

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst01237
Dossiernummer 24.41.252
B&W beslisdatum 08 oktober 2024

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan ‘Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor)’

Inleiding

De Groene Corridor is onderdeel van het Groene Raamwerk in Eindhoven Noordwest, één van de drie groene wiggen in de stad. Met het Groene Raamwerk versterken we het werk- en leefklimaat van Eindhoven Noordwest en de stad. Het gebied wordt ontwikkeld als ecologische, landschappelijke en recreatieve verbinding tussen de stad en het Van Gogh Nationaal Park. De Groene Corridor is een groene, recreatieve fietsverbinding tussen het 18 septemberplein in Eindhoven en de markt in Oirschot van 14 km lang en heeft ook een belangrijke functie voor het utilitair fietsverkeer. De basis voor de Groene Corridor is gelegd in de Ontwikkelingsvisie Landelijk Strijp (2009) en de Visie Groene Corridor (2011). Met uitvoering van deze visies wordt de Oirschotsedijk autoluw.

In Eindhoven is een groot deel van de Groene Corridor al klaar. Het deel van de Oirschotsedijk tussen de A. Fokkerweg en de Bezuidenhoutseweg, de Zwaanstraat, Torenallee en de Mathildelaan zijn gerealiseerd. Het deel van de Oirschotsedijk tussen het Beatrixkanaal en de Landsard zal vanaf maart 2025 worden heringericht c.q. gerealiseerd op basis van de huidige planologische kaders. Voor realisatie van het nog resterende deel van de Groene Corridor is een bestemmingsplanherziening nodig. Deze planherziening biedt het kader om van de huidige autorijbaan op de Oirschotsedijk, die ligt tussen de A2/N2 en de A. Fokkerweg, een fietspad te maken en over de A. Fokkerweg een fietsbrug te realiseren. Daarnaast biedt het plan het kader om de wijk Tegenbosch en het crematorium DELA/Rijtackers op een nieuwe manier te ontsluiten op de A. Fokkerweg.

Onderdeel van de Groene Corridor is de aanleg van een fietsbrug over de A. Fokkerweg. Delen van het talud van de fietsbrug en een fietsverbinding naar een aangrenzend fietspad liggen binnen het gebied dat volgens de provinciale Interim omgevingsverordening (Iov) is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB). Het aantal vierkante meters dat als gevolg van de aanleg van de fietsbrug in het NNB-gebied

verdwijnt, wordt binnen het plangebied ruimschoots gecompenseerd. Het compensatieplan maakt als bijlage 4 onderdeel uit van de regels en dient binnen 3 jaar na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft samen met het concept verzoek tot herbegrenzing NNB, het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere geluidswaarden en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijze van De Mispelhoef heeft aanleiding gegeven tot wijziging in de verbeelding en regels ten gunste van de exploitatie van De Mispelhoef. Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht, onder andere vanwege de vaststelling van het Paraplubestemmingsplan Archeologie 2023 en de inwerkingtreding van de omgevingsverordening Noord-Brabant c.q. intrekking van de interim-omgevingsverordening Noord-Brabant.

Samenspraak en inspraak

Voorafgaand aan het proces om te komen tot een bestemmingsplanherziening is over de aanleg van de Groene Corridor verschillende keren gecommuniceerd via informatiebijeenkomsten, presentaties, gemeentelijke website (www.eindhoven.nl/groenecorridor) en gesprekken met belanghebbenden. Ook is voorliggend plan afgestemd met Trefpunt Groen Eindhoven (TGE), de provincie en de gemeente Oirschot. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan is vervolgens voor inspraak drie weken ter visie gelegd vanaf 28 september 2023. Tegelijkertijd zijn het waterschap en andere betrokken rijks- en provinciale diensten gevraagd om hun mening in het kader van het zogenoemde vooroverleg. Naar aanleiding van het vooroverleg zijn drie reacties ontvangen van besturen en/of diensten. Deze reacties zijn in hoofdstuk 9.2 van de toelichting bij het bestemmingsplan samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. De aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan hebben hen geen aanleiding meer gegeven tot het indienen van een reactie op het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van de inspraak zijn drie reacties ontvangen.

- Brabants Landschap (BL) is positief mits de bestaande zandpaden op de Strijpse Es niet toegankelijk worden voor autoverkeer en de percelen van BL bereikbaar blijven voor onderhoudsverkeer.
- De ondernemers van De Mispelhoef (horeca-inrichting) vrezen dat door deze bestemmingsplanwijziging de exploitatie en daarmee de toekomst van De Mispelhoef in gevaar komt. Als reactie hierop worden maatregelen getroffen ten gunste van de Mispelhoef. In het ontwerpbestemmingsplan is de groene corridor al om het Bakkershuisje heen gelegd zodat het Bakkershuisje bij de exploitatie van de Mispelhoef kan worden betrokken. Bijvoorbeeld als kiosk voor koffie, thee en ijs. In het bestemmingsplan wordt dit gebruik mogelijk gemaakt. Ook ontstaat er grenzend

aan het bestaande terras van ca. 106 m² extra terrasruimte van ca. 148 m² voor de Mispelhoef. Ten slotte wordt binnen de gronden van de Mispelhoef met de bestemming 'Groen' bij het Bakkershuisje de aanduiding 'verblijfsgebied' opgenomen. Deze aanduiding biedt de mogelijkheid tot plaatsing van een viertal banken voor recreatieve doeleinden. Bezoekers van het Bakkershuisje kunnen daar hun kop koffie of ijsje nuttigen. Verder is in de ontwikkelingsvisie stadsbos – die geen deel uitmaakt van dit bestemmingsplan- rekening gehouden met een parkeervoorziening met een wandelpad naar de Mispelhoef en de eventuele mogelijkheid voor recreatiewoningen op terrein van de Mispelhoef.

- TGE staat positief tegenover de voorgestelde planherziening. Zij vindt het groeninrichtingsplan ambitieus en spreekt de hoop uit dat het volledig zal worden gerealiseerd. (zie: [Reactie op bestemmingsplan Oirschotsedijk - Anthony Fokkerweg \(Groene Corridor\) | Trefpunt Groen Eindhoven](#))

Omgevingswet

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden is op deze procedure niet van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Gelet op artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht - artikel 3.1, eerste lid Wet ruimtelijke ordening – op dit besluit van toepassing tot dit besluit van kracht is.

■ Wettelijke taak

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

Doelstelling

Met dit bestemmingsplan wordt een juridisch ruimtelijk kader geboden om ook het laatste deel van de recreatieve fietsverbinding de Groene Corridor tussen Eindhoven en Oirschot te realiseren, alsmede om de wijk Tegenbosch en het crematorium DELA/Rijtrackers op een nieuwe manier te ontsluiten op de A. Fokkerweg.

Voorstel

1. De indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van De Mispelhoef wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. Het bestemmingsplan 'Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80423-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is

- gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
 6. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om toestemming te verlenen om het bestemmingsplan eerder te mogen publiceren.

Argumenten

1.1 De zienswijzen zijn op tijd ingediend.

Gedurende 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp bestemmingsplan. Er zijn twee zienswijzen binnen de gestelde termijn ontvangen en daardoor (juridisch) ontvankelijk.

2.1 Één van de zienswijzen geeft aanleiding de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Naar aanleiding van de zienswijze van De Mispelhoef zijn ten gunste van de exploitatie van De Mispelhoef op de verbeelding en in de regels enkele aanvullingen opgenomen. De opgenomen groenbestemming biedt maar beperkte mogelijkheden aan de exploitanten. Om die reden wordt in de bestemmingsregeling voorzien in een gebruik als terras ter plaatse van de nadere aanduiding 'terras'. Tevens wordt het Bakkershuisje voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk'. In de planregels wordt geregeld dat het Bakkershuisje mag worden gebruikt als uitgiftepunt voor koffie/thee en ijs. Tevens heeft een aanpassing op de verbeelding plaatsgevonden ten behoeve van de bereikbaarheid van De Mispelhoef voor bevoorradingsverkeer.

3.1 Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

De ambtshalve wijzigingen zien o.a. op het in de regels en op de verbeelding in overeenstemming brengen van de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie' met de archeologische dubbelbestemmingen zoals deze in het Paraplubestemmingsplan Archeologie 2023 zijn vastgesteld. Daarnaast wordt op de verbeelding het plangebied in geringe mate vergroot. Dit ten behoeve van de aansluiting van het nieuw aan te leggen fietspad op het fietspad aan de Mispelhoefstraat.

De toelichting wordt op een aantal onderdelen aangevuld en/of gecorrigeerd.

4.1 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 digitale bestemmingsplan is voor u (digitaal) raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de direct link <http://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0772.80423-0301>. Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

5.1 Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;

Ingevolge artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet de 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 de raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk, waardoor geen sprake is van een bestemmingsplan waarbij verhaal van exploitatiekosten aan de orde is.

6.1 De raad kan Gedeputeerde Staten (GS) 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 GS of de Inspecteur, zes weken moet worden gewacht met publiceren, ook als er geen provinciale of rijksbelangen in het geding zijn. GS hebben in een brief aangegeven dat een gemeente die een besluit eerder bekend wil maken daartoe een verzoek moet indienen bij GS. 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 GS.

Kantttekeningen

Door de aanleg van de fietsbrug over de A. Fokkerweg moet Natuur Netwerk Brabant (NNB) worden aangetast en gecompenseerd. Gelet op de situatie ter plaatse zal fysieke compensatie binnen het plangebied plaatsvinden ten westen van de wijk Tegenbosch. Voor deze procedure is een compensatieplan opgesteld dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Vanwege deze aantasting NNB is een verzoek om herbegrenzing van de NNB aan Gedeputeerde Staten (GS) gedaan. De procedure voor een dergelijk verzoek tot herbegrenzing is echter gewijzigd met inwerkingtreding van de omgevingsverordening Noord-Brabant per 1 januari 2024. Na vaststelling van het bestemmingsplan moet een verzoek tot herbegrenzing NNB worden ingediend bij GS. Deze kan dan, na terinzagelegging van een ontwerp, in de volgende actualisatieronde van het omgevingsplan worden meegenomen.

Personele consequenties

Dit bestemmingsplan behoort tot de reguliere werkzaamheden.

Financiële consequenties

Op basis van artikel 6.12 Wro is het verplicht om een exploitatieplan op te stellen voor een daartoe aangewezen bouwplan. Dit bestemmingsplan ziet niet op een daartoe aangewezen bouwplan, zodat er geen verplichting is een exploitatieplan vast te stellen. De kosten van het bestemmingsplan komen ten laste van het projectbudget van de groene corridor.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website www.eindhoven.nl. 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. De indieners van zienswijzen worden per brief geïnformeerd onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 genoemde Afdeling bestuursrechtspraak. 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.

In maart 2025 starten de werkzaamheden voor het deel van de groene corridor dat valt binnen de huidige planologische kaders. Het betreft het deel vanaf de onderdoorgang Oirschotsedijk-A2/N2 tot aan het Beatrixkanaal. Met de Mispelhoef is afgestemd de effecten voor het afsluiten van de groene corridor voor gemotoriseerd verkeer te evalueren aan de hand van metingen voorafgaand aan de afsluiting en metingen erna.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor)';
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
- Ingediende zienswijzen geanonimiseerd (2)

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 24bst01237
Dossiernummer 24.41.252
B&W beslisdatum 08 oktober 2024

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor)'

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2024;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 19 november 2024;
overwegende,

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor)' 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 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- dat van twee indieners binnen de gestelde termijn een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan is ontvangen en dat deze indieners in hun zienswijzen ontvankelijk kunnen worden verklaard;
- dat in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' 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, de regels en toelichting onderschrijft;
- gelet op de Invoeringswet Omgevingswet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen in hun zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. Als gevolg van de zienswijze van De Mispelhoef wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, overeenkomstig het gemeentelijk standpunt zoals verwoord in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
3. Ambtshalve de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals opgenomen in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', welke nota deel uitmaakt van dit besluit;
4. het bestemmingsplan 'Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor)' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80423-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
6. 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 26 november 2024.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

**Bestemmingsplan: Oirschotsedijk - A. Fokkerweg (Groene
Corridor)**

gemeente Eindhoven
Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Omgevingsrecht

September 2024

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	3
2.1 Bewoner van een woning aan Tegenbosch	4
2.2 Exploitanten van De Mispelhoef.	7
3. Ambtshalve wijzigingen	18

1. Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het bestemmingsplan 'Oirschotsedijk - A. Fokkerweg (Groene Corridor)'. Het ontwerpbestemmingsplan, het voorgenomen verzoek tot herbegrenzing NNB, het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden geluid en het vormvrije m.e.r.-beoordelingsbesluit hebben van donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan, het voorgenomen verzoek tot herbegrenzing NNB en ten aanzien van het ontwerpbesluit tot vaststelling van hogere waarden geluid kenbaar maken. Eventuele bezwaren tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit konden ook gedurende voornoemde periode als zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht worden.

Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is in het Gemeenteblad van 20 december 2023 (nr. 547246) gepubliceerd. Ook is kennisgegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien. Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Zienswijzen

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Oirschotsedijk - A. Fokkerweg (Groene Corridor) zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend. De zienswijzen zijn 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 bijlage opgenomen. Deze

bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn zienswijzen kenbaar gemaakt door:

1. Een bewoner van een woning aan Tegenbosch;
2. Exploitanten van De Mispelhoef.

2.1 Bewoner van een woning aan Tegenbosch

Algemeen

Verzocht wordt het bestemmingsplan en bijbehorende besluiten niet vast te stellen of gewijzigd vast te stellen, rekening houdend met de omwonenden.

1. Bestemmingsplan niet in overeenstemming met beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan is niet in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan.

Gemeentelijk standpunt

Waarschijnlijk doelt de bewoner op het beeldkwaliteitsplan “Buitenplaats Tegenbosch Eindhoven”, dat op 26 juni 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de Welstandsnota. De welstandsnota bevat beleidsregels voor de beoordeling van welstandsaspecten. In het beeldkwaliteitsplan is in de “Inleiding” over de ontsluiting en de omgeving het volgende opgenomen:

“De nieuwe “Buitenplaats Tegenbosch”, voorziet in een combinatie van bos, natuur, recreatie en landbouw, alsmede in wonen.

Rondom de buitenplaats worden groene bospercelen ter afbakening aangelegd, afgewisseld door kleine open agrarische gebieden. Het gebied van de buitenplaats wordt ontsloten vanuit de Tegenboschweg die aansluit op de Oirschotsedijk. Aan de oostzijde wordt de buitenplaats Tegenbosch begrensd door het landgoed “de Wielewaal.”.

Als gevolg van voorliggend plan loopt de ontsluiting van de wijk Tegenbosch na realisatie van de ‘Groene Corridor’ nog steeds via de Tegenboschweg, deze sluit echter voor autoverkeer niet meer aan op de Oirschotsedijk. De ontsluiting wordt aangepast naar het nieuwe kruispunt op de A. Fokkerweg om de bouw van de fietsbrug over de A. Fokkerweg mogelijk te maken.

Van strijd met de beeldkwaliteitsregels die deel uitmaken van de Welstandsnota is geen sprake.

2. Het Bestemmingsplan is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel opgesteld.

Het plan is onzorgvuldig opgesteld omdat is toegerekend naar de gewenste noodzakelijke uitkomsten. Dit blijkt o.a. uit het verzoek tot herbegrenzing NNB, het besluit tot vaststelling van hogere waarden geluid en het m.e.r.-beoordelingsbesluit.

Gemeentelijk standpunt

De Interim omgevingsverordening (IoV) bood gemeenten de mogelijkheid om bij Gedeputeerde Staten (GS) een verzoek tot herbegrenzing van NNB-gebieden in te dienen ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling. In bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan is het verzoek om herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant (NNB) gemotiveerd. Hieruit blijkt dat het NNB-gebied dat wordt onttrokken ook weer ruimschoots gecompenseerd wordt, door nieuwe aan te leggen natuur.

Het besluit tot vaststelling van hogere waarden vloeit voort uit feit dat er reconstructies plaatsvinden aan wegdelen van de Anthony Fokkerweg, Oirschotsedijk en Mispelhoefstraat en de nieuwe weg die toegang geeft tot de wijk Tegenbosch. Het besluit tot vaststellen van een hogere waarde vloeit hieruit voort, is wettelijk verplicht en dient juist uit zorgvuldigheidsoogpunt en in het kader van een goede ruimtelijke ordening te worden genomen. Ook het mer-beoordelingsbesluit vloeit uit een wettelijke plicht voort. Uit de vormvrije mer-aanmeldnotitie blijkt dat de activiteiten die mogelijk worden gemaakt, gelet op de kenmerken en de plaats van de activiteiten en de kenmerken van de potentiële effecten, niet zodanig van invloed zijn op het milieu dat er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In de betreffende onderzoeken zijn ons geen onjuistheden of onzorgvuldigheden gebleken, die tot een andere conclusie aanleiding zouden kunnen of moeten geven. De onderzoeken zijn ook niet bestreden.

3. Onzorgvuldig uitgevoerd akoestisch onderzoek.

In 2022 zijn gedurende een week geluidopnames gemaakt. De meetgegevens waar om is verzocht zijn echter nooit gedeeld. Het akoestisch onderzoek spreekt over metingen in 2023 terwijl de metingen plaatsvonden in 2022. Het onderzoek is geantidateerd. Verzocht wordt om het ontwerpbesluit hogere waarden te herzien, een nieuw onafhankelijk akoestisch onderzoek uit te voeren en omwonenden te beschermen tegen de nu al aanwezige geluidsoverlast en verder toenemende overlast door het nemen van maatregelen, bijvoorbeeld een geluidswal.

Gemeentelijk standpunt

Er is geen sprake van een geantidateerd onderzoek. Wat voor een goed begrip van belang is, betreft het onderscheid tussen het onderzoek naar de feitelijke geluidswaarden uit 2022 bij huisnummer 9 en het akoestisch onderzoek uit 2023 dat is gebaseerd op rekenmodellen.

Naar aanleiding van vragen op een informatiebijeenkomst, zijn in 2022 bij de woning aan Tegenbosch 9 geluidsmetingen uitgevoerd naar de feitelijke geluidsniveaus bij de woning. Dat is een feitelijk en daarmee geheel ander onderzoek dan het akoestisch onderzoek gebaseerd op rekenmodellen dat op basis van de Wet geluidhinder voor de aanpassingen aan de Anthony Fokkerweg in 2023 is uitgevoerd.

Wanneer de toename van de geluidbelasting (op basis van de rekenmodellen) voor een of meerdere woningen hoger is dan (afgerond) 2 dB, is sprake van een 'reconstructie in de zin van de Wet geluidhinder' en dient een reconstructietoets gemaakt te worden.

In de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is bepaald hoe de geluidbelastingen op geluidsgevoelige objecten moeten worden bepaald. Het akoestisch onderzoek Groene Corridor d.d. 10-11-2023 is door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant uitgevoerd conform de regels van de Wet geluidhinder en het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 (Rmg2012).

Aan de hand van de feitelijk gemeten waarden uit het onderzoek uit 2022 is nagegaan of de berekende geluidsbelasting uit het akoestische onderzoek uit 2023 (gebaseerd op rekenmodellen) overeenkomt met het werkelijke geluid dat als overlast wordt ervaren door de bewoners van Tegenbosch 9.

Het akoestisch onderzoek uit 2023 geeft in paragraaf 3.7 aan dat voor de woning Tegenbosch 9 in het jaar 2000 naar alle waarschijnlijkheid hogere waarden van Letmaal 51 dB(A) (1e verdieping) en Letmaal 52 dB(A) (2e verdieping) zijn vastgesteld. Omdat na 2000 de geluidbelasting wordt uitgedrukt in Lden in plaats van Letmaal, en dit een verlaging van 1-2 dB betekent, is in het onderzoek uitgegaan van hogere waarden van Lden 49 dB (1e verdieping) en Lden 50 dB (2e verdieping).

Nu de hogere waarde voor Tegenbosch 9 uit het akoestisch onderzoek voor het bestemmingsplan Tegenbosch voortvloeiende, wordt zekerheidshalve van deze hogere waarde uitgegaan. Als er geen hogere waardenbesluit genomen zou zijn, zou immers de situatie bestaan dat

van het heersende geluidsniveau moet worden uitgegaan. In dat geval zou een hogere waardenbesluit niet nodig zijn.

De berekende geluidbelasting voor het jaar 2023 voor de woning Tegenbosch 9 bedraagt:

- Begane grond Lden 54,7 dB
- 1e verdieping Lden 55,7 dB
- 2e verdieping Lden 56,2 dB

Het betreft geluidniveaus voor het waarneempunt 39, zonder aftrek op basis van artikel 110g Wgh (5dB).

Uit het onderzoek uit 2022 blijkt dat bij de woning Tegenbosch 9 een niveau van circa Lden 56 dB is geregistreerd. Dit niveau komt goed overeen met de berekende waarden uit het akoestisch onderzoek.

De heersende geluidbelasting (zowel meet- als rekentechnisch) is hoger dan 48 dB én er zijn voor deze woning eerder hogere waarden vastgesteld. Als startpunt voor de reconstructietoets moet daarmee worden uitgegaan van de eerder vastgestelde hogere waarden.

Een en ander is op de juiste wijze in het akoestisch onderzoek verwerkt en heeft uiteindelijk geleid tot nieuwe hogere waarden bij de woning Tegenbosch 9. Deze hogere waarden blijven binnen de grenzen die in de Wet geluidhinder zijn opgenomen van maximaal 58 dB in buitenstedelijk gebied. Deze waarden doen echter niets af aan het feit dat ook in de huidige situatie de bewoners de akoestische situatie ervaren als overlastgevend. Het akoestische onderzoek toont alleen aan dat als gevolg van de aanpassingen aan de weg we binnen de grenzen blijven van hetgeen wettelijk als maximale ontheffingswaarde geldt. Om die reden spreken we in het kader van een goede ruimtelijke ordening objectief beschouwd nog van een aanvaardbare akoestische situatie.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

2.2 Exploitanten van De Mispelhoef

Algemeen

Vanwege de wijzigingen in de infrastructuur rondom De Mispelhoef vrezende exploitanten dat de exploitatie en daarmee de toekomst van de onderneming in gevaar komt bij een ongewijzigde vaststelling van het ter inzage gelegde bestemmingsplan. Het doel van de zienswijze is duidelijk te maken dat de belangen van de exploitanten van De

Mispelhoef worden geschaad, als het huidige plan niet wordt aangepast. Namens exploitanten worden de volgende argumenten aangevoerd.

1. De samenvatting van de inspraakreactie van De Mispelhoef is zeer summier, schiet inhoudelijk ernstig tekort en doet geen recht aan ernst van de situatie. Op basis van de samenvatting kan de raad niet beoordelen wat de bezwaren tegen het plan zijn en of er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de exploitanten.

Gemeentelijk standpunt

In de toelichting bij het ontwerpbestemmingsplan is de inspraakreactie van de exploitanten puntsgewijs samengevat en van een reactie voorzien. Uit de beantwoording blijkt dat de bezwaren van exploitanten serieus zijn onderzocht. Zo is vanuit diverse richtingen inzichtelijk gemaakt hoe en in welke mate reisafstanden per auto en fiets naar De Mispelhoef wijzigen. Tevens is ingegaan op de alternatieve oplossingen om aan de wensen van de exploitanten tegemoet te komen. Daarnaast is aangegeven welk algemeen belang is gediend bij het autovrij maken van de Oirschotsedijk ten behoeve van de Groene Corridor.

2. De Mispelhoef is een horecagelegenheid die sterk afhankelijk is van de goede en onbelemmerde bereikbaarheid voor diverse doelgroepen over de bestaande infrastructuur. In de zienswijze worden m.b.t. bereikbaarheid de volgende punten naar voren gebracht:
 - a. De afbeeldingen in de toelichting met reisminuten geven geen realistische weergave van de bereikbaarheidssituatie. Bij de gehanteerde reisminuten is geen rekening gehouden met mogelijke congestie door vrachtverkeer en auto's op de enige toegangsweg naar De Mispelhoef, waardoor gasten in de file komen te staan om De Mispelhoef te bereiken. Bij afsluiting van De Mispelhoefstraat als gevolg van calamiteit, schade of onderhoudswerkzaamheden is geen alternatieve route beschikbaar.
 - b. De bereikbaarheid voor voetgangers en openbaar vervoer naar De Mispelhoef is beperkt. OV is niet beschikbaar in de nacht en de dichtstbijzijnde halte is gelegen op 800 meter. Vanaf crematorium Rijtackers kunnen voetgangers alleen gebruikmaken van een onverhard pad.
 - c. Gasten en medewerkers van De Mispelhoef hebben geen veilig gevoel bij het fietsen over de vernieuwde Oirschotsedijk in de avond en nacht.

- d. Het belang van een goede bereikbaarheid van De Mispelhoef heeft op geen enkele wijze zijn weerslag gekregen in het bestemmingsplan en is bij eerdere besluitvorming over het voornemen de Oirschotsedijk af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer niet meegewogen. De bereikbaarheid van De Mispelhoef wordt in het bestemmingsplan afgedaan met maar één zin.
- e. Sinds jaar en dag is bij benadering 70% van de omzet van De Mispelhoef afkomstig van de zakelijke markt en die markt is er enkel vanwege de goede bereikbaarheid in de huidige vorm.
- f. Het betreft bezoekers die juist overdag en in de randen van de werkdag (tijdens de spits) naar De Mispelhoef reizen. Het argument dat het niet druk is op het bedrijventerrein op het moment dat de klanten De Mispelhoef willen bereiken gaat niet op. Aantasting van de bereikbaarheid leidt tot afhaken van de klanten van De Mispelhoef.
- g. Exploitant geeft aan niet alleen te staan in de zorgen omtrent de toekomst van De Mispelhoef. Benoemd wordt dat de bank niet bereid was tot herfinanciering van De Mispelhoef vanwege een gebrek aan vertrouwen in het genereren van voldoende inkomsten na afsluiting van de Oirschotsedijk.
- h. Na uitwerking van alle wijzigingen in de wegenstructuur en de realisatie van de Groene Corridor is De Mispelhoef nog slechts uit één richting bereikbaar. Het voordeel van het fietsvriendelijker worden weegt niet op tegen het nadeel van de verminderde autobereikbaarheid.
- i. De 'geste' in het ontwerpbestemmingsplan voor een verlegging van het fietspad achter het bakkershuisje langs, doet daar niet aan af. Het biedt exploitanten niet of nauwelijks voordelen, maar wel extra kosten. Om enig voordeel in deze verlegging te kunnen zien, dient de als groen bestemde grond aan te sluiten aan het eigendom van De Mispelhoef en dient de bestemming aan te sluiten bij de horeca-bestemming als geheel.
- j. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en eventuele ingrepen dient altijd sprake te zijn van een afweging van belangen. De belangen van exploitanten hebben nauwelijks een rol gespeeld in de totstandkoming van het voorliggende bestemmingsplan.
- k. Tot op heden is onvoldoende onderzoek uitgevoerd naar bezoekersaantallen en herkomst van klanten van De Mispelhoef. Het afhankelijk zijn van één ontsluitingsroute ipv de huidige vier leidt tot negatieve effecten voor wat betreft de dagelijkse exploitatie;
- l. Bij een afsluiting van de Oirschotsedijk moet rekening worden gehouden met een omzetderving van 10 tot 20% op jaarbasis. De omzetderving leidt niet alleen tot structurele inkomensderving

maar ook tot vermogensschade door waardevermindering van het horeca-object.

- m. De huidige goede bereikbaarheid verdwijnt met voorliggend bestemmingsplan. Er is niet met onderzoek naar voren gebracht dat de bereikbaarheid van De Mispelhoef gegarandeerd is.
- n. Het autoluw maken van de Oirschotsedijk treft de woonsituatie van de exploitanten op Oirschotsedijk 7u. De ontsluiting loopt straks over de fietsstraat met gevaarlijke situaties tot gevolg. Ook wordt getwijfeld aan de bereikbaarheid voor openbare ophaaldiensten en calamiteitendiensten.
- o. Exploitanten verwachten ernstige problemen bij bevoorradingen en het niet komen aanrijden van de bezorgdiensten.
- p. De exploitanten van De Mispelhoef hebben twijfels bij de sociale veiligheid op het nieuwe fietspad Oirschotsedijk na uitvoering van dit project;
- q. De gemeente wordt aansprakelijk gesteld voor geleden en nog te leiden schade als gevolg van de inmiddels genomen en nog te nemen besluiten die tot gevolg hebben dat de bereikbaarheid van De Mispelhoef wordt beperkt tot enkelvoudige bereikbaarheid via De Mispelhoefstraat.
- r. In de zienswijze wordt opgemerkt dat de eerder verzochte tegemoetkomingen nog niet zijn verzekerd, terwijl die kunnen bijdragen in het voorkomen van schade. Eén van de voorgestelde afspraken betreft de aankoop van een deel van de grond van Brabants Landschap. Dit is van groot belang in verband met de rangschikking van 'Landgoed De Mispelhoef' als NSW landgoed. Het betreft ook een verplichting die wijlen Frits Philips heeft bedongen bij verkoop van de Landgoed De Mispelhoef aan respectievelijk de exploitanten van De Mispelhoef en Brabants Landschap. Hierover komen exploitanten graag in gesprek met de raad. De eerder verzochte tegemoetkomingen betreffen:
 - 1. de horecabestemming met bijbehorende ontsluiting en parkeervoorzieningen dient nader bezien/herzien te worden, zodanig dat alle aan de horeca dienstbare gebouwen én gronden ook als zodanig bestemd worden. Momenteel zijn delen nog agrarisch bestemd, terwijl dit niet in overeenstemming is met de werkelijkheid;
 - 2. er dienen mogelijkheden tot verblijfsrecreatie (recreatiewoningen t.b.v. B&B/Shortstay verblijf) te worden opgenomen in het ter zake van De Mispelhoef geldende bestemmingsplan;
 - 3. exploitanten wensen tot overname te komen van de westelijke uitloper van het perceel A 4439. Het onderhoud en

het gebruik van dit deel van de laan ligt inmiddels al 28 jaar bij De Mispelhoef en zou op structurele een prachtige toevoeging kunnen hebben aan de verblijfsrecreatieve invulling en de landgoedstatus van De Mispelhoef (zie hierna);

4. om de status van De Mispelhoef als NSW-landgoed te kunnen continueren en uitbouwen (hetgeen de wens van de vorige eigenaar Frits Philips was) is het wenselijk om ca. 2 ha van de westelijke hoek van het perceel A 4439 toe te voegen aan het grondgebied bij De Mispelhoef. Dit mede om de woning bij De Mispelhoef meer ruimte te geven. Dit perceel kan hierin uiteraard een natuur/groen/agrarische bestemming behouden/krijgen;
5. de bereikbaarheid van De Mispelhoef voor gemotoriseerd verkeer dient verzekerd te zijn bij calamiteiten en onderhoudswerkzaamheden, tevens dient de aanrijroute van de diverse relevante richtingen goed bewegwijzerd te worden;
6. dat voorgaande afspraken slechts gezien kunnen worden als schade-beperkende maatregelen én dat deze dus onverlet laten dat De Mispelhoef haar rechten op het indienen van een verzoek om planschade/nadeelcompensatie blijft behouden.

Gemeentelijk standpunt

Ad. 2.a en e.

Vooropgesteld moet worden dat de Oirschotsedijk ter hoogte van de Spottersweg al eerder (in 2020) voor het doorgaande gemotoriseerde verkeer is afgesloten. Uit de zienswijze blijkt niet dat deze afsluiting qua omzet voor De Mispelhoef gevolgen heeft gehad. Gesproken wordt immers over de bereikbaarheid van De Mispelhoef in de huidige vorm.

Het is aannemelijk dat de reisafstand en daarmee in beginsel de reistijd naar De Mispelhoef zal toenemen als gevolg van de afsluiting van de Oirschotsedijk voor gemotoriseerd verkeer afkomstig uit zuidelijke richting vanaf de A. Fokkerweg.

Wat in de afbeeldingen aangaande de huidige en toekomstige reistijd niet is verwerkt, is het gegeven dat de kruising met verkeerslichten Oirschotsedijk - Anthony Fokkerweg komt te vervallen, vanwege de aanleg van de fietsbrug over de A. Fokkerweg. Als gevolg daarvan is de verwachting dat op de Anthony Fokkerweg geen sprake meer is van wachtrijen voor de verkeerslichten. Na realisatie van de fietsbrug kan

gemotoriseerd verkeer vanaf de Anthony Fokkerweg de Oirschotsedijk immers niet meer opdraaien (zie mobiliteitsonderzoek).

Op dit moment zorgt deze kruising in veel gevallen - zeker in de spits - voor een reistijd die langer is dan op de afbeelding bij huidige situatie is opgenomen. De mogelijke toename van reisminuten per auto naar De Mispelhoef zal na het autoluw maken van de Oirschotsedijk worden geëvalueerd. Mocht zich op De Mispelhoefstraat in een uitzonderlijk geval een calamiteit voordoen of mochten er onderhoudswerkzaamheden nodig zijn, dan zal in die gevallen een passende oplossing worden gezocht voor de bereikbaarheid van De Mispelhoef. Hierin ligt geen reden het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen.

Wat betreft de vrees voor congestie geldt dat de Mispelhoefstraat in de nabije toekomst zal afnemen naar nihil, omdat de Mispelhoefstraat enkel nog dient ter ontsluiting van De Mispelhoef, de woning naast de Mispelhoef en de beheerders van de akker van Brabants Landschap. Om te zorgen voor een robuuste en toekomstvaste ontsluiting van en naar het bedrijventerrein GDC, in combinatie met de ontwikkeling van BIC, is de nieuwe wegenstructuur Eindhoven Noordwest gerealiseerd. Naast de ontsluiting via de Anthony Fokkerweg is met de nieuwe Spottersweg en aanleg van de Dirk Noordhoflaan hiervoor een tweede en directe ontsluiting van het GDC via de Noordzijde (A58) gerealiseerd. Dit verbetert ook de autobereikbaarheid van De Mispelhoef. Tot de opening van de tunnel werd het GDC alleen ontsloten via de Anthony Fokkerweg.

Ad. 2.b

Met betrekking tot openbaar vervoer zijn er twee haltes nabij De Mispelhoef. De halte BIC 1 ligt op 850 meter. Hier stopt op dit moment 6 keer per uur buslijn 400. Daarnaast stopt lijn 10 twee keer per uur bij de halte Mispelhoefstraat/De Schakel, gelegen op 650 meter. In 2024 wordt vanaf GDC richting BIC en Eindhoven Airport de Hoogwaardig Openbaar Vervoer-lijn 3 (HOV3) aangelegd. Deze bus gaat 4 tot 6x per uur rijden van Eindhoven Centraal naar Eindhoven Airport via GDC Acht (Schakel – Mispelhoefstraat) en BIC (Oirschotsedijk – Landsard). Duidelijk is dat beide haltes met aanleg van HOV3 blijven bestaan. Daarmee blijft De Mispelhoef ook in de toekomst goed en frequent bereikbaar met het OV en zal de bereikbaarheid per bus overdag toenemen als gevolg van de HOV-3 verbinding. In de nacht blijft de bereikbaarheid met het OV gelijk.

Wat betreft de bereikbaarheid voor wandelaars vanuit crematorium Rijtackers geldt dat als gevolg van dit plan de situatie niet wijzigt.

Ad. 2.c en p.

Het fietspad wordt conform de richtlijnen voor doorfietsroutes ingericht. Dit betekent dat het een ruim en vrijliggend fietspad betreft dat waar mogelijk voorzien is van verlichting. De bestaande lichtmasten op de Oirschotsedijk zullen worden vervangen. De verlichting wordt ontworpen passend bij de fietsstraat. Het gevoel van 'onveiligheid' wordt daarmee zoveel als mogelijk weggenomen. Inherent aan vrijliggende fietspaden door minder druk bewoonde gebieden is dat mensen zich in die situaties minder veilig kunnen voelen. Het is daarmee echter geen bewezen sociaal onveilig fietspad. De aanleg van de Groene Corridor stimuleert mensen om het fietspad te gebruiken. Hoe meer mensen het fietspad gebruiken, hoe sociaal veiliger het is.

Ad. 2.d, f, h en m

De Mispelhoef blijft met de auto goed bereikbaar. Naast de ontsluiting via de Anthony Fokkerweg is met de nieuwe Spotterweg en Dirk Noordhoflaan een tweede en directe ontsluiting van het GDC via de Noordzijde (A58) gerealiseerd. Dit verbetert ook de autobereikbaarheid van De Mispelhoef. Op dit moment wordt het GDC ontsloten via de Anthony Fokkerweg en de Dirk Noordhoflaan.

De bereikbaarheid van De Mispelhoef wordt niet afgedaan met één zin. De bereikbaarheid is onderdeel van de mobiliteitstoets. Autoverkeer van- en naar De Mispelhoef is onderdeel van het verkeersmodel basisjaar 2019 en ook de verkeersbewegingen van en naar de bestemming zijn meegenomen in de prognoses voor 2030. Ook als er - zoals exploitanten aangeven - sprake is van 70% zakelijke bezoekers gedurende de dag, is dit meegewogen in de beoordeling van de ontsluiting van De Mispelhoef. Daarmee heeft de gemeente onderzoek gedaan naar bereikbaarheid van De Mispelhoef in de huidige en toekomstige situatie.

Komende vanuit noord-noordwestelijke richting is De Mispelhoef bereikbaar via de Dirk Noordhoflaan. Dit is door exploitanten niet in hun zienswijze meegenomen. Uit het mobiliteitsonderzoek is niet gebleken van een verminderde bereikbaarheid van De Mispelhoef.

Autobereikbaarheid is voor de gemeente niet de enige prioriteit binnen de mobiliteitsopgave. Het is op dit moment ook al druk op de Anthony Fokkerweg en bedrijventerrein GDC Acht. De verkeersaantallen nemen in geen enkele prognose af. Eindhoven zet daarom extra in op alternatieve vervoerswijzen, om waar mogelijk het autoverkeer te

ontlasten. Daarom wordt er onder andere gewerkt aan een robuust en hoogwaardig fietsnetwerk, waarmee de fiets een aantrekkelijk alternatief kan bieden voor de auto en op deze manier fietsgebruik wordt gestimuleerd en autogebruik ontmoedigd. De Groene Corridor vormt een belangrijke schakel in dit fietsnetwerk. Tevens wordt ingezet op Hoogwaardig Openbaar Vervoer, in dit gebied wordt dat zichtbaar met de aanleg van HOV3.

Wij benadrukken dat De Mispelhoef bereikbaar blijft voor auto's. Voor gemotoriseerd verkeer blijft er een ontsluiting via De Mispelhoefstraat (aangesloten op De Schakel richting A. Fokkerweg/A2 én de Dirk Noordhoflaan richting Spottersweg en A58). Bezoekers kunnen na aanpassing van de infrastructuur nog steeds de parkeerplaats van De Mispelhoef bereiken met de auto. Naast de auto-ontsluiting zijn er meer mogelijkheden. De Oirschotsedijk wordt een kwalitatieve route voor fietsers en voetgangers. Voor fietsers veranderen de routes niet of nauwelijks, echter zal de kwaliteit van de routes en de veiligheid van de fietsers toenemen door aanleg van de Groene Corridor. De fiets vormt een aantrekkelijk alternatief voor deze korte afstanden vanaf de diverse werklocaties naar De Mispelhoef. Dit sluit aan op de gemeentelijke ambitie om fietsverkeer op korte afstanden en tussen werklocaties te stimuleren.

Ad. 2.g

Het gebrek aan vertrouwen van de bank in de toekomst van De Mispelhoef betreft een aspect waar in dit verband geen betekenis aan kan worden toegekend. Het betreft hier de relatie tussen de exploitant en zijn bank. De gemeente speelt hierin geen rol.

Ad. 2.i en j

De omlegging van het fietspad achter het bakkershuisje langs is uitsluitend opgenomen op verzoek van De Mispelhoef bij brief van 12 juli 2023 'argumentatie omlegging Oirschotsedijk om het bakkershuisje heen'. Dat dit volgens exploitanten niet of nauwelijks voordelen biedt verrast de gemeente.

Als gevolg van de afsluiting van de Oirschotsedijk voor gemotoriseerd verkeer zal het bij mooi weer veel aangener worden om bij De Mispelhoef op het terras te gaan zitten, waardoor de locatie voor passerende voorbijgangers en recreanten aantrekkelijker wordt. Het verzoek tot het verkrijgen van aansluitend eigendom en aanpassing van de horecabestemming betreft een nieuw verzoek dat in de vele gesprekken niet eerder naar voren is gekomen.

De gemeente heeft het verzoek beoordeeld en komt tot de conclusie, dat dit idee - wat het planologische aspect betreft onder enkele voorwaarden - kan worden uitgevoerd.

De opgenomen groenbestemming biedt maar beperkte mogelijkheden aan de exploitanten. Om die reden wordt in de bestemmingsregeling voorzien in een gebruik als terras ter plaatse van de nadere aanduiding 'terras'. Tevens wordt het bakkershuisje voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen - kiosk'. In de planregels wordt geregeld dat het bakkershuisje mag worden gebruikt als uitgiftepunt voor o.a. koffie en thee. De wijziging houdt in dat de gronden tussen De Mispelhoef en het nieuwe fietspad met de bestemming 'Groen' voor een gedeelte een aanduiding 'terras' krijgen ten behoeve van het gebruik als terras. Met de aanduiding wordt duidelijk welke gronden ten behoeve van de horeca gebruikt kunnen worden. De planologische regeling maakt het mogelijk om afspraken over het gebruik van de als terras aangeduide gronden te maken. Daarnaast blijft een terrasvergunning op grond van de APV noodzakelijk. Hiermee ontstaat de mogelijkheid dat niet alleen vanwege het prettigere verblijfsklimaat mensen het terras bij De Mispelhoef zullen weten te vinden, maar er bovendien meer mensen op het terras ontvangen kunnen worden. Daarnaast kan het uitgiftepunt voor o.a. koffie en thee aan voorbijkomende fietsers de exploitatie van De Mispelhoef ten goede komen. Een exploitatievergunning is daarnaast wel nog nodig.

Voor de gemeente is het van belang dat de voorkant van De Mispelhoef een kenmerkende plek blijft aan de Groene Corridor, een entree van het Stadsbos. De oude, historische lijn moet hierin zichtbaar blijven en de locatie behoudt een openbaar karakter. Het terras van de Mispelhoef mag op een gedeelte van het openbare gebied (met de bestemming 'Groen') worden uitgebreid. Op deze uitbreiding zijn terrasschermen en andere bouwwerken zijn echter niet toegestaan.

Het voorgaande illustreert dat zo veel als mogelijk rekening wordt gehouden met de belangen van exploitanten en de gemeente suggesties van De Mispelhoef ten behoeve van de exploitatie serieus onderzoekt.

Ad. 2.n

De Oirschotsedijk wordt een fietsstraat waarop bestemmingsverkeer te gast is. Daar hoort een maximum snelheid van 30 km/u bij. Aan de Oirschotsedijk tussen de A. Fokkerweg en het Beatrixkanaal ligt maar een beperkt aantal adressen en voorzieningen. Om die reden wordt in de mobiliteitstoets geconcludeerd dat de situatie veilig is. De fietsstraat

wordt ingericht op bestemmingsverkeer inclusief ophaaldiensten, waardoor ook dit niet tot problemen zal leiden. Het Voorlopig Ontwerp voor de Groene Corridor is gepresenteerd aan het Centraal VerkeersOverleg (CVO) waar ook de calamiteitendiensten in zijn vertegenwoordigd. In het ontwerp is bereikbaarheid van de Oirschotsedijk voor calamiteitendiensten te allen tijde geborgd.

Ad. 2.o

Voor bezorgdiensten en leveranciers, zal snel duidelijk zijn dat na afsluiting van de Oirschotsedijk De Mispelhoef niet meer over de Oirschotsedijk te bereiken is. Iedereen zal straks aan de nieuwe routes moeten wennen. Goede wegbewijzing draagt bij aan een snelle vindbaarheid van De Mispelhoef. Ten behoeve van de bevoorrading zijn de bochtstralen bij het fietspad naar de Mispelhoef toe aangepast, zodat een vrachtauto De Mispelhoef kan bereiken. Dit betekent dat op de verbeelding een stukje van de bestemming 'Groen' in die bocht is gewijzigd naar 'Verkeer'.

Ad. 2.q

Indien en voor zover exploitanten als gevolg van het bestemmingsplan omzetschade en/of vermogensschade leiden, staat het hen uiteraard vrij bij de gemeente een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen. Een mogelijk verlies van omzet betreft echter geen aspect dat tot de conclusie leidt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Dergelijke verzoeken dienen elk op hun eigen merites beoordeeld te worden.

Ad. 2.r

De gemeentelijke reactie op deze punten:

1 en 2

De horecabestemming, parkeervoorzieningen (punt 1) en mogelijkheden tot verblijfsrecreatie (punt 2) zijn geen onderdeel van het bestemmingsplan Oirschotsedijk-A. Fokkerweg (Groene Corridor) en worden daarom niet in het plangebied opgenomen.

3 en 4

De westelijke uitloper van perceel WSL01 A 4439 (punt 3 en 4) is niet in eigendom bij de gemeente Eindhoven. Wij kunnen daarom geen uitspraken doen over eventuele aankoopmogelijkheden.

5

De bereikbaarheid van De Mispelhoef is onderbouwd in dit bestemmingsplan Oirschotsedijk - A. Fokkerweg (Groene Corridor), zie

eerdere toelichting in paragraaf 2.2.2. Het aanbrengen van bewegwijzering naar De Mispelhoef is in paragraaf '10.3 Inspraak' van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan reeds toegezegd.

6

Conform de wet behoudt een ieder altijd het recht op het indienen van een verzoek om planschade/nadeelcompensatie.

Conclusie zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door:

- in de bestemming 'Groen' een aanduiding voor een terras ten behoeve van de aangrenzende horeca op te nemen;
- Het bakkershuisje van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – kiosk' te voorzien ten behoeve van een uitgiftepunt voor koffie-/thee/ijs;
- Een gedeelte van het groen bij het bakkershuisje te voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – verblijfsgebied';
- De bochtstralen in de bestemming 'Groen' te vergroten en te wijzigen in de bestemming 'Verkeer'.

Voor het overige geeft de zienswijze geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd of niet vast te stellen.

3. Ambtshalve wijzigingen

Regels

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (groene Corridor)'

In artikel 1 Begrippen wordt het volgende gewijzigd:

- In artikel 1.5 'Archeologisch onderzoek' wordt de tekst vervangen door de volgende tekst:

“onderzoek dat voldoet aan de 'Archeologierichtlijnen' van de gemeente Eindhoven, welk onderzoek wordt verricht door een daartoe gecertificeerde instantie en werkend volgens de geldende versie van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).”
- Na het begrip 1.18 Bevi wordt ingevoegd het begrip 1.19 Bodemingreep, dat luidt:

“alle grondwerkzaamheden/activiteiten die een bodemverstoring kunnen hebben op het aanwezige archeologisch bodemarchief.”
- Na artikel 1.40 wordt toegevoegd:

1.41 kiosk:
“een uitgiftepunt voor hoofdzakelijk koffie en/of thee (geen alcohol) met dezelfde openingstijden als de horecagelegenheid waar de kiosk deel van uitmaakt.”
- Na artikel 1.49 wordt toegevoegd:

1.50. Onevenredige verstoring archeologische waarden:
“Van een onevenredige verstoring is in ieder geval sprake als naar het oordeel van het college archeologische resten in de bodem bij voorkeur behouden moeten worden.”
- De artikelen 1.19 t/m 1.64 worden vernummerd van 1.20 t/m 1.67.

In artikel 3 Groen:

- In lid 3.1 onder d de tekst “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van verkeer-verblijfsgebied – 2’: een bakhuisje met put” te vervangen door de tekst “ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – kiosk’ een kiosk uitsluitend ten behoeve van de aan de Oirschotsedijk 9 gevestigde horecagelegenheid”
- in lid 3.1 onder e. ‘speelvoorzieningen’ te vervangen door ‘speel- en recreatieve voorzieningen’;
- na lid 3.1 onder h. wordt toegevoegd lid 3.1 onder i. dat luidt: “een terras uitsluitend ten behoeve van de aangrenzende horecagelegenheid ter plaatse van de aanduiding ‘terras’;
- lid 3.1 onder i “verhardingen” wordt verwijderd;
- In lid 3.2.1 wordt aan de eerste zin toegevoegd de tekst: “, met uitzondering van het bepaalde onder a., waarna de eerste zin als volgt komt te luiden:
“Op of in deze gronden mogen, met uitzondering van het bepaalde onder a., uitsluitend gebouwen worden gebouwd voor nutsvoorzieningen, voorzieningen voor duurzame energie of bij de bestemming behorende gebouwen, waarbij de volgende regels gelden:”
- In lid 3.2.1 onder a wordt de eerste zin “Op of in de gronden welke zijn aangeduid als ‘specifieke vorm van verkeer - verblijfsgebied’ is één gebouw toegestaan, waarbij de volgende regels gelden” vervangen door de zin:
“Op de met een bouwvlak aangeduide gronden is één gebouw toegestaan, waarbij de volgende regels gelden: “

Aan lid 3.2.2 ‘Bouwwerken, geen gebouwen zijnde’ worden twee subleden toegevoegd, waarna het volledige lid 3.2.2 als volgt komt te luiden:

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximum bouwhoogte van 4 meter;
- b. Binnen de gronden met de aanduiding ‘terras’ zijn geen bouwwerken toegestaan;
- c. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - verblijfsgebied’ mogen maximaal 4 picknicktafels en/of banken met een maximale lengte van 2 meter als recreatieve voorziening worden geplaatst, met een daarbij horend passend aantal prullenbakken;
- d. Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen – verblijfsgebied’ zijn geen hekwerken toegestaan.

Artikel 9 'Waarde-Archeologie' wordt in zijn geheel vervangen door de bestemming 'Waarde – Archeologie 2', waarna het volledige artikel als volgt komt te luiden:

Artikel 9 Waarde - Archeologie 2

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' (terrein van hoge 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.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwverbod

Op de voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 10 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 10 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [9.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan;
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot 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), op basis van een Programma van Eisen.

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 meer dan 10 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals 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, zoals 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 en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen 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 voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek zoals bedoeld in lid [9.3](#) sub b.

9.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [9.4.1](#) genoemde vergunning kan worden als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Als uit het archeologische onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid [9.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.

Na artikel 9 worden toegevoegd de artikelen 10 tot en met 13, welke artikelen luiden:

Artikel 10 Waarde - Archeologie 3

10.1 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.

10.2 Bouwregels

10.2.1 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 maximaal 50 m² van de grond wordt geroerd;

- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 50 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot 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), op basis van een Programma van Eisen.

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 meer dan 50 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals 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, zoals boomteelt en graszodenteelt;

- g. het uitvoeren van heilwerkzaamheden 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 en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen 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

- a. De in lid [10.4.1](#) genoemde vergunning kan worden verleend als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstering van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstering van archeologische waarden, kan de in lid [10.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.

Artikel 11 Waarde - Archeologie 4

11.1 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.

11.2 Bouwregels

11.2.1 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 maximaal 100 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 100 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot 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), op basis van een Programma van Eisen.

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

11.4.1 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 meer dan 100 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals 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, zoals boomteelt en graszodenteelt;
- g. het uitvoeren van heilwerkzaamheden 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 en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

11.4.2 Uitzonderingen

Het in lid [11.4.1](#) 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 [11.3](#) sub b.

11.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [11.4.1](#) genoemde vergunning kan worden verleend als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.

- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstering van archeologische waarden, kan de in lid [11.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 5

12.1 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.

12.2 Bouwregels

12.2.1 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 maximaal 250 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 250 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [12.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;

2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot 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), op basis van een Programma van Eisen.

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

12.4.1 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 meer dan 250 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals 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, zoals 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 en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

12.4.2 Uitzonderingen

Het in lid [12.4.1](#) 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 [12.3](#) sub b.

12.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [12.4.1](#) genoemde vergunning kan worden verleend als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid [12.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 7

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 7](#)' (lage 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Bouwverbod

Op de voor '[Waarde - archeologie 7](#)' aangewezen gronden is het niet toegestaan om te bouwen, met uitzondering van:

- a. het bebouwen van gronden waarbij maximaal 25.000 m² van de grond wordt geroerd;
- b. het bebouwen van gronden waarbij werkzaamheden plaatsvinden over een oppervlakte vanaf 25.000 m² tot een maximum diepte van 0,3 m onder maaiveld.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Voorwaarden

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde mits:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door de oprichting van het bouwwerk dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaat of kan ontstaan.
- b. Als uit het archeologisch onderzoek blijkt dat het oprichten van een bouwwerk waarvoor een afwijking wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, dan worden aan de omgevingsvergunning tot 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), op basis van een Programma van Eisen.

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

13.4.1 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 meer dan 25.000 m² uit te voeren:

- a. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, zoals 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, zoals 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 en het verwijderen van ondergrondse delen van bouwwerken (zoals funderingen en kelders) en bodemverhardingen waarbij grondroering plaatsvindt;
- k. het aanbrengen van verhardingen.

13.4.2 Uitzonderingen

Het in lid [13.4.1](#) 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 [13.3](#) sub b.

13.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid [13.4.1](#) genoemde vergunning kan worden verleend als:
 - 1. een archeologisch onderzoek is uitgevoerd én;
 - 2. uit het onderzoek blijkt dat door die werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige verstoring van de archeologische waarden ontstaan of kunnen ontstaan.
- b. Als het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd kan leiden tot onevenredige verstoring van archeologische waarden, kan de in lid [13.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning worden verleend onder de voorwaarde dat aan de omgevingsvergunning de volgende regels worden 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), op basis van een Programma van Eisen.

De artikelen 10 t/m 14 worden vernummerd tot 14 t/m 18.

In artikel 17 Algemene aanduidingsregels

- In de titel van artikel 17.4 alsmede in de daaropvolgende tekst, de tekst 'Overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' te wijzigen in 'overige zone – in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
- In de titel van artikel 17.5 alsmede in de daaropvolgende tekst, de tekst 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant te wijzigen in 'overige zone – in Omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';
- Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant' te wijzigen in 'overige zone – in Omgevingsverordening te verwijderen Natuur Netwerk Brabant';
- Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – in Interim omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant' wijzigen in 'overige zone – in Omgevingsverordening toe te voegen Natuur Netwerk Brabant';

Na artikel 18 wordt ingevoegd artikel 19 Samenloop dat als volgt luidt:

Artikel 19 Samenloop

Indien een bodemingreep plaats vindt op één of meerdere bouwpercelen, welke in meerdere dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie (Waarde - Archeologie 2 t/m Waarde - Archeologie 7) is of zijn gelegen, geldt de dubbelbestemming met het hoogste beschermingsniveau als beoordelingskader voor het geheel, tenzij de gronden met het hoogste beschermingsniveau voor minder dan 10% deel uitmaken van de gronden waar het gehele project betrekking op heeft.

De artikelen 15 t/m 17 worden vernummerd tot artikel 20 t/m 22.

Verbeelding

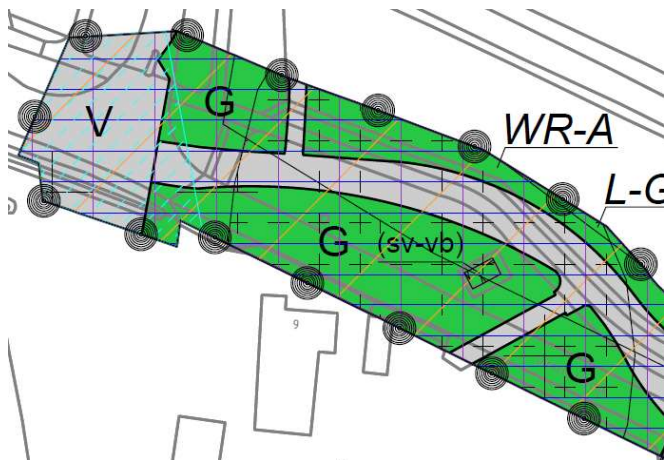
Bestemming 'Verkeer'

Op de verbeelding wordt het plangebied in noordelijke richting in geringe mate iets uitgebreid met de bestemming 'Verkeer' ten behoeve van de aansluiting van het nieuw aan te leggen fietspad op het fietspad aan de Mispelhoefstraat. De aansluiting wordt daarbij iets opgeschoven richting de Mispelhoefstraat. Daarnaast wordt aan de oostzijde van het bakkershuisje de bestemming 'Verkeer' iets uitgebreid, zodat de bochtstraal ruimer wordt ten behoeve van vrachtbevoorradingsverkeer van De Mispelhoef.

Bestemming 'Groen'

- Binnen de bestemming 'Groen' wordt het bakkershuisje voorzien van de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – kiosk' en een aanduiding 'bouwvlak';
- Op de bestemming 'Groen' wordt op het gedeelte nabij het bakkershuisje de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – verblijfsgebied' opgenomen;
- Op de bestemming 'Groen' wordt aansluitend aan het bestaande terras een nadere aanduiding 'terras' opgenomen;

Onderstaande afbeelding uit de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan



Wordt gewijzigd naar

