



20.I001624

**Oirschot**

**Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen  
ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ekerschot Noord'**

**Vastgesteld: 30 maart 2021**

## Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ekerschot Noord'

Met ingang van 9 juli 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Dit is op 8 juli 2020 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Op 15 juli 2020 is een rectificatie gepubliceerd omdat op de eerste dag van de ter inzage legging de verkeerde versie ter inzage lag. Vanaf 10 juli 2020 was het juiste plan te raadplegen. Hierdoor is de ter inzage termijn met één dag verlengd, tot en met 3 september 2020.

### Zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn vijf zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén van de zienswijze betrof een pro forma zienwijze en is later aangevuld. De pro forma zienwijze en de aanvulling hierop worden beschouwd als één zienswijze.

De zienswijzen worden onderstaand samengevat, waarbij de essentie wordt weergegeven, en beantwoord. Daarnaast wordt per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond is en of de zienswijze aanleiding geeft tot wijziging van het bestemmingsplan. Voor zover dit het geval is wordt dat vermeld onder de betreffende zienswijze en in het laatste deel van deze nota 'wijzigingen in het bestemmingsplan' waarin alle door te voeren wijzigingen, inclusief ambtshalve wijzigingen, in het vast te stellen bestemmingsplan zijn opgenomen.

### **Zienswijze 1 (1332 + 10696)**

Ingekomen: 17 augustus 2020 en 31 augustus 2020 (aanvullende zienswijze)

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) Beide publicaties zijn onjuist. Het ontwerpbestemmingsplan ligt 8 weken ter inzage. Dat is in strijd met de wet. Uit de wet volgt namelijk dat voor het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan een termijn geldt van 6 weken.	Dit is juist en nemen wij ter kennis aan. Gezien de vakantieperiode hebben we, na instemming van de initiatiefnemer, besloten eenieder in de gelegenheid te stellen binnen een ruimere termijn het ontwerpbestemmingsplan in te kunnen zien en een zienswijze in te kunnen dienen. Dit is inderdaad in strijd met de wetgeving. Aangezien initiatiefnemer heeft ingestemd met een zienswijzentermijn van 8 weken worden er geen belangen geschaad.
b) Het plangebied grenst direct aan het perceel van reclamant waar zich een zeer bijzondere biotoop bevindt en beschermde inheemse soorten aanwezig zijn. In het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt	Zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan wordt nader onderzoek gedaan. Dit is ook opgenomen in het verkennend natuuronderzoek. Het verkennende natuuronderzoek betreft een onderzoek naar de actueel en potentieel voorkomende beschermde soorten binnen de invloedssfeer van het plangebied. Op basis

<p>het nader onderzoek naar deze beschermde inheemse soorten. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan moet onderzocht worden welke te beschermen inheemse diersoorten in het gedrang komen en of de vereiste ontheffing op grond van de Wet Natuurbescherming zal kunnen worden verkregen.</p>	<p>van oriënterende veldbezoeken is de geschiktheid van biotopen voor beschermde soorten beoordeeld. Deze beoordeling (combinatie terreingesteldheid, bekende verspreidingsgegevens en expert judgement), brengt gezamenlijk met het bronnenonderzoek (NDFF) de beschermde soorten(groepen) in beeld die in het plangebied (kunnen) voorkomen. In de conclusie van het verkennende natuuronderzoek (H5.2 Wet natuurbescherming: onderdeel soortenbescherming) wordt derhalve gesteld dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Aanvullend soortgericht onderzoek heeft vervolgens plaatsgevonden naar de kamsalamander, eekhoorn, jaarrond beschermde nesten van vogels, kleine marterachtigen en vleermuizen. Voor de soorten kamsalamander, bunzing en wezel, die leefgebied hebben binnen het plangebied, is vervolgens een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd. Deze ontheffing is inmiddels verleend.</p>
--	---

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 2 (1389)**

Ingekomen: 31 augustus 2020

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a) In het plan is opgenomen dat het belangrijk is dat het gebied een mooie overgang vormt tussen de dorpskern en het buitengebied. Volgens reclamant lijkt dit streven voor vrijwel de gehele wijk gerealiseerd te worden, met uitzondering van het deel wat tegenover zijn huis en tuin gepland is. Voor het deel tegenover zijn woning (mogelijk CPO) is het moeilijk een goede indruk te krijgen van de plannen aangezien de uitwerking</p>	<p>Het plandeel tegenover de woning van reclamant betreft het plandeel dat bestemd is voor typologie 'boszone'. Zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan worden waardevolle bomen zoveel als mogelijk behouden en worden bossoorten toegevoegd om de bosrijke sfeer te versterken. Een goede overgang naar het buitengebied beogen we op deze wijze te waarborgen. Tussen de Peperstraat en de nieuwe woningen (CPO) komt een groenstrook. Op deze locatie wordt de groenbestemming circa 4 meter breed vanaf de bestemmingsplangrens. Vanaf de rand van de Peperstaat is de totale groenstrook na inrichting (bomen, watergang en struweel) minimaal circa 7,5 meter breed. De groenbestemming langs de Peperstraat</p>

<p>hiervan nog ontbreekt. Reclamant wil hier een brede groenstrook tussen de Peperstraat en de nieuwe woningen en geen parkeerplaatsen dicht tegen de Peperstraat aan zodat het zicht en de geluidsoverlast beperkt blijft.</p>	<p>ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p> <p>Parkeerplaatsen in het openbaar gebied nabij de Peperstraat worden uitgesloten vanwege de langzaam verkeerstrook die voorzien is. Deze langzaam verkeerstrook is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, maar nog niet op de verbeelding. Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij op de verbeelding het noordelijke deel van de verkeersbestemming tussen de appartementen en de CPO woningen een groenbestemming krijgt. Op deze manier wordt geborgd dat er geen toegangsweg aan de Peperstaat komt.</p> <p>Ten zuiden van de langzaam verkeerstrook wordt de openbare weg breder, waar wel in het openbaar gebied geparkeerd kan worden. In de groenbestemming langs de Peperstraat mag niet geparkeerd worden. Dit wordt geborgd door de aanduiding 'landschappelijke inpassing' op de verbeelding.</p>
<p>b) De rest van het gebied wordt ingevuld met 3 grote en hoge appartementencomplexen die direct tegenover de tuin van reclamant liggen. Dit deel staat haaks op de visie op het gebied en is onacceptabel. Reclamant wenst dat er geen appartementencomplexen van dergelijke afmetingen aan de buitenrand van het gebied gerealiseerd worden.</p>	<p>De appartementen zijn gelegen in de typologie 'boszone'. In de boszone streven we een zoveel als mogelijk groen gebied na. Appartementen passen hier juist goed in. Door hier appartementen mogelijk te maken blijft er meer ruimte over voor een bio diverse inrichting en daarmee de versterking van de bosrijke sfeer. Daarnaast dienen de appartementen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, op te gaan in het landschap.</p> <p>Het bouwvlak van de appartementen ligt op circa 40 meter afstand van het bouwvlak van de woning van reclamant en 56 meter afstand van de woning van reclamant. Daarnaast wordt er een aanzienlijke groene buffer gerealiseerd tussen de toekomstige bebouwing en de Peperstraat, waaraan de tuin van reclamant gelegen is. Ter hoogte van de appartementen wordt deze groenbestemming circa 4 meter breed vanaf de bestemmingsplangrens. Vanaf de rand van de Peperstraat is de totale groenstrook na inrichting (bomen, watergang en struweel) minimaal circa 7 meter breed. De groenbestemming langs de Peperstraat ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>

### Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond en geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

### Wijzigingen in het bestemmingsplan:

Verbeelding:

- Op de verbeelding wordt, evenwijdig aan de Peperstraat, een groenbestemming opgenomen van 4 meter breed. Deze groenbestemming krijgt, m.u.v. de locatie waar de langzaam verkeerstrook voorzien is, de aanduiding 'landschappelijke inpassing'.
- Het noordelijke deel van de verkeersbestemming tussen de appartementen en de CPO woningen krijgt een groenbestemming.

### **Zienswijze 3 (1393)**

Ingekomen: 28 augustus 2020

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) De informatie bereikt reclamant in de vakantieperiode. Reclamant vraagt de reactietermijn te verlengen zodat iedere belanghebbende in staat is eventueel een zienswijze kenbaar te maken.	Het ontwerpbestemmingsplan is vóór de vakantieperiode gepubliceerd. Gezien de vakantieperiode is de reactietermijn reeds verlengd naar 8 weken i.p.v. de voorgeschreven 6 weken. Wij zijn van mening dat 8 weken ruim voldoende is om het plan in de zien en eventueel zienswijze kenbaar te maken.
b) De wijze waarop de gemeente haar burgers informeert is niet in overeenstemming met de toezeggingen van de gemeente. Er is toegezegd dat de direct omwonenden in een gezamenlijke bijeenkomst zouden worden geïnformeerd. Corona als argument is volgens reclamant een loos argument aangezien er voldoende digitale middelen beschikbaar zijn langs welke weg de gemeente haar inwoners kan informeren.	De gemeente heeft de direct aanwonenden persoonlijk gesproken. Vanwege de maatregelen in verband met Corona is ervoor gekozen om geen fysieke informatiebijeenkomst te organiseren. In plaats daarvan heeft de gemeente alle beschikbare informatie op haar website gepubliceerd en is er in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) een folder opgesteld en huis aan huis verspreid in een groot gebied rondom het plangebied. In die folder is vermeld dat als er nog vragen en/of onduidelijkheden waren en op diverse manieren contact kon worden opgenomen. Daarnaast is er ook via de "social media-kanalen" van de gemeente op diverse momenten aandacht besteed aan dit woningbouwproject.
c) De toegestuurde folder geeft onvoldoende zicht om het plan te kunnen beoordelen. Ook de sites waarnaar verwezen wordt zijn niet	Voor de volledige informatie dient niet de folder maar het ontwerpbestemmingsplan te worden geraadpleegd. In zowel de folder als op de diverse websites wordt verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan, waar informatie vandaan gehaald

allemaal bereikbaar en geven onvoldoende informatie.	kan worden en op welke wijze eenieder zienswijzen kan indienen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan op 8 juli 2020 o.a. gepubliceerd in de Staatscourant en het Oirschots weekjournaal.
d) De gemeente heeft niet voldaan aan de eerder toegezegde informatieplicht en reclamant ziet graag dat dit alsnog nagekomen wordt.	Zie reactie onder 'b'
e) De gemeente heeft nergens melding gemaakt van de wijze waarop reclamanten hun mening kenbaar kunnen maken.	Op 8 juli 2020 is het ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd in Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en op de gemeentelijke website. Hierin is duidelijk opgenomen hoe een ieder zienswijze kan indienen. Daarnaast is op 15 juli 2020 nog een rectificatie gepubliceerd waarin deze informatie ook is opgenomen.
f) De gemeente kent 10 bouwlocaties. Waarom wordt er zoveel aandacht besteed aan Ekerschot -Noord en krijgen de andere plannen niet dezelfde aandacht.	Het is niet duidelijk welke 10 bouwlocaties er bedoeld worden. Los daarvan oriënteert de gemeente zich continu op potentiële bouwlocaties. Wat Ekerschot Noord betreft: dit is een omvangrijk woningbouwproject waarmee we vele doelgroepen de mogelijkheid geven om een volgende stap te zetten op de woningmarkt. Hierover leven dusdanig veel vragen in de Oirschotse samenleving dat wij de communicatie ook proactief hebben ingericht en hier via de geëigende kanalen aandacht aan hebben besteed.
g) Reclamant stelt dat de Ruimte voor Ruimte-regeling bedoeld is voor toepassing in buitengebieden. Reclamant stelt daarnaast dat voor wat betreft het plangebied nu nog sprake is van buitengebied en dat de Ruimte voor Ruimte-regeling oneigenlijk gebruikt wordt om van het plangebied een bouwlocatie te maken. Reclamant verzoekt hiervan af te zien.	Middels de Ruimte voor Ruimte regeling is het mogelijk om onder voorwaarden in het buitengebied tot woningbouw te komen. In dit geval is het plangebied echter volledig binnen bestaand Stedelijk Gebied, zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant, gelegen. De regeling is zodoende niet nodig om tot bestaand stedelijk gebied te komen. Van een oneigenlijk gebruik is geen sprake.
h) Gezien de grootse opzet van het plan voorziet het niet enkel in de woonbehoefte van de inwoners van	Iedere 3 jaar stelt de provincie Noord-Brabant een bevolkings- en woningbehoefteprognose op. Op basis hiervan stellen gemeenten hun woningbouwprogramma's vast.

Oirschot maar voorziet het plan in de woonbehoefte van de hele agglomeratie Eindhoven.	Oirschot moet ongeveer 800 woningen in de komende 10 jaar bouwen om in de eigen behoefte te voorzien. Logischerwijs zijn deze ook verdisconteerd in de regionale behoefte binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE).
i) De voorgestelde variatie van woningen sluit niet aan bij de behoefte van de inwoners van Oirschot.	Het woningbouwprogramma wordt zoveel mogelijk afgestemd op de woonbehoeften van de inwoners. Hoe deze woonbehoeften er uit zien, volgt onder meer uit regionale woonbehoeftenonderzoeken, uit lokale onderzoeken naar woonwensen van de inwoners en uit de Nieuwe Woonvisie Oirschot. Het ontwerp van Ekerschot Noord ligt in de lijn met de uitkomsten van deze onderzoeken en de Nieuwe Woonvisie Oirschot.
j) Het initiatief voor de voorziening voor verstandelijk gehandicapten is te beperkt tot een zeer selecte groep.	De totstandkoming van deze voorziening volgt uit de in de praktijk geuite behoeften. Deze voorziening wordt uiteindelijk geëxploiteerd door zorgverlener Cello. Er zijn criteria vastgelegd waaraan geïnteresseerden moeten voldoen om in aanmerking te komen. Dit beperkt zich dus niet tot een zeer selecte groep.
k) Er dient rekening gehouden te worden met een verzoek tot planschade.	Indien reclamant van mening is dat er sprake is van planschade dan bestaat de mogelijkheid om, via een afzonderlijke procedure (artikel 6.1 Wro), een verzoek tot planschade in te dienen.
l) Reclamant vraagt zich af waarom het plan beperkt blijft tot Ekerschot Noord en waarom niet de grenzen Hedel, Gijzelaar, Kempenweg en Oude Grintweg zijn gehanteerd zodat de komende 10 jaar voorzien kan worden in de eventuele woonbehoefte.	Dat heeft te maken met de grens van het 'stedelijk gebied' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant. Een stedelijke ontwikkeling is in de basis enkel mogelijk binnen het 'stedelijk gebied'. Ekerschot-Noord ligt binnen deze grens. De vergroting van het plangebied, zoals reclamant voorstelt, is buiten het 'stedelijk gebied' gelegen.
m) Waarom wordt de toegestane hoogte van de lintwoningen niet beperkt tot een eerste bouwlaag gevolgd door een schuine kap en lagere nokhoogte zodat deze volledig aansluit bij de huidige bebouwing.	In het bestemmingsplan is geregeld dat de lintwoningen een maximale bouwhoogte mogen hebben van 10 meter en een maximale goothoogte van 4,5 meter. Dit sluit aan bij de regels uit het bestemmingsplan voor het buitengebied waarin de bestaande woningen aan de Oude Grintweg en de Peperstraat gelegen zijn.
n) Reclamant verzoekt passende voorzieningen te treffen om de	De planontwikkeling voorziet in het bergen van hemelwater binnen het plangebied, waarbij rekening gehouden wordt met

wateroverlast, aan de Oude Grintweg, weg te nemen.	extreme weerssituaties. Alle gebieden binnen de plangrens die nu vrij afwateren via sloten, over maaiveld of anderszins, zullen in de toekomstige situatie afwateren naar voorzieningen binnen het plangebied. De bergingsvoorzieningen worden gedimensioneerd op extreme weerssituaties, waarmee een bui, die statistisch eens in de 100 jaar voorkomt, kan worden verwerkt. Ingeval van een neerslagsituatie boven de norm (T=100), is voorzien in overstorten naar het oppervlaktewatersysteem. Overstorten zijn noodzakelijk om te voorzien in situaties met zeer extreme neerslag, waar niet op te anticiperen is in een ontwerp.
o) Reclamant wenst een standpunt van de gemeente m.b.t. het begeleid wonen en vraagt zich af of de locatie aangepast gaat worden zodat de voorziening openstaat voor alle bewoners van Oirschot die afhankelijk zijn van begeleid wonen.	De voorziening is bedoeld voor jongeren met verstandelijke beperking. Wij verwachten niet dat de locatie wordt aangepast danwel uitgebreid.

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 4 (1394)**

Ingekomen: 31 augustus 2020

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
a) In het bestemmingsplan staat op de eerste pagina een sloot ingetekend. Verderop staat hier niets meer over vermeld. Deze sloot is toegezegd.	In het bestemmingsplan is de hoofdwaterstructuur van het plan opgenomen. De detailuitwerking van het hemelwatersysteem, waar ook de kavelsloten onder vallen, vindt plaats in het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan.
b) In het plan staat dat waardevol groen wordt behouden. Reclamant vraagt zich af wat volgens de gemeente waardevol groen is. Er is een klein bosperceel aanwezig naast het perceel aan de Peperstraat 1e. Er zitten hier veel dieren die hun plek	De term 'waardevol groen' is een breed begrip. Als het gaat om waardevolle bomen, wordt de houtopstand binnen het plangebied beoordeeld op ecologisch en landschappelijk waardevolle bomen. Bomen met dergelijke waarden worden getracht in het plan in te passen, waardoor deze behouden blijven.



<p>kwijtraken. Daarnaast zijn bomen erg belangrijk om koelte te behouden en gaat de gemeente ze juist weghalen.</p>	<p>Om de conform de Wet natuurbescherming beschermde (niet vrijgestelde) soorten/natuurwaarde ('waardevol groen') in beeld te brengen zijn diverse (veld)onderzoeken uitgevoerd. Voor de wettelijk beschermde natuurwaarde (lees: leefgebied voor kamsalamander en bunzing en wezel) die worden aangetast, is een ontheffing Wet natuurbescherming aangevraagd waarbij mitigerende en compenserende maatregelen zijn voorgesteld. Deze ontheffing is inmiddels verleend.</p>
<p>c) Op het weiland achter het perceel van reclamant staan elk jaar veel bloemen waar bijen en andere insecten op af komen. Bijen worden bedreigd. Door het plan komen er geen bijen meer. De waterbergingen en greppels die worden aangelegd zijn niet geschikt voor bijen.</p>	<p>Binnen het plan wordt waar mogelijk (bovenwettelijk) rekening gehouden in het ontwerp om de algehele biodiversiteit te garanderen en te verbeteren (bloemrijk graslandschap, biodivers inrichten en extensief). Als het gaat om wettelijk beschermde (niet vrijgestelde) soorten (Wet natuurbescherming), waaronder planten (bloemen) en ongewervelden (bijen), zijn er geen aandachtspunten. Hierdoor is het wettelijk niet noodzakelijk om maatregelen te treffen. De waterberging/watergang aan de west- en oostkant van het plangebied worden ingericht met respectievelijk een natuurvriendelijke oever en een accoladeprofiel. Beide taluds zijn met dit profiel geschikt voor de ontwikkeling van bloemrijke oevervegetaties.</p>
<p>d) De zeldzame kamsalamander woont in het plangebied. Er dient een natuurwaardeonderzoek uitgevoerd te worden en er moet een ontheffing aangevraagd worden van de Natuurbeschermingswet.</p>	<p>Zie reactie zienswijze 1 onder b.</p>
<p>e) Reclamant woont al jaren in een open, rustige en groene omgeving. Door het plan wordt de privacy niet gewaarborgd. Er worden woningen achter de woning van reclamant gebouwd die uitzicht hebben op zijn tuin.</p>	<p>In Nederland is een blijvend vrij uitzicht geen recht. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het 'stedelijk gebied' zoals opgenomen in de Interim omgevingsverordening van Noord-Brabant en de daaraan voorafgaande Verordening ruimte. Tevens was het gebied in de gemeentelijk structuurvisie van 2004 (StructuurvisiePlus) reeds aangeduid als uitbreiding/kernafroning. In de huidige Omgevingsvisie Oirschot is het gebied aangeduid als kansrijk gebied voor herontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling op betreffende locatie was te voorzien.</p>

	<p>De locatie is ook al jaren in beeld voor ontwikkeling. Eind jaren 80 is het bestemmingsplan Ekerschot opgesteld. Dit plan bestond uit een oostelijk en een westelijk gedeelte. Aan het oostelijke gedeelte (betreft de locatie van Ekerschot Noord) is toen goedkeuring onthouden door de provincie omdat voor dit gedeelte toen geen ruimte was in het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het plan werd minimaal 10 jaar doorgeschoven. Tussen 2005 en 2008 kwam de locatie Ekerschot Noord weer in beeld als ontwikkelingslocatie. De gemeente heeft destijds een Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WVG) gevestigd op dit gebied en heeft enkele percelen uiteindelijk aangekocht. O.a. vanwege de economische crisis is hier toen geen vervolg aangegeven. Maar dat deze locatie uiteindelijk toch ontwikkeld zou worden was te verwachten.</p>
--	---

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond. De zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

**Zienswijze 5 (1399)**

Ingekomen: 1 september 2020

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>a) Reclamant hekelt de onzorgvuldige wijze waarop de omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. De publicatie van de tervisielegging verscheen ruim een week voor het gesprek.</p>	<p>De gemeente heeft de direct aanwonenden persoonlijk gesproken. Vanwege de maatregelen in verband met Corona is ervoor gekozen om geen fysieke informatiebijeenkomst te organiseren. In plaats daarvan heeft de gemeente alle beschikbare informatie op haar website gepubliceerd en is er in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) een folder opgesteld en huis aan huis verspreid in een groot gebied rondom het plangebied. Aangezien kort voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een wijziging is aangebracht aan het plan ter hoogte van de Peperstraat, waaraan de woning van reclamant gelegen is, is er, juist vanuit de zorgvuldigheid, voor gekozen om alsnog persoonlijk in gesprek te gaan met</p>

	reclamant. Hierdoor vond het gesprek wel pas plaats op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan al ter inzage lag.
b) Gezien de vermeerdering van de hoeveelheid CPO woningen vreest reclamant dat de langzaam verkeersverbinding dat aansluit op de Peperstraat wordt gewijzigd naar een auto ontsluiting. De Peperstraat is hier niet op berekend.	De ontsluiting van het plangebied voor het gemotoriseerd verkeer is voorzien via de Kempenweg en de Oude Grintweg. Deze ontsluiting is ruim voldoende om het te verwachten gemotoriseerd verkeer af te wikkelen. Er is dan ook geen reden om aan te nemen dat de langzaam verkeersontsluiting op de Peperstraat zal worden gewijzigd. De Peperstraat is daar inderdaad niet op berekend en ontsluiting van gemotoriseerd verkeer hierop doet afbreuk op het huidige beeld en profiel van de Peperstraat als landelijke weg. Er ligt nu een verkeersbestemming die doorloopt tot aan de Peperstraat. Het bestemmingsplan wordt aangepast waarbij op de verbeelding het noordelijke deel van de verkeersbestemming tussen de appartementen en de CPO woningen een groenbestemming krijgt. Op deze manier wordt geborgd dat er geen toegangsweg aan de Peperstaat komt.
c) Reclamant acht de verkavelingsstructuur voor het totale plan en voor het noordwestelijke deel in het bijzonder volstrekt onacceptabel. De groene inbedding aan de noordzijde is ontoereikend. Er wordt de suggestie gewekt van een brede groenstrook van max. 4 meter terwijl er slechts ruimte is voor 3 meter. Gezien de vermeerdering van CPO woningen naar 30 wordt de bebouwingsdichtheid hoger. Tezamen met de appartementen vormt dit een harde begrenzing van het plangebied. Het landelijke karakter komt onder druk te staan.	De appartementen zijn gelegen in de typologie 'boszone'. In de boszone streven we een zoveel als mogelijk groen gebied na. Appartementen passen hier juist goed in. Door hier appartementen mogelijk te maken blijft er meer ruimte over voor een bio diverse inrichting en daarmee de versterking van de bosrijke sfeer. Daarnaast dienen de appartementen, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, op te gaan in het landschap. Het aantal CPO woningen is reeds teruggebracht van 30 naar 17 waardoor de bebouwingsdichtheid een stuk lager zal zijn. Zie verder reactie zienswijze 2 onder a en b waarbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak van de appartementen is gelegen op ongeveer 72 meter afstand van het bouwvlak van de woning van reclamant met een aanzienlijke groene buffer tussen de toekomstige bebouwing en de Peperstraat. De groenbestemming langs de Peperstraat ontbreekt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
d) Reclamant ziet graag dat de vergoeding die de gemeente ontvangt voor de Ruimte voor Ruimte	Zoals is aangegeven wordt er voorzien in een groene inbedding door een groenstrook aan te leggen tussen de

woningen wordt geïnvesteerd in de groene inbedding van het plan en afronding aan de noordzijde.	appartementen en CPO-woningen enerzijds en de Peperstraat anderzijds.
---	---

#### Besluit:

De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond en geeft aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.

#### Wijzigingen in het bestemmingsplan:

##### Verbeelding:

- Het noordelijke deel van de verkeersbestemming tussen de appartementen en de CPO woningen krijgt een groenbestemming.
- Op de verbeelding wordt, evenwijdig aan de Peperstraat, een groenbestemming opgenomen van 4 meter breed. Deze groenbestemming krijgt, m.u.v. de locatie waar de langzaam verkeerstrook voorzien is, de aanduiding 'landschappelijke inpassing'.

#### **Wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan**

Hieronder wordt ingegaan op de aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Ekerschot Noord' worden doorgevoerd op basis van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. De wijzigingen zijn geordend naar wijzigingen op de toelichting, de planregels en de verbeelding naar aanleiding van ingebrachte zienwijzen alsmede de ambtshalve wijzigingen. Kleine, tekstuele, wijzigingen zijn hierin niet opgenomen.

#### **Toelichting**

##### Ambtshalve wijzigingen:

- In de toelichting wordt nog vermeld dat er 30 CPO-woningen komen. Dit is inmiddels gereduceerd naar 17 CPO-woningen. Dit wordt in de gehele toelichting gewijzigd.
- Het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangepast. Op de locatie van de CPO woningen staan in het huidige plan nog 3 RvR kavels. Dit wordt aangepast naar de 17 CPO woningen.
- Paragraaf 4.3.4: Hier is opgenomen dat de waterloop na afwaarderen beheerd wordt door het waterschap. Dit wordt gewijzigd in gemeente.
- Paragraaf 5.2 Natuur: De resultaten van het soortenonderzoek worden toegevoegd. Daarnaast wordt de paragraaf aangevuld met een stuk over het compensatiegebied voor de marterachtigen en de verleende Wnb ontheffing. Tevens wordt de paragraaf m.b.t. stikstof aangepast aangezien het aannemelijk is dat de Wnb vergunning verleend wordt.
- Paragraaf 5.3 Archeologie: De resultaten van het proefsleuvenonderzoek en het selectieadvies worden toegevoegd. Daarnaast wordt in de paragraaf aangegeven hoe het selectieadvies wordt geborgd in het bestemmingsplan.

## Regels

### Ambtshalve wijzigingen:

- De naam in artikel 1.1 wordt gewijzigd in 'Ruimte voor Ruimte Ekerschot Noord'.
- De begrippen bouwlaag, bouwwerk geen gebouw zijnde, carport, gebouw en overkapping worden toegevoegd.
- Bij de eis dat gebruik enkel is toegestaan indien voldoende waterberging wordt gerealiseerd en in stand gehouden (art. 4.3.1, 6.3.1 en 7.3.1) wordt een verwijzing naar de Watertoets toegevoegd.
- In artikel 6.2.2.c, 6.2.3.c, 6.2.4.c en 6.2.5.b worden carports en overkappingen toegevoegd.
- Het bebouwingspercentage in artikel 6.2.5.b wordt, door de toevoeging van de groenbestemming, naar rato aangepast.
- In artikel 6.2.6 worden regels m.b.t. overkappingen toegevoegd.
- In artikel 6.2.6.c wordt toegevoegd dat slechts aan één zijde tot op de bouwperceelsgrens mag worden gebouwd.
- In artikel 6.2.6.f wordt toegevoegd dat max. 1 carport per bouwperceel is toegestaan.
- Het bebouwingspercentage in artikel 7.2.1.e wordt, door de toevoeging van de groenbestemming, naar rato aangepast.
- De bijgebouwenregeling in artikel 7.2.2.a wordt aangepast zodat ook buiten het bouwvlak bijgebouwen mogelijk zijn.
- Er wordt een artikel m.b.t. parkeren toegevoegd (artikel 7.2.4).
- Het artikel voor ondergronds/halfverdiepte bouwwerken, artikel 12.1.a, wordt aangepast zodat deze bouwwerken aan één zijde maximaal 7 meter buiten het bovengrondse gevelvlak mogen uitsteken, maar ook een gecombineerde inrit tussen beide appartementengebouwen mogelijk is. Indien gekozen wordt om 1 inrit met 2 afslaande rij- en hellingbanen tussen de 2 appartementengebouwen te realiseren wordt een afstand van 11 meter buiten het bovengrondse gevelvlak toegestaan.
- Bij de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' wordt de oppervlakte, zoals opgenomen in art. 9.2.a, 9.3.1, 10.2.a en 10.3.1 verkleind naar 50 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt bij de uitzonderingen voor werk en werkzaamheden, artikel 9.3.2 en 10.3.2, toegevoegd dat een vergunning niet nodig is indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn.

## Verbeelding

### N.a.v. zienswijzen:

- Op de verbeelding wordt, evenwijdig aan de Peperstraat, een groenbestemming opgenomen van 4 meter breed. Deze groenbestemming krijgt, m.u.v. de locatie waar de langzaam verkeerstrook voorzien is, de aanduiding 'landschappelijke inpassing'.
- Het noordelijke deel van de verkeersbestemming tussen de appartementen en de CPO woningen krijgt een groenbestemming.

### Ambtshalve wijzigingen:

- De berm bij de entree zal een groenbestemming krijgen zodat hier een berm, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, gerealiseerd kan worden.
- De groenstrook rondom de appartementen en de woningen (CPO) aan de Peperstraat krijgt de aanduiding 'landschappelijke inpassing'. Dit om te voorkomen dat deze gronden gebruikt kunnen worden voor parkeerplaatsen. Deze gronden zijn enkel bedoeld voor landschappelijk inpassing.
- Een deel van het openbaar gebied bij de zorgwoningen krijgt een groenbestemming.
- Op de locatie waar CPO-woningen gepland staan wordt het maximaal aantal wooneenheden gewijzigd van 30 naar 17. Daarnaast wordt hier ook de bouwaanduiding 'twee-aan-een' [tae] toegevoegd.
- In het zuidoostelijke deel van het plangebied komt abusievelijk de kadastrale grens niet overeen met de grens van het bestemmingsvlak Wonen-1. Dit wordt gecorrigeerd.

### **Wijzigingen in het beeldkwaliteitsplan**

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegen. Het plan is op enkele onderdelen gewijzigd. Het betreffen hier enkele ambtshalve aanpassingen. De belangrijkste wijzigingen zijn hieronder opgesomd:

- 30 CPO-woningen wordt gewijzigd in 17 CPO-woningen.
- Het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangepast. Op de locatie van de CPO woningen staan in het huidige plan nog 3 RvR kavels. Dit wordt aangepast naar de 17 CPO woningen.
- De waterloop wordt na afwaarderen beheerd door de gemeente i.p.v. het waterschap.
- Mogelijkheden m.b.t. geknikte daken in de boszone en de uitstraling daarvan;
- De eisen van duurzaamheid worden verwijderd, met uitzondering van de geïntegreerde zonnecollectoren omdat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en relevant is;
- De maximale bouwhoogte van de appartementen in de boszone wordt gecorrigeerd naar 14 meter met 4 bouwlagen, in lijn met de weergave op de verbeelding bij het bestemmingsplan.