bouwen woningen niet aangetoond/onderbouwd is.
	Beantwoording	<i>In Gemonde is al jarenlang (te) weinig nieuw gebouwd. De landelijke bouwopgave heeft ook zijn weerslag op de lokale bouwopgave. De behoefte aan nieuwe woningen voor verschillende doelgroepen zoals starters, doorstromers en senioren is groot, ook in Gemonde. Hiermee wordt invulling gegeven aan de conclusies en aanbevelingen uit het woonbehoefteonderzoek 2022. Zoals aangegeven in beantwoording 1.10.1 is de tekst van de toelichting hier op aangepast en aangevuld.</i>
1.12.2	Samenvatting	Het plan voldoet ook niet aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik, lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering landschap (artikelen 3.5 t/m 3.9).
	Beantwoording	<i>In paragraaf 4.2.2 van de toelichting is uiteengezet op welke wijze invulling is gegeven aan de genoemde eisen/aspecten zoals vermeld in de artikel 3.5 t/m 3.9 van de verordening.</i> <i>Naar onze mening is er wel degelijk sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het grootste deel van de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee invulling wordt gegeven aan de noodzaak van het realiseren van meer woningen voor verschillende doelgroepen. De 3 woningen buiten bestaand stedelijk gebied worden op ruime percelen gerealiseerd. Dat zorgt voor een zorgvuldige en ruimtelijk aanvaardbare afronding van het stedelijk gebied en respectvolle overgang naar het landelijk gebied.</i>

		<i>De lagenbenadering is volgens ons wel juist toegepast. De wateraspecten zijn uitvoerig beschreven en onderzocht en ook afgestemd met het Waterschap. Verkeerskundig zit het plan goed in elkaar en wordt voldaan aan de benodigde capaciteitseisen en parkeernormen. De monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23 wordt niet aangetast. Het pand zelf wordt niet aangepast/veranderd en het feit dat een deel van de achterliggende tuin wel onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling doet daar niet aan af. De tuin maakt ook geen onderdeel uit van de redengevende beschrijving behorende bij het aangewezen monument Dorpstraat 23.</i> <i>Voor wat betreft de vereiste meerwaardecreatie wordt opgemerkt dat met het toevoegen van nieuwe woningen aan de kern van Gemonde ervoor gezorgd wordt dat inwoners van Gemonde hier kunnen blijven wonen en niet noodgedwongen vertrekken naar andere plaatsen. Dit komt de leefbaarheid van Gemonde op verschillende manieren ten goede.</i> <i>In paragraaf 4.3.7 van de toelichting is uiteengezet op welke wijze invulling is gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Daar komen overigens nog bij de maatregelen zoals het versterken van de bomerrij op de plangrens langs de oostelijke landschapskamer, het realiseren van een directe zichtlijn vanaf de onverharde weg Rietstok, realisering van een groenrijke speelplek en realisering van een nieuwe entree aan de Dorpstraat naar het achterliggende gebied inclusief een bebouwingsvrije zone.</i>
1.12.3	Samenvatting	Het plan voldoet niet aan artikel 3.42 lid 1 en 2 van de IOV aangezien de ontwikkeling voor een substantieel deel niet in bestaand stedelijk gebied ligt, er geen goede omgevingskwaliteit ontstaat, geen optimale invulling qua duurzame energie en onvoldoende aandacht voor klimaatverandering in het plan zit.
	Beantwoording	<i>Wij betwisten dat een substantieel deel van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied komt te liggen. Het gaat slechts om 3 van de 28 woningen. Dat betreffen wel grotere percelen maar die worden (uiteraard) niet helemaal volgebouwd.</i> <i>Wij blijven van mening dat er wel een goede omgevingskwaliteit wordt gecreëerd met dit plan middels het voldoen aan alle uitvoeringsaspecten en het toevoegen van eerder genoemde gebiedskwaliteiten.</i> <i>Met het realiseren van 24 van de 28 woningen als nul op de meter woning wordt naar onze mening een goede invulling gegeven aan de duurzame energie doelstelling. Daar komt bij dat ook voor de 4 overige woningen bij de vergunningverlening zoveel mogelijk ingezet zal worden op energiebesparende maatregelen. Vanuit bestaande wet- en regelgeving is het sowieso al verplicht om gasloos te bouwen.</i> <i>Met een robuust waterplan en zoveel mogelijk behouden van en toevoegen van groen is er naar onze mening (voldoende) aandacht voor klimaatverandering.</i>
1.12.4	Samenvatting	In het plan wordt onvoldoende aandacht besteed aan mogelijkheden voor duurzame mobiliteit en een duurzame, concurrerende economie.
	Beantwoording	<i>Gelet op de aard en omvang van het plangebied zijn er niet zomaar grootschalige duurzame energieprojecten te realiseren. Het plaatsen van elektrische laadpalen is wel een</i>

		<i>van de mogelijkheden die zich daarvoor lenen. De omschrijving in de toelichting van de bijdrage aan een duurzame, concurrerende economie is naar onze mening steekhoudend.</i>
1.12.5	Samenvatting	GS zouden niet moeten instemmen met het herbegrenzingsverzoek omdat de herbegrenzing niet nodig is voor een doelmatige uitvoering. Het toevoegen van 40% van het plan aan de Landelijke Kern is onnodig en vormt geen logische afronding. Er wordt niet voldaan aan de basisprincipes van de IOV. Het plan leidt wel tot negatieve effecten op cultuurhistorische waarden, een van de landschapskamers verdwijnt wel degelijk.
	Beantwoording	<i>Deze argumenten zijn eerder in de zienswijze ook naar voren gebracht. Wij blijven van mening dat de relatief kleine uitbreiding van de Landelijke Kern doelmatig is en verwijzen hierbij naar beantwoording 1.10.7. Het plan voldoet naar onze mening aan de uitgangspunten van de IOV. Hiertoe verwijzen wij naar de beantwoordingen 12.1 t/m 12.4. Voor wat betreft het onderdeel cultuurhistorische waarden verwijzen wij naar de beantwoordingen 1.10.2 en 1.12.2. Inmiddels heeft GS op 6 juni 2023 ingestemd met het herbegrenzingsverzoek.</i>
1.13	Planschade en financiële onderbouwing	
1.13.1	Samenvatting	Indieners vragen zich af of de gemeente wel voldoende rekening heeft gehouden met stijgende kosten als gevolg van aanpassingen waterberging en andere extra maatregelen. Verder is onvoldoende rekening gehouden met planschade.
	Beantwoording	<i>Genoemde kosten komen niet voor rekening van de gemeente maar voor rekening van de ontwikkelaar. In de anterieure overeenkomst zijn hierover afspraken vastgelegd.</i>
2	Het Groene Hart	
2.1	Samenvatting	De zienswijze van de Werkgroep de Rietstok wordt onderschreven en wordt ingelast als onderdeel van deze zienswijze.
	Beantwoording	<i>Verwezen wordt naar de beantwoording van de zienswijze van de Werkgroep de Rietstok.</i>
2.2	Samenvatting	De in het plan voorziene aaneengesloten nieuwbouwwoningen zijn niet passend en doen afbreuk aan het authentieke karakter van (dit deel) het komgebied en de aanwezige unieke historische waarden.
	Beantwoording	<i>Deze woningen vormen een nieuwe buurt die middels een zijweg van de Dorpsstraat verbonden is met de kern, zoals dat op meerdere plekken aan de Dorpsstraat het geval is. De nieuwe buurt staat daarmee op zichzelf en is tegelijkertijd verbonden aan de Dorpsstraat. Dat niet alle woningen in dit plan hetzelfde (individuele) karakter hebben is inherent aan de wens/behoefte om (betaalbare) woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen. De historische waarden van het gebied worden door deze ontwikkeling niet onevenredig aangetast naar onze mening.</i>
3	Erfgoedvereniging Heemschut	
3.1	Samenvatting	In het plan is geen rekening gehouden met de groene cultuurhistorische structuur van de dorpskern, met de kerk, de kiosk, met monument Dorpsstraat 23 met bijbehorende tuin en het coulisselandschap.
	Beantwoording	<i>Dat de bestaande structuur wijzigt is inherent aan het feit dat er nieuwe woningen bij komen. De kerk en de kiosk liggen buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling. Het monumentale pand Dorpsstraat 23 wordt niet aangetast. De bijbehorende tuin maakt geen onderdeel uit van het monument gelet op de</i>

		<i>redengevende omschrijving behorende bij de aanwijzing van Dorpstraat 23 als monument. Twee bomen in deze tuin hebben wel een beschermde status maar deze worden niet geschaad en behouden derhalve hun functie. Ter versterking van het cultuurhistorisch waardevol gebied worden extra maatregelen getroffen en er wordt een financiële bijdrage gedaan in het gemeentelijke groen- en cultuurfonds.</i>
3.2	Samenvatting	Het plan voldoet niet aan de criteria uit de Structuurvisie 2025 uit 2011. De voorgenomen bouwlocatie komt niet overeen met de bouwlocatie zoals weergegeven in de Structuurvisie.
	Beantwoording	<i>De locatie Rietstok die is aangegeven in de structuurvisie is een indicatie. De daadwerkelijke plangrens is nader te bepalen zoals is aangegeven in de structuurvisie. Vanwege zuinig ruimtegebruik verdient inbreiding de voorkeur boven uitbreiding. Op grond hiervan acht de gemeente het aanvaardbaar en verantwoord dat de huidige planlocatie niet precies overeenkomt met de locatie zoals weergegeven in de Structuurvisie.</i>
3.3	Samenvatting	Er is o.a. geen versterking van monumentale landgoederen en cultuurhistorische objecten. Door het gebruik van de tuin als bouwlocatie wordt het monument Dorpstraat 23 op een agressieve wijze ontsierd. De dichtheid van de voorgestelde bebouwing past geheel niet in een dorp als Gemonde.
	Beantwoording	<i>Van monumentale landgoederen is hier geen sprake en het monument Dorpstraat 23 blijft behouden. Dat de bijbehorende tuin onderdeel wordt van de planlocatie doet naar onze mening niet af aan de monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23. De behoefte aan goedkope en betaalbare woningen in Gemonde is groot. Met verwijzing naar beantwoording 2.2 achten wij de stedenbouwkundige opzet van het plan van goede kwaliteit en passend op deze locatie.</i>
4	Achmea Rechtsbijstand namens indieners 4	
4.1	Onbehoorlijk en laakbaar bestuur	
4.1.1	Samenvatting	Deze zienswijze komt overeen met onderdeel 9 van de zienswijze van Werkgroep de Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.9.1 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.9.1 van deze nota, wordt korthedshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
4.2	Strijdigheid met Structuurvisie en ander gemeentelijk beleid	
4.2.1	Samenvatting	De inhoud van deze zienswijze onder het kopje <i>Structuurvisie 'Sint-Michielsgestel 2025'</i> komt overeen met onderdeel 1 van de zienswijze van Werkgroep de Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.1.1 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.1.1 van deze nota, wordt korthedshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
	Samenvatting	De inhoud van deze zienswijze onder het kopje <i>'Woonvisie 2016-2021'</i> komt overeen met onderdeel 2 van de zienswijze van Werkgroep de Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.2.1 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.2.1</i>

		<i>van deze nota, wordt korthedshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
	Samenvatting	Aan eerder door de gemeente gestelde voorwaarden zoals verbreding van de straat Rietstok, haakse aansluitingen op de Dorpstraat en onderbouwing behoefte aantal en type woningen is in het plan niet voldaan.
	Beantwoording	<i>Aangehaalde aspecten zijn aan de ontwikkelaar meegegeven aan het begin van het proces om verder uit te werken in de planontwikkeling. Aangezien de straat Rietstok geen ontsluitingsweg wordt voor het plangebied is verbreding van de straat niet noodzakelijk. De nieuwe ontsluitingsweg op de Dorpstraat biedt voldoende ruimte en zicht in het kader van verkeersveiligheid. Wat betreft onderbouwing van de woningbehoefte wordt verwezen naar de beantwoording in onderdeel 1.2.2 van deze nota zienswijzen.</i>
	Samenvatting	Door de passieve houding van de gemeente is uiteindelijk dit plan ontstaan. Jarenlang gebeurt er niks maar vanaf 2018 wordt door de gemeente ineens wel meegewerkt aan de ontwikkeling van plan Rietstok terwijl andere locaties veel meer voor de hand lagen.
	Beantwoording	<i>Het plangebied ligt voor een groot deel binnen bestaand stedelijk gebied in tegenstelling tot de locaties "Koudenberg" en "t Hof". Daarom wordt deze locatie nu als eerste ontwikkelt. Dat betekent niet dat andere potentiële ontwikkellocaties niet meer ontwikkeld kunnen/zullen worden in de toekomst.</i>
	Samenvatting	Het beeldkwaliteitsplan is gemaakt op basis van het bestaande plan en niet omgekeerd. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft om een heroverweging van het plan gevraagd maar dat is niet gebeurd.
	Beantwoording	<i>Het Beeldkwaliteitsplan dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld geeft genoeg sturingsmogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is voldoende meegenomen in dit traject en kan straks bij de vergunningaanvraag verder hierop sturen via de welstandstoetsing.</i>
	Samenvatting	De anterieure overeenkomst had in dit geval in zijn geheel ter inzage gelegd moeten worden. Dit in het kader van openbaarheid en onduidelijkheid hoe de te verwachten planschade gedekt is.
	Beantwoording	<i>Er geldt geen verplichting om een anterieure overeenkomst in zijn geheel ter inzage te leggen. De zakelijke inhoud (samenvatting) van de overeenkomst moet wel gepubliceerd worden en dat is ook gebeurd. Voor wat betreft planschade wordt opgemerkt dat hierover in de overeenkomst is opgenomen dat de ontwikkelaar eventueel daaraan verbonden kosten voor zijn rekening neemt.</i>
4.3	Ladder voor duurzame verstedelijking ten onrechte niet toegepast.	
4.3.1	Samenvatting	In de toelichting is ten onrechte gesteld dat het plan niet getoetst hoeft te worden aan de Ladder voor duurzame ontwikkeling. Het gaat om 1 woningbouwlocatie die niet in delen opgeknipt kan en mag worden en waarvan de behoefte moet worden onderbouwd.
	Beantwoording	<i>Een stedelijke ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en die voorziet in een behoefte voldoet aan de Ladder. Voor de 25 woningen wordt hieraan voldaan. De 3 vrijstaande woningen worden niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd maar kunnen gelet op het geringe aantal niet als stedelijke ontwikkeling gezien worden in het kader van de Laddertoets.</i>

		<i>Los van het feit dat vanuit de Laddertoets geen extra motivering is vereist, is en blijft wel van belang dat in het plan een motivering wordt gegeven waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In paragraaf 4.3.2 2 en 4.3.3. van de toelichting is hier inzicht in gegeven. Het in najaar 2022 uitgevoerde woonbehoefteonderzoek is hierin nog niet meegenomen. Aangezien dit onderzoek een betere en actuelere onderbouwing geeft van de verschillende woningbehoeften binnen de gemeente is de tekst van de toelichting hierop aangepast en aangevuld.</i>
4.3.2	Samenvatting	<i>De berekening van de bijdrage ter compensatie van de 2.581 m2 die aan de Landelijke Kern wordt toegevoegd is onjuist (toe te voegen gebied is groter) en laat onverlet dat cultuurhistorisch landschap wordt aangetast en deels blijvend wordt vernietigd. Aanleg van een natuurspeeltuin doet daar niet aan af.</i>
	Beantwoording	<i>De berekening zoals opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting volgt uit artikel 3.9 van de IOV en de daaruit voortvloeiende verplichting dat ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering. Dit staat niet gelijk aan het gebied dat middels het herbegrenzingsverzoek wordt toegevoegd aan het de landelijke Kern (dat is namelijk iets kleiner).</i> <i>Gebied 'G' was eerst bestemming Agrarisch en wordt nu bestemming Groen. Aangezien bestemming Groen een lagere grondwaarde heeft dan Agrarisch zou er juist een lagere compensatie vereist zijn geweest als dit deel meegenomen had moeten worden in de berekening.</i>
4.4.	Ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant	
4.4.1	Samenvatting	<i>Deze zienswijze komt overeen met onderdeel 11 van de zienswijze van Werkgroep de Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.11.1 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.</i>
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.11.1 van deze nota, wordt korthedshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
4.5	Nut en noodzaak voor bouwplan ontbreekt	
4.5.1	Samenvatting	<i>Het bouwplan zorgt voor een substantiële en onherstelbare aantasting van het cultuurhistorisch waardevol landschap.</i>
	Beantwoording	<i>De bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied blijven grotendeels intact en worden daar waar mogelijk versterkt. In hoofdstuk 4.2.2.2 en 5.2.2 is toegelicht op welke wijze hiermee omgegaan wordt en hoe cultuurhistorische waarden in het plangebied versterkt worden.</i> <i>Een element dat (inderdaad) verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling betreft de achtertuin van de locatie Dorpstraat 23. Dat betreft niet een landschapskamer met dezelfde kwaliteiten als de landschapskamer gelegen direct ten oosten van het plangebied. Vanaf de Rietstok, waar je deze kamer (tuin Dorpstraat 23) zou moeten ervaren, zie je ook nog de lintbebouwing van Dorpsstraat en een coniferenhaag. Daarmee heeft het niet de karakteristieke waarden en kenmerken die bij de landschappelijke kamers horen. Ook gezien het beeld direct aan de andere kant van de Rietstok (het woningbouwcomplex) is hier geen sprake van het typische</i>

		kamerlandschap. <i>Gelet op het voorgaande wordt in het plan op voldoende en zorgvuldige wijze rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden en mogelijkheden om deze te versterken.</i>
4.5.2	Samenvatting	Door passief beleid van de gemeente worden twee andere (wel geschikte) bouwlocaties, ter plaatse bekend als “Koudenberg” en “t Hof”, ten onrechte niet benut.
	Beantwoording	<i>Het plan Rietstok ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied in tegenstelling tot de andere twee genoemde locaties. Aangezien inbreiding nog steeds de voorkeur geniet boven uitbreiding is de locatie Rietstok nu in ontwikkeling gebracht. Dat laat echter onverlet dat ook genoemde andere bouwlocaties op termijn in aanmerking (kunnen) komen om ontwikkeld te worden.</i>
4.5.3	Samenvatting	In paragraaf 4.3.6 van de toelichting wordt ingegaan op de compensatie van 3.611 m2. Die berekening klopt niet omdat ook de natuurspeeltuin, sloot etc. daarin meegenomen had moeten worden. Hoe de compensatie is berekend, hoe groot en of die juist is, wordt in de toelichting niet duidelijk gemaakt.
	Beantwoording	<i>De berekening van de compensatie is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting en volgt uit artikel 3.9 van de IOV en de daaruit voortvloeiende verplichting dat ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering. Dit staat niet gelijk aan het gebied dat middels het herbegrenzingsverzoek wordt toegevoegd aan het de landelijke Kern (dat is namelijk iets kleiner).</i> <i>Gebied ‘G’ was eerst bestemming Agrarisch en wordt nu bestemming Groen. Aangezien bestemming Groen een lagere grondwaarde heeft dan Agrarisch zou er juist een lagere compensatie vereist zijn geweest als dit deel meegenomen had moeten worden in de berekening.</i> <i>Het klopt dat het landschap ter plaatse in lichte mate veranderd. Het verdwijnen van de tuin van Dorpstraat 23 wordt echter op verschillende manieren gecompenseerd zoals toegelicht in het plan.</i>
4.5.4	Samenvatting	Niet alle 28 woningen komen op de vrije markt vanwege afspraken met verschillende grondeigenaren op wiens gronden gebouwd gaat worden. In totaal 6 woningen of bouwtitels worden ten onrechte toebedeeld aan partijen zonder tegenprestatie. Het maatschappelijk belang om woningen te bouwen voor woningzoekenden wordt in mindere mate gediend dan voorgesteld in de plannen.
	Beantwoording	<i>Met een aantal grondeigenaren in het plangebied zijn inderdaad afspraken gemaakt over hun bouw mogelijkheden. Deze maken onderdeel uit van het totale plan c.q. afspraken en onderzoeken om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dat is gebruikelijk in dit soort gebiedsontwikkelingen en past binnen de kaders van wet- en regelgeving. Waarom het belang om woningen te bouwen voor woningzoekenden hiermee minder zou zijn gediend is ons niet duidelijk. Er komen nieuwe woningen op de woningmarkt. Hoe of door wie die woningen in de markt gezet worden is secundair.</i>
4.5.5	Samenvatting	Nut en noodzaak om 3 woningen op grote percelen buiten het stedelijk gebied te bouwen is niet aangetoond. Eerdere ontwerpen zonder woningen buiten stedelijk gebied laten dat zien. Dat daar toch voor is gekozen is enkel ingegeven door financieel-economische motieven en niet vanwege stedenbouwkundige argumenten

	Beantwoording	<i>In de toelichting is uitgelegd hoe en waarom deze woningen passend en nodig zijn in de totale ontwikkeling. Ze zorgen voor een logische c.q. stedenbouwkundig verantwoorde afronding van het stedelijk gebied, een grotere diversiteit binnen de ontwikkeling en daarmee voor een betere doorstroming.</i>
4.6	Aantasting gemeentelijke monument	
4.6.1	Samenvatting	Het pand Dorpstraat 23 inclusief tuin betreft in zijn geheel een gemeentelijk monument. Bouwplan de Rietstok tast dit monument aan. Dat is in strijd met de regels vanuit het gemeentelijk erfgoedregister en de regels van de provinciale verordening.
	Beantwoording	<i>De monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23 wordt niet aangetast. Het pand zelf wordt niet aangepast/veranderd en het feit dat een deel van de achterliggende tuin wel onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling doet daar niet aan af. De tuin maakt namelijk geen onderdeel uit van de redengevende beschrijving behorende bij het aangewezen monument Dorpstraat 23.</i>
4.6	Ruimtelijke uitstraling en beeldkwaliteitsplan	
4.6.1	Samenvatting	De geplande bebouwing heeft geen dorpse uitstraling en is te compact. Het positieve advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is niet gebaseerd op een definitief plan. Serieuze aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van dit plan ontbreekt.
	Beantwoording	<i>Of de geplande bebouwing wel of geen, of onvoldoende, dorpse uitstraling heeft kan verschillend over gedacht worden maar is wat ons betreft geen reden het plan aan te passen en/of niet vast te stellen. Naar onze mening voldoet het plan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het beeldkwaliteitsplan dat tegelijk met het bestemmingsplan wordt vastgesteld geeft genoeg sturingsmogelijkheden om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. Een definitief advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is in dit verband c.q. deze fase geen vereiste. De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal te zijner tijd aan de Commissie voorgelegd worden voor advisering. Alleen bij een positief advies zal vergunning verleend (kunnen) worden.</i>
4.7	Omgevingsdialoog is niet uitgevoerd	
4.7.1	Samenvatting	Van een echte omgevingsdialoog is nooit sprake geweest bij dit plan hetgeen geleid heeft tot een onzorgvuldige belangenafweging. Ook op klachten wordt niet of niet adequaat gereageerd. Uiteindelijk heeft op 18 maart 2022 een gesprek plaatsgevonden waarin de gemeente haar excuses heeft aangeboden voor alle in de klachten genoemde punten.
	Beantwoording	<i>Uit de in de zienswijze opgenomen opsomming blijkt dat er op vele momenten en op verschillende manieren vanuit de ontwikkelaar gesproken is met (leden van) de werkgroep en andere belangstellenden over deze ontwikkeling. Dat dit naar de mening van indieners niet voldoet aan de omschrijving van een omgevingsdialoog is hun goed recht maar doet aan het voorgaande niet af. De vorm en omvang van een omgevingsdialoog ligt niet vast. Bij elke ontwikkeling wordt gekeken wat daarbij passend is.</i>
4.8	Verkeerskundige situatie	
4.8.1	Samenvatting	Deze zienswijze komt geheel overeen met onderdeel 4 van de zienswijze van Werkgroep Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.4.1 t/m 1.4.15 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de</i>

		<i>Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.4.1 t/m 1.4.15 van deze nota, wordt kortheidshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
4.9	Aantasting Flora en Fauna	
4.9.1	Samenvatting	Deze zienswijze komt geheel overeen met onderdeel 3 van de zienswijze van Werkgroep Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.3.1 t/m 1.3.4 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.3.1 t/m 1.3.4 van deze nota, wordt kortheidshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
4.10	Klimaat, milieu en gezondheid	
4.10.1	Samenvatting	Deze zienswijze komt geheel overeen met onderdeel 5 van de zienswijze van Werkgroep Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.5.1 t/m 1.5.6 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.5.1 t/m 1.5.6 van deze nota, wordt kortheidshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
4.10.2	Samenvatting	Aanvullend wijzen indieners in dit deel van hun zienswijze erop dat zij zich extra zorgen maken over een goede afwatering gelet op de sloot achter hun woning. Deze sloot staat niet in het ontwerpbestemmingsplan maar is wel relevant omdat deze in het verlengde ligt van de sloot aan de oostzijde binnen het bouwplan. Deze sloot krijgt meer water te verwerken en dat zou tot problemen bij indieners kunnen leiden.
	Beantwoording	<i>Dit deel van de sloot is niet opgenomen in het bestemmingsplan omdat het plangebied niet tot daar reikt. Deze sloot krijgt geen andere functie dan nu het geval is en daarom is het niet nodig dit deel van de sloot toch mee te nemen in het bestemmingsplan.</i>
4.11	Herbegrenzingsverzoek landelijke kern	
4.11.1	Samenvatting	Deze zienswijze komt geheel overeen met onderdelen 11 en 12 van de zienswijze van Werkgroep Rietstok. De inhoud van onderdeel 1.11.1 en 1.12.1 t/m 1.12.5 (samenvatting) van deze nota zienswijzen wordt hier als herhaald en ingelast beschouwd.
	Beantwoording	<i>Aangezien deze zienswijze gelijk is aan die van Werkgroep de Rietstok, zoals behandeld en beantwoord in onderdeel 1.11.1 en 1.12.1 t/m 1.12.5 van deze nota, wordt kortheidshalve verwezen naar deze beantwoording.</i>
5	Achmea Rechtsbijstand namens indieners 5	
5.1	Samenvatting	Deze zienswijze is gelijk aan de zienswijze nummer 4 zoals weergegeven in deze nota.
	Beantwoording	<i>Kortheidshalve wordt verwezen naar de samenvatting en beantwoording van zienswijze nummer 4.</i>
6	Indieners 6	
6.1	Communicatie	
6.1.1	Samenvatting	Indieners zijn van mening dat de gemeente heeft laten zien zich niets aan te trekken van de mening van haar bewoners door de bouwplannen in Rietstok door te zetten. Ter onderbouwing hiervan is een opsomming gegeven van de gang van zaken vanaf 2019 tot heden.
	Beantwoording	<i>In de afgelopen jaren is er op vele momenten en op verschillende manieren vanuit de ontwikkelaar maar ook vanuit de gemeente gesproken met omwonenden en andere</i>

		<i>belangstellenden (klankbordgroep) over deze ontwikkeling. Dat dit niet altijd vlekkeloos is verlopen en/of niet heeft geleid tot een andere planlocatie wil niet zeggen dat er sprake is geweest van communicatief wanbeleid.</i>
6.2	Cultuurhistorisch erfgoed	
6.2.1	Samenvatting	Doordat het hele bouwplan letterlijk naar voren is verplaatst, tot aan de Dorpstraat, wordt een heel groot, groen, beeldbepalend gedeelte van de dorpskern beschadigd. Historisch erfgoed wordt voor altijd vernietigd. Hierover wordt ook in dit herziene ontwerpbestemmingsplan met geen woord gerept.
	Beantwoording	<i>De bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied blijven grotendeels intact en worden daar waar mogelijk versterkt. In hoofdstuk 4.2.2.2 en 5.2.2 is toegelicht op welke wijze hiermee omgegaan wordt en hoe cultuurhistorische waarden in het plangebied versterkt worden.</i> <i>Een element dat (inderdaad) verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling betreft de achtertuin van de locatie Dorpstraat 23. Dat betreft niet een landschapskamer met dezelfde kwaliteiten als de landschapskamer gelegen direct ten oosten van het plangebied. Vanaf de Rietstok, waar je deze kamer (tuin Dorpstraat 23) zou moeten ervaren, zie je ook nog de lintbebouwing van Dorpsstraat en een coniferen haag. Daarmee heeft het niet de karakteristieke waarden en kenmerken die bij de landschappelijke kamers horen. Ook gezien het beeld direct aan de andere kant van de Rietstok (het woningbouwcomplex) is hier geen sprake van het typische kamerlandschap.</i> <i>Gelet op het voorgaande wordt in het plan op voldoende en zorgvuldige wijze rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden en mogelijkheden om deze te versterken.</i>
6.3	Verkeersproblematiek	
6.3.1	Samenvatting	De Dorpstraat is nu al verkeersonveilig, vanwege te hard rijden en parkeren, en met de ontwikkeling van dit bouwplan wordt dat alleen maar erger. Adviezen van Veilig Verkeer Nederland zijn ten onrechte niet meegenomen in het plan. De extra verkeersbewegingen zullen ook voor extra geluidsoverlast gaan zorgen.
	Beantwoording	<i>Met de nieuwe woningen komen er meer verkeersbewegingen die van invloed zijn op de Dorpstraat aangezien het plangebied via de Dorpstraat ontsloten gaat worden. Die toename is echter relatief beperkt. Opgeteld bij de bestaande verkeersbewegingen op de Dorpstraat valt dit binnen de capaciteit die deze weg aan kan. Eventuele bestaande problemen in de Dorpstraat ten aanzien van parkeren en/of verkeersveiligheid staan hier los van. Een integrale herinrichting van de Dorpstraat maakt in die zin geen onderdeel uit van de planontwikkeling. Ter hoogte van de nieuwe ontsluiting van het plangebied op de Dorpstraat komt overigens wel een verkeersremmende maatregel waarmee de verkeersveiligheid ook op de Dorpstraat wordt verbeterd.</i> <i>Het klopt dat er tot nu toe niet gereageerd is door de gemeente op het VVN rapport uit december 2021. Dit heeft ermee te maken dat de planontwikkeling tot nu toe nog niet concreet genoeg was. Bij de beantwoording van de onderhavige zienswijzen zal, voor zover relevant, ingegaan worden op genoemd rapport. De inhoud van het rapport is overigens wel betrokken bij de planontwikkeling maar heeft</i>

		<i>niet geleid tot andere inzichten of aanpassingen daarin.</i>
6.4	Veiligheid	
6.4.1	Samenvatting	De geplande brede sloot achter de nieuwe speeltuin en de wadi zorgen voor een onveilige situatie voor spelende kinderen.
	Beantwoording	<i>De speeltuin en ook de wadi worden zodanig ingericht dat deze niet onveilig zijn voor spelende kinderen.</i>
7	Indieners 7	
7.1	Cultuurhistorisch landschap	
7.1.1	Samenvatting	Het bouwplan zorgt voor een substantiële en onherstelbare aantasting van het cultuurhistorisch waardevol landschap. De opgenomen zichtlijnen zijn beperkt. Moderne nul op de meter woningen sluiten niet aan bij het cultuurhistorisch landschap.
	Beantwoording	<i>De bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied blijven grotendeels intact en worden daar waar mogelijk versterkt. In hoofdstuk 4.2.2.2 en 5.2.2 is toegelicht op welke wijze hiermee omgegaan wordt en hoe cultuurhistorische waarden in het plangebied versterkt worden.</i> <i>Een element dat (inderdaad) verdwijnt als gevolg van de ontwikkeling betreft de achtertuin van de locatie Dorpstraat 23. Dat betreft niet een landschapskamer met dezelfde kwaliteiten als de landschapskamer gelegen direct ten oosten van het plangebied. Vanaf de Rietstok, waar je deze kamer (tuin Dorpstraat 23) zou moeten ervaren, zie je ook nog de lintbebouwing van Dorpsstraat en een coniferen haag. Daarmee heeft het niet de karakteristieke waarden en kenmerken die bij de landschappelijke kamers horen. Ook gezien het beeld direct aan de andere kant van de Rietstok (het woningbouwcomplex) is hier geen sprake van het typische kamerlandschap.</i> <i>Gelet op het voorgaande wordt in het plan op voldoende en zorgvuldige wijze rekening gehouden met bestaande cultuurhistorische waarden en mogelijkheden om deze te versterken. Nul op de meter woningen kunnen op verschillende manieren worden gebouwd met een verschillende uitstraling. In het beeldkwaliteitsplan zijn voldoende richtlijnen opgenomen waarmee de gewenste kwaliteit bereikt kan worden.</i>
7.2	Karakter oude dorpskern	
7.2.1	Samenvatting	Een nieuwbouwlocatie met 22 nul op de meter woningen staat heel ver af van een dorps karakter. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen referentiebeelden lijken niet op de bestaande woningen aan de Dorpstraat. De oude kern van de Dorpstraat en het huidige landschap dat momenteel de kern indringt zal onomkeerbaar verstoord worden door de moderne woningen. De uitgangspunten en de maatregelen in het plan zijn onvoldoende om een harmonieuze samenkomst van landschap en oude kern te garanderen.
	Beantwoording	<i>Nul op de meter woningen kunnen op verschillende manieren worden gebouwd met een verschillende uitstraling. In het beeldkwaliteitsplan zijn voldoende richtlijnen opgenomen waarmee de gewenste kwaliteit bereikt kan worden. Dat de voorbeelden van bestaande woningen misschien niet of niet helemaal overeenkomen met de in het beeldkwaliteitsplan opgenomen referentiebeelden zegt niet zoveel. Het gaat immers om verschillende woningtypen. De nieuwe woonwijk hoeft daar geen kopie van te worden. Het plan Rietstok krijgt een eigen gezicht waarmee naar onze mening op een goede manier aansluiting wordt gezocht in en bij de bestaande</i>

		omgeving. <i>De bestaande cultuurhistorische waarden in het gebied blijven grotendeels intact en worden daar waar mogelijk versterkt. In hoofdstuk 4.2.2.2 en 5.2.2 is toegelicht op welke wijze hiermee omgegaan wordt en hoe cultuurhistorische waarden in het plangebied versterkt worden.</i>
7.3	Gemeentelijk monument	
7.3.1	Samenvatting	Het pand Dorpstraat 23 inclusief tuin betreft in zijn geheel een gemeentelijk monument. Bouwplan de Rietstok tast dit monument aan. Dat is in strijd met de regels vanuit het gemeentelijk erfgoedregister en de regels van de provinciale verordening.
	Beantwoording	<i>De monumentale waarde van het pand Dorpstraat 23 wordt niet aangetast. Het pand zelf wordt niet aangepast/veranderd en het feit dat een deel van de achterliggende tuin wel onderdeel wordt van de nieuwe ontwikkeling doet daar niet aan af. De tuin maakt namelijk geen onderdeel uit van de redengevende beschrijving behorende bij het aangewezen monument Dorpstraat 23.</i>
7.4	Verkeer en parkeerdruk	
7.4.1	Samenvatting	De Dorpstraat is een drukke straat en onveilig. De extra verkeersbewegingen door het bouwplan zullen voor extra verkeersdruk zorgen op de Dorpstraat. Gelet op bestaande wegprofiel zal de grenswaarde voor het aantal verkeersbewegingen overschreden gaan worden. Het aantal geplande parkeerplaatsen is onvoldoende.
	Beantwoording	<i>Met de nieuwe woningen komen er meer verkeersbewegingen die van invloed zijn op de Dorpstraat aangezien het plangebied via de Dorpstraat ontsloten gaat worden. Die toename is echter relatief beperkt. Opgeteld bij de bestaande verkeersbewegingen op de Dorpstraat valt dit binnen de capaciteit die deze weg aan kan. Eventuele bestaande problemen in de Dorpstraat ten aanzien van parkeren en/of verkeersveiligheid staan hier los van. Een integrale herinrichting van de Dorpstraat maakt in die zin geen onderdeel uit van de planontwikkeling. Ter hoogte van de nieuwe ontsluiting van het plangebied op de Dorpstraat komt overigens wel een verkeersremmende maatregel waarmee de verkeersveiligheid ook op de Dorpstraat wordt verbeterd. Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernorm. Daarin is ook rekening gehouden met bezoekers parkeren.</i>
7.4.2	Samenvatting	Het bouwverkeer zorgt ervoor dat de omgeving mogelijk schade gaat ondervinden door de omvang en het gewicht van het transport. Een uitwerking van dit transport en een risicoanalyse dient te worden opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.
	Beantwoording	<i>Dit aspect maakt geen onderdeel uit van een bestemmingsplan. Voordat met de realisering/uitvoering van de ontwikkeling wordt begonnen zal de aannemer een plan van aanpak moeten opstellen inzake het bouwverkeer inclusief een vooropname bij bestaande panden in de omgeving.</i>
7.5	Wateroverlast	
7.5.1	Samenvatting	Indieners maken zich grote zorgen over de consequenties van het bouwplan voor de waterhuishouding in het omliggende gebied. Het Waterschap heeft hier vorig jaar ook een zienswijze over ingediend. Door het ophogen van het bouwpeil wordt infiltratie van hemelwater nog lastiger.
	Beantwoording	<i>Voor het ontwikkelplan is een robuust waterplan opgesteld (bijlage 13 bij de toelichting) wat is toegelicht in hoofdstuk 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit plan is afgestemd met en akkoord bevonden door Waterschap. Het</i>

		<i>Waterschap heeft tegen het aangepaste bestemmingsplan geen zienswijze ingediend.</i>
7.6	Doelgroep	
7.6.1	Samenvatting	Vanwege de hoge verkoopprijzen en hoge rentestand kunnen starters minder lenen en daarom zijn starterswoningen minder in trek.
	Beantwoording	<i>De behoefte aan betaalbare woningen, waaronder ook starterswoningen, is nog steeds heel erg groot. Dit blijkt ook eens te meer uit het woningmarktonderzoek dat is uitgevoerd in het najaar van 2022, zie paragraaf 4.3.2 van de toelichting. In dit plan worden woningen gerealiseerd voor diverse doelgroepen. Daarmee wordt de doorstroming op de woningmarkt bevordert wat ook in Gemonde van groot belang is.</i>
8	Indieners 8	
8.1	Wateroverlast	
8.1.1	Samenvatting	Betwijfeld wordt of 344 m3 waterberging voldoende is voor de opvang van het water als gevolg van de toegenomen verharde oppervlakte. De waterberging onder de verharding en de aan te leggen wadi zijn niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan.
	Beantwoording	<i>Voor het ontwikkelplan is een robuust waterplan opgesteld (bijlage 13 bij de toelichting) wat is toegelicht in hoofdstuk 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. In genoemd waterplan is een berekening opgenomen van de benodigde waterberging. Deze berekening gaat uit van de juiste uitgangspunten en is ook door het Waterschap akkoord bevonden.</i> <i>Over het realiseren van de benodigde waterberging zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Het Waterschap heeft hierop gestuurd en getoetst via de watertoets (zie paragraaf 5.3 van de toelichting). Na realisering hiervan wordt dit overgedragen aan de gemeente als openbaar gebied. Op de plankaart is dit met de bestemming Water en de aanduiding Waterberging ook vastgelegd. Om hiervoor ook nog een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels is geen dringende reden aanwezig.</i>
8.2	Verkeer	
8.2.1	Samenvatting	Betwijfeld wordt of het aantal extra verkeersbewegingen van 224 wel juist is. Ook is niet duidelijk waarop het aantal van 2500 verkeersbewegingen in de Dorpstraat in de huidige situatie is gebaseerd. Het staat daarom niet vast of de Dorpstraat het extra verkeer vanwege de ontwikkeling wel aankan.
	Beantwoording	<i>Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de berekening van het aantal extra verkeersbewegingen vanwege de nieuwe ontwikkeling. Bij een akoestisch onderzoek is het gebruikelijk om voor de verkeersbewegingen uit te gaan van de waarden/prognoses van het verkeersmodel. Vorig jaar zijn nog officiële verkeersstellingen verricht. Even verderop op de Sint Lambertusweg werden toen 1833 mvt/werkdag geregistreerd. Het aantal van 2500 kan dus als een conservatieve aanname gezien worden en niet als onderschatting van het huidige aantal verkeersbewegingen op de Dorpstraat.</i>
8.3	Parkeren	
8.3.1	Samenvatting	Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen gepland. Zeker als gerekend wordt met het juiste aantal (verplichte) starterswoningen.
	Beantwoording	<i>Met het aantal geplande parkeerplaatsen wordt voldaan aan</i>

		<i>het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Van een verplichting om 70% van de woningen als starterswoning te bouwen is geen sprake. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is duidelijk vermeld hoe de parkeerbalans eruit ziet.</i>
8.4	Planschade	
8.4.1	Samenvatting	Indieners zijn van plan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.
	Beantwoording	<i>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>
9	Indiener 9	
9.1	Insluiten wooncomplex	
9.1.1	Samenvatting	Met de nieuwe plannen zal de rust rondom wooncomplex De Rietstok verdwijnen. De bestaande toegangsweg Rietstok is te smal om meer verkeer toe te laten en verbreding daarvan tast het landelijk karakter aan.
	Beantwoording	<i>De bestaande ontsluiting aan de Rietstok zal alleen bestemd gaan worden voor langzaam verkeer. Alle gemotoriseerde verkeer zal derhalve via de nieuwe ontsluitingsweg in en uit het plangebied gaan rijden. De bestaande woningen Dorpstraat 27-29-31-31a (35) zullen wel via de Rietstok van en naar de Dorpstraat ontsloten blijven (middels gemotoriseerd en langzaam verkeer). Gelet hierop is het niet de verwachting dat het drukker zal worden rondom het wooncomplex.</i>
9.2	Kappen bomen	
9.2.1	Samenvatting	Gevraagd wordt hoeveel bomen gekapt moeten worden en of daar ook weer volwassen bomen voor terug komen.
	Beantwoording	<i>Er worden 22 bestaande bomen gekapt in het plangebied. Daarvoor komen 20 nieuwe bomen terug.</i>
9.3	Weiland achter wooncomplex	
9.3.1	Samenvatting	Gevraagd wordt welke functie het weiland achter het complex De Rietstok in het nieuwe plan zal gaan krijgen. Dit weiland maakt onderdeel uit van het historische kleinschalige Brabantse landschap en mag geen moderne bestemming krijgen.
	Beantwoording	<i>Op deze locatie is de wadi voorzien die een belangrijk onderdeel vormt van het waterhuishoudingsplan behorende bij de nieuwe ontwikkeling. Deze functie is passend in het gebied en tast het bestaande landschap naar onze mening niet aan.</i>
10	Indieners 10	
10.1	Locatie Rietstok discutabel	
10.1.1	Samenvatting	Indieners zijn van mening dat dit plan niet goed is uitgewerkt en dat er andere en betere locaties voorhanden zijn in Gemonde. Blijkbaar staat deze locatie niet meer ter discussie terwijl er veel meer buiten de bebouwde kom wordt gerealiseerd dan gesteld in de toelichting van het plan.
	Beantwoording	<i>Het plan Rietstok ligt grotendeels binnen bestaand stedelijk gebied in tegenstelling tot andere in de Structuurvisie genoemde locaties. Aangezien inbreiding nog steeds de voorkeur geniet boven uitbreiding is de locatie Rietstok nu in ontwikkeling gebracht. Dat laat echter onverlet dat ook andere bouwlocaties op termijn in aanmerking (kunnen) komen om ontwikkeld te worden.</i>
10.2	Slechte communicatie	
10.2.1	Samenvatting	Het gebrek aan communicatie richting omwonenden helpt niet in deze procedure. De georganiseerde bijeenkomsten waren vooral interessant voor nieuwe bewoners maar ruimte voor feedback op het plan was er niet echt.
	Beantwoording	<i>In de afgelopen jaren is er op vele momenten en op verschillende manieren vanuit de ontwikkelaar maar ook vanuit de gemeente gesproken met omwonenden en andere</i>

		<i>belangstellenden (klankbordgroep) over deze ontwikkeling. Dat dit niet altijd vlekkeloos is verlopen en/of niet heeft geleid tot een andere planlocatie wil niet zeggen dat er sprake is geweest van communicatief wanbeleid.</i>
10.3	Nieuwe aansluiting Dorpstraat	
10.3.1	Samenvatting	Indieners wonen recht tegenover de geplande nieuwe ontsluitingsweg vanuit het plangebied naar de Dorpstraat. In eerste instantie zou dit eenrichtingsverkeer worden maar nu wordt dit zelfs tweerichtingsverkeer. Dit heeft grote gevolgen voor hun woongenot en voor de verkeersveiligheid. Verzocht wordt om gebruik te maken van de bestaande ontsluiting via de Vier Gemalen.
	Beantwoording	<i>Alhoewel de nieuwe ontsluiting wel effect kan hebben op het woongenot van indieners zijn wij van mening dat er geen onaanvaardbare situatie wordt gecreëerd. Om de effecten daarvan op hun woongenot te minimaliseren zullen indieners betrokken worden bij de detailuitwerking van de nieuwe ontsluitingsweg/-kruispunt.</i>
10.3.2	Samenvatting	De huidige verkeerssituatie op de Dorpstraat is al langer voer voor discussie. Formeel is er sprake van een 30km-zone maar door de inrichting en breedte van de Dorpstraat komt daar niets van terecht. Met de extra verkeersbewegingen vanwege het bouwplan wordt deze situatie alleen maar slechter.
	Beantwoording	<i>Het aantal extra verkeersbewegingen vanwege de nieuwe ontwikkeling is beperkt en zal niet leiden tot een merkbare verslechtering van de verkeersveiligheid op de Dorpstraat. Met de nieuwe ontsluiting zal ook een snelheidsremmende maatregel ontworpen worden die de verkeersveiligheid ten goede moet komen.</i>
11	Indieners 11	
11.1	Rietstok verkeerde locatie	
11.1.1	Samenvatting	Indieners zijn het niet eens met de gekozen locatie voor het realiseren van 28 nieuwe woningen. Zij verzoeken op zoek te gaan naar plaatsen waar inpassing beter te realiseren is.
	Beantwoording	<i>Wij zijn van mening dat de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie goed inpasbaar is en voldoet aan de daaraan te stellen eisen van een goede ruimtelijke ordening. Er is geen aanleiding om dit plan niet vast te stellen en in plaats daarvan een andere locatie te gaan ontwikkelen. Dat andere locaties in de toekomst mogelijk ook voor ontwikkeling in aanmerking komen doet aan het voorgaande niet af.</i>
12	Indiener 12	
12.1	Wateroverlast	
12.1.1	Samenvatting	Betwijfeld wordt of 344 m3 waterberging voldoende is voor de opvang van het water als gevolg van de toegenomen verharde oppervlakte. De waterberging onder de verharding en de aan te leggen wadi zijn niet als voorwaardelijke verplichting opgenomen in het plan. Het grondwaterpeil zit bij cliënte op 20 cm onder het maaiveld en zal door de gronddruk in het bouwplan bij cliënte nog verder stijgen, met schade als gevolg.
	Beantwoording	<i>Voor het ontwikkelplan is een robuust waterplan opgesteld (bijlage 13 bij de toelichting) wat is toegelicht in hoofdstuk 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. In genoemd waterplan is een berekening opgenomen van de benodigde waterberging. Deze berekening gaat uit van de juiste uitgangspunten en is ook door het Waterschap akkoord bevonden.</i> <i>Over het realiseren van de benodigde waterberging zijn afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar. Het Waterschap heeft hierop gestuurd en</i>

		<i>getoetst via de watertoets (zie paragraaf 5.3 van de toelichting). Na realisering hiervan wordt dit overgedragen aan de gemeente als openbaar gebied. Op de plankaart is dit met de bestemming Water en de aanduiding Waterberging ook vastgelegd. Om hiervoor ook nog een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de planregels is geen dringende reden aanwezig.</i>
12.2	Verkeer	
12.2.1	Samenvatting	Betwijfeld wordt of het aantal extra verkeersbewegingen van 224 wel juist is. Ook is niet duidelijk waarop het aantal van 2500 verkeersbewegingen in de Dorpstraat in de huidige situatie is gebaseerd. Het staat daarom niet vast of de Dorpstraat het extra verkeer vanwege de ontwikkeling wel aankan.
	Beantwoording	<i>Wij hebben geen reden om te twijfelen aan de berekening van het aantal extra verkeersbewegingen vanwege de nieuwe ontwikkeling. Bij een akoestisch onderzoek is het gebruikelijk om voor de verkeersbewegingen uit te gaan van de waarden/prognoses van het verkeersmodel. Vorig jaar zijn nog officiële verkeerstellingen verricht. Even verderop op de Sint Lambertusweg werden toen 1833 mvt/werkdag geregistreerd. Het aantal van 2500 kan dus als een conservatieve aanname gezien worden en niet als onderschatting van het huidige aantal verkeersbewegingen op de Dorpstraat.</i>
12.3	Parkeren	
12.3.1	Samenvatting	Er zijn te weinig parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen gepland. Zeker als gerekend wordt met het juiste aantal (verplichte) starterswoningen.
	Beantwoording	<i>Met het aantal geplande parkeerplaatsen wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeernormenbeleid. Van een verplichting om 70% van de woningen als starterswoning te bouwen is geen sprake. In paragraaf 3.4.2 van de toelichting is duidelijk vermeld hoe de parkeerbalans eruit ziet.</i>
12.4	Planschade	
12.4.1	Samenvatting	Indieners zijn van plan een verzoek om planschadevergoeding in te dienen zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is.
	Beantwoording	<i>Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.</i>
13	Indiener 13	
13.1	Wateroverlast	
13.1.1	Samenvatting	Vanwege bestaande hoge grondwaterstanden in het gebied moet het bouwpeil opgehoogd worden met gemiddeld 50-60 cm ophoogzand. Hierdoor ontstaat extra gewicht/druk en in combinatie met de bodemopbouw ontstaat daardoor een ondoordringbare plaat zand. Bestaande afvoerende sloten in het gebied kunnen nu al niet al het water afvoeren. Dit alles zorgt voor aantasting van ecosystemen en aantasting van woongenot en volksgezondheid.
	Beantwoording	<i>Voor het ontwikkelplan is een robuust waterplan opgesteld (bijlage 13 bij de toelichting) wat is toegelicht in hoofdstuk 5.3 van de toelichting bij het bestemmingsplan. Dit plan is afgestemd met en akkoord bevonden door Waterschap De Dommel. Wij zien geen aanleiding dit plan aan te passen.</i>
13.2	Waterberging	
13.2.1	Samenvatting	De capaciteit van de geplande waterberging komt tekort als niet ook de hoofdbestrating en privé parkeerplaatsen voorzien worden van juiste bestrating en funderingslagen. Meerdere wadi's zijn niet toegestaan door het Waterschap. Het ophoogzand houdt infiltratie van hemelwater ook tegen. De waterdoorlatende oplossing zal extra hoge kosten met zich meebrengen.
	Beantwoording	<i>In genoemd waterplan is een berekening opgenomen van de</i>

		<i>benodigde waterberging. Deze berekening gaat uit van de juiste uitgangspunten en is ook door het Waterschap akkoord bevonden. Er is geen sprake van meerdere wadi's. Er komt 1 grote wadi aan de zuidkant van het plan. De sloot ter hoogte van de speeltuin is geen wadi en maakt geen onderdeel uit van het waterbergingssysteem van het plan.</i>
13.2.2	Samenvatting	Ondanks opwarming van de aarde wordt in dit plan geen rekening gehouden met een toename in de piekbui-belasting en toename van nattere winters. Verdere vernatting van de omgeving is onvermijdelijk omdat de geplande waterberging op een plek komt te liggen waar de gemiddelde grondwaterstand al heel hoog is.
	Beantwoording	<i>In de berekeningen en gehanteerde uitgangspunten is ook rekening gehouden met toekomstige klimaatontwikkelingen. De geplande waterberging zal niet heel diep afgegraven worden maar wel worden voorzien van een omdijking om zodoende voldoende capaciteit te hebben.</i>
13.2.3	Samenvatting	Het beschreven rioleringssysteem (IT-riool) zal door de ligging net boven of in het grondwater zijn functie als infiltratieriool niet kunnen uitvoeren. Vraag is waar het overtollige hemelwater gaat belanden. Aangrenzende percelen zullen te maken krijgen met nattere tuinen en funderingen. Er wordt gesproken over 2 wadi's terwijl het Waterschap heeft aangegeven dat waterretentie op de locatie van de sloot ter hoogte van de speeltuin niet is toegestaan.
	Beantwoording	<i>Het als infiltratieriool aangeduide systeem betreft in feite een grondwaterreguleringsbuis die, afhankelijk van de grondwaterstand, functioneert als infiltratiebuis of als drainagebuis (afvoer water richting wadi). Het waterplan is met het Waterschap besproken en afgestemd.</i>
13.3	Omwonenden onvoldoende beschermd	
13.3.1	Samenvatting	Het Waterschap heeft vorig jaar een zienswijze ingediend waarin werd aangegeven dat het plan omwonenden onvoldoende bescherming biedt tegen wateroverlast. Het huidige plan biedt daar onvoldoende oplossingen voor. Een sloot langs de Rietstok verdwijnt waardoor water dat niet afkomstig is van verharding niet opgevangen kan worden.
	Beantwoording	<i>Ten aanzien van het onderhavige ontwerpbestemmingsplan heeft het Waterschap geen zienswijze ingediend. Ter compensatie van de te vervallen sloot komt er een riolering waarmee het water afgevoerd zal worden richting de wadi.</i>
13.4	IOV artikel 3.42 lid 2	
13.4.1	Samenvatting	Het plan voldoet niet aan artikel 3.42 lid 2 van de IOV waarin staat dat een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving bevordert. Te weinig groen en de hoge bebouwingsdichtheid in het plan leidt tot veel hittestress. Verdere vernatting van het gebied en toename van open wateroppervlakten in combinatie met stijgende temperaturen zorgt voor ziekmakende organismen en overlast gevende insecten.
	Beantwoording	<i>Deze aspecten zijn aan bod gekomen in de beantwoording van de zienswijzen onder punt 1.12.1 t/m 1.12.4. Korthedshalve verwijzen wij naar de betreffende beantwoording daarvan.</i>

3. Aanpassingen bestemmingsplan

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerde aanpassingen in het vastgestelde bestemmingsplan:

Toelichting:

- Vanaf paragraaf 3.2 en volgende paragrafen; 22 gewijzigd in 24 “nul op de meter woningen”.
- Pag. 24 afbeelding stedenbouwkundig plan, stippellijn bij kavel 26/28 geschrapt.
- Paragraaf 3.2 laatste alinea; volgende zin toegevoegd: Het beeldkwaliteitsplan wordt, tegelijk met het bestemmingsplan, separaat door de raad vastgesteld en maakt daarmee onderdeel uit van de welstandsnota.
- Paragraaf 3.4.1; Laatste 2 zinnen aangepast naar: De nieuwe straat aan de Dorpsstraat wordt ingericht voor tweerichtingsverkeer zodat niet al het verkeer via de Rietstok het plangebied hoeft in te rijden. De Rietstok zal alleen bestemd zal gaan worden voor langzaam verkeer. Alle gemotoriseerde verkeer zal derhalve via de nieuwe ontsluitingsweg in en uit het plangebied gaan rijden. De bestaande woningen Dorpsstraat 29 t/m 33 (35) zullen wel via de Rietstok van en naar de Dorpsstraat ontsloten blijven.
- Paragraaf 3.4.2; tekstueel aangepast 6000 mvt/etmaal op basis van landelijk beleid Duurzaam Veilig.
- Paragraaf 3.6.2; tweede bullit over groen/bruine daken geschrapt, derde bullit over openbare parkeerplaatsen aangepast als volgt “alle openbare parkeerplaatsen worden uitgevoerd met halfverharding (grasbeton)”.
- Paragraaf 4.2.2.1, herbegrenzing werkingsgebied; tekst 2e alinea aangepast naar:
“Om dit bestemmingsplan mogelijk te maken is een grensverlegging van de landelijke kern nodig. De procedure hiervoor staat omschreven in artikel 6.2 IOV. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom een verzoek tot wijziging van een werkingsgebied (hier werkingsgebied 'Concentratiegebied') ingediend bij Gedeputeerde Staten. Gedeputeerde Staten is bevoegd om te besluiten over een grensverlegging van een landelijke kern. Gedeputeerde Staten hebben positief beslist op dit verzoek bij besluit van 6 juni 2023.”
In de derde alinea geschrapt het woordje “voorgenomen”.
- Pag. 39, 1e alinea, tweede zin aangepast naar: Het gehele gebied is naar 'Landelijke kern' gewijzigd en heeft een oppervlak van 2.470 m².
- Pag. 39, 2e alinea, aangepast naar: Naast het toevoegen van 2.470 m² Landelijke Kern, is hetzelfde gebied verwijderd op de kaarten 'L.
- Paragraaf 4.3.2; tekstueel aangepast, woningmarktonderzoek 2022 toegevoegd als bijlage bij toelichting.
- Paragraaf 4.3.3; helemaal geschrapt.
- Paragraaf 4.3.6; laatste alinea voor conclusie: toevoegen het grootste gedeelte van...
- Paragraaf 5.2.3.2; In aangeven/aangepast dat eerder stikstofrapportages zijn opgesteld (19 maart 2021 en 2 december 2022) maar dat sindsdien regels omtrent het stikstofbeleid zijn aangepast en de Aerius-calculator is veranderd. Aangepast stikstofonderzoek van 10 mei 2023 naar verwezen en toegevoegd als bijlage.
- Paragraaf 8.3; tekst aangepast vanaf laatste zin: “Het aangepaste ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 15 december 2022 tot en met 26 januari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn in

totaal 13 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen welke als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. In deze nota zijn ook de aanpassingen opgesomd die in het vastgestelde plan zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerp plan.”

Verbeelding:

- Gebiedsaanduidingen (informatief) m.b.t. herbegrenzing alle 5 geschrapt.
- Aangepast IMRO code naar NL.IMRO.0845.BP2021RietstokGMD-VA01
- Kavel 26 vrijstaand woning; op de plankkaart toegevoegd aanduiding “Maatvoering maximum aantal wooneenheden: 1”
- Ter hoogte van kavels 17 t/m 23, bouwblok 10 centimeter vergroot richting het westen, bestemming Tuin opgeschoven en bestemming Verkeer 0,5 meter vergroot.

Planregels:

- Artikel 1.1 plan; IMRO code aangepast naar NL.IMRO.0845.BP2021RietstokGMD-VA01
- Artikel 11 helemaal geschrapt.