

## Raadsvoorstel

Agendanr. :  
Reg.nr. : 12.0555  
B&W verg. : 22 mei 2012  
Commissie : ROB  
Cie\_verg. : 12 juni 2012  
Raadsverg. : 26 juni 2012

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan “Mariaburg”

### 1) Status

Op grond van uw bevoegdheid om bestemmingsplannen vast te stellen, bieden wij u het bestemmingsplan “Mariaburg” ter vaststelling aan.

### 2) Samenvatting

In de Nota Boszone, Hooge Heide Midden vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 februari 2009 is de ambitie opgenomen om in de Hooge Heide een groot toegankelijk groen en bosrijk gebied te creëren met landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten. Deze ambitie blijkt in de praktijk moeilijk te realiseren vanwege het ontbreken van een grondpositie. Met een eigenaar/ontwikkelaar is dan ook in 2007 een overeenkomst gesloten, waardoor bestaand bos en agrarische percelen inmiddels zijn overgedragen aan de gemeente in ruil voor bouwmogelijkheden (rood voor groen principe). Deze overeenkomst wordt in dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

De bouwmogelijkheden bestaan uit een concentratie van bebouwing achter het bestaande kloostergebouw aan de Graafsebaan 172 en uit acht bouwkavels aan de Vliertwijksestraat. Verder worden geldende bouwrechten aan de Waterleidingstraat, opgeheven.

Voor de ontwikkeling is van essentieel belang, dat integraal uitvoering wordt gegeven aan het afsprakenkader uit de in 2007 gesloten intentieovereenkomst.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld in de bij dit voorstel behorende ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg”’. Een deel van de zienswijzen gaat over de combinatie van een asielzoekerscentrum in het klooster en nieuwe bouwmogelijkheden in het plangebied. Het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers heeft inmiddels besloten om geen asielzoekers in het klooster te huisvesten, waardoor aan deze zienswijze tegemoet is gekomen.

### 3) Voorstel

Bijgaand concept – raadsbesluit vaststellen waarin wordt gevraagd om te besluiten tot: het vaststellen van bestemmingsplan “Mariaburg”.

**Steller** : Blonk  
**Tel.** : 073-6159613  
**E-mail** : j.blonk@s-hertogenbosch.nl

#### 4) Aanleiding/besluitengeschiedenis

Vanaf 2003 worden in de Hooge Heide maatregelen uitgevoerd in het kader van het 'Inrichting en Beheersplan Hooge Heide'. Hooge Heide willen wij laten ontwikkelen tot een grote groene eenheid waar bewoners kunnen recreëren. In dit kader worden er maatregelen genomen om natuur en landschap verder te ontwikkelen en de recreatieve bruikbaarheid van het gebied te vergroten. Eén en ander heeft tot nu toe geleid tot een betere toegankelijkheid en plaatselijke kwaliteitsverbeteringen.

In de Boszone, het centrale deel van Hooge Heide, loopt de groene ontwikkeling echter vast. Vanwege het ontbreken van een grondpositie kan alleen op basis van samenwerking verder worden gekomen met de huidige eigenaren. De autonome ontwikkeling zal hier naar verwachting leiden tot een verdere versnippering van het gebied en een achteruitgang van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteit. Ook een verdere beperking van de toegankelijkheid is een reële kans.

Om het vastlopen van de ontwikkeling te voorkomen is in 2007 met een eigenaar/ontwikkelaar een overeenkomst gesloten, waardoor bestaand bos en agrarische percelen inmiddels zijn overgedragen aan de gemeente in ruil voor bouwmogelijkheden (rood voor groen principe).

Door uw raad is op 16 februari 2009 de Nota Boszone, Hooge Heide Midden vastgesteld. Hierdoor is het mogelijk het "rood voor groen principe" te realiseren. Door rood (woningbouw) toe te staan kan er een financiële injectie voor de natuur (groen) ontstaan, waardoor de samenhang van het gebied als totaal ontwikkeld kan worden. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de geplande ontwikkelingen planologisch mogelijk.

Op 12 mei 2009 besloot het college medewerking te verlenen aan de vestiging van een AZC-POL (asielzoekerscentrum – proces opvanglocatie) in het voormalige klooster. U bent hierover geïnformeerd bij brief d.d. 20 mei 2009. Een AZC-POL is een opvangcentrum voor mensen die net in Nederland zijn en waarvan moet worden vastgesteld of ze de asielprocedure ingaan. Het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers) heeft echter onlangs besloten om geen asielzoekers in het voormalige klooster te gaan huisvesten. Dit in verband met een terugloop van het aantal asielzoekers in Nederland. Het blijft overigens planologisch mogelijk om een azc in het voormalige klooster te vestigen. Dit was namelijk al mogelijk op basis van het voorgaande bestemmingsplan en met dit bestemmingsplan is niet bedoeld de vigerende gebruiksrechten van het klooster terug te brengen.

De eigenaar van het voormalige klooster heeft aangegeven op zoek te gaan naar een passende functie voor het voormalige klooster. De nieuwe functie moet daarbij voldoen aan het voorliggende bestemmingsplan.

Uw raad is door middel van een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het voorontwerpbestemmingsplan in medio 2011 en over het ontwerpbestemmingsplan in december 2011.

#### 5) Inhoud

Het plangebied ligt tussen de Waterleidingstraat en de A59, ten oosten van de doorgaande verbindingroute Vliertwijksestraat. In het plangebied ligt een ontsluitingsweg die eveneens Vliertwijksestraat heet (Vliertwijksestraat-oost). Het gebied bestaat uit bospercelen en agrarische percelen. Onderdeel van het plangebied is een kloostergebouw (Graafsebaan 172) dat is aangewezen als gemeentelijk monument.

De visie Hooge Heide Midden en de uitwerking hiervan in dit bestemmingsplan gaat uit van de ontwikkeling van acht bouwkvavels aan de Vliertwijksestraat(oost) en van nieuwbouw achter

het bestaande klooster aan de Graafsebaan. Achter het klooster kunnen via een uitwerkingsplan woningen worden gerealiseerd (maximaal 45 appartementen of 15 grondgebonden woningen), waarbij de woningen ook zorgwoningen mogen zijn. Het klooster zelf is aangewezen als gemeentelijk monument en dient de huidige verschijningsvorm te behouden.

Deze rode ontwikkelingen zijn in samenhang met het landschap ontworpen en gebaseerd op de twee landschappelijke eenheden zoals deze in het plangebied voorkomen: de historische linten en de ontginningsbossen met historische waarden.

## 6) Communicatie/burgerparagraaf

Met ingang van 2 januari 2012 hebben wij het betreffende ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegd op grond van artikel 3.8 Wro. Daarbij heeft voor eenieder de mogelijkheid opengestaan om zijn of haar zienswijzen over het ontwerp in te brengen. Tijdens deze ter visie legging zijn door de volgende personen een zienswijze ingediend:

1. De heer en mevrouw Van Aspert – Draad, Vliertwijksestraat 54, 5244 NH te Rosmalen;
2. De heer en mevrouw Van de Ven – De Kort, Vliertwijksestraat 54, 5244 NH te Rosmalen;
3. Brabantse Milieufederatie, Spoorlaan 434b te Tilburg;
4. ABAB, namens de heren en mevrouw Korsten, Vliertwijksestraat 58, 5244 NH te Rosmalen;
5. Stichting Wijkraad Rosmalen – Oost, Vliertwijksestraat 36, 5249 RJ te Rosmalen;
6. Brabant Water N.V., Magistratenlaan 200, 5223 MA te 's-Hertogenbosch;
7. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 te MC 's-Hertogenbosch;
8. Vereniging voor natuurbehoud & milieubeheer in Midden- en Noordoost - Brabant 'Het Groene Hart', 5275 ZG te Den Dungen.

In de bijgevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Mariaburg"' is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gedetailleerde beoordeling. Naar deze nota wordt korthedshalve verwezen. Hieronder worden in het kort ingegaan op de hoofdpunten van de zienswijzen en de beoordeling daarvan.

Een aantal zienswijzen heeft betrekking op het asielzoekerscentrum in het voormalige klooster in combinatie met de nieuwe bouwmogelijkheden in het plangebied. Deze combinatie zou te veel drukte opleveren voor omwonenden. Inmiddels heeft het COA besloten om geen asielzoekers in het voormalige klooster te huisvesten, waardoor de gevreesde drukte niet zal optreden.

Een aantal andere zienswijzen heeft betrekking op het verdwijnen van een stukje ecologisch hoofdstructuur (EHS). Bij de ontwikkeling van het gebied met de bestemming "Wonen – Uit te werken" zal ongeveer 1680 m<sup>2</sup> aan EHS verdwijnen. Er wordt in het plangebied echter 28392 m<sup>2</sup> aan EHS toegevoegd (met name aan de noordzijde van het plangebied in de bestemming "Natuur"), waardoor de te verdwijnen EHS ruimschoots wordt gecompenseerd.

De provincie Noord-Brabant heeft aanvankelijk ook geageerd tegen de te verdwijnen EHS. Naar aanleiding van deze zienswijze heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen behandelend ambtenaren van de gemeente en de provincie. De provincie heeft tijdens dit gesprek aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de te verdwijnen EHS, omdat er (ruim) voldoende compensatie plaatsvindt.

De provincie heeft aangegeven dat de cultuurhistorische waarden zoveel mogelijk behouden moeten blijven. In de bestemming 'Natuur' is daarom opgenomen dat de cultuurhistorische

waarden zoveel mogelijk behouden moeten blijven. Bij het ontwikkelen van het toekomstige uitwerkingsplan zal ook zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het behoud van de cultuurhistorische waarden.

Ambtshalve aanpassingen:

Na de ter visie legging van het ontwerpplan zijn in de toelichting enkele kleine redactionele aanpassingen en aanvullingen doorgevoerd dan wel enkele correcties gemaakt.

Daarnaast is in de regels en op de verbeelding eveneens een aantal aanpassingen, aanvullingen dan wel correcties aangebracht. De meeste correcties hebben betrekking op de leesbaarheid van het bestemmingsplan.

In de bijgevoegde 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Mariaburg"' zijn alle aanpassingen en aanvullingen opgenomen. Naar deze lijst wordt korthedshalve verwezen.

## **7) Financiële paragraaf**

In juni 2007 is tussen de gemeente en Het Heilig Hart B.V. een intentieovereenkomst gesloten met betrekking tot de beoogde integrale herontwikkeling van het plangebied, zoals dat is begrepen in het onderhavige bestemmingsplan.

Reeds in de fase van de intentieovereenkomst is een directe relatie gelegd tussen realisering van bebouwingsclusters en het versterken van natuur-, landschappelijke- en recreatiewaarden. Dit is gebeurd in de vorm van een substantiële vergroting van het bos- en natuurgebied.

Op 27 oktober 2011 heeft de gemeente met de eigenaar/ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten, behorende bij het bestemmingsplan Mariaburg. In deze overeenkomst zijn de gemaakte afspraken uit de intentieovereenkomst verder uitgewerkt.

### Financiële haalbaarheid bestemming Natuur

Ter uitvoering van het afsprakenkader uit de intentieovereenkomst heeft de ontwikkelaar circa 17.6 hectare grond aan de gemeente geleverd. Deze bestaat voor een belangrijk deel uit bestaand bos en natuurgebied. De gemeente maakt deze gronden geschikt voor extensieve recreatievormen en verbetert de natuurwaarden door o.a. bosvorming. Een gedeelte ter grootte van circa 2.4 ha had voorheen een agrarische bestemming.

De gemeente heeft voor de 17.6 ha een symbolische koopsom van 1 euro betaald. Bij het bepalen van deze koopsom is rekening gehouden met het feit, dat elders in het plangebied bebouwingsmogelijkheden worden geconcentreerd en herschikt. (zie hetgeen hierna staat verwoord ten aanzien van de financiële haalbaarheid van de bestemming Wonen).

De kosten van het opstellen van inrichtings- en beheersplannen voor eerder genoemde 17.6 ha. zijn eveneens gedragen door de ontwikkelaar (€ 25.000,-). Voorts betaalt de ontwikkelaar de kosten van de feitelijke inrichting en omvorming ad € 200.000,- (waarvan overeenkomstig de contractueel gemaakte afspraken reeds de helft is voldaan).

Hiermee is de financiële haalbaarheid van de bestemming Natuur verzekerd, mits ook de overige in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen worden geëffectueerd.

Gebeurt dat niet, dan kunnen er onder bepaalde omstandigheden voor de gemeente terugleverings- of terugbetalingsverplichtingen ontstaan.

In die zin is de financiële haalbaarheid van de bestemming Natuur direct afhankelijk van het tot stand komen van het totale bestemmingsplan (dus inclusief de woonbestemmingen).

### Planschade bestemming Natuur

Een gedeelte van de gronden die in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Natuur" krijgt, had voorheen een agrarische bestemming. Eerder heeft de gemeente al geprobeerd deze gronden een natuurbestemming te geven. Dat leidde destijds (2007) tot een planschadeclaim (van de toenmalige eigenaar) van circa 130.000,- euro (omdat gronden met een natuurbestemming een lagere waarde hebben dan gronden met een agrarische bestemming).

De gemeente loopt niet opnieuw het risico van een planschadeclaim, omdat het waardeverlies is betrokken bij het afsprakenkader zoals dat is vastgelegd in de intentieovereenkomst. Voorwaarde is wel, dat integraal uitvoering wordt gegeven aan het afsprakenkader uit de intentieovereenkomst.

### Financiële haalbaarheid bestemming Wonen

De in het bestemmingsplan voorziene bebouwingsclusters worden door en voor rekening van de ontwikkelaar/grondeigenaar gerealiseerd. Dit geldt zowel voor de grond- als de bouwexploitatie.

Locatie-eisen en gemeentelijk kostenverhaal is vastgelegd in een anterieure overeenkomst die voorafgaand aan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar/grondeigenaar.

Bij het sluiten van voormelde anterieure overeenkomst is uiteraard voortgeborduurd op de afspraken uit de intentieovereenkomst. Deze voorzien in regulier kostenverhaal door de gemeente, onder andere voor wat betreft plankosten, kosten herinrichting openbare ruimte en planschade.

De facto komt het erop neer, dat het kostenverhaal wordt gerealiseerd als bedoeld in de Wro. In de overeenkomst zijn de nodige locatie-eisen gesteld.

Voor wat betreft de nader uit te werken onderdelen van het bestemmingsplan zullen de contractuele en financiële afspraken nader worden uitgewerkt voordat het uitwerkingsplan in procedure wordt gebracht, zodat ook ten aanzien van het uitwerkingsplan gesteld kan worden, dat de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

### Conclusie ten aanzien van de financiële haalbaarheid

Tussen de gemeente en de ontwikkelaar/grondeigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in de Wro. Hiermee zijn kostenverhaal en locatie-eisen verzekerd.

Dientengevolge behoeft er ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Het bestemmingsplan is financieel-economisch haalbaar c.q. uitvoerbaar indien het integraal wordt gerealiseerd.

Burgemeester en wethouders van 's-Hertogenbosch,  
De secretaris, De burgemeester,

mr. drs. I.A.M. Woestenberg

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

**Bijlagen:**

1. 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan "Mariaburg"
2. 'Lijst van wijzigingen bestemmingsplan "Mariaburg"

**Ter inzage:**

1. Ingekomen zienswijzen.
2. Ontwerpbestemmingsplan zoals ter visie gelegd ex artikel 3.8 lid 1 Wro.
3. Definitief (ontwerp-)bestemmingsplan behorend bij onderhavig voorstel.
4. Advies commissie ROB d.d. 12 juni 2012.
5. Staat van Horeca-activiteiten en Staat van Bedrijfsactiviteiten – bedrijventerrein.

De stukken liggen ter inzage in de leeskamer van de raadsleden.

## **Besluit** **(als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening)**

De gemeenteraad van 's-Hertogenbosch in zijn openbare vergadering van 26 juni 2012;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2012, regnr. 12.0555;

overwegende, dat met ingang van 2 januari 2012 het ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg” gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen, van welke ter tervisielegging vooraf de wettelijk voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan;

in aanmerking nemende dat binnen deze termijn zienswijzen zijn ingediend en dat deze zijn weergegeven in de bij dit besluit behorende ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg”’;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2012, regnr. 12.0555, met bijbehorende ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Molenhoek – Sparrenburg – A59” en de hierin opgenomen overwegingen ten aanzien van de ingediende zienswijzen;

overwegende, dat zij zich met de inhoud van dit voorstel, waaronder begrepen de overwegingen ten aanzien van de zienswijzen en de conclusies tot gegrond- en ongegrondverklaring kan verenigen;

gelet op de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening;

## **Besluit**

1. de zienswijzen van de in de ‘Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg”’ genoemde reclamanten gegrond dan wel ongegrond te verklaren;
2. vast te stellen het bestemmingsplan “Mariaburg” met bijbehorende toelichting, zoals vervat in de verbeelding met nummer NL.IMRO.0796.0002135-1401, en de regels “Mariaburg”, zoals gewijzigd conform de ‘Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Mariaburg”’, zoals bij dit besluit gevoegd, met gebruikmaking van de ondergrond, zoals die vastgelegd is en bewaard wordt in het bestand o\_NL.IMRO.0796.0002135-1401.dgn; bij de afdruk van de analoge verbeelding(en) is van deze ondergrond gebruik gemaakt;
3. geen exploitatieplan vast te stellen nu het verhaal van kosten anderszins verzekerd is en het bepalen van een tijdvak of fasering, als bedoeld in artikel 6.13 lid 1 onder c, 4<sup>o</sup>, onderscheidenlijk 5<sup>o</sup> Wro, noch het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13 lid 2 onderscheidenlijk b,c, of d Wro, noodzakelijk is.

's-Hertogenbosch,  
De gemeenteraad voornoemd,  
De griffier,

De voorzitter,

drs. A. van der Jagt

mr. dr. A.G.J.M. Rombouts

# **Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg”**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel / - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Mariaburg”)**



## **Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg”**

### **I. De procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg” heeft met ingang van 2 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het informatiecentrum van de gemeente 's-Hertogenbosch. Tijdens deze termijn heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar kunnen maken bij de gemeenteraad van de gemeente 's-Hertogenbosch.

De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant d.d. 30 december 2011, de Bossche Omroep d.d. 1 januari 2012, via de gemeentelijke website vanaf 30 december 2011 en via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/webroo/?planidn=NL.IMRO.0796.0002135-1301>) vanaf 30 december 2011.

### **II. De ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid**

De volgende zienswijzen zijn ingediend:

1. De heer en mevrouw Van Aspert – Draad, Vliertwijksestraat 54, 5244 NH te Rosmalen;
2. De heer en mevrouw Van de Ven – De Kort, Vliertwijksestraat 54, 5244 NH te Rosmalen;
3. Brabantse Milieufederatie, Spoorlaan 434b te Tilburg;
4. ABAB, namens de heren en mevrouw Korsten, Vliertwijksestraat 58, 5244 NH te Rosmalen;
5. Stichting Wijkraad Rosmalen – Oost, Vliertwijksestraat 36, 5249 RJ te Rosmalen;
6. Brabant Water N.V., Magistratenlaan 200, 5223 MA te 's-Hertogenbosch;
7. Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 te MC 's-Hertogenbosch;
8. Vereniging voor natuurbehoud & milieubeheer in Midden- en Noord-Oost - Brabant 'Het Groene Hart', 5275 ZG te Den Dungen.

De termijn van terinzagelegging zou eindigen op zondag 12 februari 2012. Op grond van de Algemene termijnenwet wordt een in de wet gestelde termijn die op een zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. Dit betekent in dit geval dat de termijn wordt verlengd tot en met maandag 13 februari 2012. De zienswijzen van of namens de reclamanten zoals in het bovenstaande weergegeven onder de nummers 1 tot en met 8 zijn binnen de termijn ontvangen c.q. verzonden.

### **III. Samenvatting ingekomen zienswijzen en beoordeling zienswijzen**

Hieronder zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en van commentaar voorzien. Voor de volledigheid wordt hierbij vermeld, dat de volledige zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, zijn betrokken bij de opstelling van het commentaar en alle zienswijzen, zoals deze zijn ingediend, volledig ter inzage liggen in het kader van de (verdere) besluitvorming.

## Ingekomen zienswijzen

a.,b.,c... : samenvatting zienswijze

• : *commentaar*

### **1. De heer en mevrouw Van Aspert – Draad**

- a. Reclamanten verwijzen naar hun inspraakreactie van 13 juli 2011 op het voorontwerpbestemmingsplan “Mariaburg”, waarvan de inhoud als herhaald en ingelast kan worden beschouwd.
  - *De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Korthedshalve wordt naar deze beantwoording verwezen.*
  
- b. Reclamanten geven aan zich de dupe te voelen van een spelletje tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Daarnaast vinden zij het vreemd dat zij voor een bepaalde datum een zienswijze kenbaar moeten maken, maar dat de projectontwikkelaar en het COA zich niet aan deadlines hoeven te houden.
  - *De termijn van zes weken om een zienswijze tegen een ontwerpbestemmingsplan in te dienen is wettelijk voorgeschreven. Een gemeente mag daar niet vanaf wijken. Het plegen van overleg, zoals met projectontwikkelaars en het COA is niet aan termijnen gebonden, waardoor aan projectontwikkelaars en het COA geen deadlines kunnen worden gesteld.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten zijn van mening dat het (ontwerp)bestemmingsplan in de huidige vorm geen doorgang zou mogen vinden. Er moet een keuze gemaakt worden tussen de acht vrije kavels en het asielzoekerscentrum. Deze zouden volgens reclamanten niet allebei tegelijkertijd uitgevoerd mogen worden. Door het plan Mariaburg kan er straks een situatie ontstaan dat er zowel asielzoekers in het voormalige klooster worden gehuisvest terwijl ook extra bebouwing wordt gerealiseerd. Dat heeft grote invloed op de woonomgeving en het woongenot van reclamanten. Er ontstaat meer verkeersdruk en ook de mogelijke overlasteffecten vanuit het asielzoekerscentrum zullen weer optreden. Door de extra bebouwing wordt het in de woonomgeving van reclamanten drukker en verminderd hun woongenot. Omdat door de gemeente steeds werd verteld dat de huisvesting van het asielzoekerscentrum in het voormalige klooster zou gaan verdwijnen, zou de druk op onze woonomgeving afnemen. Dat zou elkaar dan min of meer in evenwicht houden.  
De mogelijkheid van de gelijktijdige combinatie van beide ontwikkelingen vinden reclamanten daarom een slechte zaak. Temeer daar er bij de presentatie en vaststelling van de Nota Boszone door alle betrokkenen (gemeente, gemeenteraad, omwonenden) vanuit werd gegaan dat het Patersklooster zijn bestemming voor huisvesting van asielzoekers zou verliezen.  
Reclamanten zijn van mening dat het bestemmingsplan in deze vorm daarom ook geen doorgang zou mogen vinden. Wellicht is een aanpassing mogelijk waardoor de bebouwingmogelijkheden van de 8 vrije kavels pas in kunnen gaan als de huisvesting van de asielzoekers over vijf jaar is beëindigd.

- *Het COA heeft inmiddels besloten om geen asielzoekers meer in het klooster te huisvesten, waardoor er geen asielzoekerscentrum komt. De door reclamanten gevraagde fasering is daardoor niet meer van belang. De rechten uit het "oude" bestemmingsplan blijven overigens wel gehandhaafd, omdat het voorliggende bestemmingsplan niet bedoeld is om bestaande rechten in te perken of uit te sluiten. Het blijft daardoor planologisch wel mogelijk om in de toekomst een asielzoekerscentrum in het klooster te vestigen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de projectontwikkelaar als eigenaar van het voormalige klooster vrij is het gebouw te verhuren en dat de gemeente hier geen partij in is en er zodoende geen invloed op heeft. Reclamanten zijn van mening dat de gemeente de komst van een asielzoekerscentrum weldegelijk kan tegenhouden, maar dat zij zich in het kader van de ruilactie rood voor groen stil houdt.
- *Op basis van het "oude" bestemmingsplan is een asielzoekerscentrum in het voormalige klooster toegestaan. De komst van een asielzoekerscentrum staat overigens los van de "Rood voor groenregeling". Voor de komst van een asielzoekerscentrum is namelijk een apart collegevoorstel aangenomen (12 mei 2009, kenmerk 09.0438). In dit collegevoorstel is een brede belangenafweging gemaakt, waarbij alle betrokken belangen (dus niet alleen de planologische) zijn betrokken. Dit voorstel heeft geen enkel verband met de geplande ontwikkelingen in het plangebied.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

## **2. De heer en mevrouw Van de Ven – De Kort**

- *De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van de heer en mevrouw Van Aspert - Draad. Korthedshalve wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de heer en mevrouw Van Aspert - Draad (punt 1).*

## **3. Brabantse Milieufederatie**

- a. De ecologische hoofdstructuur (EHS) is niet aangeduid op de verbeelding. Dit is in strijd met art. 4.1 en 4.2 van de Verordening Ruimte (provinciale regeling), mede met het oog op het bijzondere beschermingsregime dat geldt voor de EHS.
- *Allereerst moet worden opgemerkt dat artikel 4.1 van de Verordening Ruimte alleen de aanwijzing en begrenzing van EHS-gebieden door de provincie regelt. Dit heeft geen betrekking op gemeentelijke regelingen/ruimtelijke plannen o.i.d., waardoor er geen strijd met artikel 4.1 van de Verordening Ruimte kan zijn.*

*In de Verordening Ruimte is nergens de verplichting opgenomen dat de EHS middels een aanduiding moet worden vastgelegd op de verbeelding van een bestemmingsplan. Wel is aangegeven dat het wenselijk is om de EHS te bestemmen als "Natuur". Bij bestemmingsplan*

Nota zienswijzen

ontwerpbestemmingsplan "Mariaburg"

Pagina 4 van 18

*“Mariaburg” is de EHS bestemd als “Natuur”, zodat de EHS voldoende beschermd is. In de ecologische onderbouwing wordt in beeld gebracht en afgewogen hoe er zorgvuldig met de EHS wordt omgegaan en dat de EHS als geheel beter wordt van de ontwikkeling in zijn geheel.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- b. Het gebied van “Wonen – Uit te werken” vindt reclamante te groot en ligt binnen de EHS. Dit betekent dat met dit plan de EHS wordt aangetast, hetgeen in strijd is met de Verordening Ruimte (met name artikel 4.2).
- *Het gebied “Wonen – Uit te werken” is gedeeltelijk gelegen binnen de EHS. Met de uitwerking van dit gebied kan de EHS worden aangetast door woningbouw. Dit is echter niet in strijd met de Verordening Ruimte. Op basis van de Verordening mag namelijk gewerkt worden met de “saldobenadering” (artikel 4.8). Dit betekent dat als een plan een negatief effect heeft op de EHS, maar er elders een verbetering van de kwaliteit en/of kwantiteit van de EHS, het plan toch doorgang kan vinden. In het onderhavige geval wordt er ongeveer 1680 m<sup>2</sup> aan EHS aangetast, maar wordt er 28392 m<sup>2</sup> aan EHS toegevoegd (zie ook bijlage). Er vindt daardoor een zeer grote kwantitatieve verbetering van de EHS plaats. Daarnaast heeft de EHS ter plaatse van het gebied “Wonen – Uit te werken” een zeer lage kwalitatieve natuurwaarde. Met de toevoeging van de “nieuwe” gebieden aan de EHS wordt een veel grotere natuurwaarde gecreëerd wat ook een doelstelling van de Verordening ruimte is (artikel 4.5).*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Het waterwingebied en de beschermingszone ontbreken op de verbeelding. Het plan voldoet daarmee niet aan de Verordening Ruimte.
- *Het waterwingebied valt net buiten het plangebied en kan daardoor niet worden aangegeven op de verbeelding. Het plangebied ligt geheel binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Hierdoor is het opnemen van beschermingszone op de verbeelding niet nodig, Het opnemen van een aanduiding op de verbeelding is alleen nodig indien er iets afwijkends voor een deel van het plangebied geregeld moet worden. Bij dit bestemmingsplan zal voor de duidelijkheid toch een beschermingszone/aanduiding op de verbeelding worden opgenomen, omdat een dergelijke aanduiding ook een signaleringsfunctie heeft. Er zal een speciaal beschermingsregime aan deze aanduiding gekoppeld worden in de regels van het bestemmingsplan. De Verordening Ruimte bepaalt overigens niet dat een beschermingszone op de verbeelding van een bestemmingsplan moet worden opgenomen.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond/deels ongegrond

- d. Binnen de 25-jaarszone wordt nieuwe verstedelijking mogelijk gemaakt in de vorm van een aantal woonfuncties. Ingevolge art 5.5 lid 1 van de Verordening Ruimte “strekt een bestemmingsplan dat is gelegen in een waterwingebied uitsluitend tot instandhouding van de openbare drinkwatervoorziening waarbij een medebestemming voor natuur of bos is

toegelaten". Ingevolge lid 2 van dat artikel staat een bestemmingsplan dat is gelegen in een 25-jaarszone zeer kwetsbaar en 100-jaarszone zeer kwetsbaar een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied niet toe.

- *Zoals opgemerkt in de beantwoording onder c ligt het plangebied niet in een waterwingebied, waardoor artikel 5.5 lid 1 van de Verordening Ruimte hierop niet van toepassing is. Het plangebied is geheel gelegen binnen de 25-jaarszone en daardoor is er geen stedelijke ontwikkeling toegestaan (artikel 5.5 lid 2 Verordening Ruimte). Van een stedelijke ontwikkeling is in casu geen sprake. Volgens de toelichting van de Verordening Ruimte wordt met het begrip "stedelijke ontwikkeling" een "ruimtelijk samenhangende ontwikkeling" onderscheiden van wonen of werken in het buitengebied, zoals het voorliggende bestemmingsplan toelaat. Daarnaast worden in de toelichting van artikel 5.5 als voorbeeld van een "stedelijke ontwikkeling" "woonwijken of bedrijventerreinen" genoemd. Het gaat daarbij dus om grootschalige ontwikkelingen, waarvan in casu geen sprake is. Er is daardoor geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening Ruimte, waardoor er geen strijd is met (artikel 5.5 lid 2 van) de Verordening Ruimte. Bovendien heeft de provincie op dit onderdeel geen opmerking gemaakt in haar zienswijze, waardoor de geplande ontwikkeling volgens de provincie kennelijk voldoet aan de Verordening Ruimte.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Het aanlegvergunningstelsel van de bestemming "Natuur" schiet volgens reclamante tekort voor wat betreft de afwegingscriteria voor de vergunningverlening. Er is geen differentiatie in de aanduiding waar de verharde en de onverharde paden liggen, waardoor de waarden onvoldoende beschermd zijn. Datzelfde geldt voor de historische groenstructuren die in het plangebied aanwezig zijn.
- *Een aanlegvergunningstelsel richt zich niet op een op de kaart vastgelegd stelsel van waardevolle elementen zoals paden. Door bepaalde activiteiten vergunningplichtig te maken wordt de mogelijkheid geboden om ontwikkelingen te toetsen. Hierbij zijn cultuurhistorische waarden nadrukkelijk als een te toetsen onderdeel meegenomen. De ligging van de verharde en onverharde paden is niet aangegeven, om de nodige flexibiliteit te behouden. Het is niet praktisch om voor de verlegging van een pad een bestemmingsplanprocedure op te starten. Daarnaast is in 4.3.1 onder 8 geregeld dat voor de aanleg van paden, zowel verhard als onverhard, een vergunning nodig is. Er kan daardoor bij de aanleg van zowel verharde als onverharde paden rekening worden gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en natuurwaarden. Artikel 4.3.1 biedt tevens voldoende bescherming voor de aanwezige historische groenstructuren. Voor het kappen van de groenstructuren is immers een omgevingsvergunning vereist. Bovendien mogen er binnen de bestemming "Natuur" geen gebouwen worden gebouwd, waardoor de historische waarden niet door bouwactiviteiten van gebouwen kan worden aangetast. Ten slotte zijn de belangrijkste natuurwaarden van het gebied de aanwezige vleermuizen die overwegend in de laanbomen verblijven. Hierdoor wordt deze structuur nog eens extra beschermd vanuit de Flora en faunawet.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Op de verbeelding ontbreekt de aanduiding "Archeologie", waardoor deze waarden niet zijn veiliggesteld. In de regels staat wel een regeling voor archeologische waarden, maar het is niet duidelijk voor welk gebied die regels gelden.
- *De regeling voor de archeologische waarden is overbodig. Het gehele plangebied heeft een lage archeologische verwachting, waardoor geen beschermingsregime hoeft te worden opgenomen. De bedoelde aanduidingsregels zullen daarom worden verwijderd.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond/deels ongegrond

- g. Het klooster is een complex van cultuurhistorisch belang. Dit complex heeft enkel de bestemming "Gemengd" en in de regels zijn de cultuurhistorische waarden op geen enkele wijze veiliggesteld. Het bestemmingsplan is daardoor niet in overeenstemming met de Verordening Ruimte (strijd met art. 7.8) waarin is bepaald dat een complex van cultuurhistorisch belang in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd en beschermd.
- *Het klooster vormt inderdaad een complex van cultuurhistorisch belang. Reclamante stelt dat in artikel 7.8 van de Verordening Ruimte is bepaald dat een dergelijk complex in het bestemmingsplan moet worden vastgelegd en beschermd. Dit is echter niet het geval. Artikel 7.8 geeft alleen aan dat de vigerende bestemming (inclusief bouw- en gebruiksregels) gehandhaafd moet blijven. Van dit principe kan worden afgeweken indien de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of herstel van het complex. In casu is het bouwvlak strak om het bestaande klooster gelegd, waardoor de vorm van het klooster niet meer aangetast kan worden, wat op basis van het vigerende bestemmingsplan wel zou kunnen. Daarnaast is het aantal functies dat is toegelaten in het klooster uitgebreid om leegstand, en daarmee verpaupering, te voorkomen. Het voorliggende bestemmingsplan is daardoor juist gunstiger voor het behoud van het complex dan het vigerende bestemmingsplan.*
- Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat een belangrijk deel van de bescherming van het klooster niet moet worden gezocht in het bestemmingsplan, maar in de monumentenwetgeving. Het klooster is aangewezen als "gemeentelijk monument" waardoor er bij het afgeven van een vergunning moet worden getoest aan de monumentenwetgeving/monumentenverordening.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Reclamante vindt dat er met dit plan geen sprake is van een goede ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit doordat de nu nog samenhangende groene ruimte hierdoor versnipperd en verrommelt.
- *Mariaburg is gelegen in het landschappelijk gebied Hooge Heide. Het is een kampenlandschap dat zich heeft ontwikkeld met de ontginning van het gebied. De woeste gronden werden ontgonnen. Dit gebeurde vanaf de linten met kleine boerderijen (en met de bijbehorende akkers). Hierdoor is een patroon ontstaan van woeste gronden, agrarische perceeltjes en kleinschalige agrarische bebouwing langs linten. Later zijn de instituten in de bossen (beplante woeste gronden) gekomen en zijn er ook burgerwoningen aan de linten gebouwd. Er wordt in de visie "Hooge Heide midden" voor gekozen om gebruik te maken van het principe "rood voor groen". Hierbij wordt voor de rode ontwikkeling een gebiedseigen ontwikkelwijze gekozen: er wordt doorgedaan op het principe van verspreide bebouwing aan*

*de linten. Van een scheiding van de groene ruimte en de bebouwde kom is hier geen sprake. Dit komt terug in het voorliggende bestemmingsplan, waarbij rond de 2 clusters van woningen de landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd met een bijna even zo grote beschikbare ruimte voor natuur. Het lint behoud daarmee doorgangen voor zowel natuur als recreatie. Van versnippering of verrommeling is hierdoor geen sprake. De kans op verrommeling neemt juist af met het voorliggende bestemmingsplan. Het plan heeft tot nu toe juist geleid tot het verwijderen van lelijke hekwerken, het opruimen van illegale bebouwing in het bos en het recreatief inrichten van het bos. Hierdoor is de verrommeling al afgenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

#### **4. ABAB, namens de heren en mevrouw Korsten**

- a. Er wordt opgemerkt dat er namens reclamanten een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan 'Mariaburg' is ingediend. Deze dient als herhaald en ingelast beschouwd te worden.
  - *De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Korthedshalve wordt naar deze beantwoording verwezen.*
- b. Het Flora- en Faunaonderzoek is geactualiseerd, maar is onvoldoende gestoeld op de uitgangspunten zoals deze gelden vanuit de Verordening Ruimte. In het onderzoek is alleen een inventarisatie gemaakt van de aanwezige vegetatie, dieren en insecten. Het is echter de bedoeling om het EHS-gebied te gaan gebruiken voor extensieve recreatie. Dit betekent dat er een verstoring van een mogelijk natuurlijk evenwicht gaat ontstaan.
  - *Het onderzoek "Natuurwaarden locatie Mariaburg" is zeker niet alleen een inventarisatie naar de aanwezige vegetatie, dieren en insecten. Naast een onderzoek naar welke dieren (waaronder insecten) en planten, is er ook ruimschoots aandacht besteed aan het beoordelen van de gegevens en het toetsen van de effecten van het plan. Ten aanzien van recreatie zal de EHS op sommige plaatsen meer worden belast. Door het vormen van grotere eenheden, het zoneren van recreatie en het functioneren in een groter geheel van aanliggende natuurgebieden zal geen onevenredige verstoring plaatsvinden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- c. Reclamanten vinden dat artikel 4.7 van de Verordening Ruimte op deze zaak van toepassing is. Er wordt grond met EHS-status verwijderd en er wordt grond met EHS-status toegevoegd. Dit betekent volgens reclamanten dat er op grond van artikel 4.7 van de Verordening Ruimte sprake is van een wijziging van de begrenzing van de EHS, waarbij het principe "nee, tenzij" geldt. Dit betekent dat het onderzoek ook daarop moet worden gericht in het kader van de negatieve effecten welke van deze wijziging uitgaan. Nu er hier sprake is van ontwikkeling van verstening van het klooster en de kloostertuin als EHS-gedeelte komt te vervallen, brengt dit met zich mee dat er wel degelijk gevolgen zijn voor de bestaande EHS-structuur. Zeker nu daar ook aanzienlijke extra bebouwing wordt gerealiseerd, ongeveer 3000 m<sup>2</sup>.
  - *Artikel 4.7 is in casu niet (per se) van toepassing. Er "verdwijnt" weliswaar 1680 m<sup>2</sup> aan EHS, maar dit wordt gecompenseerd door 28392 m<sup>2</sup> aan de EHS toe te voegen (zie bijlage). Daarnaast heeft de te verdwijnen EHS een lage natuurwaarde, terwijl door de toe te voegen*

*gebieden een grotere natuurwaarde kan worden verkregen. Daarnaast heeft het te bebouwen deel achter het klooster niet de bestemming "Natuur", maar zal met de eisen ten aanzien van het behoud van waardevolle bomen ook een natuurwaarde behouden of ontwikkelen. De wijziging van de EHS hoeft daardoor niet gebaseerd te zijn op artikel 4.7 (nee, tenzij principe), maar ook worden gedaan op basis van artikel 4.5 (om ecologische redenen) en artikel 4.8 (saldobenadering). In het natuuronderzoek is voldoende onderbouwd wat de positieve en negatieve effecten van de voorgenomen plannen zijn, waarbij de conclusie luidt dat er sprake is van een natuurverbetering.*

*Volledigheidshalve moet worden opgemerkt dat slechts een beperkt deel van het gebied "Wonen – Uit te werken" in de huidige EHS valt. Op basis van het "oude" bestemmingsplan kon overigens ook al in de EHS gebouwd worden.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Het COA zou kunnen besluiten om geen asielzoekerscentrum te vestigen aan de Graafsebaan. Dit betekent dat er nog een onzekerheid schuilt, ondanks het feit dat er toch sprake is van een bestemmingsplan waarbij uitbreiding van het klooster kan plaatsvinden. Het bestemmingsplan zou gedeeltelijk geen invulling kunnen krijgen. Reclamanten stellen daarom dat er geen sprake is van een groot maatschappelijk belang om de uitbreiding van het kloostercomplex te moeten laten plaatsvinden ten koste van de bestaande EHS.
- *Het COA heeft inmiddels besloten om geen asielzoekerscentrum te vestigen aan de Graafsebaan. Daarmee is de gestelde onzekerheid verdwenen. Het gebied "Wonen – Uit te werken" is gedeeltelijk gelegen binnen de EHS. Met de uitwerking van dit gebied kan de EHS worden aangetast door woningbouw. In het onderhavige geval wordt er 1680 m<sup>2</sup> aan EHS aangetast, maar wordt er 28392 m<sup>2</sup> aan EHS toegevoegd (zie bijlage). Er vindt daardoor een zeer grote kwantitatieve verbetering van de EHS plaats. Daarnaast heeft de EHS ter plaatse van het gebied "Wonen – Uit te werken" een zeer lage kwalitatieve natuurwaarde. Met de toevoeging van de "nieuwe" gebieden aan de EHS kan een veel grotere natuurwaarde worden gecreëerd. Door uitvoering van het voorliggende bestemmingsplan wordt dus een grotere en kwalitatief betere EHS verkregen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- e. Reclamanten vinden dat er zekerheidsstelling moet zijn dat het project alleen in totale omvang kan worden gerealiseerd. Het is volgens reclamanten niet de bedoeling dat alleen de luxe villakavels worden gerealiseerd zonder invulling te geven aan andere zaken. Uit de weerlegging van de inspraakreactie maken reclamanten op dat alleen de bestemming "Natuur" en de realisatie daarvan verzekerd is. Er is echter niet verzekerd dat als het asielzoekerscentrum er niet komt, er desondanks toch woonbebouwing kan worden opgericht in de clusters. Dit kan volgens reclamanten niet de bedoeling zijn, omdat het dan niet vast staat dat er compensatie voor de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied plaatsvindt. De anterieure overeenkomst voorziet alleen in de plankosten, de herinrichtingskosten van de openbare ruimte en planschade en niet in een zekerheidsstelling van de ontwikkeling van het geheel.



- *Het omgekeerde is juist het geval. Er is inmiddels begonnen met het inrichten van de EHS-gebieden. Er is geïnvesteerd in het opruimen van het bos en het aanleggen van de terreininrichting. Daarnaast heeft een grote bosvorming plaatsgevonden. Ook zijn er cultuurhistorische natuurkokers aangelegd. Er wordt daarmee gewerkt aan de compensatie voor de ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, terwijl nog niet bekend is wat er achter het klooster gebouwd zal worden in de toekomst.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- f. Volgens reclamanten is er op grond van de Verordening Ruimte geen stedelijke ontwikkeling toegestaan binnen de 25-jaarszone voor grondwaterwinning en daarmee binnen het plangebied (artikel 5.5 lid 2 sub a). De waterparagraaf in de toelichting is niet aangepast. Dit betekent dat niet voldaan is aan de randvoorwaarden die de Verordening Ruimte stelt waarom er in dit geval geen nadelige consequenties zouden voortvloeien uit deze stedelijke ontwikkeling.
- *Het plangebied is geheel gelegen binnen de 25-jaarszone waardoor er geen stedelijke ontwikkeling is toegestaan (artikel 5.5 lid 2 Verordening Ruimte). Van een stedelijke ontwikkeling is in casu ook geen sprake. Volgens de toelichting van de Verordening Ruimte voor het begrip “stedelijke ontwikkeling” wordt “ruimtelijk samenhangende ontwikkeling” onderscheiden van wonen of werken in het buitengebied, zoals het voorliggende bestemmingsplan toelaat. Er is daardoor geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Verordening Ruimte, waardoor er geen strijd is met (artikel 5.5 lid 2 van) de Verordening Ruimte.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- g. De toepassing van bouwmaterialen die niet uitlogen is geen voorwaarde in de voorschriften van het bestemmingsplan. Om deze reden is er geen rechtszekerheid op dit onderdeel. Waar het hier ook om gaat is dat er infiltratie van hemelwater in de bodem plaatsvindt om in ieder geval te voorkomen dat een grondwaterbeschermingszone zou kunnen worden aangetast.
- *In een bestemmingsplan worden alleen ruimtelijke zaken geregeld zoals bouwhoogtes en de omvang van gebouwen. Bestemmingsplannen regelen echter niet wat voor bouwmaterialen gebruikt moeten worden. De toepassing van bouwmaterialen wordt daarom niet opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Er wordt in het bestemmingsplan overigens een beschermingszone opgenomen, waar een speciaal beschermingsregime aan wordt gekoppeld. Op deze manier wordt voorkomen dat er met uitlogende bouwmaterialen mag worden gewerkt. Daarnaast zijn over de toepassing van bouwmaterialen afspraken gemaakt met de ontwikkelaar. Deze afspraken zijn contractueel vastgelegd.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- h. Tevens moet blijken uit een bodemkundig onderzoek dat er behoud blijft van de beschermde kleilaag in de bodem. Dit ten gevolge van de grootschalige op te richten bebouwing, met name op het kloosterterrein.

- *De inrichting van het gebied met de bestemming “Wonen – Uit te werken” is nog niet bekend. Er zal te zijner tijd, wanneer er duidelijkheid is over de inrichting van dit gebied, een uitwerkingsplan worden opgesteld. Er zal dan ook onderzoek worden gedaan naar het behoud van bodemlagen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- Er wordt opgemerkt dat de gemeente reeds bezig is om de huidige bosgebieden op te schonen en toegankelijk te maken voor het publiek, ofschoon het bestemmingsplan juist in procedure is gebracht. Reclamanten vinden dit merkwaardig.
- *Er is inderdaad al begonnen met het opschonen en toegankelijk maken voor het publiek van de bedoelde bosgebieden. Dit staat namelijk los van het bestemmingsplan. Het opschonen van de gebieden en het toegankelijk maken voor publiek is niet afhankelijk van de uitkomst van de bestemmingsplanprocedure, waardoor deze werkzaamheden alvast kunnen worden uitgevoerd. Overigens is het openstellen van het bosgebied met reclamanten besproken, waarbij er geen bezwaren naar voren zijn gebracht. Ook is het agrarische perceel dat wordt omgezet in een natuurakker thans in gebruik gegeven bij reclamanten. Over het agrarische perceel loopt een wandelpad.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

## **5. Stichting Wijkraad Rosmalen – Oost**

- De wijkraad geeft aan een inspraakreactie tegen het voorontwerpbestemmingsplan ‘Mariaburg’ te hebben ingediend. De belangrijkste kanttekening hierbij was de mogelijkheid van gelijktijdige huisvesting van asielzoekers in het klooster naast de ontwikkeling van diverse woningbouwprojecten op het terrein.
  - *De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Korthedshalve wordt naar deze beantwoording verwezen.*
- De wijkraad geeft aan het wenselijk te vinden om de besluitvorming over het bestemmingsplan ‘Mariaburg’ pas te laten plaatsvinden nadat het COA (Centraal Orgaan opvang asielzoekers) duidelijkheid heeft gegeven over het al dan niet in gebruik nemen van het klooster voor asielzoekers.
  - *Het COA heeft inmiddels besloten om geen asielzoekers meer in het klooster te huisvesten, waardoor er geen asielzoekerscentrum komt. De rechten uit het “oude” bestemmingsplan blijven overigens wel gehandhaafd, omdat het voorliggende bestemmingsplan niet bedoeld is om bestaande rechten in te perken of uit te sluiten. Het blijft daardoor planologisch wel mogelijk om in de toekomst een asielzoekerscentrum in het klooster te vestigen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. De wijkraad vraagt aandacht voor de situatie die zou kunnen ontstaan wanneer het COA besluit het klooster niet in gebruik te nemen voor de opvang van asielzoekers. Het COA heeft een huurcontract van 5 jaar gesloten met de eigenaar van het klooster. De wijkraad verzoekt om in dat geval aan de gemeente om in gesprek te gaan met partijen om leegstand/verpaupering te voorkomen. De wijkraad merkt op dat een mogelijke alternatieve benutting van het klooster te allen tijde moet voldoen aan de regels van het thans voorliggende ontwerpbestemmingsplan.
- *Het COA heeft aangegeven het klooster niet in gebruik te nemen voor de opvang van asielzoekers. Dit betekent dat de eigenaar van het klooster een nieuwe functie/gebruiker voor het klooster zal gaan zoeken en maatregelen neemt om verpaupering te voorkomen. De nieuwe functie zal inderdaad aan het voorliggende bestemmingsplan moeten voldoen.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

#### **6. Brabant Water N.V.**

- a. Brabant Water N.V. merkt op dat de Structuurvisie ruimtelijke ordening inmiddels in werking is getreden (in tegenstelling tot wat vermeld staat in paragraaf 3.2.1 van de toelichting).
- *De opmerking is correct. De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- b. Vanuit de Verordening Ruimte worden 3 thema's opgesomd. Op het 3<sup>e</sup> thema "Bouwen in en bij waterwingebieden" wordt echter niet ingegaan (paragraaf 3.2.2 van de toelichting).
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. Er wordt voorgesteld om in paragraaf 3.2.6 van de toelichting de zinsnede "ligt het grondwaterbeschermingsgebied Nuland met zijn waterwingebied" te veranderen in "... ligt het waterwingebied Nuland met bijbehorend grondwaterbeschermingsgebied".
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- d. Er wordt voorgesteld om in de laatste alinea van paragraaf 5.1 van de toelichting de zinsnede "... om ervoor te zorgen dat afstromend hemelwater dat wordt geïnfiltreerd, het grondwater niet kan verontreinigen" op te nemen.
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- e. Er wordt voorgesteld om in paragraaf 5.2.3 van de toelichting de zinsnede “Gezien de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied is dit uitgangspunt...” op te nemen.
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast (paragraaf 5.2.3.1 van het bestemmingsplan).*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- f. De in paragraaf 6.2.1 van de toelichting genoemde wetten en regelingen maken thans deel uit van de Waterwet.
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- g. Er wordt voorgesteld om in paragraaf 6.4 van de toelichting melding te maken van de aanwezigheid van het drinkwaterproductiebedrijf ‘Nuland’ van Brabant Water en de bijbehorende ‘Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’.
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast, zodat er melding wordt gemaakt van drinkwaterproductiebedrijf 'Nuland' van Brabant Water. De 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' is opgenomen op de verbeelding en is daarmee voldoende bekendgemaakt.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- h. Er wordt voorgesteld om in hoofdstuk 9 van de toelichting onder “Thema water” de zinsnede “Gezien de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied is dit uitgangspunt...” op te nemen.
- *De toelichting zal op dit onderdeel worden aangepast.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- i. Het plangebied is gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied waar de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010 van toepassing is. Wij verzoeken u de gebiedsaanduiding “Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied” op de verbeelding weer te geven.
- *Het plangebied ligt geheel in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierdoor is het opnemen van beschermingszone op de verbeelding niet nodig, Het opnemen van een aanduiding op de verbeelding is namelijk alleen nodig indien er iets afwijkends voor een deel van het plangebied geregeld moet worden. Bij dit bestemmingsplan zal toch een beschermingszone/aanduiding op de verbeelding worden opgenomen, omdat een dergelijke aanduiding ook een signaleringsfunctie heeft. Er zal een speciaal beschermingsregime aan deze aanduiding gekoppeld worden in de regels van het bestemmingsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- j. Bij de noordgrens van het plangebied, parallel aan de Waterleidingstraat, is een drinkwatertransportleiding van Brabant Water gelegen. Waarschijnlijk ligt de leiding zelf buiten het plangebied. Mogelijk ligt de belemmeringszone, 3 meter uit het hart van de leiding, wel gedeeltelijk binnen het plangebied.
- *De bedoelde waterleiding ligt net buiten het plangebied, maar de belemmeringsstrook ligt er gedeeltelijk binnen. De belemmeringsstrook zal op de verbeelding worden opgenomen en worden beschermd door een dubbelbestemming.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- k. Op de bijlage bij de zienswijze staat een aansluitleiding aangegeven. Deze doorsnijdt de bouwvlakken van 4 woningen. De leiding zal in de realisatiefase van het project worden uitgenomen.
- *Het uitnemen van de waterleiding heeft geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

## **7. Provincie Noord-Brabant**

De provincie heeft haar zienswijze gebaseerd op de Verordening Ruimte. Deze verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

- a. Het klooster aan de Graafsebaan is ingevolge artikel 7.8 van de Verordening ruimte aangewezen complex van cultuurhistorisch belang. Het bestemmingsplan past voor wat betreft het bouwkundig onderdeel binnen de voorwaarden van art 7.8. Echter, ook de wandelpaden, de vijver, het grasveld, de tuin en de parkachtige inrichting en de bossen met landgoedachtige inrichting horen bij de Mariaburghoeve en maken samen met de bebouwing onderdeel uit van het cultuurhistorisch complex. Ook deze dienen onder de bescherming te worden gebracht.
- *Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden van de omgeving van het klooster moet de ontstaansgeschiedenis in ogenschouw worden genomen. Het klooster is in 1934 gebouwd toen de Hoeve Mariaburg al aanwezig was. Als een daad van liefdadigheid werd de grond aan de paters ter beschikking gesteld. Op de historische kaarten van rond 1900 is de Mariaburghoeve al aanwezig en ten oosten en ten zuiden was sprake van een soort parkachtige inrichting op de aangrenzende percelen. Restanten van deze parkachtige inrichting zijn nu nog terug te vinden in de bossen. Hier zijn nog grote loofbomen, waaronder fraaie rode beuken in het bos aanwezig. Deze parkachtige delen dateren dus van ongeveer 1850 of eerder. Hiervan zijn echter alleen de bomen overgebleven.*

*De lanen zijn ook al op de oude kaarten van circa 1850 aanwezig. De laanbeplanting kan dus ook al uit deze tijd dateren. Het gaat om de laanbeplanting langs de Vliertwijksestraat (de nu onverharde weg) en de laan die vanaf de Mariaburghoeve oostwaarts loopt. Hier staan ook*

*nu nog oude beuken met cultuurhistorische waarden. In het bos zijn rond 1850 nog akkers aanwezig. Onlangs zijn tijdens boswerkzaamheden de eikenstrubben nog teruggevonden tussen de later aangeplante dennen. Enkele van deze akkertjes zijn weer vrijgekapt en worden nu als natuurakker beheerd. De eikenstrubben zijn hierbij behouden en er zijn eiken bijgeplant. Hiermee is een stukje cultuurhistorie weer in beeld gebracht.*

*Het huidige kloosterterrein bestaat tot het bebouwd wordt uit bos. De paters krijgen een groot stuk bos waarin zij het klooster zetten. Gegevens van de aanleg van een kloostertuin ontbreken in de geraadpleegde archieven. Navraag leert dat kort na de bouw van het klooster de vijverpartij is gegraven. Mogelijk is dit op last van de brandweer gedaan, omdat hier in de buurt geen water voorhanden is.*

*De wijze waarop de vijver is aangelegd lijkt op een Engelse landschapsstijl. De grond uit de vijver is geheel of gedeeltelijk aan de noordoostzijde neergelegd in een heuvel. Achter het klooster staan op enkele plekken bomen die hoogst waarschijnlijk aangeplant zijn. Ook zijn er hier en daar rododendrons aangeplant. De paden zijn niet verhard en zijn in de huidige situatie gedeeltelijk nog terug te vinden. Dit omdat het terrein ook door de latere bewoners is gebruikt. De open plek lijkt op een onderdeel van de tuin. Vermoed wordt echter dat dit deel van het terrein een ander gebruik heeft gekend. Bij een gebruik als tuin zou je namelijk verwachten dat de paden hier overheen zouden lopen. Wel is bekend dat hier lange tijd caravans voor het huisvesten van asielzoekers hebben gestaan. De huidige zandbodem met schrale begroeiing bevestigt het beeld dat de open plek geen tuininrichting heeft gekend.*

*Vastgesteld kan worden dat het plangebied een ontstaansgeschiedenis kent die verder terug gaat dan het klooster. Belangrijkste cultuurhistorische onderdelen zijn de laanstructuren die nog aanwezig zijn. Daarnaast zijn de resten van de parkachtige inrichting nabij de Mariaburghoeve nog zichtbaar in het bos. De aanleg van de vijverpartijen, het 'grasveld' en de paden dateren van nadat het klooster is gebouwd. De achterliggende ontwerpgedachte zal er zeker geweest zijn, maar lijkt meer te zijn ontstaan als achterliggende tuin, overlopend in het bos. Van een complex van een gebouw dat in samenhang met een tuin is ontworpen lijkt hier geen sprake te zijn.*

*De cultuurhistorische elementen in het plangebied hebben dus een verschillende datering. De laanstructuren, akkertjes, houtwallen en de restanten van de parkachtige inrichting liggen allemaal in het gebied buiten een woonbestemming waar geen ontwikkelingen spelen. Deze worden beschermd door de kapverordening en zijn in beheer en eigendom bij de gemeente. Door de aanwezigheid van vleermuizen in de oudere bomen zijn deze bomen ook nog eens beschermd vanuit de Flora en faunawet.*

*De elementen direct achter het klooster zijn van een latere periode. Het gaat hierbij om de vijver en het verloop van de onverharde paden. Deze vallen binnen de bestemming "Wonen - Uit te werken". Bij de ruimtelijke procedure die bij de invulling van dit terrein doorlopen zal worden, zal de cultuurhistorische waarde met nadruk worden meegenomen in de afwegingen. In deze procedure kan de provincie op basis van de Verordening ruimte dit aspect toetsen.*

Conclusie: zienswijze is deels gegrond/deels ongegrond

- b. In de bestemming "Natuur" ontbreekt in de bestemmingsomschrijving het "behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden van het complex". Hierdoor zijn de elementen

wandelpaden, grasveld, overgang park naar bos en het landgoedachtig bos (horende bij de Mariaburghoeve) onvoldoende of niet beschermd.

- *De bestemmingsomschrijving van de bestemming "Natuur" zal op dit onderdeel worden aangepast.*

*De belangrijkste cultuurhistorische elementen zijn de laanstructuren en de nog aanwezige bomen welke een overblijfsel zijn van een vroegere parkachtige inrichting nabij de Mariaburghoeve. Deze bomen zijn ook beschermd vanuit het gemeentelijke bomenbeleidsplan.*

Conclusie: zienswijze is gegrond

- c. De uit te werken bestemming "Wonen – Uit te werken" biedt de mogelijkheid om 1800 m<sup>2</sup> aan bebouwing op te richten. Hierbij wordt geen rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden van de tuin grenzend aan het klooster. In de bestemmingsomschrijving ontbreekt behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden.
- *Nader onderzoek is uitgevoerd ten aanzien van de cultuurhistorische waarden achter het klooster. In de kloostertuin zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

- d. Een deel van de uit te werken bestemming "Wonen – Uit te werken" is gelegen binnen de EHS. De bescherming van de EHS ontbreekt echter in deze bestemming, wat in strijd is met de Verordening ruimte.
- *Naar aanleiding van deze zienswijze heeft een gesprek met de provincie plaatsgevonden. Tijdens dit gesprek heeft de provincie aangegeven dat met de uitvoering van de bestemming "Wonen – Uit te werken" er een deel van de EHS verloren gaat, maar dat er voldoende EHS in het plangebied wordt gecompenseerd (zoals is aangegeven in het onderzoek "Natuurwaarden locatie Mariaburg").*

Conclusie: zienswijze is ongegrond

## **8. Het Groene Hart**

- a. Er wordt aangegeven dat reclamante kennis heeft genomen van de zienswijze van de Brabantse Milieufederatie tegen het ontwerpbestemmingsplan "Mariaburg". Reclamante geeft aan zich hiermee te kunnen verenigen en last deze zienswijze in als onderdeel van de zienswijze van reclamante.
  - *De inhoud van deze zienswijze komt overeen met de zienswijze van de Brabantse Milieufederatie. Korthedshalve wordt voor de beantwoording van deze zienswijze verwezen naar de beantwoording van de zienswijze van de Brabantse Milieufederatie (punt 3).*
- b. Reclamante verwijst voor het overige naar haar reactie van 1 augustus 2011.

- *Met de reactie van 1 augustus 2011 wordt de inspraakreactie tegen voorontwerpbestemmingsplan "Mariaburg" bedoeld. De beantwoording van de inspraakreactie is opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het (ontwerp)bestemmingsplan. Kortheidshalve wordt naar deze beantwoording verwezen.*



## Bijlage: ligging EHS



De bestaande EHS wordt gevormd door de rood gearceerde gebieden en de oranje gebieden in het gele vlak rechtsonder op de kaart.

De oranje vlakken zijn de te "verwijderen" EHS en hebben een gezamenlijk oppervlak van 1680 m<sup>2</sup>.

De blauwe vlakken vormen de gebieden "toe te voegen aan de EHS" en hebben een gezamenlijk oppervlak van 28392 m<sup>2</sup>.

# **Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Mariaburg”**

**(Bijlage bij Raadsvoorstel/ - besluit van de gemeente 's-Hertogenbosch  
tot vaststelling van het bestemmingsplan “Mariaburg”)**

# Lijst van wijzigingen bestemmingsplan “Mariaburg”

In het bestemmingsplan “Mariaburg” zijn de volgende wijzigingen op de verbeelding en in de regels aangebracht:

## Verbeelding

De ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan “Mariaburg” aangebrachte wijzigingen zijn aangebracht op basis van een zienswijze of ambtshalve gedaan. Ambtshalve wijzigingen zijn veelal gedaan om te voldoen aan de wettelijke standaard, het correct bestemmen van percelen en vanwege de lay-out.

In het onderstaande worden de wijzigingen aangegeven.

## Algemeen

1. De aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ is verwijderd (bestemmingen ‘Wonen’ en ‘Gemengd’).
2. De aanduiding ‘kap’ is verwijderd (bestemming ‘Wonen’).
3. De aanduiding ‘vrijstaand’ is verwijderd (bestemming ‘Wonen’).
4. De aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak’ is verwijderd (bestemming ‘Wonen’).
5. De aanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 2’ is verwijderd (bestemming ‘Gemengd’).
6. De aanduiding ‘horeca tot en met horecacategorie 2’ is verwijderd (bestemming ‘Gemengd’).
7. De dubbelbestemming ‘Leiding – Water’ is toegevoegd.
8. De aanduiding ‘milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied’ is toegevoegd (over het hele plangebied).

## Regels

### Begrippen:

1. Het begrip ‘aaneengebouwde woning’ is verwijderd.
2. Het begrip ‘abiotische waarde’ is verwijderd.
3. Het begrip ‘achtererfgebied’ is toegevoegd.
4. Het begrip ‘bedrijfswoning/dienstwoning’ is verwijderd.
5. Aan de omschrijving van het begrip ‘bijgebouw’ is toegevoegd ‘Een bijgebouw kan zijn een aangebouwd bijgebouw in de vorm van een aanbouw of een uitbouw, dan wel een vrijstaand bijgebouw.’
6. Het begrip ‘dakopbouw’ is verwijderd.
7. Het begrip ‘duurzame locatie’ is verwijderd.
8. De omschrijving van het begrip ‘erf’ is vervangen door ‘al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.’
9. Het begrip ‘extensiveringsgebied’ is verwijderd.
10. Het begrip ‘kas’ is verwijderd.
11. Het begrip ‘mantelzorg’ is verwijderd.
12. Het begrip ‘nieuwe bijgebouwen op hoekpercelen’ is verwijderd.

13. Het begrip 'opgetilde kap' is verwijderd.
  14. Het begrip 'seksinrichting' is toegevoegd en is als volgt omschreven: 'een ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een privé-huis of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.'
  15. Het begrip 'voorerfgebied' is toegevoegd en is als volgt omschreven: 'erf dat geen onderdeel uitmaakt van het achtererfgebied.'
  16. Het begrip 'vrijstaande woning' is verwijderd.
  17. Het begrip 'zorgwoning' is verwijderd.
- Naar aanleiding van bovenstaande mutaties zijn de begrippen vernummerd, zodat er een logische vernummering ontstaat.

#### Wijze van meten:

1. Aan de 'goothoogte van een bouwwerk' (2.3) is toegevoegd:
  - a. de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste zijde van de kap;
  - b. de goothoogte van een dakvlak met een dakopbouw wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de dakopbouw;
  - c. bij een kap die bestaat uit één of meerdere hellende dakvlakken waarbij de bovenzijde van de hellende dakvlakken grenzen aan een plat dak, deze daken worden ook wel afgetopte of afgesnoten daken genoemd, de goothoogte wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel aan de laagste zijde van het hellende dakvlak
2. Bij 'peil'(2.10) is sub c verwijderd 'bij de bestemming Verkeer - Railverkeer wordt onder peil verstaan de bovenkant spoorstaaf.'

#### Bestemming 'Gemengd'

1. Aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd: 'congreszaal/congresruimte(s);'
2. In de bestemmingsomschrijving is 'ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met horecacategorie 2": horeca in de categorie 1 en 2;' vervangen door 'het uitoefenen van horecabedrijven in categorie 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Horeca-activiteiten;'
3. In de bestemmingsomschrijving is 'ter plaatse van de aanduiding "bedrijven tot en met categorie 2": bedrijven in de categorie 1 en 2;' vervangen door 'bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels als bijlage behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten - bedrijventerrein;'
4. In de bestemmingsomschrijving is aan 'sport' toegevoegd '- en/of gezondheidscentrum'
5. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies op alfabetisch volgorde gezet (met uitzondering van sub g).
6. In 3.2.1 is sub a toegevoegd 'ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen geen nieuwe gebouwen en overkappingen worden opgericht.'
7. 3.2.2 is vervangen door:

Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
  - b. het bouwvlakken mag voor 100% worden bebouwd;
  - c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 16 meter;
  - d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 13 meter.
8. 'Afwijken van de bouwregels' is toegevoegd (lid 3.4 in het vast te stellen plan).
  9. In 'specifieke gebruiksregels' is sub b verwijderd: 'als met het plan strijdig gebruik wordt in ieder geval bedoeld het gebruik van de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken c.q. gebouwen of delen daarvan ten behoeve van een seksinrichting.'
  10. Lid 3.7 is nieuw.

#### Bestemming 'Natuur'

1. Aan de bestemmingsomschrijving is 'behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden;' toegevoegd.
2. In de bestemmingsomschrijving is 'Verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen;' vervangen door 'aan de hoofdfunctie ondergeschikte voorzieningen zoals verharde en onverharde paden, wegen en parkeervoorzieningen.'
3. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies op alfabetisch volgorde gezet (met uitzondering van sub g).
4. Aan 4.2.1 is sub b toegevoegd 'T er plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen geen overkappingen worden opgericht.'
5. 'Afwijken van de bouwregels' is toegevoegd (lid 4.3).
6. 4.3.1 uit het ontwerp is vervangen door 4.4.1:

##### **4.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden om ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen, mengen en/of ophogen van gronden;
  - b. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - d. het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
  - e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  - f. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
  - g. het verwijderen van houtopstanden;
  - h. het verwijderen van natuur- en landschapselementen die ten tijde van het van kracht worden van het plan aanwezig waren;
  - i. het verwijderen van perceelsindelingen, paden en onverharde wegen.
7. 4.3.2 uit het ontwerp is vervangen door 4.4.2:

##### **4.4.2 Uitzonderingen**

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in 4.4.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
  - b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
8. 4.3.3 uit het ontwerp is vervangen door 4.4.3:

#### **4.4.3 Toelaatbaarheid**

Het bevoegd gezag verleent de in 4.4.1 bedoelde vergunning indien:

- a. het belang van de drinkwatervoorziening hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. er een advies is verkregen van de grondwaterbeheerder/drinkwaterproductiebedrijf, met dien verstande dat er voor de werken/werkzaamheden als genoemd in 4.4.1 sub g, h en i geen advies nodig is;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden;
- d. er een advies is verkregen van het waterschap voor zover de afweging mede betrekking heeft op hydrologische waardevolle gebieden.

#### Bestemming 'Verkeer'

1. Aan de bestemmingsomschrijving is 'voet- en fietspaden' toegevoegd
2. 'Algemeen' is toegevoegd (5.2.1).
3. 'Afwijken van de bouwregels' is toegevoegd (lid 4.3).
4. Lid 5.6 is toegevoegd.
5. Lid 5.7 is toegevoegd.

#### Bestemming 'Wonen'

1. In 6.2.1 is sub a toegevoegd 'Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' mogen geen gebouwen en overkappingen worden opgericht.
2. 6.2.2 is vervangen door:  
Binnen deze bestemming mogen hoofdgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand gebouwd worden;
  - c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
  - d. de oppervlakte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 200 m<sup>2</sup>;
  - e. met betrekking tot de hoogte van een hoofdgebouw geldt:
    1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,5 meter;
    2. de goothoogte mag niet meer bedragen 3,5 meter;
  - f. de woning dient te worden afgedekt met een tweezijdige kap (zadeldak), met dien verstande dat de hoogte van een kap niet meer mag bedragen dan 5 meter;
  - g. de nokrichting van de kap van het hoofdgebouw dient parallel te liggen aan de Vliertwijksestraat (oost).
  - h. in afwijking van het bepaalde in sub g dient ter plaatste van de aanduiding 'nokrichting' de nokrichting van de kap loodrecht te staan op de Vliertwijksestraat (oost).
3. 6.2.3 is vervangen door:

Binnen deze bestemming mogen bijgebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bijgebouwen in de vorm van aan- of uitbouwen van het hoofdgebouw of in de vorm van vrijstaande bijgebouwen zijn, met inachtneming van het bepaalde in sub b, uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied.
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mogen geen bijgebouwen worden opgericht;
  - c. het achtererfgebied mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
  - d. het onbebouwd blijvende deel van het achtererfgebied mag geen kleinere aaneengesloten oppervlakte krijgen dan 25 m<sup>2</sup>;
  - e. met inachtneming van het bepaalde onder 6.2.3 sub c bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied 75 m<sup>2</sup>;
  - f. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup> en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag het onder 6.2.3 sub e geregelde maximale gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m<sup>2</sup>;
  - g. de maximale bouwhoogte bedraagt 3 meter;
  - h. indien met hellende dakvlakken wordt gebouwd, bedraagt de maximale goothoogte 3 meter, de maximale bouwhoogte 4,5 meter en de dakhelling maximaal 50° ten opzichte van het horizontale vlak;
  - i. gebouwen met één hellend dakvlak zijn uitsluitend mogelijk bij een aanbouw tegen de zij- en/of achterkant van het hoofdgebouw (aankappingen); hierbij bedraagt de maximale goothoogte 3 meter en de maximale bouwhoogte 4,5 meter;
  - j. dakterrassen zijn niet toegestaan
4. 6.2.4 is vervangen door:

Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn met inachtneming van het bepaalde in sub b en met uitzondering van erfafscheidingen, uitsluitend toegestaan binnen het achtererfgebied;
  - b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - onbebouwd' mogen, met uitzondering van erfafscheidingen, geen bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht;
  - c. het achtererfgebied mag niet meer dan 50% worden bebouwd;
  - d. met inachtneming van het bepaalde in 6.2.4 sub c bedraagt het maximale gezamenlijke grondoppervlak van de bijgebouwen en overkappingen in het achtererfgebied 75 m<sup>2</sup>;
  - e. voor zover de oppervlakte van het bouwperceel groter is dan 750 m<sup>2</sup> en de resterende omvang van het bouwperceel achter het bouwvlak meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag het in 6.2.4 onder d geregelde maximale gezamenlijke grondoppervlak worden vermeerderd tot 10% van de omvang van het bouwperceel, tot in totaal 100 m<sup>2</sup>;
  - f. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen op en voor de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 1 meter;
  - g. de maximale bouwhoogte van erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn bedraagt van de voet af gemeten 2 meter;
  - h. de maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 3 meter.
5. 'Afwijken met betrekking tot de milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' is toegevoegd (6.4.1)

6. In 'Afwijken met betrekking tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (6.4.3) is in sub a onder 1 "18" vervangen door "25".
7. Aan 'Specifieke gebruiksregels' (6.5) is toegevoegd 'Parkeervoorzieningen dienen in voldoende mate op eigen terrein te worden gehandhaafd.'
8. Lid 6.7 is toegevoegd.

#### Bestemming 'Wonen – Uit te werken'

1. Aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd 'zorgwoningen'.
2. 'Maatschappelijke voorzieningen' is uit de bestemmingsomschrijving verwijderd.
3. In de bestemmingsomschrijving zijn de functies op alfabetisch volgorde gezet.
4. In 7.2.2 is in sub 2 de verwijzing aangepast.
5. In 7.2.2 is in sub 4 toegevoegd 'waarbij er, indien nodig, een maatschappelijke bestemming ter plaatse van de zorgwoningen mag worden opgenomen;'
6. In 7.2.2 is in sub 5 de verwijzing aangepast.
7. In 7.2.2 is in sub 6 de verwijzing aangepast.
8. In 7.2.2 is sub 15 toegevoegd 'Ter bescherming van het grondwater dient de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' op de verbeelding van het uit te werken plan te worden opgenomen. Voorts dient in de regels het beschermingsregime te worden opgenomen zoals vervat in 6.2.1 sub a, 6.4.1, en 6.7.'
9. 7.2.4 is verplaatst naar 7.3.1.
10. In 7.4.1 is sub b verwijderd: 'de procedure wordt gevolgd als vervat in Afdeling 3.4 van de Algemene Wet Bestuursrecht.'

#### Bestemming 'Leiding – Water'

1. Deze bestemming is geheel nieuw.

#### Hoofdstuk 3: Algemene regels

1. De 'Algemene aanduidingsregels' (artikel 11 van het ontwerpbestemmingsplan) zijn verwijderd.
2. In 'Overgangsrecht bouwwerken' (14.1) is de inhoud vervangen door:
  1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
  2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
  3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.