

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 23bst01374
Dossiernummer 23.41.451
B&W beslisdatum 10 oktober 2023

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)

Inleiding

In 2010 is het bestemmingsplan voor het plangebied Eikenburg vernieuwd, omdat na sluiting van het internaat/pensionaat werd gezocht naar een alternatieve invulling voor de leegstaande gebouwen. De alternatieve invulling werd gevonden in de sector Onderwijs en de sector Welzijn en Zorg. Het huidige bestemmingsplan beperkt echter waardevolle ontwikkelingskansen voor Eikenburg. In opdracht van woningstichting Trudo en de Broeders van Liefde is daarom een strategische visie (masterplan ¹) opgesteld voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Eikenburg. De strategie laat zien dat behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden hand in hand kunnen gaan met het realiseren van nieuwe functies en programma's. De bijzondere groenstructuur kan bijdragen aan de bebouwing en vice versa. Door een intelligente en gefaseerde ontwikkeling kan per saldo natuur behouden blijven of zelfs toenemen, terwijl Eikenburg ook nieuwe functies en gebouwen in zich opneemt.

Deze aanleiding en de ruimtelijke kansen van het terrein leiden tot het volgende concept:

Eikenburg wordt een gebied met drie schillen: een open plek in het midden, omzoomd door een parkbos en daaromheen het bos. Het concept wordt gefaseerd ontwikkeld. De eerste ontwikkeling heeft reeds plaatsgevonden. Vervolgens, en daar is dit bestemmingsplan voor opgesteld, komt de transformatie van de sporthal en de sloop van het kinderdagverblijf, zwembadgebouw en bijbehorende kantoren aan bod. In deze fase wordt ook het ontbrekende deel van de ontsluitingsring aangelegd. Deze stap gaat gepaard met opwaarderen van het parkbos en financieel compenseren van NNB. Er wordt plaats gemaakt voor negen gezinswoningen en acht kloostertuinwoningen (tinyhouses).

¹ Het masterplan is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

De negen gezinswoningen worden in een hof ten oosten van de sporthal gerealiseerd. Ten westen van de sporthal ontstaat een bijzonder en kleinschalig woonmilieu in de kloostertuin met de acht tinyhouses. Het gaat dus in totaal om 17 nieuwe woningen.

In het plangebied zijn voornamelijk wooneenheden beoogd in de vorm van woningen voor de sociale woningbouw. Onder sociale woningbouw kan ook verstaan worden dat bewoners de eigen woning bouwen (CPO) en dat die bewoners daarvoor de grond pachten voor een eindige periode. Daarmee is sprake van een situatie die vergelijkbaar is met 'Slimmer Kopen', een erkende vorm van sociale woningbouw.

Uit de toelichting (paragraaf 3.2.2 en 3.5.1) blijkt dat ook kwantitatief voldoende ruimte is om deze woningen te realiseren. Deze ontwikkeling voorziet zowel in een kwalitatieve behoefte als kwantitatieve behoefte. Daarnaast sluit dit plan aan bij de gemeentelijke woonvisie.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'I Buitengebied (Eikenburg)' biedt geen ruimte voor de realisatie van voornoemd planvoornemen binnen het plangebied. Om het plan te realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld voor de locatie. Dit nieuwe bestemmingsplan is genaamd 'Buitengebied (Eikenburg)'.

Ten behoeve van de realisatie van het bestemmingsplan moet een klein deel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB) binnen Eikenburg worden herbegrensd. In dit verband vindt financiële compensatie plaats. GS hebben hierover op 19 september 2023 een positief besluit genomen. Daarnaast vindt ook een fysieke verbetering van groen en natuur plaats buiten het NNB. Op deze manier wordt een extra impuls gegeven aan het aangrenzende NNB, zonder dat de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant daartoe verplicht.

Voorliggend bestemmingsplan bevat de regels en verbeelding met bijbehorende toelichting voor het realiseren van dit concept.

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk. Met de provincie heeft vanaf 2019 reeds vooroverleg en afstemming plaatsgevonden met betrekking tot de geringe ingrepen binnen Natuurnetwerk Brabant. Daarnaast heeft begin 2022 (nogmaals) vooroverleg plaatsgevonden en zijn de provincie Noord-Brabant, waterschap de Dommel, het Trefpunt Groen Eindhoven, de Henri van Abbestichting en de Stichting Bescherming Wederopbouwvergoed Eindhoven gevraagd om een reactie. De genoemde vooroverlegpartners hebben over het algemeen positief gereageerd op het concept bestemmingsplan. De reacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn verwoord in paragraaf 9.2 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 21 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding daarvan zijn wijzigingen doorgevoerd. Ook is ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn terug te vinden in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)'. Deze nota is als bijlage 13 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

■ **Wettelijke taak**

Het behoort tot de taken van de gemeenteraad om een bestemmingsplan vast te stellen.

☐ Kerntaak gekoppeld aan het werkprogramma van het college

☐ Onvermijdelijk

Doelstelling

Het bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg) maakt de volgende stap in de gefaseerde ontwikkeling van landgoed Eikenburg mogelijk namelijk de transformatie van de sporthal en de sloop van het kinderdagverblijf, zwembadgebouw en bijbehorende kantoren naar een vernieuwde sportvoorziening, de aanleg van het ontbrekende deel van de ontsluitingsring, een kloosterboerderij, acht tinyhouses en een hof van negen woningen.

Voorstel

1. A. De ingediende zienswijzen overeenkomstig het gemeentelijk standpunt, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)', te beantwoorden en de als gevolg daarvan genoemde wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren, een en ander conform het bijgevoegde raadsbesluit;
- B. De ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)', in het bestemmingsplan door te voeren, een en ander conform het bijgevoegde raadsbesluit;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied (Eikenburg)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80380-0301, met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

Feiten, cijfers en bronnen en de rolverdeling van gemeente en partners in de stad

1. *A. De zienswijzen worden deels gegrond en deels ongegrond verklaard.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 23 juni 2023 tot en met woensdag 3 augustus 2022 ter inzage gelegen. Voor iedereen bestond de gelegenheid om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)' deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaard. Sommige zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding) wat zal leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

B. De raad dient een ambtshalve wijziging vast te stellen.

In de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)' is aangegeven dat een aantal ambtshalve wijzigingen dient te worden doorgevoerd. Dit heeft vooral te maken met de vaststelling van de nieuwe archeologische waardenkaart in juni 2022. Dit zal leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

2. *Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.*

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website [pilot.ruimtelijkeplannen.nl](https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80380-0301) via de directe link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0772.80380-0301>

Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

3. *De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.*

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de

vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Daar het verhaal van kosten anderszins is verzekerd doordat een anterieure overeenkomst is afgesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer kan een exploitatieplan achterwege blijven.

4. De raad dient te verzoeken om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat, als er wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp anders dan op grond van zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij Gedeputeerde Staten. Dat verzoek dient te zijn opgenomen in het vaststellingsbesluit. Het Rijk heeft aangegeven niet meer te reageren op een dergelijk verzoek. Omdat geen rijksbelangen in het geding zijn en om onnodige vertraging in de procedure te voorkomen zal het bestemmingsplan gepubliceerd worden na instemming van Gedeputeerde Staten.

Kantttekeningen

Niet van toepassing

Kosten

Het beoordelen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de bestemmingsplanprocedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Communicatie

Wijze van samenspraak en externe communicatie en informeren van betrokkenen
Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl/bestemmingsplannen. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl en welke beroepsmogelijkheden er zijn. Gelijktijdig met de bekendmaking wordt de kennisgeving hiervan digitaal verzonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het besluit met bijbehorende stukken digitaal aan hen beschikbaar gesteld.

De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit. Ook worden zij geïnformeerd over de mogelijkheid tot het instellen van

beroep en het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Planning en uitvoering

Het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt, waarna de beroepstermijn van zes weken aanvangt. Het besluit wordt aangemerkt als een besluit waartegen één beroepsgang (bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State) openstaat voor belanghebbenden. Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg);
- ingekomen zienswijzen;
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg);
- Besluit GS herbegrenzing NNB.

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 10 oktober 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 5 december 2023;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 9 januari 2024;
gelet op de nadere toelichting van 9 april 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergaderingen van 14 mei 2024:

overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg) met inachtneming van het bepaalde in en krachtens artikel 3.8, 1^e lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- dat het ontwerpbestemmingsplan zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze digitaal, schriftelijk of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van 21 indieners een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen;
- dat deze zienswijzen binnen de gestelde termijn zijn ontvangen en dat de indieners ervan in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)' deze zienswijzen zijn samengevat en zijn voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- dat de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- dat de raad de voorgestelde ambtshalve wijzigingen ten aanzien van de verbeelding, regels en toelichting onderschrijft;

- gelet op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De wijzigingen n.a.v. ingebrachte zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren zoals deze zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg)';
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied (Eikenburg)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten, als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0772.80380-0301, met de bijbehorende bestanden gewijzigd digitaal vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond, die ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
4. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2024.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: Buitengebied (Eikenburg)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4
2.1	Bewoner van Aalsterweg 287, mede namens 58 andere bewoners	6
2.2	Bewoner van Aalsterweg 287	11
2.3	Bewoner van Aalsterweg 287	12
2.4	Bewoner van Aalsterweg 287	13
2.5	Bewoner van Aalsterweg 287	13
2.6	Bewoner van Aalsterweg 287	14
2.7	Provincie Noord-Brabant	15
2.8	Landgoed Eikenburg, 28 bewoners Pannenhoef- Leemerhoef	20
2.9	Bewoner van Aalsterweg 287	23
2.10	Bewoners van Aalsterweg 287	24
2.11	Bewoners (57) van het kloostergebouw Aalsterweg 287	25
2.12	Bewoner van Aalsterweg 291	25
2.13	Bewoner van Aalsterweg 287	26
2.14	Bewoner van Aalsterweg 287	27
2.15	(2^{de}) Bewoner van Aalsterweg 287	28
2.16	Bewoners van Aalsterweg 287 en 287	30
2.17	Bewoner van Aalsterweg 291	31
2.18	Bewoner van Aalsterweg 287	31
2.19	Bewoner van Aalsterweg 287	32
2.20	Bewoner van Aalsterweg 287	32
2.21	Stichting Bladgroen, Aalsterweg 287-71	34
3	Ambtshalve wijzigingen	35

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'Buitengebied (Eikenburg)'.

Het ontwerp van het bestemmingsplan, het conceptverzoek om (grens)wijziging van de Interim Omgevingsverordening (IOV) van de provincie Noord-Brabant en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid hebben voor een periode van zes weken met ingang van donderdag 23 juni 2022 tot en met woensdag 3 augustus 2022 op de gebruikelijke wijze ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om schriftelijk, digitaal of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken.

Kennisgeving van de ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in de edities van het Gemeenteblad en het weekblad Groot Eindhoven van woensdag 22 juni gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan via de gemeentelijke website (www.bestemmingsplannen.eindhoven.nl) en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl te raadplegen.

Naar aanleiding van de tervisielegging van de genoemde documenten zijn in totaal 21 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in deze notitie samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 zijn de wijziging naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2 Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied (Eikenburg), het conceptverzoek om (grens)wijziging van de IOV en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden geluid zijn 21 zienswijzen ontvangen die met name zijn ingediend door bewoners van landgoed Eikenburg. Daarbij dient te worden opgemerkt dat sommige bewoners voorkomen in twee, drie, vier of vijf verschillende zienswijzen. Soms zijn per adres twee dezelfde zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn daarmee ontvankelijk. Hieronder wordt een samenvatting van de zienswijzen weergegeven en worden ze voorzien van een gemeentelijk standpunt.

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Er zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

	Naam	Adres	Datum ontvangst	Gericht tegen ontwerpbestemmingsplan (OBP), conceptverzoek (CV), ontwerpbesluit hogere waardenbesluit (OB)
1	een bewoner van Aalsterweg 287, mede namens 58 andere bewoners	-	23 juni, 25 juli, 29 juli en 3 augustus 2022	OBP, CV en OB
2	Een bewoner van Aalsterweg 287	-	24 juni, 12 juli en 18 juli 2022	OBP en OB
3	Een bewoner van Aalsterweg 287	-	27 juni (tweemaal) en 30 juni 2022,	OBP en CV
4	Een bewoner van Aalsterweg 287	-	11 juli 2022	OBP
5	Een bewoner van Aalsterweg 287	-	25 juli	OBP en CV
6	Een bewoner van Aalsterweg 287	-	27 juli en 28 juli 2022	OBP, CV en OB
7	De provincie Noord-Brabant	Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch	27 juli 2022	OBP en OB

8	Landgoed Eikenburg, 28 bewoners Pannenhoef-Leemerhoef	-	29 juli 2022	OBP
9	Een bewoner van Aalsterweg 287	-	29 juli 2022 (tevens mondeling d.d. 28 juni 2022)	OBP
10	Bewoners van Aalsterweg 287	-	31 juli 2022	OBP, CV en OB
11	Bewoners (57) van het kloostergebouw Aalsterweg 287		3 augustus 2022	OBP, CV en OB
11	Bewoner van Aalsterweg 291	-	3 augustus 2022	OBP
12	Bewoner van Aalsterweg 287	-	3 augustus 2022	OBP
13	Bewoners van Aalsterweg 287	-	29 juli 2022	OBP, CV en OB
14	Bewoners van Aalsterweg 287 en 287	-	2 augustus 2022	OBP
15	Bewoner van Aalsterweg 291	-	29 juli 2022	OBP, CV en OB
16	Bewoner van Aalsterweg 287	-	29 juli 2022	OBP
17	Bewoner van Aalsterweg 287	-	2 augustus 2022	OBP, CV en OB
18	Bewoner van Aalsterweg 287	-	1 augustus 2022	OBP
19	Stichting Bladgroen	Aalsterweg 287-71, 5644 RE Eindhoven	3 augustus 2022	OBP

2.1 Bewoner van Aalsterweg 287, mede namens 58 andere bewoners

Algemeen

De bewoner is hier eind 2017 komen wonen. Dit op aanraden van zijn hulpverlener om rust te vinden en van andere klachten af te komen. De gekozen woning heeft te maken met de hoeveelheid aanwezig groen, het ontbreken van parkeerplaatsen en uitzicht. Van de rust komt in praktijk weinig terecht. Er is enorm veel bedrijvigheid op het terrein, al zo'n vier jaar lang en heeft een zeer negatieve uitwerking op de gezondheid van de bewoner. Met de nieuwe plannen wordt dat alleen nog maar erger. Daarnaast heerst het gevoel dat er geen sprake is geweest van inspraak bij de ontwikkeling van de nieuwe plannen. Trudo beweert dat er overleg heeft plaatsgevonden en dat is in beperkte mate gebeurd door een zelfbenoemde werkgroep. De bewoner maakt daarvan geen deel uit en wil graag de beloofde rust.

Gezinswoningen

De bewoner is tegen de plannen voor gezinswoningen op het landgoed. Momenteel zijn er alleen gezinshuishoudens zonder kinderen op het terrein. Dit zijn sowieso de vereisten voor nieuwe, vrijgekomen woningen in Kloostergebouw Eikenburg en de Pannenhoef. Puur vanwege het feit dat de woningen niet geschikt zijn voor gezinnen met kinderen. De bewoner heeft er daarom voor gekozen om hier te gaan wonen. Tijdens schooltijden is er enorm veel kabaal van schreeuwende en gillende kinderen op het landgoed. Dit levert veel prikkels op. Als hier zich, na het verdwijnen van Pleinschool Helder, gezinnen op het terrein zullen gaan vestigen, is het gedaan met de momenten van rust. Er wordt gesproken van 15 gezinswoningen. Uitgaande van 2 kinderen per gezin, zorgt dit voor 30 kinderen met vriendjes zorgt voor één grote speeltuin met sterk toenemende geluidsoverlast. Er zal geen enkel moment van rust meer mogelijk zijn. Er zal binnen de kortste keren ook letterlijk om een fysieke speeltuin op het terrein gevraagd worden met alle gevolgen van dien. Tegen éénpersoons-huishoudens heeft de bewoner minder bezwaar, mits vastgelegd, dat dit in de toekomst niet aangepast kan veranderen naar meerpersoonshuishoudens.

Nieuwe rondweg

Deze nieuwe weg dient geen enkel logisch doel. Vanuit cultuurhistorisch oog gezien is het een doodzonde om het grasveld en de huidige tuinen aan het huidige kloostergebouw te doorkruisen. Het uitzicht wordt aangetast. Er zal een stuk natuur van 5 meter breed in het verlengde van de huidige weg (voor het schoolgebouw van het Klooster langs) moeten wijken voor een verharde weg. Daarbij zal een prachtige Taxus-struik (vanwege zijn afmetingen zeer uniek) moeten verdwijnen. Deze fungeert momenteel als een muur van groen tussen Eikenburg en Pannenhoef, zodat men niet direct op elkaars woningen zitten te kijken. Afgezien van het aanzicht, zorgt deze dus ook voor privacy. Verder zal voor deze weg in het bos een strook van minimaal 5 meter aan bomen en struiken moeten verdwijnen voor deze weg. Dieren die in het bos leven kunnen niet rechtstreeks meer de tuinen in, omdat hun pad wordt onderbroken door een nieuwe drukke weg in hun leefgebied. Ook zal de "groene luchtbrug" van bomen worden onderbroken. Een veilige route voor eekhoorns om zich over het landgoed te verplaatsen. Zij moeten straks over een drukke weg heen. Grote bomen, die momenteel in het te kappen stuk bos staan, kunnen niet direct vervangen worden door exemplaren van dezelfde afmetingen. Het ecologisch evenwicht zal verstoord worden. Ook de

CO2-opname van nieuwe jonge bomen zal aanzienlijk minder zijn dan grote volwassen bomen. Deze grote bomen zijn voor de bewoners van groot belang, omdat ze fungeren als "groene longen" langs een drukke snelweg.

Doordat de nieuwe weg overzichtelijker is, zal de snelheid van het verkeer (geluidsoverlast) toenemen. Daarmee ontstaat een ongewenste onveilige situatie. Het betreft tevens een calamiteitenroute voor de hulpdiensten, dus kunnen er in beperkte mate snelheid verminderende maatregelen getroffen kunnen worden. Op extra verkeersdrempels zit sowieso niemand te wachten.

De nieuw aan te leggen weg levert daarom geen verbetering, maar een verslechtering van het landgoed op. De bereikbaarheid wordt er niet beter op, de weg op dezelfde plek uitkomt.

Nieuwe versnipperde parkeerplaatsen, extra weg in de tuin voor het schoolgebouw (met verwijzing naar overgelegde foto's)

Trudo wenst versnipperd parkeren in te voeren, dat zal resulteren in extra wegen en parkeerplaatsen in voortuinen. Momenteel liggen er echter voldoende parkeerplaatsen op het landgoed. De capaciteit van P2 wordt gehalveerd. Dit terwijl er veel gebruik gemaakt wordt van dit parkeerterrein, zowel door personeel en bezoekers van het Sint Annaklooster, De Regenboog, de bewoners van Pannenhoef en de reclassering. In de toekomst zal Sint Annaklooster, na de renovatie, meer personeel en bezoekers aantrekken. Dus de behoefte aan parkeerplaatsen zal toenemen. Nu wil men ter vervanging van P2 een nieuwe weg met parkeerplaatsen aanleggen tegen een mooie aangrenzende tuin aan de huidige woningen wat leidt tot vermindering van uitzicht en extra geluidsoverlast. Dit druist geheel tegen de door Trudo / Autismepunt gecreëerde verwachtingen. Ook zal een prachtige kenmerkende boom tegenover de huidige woningen, op het grasveld naast het Sint Annaklooster moeten wijken voor een weg en de parkeerplaatsen. Daarbij dient ook nog vermeld te worden dat de aangrenzende tuinen intensief door eekhoorns, egels en konijnen gebruikt worden om zich over het landgoed te verplaatsen. Ook op het grasveld tussen Pannenhoef en Klooster Eikenburg zullen parkeerplaatsen aan de rondweg moeten komen liggen. Deze zullen zorgen voor de nodige opstoppen op de hoofdbaan tijdens het inparkeren. Daarvoor geldt eveneens het voorgaande verhaal. Bewoners van Pannenhoef zien hun prachtige aangrenzende tuin veranderen in een drukke weg met parkeerplaatsen. Mens en dier zijn niet gebaat bij deze plannen. Het dient geen enkele meerwaarde ten opzichte van de huidige infrastructuur. Het zal de rust nog verder verstoren.

Opheffen Parkeerterrein P3

De bewoner is tegen de opheffing van P3. Momenteel is de situatie zo dat P1 zwaar belast is. Het is bijna onmogelijk om even met de auto weg te gaan, zonder bij terugkomst te moeten uitwijken naar P3. Bij het verdwijnen van het zwembad zal een deel van de vraag naar parkeerplaatsen verdwijnen. Echter bij de realisatie van extra woningen zal de vraag weer toenemen. De sportschool wordt herontwikkeld. Een ondernemer doet dat niet met het oog op krimp, maar op groei. Daarmee zal de vraag ook weer toenemen. Voorgesteld wordt daarom de huidige infrastructuur te handhaven. Geen parkeervakken en extra wegen in de tuinen van mensen, parkeerterrein P1 laten voor wat het is, parkeerterrein P2 in zijn geheel opknappen. Het oppervlak van P3 halveren.

Opschroeven geluidsnormen op het terrein

Uit onderzoek is gebleken dat bij geluidsmetingen regelmatig de maximaal toelaatbare geluidsnorm op het terrein overschreden wordt. Het verhogen van de geluidsnorm is

daarom geen oplossing om woningbouw mogelijk te maken. Deze geluidsnormen worden gehanteerd om de woonomgeving en de gezondheid van mensen te beschermen. Structurele blootstelling aan extreem geluid kan ernstige gezondheidsschade veroorzaken. Momenteel wordt al behoorlijke overlast van de snelweg ondervonden. Ook speelt fijnstof een rol. Kennelijk staat het gebouw nu in de boeken als maatschappelijk (verblijfsfunctie). De bewoner vraagt zich af wat het verschil met betrekking tot hantering geluidsnormen bij enerzijds een "woonfunctie" en anderzijds een "verblijfsfunctie" is. En hoe verhoudt zich dat tot de inzet van hulpdiensten wat betreft prioriteit?

Gemeentelijk standpunt

Algemeen

Per 1 oktober 2008 is de "Verordening Samenspraak en Inspraak gemeente Eindhoven 2008" in werking getreden. Het doel hiervan is het betrekken van burgers bij de besluitvorming.

De Toekomstplannen voor Eikenburg zijn op verschillende momenten en op verschillende wijzen besproken met de betrokkenen en belanghebbenden. De toekomstvisie, die als basis dient voor de informatie en uitwisseling, dateert van 2013 en is in 2018 geactualiseerd.

Met de stedelijke belangengroepen Trefpunt Groen en de van Abbestichting is het Visiedocument uit 2018 besproken op 24 april 2018. Beide organisaties hebben zich positief uitgesproken over de plannen. Dat plan is nog nagenoeg ongewijzigd ten grondslag aan het nieuwe bestemmingplan. Het plan is zelfs minder ingrijpend geworden door de afwijzing van het compensatieplan. De geplande bouwlocaties aan de noordzijde zijn na overleg met de provincie uit het plan gehaald.

Met de Broeders van Liefde wordt jaarlijks overlegd over de voortgang van de plannen. Dat is vastgelegd in de erfpachtovereenkomst.

Jaarlijks wordt een publieksevenement gehouden onder de titel Picknick Eikenburg. Standaard onderdeel daarvan is een stand met de plannen op het landgoed. Daar wordt in gesprek gegaan met geïnteresseerden uit de stad. Traditioneel komen veel omwonenden uit de Roostenlaan en omgeving kijken en laten zich informeren.

Specifiek voor de gemeenteraad is er op 13 april 2019 een werkbezoek rond de toekomstplannen georganiseerd in samenwerking met de gebiedscoördinator.

De meeste gebouwen worden verhuurd aan instellingen: Sint Annaklooster (zorg) Sint Joris/Helder (beiden onderwijs), CTO (sport/gemeente Eindhoven, Reclassering, Stadsakkers. Met deze huurders is regelmatig overleg over de plannen van Trudo om die af te stemmen met de toekomstplannen van deze huurders. De grootste huurder is Sint Annaklooster. Met Sint Annaklooster is een toekomstplan gemaakt voor de huisvesting. Dat plan is integraal verwerkt in de Toekomstvisie.

Met de eigenaar van het sportcomplex is overeengekomen dat het zwembad wordt gesloopt in 2024 en de ondererfpachtovereenkomst overgaat naar de exploitant van het sportgedeelte. Die afspraken zijn eveneens integraal onderdeel van het Toekomstplan.

De bewonersvereniging heeft een werkgroep Toekomstplannen gevormd, waarbij ook de bewonersvereniging de Roosten is aangehaakt. Op 18 september 2019 zijn de meest actuele plannen gepresenteerd en uitgebreid toegelicht. De werkgroep heeft daarvan een

uitgebreide samenvatting gemaakt en aan de huurders gevraagd om commentaar. Op 29 januari 2020 zijn de reacties besproken met de werkgroep.

In dit verband wordt verwezen naar het participatieverslag dat als bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd.

De gemeente dient een gevraagde planologische ontwikkeling te toetsen aan een goede ruimtelijke ordening. Concreet houdt dat in dat bij de realisatie van de gewenste ontwikkeling sprake moet zijn van een (algemeen) aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In dat kader is de toelichting van de gewenste ontwikkeling van belang en de daarbij behorende uitgevoerde onderzoeken (waaronder akoestisch onderzoek) is de juridische vertaling daarvan geborgd in de regels en verbeelding (samen met de toelichting: het bestemmingsplan). Het door de initiatiefnemer ingediende bestemmingsplan is door alle vakspecialisten van de gemeente beoordeeld en heeft het stempel 'goed ruimtelijke ordening' gekregen, waarna het als ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht. Met de specifieke situatie van de bewoner hoeft in het kader van een goede ruimtelijke ordening geen rekening te worden gehouden met dien verstande dat de beloofde rust, het ontbreken van parkeerplaatsen en het huidige uitzicht niet (blijvend) kan worden afgedwongen. In het verlengde daarvan kunnen gezinnen met kinderen ook niet worden geweerd. De systematiek van de wet- en regelgeving staat dit simpelweg niet toe.

Een bestemmingsplanprocedure is een strikte, juridische procedure, die in de wet is vastgelegd. In de wet is bepaald dat inspraak moet worden geboden. Dit door middel van ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan maakt geen onderdeel uit van de in de wet geregelde bestemmingsplanprocedure en is in het kader van het bestemmingsplan dus niet verplicht.

Uit bijlage 12 bij de toelichting blijkt dat de initiatiefnemer onder andere de omgeving op verschillende momenten in het voortraject heeft geïnformeerd en betrokken bij de planvorming. In dit verband wordt nog wel opgemerkt dat inspraak niet hoeft te leiden tot algehele goedkeuring en instemming. Zoals de rechter steevast overweegt: "niet is vereist dat met elkaar overeenstemming wordt bereikt" (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1542).

Nieuwe rondweg

De opmerking over de nieuwe rondweg wordt niet onderschreven.

Het landgoed heeft een historie van ingrijpen, omdat de functie wijzigt. In die traditie krijgt het landgoed voor de derde keer een nieuwe functie. Van heidegebied naar ontginning, dan naar congregatie en onderwijs en nu naar woongebied. Een nieuwe toekomst betekent dat er wijzigingen worden aangebracht die voor de nieuwe toekomst nodig zijn.

Op dit moment is de infrastructuur op het landgoed Eikenburg onduidelijk: gebouwen en entrees zijn moeilijk te vinden en een heldere ontsluitings- en parkeerstructuur ontbreekt. Door het bos lopen verschillende paden voor langzaam verkeer. In potentie is een rondgang aanwezig, waarvan aan de noordzijde een kleine schakel ontbreekt. Deze aanleiding en de ruimtelijke kansen van het terrein leiden tot het huidige concept. Eikenburg wordt een gebied met drie schillen: een open plek in het midden, omzoomd door een parkbos en daaromheen het bos. Van het hart naar de randen verloopt de sfeer van cultuur naar natuur. Het hoofdgebouw ligt in de centrale open plek. De bestaande en mogelijk nieuwe paviljoens liggen er als satellieten omheen. De structuur

van het (park)bos wordt versterkt, zodat de paviljoens ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw en opgaan in de groene parkbosrand. De aanwezige ontsluiting wordt eenvoudig getransformeerd tot een ring, die op de grens ligt van de kern en de rand van het parkbos. Alle paviljoens zijn hiermee op eenduidige wijze te bereiken. Het hoofdgebouw komt vrijer te liggen in de open plek en krijgt daardoor haar monumentale status terug. De deels aanwezige route door het bos wordt aangevuld tot een rondgaande, dolende route. Aan deze route kunnen kleinschalige plekken worden toegevoegd met een vergelijkbare functie als de folies in de Engelse landschapstuinen.

Parkeren

Voor de onderbouwing van het onderwerp parkeren en de daarbij gemaakte keuzes wordt verwezen naar de parkeernotitie (bijlage 4): in totaal zit er een overmaat van vijf parkeerplaatsen in het plan. Halvering van P2 is in dit plan als ambitie geformuleerd. Het idee daarachter is om de auto's zo min mogelijk "het bos in" te sturen, maar rond de hoofdstructuur te faciliteren. Op de korte termijn zal P2 gehandhaafd blijven, omdat er nog contractuele afspraken zijn met het Annaklooster. Samen met het Annaklooster moet gezocht worden naar andere mobiliteitsoplossingen voordat daadwerkelijk plekken kunnen worden opgeheven. Er is wel een tekening in de Bomen Effect Analyse (BEA) (pagina 5) te zien waar een alternatief voor P2 is getekend namelijk een extra route met parkeerplaatsen op het grasveld naast het Annaklooster. Op die route staat een kleine boom en is de moeite waard om te behouden. De exacte positie van de parkeerplaatsen ligt nog niet vast. De boom kan eenvoudig worden ingepast door met de parkeerplaatsen te schuiven. Ook verplanten is waarschijnlijk een optie, mits de boom een tijd van de tevoren wordt voorbereid.

Hetzelfde geldt voor het deel van de rondweg tussen het klooster en Annaklooster waar twee vakken van drie parkeerplaatsen zijn opgenomen. Op de tekening staan daar geen bomen getekend, maar er staan ook hier een paar jonge bomen. Dit lijken uitgegroeide coniferen of wellicht sparren. Deze beplanting is echter niet behoudenswaardig en zelfs niet goed voor het bodemleven (verzuring). Als blijkt dat deze gekapt moeten worden, kunnen deze beter gecompenseerd worden met soorten, die meer waarde hebben voor de biodiversiteit en de bodem.

Geluid

De Wet geluidhinder heeft tot doel dat er geen nieuwe geluidhindersituaties ontstaan. Dat wordt bereikt door van te voren de maximale geluidbelasting op gevels van geluidgevoelige functies vast te leggen. Geluidgevoelige functies zijn onder meer woningen, scholen en ziekenhuizen en kennen geen verschil qua hantering van geluidsnormen. De in het plan mogelijk gemaakte gebouwen en terreinen worden in het bestemmingsplan weergegeven met de bestemming 'Gemengd'. Uitgangspunt is dat de geluidbelasting van de gevel door het wegverkeer de 48 decibel niet te boven gaat. Dit is de ideale situatie. Deze niveaus worden de voorkeursgrenswaarden genoemd. Dat wil niet zeggen dat onder deze niveaus geen geluid op de gevel komt, maar geluid onder deze voorkeursgrenswaarden achten we aanvaardbaar. Dit omdat deze geluidniveaus voor verreweg de meeste mensen niet hinderlijk zijn en geen overlast geven. Omdat gevels en ramen geluidwerend zijn, is de geluidbelasting in gebouwen altijd lager. Het is helaas niet mogelijk om overal de geluidbelasting terug te brengen tot onder de 48 dB. Uit het rapport 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Landgoed Eikenburg te Eindhoven' van bureau Tritium Advies, documentkenmerk 1910/074/JOW-01,

d.d. 15 juli 2021 en de aanvulling daarop d.d. 10 mei 2022, blijkt dat met betrekking tot het wegverkeerslawaaï sprake is van overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het verkeer op de N2/A2/A67 leidt tot een maximale geluidbelasting van 53 dB.

In de Wet geluidhinder, het Besluit geluidhinder en de gemeentelijke beleidsnota Hogere Waarden Beleid Geluid is aangegeven wanneer het college van burgemeester en wethouders een hogere geluidbelasting op de gevel kan vaststellen. Dit nadat eerst goed is onderzocht is of iets te doen is: aan de bron (het aantal auto's), in het gebied tussen de weg en de nieuwe bebouwing, zoals een geluidscherm en/of aan het gebouw. Het aantal auto's op de N2/A2/A67 zodanig beperken dat de geluidbelasting niet boven de 48 dB komt is praktisch niet mogelijk, gezien de functie die deze weg in het landelijke wegennet vervult. Het plaatsen / verhogen van geluidschermen langs de N2/A2/A67 ontmoet overwegend bezwaren van financiële aard. Het is wel mogelijk en noodzakelijk om de woningen voor geluid extra te isoleren, zodat er geen sprake is van geluidsoverlast in de woningen. Met isolatie bedoelen we extra dik glas, een goede naad- en kierdichting, ventilatieroosters die het geluid goed tegen houden en in sommige gevallen dakisolatie. Het is dus niet goed mogelijk om maatregelen te treffen die zorgen voor een lagere geluidbelasting op de gevels. Dat betekent dat de nieuwe woningen extra worden geïsoleerd. Als gevolg hiervan kan een hogere geluidbelasting worden vastgesteld.

Voor de inzet van hulpdiensten maakt het geen verschil om wat voor functie het gaat.

Met het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) wordt de vestiging van zogeheten 'gevoelige bestemmingen' in de nabijheid van provinciale en rijkswegen beperkt. Het besluit is gericht op de bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor stikstofdioxide en fijnstof. Het gaat met name om kinderen, ouderen en zieken. Het besluit voorziet in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is als een 'gevoelige bestemmingen' wordt mogelijk gemaakt. Voor rijkswegen geldt een zone van 300 meter aan weerszijden en langs provinciale wegen 50 meter, gemeten vanaf de rand van de weg. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als 'gevoelige bestemming': scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. In de context van dit besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als gevoelige bestemming gezien.

Het planvoornemen ziet op de realisatie van 17 wooneenheden. Aangezien woningen in de zin het Besluit gevoelige bestemmingen niet als een gevoelige bestemming worden gezien, hoeft niet aan dit besluit getoetst te worden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.2 Bewoner van Aalsterweg 287

Nieuwe rondweg

De bewoner is het niet eens met de nieuw aan te leggen rondweg, omdat deze er nooit heeft gelegen en dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt onjuist is. In dat verband wordt

verwezen naar een aantal overgelegde foto's. Ook is de weg ongewenst. De bestaande infrastructuur voldoet en het is niet nodig groen op te offeren voor parkeerplaatsen.

Parkeren

Ook leidt het plan tot versnipperd parkeren, wat leidt tot overlast, onder andere bij het hospice. Er kan gebruik worden gemaakt bij de parkeergarage aan de Aalsterweg en bezoekers kunnen vanuit daar zo het landgoed op. Er is reeds een P3 en P2 kan worden samengevoegd met het Jo Seltenplein.

Voorgesteld wordt, gezien het huidige gebruik en de huidige bewoners, om het landgoed als stiltegebied te benoemen. Dit sluit ook aan bij de cultuurhistorische geschiedenis.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.3 Bewoner van Aalsterweg 287

Geluid

De bewoner wil stilte en rust voor mens en dier en is het daarom niet eens met het ontwerpbesluit hogere waarden geluid. De wens bestaat de huidige geluidsnorm te houden zoals deze is.

Parkeren

Voorgesteld wordt om P3 te handhaven, omdat het nu niet in het zicht ligt van woningen en recreanten. P3 doet geen afbreuk aan het landgoed. Natuur daar heeft geen meerwaarde en er is nu al te weinig parkeergelegenheid. Als P3 weg gaat, wordt er vol in het zicht geparkeerd bij de woningen met alle overlast van dien. Als oplossing wordt voorgesteld om het Jo Seltenplein te gebruiken als parkeerterrein. Ook kan er gratis geparkeerd worden bij Fontys Sporthogeschool (Theo Koomenlaan 3), op de ventweg langs de Aalsterweg en bij het Joriscollege (Roostenlaan 296). Bezoekers lopen dan namelijk zo het landgoed op. Nieuwe parkeerplaatsen op het landgoed zijn dus niet nodig.

De bewoner wil niet dat er geparkeerd gaat worden tegenover zijn woning, omdat dit ten kosten gaat van zijn woongenot. Trudo huisvest immers kwetsbare mensen op Eikenburg en hun is een rustige leefomgeving beloofd. Deze belofte wordt geschonden als de parkeerplaatsen er komen. Het geeft veel onrust en het kost heel veel groen. Het hart van het landgoed dreigt nu de stad (parkeerplaats) van het landgoed te worden.

Nieuwe rondweg

De bewoner is tegen de geplande ringweg over het veldje bij het Jorisbeeld. Het mooie veld wordt zo middendoor gesplitst en het zal leiden tot nog grotere snelheid van het autoverkeer. Er wordt door politie niet gehandhaafd op het landgoed en dus nodigt een rechte weg uit tot hard rijden en dat leidt tot onveilige situaties. De wens wordt uitgesproken dat de bestaande wegenstructuur zo blijft vanwege de cultuurhistorische waarde. De wegenstructuur bestaat al sinds begin 1800. Het authentieke karakter van het landgoed zou door de geplande ringweg verloren gaan.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg', 'Parkeren' en 'Geluid'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.4 Bewoner van Aalsterweg 287

Parkeren

De bewoner is op Eikenburg komen wonen vanwege het groen en is gehecht geraakt aan het mooie uitzicht vanuit zijn appartement, waar hij uitkijkt op prachtige bomen, struiken en een stuk grasveld. Tot zijn schrik zijn er volgens het nieuwe bestemmingsplan parkeerplaatsen recht tegenover zijn woning gepland, waarvoor de struiken en een paar bomen verwijderd moeten worden, evenals een aanzienlijk stuk grasveld. Dit wordt volgens Trudo elders gecompenseerd, maar dat draagt niets bij aan zijn uitzicht. Ook compenseert dat niet zijn verlies aan privacy doordat het tegenovergelegen gebouw ineens vol in zicht komt te liggen. Te verwachten is dat het verwijderen van begroeiing en de aanleg van een stenen parkeerplaats en zelfs een nieuwe weg over het grasveld voor meer weerkaatsing van zonlicht zorgt en daarmee meer hittestress met zich meebrengt. Dit is zeer onwenselijk in de appartementen aangezien er geen hittewerende of verkoelende oplossingen voor het monumentale pand beschikbaar zijn.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder het kopje 'Parkeren'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.5 Bewoner van Aalsterweg 287

Algemeen

Het Masterplan en het bestemmingplan zijn niet bewezen gedragen door de bewonersgemeenschap van Eikenburg en voldoet hiermee niet aan het manifest van Eikenburg. <https://www.trudo.nl/landgoed-eikenburg/het-manifest>.

Nieuwe rondweg

Er is geen nieuwe weg nodig als het verkeer van het te slopen zwembad en sporthal wordt verminderd. Het historische aanzicht van het landgoed wordt onvoldoende beschermd.

Geluid

Met betrekking tot de sloop van het zwembad en nieuwbouw geldt dat de geluidseffecten op huidige bebouwing (klooster) onvoldoende in kaart zijn gebracht. Trudo belooft isolatie, maar dat is niet op orde en alleen op papier geregeld. Rijkswaterstaat moet een geluidswal plaatsen waarvoor ruimte bestaat bij de manege (N2/A2).

Parkeren

De bewoner is het niet eens met het kappen van bomen voor onnodige wegen en parkeerplaatsen. De huidige parkeermogelijkheden worden onvoldoende benut (leegstaande P+R Gennepark). Het genoemde manifest spreekt over meer voet- en fietspaden, terwijl het bestemmingsplan juist meer wegen, het kappen van bomen en

meer parkeerplaatsen laat zien. Extra parkeren rond P1 lost probleem niet op. Volgens de bewoner wordt met het bestemmingsplan het landgoed onherstelbaar verminkt.

Gemeentelijk standpunt

Voor het bestemmingsplan geldt het volgende. Een bestemmingsplanprocedure is een strikte, juridische procedure, die in de wet is vastgelegd. In de wet is bepaald dat inspraak moet worden geboden. Dit door middel van ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Het bieden van inspraak voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (samenspraak) maakt geen onderdeel uit van de in de wet geregelde bestemmingsplanprocedure en is in het kader van het bestemmingsplan dus niet verplicht. Desondanks blijkt uit de stukken wel dat Trudo de omgeving op verschillende momenten in het voortraject heeft geïnformeerd en betrokken bij de planvorming, hoewel dit dus voorafgaande aan de wettelijk geregelde voorbereidingsprocedure voor een bestemmingsplan niet in de wet is vereist. Voor een overzicht van alle contactmomenten met betrokken partijen wordt verwezen naar bijlage 12 bij de toelichting van het bestemmingsplan. Daarbij wordt opgemerkt dat samenspraak niet hoeft te leiden tot algehele goedkeuring/ instemming. Zoals de rechter steevast overweegt: "niet is vereist dat met elkaar overeenstemming wordt bereikt" (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1542).

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg', 'Parkeren' en 'Geluid'.

Aanvullend wordt nog aandacht gevraagd voor het Masterplan van Buro Lubbers dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd. Dit Masterplan is een strategische visie en in opdracht van de initiatiefnemer Trudo en de Broeders van de Liefde opgesteld voor een toekomstbestendige ontwikkeling van Eikenburg. In het Masterplan is uitvoerig onderbouwd hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het landgoed. Het Masterplan laat zien dat behoud en versterking van cultuurhistorische en landschappelijke waarden hand in hand kunnen gaan met het realiseren van nieuwe functies en programma's. De bijzondere groenstructuur kan bijdragen aan de bebouwing en vice versa. Door een intelligente en gefaseerde ontwikkeling kan het saldo natuur behouden blijven en zelfs toenemen, terwijl Eikenburg ook nieuwe functies en gebouwen in zich opneemt. Voor iedereen een win-winsituatie. De gemeente onderschrijft dit Masterplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.6 Bewoner van Aalsterweg 287

De bewoner heeft behoefte aan rust en heeft uiteindelijk voor zijn huidige woning gekozen, omdat het uitzicht op al het groen fantastisch is en het hem veel rust geeft. Sinds een jaar wordt het echter steeds drukker en het autoverkeer is toegenomen. Dat is op zich nog acceptabel. Echter de toekomstige plannen van Trudo voor herontwikkeling van het terrein baren hem zorgen. De druk op het terrein zal alleen nog maar meer toenemen en het zo karakteristieke landgoed met al zijn groen zal veranderen in een 'woonwijk'. Er is een aantal bijeenkomsten geweest met Trudo over de herontwikkeling van het terrein, maar daar heeft de bewoner geen goed gevoel bij. Kritische vragen

werden weggewuifd of er werd overheen gepraat, waardoor het gevoel ontstond dat inspraak niet echt mogelijk was. Voor zijn gevoel waren de plannen reeds lang van tevoren gemaakt. Trudo probeerde tijdens die bijeenkomsten de bewoners alleen maar het gevoel te geven dat er inspraak was.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 (eerste alinea) en 2.5 (eerste alinea).

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.7 Provincie Noord-Brabant

De herontwikkeling van Eikenburg, en het daartoe voorgelegde plan, betreft een uitgebalanceerd plan met aandacht voor groen, landschap en cultuurhistorie. Het toevoegen van nieuwe functies is ook in verhouding met en passend op deze locatie, welke op grond van provinciaal beleid een complex van cultuurhistorisch waardevol belang betreft. Inhoudelijk past het plan dan ook goed binnen het provinciale beleid zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Wel wordt nog aandacht gevraagd voor een aantal aspecten dat (nog) in strijd is met het provinciale beleid: (de herbegrenzing van) het NNB en de borging van de uitvoering van de natuurcompensatie, hiermee samenhangend de 'attentiezone waterhuishouding' en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

NNB

Herbegrenzing

Het plan voorziet in een ontwikkeling die voor een klein gedeelte in het NNB is gelegen. In dat kader zal de gemeente gaan verzoeken om een herbegrenzing van het NNB. Op de verbeelding is de te verwijderen NNB aangegeven. Wij zien echter dat het te verwijderen NNB niet geheel overeenkomt met de beoogde planologische situatie, met name aan de zuidkant van het plangebied. Er wordt slechts van twee kleine stukjes aangegeven dat het NNB zal moeten worden verwijderd. De rest van het NNB blijft volgens de verbeelding liggen hoewel daar geen natuurbestemming komt te liggen. De provincie vraagt zich af of dit een omissie betreft. Het gevolg is echter wel dat een deel van het bestemmingsplan nu (nog) in strijd is met artikel 3.15 IOV. Verzocht wordt hiernaar te kijken en de begrenzing aan te passen.

Daarnaast merken wij op dat uw gemeente de herbegrenzing baseert op de saldobenadering. De saldobenadering gaat er echter vanuit dat er dan ook NNB zal worden toegevoegd (daar waar de natuurcompensatie landt) zodat het totale plan, in onderlinge samenhang tot een verbetering van het NNB als geheel leidt. Het is niet duidelijk waar in het plan nog de aanduiding NNB wordt toegevoegd en welk natuurdoeltype daar komt. Verzocht wordt dit onderdeel van het plan aan te passen, zodat voldaan kan worden aan de voorwaarden, die gepaard gaan met een herbegrenzing in het kader van de saldobenadering.

Borging uitvoering natuurcompensatie

In de planregeling is een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de uitvoering van de natuurcompensatie opgenomen. De formulering van deze voorwaardelijke verplichting wijkt echter af van de voorwaarde, zoals gesteld in het provinciale beleid.

Natuurcompensatie moet op grond van artikel 3.23 lid 5 IOV binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan zijn afgerond. In het plan is dit echter *gekoppeld* aan de sloop van het zwembad. Verzocht wordt de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de uitvoering van de natuurcompensatie in overeenstemming te brengen met het provinciale beleid.

Planregeling

Binnen de natuurbestemming is het op grond van de planregeling mogelijk om bouwwerken ten behoeve van de dierenweide en moestuin op te richten. Daar waar de natuurbestemming overeenkomt met het NNB is dit echter in strijd met de regels met betrekking tot het NNB. Dit onderdeel is dan ook nog in strijd met artikel 3.15 IOV. Verzocht wordt om gronden gelegen binnen het NNB uit te sluiten van deze regeling. Dit geldt ook voor infrastructurele voorzieningen, die op basis van de planregeling mogelijk zijn binnen de natuurbestemming.

De planregeling bevat in artikel 8.1 een regeling met betrekking tot het binnenplans afwijken. Begrepen wordt dat een dergelijke regeling is opgenomen, maar deze regeling kan niet van toepassing zijn op de gronden gelegen binnen het NNB, dan wel waar een verplichting op rust in het kader van natuurcompensatie en/of kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit is echter niet uitgesloten in de regeling. Daarmee is de regeling op dat onderdeel (nog) in strijd met het provinciale beleid. Verzocht wordt deze regeling op dit onderdeel aan te passen.

Attentiezone waterhuishouding

Binnen het plangebied is de provinciale aanduiding 'attentiezone waterhuishouding' gelegen. Met betrekking tot deze zone gelden regels zoals vastgelegd in artikel 3.26 IOV. Een motivering met betrekking tot dit onderdeel ontbreekt. Het gaat er dan met name om dat duidelijkheid gewenst is over het infiltreren van het regenwater dat afstroomt van verharde oppervlakken in het gebied. Verzocht wordt het plan op dit onderdeel aan te vullen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Iedere ontwikkeling in het buitengebied moet op grond van het provinciale beleid gepaard gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. In het plan is veel aandacht voor kwaliteit en groen. Echter is niet duidelijk welke maatregelen er genomen worden in het kader van natuurcompensatie en welke maatregelen genomen worden in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap. Verzocht wordt het plan op dit onderdeel te verduidelijken.

Gemeentelijk standpunt

NNB

Herbegrenzing

Als gevolg van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 augustus 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:2221), en de door de provincie ingediende zienswijze is de manier waarop de compensatie van het NNB in het ontwerpbestemmingsplan vorm heeft gekregen opnieuw tegen het licht gehouden. Er is aanleiding gezien om de compensatie van het NNB op een andere manier vorm te geven. In het bestemmingsplan voor Landgoed Eikenburg, is nu een kleinschalige herbegrenzing van het NNB voorzien. In het ontwerpplan werd de afname van een klein deel NNB gecompenseerd door het verwijderen van verharding en de aanleg van natuur

binnen het bestaande NNB, de zogenaamde saldobenadering. Daar wordt dus nu van afgezien. In bijlage 14 bij de toelichting (Landgoed Eikenburg_compensatie NNB) is uiteengezet dat en op welke wijze nu wordt gekozen voor een kleinschalige herbegrenzing van het NNB. Beschreven wordt hoe de begrenzing van het NNB wordt gewijzigd met omschrijving van de betreffende natuurwaarden. Vervolgens wordt toegelicht op welke wijze dit financieel wordt gecompenseerd. Naast de gekozen financiële compensatie vindt ook fysieke verbetering van groen en natuur plaats buiten het NNB. Op deze manier wordt een extra impuls gegeven aan het NNB, zonder dat de IOV daartoe verplicht.

GS hebben bij besluit van 19 september 2023 positief beslist op het verzoek om kleinschalige herbegrenzing van het NNB.

De tekst en de afbeelding in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.3.3) en in de bijbehorende bijlagen, onder andere het Masterplan en de Voorwaardelijke verplichting groen, zullen hierop worden aangepast. Hieronder is de nieuwe afbeelding opgenomen. Ook de verbeelding die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan, zal worden aangepast. Onder andere geldt artikel 7.1 'Overige zone - In Omgevingsverordening te verwijderen NNB' alleen nog daar waar sprake is van afname NNB 370 m² (nieuwe verharding), op de afbeelding hieronder met oranje aangegeven.



Aantasting NNB (oranje) en extra impuls groen en natuur (donkergroen)

Borging uitvoering natuurcompensatie

In artikel 3.4 van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting natuurcompensatie en landschappelijke kwaliteitsverbetering opgenomen, gemeente Eindhoven

die inderdaad is gekoppeld aan het slopen van het zwembad aan Aalsterweg 283. Nu de verplichte fysieke natuurcompensatie komt te vervallen als gevolg van de keuze voor een kleinschalige herbegrenzing van het NNB, is artikel 3.23 lid 5 IOV niet van toepassing. Wel dient echter te worden voldaan aan kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9 IOV). Daarom is artikel 3.4 van de planregels als volgt gewijzigd:

“3.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke kwaliteitsverbetering

Het gebruiken en (doen) laten gebruiken van de gronden en gebouwen als bedoeld in lid 3.1 en 3.2.1 sub a, is alleen toegestaan indien het landschappelijk inrichtingsplan (voorwaardelijke verplichting groen), zoals opgenomen in bijlage 4 bij de planregels, binnen 3 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is uitgevoerd en tevens in stand wordt gehouden”.

Planregeling

Conform de nu gekozen systematiek voor het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2022 zal bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan ook worden gekozen voor de bestemmingen ‘Natuur-1’ en ‘Natuur-2’. De bestemming ‘Natuur’ komt dus te vervallen.

De bestemming ‘Natuur-1’ geldt voor die locaties waar sprake is van NNB. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van perceelafscheidings is niet toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m.;
- b. voor informatie- en entreevoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 3 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde zend-, ontvang- en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.;
- d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

Het huidige artikel 8.1 (bij vaststelling artikel 14) met daarin de algemene afwijkingsregels betreft een bevoegdheid van het college. Gezien de inhoud van dit artikel is praktisch uitgesloten dat dit artikel voor een locatie met de bestemming ‘Natuur-1’ zal worden ingezet.

Op de locaties met de bestemming ‘Natuur-2’ geldt dat sprake is van Groenblauwe mantel. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van perceelafscheidings is niet toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
- b. voor informatie-, entree- dan wel schuilvoorziening geldt een maximum bouwhoogte van 3 m.
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde zend-, ontvang- en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.;
- d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

Naar aanleiding van deze zienswijze zullen de gebieden met de rode contour (zie de afbeelding hieronder) geen aanduiding ‘moestuin’ meer krijgen, maar enkel de bestemming ‘Natuur-1’. Het gebied wat overblijft met de aanduiding ‘moestuin’ krijgt de bestemming ‘Natuur-2’, want op grond van de IOV is daar sprake van Groenblauwe mantel en geldt geen compensatieopgave.



Rode contouren worden bestemd als 'Natuur-1', de aanduiding 'moestuin komt daar te vervallen.

Attentiezone waterhuishouding

Het onderhavige bestemmingsplan is aangevuld met de volgende algemene aanduidingsregel:

'14.3 Overige zone - attentiezone waterhuishouding

14.3.1 Attentiezone waterhuishouding

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - attentiezone waterhuishouding' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

14.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 50 m².

2. Uitzonderingen

Het in lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
- welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

3. Toelaatbaarheid

De in lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij het waterschap.”.

Natuurcompensatie en kwaliteitsverbetering van het landschap

In de toelichting is inzichtelijk gemaakt op welke wijze financiële natuurcompensatie (NNB) plaatsvindt en welke fysieke maatregelen kunnen worden gerelateerd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. In dat verband wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3 van de toelichting.

Ter onderbouwing van de kwaliteitsverbetering wordt ook verwezen naar het document 'Voorwaardelijke verplichting groen' van Buro Lubbers (augustus 2023) dat als bijlage 4 bij de planregels is opgenomen.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.8 Landgoed Eikenburg, 28 bewoners Pannenhoef-Leemerhoef

De verlegging van de bestaande hoofdweg naar een zogenaamde ringweg wordt niet gesteund. Ook wordt geen akkoord gegeven op de locatie en het aantal parkeerplekken nabij Pannenhoef-Leemerhoef, die aan de wegtransformatie zijn gekoppeld. De meerwaarde daarvan wordt niet gezien en men vreest voor een vermindering van het woongenot als gevolg van de voorgenomen weg en de parkeerplaatsen.

De argumenten tegen de ringweg luiden als volgt:

- Er dient onnodig groen, waaronder vele bomen, te worden weggehaald ten behoeve van de ringweg terwijl er een uitstekende, goed functionerende weg ligt.
- Het huidige grasveld wordt geregeld gebruikt voor sociale gelegenheden. De geplande weg doorkruist deze ontmoetingsplek waardoor de functie verloren zal gaan. Dit staat haaks op de visie van Trudo om de interactie tussen bewonersgroepen te versterken.
- De vrees voor meer overlast.
- Er komt meer asfalt/bestrating te liggen in het hart van het landgoed.
- De ringweg zou twee keer zo dicht bij de woningen van Pannenhoef-Leemerhoef komen te liggen dan de huidige hoofdweg. Dit is onwenselijk.
- Vlak langs de ringweg staat een enorme, decennia oude beuk. Gevreesd wordt dat de wortels ervan de aanleg van de weg dwars zullen zitten, waardoor de boom alsnog verwijderd zal worden tijdens de aanleg.
- Er ontstaat versnippering van natuur (m.b.t. NNB), doordat de weg dwars door het huidige groengebied wordt neergelegd. Er bestaan zorgen over dieren zoals eekhoorns, konijnen en egels. De natuur wordt voor hen minder begaanbaar.
- Als je de huidige hoofdweg behoudt, is dit nóg meer winst voor de natuur.
- De voorgenomen ringweg komt vlak naast het kleine Mariakapelletje te liggen. Hier brengen dagelijks mensen (soms veel) tijd door en het biedt een plek voor bezinning. Die rust gaat compleet verloren als er straks een weg vlak langsloopt.

De argumenten tegen de parkeerplaatsen luiden als volgt.

Op dit moment zijn er 15, en geen 16, zoals Trudo in het plan aangeeft) vaste parkeerplaatsen, gesitueerd aan de noordzijde van Pannenhoef-Leemerhoef. In juli 2022 zijn de 20 parkeerplaatsen aan westzijde opnieuw bestraat, zodat die er weer jaren tegenaan kunnen. Dit betreft de strook dicht bij het pand. Als gevolg van de tijdelijke sluiting van de parkeerplaatsen wegens renovatie ontstond er al snel een overschot aan auto's. dit wordt als een voorproef gezien van hoe het straks zal zijn als de ringweg met

voorgenomen parkeerplaatsen zou worden aangelegd en alle parkeerplekken aan de westzijde zouden komen te vervallen.

In het nieuwe plan zijn volgens Trudo 16 (noordzijde Pannenhoeof-Leemerhoeof) + 8 (aan de ringweg op het grasveld) parkeerplaatsen ingetekend. Dit zijn er te weinig voor de 28 woningen van Pannenhoeof-Leemerhoeof. Op dit moment ontstaat er al geregeld een parkeerprobleem en worden auto's op het gras neergezet of op andere plekken waar ze niet horen.

Er dient een extra toegangsweg te worden aangelegd voor de huidige 15 parkeerplaatsen. Dit kan voorkomen worden als de ringweg niet wordt aangelegd. Gevreesd wordt dat in de voorgenomen nieuwe situatie veel mensen naar de parkeerplaats aan de noordzijde afbuigen (het is de eerste zijweg vanuit de ringweg) en daar dubbel parkeren indien de 15 plekken vol zijn.

Met het creëren van de door Trudo voorgenomen clusterparkeerplaatsen wordt ervoor gezorgd dat er vanuit erg veel woningen uitzicht is op parkeerplaatsen, juist voor mensen die op de begane grond wonen. De huidige 20 parkeerplaatsen aan de westzijde (die op de planning staan om opgeheven te worden) zorgen niet voor overlast bij bewoners, omdat de woningen aan die zijde op de eerste verdieping liggen en bewoners dus over de auto's heen kijken.

Indien de geplande 8 parkeerplaatsen langs de ringweg aan de oostzijde van gebouw Pannenhoeof-Leemerhoeof er niet komen, is het ook niet nodig het geplande extra voetpad aan te leggen vanaf het zuidelijkste punt van deze parkeerplaatsen richting de entree van Pannenhoeof-Leemerhoeof. Dit pad zou ook dwars door het grasveld worden aangelegd, dus geen aanleg betekent wederom winst voor de natuur.

Voorgesteld wordt de huidige hoofdweg, die in T-splitsing afbuigt voor het Kloostergebouw, te behouden en hier een eenrichtingsweg van te maken, die rechtsom het Kloostergebouw heen loopt. Op die manier is er ook een rondlopende weg (met evenveel bochten), echter met behoud van de huidige hoofdweg en zónder het overbodige gedeelte waarvoor veel groen moet sneuvelen. Bij behoud van de huidige hoofdweg, wordt voorgesteld de huidige 15 parkeerplaatsen aan de noordzijde van Pannenhoeof-Leemerhoeof te behouden, maar ook de in juli 2022 gloednieuw aangelegde 20 parkeerplekken aan de westzijde van het pand. Deze liggen dicht bij de woningen waar mensen op de eerste etage wonen. De strook parkeerplaatsen aan de overzijde van dit weggetje, die nu al min of meer in het bos ligt, kan worden opgeheven zodat dit deel teruggegeven wordt aan de natuur.

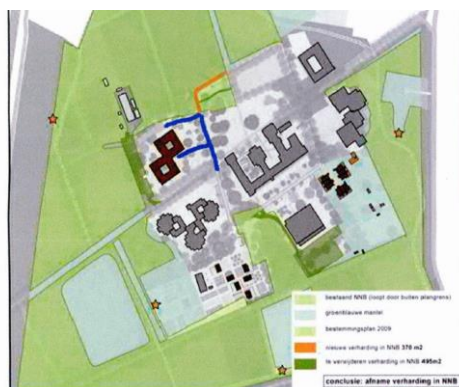
Verder roept het voorgenomen nieuwe bestemmingsplan veel vragen op. Er zijn veel dingen niet goed toegelicht en hier en daar zijn er meerdere versies van een inrichting op detail. Ook staan er meerdere kaarten in het plan die allemaal wat anders zeggen over de nieuwe invulling van het terrein. In het plan staat dat binnen de ring de huidige wegen worden getransformeerd tot aangename langzaamverkeerroutes. Ook indien het asfalt wordt verwijderd, blijft het een weg en is het dus geen natuur. Als je de huidige hoofdweg behoudt, worden groen én kosten bespaard.

Als het gaat om NNB, gelden spelregels. Hierbinnen valt ook het nee, tenzij-principe: (nieuwe) plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten, tenzij er sprake

is van een groot openbaar belang en er geen alternatieven beschikbaar zijn. Gevonden wordt dat er geen groot openbaar belang is gemoeid met de aanleg van de ringweg. Volgens het voorgenomen plan zou het Kloostergebouw vrijer komen te liggen en de monumentale status terugkrijgen. De omlegging draagt daaraan niet bij en de huidige weg doet daar geen afbreuk aan.

Ook wordt genoemd in het plan dat de ringweg zorgt voor een efficiënte en leesbare ontsluitingsstructuur, waardoor de rust in de buitenste schil gewaarborgd blijft. Echter de ringweg komt twee keer zo dicht bij de woningen te liggen dan de huidige. Op dit moment komt er alleen bestemmingsverkeer om te parkeren op de huidige parkeerplaatsen aan de west- en noordzijde van het pand. Er is hierbij doorgaans geen sprake van overlast en dat wil men graag zo houden.

Volgens het plan dient er slechts een bescheiden hoek met nieuwe asfaltweg te worden aangelegd waarvoor groen dient te wijken. Dit is niet correct. Daarvoor wordt verwezen naar het onderstaande kaartje. Daarop is te zien dat het oranje gedeelte niet de enige plek is waar nieuw asfalt zal komen te liggen. In blauw is aangegeven waar óók nieuwe infrastructuur komt en waar natuur zal moeten wijken. Bovendien komt er niet alleen een 4 meter brede asfaltweg dwars door het gazon, maar komen daar ook nog parkeerplaatsen (8 stuks) aan te liggen die nog meer van het groen opeisen.



Overzicht nieuwe verharding in NNB

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over de ringweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Het kaartje wat is toegevoegd aan de reactie heeft betrekking op de gebieden die door de provincie zijn aangewezen als NNB. De door de indiener met blauw gemarkeerde stukken zijn niet aangewezen als NNB, zodat de provinciale spelregels, die verband houden met NNB, hier niet gelden. De blauw gemarkeerde stukken hebben op grond van het bestemmingsplan 'I Buitengebied (Eikenburg)' een bestemming 'Maatschappelijk' op grond waarvan wegen en parkeervoorzieningen passen binnen de bestemmingsomschrijving. In het onderhavige bestemmingsplan krijgt deze locatie de bestemming 'Gemengd' en passen wegen en parkeervoorzieningen ook binnen de bestemmingsomschrijving. Overigens wordt het kaartje bij de vaststelling vervangen door een ander kaartje. In dat verband wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt onder 2.7 onder het kopje 'Herbegrenzing', geschreven naar aanleiding van een zienswijze van de provincie'.

Voor wat betreft de zorgen over de dieren wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt verwezen naar een door Faunaconsult uitgevoerde flora- en fauna-inspectie.

Geconcludeerd wordt dat gezien de aard en beperkte omvang van het project geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden worden verwacht. Vanuit soortenbescherming is uit een quickscan gebleken dat er nader onderzoek nodig is naar vleermuizen en marterachtigen. Het nader onderzoek naar vleermuizen in de te slopen bebouwing wordt in een later stadium uitgevoerd, omdat een dergelijk onderzoek slechts 2 jaar actueel is en omdat de te slopen bebouwing niet binnen 2 jaar wordt gesloopt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.9 Bewoner van Aalsterweg 287

De wijziging van de infrastructuur is ongewenst. Er komt namelijk een nieuwe weg dwars door het bos over een historisch grasveld waarop oude bebouwing heeft gestaan. De toegang naar het klooster verdwijnt daardoor en de kleine vijver ook. Ook wordt de toegang voor de hulpdiensten geblokkeerd. In het verlengde daarvan vraagt de bewoner zich af of er wel archeologisch onderzoek is gedaan. De weg leidt nergens heen en komt veel dichterbij bestaande bebouwing te liggen. Het afsluiten daarentegen van de historische oude oprijlaan doet afbreuk aan het cultuurhistorisch landgoed en is onnodig.

Qua faunabeheer baseert Trudo zich op conclusies uit een achterhaalde rapportage uit 1982.

Op verzoek van Trudo past de gemeente de geluidsnormen aan. Dat is de omgekeerde wereld.

Het standpunt dat er minder beton en meer natuur komt, wordt in twijfel getrokken. De financiële mogelijkheden van de exploitatie en instandhouding van de te bouwen kloosterboerderij worden in twijfel getrokken. In plaats daarvan dient Trudo zich te concentreren op het onderhoud van het landgoed.

In aansluiting op het bovenstaande wordt het volgende opgemerkt.

Bij een voorgaand bestemmingsplan heeft de gemeente Eindhoven duidelijk gesteld dat er geen nieuwbouw mag plaatsvinden op locaties waar geen bebouwing staat. De oppervlakte mag de bestaande bebouwing niet overschrijden en ook de hoogte mag niet hoger zijn. De geplande tiny houses en gezinswoningen voldoen niet aan de criteria. Trudo dient teruggestuurd te worden naar de tekentafel en haar plannen te wijzigen.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over de ringweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Voor archeologie wordt verwezen naar de herziene paragraaf 3.6.1. van de toelichting. Deze paragraaf is herzien, omdat in juni 2022 de nieuwe archeologische waardenkaart is vastgesteld. De gevolgen van de archeologische waardenkaart uit 2022 zijn ook terug te lezen in de regels. Er gelden nu binnen het plangebied twee dubbelbestemmingen archeologie op grond waarvan bij bepaalde ingrepen (bouwen en gebruik) eerst

archeologisch onderzoek moet worden verricht zodat mogelijke archeologische vondsten worden beschermd / veilig worden gesteld.

Voor de opmerkingen over de afbreuk van het cultuurhistorisch landgoed wordt verwezen naar het gemeentelijke standpunt onder 2.5 (derde alinea beginnend met het woord 'Aanvullend').

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.10 Bewoners van Aalsterweg 287

Bewoners hebben geen vertrouwen in en zijn geschrokken van het plan om een nieuwe rondweg aan te leggen met de daarbij behorende parkeerplaatsen. De nieuwe weg is geprojecteerd door hun tuin en tot gevolg heeft dat er weer bomen gekapt moeten worden. De laatste jaren zijn er veel bomen in de omgeving verdwenen door stormen of onderhoud. Ook zal de weg uitnodigen tot harder rijden. Daardoor zal het alleen maar onveiliger worden en neemt de geluidsoverlast toe. Er lopen veel eekhoortjes in de tuinen die straks zullen verdwijnen. De tuinen worden ook vaak door bewoners gebruikt om te zonnen of om tot rust te komen. Zowel de oude als de nieuwe weg komen op dezelfde plek uit. En alles is goed bereikbaar. De reden dat zij voor hun woning hebben gekozen, is dat het mooi groen is en dat er geen overlast is van parkerende auto's. Dat levert namelijk veel irritaties op.

Er is genoeg parkeerplek op P1 + P2 + P3. Deze liggen allen uit het zicht en zijn goed bereikbaar. De bewoners vinden het dan ook onzin om P2 + P3 op te heffen en wegen met aangrenzende parkeerplaatsen in hun tuin aan te leggen.

Belangrijkste reden dat zij hier zijn gaan wonen is de rust. Met alle activiteiten op en om het terrein (evenementen op de sportparken) is die bijna niet te vinden. Nu wil Trudo ook nog gezinswoningen op het terrein bouwen. Er zal dan veel lawaai van spelende kinderen op het landgoed zijn. Met de komst van kinderen (en natuurlijk ook vriendjes of vriendinnetjes) op het terrein, zal het in de avonden, weekenden en vakanties ook gedaan zijn met de rust. Daar hebben de bewoners niet voor gekozen.

Er is een rustige woonplek beloofd. Daar heeft Trudo tot nu toe, weinig van waar gemaakt. De woningen zijn erg warm en de ramen moeten open om te luchten. Met al dat lawaai is dat soms moeilijk te verdragen.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over de ringweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Voor wat betreft de zorgen over de eekhoortjes wordt verwezen naar paragraaf 4.8 van de toelichting van het bestemmingsplan, waarin wordt verwezen naar een door Faunaconsult uitgevoerde flora- en fauna-inspectie.

Geconcludeerd wordt dat gezien de aard en beperkte omvang van het project geen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden worden verwacht. Vanuit soortenbescherming is uit een quickscan gebleken dat er nader onderzoek nodig is naar vleermuizen en marterachtigen. Het nader onderzoek naar vleermuizen in de te slopen bebouwing wordt in een later stadium uitgevoerd, omdat een dergelijk onderzoek slechts 2 jaar actueel is en omdat de te slopen bebouwing niet binnen 2 jaar wordt gesloopt.

De gemeente vindt het voorstelbaar dat de onderhavige ontwikkeling van (negatieve) invloed is op de rust op het landgoed. Meer bewoners geven meer reuring. De gemeente dient een ingediend plan echter te toetsen aan het wettelijk criterium 'goede ruimtelijke ordening' zodat als gevolg van de ontwikkeling ter plaatse er nog steeds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarvoor passeren een hoop onderwerpen de revue. Al deze onderwerpen staan beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan en in een aantal gevallen voorzien van een onderzoek op basis waarvan bepaalde conclusies zijn getrokken. Deze besproken onderwerpen, in samenhang bezien, leiden tot de conclusie dat met het onderhavige plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Met de aangevoerde afname van rust op het landgoed is er nog steeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.11 Bewoners (57) van het kloostergebouw Aalsterweg 287

De huidige ontsluitingsweg verkeert in prima staat en een nieuwe rondweg is niet nodig. Door het niet aanleggen van een nieuwe rondweg wordt de natuur, waaronder een grasveld, dat een belangrijke sociale functie heeft, aanzienlijk gespaard. Als gevolg van de nieuwe rondweg moet bos verdwijnen, dat veel door dieren wordt gebruikt. Ook komt de nieuwe rondweg dichtbij de Mariakapel te liggen wat de rust ter plaatse verstoort. Voor (extra) verkeersoverlast wordt gevreesd.

De ontwikkeling leidt tot versnippering van parkeerplaatsen, die in het zicht van de bewoners komen te liggen. Er bestaat vrees voor overlast daardoor. Dat terwijl de huidige parkeerplaatsen volstaan en buiten het zicht van bewoners liggen.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over de nieuwe rondweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.12 Bewoner van Aalsterweg 291

De reactie gaat niet over de inhoud van het bestemmingsplan, maar de bewoner maakt zich grote zorgen over de consequenties en/of de uitvoering ervan.

De bewoner kent de initiatiefnemer als een organisatie die zich inzet voor haar slogan 'Supporting people', én voor het betrekken van bewoners bij projecten. Concreet voor Eikenburg wordt community-vorming sterk ondersteund. De bewoner dringt er toch bij de gemeente op aan dat zij bij de toetsing van het ontwerpbestemmingsplan aandacht besteedt aan, én bij de communicatie over haar besluit zich uitsprekt over het (laten) waarborgen van precies wat in het citaat hierboven staat.

De wijze van participatie pro-actief (laten) waarborgen, zodat mensen met zorgen om consequenties van de plannen zich – in alle fasen – niet alleen gezien en gehoord voelen, maar ook ervaren dat zij werkelijk een stem hebben in het kapittel. Werkelijk voelen dat zij kunnen bijdragen aan een voor allen acceptabele uitvoering van welk plan dan ook. Of het nu gaat om zorgen over toename van verkeer, over één- of tweerichtingsverkeer, of over welk anders aspect dan ook. Klimaat dat mogelijk maakt om constructief bij te dragen, in open communicatie en onderling vertrouwen. Alle betrokken partijen hebben immers het beste voor met dit fantastische Landgoed, en zijn gebruiksfuncties.

Persoonlijk maakt de bewoner zich zorgen om precies de benodigde, genoemde open communicatie en het onderling vertrouwen tussen de initiatiefnemer en de bewoners met een andere visie op de nieuwe rondweg. Misschien denkt de gemeente: een ontwerpbestemmingsplan gaat over het Wat (gaat er gebeuren, het plan), niet over het Hoe (gaat het gebeuren, de uitvoering). De bewoner is van mening dat een zienswijze over elk van beide kan gaan, en over hun samenhang: succes van het Wat hangt af van het Hoe. Of misschien denkt de gemeente dat participatie is al opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan via het Raadsprogramma als randvoorwaarde; dus geen extra uitspraak van de gemeente hierover nodig. Mocht een samenwerking stagneren, dan kan de gemeente immers op dat moment om uitleg of verantwoording vragen hoe met deze randvoorwaarde is omgegaan. Wellicht leidt dat tot verbetering, maar iets van ‘onder de streep’ omhoog trekken, kost hoe dan ook zijn eigen energie – energie die beter positief kan worden aangewend ‘vanaf’ de streep, met evident beter rendement. In alle opzichten, het Wat, het Hoe en hun samenhang, onze gezamenlijke inzet voor het Landgoed.

Gemeentelijk standpunt

Zoals reeds onder 2.1 (onder Gemeentelijk standpunt, kopje Algemeen) is opgemerkt is een bestemmingsplanprocedure een strikte, juridische procedure, die in de wet is vastgelegd. In de wet is bepaald dat inspraak moet worden geboden. Dit door middel van ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Het bieden van inspraak, voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, maakt geen onderdeel uit van de in de wet geregelde bestemmingsplanprocedure en is in het kader van het bestemmingsplan dus niet verplicht. Desondanks blijkt uit de stukken (bijlage 12 bij de toelichting) dat de initiatiefnemer onder andere de omgeving op verschillende momenten in het voortraject heeft geïnformeerd en betrokken bij de planvorming, hoewel dit dus, voorafgaande aan de wettelijk geregelde voorbereidingsprocedure voor een bestemmingsplan, niet in de wet is vereist. Voor een overzicht van alle contactmomenten met de omgeving wordt verwezen naar het participatieverslag (bijlage 12 bij de toelichting). Uit deze en ook andere zienswijzen blijkt niet dat de bewoners deze informatiemomenten kwalificeren als momenten van open communicatie noch dat sprake is van onderling vertrouwen en dat is jammer. In dat kader wordt opgemerkt dat inspraak niet hoeft te leiden tot algehele goedkeuring en instemming. Zoals de rechter steevast overweegt: “niet is vereist dat met elkaar overeenstemming wordt bereikt” (o.a. ECLI:NL:RVS:2017:1542).

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.13 Bewoner van Aalsterweg 287

Bij het ontwerp zijn er geen bewoners betrokken van landgoed Eikenburg. Dat wordt als teleurstellend ervaren. Zo wordt er gesproken over een verlegging van de bestaande weg naar een ringweg. De ringweg is helemaal niet nodig en zorgt alleen maar voor afbraak van een prachtig uitzicht en het middelpunt van Eikenburg waar een prachtig oude boom staat en waar bewoners regelmatig activiteiten organiseren. Ook de versnipperde parkeerplaats zullen voor overlast zorgen. Er wordt nu al enorm hard gereden. Beter is om de bestaande weg eenrichtingsverkeer te maken vanaf de t-splitsing voor het klooster. Daarnaast zou het raadzaam zijn om een laad- en losplaats te maken voor bij de hospice, het verpleeghuis en het Annaklooster. Gezien de woningnood en de aansluiting op Eikenburg is het veel passender dat er woningen of seniorenwoning komen op Eikenburg i.p.v. de huidige sportschool. Sportscholen zijn er in overvloed in de omgeving en past niet meer in het geheel op Eikenburg.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over het betrekken van bewoners, de nieuwe rondweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Algemeen', 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Het toekomstbeeld van landgoed Eikenburg heeft vier belangrijke aanknopingspunten: wonen, zorg, onderwijs, sport & recreatie. Wonen is van oudsher aanwezig op het landgoed met de Broeders. Deze bewoning neemt gestaag af. De ambitie is ook om het wonen weer belangrijk te maken. Wonen dient weer de omvang en functie te hebben die nodig is voor de leefbaarheid in de toekomst. Voorzieningen voor sport en onderwijs zijn echter van oudsher op en rond Eikenburg aanwezig en kunnen in functionaliteit en samenwerkingsverbanden een positieve bijdrage leveren aan de (positie)verbetering van Eikenburg. Dat geldt ook voor sport en recreatie. In dit bestemmingsplan komt daarom onder andere de transformatie van de sporthal aan bod. De sporthal wordt getransformeerd naar een vernieuwde, eigentijdse en moderne sportvoorziening met een open uitstraling.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.14 Bewoner van Aalsterweg 287

De bewoner maakt zich zorgen over de geplande nieuwe rondweg en de versnipperde parkeerplaatsen.

Het stuk ontbrekende rondweg doorkruist een stuk bos waarvoor aanzienlijk veel grote, oude bomen geruimd moeten worden. Compensatie trekt dit niet recht, omdat kleine, smalle boompjes lang niet zo veel CO₂ vasthouden als grote, oude bomen met meer massa. Bovendien moet er gegraven worden, waarbij meer boomwortels sneuvelen. Dit verzwakt de omliggende bomen die dan in de jaren erna weer een gevaar voor gebouwen en wegen vormen, waardoor ze preventief geruimd worden. Oftewel meer kap. Het verlies van deze bomen is niet meegenomen in de berekeningen in het ontwerp bestemmingsplan. Op deze plek zitten ook wel degelijk kleine marterachtigen. Bovendien zou het doortrekken van de nieuwe rondweg door het bos en over het grasveld op deze plek voor veel meer verkeersoverlast zorgen. Er wordt nu al te hard gereden, waar een lang stuk weg nog meer toe uitnodigt. De rondweg biedt geen nieuwe ontsluitingen op

het terrein die er nu niet zijn. Door het aanleggen van de ringweg en het verwijderen van P2 zouden er zelfs twee doodlopende wegen gemaakt worden, waar er nu maar één is. De initiatiefnemer heeft de bewoners nog geen overtuigende reden voor de rondweg kunnen geven. Ook in het verleden heeft de weg niet op deze plek gelegen, dus ook vanuit historisch standpunt is het geen herstel van de oorspronkelijke staat. Dit zou wel het geval zijn als er gekozen wordt voor een optie als op de bijgevoegde kaart 3 aangeduid. Op die manier gaat de weg terug in de tijd als het ware, zoals het was in 1915 (foto 3). Bij deze optie mag het bos blijven staan, blijft de rust bij de Mariakapel gewaarborgd, komt er geen weg vlak langs de appartementen van de Pannenhoef en wordt er een kleiner deel van het grasveld ingenomen. Toch wordt er tegemoet gekomen aan de behoeften van de bewoners aan de noordkant (kopse kant) van het kloostergebouw die nu hinder ondervinden van het verkeer dicht op hun ramen. Ook vindt de bewoner de organische, ronde vorm beter passen bij een landgoed als Eikenburg. Daarnaast blijft de verbinding tussen bos en grasland ononderbroken voor het wild dat hier gebruik van maakt.

De bewoner vraagt aandacht voor verbetering van de bestaande wegen.

Er was al langere tijd sprake van het verwijderen van P3, nu komt daar P2 nog bij. Volgens het plan zou P2 teruggegeven worden aan de natuur, maar deze parkeerplaats wordt momenteel opgeknapt met nieuwe bestrating. Het is zonde van het werk en de grondstoffen wanneer deze binnen een aantal jaar weer moet verdwijnen. De parkeerplaats ziet er nu wel weer prima uit en heeft een goede locatie om de Pannenhoef/Leemerhoef, Sint Annaklooster, en Reclassering Nederland te bereiken. Uit het bestemmingsplan blijkt dat een groot deel van de geplande parkeervakken recht tegenover de woning van de bewoner gepland zijn. Dat is een zeer ingrijpende verandering. Hiervoor moeten (wederom) een aantal bomen gekapt worden, die momenteel inkijk vanuit het tegenovergelegen pand beperken. Ook een boom zou in de nieuwe situatie moeten wijken, aangezien hier een weg gepland is naast de bestaande weg (foto 2). De bewoner pleit voor meer groen tussen de gebouwen, in plaats van dit te ruimen in ruil voor parkeerplaatsen. Het alternatief dat wordt geboden is om P3 slechts gedeeltelijk te ruimen zoals aangegeven op kaart 3. Deze staat namelijk alleen op piekmomenten vol. P1 kan nog steeds uitgebreid worden zoals ingetekend op kaart 1, dit biedt meer ruimte aan personeel en bezoek van Sint Annaklooster en Brabant Sport, evenals toekomstige bewoners. Zo hoeven er ook geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd te worden aan de westzijde van het kloostergebouw. De bewoner heeft er begrip voor dat landgoed Eikenburg in verandering is, zeker als het de leefbaarheid voor (toekomstige) bewoners en gebruikers ten goede komt. Het is niet de bedoeling om deze vooruitgang tegen te houden.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over de nieuwe rondweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.15 (2^{de}) Bewoner van Aalsterweg 287

De bewoner is het niet eens met de geplande nieuwe rondweg, de versnipperde parkeerplaatsen en de verhoging van de geluidsnorm.

Nieuwe rondweg

De huidige infrastructuur volstaat. Het is niet perfect en er is zeker ruimte voor verbetering. De rondweg zoals gepland is dit echter niet. Deze rondweg zou dwars door een stuk bos gaan, waarvoor een brede strook geruimd moet worden. Hiervoor wordt een groot stuk van wat nu natuur is geruimd. Het plan is om stukken verharding terug te geven aan de natuur. In plaats daar voor zou er nieuwe bebouwing en verharding aangelegd kunnen worden. Een ruil als het ware. Natuur is echter een complex systeem dat met elkaar samenwerkt. Simpelweg een boom op de ene plek kappen en een nieuwe, aanzienlijk jongere boom elders planten is niet hetzelfde qua zowel CO2 compensatie als de symbiose tussen verschillende organismen.

Verder gaat deze nieuwe weg vlak langs een serie appartementen. Appartementen die momenteel over een grasveld uitkijken met mooie, oude bomen. Met uitvoering van dit plan kijken de bewoners uit over een weg, niet te vergeten de parkeerplaatsen die aan deze weg moeten komen. Deze nieuwe weg vereist dat een strook van 5 meter breed vrij gemaakt moet worden. Dit betekent dat een bijzondere, grote taxus ook geruimd zou moeten worden. De bestaande weg met kruispunt recht voor de kapel zou volgens de plannen niet verwijderd worden. De nieuwe rondweg biedt geen nieuwe bestemmingen die niet al te bereiken zijn met de huidige infrastructuur. Hierdoor wordt het nut niet gezien van de aanleg van een nieuw stuk rondweg. Momenteel is er veel hinder van mensen die te hard rijden over de bestaande weg. Een extra stuk rechte weg gaat hierbij niet helpen. Ook is de huidige weg tweerichtingsverkeer en is er geen plan om hier eenrichtingsverkeer van te maken. De rijbaan is op veel plaatsen te smal waardoor er veel hinder ontstaat. Het idee is dat door tegenliggend verkeer automobilisten gedwongen zouden worden om af te remmen. Dit gebeurt echter zelden. Veelal lijkt de voorkeur te liggen bij het uitwijken en doorrijden, onder luid getoeter. Aangezien er geen voorzieningen zijn voor voetgangers en fietsers op het terrein leidt dit vaak tot gevaarlijke situaties. De geplande parkeerplaatsen direct aan de nieuwe rondweg gaan hierbij niet helpen. De bestaande weg is toe aan een grondige renovatie. Op verschillende plekken vallen de gaten in het wegdek. Het is beter om dit wegdek te renoveren of zelfs te vervangen voor een meer milieuvriendelijke verharding in plaats van asfalt.

Versnipperde parkeerplaatsen

Op dit ogenblik zijn drie parkeerplaatsen op het landgoed. P1, P2 en P3. P2 en P3 gaan volgens het bestemmingsplan verdwijnen. Op dit moment staan P1 en P2 iedere dag vol. P2 is pas geleden opgeknapt. In het bestemmingsplan is er sprake van om P2 volledig te laten vervallen en de ruimte van deze parkeerplaatsen te versnipperen over de bestaande wegen op het terrein alsmede de nieuwe rondweg. Uitbreiden van P2 naar het Jo Seltenplein zou een betere oplossing zijn. Op deze manier wordt een bestaand terrein nuttig gebruikt zonder verdere overlast te bieden aan omwonenden.

De bewoner kijkt uit over bomen en struiken en een stuk gras waar een boom staat die iedere lente prachtige roze bloesem heeft. In het Sint Anna klooster verblijven mensen die vaak nog maar een paar maanden te leven hebben. Alles aan de overkant van de weg gaat verdwijnen om ruimte te maken voor een serie parkeerplaatsen aan de huidige weg en een nieuw stuk weg dat parallel aan de bestaande weg over het grasveld loopt met nog meer parkeerplaatsen. Hiermee neemt wederom de hoeveelheid groen af, evenals de op dit moment ervaren rust, privacy en beleving van uitzicht. De appartementen die direct aan een parkeerplaats (P1) gelegen zijn, hebben veel problemen met hoge temperaturen. De parkeerplaats versterkt dit probleem gezien deze veel van de hitte opvangt en dit tot in de late uren afgeeft, waardoor afkoelen voor deze appartementen bijna niet mogelijk is. Zeker met de stijgende temperaturen van de afgelopen jaren is dit een probleem aan het worden. Deze appartementen zijn bij hogere

temperaturen bijna onleefbaar en door de monumentale status van het gebouw is er niets dat hieraan veranderd kan worden. Gevreesd wordt voor dezelfde situatie aan de balkonkant van het gebouw, na de komst van parkeerplaatsen en een nieuw stuk weg over het grasveld.

Gevreesd wordt voor meer overlast. De voorkeur gaat er naar uit dat de parkeerplaatsen geconcentreerd blijven liggen.

Verhoging geluidsnorm.

De bewoner ondervindt in het kloostergebouw al geregeld veel last van het geluid van de snelweg. Bij het schoonmaken is er sprake van roetvorming afkomstig van de snelweg. Gevreesd wordt voor de eigen gezondheid, medebewoners en de nieuwe bewoners van deze woningen. Hoewel de toekomstplannen al vaker ter sprake kwamen onder de bewoners, gaat het de laatste weken in bijna ieder gesprek over het nieuwe bestemmingsplan. Het levert bij de mensen hier op het landgoed veel stress en zorgen op. Dit mede door de tegenstrijdige informatie die de initiatiefnemer verstrekt.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg', 'Parkeren' en 'Geluid'. Aan de snelweg verandert dit nieuwe bestemmingsplan niets. Aan de ervaren gevolgen daarvan ook niet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel rekening te worden gehouden met de wet- en regelgeving die geldt voor dit onderwerp. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3 en 4.4.) is uitvoerig ingegaan op de onderwerpen geluid en luchtkwaliteit. Met betrekking tot geluid is daarin opgenomen dat voor de woningen die geluidbelast zijn, in een later stadium en in kader van de omgevingsvergunning, een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevels uitgevoerd wordt. Met betrekking het aspect luchtkwaliteit is gemotiveerd dat dit geen belemmering voor dit bestemmingsplan vormt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.16 Bewoners van Aalsterweg 287 en 287

De bewoners zijn van mening dat de wijze waarop het doorlopen participatieproces is verwoord in het onderdeel participatie, onvolledig en niet correct is. Zij zijn, in tegenstelling tot veel andere bewoners, van mening dat het huidige wegennetwerk wel dient te worden aangepast en dat de wegstructuur direct grenzend aan de noordzijde van het klooster autovrij dient te worden.

Zij zijn tegen het voorgestelde nieuwe deel van de ring op het parkachtige gazon voor het klooster en voor de appartementen van Pannenhoeof-Leemerhoeof.

De bewoners zien drie andere mogelijkheden om de nieuwe ringweg aan te leggen, die grote voordelen met zich meebrengen en tevens aan de bezwaren van andere bewoners tegemoetkomen en nader zijn uitgewerkt in hun zienswijze. Ook zijn zij tegen de versnippering van de parkeerplaatsen.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Algemeen', 'Nieuwe rondweg', en 'Parkeren'. Het is aan de initiatiefnemer wat voor plan aan de gemeente wordt voorgelegd. Het voorgelegde plan dient vervolgens te worden

getoetst aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De gemeente heeft die toets uitgevoerd en het plan heeft het stempel 'goede ruimtelijke ordening' gekregen. Het is niet aan de gemeente om de aangedragen en uitgewerkte alternatieven te toetsen. Ook kan de gemeente de initiatiefnemer niet verplichten om de aangedragen en uitgewerkte alternatieven te onderzoeken voordat een vaststellingsbesluit wordt genomen, omdat daarvoor geen (wettelijke) grondslag bestaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.17 Bewoner van Aalsterweg 291

De geplande rondweg is onbegrijpelijk. De beleving van het landgoed wordt door de rondweg niet beter en neemt juist af. Door het groen naar de buitenring van het landgoed te verplaatsen zal de drukte op een compacter oppervlak plaatsvinden terwijl groene stroken met bomen en struiken in het centrum van het terrein juist een buffer tegen geluid vormen, waardoor bewoners minder last van elkaar en de andere gebruikers van het terrein ervaren. Bovendien zijn de huidige grasvelden geweldig voor samenkomsten zoals bijvoorbeeld picknicks en bewonersactiviteiten bevorderen, wat juist het doel is van de initiatiefnemer. Voorgesteld wordt om van de bestaande hoofdwegen (met uitzondering van de oprijlaan) eenrichtingsverkeer te maken. Dit is ook veiliger en overzichtelijker. Het grasveld wordt door de nieuwe rondweg (met parkeerplaatsen) doorkruist en het uitzicht wordt verstoord.

De bewoner ziet op tegen de drukte, niet alleen door passerende auto's op de weg, maar ook drukte die de parkeerplaatsen met zich meebrengen. Dat leidt tot verstoring van privacy. Wat betreft de parkeervoorzieningen is P2 momenteel nodig als overflow voor Pannenhoeve. De parkeerplaats staat iedere dag vol, dit wordt in de toekomst niet minder. Bovendien wordt deze parkeerplaats bij het verdwijnen van P2 een doorgaande weg voor alle (vracht)verkeer met de reclassering en technische dienst als bestemming. Versnipperde parkeerplaatsen aan de weg hebben als bijkomend nadeel dat parkeermanoeuvres gaan zorgen voor oponthoud, omdat verkeer wordt gestremd. Dit komt de doorstroming niet ten goede. Echter, als P2 blijft bestaan zijn er geen aanvullende parkeerplaatsen aan de weg nodig. Daardoor kan ook het bestaande groen behouden blijven. Het opheffen van P3 vindt de bewoner een goed idee. Getwijfeld wordt of P1 voldoende is.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg', 'Parkeren'.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.18 Bewoner van Aalsterweg 287

In 2017 is de bewoner op Eikenburg komen wonen op advies via het Autismepunt. Rust is erg belangrijk. Daarom is hij geschrokken van de plannen op Eikenburg. Er komen parkeerplaatsen tegenover zijn balkon. Daar zit hij niet op te wachten en zorgt voor een

inbreuk op zijn privacy en overlast. Dat er meer groen komt wordt gezien als een pluspunt.

Gemeentelijk standpunt

Het voorgelegde plan is getoetst aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De gemeente heeft die toetst uitgevoerd en het plan heeft het stempel 'goede ruimtelijke ordening' gekregen. Dat de bewoner belang heeft bij rust is heel begrijpelijk, echter bij de door de gemeente uit te voeren (wettelijke) toets speelt dat geen rol. Hetzelfde geldt voor de mogelijke inbreuk op privacy. Ook dat speelt in het kader van de uit te voeren toets geen rol. Dit is alleen anders indien sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering, maar dat is hier niet aan de orde.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.19 Bewoner van Aalsterweg 287

Door het nieuwe parkeerterrein, in het zicht van zowel de bewoners van het klooster als de Pannenhoef, gaat er een prachtig stukje groen verloren. De bewoners gaan gegarandeerd (geluids)overlast ervaren. Er zijn geen gegronde dringende redenen om parkeerterrein P2 op te heffen en om het nieuwe parkeerterrein te creëren. Een alternatief voorstel wordt gedaan in de bijlage.

De nieuwe toegangsweg leidt tot een verslechtering in plaats van een verbetering. Ook daarvoor wordt in de bijlage een alternatief gegeven.

Gemeentelijk standpunt

Hiervoor wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg' en 'Parkeren'. Het is aan de initiatiefnemer wat voor plan aan de gemeente wordt voorgelegd. Het voorgelegde plan dient vervolgens te worden getoetst aan 'een goede ruimtelijke ordening'. De gemeente heeft die toetst uitgevoerd en het plan heeft het stempel 'goede ruimtelijke ordening' gekregen. Het is niet aan de gemeente om de aangedragen en uitgewerkte alternatieven te toetsen. Ook kan de gemeente de initiatiefnemer niet verplichten om de aangedragen en uitgewerkte alternatieven te onderzoeken voordat een vaststellingsbesluit wordt genomen, omdat daarvoor geen (wettelijke) grondslag bestaat.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.20 Bewoner van Aalsterweg 287

Het stuk ontbrekende rondweg dat de initiatiefnemer wenst aan te leggen, doorkruist een stuk bos waarvoor aanzienlijk veel grote, oude bomen geruimd moeten worden. Compensatie trekt dit niet recht, omdat kleine, smalle boompjes lang niet zo veel CO₂ vasthouden als grote, oude bomen met meer massa. Het landgoed heeft de afgelopen jaren al ontelbaar veel bomen verloren en te veel om nu nog door te gaan met kappen. Bovendien moet er gegraven worden, waarbij meer boomwortels sneuvelen. Dit verzwakt de omliggende bomen die dan in de jaren erna weer een gevaar voor gebouwen en wegen vormen, waardoor ze preventief geruimd worden. Oftewel meer noodzakelijke

kap. Het verlies van deze bomen is niet meegenomen in de berekeningen in het ontwerp bestemmingsplan. Op deze plek zitten ook wel degelijk kleine marterachtigen, zoals door burens alsook de terreinbeheerder Dion waargenomen. Er zitten minstens een steenmarter en 3 wezels. Ook wordt in het bestemmingsplan verwezen naar een natuur onderzoek van 40 jaar oud. Een nieuw onderzoek zou een beter beeld geven van de huidige stand van zaken.

De initiatiefnemer heeft de bewoners nog geen overtuigende reden voor de rondweg kunnen geven. De bestaande weg doortrekken door het bos en over het grasveld zou op deze plek voor veel meer verkeersoverlast zorgen. De rondweg biedt geen nieuwe ontsluitingen op het terrein die er nu niet zijn. De verharde wegen nemen toe.

De wens wordt uitgesproken om eerst de bestaande wegen te verbeteren.

Er bestaan ook zorgen over de versnippering van de parkeergelegenheid. Er was al langere tijd sprake van het verwijderen van P3, nu komt daar P2 nog bij. Volgens het plan zou P2 teruggegeven worden aan de natuur, maar deze parkeerplaats is recent opgeknapt met nieuwe bestrating. Zonde van het geld en de inspanning om deze parkeerplaats over een tijdje weer te laten verdwijnen. Vooral zonder goede aantoonbare reden van nut of noodzaak. De parkeerplaats ziet er nu wel weer prima uit, en heeft een goede locatie om de Pannenhoeve/Leemervehoeve, Sint Annaklooster, en Reclassering Nederland te bereiken. P3 is nodig voor de verkeersbelasting, met toename van het aantal vaste bewoners. Nu is er vaak al overdag niet te parkeren op P2 vanwege de drukte. Op de tekeningen van pagina 52 van het ontwerp bestemmingsplan ligt een groot deel van deze parkeervakken in de natuur. Hiervoor moeten (wederom) een aantal bomen gekapt worden, een flink stuk natuur, inclusief een prachtige boom die midden op het grasveld staat en iedere lente volop roze bloeit. Deze boom zou in de nieuwe situatie moeten wijken, aangezien hier een weg gepland is naast de bestaande weg.

Uit onderzoek is gebleken dat bij geluidsmetingen regelmatig de maximaal toelaatbare geluidsnorm op het terrein overschreden wordt. Het verhogen van de geluidsnorm is geen oplossing om woningbouw mogelijk te maken. Deze geluidsnormen worden gehanteerd om de woonomgeving en de gezondheid van mensen te beschermen. Structurele blootstelling aan extreem geluid kan ernstige gezondheidsschade veroorzaken. Momenteel wordt al behoorlijke overlast van de snelweg ondervonden. Met het opschroeven van de norm, kan die geluidsoverlast op het terrein in de toekomst alleen maar toenemen. De te realiseren woningen, dicht bij de snelweg, zullen dus nog veel meer geluidsoverlast van het verkeer ervaren. Dat geldt ook voor fijnstof. De bewoner vraagt zich af wat het verschil is met betrekking tot het hanteren van geluidsnormen bij enerzijds een woonfunctie of anderzijds een verblijfsfunctie.

Gemeentelijk standpunt

Met betrekking tot de opmerkingen over de nieuwe rondweg en het parkeren wordt verwezen naar het gemeentelijk standpunt bij 2.1 onder de kopjes 'Nieuwe rondweg', 'Parkeren' en 'Geluid'. Aan de snelweg verandert dit nieuwe bestemmingsplan niets. Aan de ervaren gevolgen daarvan ook niet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel rekening te worden gehouden met de wet- en regelgeving die geldt voor dit onderwerp. In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.3 en 4.4.) is uitvoerig ingegaan op de onderwerpen geluid en luchtkwaliteit. Met betrekking tot geluid is daarin vermeld dat voor de woningen die geluidbelast zijn, in een later stadium en in kader van de omgevingsvergunning, een aanvullend onderzoek naar de geluidwering

van de gevels uitgevoerd wordt. Met betrekking het aspect luchtkwaliteit is geconcludeerd dat dit geen belemmering voor dit bestemmingsplan vormt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot de aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

2.21 Stichting Bladgroen, Aalsterweg 287-71

De stichting is voornemens om een ecologische bloemenpluktuin en vlinderidylle met diverse voorzieningen en bijbehorende infrastructuur te realiseren in de tuin gelegen naast het Verpleeghuis Eikenburg op landgoed Eikenburg (Aalsterweg 289^E). De ingang van deze tuin is gelegen aan de Heihoefse Loop. De tuin wordt geopend voor zelfpluk door bezoekers en voor bezoek van de tuin en heeft op diverse manieren een verbindende werking voor onder andere de buurtbewoners en de verschillende bijzondere en kwetsbare doelgroepen op en om het landgoed. Door de ecologische teeltwijze en aanplant van een grote verscheidenheid aan bloemen en planten wordt de biodiversiteit verhoogd. Voor het gebruik en toegankelijkheid van de bloemenpluktuin als zodanig door de beoogde doelgroepen en de nieuw te maken voorzieningen is verwijdering van oude tuinpaden, aanleg van nieuwe paden en aanleg van leidingen nodig. Hierdoor neemt per saldo het aandeel verharding af. Een schuur en een plantenkas/-serre plaatsen met name bestemd voor opkweek van de bloemen, als droge werkplek voor o.a. vrijwilligers en/of werknemers, als atelier voor het maken van boeketjes en voor het houden van o.a. workshops of activiteiten, gerelateerd aan de tuin en onze doelstelling is gewenst.

Voor in de tuin wordt een koffiehuisje en toilet beoogd met veranda. Dit draagt bij aan de functie als ontmoetingsplek. Ook bestraft de wens een mini-kasje plaatsen van ca 3x3m grondoppervlak te plaatsen als droge piek voor bezoekers om hun bloemetjes te binden, en als mini-winkeltje. Om de exploitatie rendabel te maken voor de stichting en daarnaast de niet renderende activiteiten te financieren is het noodzakelijk inkomsten te werven uit het koffie /theehuisje met theetuin, zelfpluk/verkoop van tuinproducten en gerelateerde producten en o.a. workshops en aanvullende passende activiteiten, zoals seizoensvieringen. De bebouwing is ondersteunend.

Daarom verzoeken wij hierbij om onze genoemde activiteiten, die bouwwerken en aanleg van leidingwerk en nieuwe tuinpaden omvatten, op te nemen in het betreffende nieuwe bestemmingsplan, op de locatie van de bloemenpluktuin (zie bijlagen).

De grens van de bestemmingen 'Natuur' en 'Groen' en die van 'Stad, groen beeldbepalend' loopt momenteel dwars door de omheining (hekwerk en haag) heen van de locatie van de tuin, waar de bloemenpluktuin gewenst is. Het is logischer dat de gehele locatie van de bloemenpluktuin logischerwijs de bestemming 'Stad, groen beeldbepalend' heeft. Verzocht wordt daarom de begrenzing in het nieuwe bestemmingsplan aan te passen (zie bijlage).

Gemeentelijk standpunt

De zienswijze omvat een particulier initiatief over een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Dit initiatief is beoordeeld en voldoende concreet bevonden. Ook is het initiatief tijdig kenbaar gemaakt en wordt het ruimtelijke aanvaardbaar geacht. Dit biedt voldoende basis om de door de stichting gewenste ontwikkeling op te nemen in het bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling planologisch te borgen heeft er een herbegrenzing plaatsgevonden met dien verstande dat de beoogde locatie voor de ecologische bloemenpluktuin en

vlinderidylle aan het onderhavige bestemmingsplan is toegevoegd en de verbeelding aangepast. Vervolgens is op die locatie een nieuwe bestemming 'Recreatie' opgenomen. Voor de herbegrenzing en de inhoud van deze nieuwe bestemming wordt verwezen naar hoofdstuk 3 Ambtshalve wijzigingen van deze nota.

Conclusie

Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

3 Ambtshalve wijzigingen

A. Aanpassing van en toevoeging aan de toelichting met de daarbij behorende bijlagen

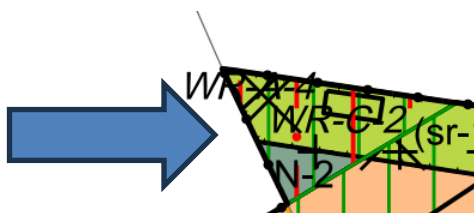
Paragraaf 3.3.3 (onder het kopje Natuur Netwerk Brabant (NNB)) en paragraaf 4.8 zijn als gevolg van de op verzoek van de provincie gewijzigde NNB compensatie aangepast. Dit geldt ook voor de daarbij behorende bijlagen 1 (Masterplan) en 3 (Voorwaardelijke verplichting groen) van de toelichting: deze zijn ook aangepast.

Als gevolg van de geactualiseerde archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2022 is paragraaf 3.6.1. aangepast.

Als gevolg van de geactualiseerde cultuurhistorische waardenkaart 2022 is paragraaf 3.6.2. aangepast.

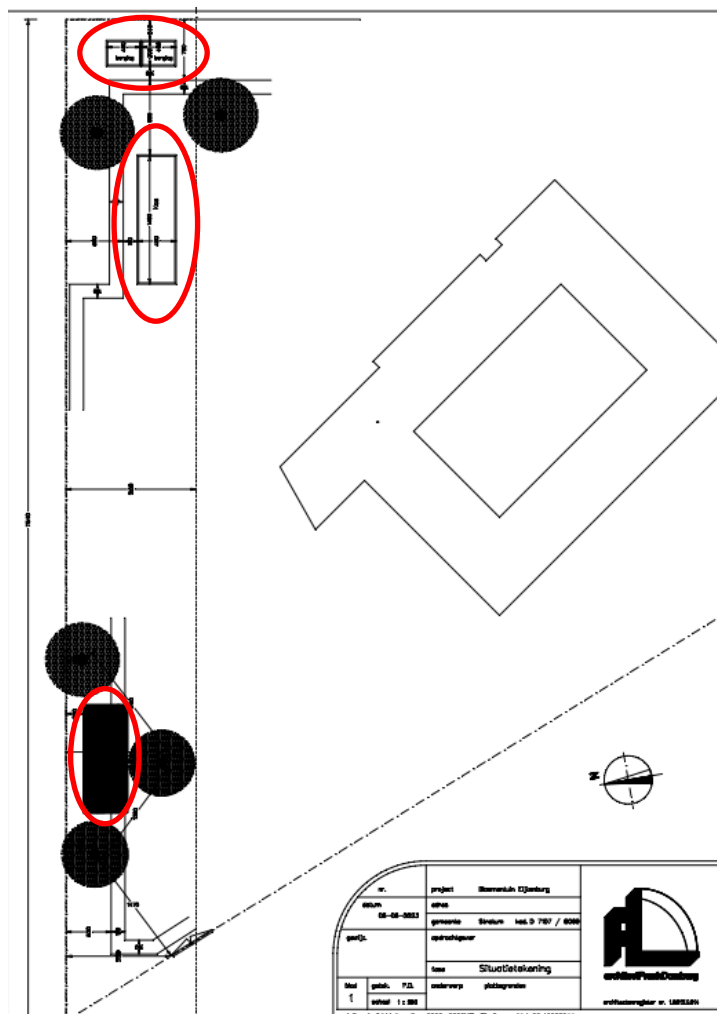
B. Aanpassing van en toevoegingen aan de verbeelding

- Herbegrenzing ter hoogte van de beoogde ecologische bloemenpluktuin en vlinderidylle.



Uitsnede verbeelding met daarop de toegevoegde locatie (gedeelte boven de groene, diagonale lijn)

- Toevoeging van de bestemming 'Recreatie', de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - 1" en bouwvlakken (3) in verband met de beoogde ecologische bloemenpluktuin en vlinderidylle.
- Opnemen van bouwvlakken in de lijn de beoogde ecologische bloemenpluktuin.



Beoogde bouwvlakken (in rode contouren)

- Verwijdering van de bestemming 'Natuur' en toevoeging van de bestemmingen 'Natuur-1' (= NNB) en 'Natuur-2' (= Groenblauwe mantel).
- In het verlengde van de voorgaande bullit: ter plaatse van de plekken met de rode contour (zie de afbeelding hieronder) verwijdering van de aanduiding 'moestuin'.



- Verwerking van de geactualiseerde archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2022 met dien verstande dat de volgende dubbelbestemmingen zijn toegevoegd:

'Waarde- Archeologie-3', 'Waarde-Archeologie-4', 'Waarde-Archeologie-5' en 'Waarde-Archeologie-6'.

- Verwerking van de geactualiseerde cultuurhistorische waardenkaart 2022 met dien verstande dat de volgende dubbelbestemming is toegevoegd:
- 'Waarde- Cultuurhistorie-2'.
- Verwijdering van de gebiedsaanduiding 'overige zone – in omgevingsverordening te verwijderen NNB' (2 keer) op het zuidelijk gedeelte van de verbeelding.
- Toevoeging van de provinciale aanduiding 'attentiezone waterhuishouding'.

C. Aanpassing van en toevoegingen aan de regels

- Verwijdering van de bestemming 'Natuur'.
- Toevoeging van de volgende begrippen (artikel 1):

gemeentelijk archeologisch monument

archeologisch monument dat overeenkomstig de erfgoedverordening als beschermd monument is aangewezen en is ingeschreven in het gemeentelijk erfgoedregister;

archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door een daartoe gecertificeerde instantie en werkend volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA);

archeologische verwachting

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten (resten uit het verleden);

archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten (resten uit het verleden);

gemeentelijk adviseur archeologie

een door het college van burgemeester en wethouders aangewezen aantoonbaar ervaringsdeskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

behoud in situ

behoud van archeologische resten op dezelfde plaats door planaanpassing (behoudsmaatregelen);

behoud ex situ

behoud van archeologische informatie door middel van een opgraving;

- De volgende (dubbel)bestemmingen zijn toegevoegd:

'Artikel 4 Natuur - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. extensief agrarisch grondgebruik;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. instandhouding van (onverharde) wegen, voet- en fietspaden;
- f. voorzieningen, zoals informatieborden, banken, picknicktafels en prullenbakken.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van perceelafscheidings is niet toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
- b. voor informatie- en entreevoorzieningen geldt een maximum bouwhoogte van 3 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde zend-, ontvang- en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.
- d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 4.2.2 onder a tot en met c en een bouwhoogte van 4 m toestaan, mits dit noodzakelijk is voor het natuurbeheer.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. handel en dienstverlening zonder dat direct verband houdt met de bestemming;
- d. het uitoefenen van lawaaisporten en -hobby's, zoals racen/crossen met en beproeven van motoren en motorvoertuigen en het vliegen met modelvliegtuigen en drones uitgerust met verbrandings- en elektromotoren;
- e. verblijfsrecreatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van kampeermiddelen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband.
- f. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen of zend-, zend-, ontvang- en/of sirenemasten.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningsvereiste

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dieper dan 0,3 m afgraven, woelen, ploegen en verlagen van gronden;
- b. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
- c. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven
- d. het aanleggen of verharden van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m²;
- e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
- f. het dempen van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
- g. het planten van houtgewas, het vellen, rooien of verminken van houtopstand;
- h. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
- i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen;
- j. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur.

4.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 4.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- e. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
- f. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- g. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, welke is verleend en van kracht is;
- h. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
- i. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen.

4.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als voldaan wordt aan de criteria:

- j. de werken of werkzaamheden zijn noodzakelijk in verband met natuurontwikkeling, natuur- en landschapsbeheer of extensief recreatief medegebruik en
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden en kenmerken zoals beschreven in lid 4.1.

Artikel 5 Natuur - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden en van duurzame natuur- en watersystemen;
- b. extensief agrarisch grondgebruik;
- c. extensief recreatief medegebruik;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. voorzieningen, zoals (onverharde) voet- en fietspaden, informatieborden, schuilgelegenheden, banken, picknicktafels en prullenbakken.
- f. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. het oprichten van perceelafscheidings is niet toegestaan, met uitzondering van open afrasteringen met een hoogte van maximaal 1 m;
- b. voor informatie-, entree- dan wel schuilvoorziening geldt een maximum bouwhoogte van 3 m.;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde zend-, ontvang-en/of sirenemasten, geldt een maximum bouwhoogte van 2 m.;
- d. voor zover de bestaande situatie afwijkt van het bepaalde onder sub a tot en met c, gelden die maten als maxima.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde lid 5.2.2 onder a tot en met c en een bouwhoogte van 4 m toestaan, mits dit noodzakelijk is voor het natuurbeheer.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- en verwerken van producten, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik;
- c. handel en dienstverlening zonder dat direct verband houdt met de bestemming;
- d. het uitoefenen van lawaaisporten en -hobby's, zoals racen/crossen met en beproeven van motoren en motorvoertuigen en het vliegen met modelvliegtuigen en drones uitgerust met verbrandings- of elektromotoren;
- e. verblijfsrecreatie, waarbij gebruik gemaakt wordt van kampeermiddelen, met uitzondering van kamperen in scoutingverband.

5.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.5.1 Werk, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Natuur - 2' de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dieper dan 0,5 m afgraven, diepploegen, en verlagen van gronden;
- b. het egaliseren, ophogen en/of anderszins wijzigen van de bodemstructuur;
- c. het wijzigen van de perceelsindeling zoals die door sloten, greppels en beplantingselementen is aangegeven
- d. het aanleggen of verharden van wegen, fiets- en wandelpaden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een totale oppervlakte van meer dan 100 m²;
- e. het graven, verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten, greppels en poelen;
- f. het opslaan, storten of bergen van materialen en producten voor andere doeleinden dan die bedoeld lid 5.1;
- g. het planten, het vellen, rooien of verminken van houtopstand en hagen;
- h. het (onder)bemalen, het onttrekken van grondwater door het slaan van putten en het aanbrengen van drainage;
- i. het aanbrengen van oeverbeschoeiingen en het aanleggen van kaden en aanlegplaatsen;

- j. het aanbrengen van (infrastructurele) leidingen, zoals ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen en het plaatsen/uitbreiden van de daarbij behorende installaties en apparatuur.

5.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
- b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, welke is verleend en van kracht is;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en beheer;
- e. het aanbrengen van ondergrondse (infrastructurele) transport-, energie- en/of telecommunicatieleidingen, binnen het profiel van bestaande paden en wegen.

5.5.3 Toelaatbaarheid

De in lid 5.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. de werken of werkzaamheden noodzakelijk zijn in verband met natuurontwikkeling en/of beheer van natuur, landschap, extensief recreatief medegebruik en watersystemen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de aanwezige waarden zoals beschreven in lid 5.1 onder a.

Artikel 6 Recreatie

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '*specifieke vorm van recreatie - 1*' uitsluitend een functie van een bloemenpluktuin en vlinderidylle is toegestaan;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. met de daarbij behorende:
 - d. horecavoorziening, detailhandelsvoorziening en/of ruimte voor educatie en expositie;
- e. wegen, paden, erven en terreinen;
- f. voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte van een gebouw is 3,20 m en de maximum goothoogte is 2,10 m;

6.2.2 Voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van voorzieningen voor het opwekken van duurzame energie gelden de volgende regels:

- a. gebouwen voor het opwekken van duurzame energie mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwwak' worden gebouwd;
- b. de maximum bouwhoogte is 3 m;

- c. de maximum oppervlakte is 15 m².

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de maximum bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen is 2 m;
- b. de maximum bouwhoogte van licht- en andere masten is 8 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde is 6 m;

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover dit plaatsvindt in het kader van het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- b. verblijfsrecreatie.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' (terrein van archeologische waarde) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 50 m² van de grond wordt geroerd én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 7.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 50 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

7.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 7.3 sub b.

7.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 7.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' (hoge verwachting, historische kern) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 100 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

8.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 100 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;

- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

8.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 8.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 8.3 sub b.

8.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 8.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 9 Waarde - Archeologie 5

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 250 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

Het toevoegen van een aantal (dubbel)bestemmingen heeft tot gevolg dat de artikelnummers van de daarop volgende bestemmingen zijn vernummerd.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 9.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 250 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

9.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn in het kader van de vergunningaanvraag.

9.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 9.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden.
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 10 Waarde - Archeologie 6

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' (middelhoge archeologische verwachting) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Bouwverbod

Op de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij minder dan 2.500 m² van de grond wordt geroerd, én;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd af te wijken van het bepaalde in lid 10.2.1 voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits:

- a. dit in overeenstemming is met de andere ter plaatse geldende bestemming(en) en;
- b. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat met oprichting van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de archeologische waarden. Als het oprichten van het bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd, kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de afwijking de volgende regels verbonden:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden (behoud in situ), en/of;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen (behoud ex situ).

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dieper dan 0,3 m onder maaiveld over een oppervlakte van 2.500 m² of meer, uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, waartoe ook wordt gerekend het aanleggen van drainage, diepwoelen, mengen van grond, diepploegen en ontginnen;
- b. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- c. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;

- e. het rooien en vellen van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond;
- h. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transportleidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- j. het slopen van gebouwen en het verwijderen van funderingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

10.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. van ondergeschikte betekenis zijn dan wel behoren tot het normale onderhoud;
- b. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. benodigd zijn voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid 10.3 sub b.

10.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 10.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden kan ontstaan, met dien verstande dat:

- a. indien het niet mogelijk is om de middels archeologisch vooronderzoek vastgestelde aanwezige archeologische waarden geheel of gedeeltelijk ter plekke te behouden, wordt aan de vergunning het voorschrift gebonden dat voorafgaand aan het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden een archeologische opgraving zal plaatsvinden;
- b. alvorens een vergunning wordt verleend, wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke adviseur archeologie.

Artikel 11 Waarde - Cultuurhistorie - 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en het bevorderen van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het aangewezen gebied en/of de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle en kenmerkende (landschaps)elementen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van bouwwerken is mogelijk krachtens de onderliggende andere bestemming(en), met dien verstande dat:
 - 1. advies is ingewonnen bij de gemeentelijk cultuurhistorisch adviseur en/of commissie ruimtelijke kwaliteit waaruit blijkt dat met het bouwen van het bouwwerk geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen;
 - 2. als blijkt dat het bouwen van het bouwwerk leidt tot onevenredige verstoring van die cultuurhistorische waarden en kenmerken, aan de omgevingsvergunning de verplichting kan worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor

cultuurhistorische waardevolle en kenmerkende elementen kunnen worden behouden.

11.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan met het oog op het belang van het behoud van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen, nadere eisen stellen aan het materiaalgebruik voor bouwwerken, alsmede aan de situering ervan.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Werk en werkzaamheden

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie - 2' de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half)verhardingen, het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het wijzigen van de perceelindeling zoals die door sloten, greppels, reliëfverschillen en beplantingselementen is aangegeven;
- c. het diepwoelen of diepploegen;
- d. het aanleggen, verharderen of opheffen van wegen of paden;
- e. het graven, verbreden, verdiepen of dempen van waterlopen zoals rivieren, beken, stromen, kanalen, grachten, sloten en greppels;
- f. het verwijderen van houtgewas, perceelrandbegroeiing of opgaande beplanting;
- g. het aanbrengen van beplanting anders dan het herplanten van gerooide/gevelde houtopstanden.

11.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in lid 11.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale beheer en onderhoud betreffen;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan en niet strijdig waren met het hieraan voorafgaande bestemmingsplan;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

11.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden mogen geen onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen als bedoeld in lid 11.1 tot gevolg hebben. Ter beoordeling of daarvan sprake is:

- a. wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke cultuurhistorisch adviseur en/of op grond van een cultuurhistorisch onderzoek is vastgesteld dat met het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheden, geen onevenredige verstoring plaatsvindt van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen.
- b. als blijkt dat het werk, geen bouwwerk zijnde of de werkzaamheid, leidt tot onevenredige verstoring van die cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen, aan de omgevingsvergunning de verplichting kan worden verbonden tot het treffen van maatregelen waardoor de cultuurhistorische waarden en kenmerkende elementen van het gebied kunnen worden behouden.

14.3 Overige zone - attentiezone waterhuishouding

14.3.1 Attentiezone waterhuishouding

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - attentiezone waterhuishouding' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de waterhuishouding en de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant.

14.3.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van bestaande drainage;
- c. het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 50 m².

2. Uitzonderingen

Het in lid 1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of beheer betreffen;
- b. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- c. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend.

3. Toelaatbaarheid

De in lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de werken of werkzaamheden geen negatieve effecten hebben op de waterhuishouding. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wordt advies ingewonnen bij het waterschap.”.