

NOTA VAN ZIENSWIJZEN EN WIJZIGINGEN

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN:

“Nieuw Koolwijk”

Gemeente Boxtel
Oktober 2022

Inhoud

Inhoud	2
1. Inleiding	3
2. Zienswijzen	4
3. Overzicht wijzigingen bij vaststelling	24

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk ziet toe op de herontwikkeling van de locatie tegenover De Ruiting 2 in Esch naar een woningbouwlocatie voor zes ruimte voor ruimtewoningen en de aanleg van nieuwe natuur. Tot voor kort werd hier een agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van een planten- en bomenkwekerij. De op deze locatie aanwezige kas, bedrijfsgebouwen, containervelden en waterreservoir zijn met het oog op de beoogde herontwikkeling verwijderd.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor iedereen ter inzage gelegen van 9 juni tot en met 20 juli 2022. Tijdens deze periode had iedereen de gelegenheid een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad van de gemeente Boxtel.

Deze notitie is het eindverslag van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. In het eindverslag wordt een weergave gegeven van de gevolgde procedure, de ingebrachte zienswijzen en de gemeentelijke reactie hierop.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit eindverslag wordt een weergave gegeven van de ingekomen zienswijzen. Deze zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat weergegeven en vervolgens beantwoord. Het 3^e hoofdstuk bevat een overzicht van de wijzigingen die met de vaststelling ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn vastgesteld.

2. Zienswijzen

Gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. De zienswijzen worden puntsgewijs, kort samengevat, weergegeven (*cursief*) en vervolgens beantwoord (normaal lettertype). Daarnaast is er buiten de termijn nog een zienswijze ingekomen. Ook deze is toegevoegd aan dit verslag en beantwoord.

Zienswijze 1

Het plangebied ligt in het beekdal van de Essche Stroom. Om wateroverlast te voorkomen is het daarom belangrijk dat het plan goed rekening houdt met de waterhuishouding in het beekdal. De opmerkingen die wij hierover gemaakt hebben op de eerdere versie van het voorontwerpplan (brief Z59334/U126825 van 6 november 2019), zijn verwerkt. Maar op enkele punten is nog niet duidelijk hoe het plan de waterbelangen borgt. Daarom vraag ik u om de onderstaande opmerkingen te verwerken in het plan.

Plantoelichting

- **Paragraaf 3.2.2 beschrijft de geldende regels voor het plangebied vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Maar de paragraaf besteedt geen aandacht aan artikel 3.36 van de IOV, terwijl het plangebied in Reserveringsgebied waterberging ligt. Ik vraag u dit toe te voegen en zo nodig te verwijzen naar de waterparagraaf.**
- **De waterparagraaf noemt de grenswaarde van 2.000 m² uit de Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater. Sinds 1 april is deze grenswaarde voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak verlaagd van 2.000 m² in 500 m². Ik vraag u om dit in de tekst aan te passen. Omdat hier sprake is van afname van verhard oppervlak, heeft de Keur-aanpassing verder geen gevolgen voor het plan.**
- **Regenwater dat afstroomt van de daken en nieuwe verhardingen, komt terecht in de nieuwe greppels in het plangebied. Het regenwater stroomt via deze greppels en de B-watergang langs De Ruiting snel weg naar de Essche Stroom. Ik vraag u om de greppels in het plangebied te voorzien van stuwjes, zodat regenwater langer in het gebied blijft en de kans krijgt om te infiltreren in de bodem. Bij hevigere buien kan het water alsnog over de stuwjes weg stromen, zodat er geen overlast ontstaat. Het plangebied ligt namelijk tegen de Natte Natuurparel Setersheike aan. Hier is het uitgangspunt water graag zoveel mogelijk vasthouden om verdroging te voorkomen. Ook volgt het plan op deze manier het principe “elke druppel telt” uit het nieuwe Waterbeheer-programma 2022-2027. En het plan voldoet zo aan uw gemeentelijk regenwaterbeleid dat de perceeleigenaar verantwoordelijk stelt voor het verwerken van het regenwater dat op het eigen terrein valt.**
- **De plantoelichting besteedt geen aandacht aan de grondwaterstanden in het plangebied. Gegevens hierover vindt u in de bijlage en ik vraag u om deze op te nemen in de waterparagraaf.**

Ten oosten van de nieuwe steilrand zijn de grondwaterstanden iets ondieper dan in de rest van het plangebied. Het is niet duidelijk hoeveel centimeters het maaiveld hier verlaagd wordt. Door de afgraving zal het grondwater nog ondieper onder maaiveld komt. Houd hiermee rekening bij de keuze van de beplanting.
- **De terreinhoogten die de waterparagraaf noemt, komen niet overeen met het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN3): ze zijn 10 meter te hoog.**
- **De herinrichting van de Essche Stroom kan ter hoogte van het plangebied zorgen voor hogere waterstanden. Door de aanleg van de steilrand (minimaal 5,50 m +NAP) overstroomt de gronden ten westen van de steilrand niet vaker dan op dit moment het geval is. Daarnaast hebben wij eerder geadviseerd om een voldoende hoog bouwpeil boven het hoogwaterpeil (T150) van de Essche Stroom aan te houden. Volgens de laatste modelmatige inzichten is dat peil 5,90 m +NAP en is er nu een bouwpeil voorzien van 6,15 m +NAP (minimale terreinhoogte bouw kavels, zie ook de volgende opmerking hieronder). Dit moet ervoor zorgen dat er bij hoogwater in de Essche Stroom geen wateroverlast optreedt bij de woningen. Beschrijf de verschillende doelen van de steilrand en de terreinophoging duidelijk in de waterparagraaf.**

Hieruit volgt dan ook welke delen tot welke hoogte opgehoogd moeten worden: de locaties van de steilrand tot 5,50 m +NAP en de bouw kavels tot 6,15 m +NAP. Compensatie moet

plaatvinden voor de delen die nu overstromen bij hoogwater en worden opgehoogd (terreindelen lager dan 5,90 m +NAP).

Planregels en verbeelding

- **Artikel 7.2.1 schrijft voor dat de begane grond van de nieuwe woningen minimaal op 6,15 m +NAP ligt. Wij hebben dit peil eerder opgevat als minimaal bouwpeil. Dus dat de bouwkavels worden opgehoogd tot minimaal 6,15 m +NAP, waarna het vloerpeil nog boven deze hoogte komt te liggen. De kans op wateroverlast in de woningen en de tuinen is dan – volgens de huidige inzichten – heel klein. Ik vraag u daarom om de bepaling aan te passen en een minimale terreinhoogte van 6,15 m +NAP voor te schrijven voor de bouwkavels. Ik wijs u erop dat voor nieuwe woningen in het buitengebied het waterschap geen inspanningsverplichting heeft om de T150-norm te garanderen. Daarom is het belangrijk dat het plan zelf voorziet in een verantwoorde bouwhoogte. De ontwikkeling is daarmee op eigen risico.**
- **In de bestemming Waterstaat-Waterkering staat in artikel 11.3 en artikel 11.4.3 dat het bevoegd gezag de beheerder van de kering om advies vraagt voordat het een omgevingsvergunning verleent voor (bouw)werkzaamheden aan de kering. De bewoners van de Ruimte-voor-Ruimtewoningen zijn verantwoordelijk voor het beheer van de kering. Ik vraag u daarom om de beide artikel aan te passen en de waterbeheerder om advies te vragen voordat een omgevingsvergunning wordt verleend.**
- **Artikel 15.3 van de planregels bevat regels voor de aanduiding “overige zone – regionale waterberging”. Maar deze aanduiding komt niet terug op de verbeelding. Volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant ligt het plangebied alleen binnen Reserveringsgebied waterberging. De aanduiding “overige zone – regionale waterberging” is daarom niet nodig binnen het plangebied.**
- **De verbeelding die is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl wijkt af van de verbeelding in figuur 6 in paragraaf 2.2.1. Ik vraag u om in deze figuur de laatste versie van de verbeelding op te nemen.**

De benoemde zaken worden aangepast op de verbeelding, in de toelichting en regels. De genoemde zaken voor wat betreft ontwatering en hoogte bouwkavels worden opgenomen in het definitieve ontwerp voor het bouw- en woonrijp maken. Het vloerpeil van de te realiseren woningen komt in ieder geval boven 6.15+NAP. Ook worden de gevraagde stuwten geplaatst.

Wijziging

Het plan is aangepast op de genoemde punten. De waterparagraaf wordt aangevuld.

Zienswijze 2

Uw antwoord over privacy op onze inspraakreactie maakt ons zeer boos. Als u ter plekke was gaan kijken had u gezien, dat de bestaande groenrand op perceel De Ruiting 1a, die voor ons het zicht op de huizen van Nieuw Koolwijk zouden moeten voorkomen, NIET BESTAAT. De rij verouderde coniferen, waar je doorheen kunt kijken, begint iets voor de garage en heeft ook altijd op deze plek gestaan. We hebben dus vrij zicht op de huizen van Nieuw Koolwijk aan de ander kant van het smalle zandpad. Het zandpad ligt tussen De Ruiting 1a en de nog te bouwen huizen van Nieuw Koolwijk. De WATERPLAS, waar de huizen van Nieuw Koolwijk op komen te staan moet gedempt worden en daarna opgehoogd tot 16.15 m. boven NAP! Zie blz. 33 van het Inrichtingsplan uit het Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Koolwijk" dat nu ter visie ligt. Ons perceel ligt veel lager. Er dreigt dus wateroverlast voor ons. Hoe blijft ons perceel droog??

Onze VOORTUIN, VOORSTE GEDEELTE VAN HET WEILAND liggen op 5.50 m. boven NAP? Veel lager dan het wegdek van De Ruiting. Ons huis staat op gelijke hoogte met het wegdek van De Ruiting.

Ook het ZANDPAD ligt voor even laag als onze voortuin. Onze ACHTERTUIN ligt ook laag, maar deze wordt door het Waterschap opgehoogd. Hoe zorgt u er voor dat we straks geen natte voeten of meer krijgen!!!!

We zitten straks tegen een 27 m. HOGE BERG aan te kijken. (16.15m. + de hoogte van een huis 10 m.) Wat doet WINDKRACHT 7 of meer met onze mooie oude bomen, die tegen die hoge berg vastloopt!!!

ONDER HET MOM VAN NATUURONTWIKKELING OP DE RUITING, krijgt zelfs een recreatiewoning een oprijlaan van 100 m. of meer, dwars over hooggekwalificeerde landbouwgrond. Ze noemen het een half verhard karrespoor. Dat is geen verbetering van het landschap, maar VERSTENING EN VERNIELING VAN HET LANDSCHAP. CITAAT uit het nu ter visie liggende Inrichtingsplan uit het Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Koolwijk" blz. 8

Een belangrijk accent bij het opstellen van het integraal inrichtingsplan lag bij natuurontwikkeling en verbetering van het landschap. Het integraal inrichtingsplan is een schetsplan dat gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure verder zal worden uitgewerkt per deellocatie. Er zijn 5 deellocaties.

***CITAAT uit het Bestemmingsplan toelichting deel B blz. 32
De recreatiewoning op de deellocatie De Ruiting 3a blijft met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Wel wordt er een nieuwe toegangsweg in de vorm van een half verhard karrespoor richting de recreatiewoning gerealiseerd.
Sorry, maar een karrespoor is niet verhard en ook niet half verhard. Volgens het woordenboek is een karrespoor....door een kar of karren gemaakt spoor. Dit kan dus niet.
Wij vragen de Gemeenteraad van Boxtel nogmaals met klem, om het plangebied "Nieuw Koolwijk" niet te beschouwen als bouwlocatie maar het te bestemmen als natuurontwikkeling.***

Tussen het perceel van betrokkenen en het plangebied is een zandpad gelegen in eigendom van de gemeente. Tussen dit zandpad en de nieuw geplande woningen is een strook natuur bestemd als groenkader rondom de nieuwe woningen. Deze houtwal binnen het plangebied ontnemt het zicht op de nieuwe woningen en blijft gehandhaafd zoals in het inrichtingsplan is aangeduid.

Blijkbaar is er in het inrichtingsplan en toelichting van het bestemmingsplan een typefout geslopen. 16,15 moet 6,15m +NAP zijn, dit wordt aangepast. Er is een bestaande watergang die overstroming naar perceel van betrokkenen voorkomt. Daarnaast is in de watertoets die onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan onderbouwd dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Dit is ook getoetst door het waterschap.

Het benoemde karrespoor is geen onderdeel van dit bestemmingsplan, maar van het 'bestemmingsplan De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7'.

Wijziging

In het inrichtingsplan en de toelichting wordt de hoogte aangepast naar 6,15 +NAP.

Zienswijze 3

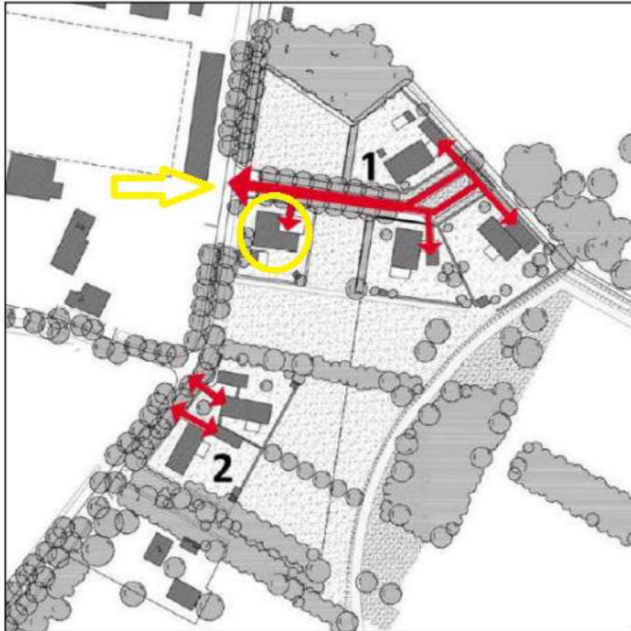
Uit de toelichting valt als aanleiding voor het in procedure brengen van dit plan het volgende af te leiden:

"Aan De Ruiting te Haaren/Esch zal sprake zijn van een Gebiedsontwikkeling De Ruiting. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie De Ruiting 2B (Nieuw Koolwijk), hierna plangebied genoemd. Voor enkele meer zuidelijk gelegen locaties aan De Ruiting wordt tevens een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Onderhavig bestemmingsplan ziet echter enkel op De Ruiting 2B. Ter plaatse van het plangebied werd tot voor kort een agrarisch bedrijf gevoerd in de vorm van planten- en bomenkwekerij. Inmiddels is alle bedrijfsbebouwing binnen het plangebied gesloopt. De kas, bedrijfsgebouwen, containervelden en waterreservoir zijn met het oog op de beoogde herontwikkeling verwijderd. Het plangebied wordt herontwikkeld naar woningbouwlocatie met een zestal Ruimte voor Ruimte kavels. Tevens wordt een flinke kwaliteitsslag behaald door de aanleg van nieuwe natuur."

Indiener stelt zich allereerst op het standpunt dat met de beoogde opzet van het plan geen recht wordt gedaan aan de afspraken die met hem zijn gemaakt. Er zijn overeenkomsten

gesloten, een anterieure overeenkomst met de gemeente alsmede een overeenkomst met de gemeente en provincie, doch hetgeen daar in is gesteld aan voorwaarden wordt naar zijn mening nu niet nagekomen. Indiener verzet zich dan ook tegen het huidige ontwerpbestemmingsplan en ziet zich genoodzaakt op deze wijze zijn ongenoegen kenbaar te maken. Indiener ziet in de eerste plaats graag een uitnodiging tegemoet teneinde in gesprek te gaan. En heeft daar ook recht op daar hij deze ruimtelijke ontwikkeling mede mogelijk heeft gemaakt door bedrijfsverplaatsing en verkoop van het perceel.

In het plan is onderstaande afbeelding opgenomen.



In de afbeelding is overigens door ondergetekende met een gele pijl de ontsluiting van het perceel van indiener geduid, en met de gele cirkel de aldaar geprojecteerde woning. Indiener heeft in een eerder stadium al aangegeven dat hij graag ziet in verband met zijn bedrijfsvoering aan het perceel tegenover de planlocatie. Enerzijds verkeerstechnisch, immers er is sprake van transportbewegingen van en naar zijn bedrijfslocatie. Daarnaast zou het ook de voorkeur verdienen de met de gele cirkel geduide woning juist te projecteren aan de overzijde van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zodat overlast van het verkeer van en naar het bedrijf van indiener tot een minimum wordt beperkt. Immers de in- en uitrit van indiener is dan verder gelegen van de woning.

Het plan zorgt voor meer verkeersbewegingen. Het bestemmingsplan voorziet onvoldoende in mogelijkheden voor een goede ontsluiting. Althans, er ontbreekt een verkeersonderzoek en op grond van de toelichting concludeert cliënt dan dat het ontwerp een deugdelijke motivering ontbeert. In de toelichting is het volgende gesteld:

“Conform de CROW-richtlijnen brengt een woning in het landelijk gebied circa 7,4 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal met zich mee. Dit houdt een toename van circa 45 vervoersbewegingen per etmaal over De Ruiting in. Daar tegenover staat het vervallen van de planten- en bomenkwekerij. Hiertoe staan geen richtlijnen genoemd in de CROW. De toename van vervoersbewegingen van personenvervoer zal echter niet opwegen tegen de afname van het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen. De toename van motorvoertuigbewegingen ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zal niet leiden tot problemen over De Ruiting.” Opvallend, aangezien er voor de voormalige planten- en bomenkwekerij geen CROW-richtlijnen worden genoemd, wordt gemakshalve geconcludeerd dat de toename van verkeersbewegingen van personenvervoer niet opweegt tegen de afname van het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen. Zonder enige onderbouwing. Nog los van het feit dat het verkeer dat verband houdt met het aanwezige kinderdagverblijf op het perceel van cliënt geheel buiten beschouwing wordt gelaten. Op dit punt is het ontwerpplan in strijd met een deugdelijke ruimtelijke ordening.

Indiener merkt nog op dat er wordt gesproken over de locatie aan De Ruiting en niet meer specifiek over nummer 2b. Dit kan eigenlijk ook niet daar 2b een onderdeel is van het bedrijf dat mee verplaatst is. Er loopt ook nog steeds een verzoek tot herstel van dit nummer voor de nieuwe locatie naast 2, hierop heeft indiener echter nog steeds geen reactie mogen ontvangen.

Het waterschap en de provincie stellen dat sprake is van volledige sanering van de voormalige kwekerij op nummer 2b. Dat klopt niet, daar in feite sprake is van een bedrijfsverplaatsing en niet van een sanering. Gesloopte opstallen en dergelijke zijn “als het ware” verhuisd naar De Ruiting 2. De uitgangspunten kloppen daarom niet. De bestaande m2 zijn dan nog steeds van toepassing op de nieuwe locatie. Namens Indiener wordt met nadruk gewezen op de overeenkomst die is gesloten met het oog op de verplaatsing.

In de toelichting staat onder meer:

“Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt bij beoordeling van nieuwe ruimtelijke situaties vanwege drift een afstand van 50 meter aangehouden. Er zijn in de omgeving van het plangebied geen spuitzones opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. De gronden in de omgeving van het plangebied zijn niet in gebruik voor de boomteelt. Dit aspect vormt dus geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Andersom heeft de sanering van het agrarisch bedrijf ter plaatse enkel een positief effect op de omgeving.” Indiener stelt zich op het standpunt dat de nieuw te bouwen woningen wel degelijk binnen de spuitzone(s) van het perceel De Ruiting 2 liggen. Op dit punt is het plan dus ook in strijd met een deugdelijke ruimtelijke ordening.

Naaar aanleiding van de zienswijze heeft er een overleg plaatsgevonden tussen wethouder Van der Zanden, projectleider en betrokkene over de afspraken in de private overeenkomst. Dit betreft een private overeenkomst en staat los van de afweging over de ruimtelijke inpasbaarheid van de beoogde ontwikkeling. De voor huisnummering verantwoordelijke afdeling is in kennis gesteld van de verwachtingen van betrokkene.

Zoals in de toelichting van het plan beschreven is de te verwachte verkeerstoename zeer beperkt. Het gaat om een toename van circa 45 vervoersbewegingen per etmaal. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 - 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de bestaande wegen geschikt zijn voor de verwachte (geringe) toename van verkeer vanwege de zes woningen. Deze toename leidt niet tot verkeersonveilige situaties en zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt ook niet tot onaanvaardbare geluidoverlast. Inderdaad is niet inzichtelijk welke vervoersbewegingen er door de verwijdering van de agrarische bestemming ter plaatse zijn komen te vervallen. De opmerking daarover in paragraaf 2.2.4.1 van de toelichting wordt dus verwijderd. De afstand tussen de geplande woningen en de ontsluiting van het bedrijf van betrokkene is niet van die mate dat verkeersbewegingen ernstige overlast zullen gaan leveren voor de hier geprojecteerde woning, zoals ook blijkt uit het uitgevoerde akoestische onderzoek.

In deze procedure gaat het om het verwijderen van een gekoppeld agrarisch bouwvlak in het bestemmingsplan en het toevoegen van de functies wonen en natuur. Dat betrokkene zijn bedrijfsactiviteiten heeft verplaatst naar een andere perceel waar ook een agrarische bestemming van toepassing is doet daar niets aan af.

Op locatie van betrokkene is sprake van een kwekerij met kinderdagverblijf. Gezien de op zijn locatie aanwezige gevoelige functie (kinderdagverblijf) is het in het aldaar geldende bestemmingsplan Buitengebied opgenomen verbod op gebruik van gewasbeschermingsmiddelen van toepassing. Er kan hier dus geen sprake zijn van spuitzones van het perceel De Ruiting 2.

Wijziging

In paragraaf 2.2.4.1 van de toelichting wordt de volgende zinsnede verwijderd: “De toename van vervoersbewegingen van personenvervoer zal echter niet opwegen tegen de afname van het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen.”

Zienswijze 4

- 1) **Buiten de bebouwde kom, midden in natuurgebied De Ruiting en in het mooie Beekdal van de Eschestroom daar passen geen 6 nieuwbouw huizen. Dit zal afbreuk zijn van het mooie stukje natuur aan Eschestroom. Deze huizen zouden elders in de gemeente Boxtel geplaatst moeten worden. Mijn vraag is dan ook is dit niet mogelijk in de gemeente Boxtel?**
- 2) **Nieuw Koolwijk zal ontwikkeld worden op een archeologisch beschermd terrein. Dit is uitermate van de gekke om het beetje Historie wat we nog in Esch hebben te vernietigen. Dit mooie terrein moet een wandel natuurgebied worden. Waar tevens de beschermde diersoorten hun leven kunnen voortzetten.**
- 3) **Bij mijn aanwezigheid bij het tweede archeologisch onderzoek is gebleken dat er nog maar steeds 10% van terrein is onderzocht. Dit zou echter volledig moeten zijn i.v.m. de hoge Archeologische waarde van het terrein.**
- 4) **De 6 kavels van ruimte voor ruimte zijn voor compensatie van de Firma Overbeek en Het Buurtschap De Ruiting. De Firma Overbeek is inmiddels gecompenseerd en heeft zijn plannen uitgevoerd. Maar het Buurtschap De Ruiting heeft nog geen enkel plan ingediend of uitgevoerd. Maar de geldstroom van de 6 huizen is ook richting het buurtschap. Om nu al rekening te houden met het Buurtschap de Ruiting is belachelijk als we niet weten wat hun plannen zijn. Echter als de plannen niet door raad wordt goedgekeurd hebben ze ook geen geld nodig van de ruimte v ruimte regeling en zouden we kunnen voldoen met 2 huizen. Of het besten geen huizen of elders in de gemeente Boxtel waar ze gepast zijn!!**
- 5) **Nieuw Koolwijk zal gerealiseerd worden aan De Ruiting. De straat de Ruiting is niet geschikt voor meer verkeersbewegingen. Dit omdat De Ruiting vanaf huisnummer 8 verhoogd zal worden en tevens zal de weg als dijk van de Eschstroom dienen. (zie plannen waterschap). Dit i.v.m. de toekomst met de hoge waterstanden is dit geen veilige zet. Willen jullie ook echter de verkeers bewegingen mee nemen in u besluit van het kinderdagverblijf aan De Ruiting 2. Dit zal voor een verkeersinfarct zorgen aan De Ruiting. De weg is echter maar 3 meter breed!!!! Neem ook graag de plannen mee van het buurtschap waar ook zeer veel verkeer op af zal komen.**
- 6) **Door Nieuw Koolwijk en plannen van het Buurtschap (bekend bij wethouder Wim vd Zanden) zal er een nieuwe gemeente in de gemeente ontstaan. Is dit de bedoeling dat er straks meer mensen wonen op De Ruiting dan bv de Postelstraat?**

Plan buurtschap; 1e (De Ruiting 5)

- **Realiseren van 3 appartementen**
- **Realiseren van 1 vakantiehuis**
- **Boerderij splitsing naar 2 woningen**
- **Conferentie zaal met lichte horeca**

2e (De Ruiting 4)

- **Bedrijfswoning omzetten naar privé woning**
- **Vlaamse omzetten naar woning**
- **Bestaande hal omzetten naar zorgboerderij +/- 40 patiënten en dan nog aantal medewerkers.**
- **Van de bedrijfswoning is er ook een aanvraag bekend van een flexwoning in de bestaande schuur. Nu B&B**

3e (De Ruiting 3)

- **B&B voor 6 personen**
- **Uitbreiding van de vergunning aantal cursisten**

4e (De Ruiting 7)

- **Splitsing van woonhuis.**

- 7) **Door de bouw van de 6 woningen zal het wild verjaagd worden. Hieronder verstaan fazanten, eenden, konijnen, hazen, marters, steenuil en reeën. Ja deze mooie diersoorten komt dit perceel voor. Dit zou echt zonden zijn.**
- 8) **Als bewoner van De Ruiting sinds 2014. Heb ik bewust voor deze locatie gekozen. Mijn keuze was in dit gebied rust natuur en vrijheid! Het zal belachelijk zijn door deze komst van de 6 huizen dat dit mijn ontnomen wordt. Dus graag vraag ik u nog een keer om de huizen elders te plaatsen in de gemeente Boxtel. Of misschien helemaal dit project te cancelen.**

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp 'bestemmingsplan Nieuw Koolwijk' te Esch.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u, met inachtneming van mijn zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen.

1. Dit bestemmingsplan is voorbereid als vervolg op de besluitvorming van de gemeente Haaren in 2015. In ruimtelijke zin maakt op deze locatie de bestemming 'agrarischem bouwvlak' plaats voor wonen, groen, natuur en verkeer. Er is daarbij gezocht naar een verkaveling die de bijzondere context van deze locatie versterkt.
2. De gekozen opzet sluit aan op de historisch gegroeide situatie met op donken gelegen bebouwingsclusters en boerderijen aan de weg. Aan de achterzijde wordt een deel van het terrein ingericht als natuurgebied, aansluitend op de naastgelegen gronden van Stichting Het Brabants Landschap. Dit past bij het beoogde karakter, waarbij naar onze mening wonen en kwaliteitsverbetering van het landschap hand in hand gaan.
3. Op de locatie heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden en op alle plekken waar bouwactiviteiten zijn gepland ook door het graven van proefsleuven. Het overige plangebied blijft ongeroerd en behoudt de beschermende archeologische dubbelbestemming.
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' heeft inmiddels ook ter inzage gelegen en iedereen is in de gelegenheid gesteld ook daarover een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken.
5. Ook aan het onderdeel verkeer is in het bestemmingsplan specifiek aandacht besteed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Het gaat om een toename van circa 45 vervoersbewegingen per etmaal. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 - 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de bestaande wegen geschikt zijn voor de verwachte (geringe) toename van verkeer vanwege de zes woningen. Deze toename leidt niet tot verkeersonveilige situaties en zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt ook niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast.
6. Het klopt dat in de omgeving van het plangebied al een aantal jaren een transformatie aan de gang is van een voornamelijk agrarische omgeving naar een meer woonomgeving met natuur, recreatie en andere functiewijziging. Voor de onderdelen waarvoor aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde is, is op basis van objectieve criteria onderzocht en geconcludeerd dat deze nieuwe functies inpasbaar zijn in de omgeving.
7. Als voorbereiding op het bestemmingsplan heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de flora en fauna ter plaatse. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat beoogde herontwikkeling een positief effect heeft op de flora- en fauna. Onder andere doordat het plan voorziet in een forse erfbeplanting.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 5

In het Esseblad van 17 juni j. l. las ik met verbazing de reactie van wethouder Wim van der Zanden. "Totaal hebben we 135 inspraakreacties op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen."

Dit aantal komt absoluut niet overeen met de inspraakreacties die wij vorig jaar ontvangen hebben. Toen bleek, dat er maar liefst tussen de 190 en 200 personen via een petitie en het invullen van een inspraakformulier, bezwaar gemaakt hadden tegen de voorgenomen bouw van zes Ruimte-voor Ruimtewoningen aan De Ruiting 2b in Esch. Het is al enige tijd geleden dat ik voor de klas gestaan heb maar het rekenen ben ik echt nog niet verleerd.

Waar komt dit grote verschil vandaan?

Aanvankelijk dachten we aan een procedure fout maar na overleg met de bevoegde ambtenaar bleek dat, de vijf lijsten met namen van mensen die vorig jaar de petitie lijsten ingevuld hebben, niet meegerekend zijn. Deze zijn aangezien als een bezwaar! De petitie lijsten zijn maar liefst door 83 mensen ondertekend. Als je 134 en 83 bij elkaar optelt, komt daar toch echt 217 te staan. Dit getal komt beter overeen met het aantal ingediende zienswijzen van vorig jaar. Het team landelijk gebied gaat uitzoeken wat er gebeurd is met de 5 ingediende petitie lijsten.

Verder heeft de wethouder het over “20 unieke” inspraakreacties. Zou de wethouder hier de reacties van de personen die hun bezwaar uitgebreider hebben toegelicht mee bedoelen? Volgens mij waren de inspraakreacties allemaal ondertekend en dus rechtsgeldig. Een rechtsgeldige handtekening is een handtekening die met pen op papier wordt gezet en daar is het Burgerlijk Wetboek heel duidelijk over.

Artikel 8.1.2 van het Burgerlijk Wetboek definieert een handtekening als volgt “een teken of een opeenvolging van tekens, aangebracht met de hand, elektronisch of via ieder ander procedé, waarmee een persoon zich identificeert en waaruit zijn wilsuiking blijkt”.

Alle inspraakreacties die ingediend zijn, zijn allen voorzien van, naam, straat en huisnummer en handtekening. Het zijn dus allemaal rechtsgeldige wilsuikingen en daarom allemaal “uniek”. In mijn optiek moeten dan ook alle ingediende inspraakreacties. volwaardig meegenomen worden.

In één van de ingebrachte inspraakreacties meldt indiener: “zie in de bijlage van deze zienswijze het aantal handtekeningen van bewoners die wonen om Nieuw Koolwijk heen die tegen Nieuw Koolwijk zijn”. Die bijlage bevat 85 handtekeningen onder de vermelding ‘Petetie bezwaar Nieuw Koolwijk’. Deze bijlage bevat geen verdere beschrijving, toelichting of verzoek.

Het college heeft er juist voor gekozen voorafgaande aan de formele procedure iedereen in de gelegenheid te stellen inhoudelijk mee te praten over het voorgenomen plan. Daarvoor is in 2021 de inspraakprocedure gehouden. Alle inhoudelijke opmerkingen zijn beoordeeld en beantwoord in het ter inzage gelegde ‘Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk’. Na de inspraakprocedure is de officiële bestemmingsplanprocedure gestart. Iedereen heeft de mogelijkheid gekregen om hierover een formele zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 6

Enige weken geleden ontvingen wij, een jaar na het indienen, een reactie op onze zienswijze betreffende het plan Koolwijk.

De tijd die genomen is voor behandeling staat in schril contrast met de kwaliteit en zorgvuldigheid van behandeling van alle ingediende zienswijzen.

Als direct aanwonenden van het plangebied en dus direct belanghebbend, is er nog nooit met ons contact opgenomen laat staan gevraagd hoe onze zorgen en mogelijke nadelen weggenomen zouden kunnen worden. In plaats daarvan wordt er naar aanleiding van onze zienswijze geconcludeerd dat wij geen behoefte hebben aan bescherming van onze belangen die als gevolg van dit plan onder druk komen te staan. Wij begrijpen echt niet hoe deze conclusie getrokken kan worden op basis van het feit dat wij aangegeven hebben dat het plangebied niet zomaar over onze tuin geplaatst kan worden omdat wij daardoor niet alleen financieel nadeel van gaan ondervinden maar ook juridische risico's lopen. Wij zouden bij meewerken immers contractbreuk plegen. Onzorgvuldig en onfatsoenlijk. De oplossing het plangebied dan maar aan te passen is geen oplossing voor de nadelen die wij gaan ondervinden. Het was “chique” geweest als men eerst contact met ons had gehad alvorens het plangebied te veranderen.

Niemand in ons land heeft recht op een vrij uitzicht, ook wij niet maar iedereen in ons land heeft wel recht op een fatsoenlijke en zorgvuldige behandeling wij dus ook.

Los van de verkeerde conclusie die getrokken is, worden andere belangrijke punten zoals strijdigheid met bestaand beleid, goede ruimtelijke ordening en zorg om waterberging wel heel snel en makkelijk afgedaan. De gemeente Haaren heeft twee weken voor het verliezen van haar zelfstandigheid het besluit genomen dat er principe medewerking verleend kan worden maar deze beslissing was conform de afspraken voor de herindeling niet meer aan haar. Boxtel heeft meerdere malen aangegeven dat het in voorgestelde vorm niet passend is in het beleid van Boxtel. De reden waarom er nu toch doorgezet wordt is ons dan ook een raadsel. Wellicht hebben financiële argumenten een rol gespeeld maar deze kunnen op zichzelf nooit een reden zijn om goede ruimtelijke ordening en cultuurhistorische waarde, het huidige beleid dus, aan de kant te schuiven. Over de kwaliteit van het uitgevoerde bodemonderzoek zullen we het nu maar niet hebben.

Uiterst misleidend ervaren wij ook het feit dat dit bestemmingsplan is losgekoppeld van het bestemmingsplan de Ruiting.

Dit bestemmingsplan is een rechtstreeks gevolg van dat bestemmingsplan. Oorspronkelijk waren beide plannen samengevoegd maar toen bleek dat de initiatiefnemers van plan de Ruiting de belanghebbende van Koolwijk niet meekregen in hun plannen waar zij de voordelen hadden en de omwonenden van plan Koolwijk de nadelen is men toch doorgegaan. Dit zonder instemming en medeweten van de benadeelden. Deze mensen hadden in het verleden immers ook geprobeerd woningen te realiseren en dat werd altijd afgewezen. Sociale onrust is het gevolg en hier vloeit een onveilig gevoel bij medewerkers van Ruimte voor Ruimte uit voort.

In een digitaal overleg met Ruimte voor Ruimte, waarbij de verantwoordelijke wethouder, de directeur van Ruimte voor ruimte en burgemeester aanwezig waren is de casus besproken. Ruimte voor ruimte gaf aan dat wat haar betreft plan Koolwijk niet door hoefde te gaan als er elders in de gemeente ontwikkeld kon worden. Het plan was immers slechts om de kosten die gemaakt waren bij plan de Ruiting zoveel mogelijk terug te halen.

De burgemeester heeft aangegeven dat het als het project stopgezet zou worden dat dat op fatsoenlijke en goede gronden moest gebeuren. De bedreiging die gevoeld werd als gevolg van de sociale onrust kon niet de reden zijn. Tevens heeft hij aangegeven dat hij zich bezwaard voelde betrokken te worden bij deze casus omdat hij belanghebbende is.

Het peilen van de gevoelens door middel van het vragen van zienswijzen op een voorgenomen bestemmingsplan is niet ongewoon.

Het opstarten van nieuwe ruimte voor ruimte mogelijkheden binnen Boxtel tegelijk met het splitsen van het gewraakte bestemmingsplan de Ruiting was ook een reden om te denken dat er uitvoering gegeven werd aan de oplossing die geboden was te weten stoppen met het doorzetten van de huidige plannen of toewerken naar een gedragen plan zodat de onenigheid in het buurtschap opgelost kon worden.

Onze verbazing was dan ook groot toen tijdens afwezigheid van de burgemeester het stuk met positief advies door het College vastgesteld was. Vanzelfsprekend had hij zich inhoudelijk niet met het dossier kunnen bemoeien gezien zijn persoonlijke belangen. Maar compleet tegen de afspraken in met een ander voorstel komen zonder dit ook maar vooraf te melden is wel heel bijzonder. Ook bij de andere direct betrokkenen is dit behoorlijk verkeerd gevallen. Op basis van de gewekte verwachtingen (o.a. Het loskoppelen van bestemmingsplannen) had men immers geen bezwaar meer gemaakt tegen het inmiddels in procedure gebrachte “Ruiting plan”.

Onze huidige zienswijze is dan ook gebaseerd op een tweetal bedenkingen

A. Bedenkingen betreffende de inhoud/ kwaliteit van het plan. (het plan is in strijd met het huidig Boxtel's beleid)

B. Bedenkingen betreffende de wijze van tot stand komen van het plan.

Het is voor ons vanzelfsprekend terughoudend te zijn als het gaat om prive belangen versus de taken die een van ons beroepsmatig heeft. Wij zijn er echter wel van overtuigd dat wij gelijk iedere andere inwoner van Boxtel op te mogen komen voor onze belangen.

In dit dossier kan en mag ondergetekende niet actief deelnemen aan inhoudelijke beraadslaging en besluitvorming. Dit zou immers niet zuiver zijn. Wel vinden wij het onze plicht om gebruik te maken van onze rechten als het gaat om de bescherming van onze eigendommen en onze belangen. Niet alleen voor onszelf ook voor ons buurtschap met wie wij ons inmiddels zeer verbonden voelen.

Dit bestemmingsplan is voorbereid als vervolg op de besluitvorming van de gemeente Haaren in 2015. De voorgenomen ontwikkeling is uitgebreid getoetst aan de geldende wet- en regelgeving. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat deze ontwikkeling daaraan voldoet en daarmee ruimtelijk inpasbaar is op de betreffende locatie. Op grond van de Wet algemene regels herindeling geldt hier nog de structuurvisie Haaren zolang de gemeenteraad niet anders heeft bepaalt.

Het college heeft er voor gekozen voorafgaande aan de formele procedure iedereen in de gelegenheid te stellen inhoudelijk mee te praten over het voorgenomen plan. Daarvoor is in 2021 de inspraakprocedure gehouden. Alle inhoudelijke opmerkingen zijn beoordeeld en beantwoord in het ter inzage gelegde ‘Eindverslag inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Nieuw Koolwijk’. Als vervolg hierop heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen en

iedereen in de gelegenheid te stellen hierover een zienswijze kenbaar te maken bij de gemeenteraad. Hierdoor hebben alle belanghebbenden voldoende mogelijkheden gehad voor het inbrengen van hun belangen bij de afweging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Die procedure is zo bepaald in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet ruimtelijke ordening.

Op 24 september 2015 besloot de gemeenteraad van Haaren in principe medewerking te verlenen aan het plan voor gebiedsontwikkeling De Ruiting, inclusief de realisatie van 6 ruimte voor ruimtewoningen op de locatie De Ruiting 2b. Op 20 oktober 2015 zijn voor dat planonderdeel afspraken verankerd in een overeenkomst tussen provincie, gemeente Haaren en de toenmalige eigenaar van De Ruiting 2b. Op 8 december 2020 besloot de gemeente Haaren ook met de particuliere initiatiefnemers binnen de Ruiting de laatste contractuele zaken af te handelen en vast te leggen in een anterieure overeenkomst. Deze overeenkomst borgt de landschappelijke inpassing, planschadeverhaal op initiatiefnemers, in stand houding van het aan te leggen wandelpad en de te realiseren natuurbestemming. Ook de splitsing van de gebiedsontwikkeling De Ruiting in twee afzonderlijke bestemmingsplannen is vastgelegd in deze overeenkomst. Deze keuze voor twee bestemmingsplannen is door de initiatiefnemende burgers zelf gemaakt en op grond van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur van Haaren gemeend dit verzoek niet te kunnen weigeren. Het voornemen van de gemeente Haaren deze overeenkomst te gaan sluiten is op 1 december 2020 behandeld in het college van de gemeente Boxtel.

Uiteraard kon Ruimte voor Ruimte als grondeigenaar afzien van haar plannen of verzoeken om een alternatieve locatie, maar zo'n bericht heeft het gemeentebestuur nooit bereikt.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 7

Op 12 juli 2021 heb ik een inspraakreactie gestuurd op het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Koolwijk, met een gemotiveerde uiteenzetting van mijn bezwaren tegen de voorgenomen bouw van zes ruimte voor ruimtewoningen en de aanleg van nieuwe natuur op die locatie. In mei 2022 heb ik van u daarop een reactie ontvangen, die echter deze bezwaren niet weerlegt. Mijn belangrijkste bezwaar geldt onverkort het archeologisch onderzoek in het zuidelijk gedeelte van het beoogde bouwterrein, waar een intact gave Romeinse kurkurn gevonden is (melding: [https://archis.cultureelerfgoed.nl/zoekenenvinden//9F5Z-WKCM-N9U4-5KPS#/zaak/search/\(zaak:\(fields:\(*:'3262691100'\)\)](https://archis.cultureelerfgoed.nl/zoekenenvinden//9F5Z-WKCM-N9U4-5KPS#/zaak/search/(zaak:(fields:(*:'3262691100')))).

Uitgerekend in dat zuidelijk gedeelte waren door Sweco geen proefsleuven gemaakt en/of opgravingen gedaan.

In uw reactie op mijn zienswijze geeft u aan dat het archeologisch onderzoek is geactualiseerd en uitgebreid met het aanvullend uitgevoerd archeologisch proefsleuvenonderzoek in het zuidelijk deel van het plangebied (uitgevoerd in 2021). En dat geconcludeerd is dat geen archeologische waarden aanwezig zijn of nog te verwachten. Verder onderzoek is dus niet noodzakelijk.

Met dit extra archeologisch onderzoek, uitgevoerd in 2021, wordt ook in de pers geschermd om het bestemmingsplan alsnog doorgang te laten vinden. Hierdoor worden de bezwaren als niet valide bestempeld en tracht men bezwaarmakers de wind uit de zeilen te nemen. Zie bijvoorbeeld het artikel in Brabants Centrum d.d. 14 juni 2022, waarin staat dat het college antwoord heeft gegeven op de vragen van het raadslid van van Combinatie 95, Christien van Schijndel. Zij maakte zich zorgen over de bouw van woningen op De Ruiting 2B, waar zoveel archeologische schatten in de grond zitten. Volgens de gemeente heeft de extra opgraving in 2021 geen bijzondere vondsten opgeleverd en verwacht de archeoloog van Sweco ook niet dat er nog veel bijzonders in de grond zit. Bijgevolg is het gebied vrijgegeven voor verdere ontwikkeling. Ook de portefeuillehouder verklaarde op 13 juni 2022 in de pers (Mooi Boxtel) dat tegemoet gekomen was aan de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan Nieuw Koolwijk, door in het bestemmingsgebied extra archeologisch onderzoek te verrichten. Aangezien dit geen extra bodemvondsten heeft opgeleverd, is de weg volgens hem vrij om de zes ruimte voor ruimte woningen te bouwen, waarbij respectvol is omgegaan met archeologie.

Het is lovenswaardig dat alsnog extra archeologisch onderzoek is uitgevoerd in 2021 en het is ook begrijpelijk dat de gemeente zich op basis van de onderzoeksrapportage van Sweco

(projectnummer 51000725 = het Inventariserend Veldonderzoek door middel van (aanvullende) proefsleuven (IVO-P) d.d. 27 augustus 2021) aansluit bij het idee dat er geen belemmeringen meer zijn om het plan Nieuw Koolwijk door te laten gaan.

Hiertegen moet echter worden ingebracht dat dit broodnodige extra archeologisch onderzoek in het gebied waar 2 woningen worden gebouwd en waar de Romeinse kurkurn is gevonden, waar bovendien ook grondverzet ten behoeve van de groene inkadering van deze woningen zal plaatsvinden, niet adequaat is onderzocht. Zowel mevr. als ikzelf waren aanwezig op de bewuste dag waarop dit onderzoek heeft plaatsgevonden. De proefsleuf is niet getrokken op of in de buurt van de locatie waar de kurkurn is gevonden. Integendeel, men is een eerder gegraven proefsleuf gaan verlengen en daarbij plotsklaps niet meer in de richting van de kurkurn gaan graven, maar afgeweken in oostelijke richting (voor het opgravingsverslag, zie het bovenvermelde rapport van Sweco met projectnummer 51000725, met name afbeelding 6). In dit zeer verstoorde gebied, dat eerder afgegraven was voor een waterbassin en waar recente greppels gegraven waren ten behoeve van de mogelijke afwatering van de kwekerij, zijn bij het archeologisch onderzoek uiteraard geen archeologische resten gevonden en is bijgevolg door Sweco geconcludeerd dat de Romeinse nederzetting buiten het onderzoeksgebied ligt. Vervolgonderzoek vindt Sweco dan ook niet nodig. Of hier in het zuidelijk gedeelte een Romeins grafveld ligt, is dan ook niet onderzocht.

Archeologisch onderzoek van Sweco heeft uitgewezen dat op het beoogde bouwterrein aan De Ruiting 2b een inheems-Romeinse nederzetting lag. Gezien de selectieve en arbitraire uitvoering van het archeologisch onderzoek, waarbij de zuidelijke kant met de vindplaats van de Romeinse kurkurn (de plek waar gebouwd wordt) buiten beschouwing is gelaten, is de conclusie dat het terrein kan worden vrijgegeven voor woningbouw voorbarig.

Ik vraag dan ook aan de raadsleden van de gemeente Boxtel om dit plangebied niet te bestemmen als bouwterrein en elke verdere verstoring en vernietiging door woningbouw, de aanleg van een nieuwe weg en de aanplant van grasland en bos achterwege te laten.

Begin 2021 constateerde de deskundige (senior archeoloog) dat Sweco tot dan toe al veel en goed onderzoek had uitgevoerd; een groot deel van het plangebied is vlakdekkend opgegraven. In overleg met de archeologen van de provincie is destijds echter ook geconstateerd dat in zuidelijk deel niet geheel tevredenstellend bleek te zijn onderzocht. Initiatiefnemer is daarom verzocht nog een laatste proefsleuf te laten trekken om de laatste onduidelijkheden voor het totale project op te kunnen lossen en de resultaten daarvan in het eindrapport over de opgraving op te nemen. Op 9 juni 2021 heeft daarom in overleg met de senior archeoloog nader veldonderzoek plaatsgevonden en deze resultaten zijn in het rapport verwerkt. Overigens is er vooral gegraven op plekken die bebouwd gaan worden (inclusief de tot natuur te bestemmen gronden) en konden deze worden vrijgegeven. Voor de overige gebieden blijft de beschermende dubbelbestemming waarde-archeologie van toepassing. De regelgeving richt zich er op dat onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden voordat ruimtelijke plannen worden uitgevoerd en dat bescherming plaatsvindt door opgraving of bewaring in situ danwel door bescherming binnen het bestemmingsplan. In dit geval zijn diverse objecten veilig gesteld door onderzoek en opgraving en blijft voor de rest van het plangebied de bescherming binnen het bestemmingsplan gelden. Het is dus NIET graven, tenzij.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 8

In onze inspraakreactie op plan Koolwijk d.d. 10-07-2021 stelden wij dat de in het voorontwerpbestemmingsplan genoemde Ruimte-voor-Ruimte bouwtitels en de onderliggende documenten ontbreken. In reactie daarop zijn de "certificaten bouwtitels Ruimte-voor-Ruimte" bijgevoegd.

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening stelt voorwaarden aan de Ruimte-voor-Ruimte regeling. De voorwaarden van RvR zijn onder andere dat per kavel 1000 m2 aan stallen gesloopt zijn en 3.500 kg fosfaat uit de markt moet zijn gehaald, dus in dit geval (zijnde 6 RvR kavels) totaal 6000m2 aan stallen en 21.000 kg fosfaat - echter, de RvR bouwtitels voor plan Koolwijk zijn bijgevoegd ZONDER de bijbehorende onderliggende bewijsstukken, zodat het

ONMOGELIJK is om te controleren of er aan deze en andere voorwaarden van de ruimte-voor-ruimte-regeling zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening voldaan is. Aangezien er bij de Raad van State meerdere bodemprocedures lopen over de vraag of de RvR regeling überhaupt juridisch houdbaar is precies vanwege deze oncontroleerbaarheid (zie <https://www.bd.nl/uden-veghel-e-o/rechter-schorst-plan-volkelse-ruimte-voor-ruimte-villas~a3346fe2/> en <https://www.bd.nl/brabant/waarom-riante-villas-in-het-brabantse-buitengebied-op-verzet-stuiten~aa94abd1/>, en er tevens door de Zuidelijke Rekenkamer geconcludeerd is dat de Ruimte voor Ruimte regeling per saldo onvoldoende is geslaagd in zijn opzet (<https://www.bd.nl/brabant/alleen-maar-meer-mest-en-stallen-onderzoekers-kritisch-op-20-jaar-ruimte-voor-ruimte-in-brabant~a1bd7f15/>), zou gemeente Boxtel er verstandig aan doen om in ieder geval de uitkomst van de lopende bodemprocedures af te wachten, maar beter nog om bij voorbaat een dikke streep te zetten door dit bestemmingsplan voor 6 dure villa's die enkel bijdragen aan de verdere verzieking van de woningmarkt.

Bij de terinzagelegging van het aan plan Koolwijk gelieerde plan Ruiting, bleek dat deze twee (voor)ontwerpbestemmingsplannen niet los van elkaar gezien kunnen worden (zie ook onze inspraakreactie op plan Ruiting, d.d. 31-05-2022, deels onder aan deze inspraakreactie gekopieerd). De onzorgvuldige loskoppeling en terinzagelegging van deze plannen maakt dat het onmogelijk is voor de burger om zich een beeld te vormen van de gecombineerde impact van de plannen, en dus ook om de juridische juistheid ervan te toetsen.

Zo wordt er gesteld in het ontwerpbestemmingsplan Koolwijk dat er geen sprake is van een "(aanzet tot) verstedelijking", maar in samenhang bezien vormen plan Koolwijk en plan Ruiting een tweede stedelijke kern in het buitengebied, buiten de dorpskom van Esch, zonder dat in er in de plannen aangetoond wordt waarom dit niet binnen het stedelijk gebied van gemeente Boxtel zou kunnen plaatsvinden. Dit is strijdig met Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro.

Ook indien plan Koolwijk los wordt beoordeeld op dit punt is het de vraag of het juridisch houdbaar is om de Ladder voor duurzame verstedelijking niet toe te passen, want hoewel in de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan, is dus juist de oncontroleerbaarheid van die "voorafgaande sloop" (zie voorgaande bezwaar) onderwerp van bodemprocedures bij de Raad van State. Overigens is ons inziens het toestaan van dit soort opsplitsingstruukjes een schoolvoorbeeld van de zo gehekeldde "bestuurscultuur" die de bijl aan de wortel van het vertrouwen van de burger in overheden is. Het besteden van kostbare stikstofruimte aan luxe villa's voor vastgoedbelegger in plaats van aan betaalbare starters- en seniorenwoningen die de vastgelopen huizenmarkt kunnen helpen vlottrekken is nog zo'n schoolvoorbeeld. Let wel: RvR gaat over het uit de markt halen van fosfaatrechten, NIET over stikstof. De door de overheid beoogde stikstof emissiereductie komt nog BOVENOP de in het verleden behaalde stikstof emissiereductie die eventueel het gevolg is geweest van de bedrijfsbeëindigingen die ten grondslag liggen aan deze 6 RvR bouwtitels - hoewel ook die reductie net zo min controleerbaar is. En zo holt de natuurkwaliteit van (onder andere) de Kampina zienderogen achteruit.

De provinciale ruimte voor ruimte regeling kent op hoofdlijnen twee varianten: 1. een stoppende boer kan een titel verkrijgen bij inleveren van 3500 kg fosfaat en de sloop van 1000 m2 stal. 2. ter compensatie van de de financiële impuls die is gedaan door het slopen van stallen en het opkopen van rechten kunnen op andere locaties RvR-kavels worden gerealiseerd. Voor deze realisatie is het ontwikkelbedrijf Ruimte voor Ruimte 20 jaar geleden opgericht. In dit geval zijn de in te zetten ruimte voor ruimte titels afkomstig van sanering van agrarische bedrijven elders en heeft de kwaliteitsverbetering en milieuwinst dus grotendeels elders plaatsgevonden. De titels (opgenomen in het certificaat) staan voor in het verleden behaalde ruimtelijke kwaliteit (opkoop van rechten en sloop van stallen). Wij vinden dat wij er op mogen vertrouwen dat de provincie haar bevoegdheid hierin correct en gecontroleerd aanwendt.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de Ruimte voor Ruimte regeling geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, omdat aan de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Bovendien wordt op grond van vaste jurisprudentie pas vanaf de toevoeging van 12 extra woningen gesproken over een 'stedelijke ontwikkeling'.

De realisatie en het gebruik van de 6 woningen op de locatie De Ruiting 2B te Esch leidt in de aanleg-/bouwphase enerzijds en in de gebruiksfase anderzijds tot stikstofemissie en beperkte ammoniakemissie. Een Aerius-berekening is uitgevoerd met daarin diverse worst-case uitgangspunten. Uit dit onderzoek dat onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de berekende emissie leidt tot een depositie van 0,00 mol/ha/jaar voor beide fases. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en is het plan/project geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van alle omliggende Natura 2000-gebieden.

Het klopt dat de initiatiefnemers zijn gestart met één gebiedsvisie. De keuze om de uitwerking verder vorm te geven in twee bestemmingsplannen is door de initiatiefnemende burgers zelf gemaakt en op grond van de Wet ruimtelijke ordening heeft het gemeentebestuur van Haaren gemeend dit verzoek niet te kunnen weigeren.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 9

Het bouwterrein/plangebied Nieuw Koolwijk behoort tot buurtschap De Ruiting, ligt in het beekdal van de Essche Stroom en de Ley (met name de Broekley). Nieuw Koolwijk grenst aan de oostzijde aan de waterberging van de Essche Stroom. Een huizenblok van 6 grote huizen is hier niet op zijn plaats. De enige passende mogelijkheid van het plangebied hier is NATUURONTWIKKELING.

Sociale ontwrichting van De Ruiting ontstaat door:

De 6 grote huizen toe te voegen aan de bestaande 8 huizen van De Ruiting. Dit gaat zorgen voor een tweedeling op De Ruiting. Nieuw Koolwijk zal geen bijdrage leveren aan het welzijn en welbevinden van de bewoners van Esch en zeker niet van die van De Ruiting.

Commotie/Onrust:

Er is veel commotie/onrust ontstaan omdat bewoners van De Ruiting 2 - De Ruiting 3 - weekendhuis - De Ruiting 4 - De Ruiting 5 - De Ruiting 7, geen problemen hebben met de bouw van de woningen uit niets ontziende persoonlijke belangen en gewin. Om zo hun plannen en uitbreidingen te kunnen realiseren.

Infrastructuur:

De bestaande infrastructuur is niet berekend op de toenemende intensiteit van het verkeer. De infrastructuur aanpassen is niet mogelijk, dat tast het karakter van het buurtschap en van het beekdal aan.

Onomkeerbaarheid:

De geplande woningen zorgen voor een onomkeerbaarheid van dit unieke stukje beekdal. Dat is dan voorgoed verleden tijd. Kan nooit meer terug- gedraaid worden.

Archeologisch onderzoek:

Enkel in het noordelijk gedeelte van Nieuw Koolwijk heeft een opgraving plaatsgevonden. (rood en blauw gearceerd op het puttenplankaartje uit de stukken die ter inzage liggen) Op het zuidelijk gedeelte van Nieuw Koolwijk is in het verleden een kurkurn gevonden. Maar uitgerekend in dat zuidelijk gedeelte zijn geen proefsieuen gemaakt en/of opgravingen gedaan.

Overlast:

De te bouwen grote huizen op Nieuw Koolwijk zullen voor omwonenden veel overlast geven en zorgen voor inbreuk op het leef- en woongenot.

- ***De bloeiplanten-struiken-bomen-vogels-insecten van de BOSSCHAGE dat er nu staat wordt gekapt.***
- ***De waterplanten-vogels-amfibieën- insecten van de naast de bosschage gelegen WATERPLAS wordt gedempt. (oude verbinding met de Ley) Daarvoor in de plaats***

komen grote huizen die: 1. De nodige bedrijvigheid met zich meebrengen. 2. Het uitzicht verandert van groen naar bakstenen. 3. Onze vrijheid en privacy aanpassen. Deze problemen hebben we 34 jaar lang niet gehad en we hebben ook niet kunnen voorzien dat dit ooit zou gebeuren. Het gaat ons aan het hart dat er onnodig en ongewenst een stukje beekdal wordt VERNIELD. Het Waterschap Is nu bezig met beekherstel. De in 1964 gekanaliseerde Essche Stroom gaat weer opnieuw meanderen. Dan moeten we nu ook tegen de waterberging van de Essche Stroom aan, GEEN WOONHUIZEN willen bouwen. Het Brabants Beekdallandschap, waar de Essche Stroom en de Ley toebehoren, vindt zijn oorsprong op het Kempisch Plateau. Ze zorgen voor een bijzondere Flora-Fauna-Cultuurhistorie en Archeologie. Dat moeten we koesteren.

Wij zijn faliekant tegen de bouw van de 6 grote huizen. Ons inziens is alleen natuurontwikkeling mogelijk.

We betreuren de commotie en onrust. Om te komen tot een afweging van belangen is echter het hanteren van objectieve criteria van belang. De onderbouwing van dit bestemmingsplan voorziet hier in voldoende mate in.

In ruimtelijke zin maakt op deze locatie de bestemming 'agrarisch bouwvlak' plaats voor wonen, groen, natuur en verkeer. Ook aan het onderdeel verkeer is in het bestemmingsplan specifiek aandacht besteed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Ook met het waterschap heeft afstemming plaatsgevonden over dit bestemmingsplan.

Zoals uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt is de bestaande natuurwaarde van het plangebied gering, zowel op de projectlocatie als op de achtergelegen gronden die voor natuurontwikkeling zijn aangemerkt. In de nieuwe opzet wordt het terrein verder groen ingericht. Het opgaand groen wordt structurerend ingezet om de gekozen ruimtelijke opzet te ondersteunen. De woningen worden gescheiden middels weilanden. Aan de achterzijde wordt een deel van het terrein ingericht als natuurgebied, aansluitend op de naastgelegen gronden van Stichting Het Brabants Landschap. Het groene raamwerk is de drager van deze woningbouwontwikkeling. Binnen deze ontworpen groenstructuur wordt de nieuwe functie wonen ingepast en wordt de beleving voor bewoners en bezoekers gemaximaliseerd. Op deze manier wordt ook de natuurwaarde gemaximaliseerd zonder in te boeten op gebruikswaarde of economische mogelijkheden.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 10

Wij zijn buurtgenoten uit de directe nabijheid van het plan "Nieuw Koolwijk". Wij zijn zelfs de directe burens en maken ons ernstige zorgen over de eventuele komst van de 6 grote huizen. Wat is onder andere de aanleiding van onze zorgen:

a. De provincie koopt het perceel De Ruiting 2B van onze buurman.

b. Gemeente Haaren en provincie spreken af dat er 6 villa's mogen worden ontwikkeld. En berekenen samen hoe ze het geïnvesteerde geld kunnen terugverdienen.

c. De gemeente Haaren krijgt per te ontwikkelen kavel € 62.500,-. In totaal krijgt de gemeente Haaren € 375.000,- (6 x € 62.500,- per kavel) van de provincie.

d. Het ontwikkelbedrijf van de provincie mag, wat de gemeente Haaren betreft, vervolgens gaan bouwen en de verdere winst in hun zak steken.

e. De gemeente Haaren belooft om € 375.000,- te gaan 'terug investeren' in de directe omgeving om de buurt mooier te maken. Investeringsen zullen voornamelijk gedaan worden in natuur.

f. Vervolgens wordt er € 247.500,- van de € 375.000,- aan de provincie terugbetaald om hetzelfde perceel (De Ruiting 2B) 'af te waarderen naar natuur'. Dit is notabene het perceel waar de 6 kavels worden gepland. Hoe kan dat? Wij kunnen ons niet voorstellen dat dit iets te maken heeft met natuurontwikkeling. De afwaardering van deze grond komt op ons over als een truc om het plan van de huizen financieel dicht te rekenen.

g. Het overige geld wordt wel uitgegeven om van landbouwgrond natuur te maken en om een wandelpad aan te leggen. (Dat lijkt ons meer in lijn liggen met datgene wat werd afgesproken.)
h. Als directe burens zien wij niets terug van het geld dat de gemeente zou terug investeren in de buurt.

i. Een villapark met 6 dure huizen zien wij echter wel direct naast ons perceel verrijzen. En dat is niet bepaald natuurontwikkeling! Bovendien gaat onzes inziens de komst van zes villa's ontwrichtend werken in de buurt.

Kunt u begrijpen dat wij niets snappen van deze gang van zaken. Het komt op ons over alsof wij als directe burens bij de neus worden genomen door onze eigen overheid. Dat voelt alles behalve goed en we zouden daarom graag zien dat u ons persoonlijk toelicht wat uw mening hierover is.

Daarnaast willen wij graag antwoord op de volgende vragen:

1. Vindt u de financiële constructie die hier wordt toegepast (onder het mom van natuurontwikkeling) verdedigbaar?

2. 6 Villa's is financieel voor de provincie/ontwikkelbedrijf natuurlijk heel winstgevend, maar dit gaat wel over de rug van de lokale buurtbewoners die hier alleen maar last van hebben. Graag zou ik van u vernemen waarom u het verdedigbaar vindt dat er juist op deze plek 6 villa's bij moeten komen.

3. Kunt u, gezien de investering in natuur, antwoord geven op de vraag welke natuurwaarde deze villa's gaan toevoegen?

Wij zijn blij dat wij onze grote zorgen en vragen nu aan de gemeente Boxtel kunnen voorleggen. Gezien de hele opzet van de plannen rondom 'Nieuw Koolwijk' hadden wij alle vertrouwen verloren in de voormalige gemeente Haaren (het maakt ons zeer boos).

Wij vertrouwen erop dat wij onze grote zorgen hebben overgebracht en dat u de fouten die hier tot op heden gemaakt zijn zult kunnen rechtzetten. Wij willen graag een gesprek met iemand van de provincie voor extra uitleg naar ons toe. Wij grenzen met ons perceel aan het eventuele plan 'Nieuw Koolwijk'.

De ontwikkeling van deze locatie vindt zijn oorsprong in de wens van het realiseren van een buurtontwikkelplan waarin een van de elementen was het saneren van de op het perceel De Ruiting 2b aanwezige agrarische bouwvlak met daarop een schuur, kassencomplex en containervelden. De gemeente Haaren heeft destijds ingestemd met deze ruimte voor ruimteontwikkeling en een overeenkomst gesloten met de Provincie Noord-Brabant en de eigenaar van het perceel. Hierin is vastgelegd dat Provincie deze locatie aankoopt en sanneert en ter compensatie van de kosten ter plaatse 6 ruimte voor ruimte kavels realiseert. De wetgeving voor de herindeling schrijft voor dat de gemeente Boxtel deze overeenkomst als rechtstopvolger dient te respecteren. Het is niet aan ons om een oordeel te vellen over de afwegingen en besluiten van de voormalige gemeente Haaren. De vraag is nu of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In ruimtelijke zin maakt op deze locatie de bestemming 'agrarisch bouwvlak' plaats voor wonen, groen, natuur en verkeer. Er is daarbij gezocht naar een verkaveling die de bijzondere context van deze locatie versterkt. De gekozen opzet sluit aan op de historisch gegroeide situatie met op donken gelegen bebouwingsclusters en boerderijen aan de weg. Aan de achterzijde wordt een deel van het terrein ingericht als natuurgebied, aansluitend op de naastgelegen gronden van Stichting Het Brabants Landschap. Dit past bij het beoogde karakter, waarbij naar onze mening wonen en kwaliteitsverbetering van het landschap hand in hand gaan. Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang. De onderbouwing van dit bestemmingsplan voorziet hier in voldoende mate in.

De gestelde vragen hebben betrekking op de afspraken die in 2015 door de gemeente Haaren zijn gemaakt en contractueel vastgelegd in een private overeenkomst. Het is niet aan ons om een oordeel te vellen over de afwegingen die daar toendertijd een rol bij hebben gespeeld.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 11 (inclusief 85 handtekeningen)

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar over dit ontwerp bestemmingsplan.

1)Buiten de bebouwde kom, midden in natuurgebied De Ruiting en in het mooie Beekdal van de Essche Stroom daar passen geen 6 nieuwbouwhuizen. Dit zal afbreuk zijn van het mooie stukje natuur aan de Essche Stroom. Deze huizen zouden elders in de gemeente Boxtel geplaatst moeten worden. Mijn vraag is dan ook is dit niet mogelijk in de gemeente Boxtel?

2)Nieuw Koolwijk zal ontwikkeld worden op een archeologisch beschermd terrein. Dit is uitermate van de gekke om het beetje Historie wat we nog in Esch hebben te vernietigen. Dit mooie terrein moet een wandel natuurgebied worden. Waar tevens de beschermde diersoorten hun leven kunnen voortzetten.

3)Bij mijn aanwezigheid bij het tweede archeologisch onderzoek is gebleken dat er nog steeds maar 10% van het terrein is onderzocht. Dit zou echter volledig moeten zijn i.v.m. de hoge Archeologische waarde van het terrein.

4)De 6 kavels van de ruimte voor ruimte zijn voor compensatie van de Firma Overbeek en Het Buurtschap De Ruiting. De Firma Overbeek is inmiddels gecompenseerd en heeft zijn plannen uitgevoerd. Maar het Buurtschap De Ruiting heeft nog geen enkel plan ingediend of uitgevoerd. Maar de geldstroom van de 6 huizen is ook richting het Buurtschap. Om nu al rekening te houden met het Buurtschap de Ruiting is belachelijk als we niet weten wat hun plannen zijn. Echter als de plannen niet door de raad wordt goedgekeurd hebben ze ook geen geld nodig van de ruimte voor ruimte regeling en zouden we kunnen voldoen met 2 huizen. Of het beste geen huizen of elders in de gemeente Boxtel waar ze wel gepast zijn!!

5)Nieuw Koolwijk zal gerealiseerd worden aan De Ruiting. De straat de Ruiting is niet geschikt voor meer verkeersbewegingen. Dit omdat De Ruiting vanaf huisnummer 8 verhoogd zal worden en tevens zal de weg als dijk van de Essche Stroom dienen (zie plannen waterschap). Dit i.v.m. de toekomst met de hoge waterstanden is dit geen veilige zet.

Willen jullie ook echter de verkeersbewegingen meenemen in uw besluit van het kinderdagverblijf aan de Ruiting 2. Dit zal voor een verkeersinfarct zorgen aan De Ruiting. De weg is echter maar 3 meter breed!!!! Neem ook graag de plannen mee van het buurtschap waar ook zeer veel verkeer op af zal komen.

6)Door Nieuw Koolwijk en plannen van het Buurtschap (bekend bij wethouder Wim vd Sanden) zal er een nieuwe gemeente in de gemeente ontstaan. Is dit de bedoeling dat er straks meer mensen wonen op De Ruiting dan bv de Postelstraat?

Plan buurtschap; 1^e (De Ruiting 5)

-Realiseren van 3 appartementen

-Realiseren van 1 vakantiehuis

-Boerderij splitsing naar 2 woningen

-Conferentie zaal met lichte horeca

2^e (De Ruiting 4)

-Bedrijfswoning omzetten naar privé woning

-Vlaamse schuur omzetten naar woning

-Bestaande hal omzetten naar zorgboerderij +/- 40 patiënten en dan nog een aantal medewerkers.

-Van de bedrijfswoning is er ook een aanvraag bekend van een flexwoning in de bestaande schuur. Nu B&B.

3^e (De Ruiting 3)

-B&B voor 6 personen

-Uitbreiding van de vergunning aantal cursisten

4^e (De Ruiting 7)

-Splitsing van woonhuis

7)In 2013 hebben wij een aanvraag gedaan van bouwkaavel op ons perceel aan De Ruiting gelegen. Deze aanvraag is afgewezen door gemeente Haaren i.v.m. te hoge woonconcentratie. Dit is echter niet te begrijpen dat er op het perceel ernaast gelegen wel gebouwd mag worden. Dit is echter op 50 meter afstand. Gemeente Boxtel kunt u dit nader verklaren?

8)Door de bouw van de 6 woningen zal het wild verjaagd worden. Bijvoorbeeld de fazanten, eenden, konijnen, hazen, marters, steenuil en reeën. Ja deze mooie diersoorten komen voor op dit perceel. Dit zou echt zonde zijn.

9)Als bewoner van het aangrenzende perceel zal ons uitzicht ontnomen worden en de waarde van ons huis zal dalen. Hier zitten wij niet op te wachten. Dus graag vraag ik u nog een keer om de huizen elders te plaatsen in de gemeente Boxtel.

10) Zie in de bijlage van deze zienswijze het aantal handtekeningen van bewoners die wonen om Nieuw Koolwijk heen en dus tegen Nieuw Koolwijk zijn. Dit is weer een extra reden om verplaatsing van deze 6 huizen elders in de gemeente Boxtel te realiseren. Of zelfs totaal geen huizen van Ruimte voor Ruimte in de gemeente.

Op basis van de bovenstaande argumenten heb ik bezwaar tegen het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Koolwijk te Esch.

Naar aanleiding van het voorgaande, verzoek ik u, met inachtneming van mijn zienswijze, het ontwerp bestemmingsplan Nieuw Koolwijk niet vast te stellen. Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure op de hoogte houdt. En eventueel wil ik mijn zienswijze mondeling toelichten.

1. In ruimtelijke zin maakt op deze locatie de bestemming 'agrarisch bouwvlak' plaats voor wonen, groen, natuur en verkeer. Er is daarbij gezocht naar een verkaveling die de bijzondere context van deze locatie versterkt.
2. De gekozen opzet sluit aan op de historisch gegroeide situatie met op donken gelegen bebouwingsclusters en boerderijen aan de weg. Aan de achterzijde wordt een deel van het terrein ingericht als natuurgebied, aansluitend op de naastgelegen gronden van Stichting Het Brabants Landschap. Dit past bij het beoogde karakter, waarbij naar onze mening wonen en kwaliteitsverbetering van het landschap hand in hand gaan.
3. Op de locatie heeft uitgebreid archeologisch onderzoek plaatsgevonden en op alle plekken waar bouwactiviteiten zijn gepland ook door het graven van proefsleuven. Het overige plangebied blijft ongeroerd en behoudt de beschermende archeologische dubbelbestemming.
4. Het ontwerpbestemmingsplan 'De Ruiting 3, 3a, 4, 4a, 5 en 7' heeft inmiddels ook ter inzage gelegen en iedereen is in de gelegenheid gesteld ook daarover een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken.
5. Ook aan het onderdeel verkeer is in het bestemmingsplan specifiek aandacht besteed. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Het gaat om een toename van circa 45 vervoersbewegingen per etmaal. Voor gemiddelde erftoegangswegen geldt een maximale capaciteit van 4.000 - 6.000 verkeersbewegingen per etmaal. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de bestaande wegen geschikt zijn voor de verwachte (geringe) toename van verkeer vanwege de zes woningen. Deze toename leidt niet tot verkeersonveilige situaties en zoals uit het akoestisch onderzoek blijkt ook niet tot onaanvaardbare geluidsoverlast.
6. Het klopt dat in de omgeving van het plangebied al een aantal jaren een transformatie aan de gang is van een voornamelijk agrarische omgeving naar een meer woonomgeving met natuur, recreatie en andere functiewijziging. Voor de onderdelen waarvoor aanpassing van het bestemmingsplan aan de orde is, is op basis van objectieve criteria onderzocht en geconcludeerd dat deze nieuwe functies inpasbaar zijn in de omgeving.
7. Wij hebben geen zicht op de afwegingen van de gemeente Haaren bij de benoemde aanvraag. De gemeente Boxtel zal nieuwe verzoeken toetsen aan het lokale en provinciale beleid.
8. Als voorbereiding op het bestemmingsplan heeft uitgebreid onderzoek plaatsgevonden naar de flora en fauna ter plaatse. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat beoogde herontwikkeling een positief effect heeft op de flora- en fauna. Onder andere doordat het plan voorziet in een forse erfbeplanting.
9. Op basis van vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. Mocht indiener van mening zijn dat sprake is van planschade als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, dan bestaat de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeaanvraag bij de gemeente.
10. Om te komen tot een afweging van belangen is het hanteren van objectieve criteria van belang. De onderbouwing van dit bestemmingsplan voorziet hier in voldoende mate in. We begrijpen dat veranderingen lastig zijn maar tot deze verandering heeft de gemeente Haaren zich al in 2015 contractueel verplicht.

Wijziging
Geen wijziging.

Zienswijze 12

Hierbij wil ik graag mijn opmerkingen over het plan Nieuw Koolwijk nog eens nader toelichten. En via deze brief wil ik graag over het archeologisch deel van het plan wat meer inhaken.

De diverse zienswijzen van het eindverslag inspraak en vooroverleg zijn dan ook bij mij binnen gekomen. Hieruit blijkt ook vooral dat de zienswijze van de gemeente Boxtel in haar antwoorden vaak hetzelfde antwoord geeft op de diverse ingebrachte zienswijzen. Het is mij hieruit duidelijk geworden dat de gemeente Boxtel het plan voor Nieuw Koolwijk al bijna onherroepelijk heeft bevonden.

Wat mij het meest interesseert is archeologisch deel van het plan en de manier hoe er mee omgegaan wordt. Ook hier word door de gemeente Boxtel vaak het zelfde antwoord gegeven dat het gehele plangebied in 2019 door archeologie bureauonderzoek is onderzocht. Derhalve word daarna door de gemeente Boxtel een wijziging bijgevoegd met hierin de melding dat het geactualiseerd en uitgebreid met aanvullend uitgevoerde archeologisch proefsleuven onderzoek in het zuidelijk deel van het plangebied. Verdere detail van juist dat laatste onderzoek zijn jammer genoeg niet beschreven.

Ik kan u daar wel wat meer over uitleggen. In 2021 ben ik benaderd om als vrijwilliger mee te helpen met het proefsleuven onderzoek wat daar in uitvoering was. Onder begeleiding van de daar aanwezige archeologen mocht ik de div paalsporen zichtbaar maken. Maar hierbij viel het me op dat juist in het zuid-oostelijk deel waarvan juist op die plaats veel verwacht word niet gegraven werd. navraag bij de aanwezige archeoloog bleek dat er juist in deze week van het onderzoek geen toestemming werd gegeven ivm de korte week. Ze mochten het maar een week onderzoeken en vanwege de tijd is daardoor niet gegraven. Deze archeoloog vond dat zelf persoonlijk ook ontzettend jammer omdat hij ook wist dat daar vermoedelijk op diepere lagen meer te vinden zou zijn, en daar kreeg hij geen toestemming meer voor.

Wat ik hierbij eigenlijk wil aangeven dat het archeologisch onderzoek eigenlijk nog niet af is en nog steeds uitgevoerd zou moeten worden. Als we kijken in de historie wat er inmiddels in gevonden en dat het juist hierdoor onvoorstelbaar is dat er niet nog meer ligt. Er zijn archeologisch gezien meerdere methoden om te zoeken, niet destructief onderzoek bijvoorbeeld is gemeen goed, de technieken zijn verbeterd, met een grondradar kunnen heel mooi de grondlagen en oude funderingen hole ruimtes zo terug gevonden worden zonder enige grondroering uit te voeren.

Als we het Noord-Brabants museum bezoeken staat daar een complete zaal met Brabants archeologie, en juist daarin 3 vitrines en alleen maar de Essche opgravingen.

Het museum geeft zelf al aan dat dit de meest spectaculaire archeologische ontdekkingen die ooit in Brabant zijn gedaan!

Alleen om die rede alleen al zou het wellicht verstandig zijn om het archeologisch plan eens goed te bekijken en beter te onderzoeken, voordat er woningen op worden gezet of zodanig dat we nooit meer beter onderzoek kunnen uitvoeren.

Ik wens u veel succes bij deze plannen.

Begin 2021 constateerde de deskundige (senior archeoloog) dat Sweco tot dan toe al veel en goed onderzoek had uitgevoerd; een groot deel van het plangebied is vlakdekkend opgegraven. In overleg met de archeologen van de provincie is destijds echter ook geconstateerd dat in zuidelijk deel niet geheel tevredenstellend bleek te zijn onderzocht. Initiatiefnemer is daarom verzocht nog een laatste proefsleuf te laten trekken om de laatste onduidelijkheden voor het totale project op te kunnen lossen en de resultaten daarvan in het eindrapport over de opgraving op te nemen. Op 9 juni 2021 heeft daarom in overleg met de senior archeoloog nader veldonderzoek plaatsgevonden en deze resultaten zijn in het rapport verwerkt. Overigens is er vooral gegraven op plekken die bebouwd gaan worden (inclusief de tot natuur te bestemmen gronden) en konden deze worden vrijgegeven. Voor de overige gebieden blijft de beschermende dubbelbestemming waarde-archeologie van toepassing. De regelgeving richt zich er op dat onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van archeologische waarden voordat ruimtelijke plannen worden uitgevoerd en dat bescherming plaatsvindt door opgraving of bewaring in situ danwel door bescherming binnen het bestemmingsplan. In dit geval zijn diverse objecten veilig gesteld door onderzoek en opgraving en blijft voor de rest van het plangebied de bescherming binnen het bestemmingsplan gelden. Het is dus NIET graven, tenzij.

Wijziging

Geen wijziging.

Wij hebben gebruik gemaakt van de inspraakmogelijkheid op het voorontwerpbestemmingsplan. In bijlage Eindverslag inspraak en vooroverleg van mei 2022 wordt onder volgnummer Reactie 6 behandeling gegeven aan onze inspraakreactie. Althans dat zou het behoren te zijn. Feitelijk worden echter alle in de plantoelichting opgenomen inrichtingsargumenten uitgebreid herhaald zonder ook maar enige behandeling te geven aan de ingebrachte bezwaren daartegen. Daarom lijkt het ons gerechtvaardigd om de inspraakreactie hier te herhalen en als zienswijze in te brengen. Dan kunt u zichzelf overtuigen hoe weinig ter zake doend de inspraakreactie is.

Het plan beoogt de nieuwbouw van een zestal ruimte voor ruimte woningen ter plaatse van een geamoveerd tuinbouw bedrijf. De te beantwoorden vraag is of dit plan als een goede ruimtelijke ordening kan worden bevonden. Dit bezien tegen de achtergrond van de beroerde ruimtelijke kwaliteit in ons land en Brabant in het bijzonder. Algemeen wordt als hoofdoorzaak hiervan de volgende ontwikkeling sedert ca 1945 verantwoordelijk gehouden: de toevloed van de versterking, verstedelijking en toename gebruiksintensiteit van het buitengebied en de daaruit voortvloeiende versnippering van de samenhang welke tot sterke verrommeling en verlies aan biodiversiteit heeft gevoerd. Alle beleidsvisies en plannen zijn gericht op het stoppen van dit aftakelingsproces en het herstel van de ruimtelijke kwaliteit. De rehabilitatie van verloren gegane landschappelijke waarden behoort daartoe. Concreet dient daarvoor de versterkingsgraad vermindert te worden middels amovering van bebouwing. Bij voorkeur die bebouwingen welke feitelijk al vanaf de oprichting ongewenst waren wegens te grootschaligheid en ongunstige ruimtelijke en landschappelijke ligging. Het beëindigen van de bedrijfsexploitatie van intensieve veehouderij (kalveren, kippen, varkens, geiten), grootschalige melkveehouderij, (glas) tuinbouw en niet-agrarische bedrijvigheid vormen bij uitstek de gelegenheid om tot die landschappelijke rehabilitatie te komen. Het verminderen van de bebouwingsintensiteit en verrommeling kan zeker als goede ruimtelijke ordening gelden omdat deze de wortel van het kwaad aanpakt. Belangrijk is om te bepalen welk ijkpunt voor het eindbeeld van de landschappelijke rehabilitatie wordt gehanteerd. Dat zal in ieder geval voor het tijdstip van het inzetten van het grote verval van de ruimtelijke kwaliteit dienen te liggen. Ergens in de periode tussen 1900 en 1945. In hoeverre faciliteert het nu voorliggende plan de zo dringend gewenste landschappelijke rehabilitatie binnen het plangebied?

Het voorliggende plan voorziet in totaal zes nieuwe woningen in twee clusters van 4 resp 2 woningen binnen het perceel van de tuinderij. Aan het noorden, het westen en aan de zuidzijde van het plangebied zijn in totaal een zestal (bedrijfs) woningen met schuren e.d. gelegen. Het geheel vormt een flinke bebouwingsconcentratie die bijdraagt aan het in standhouden en uitbreiden van de verstedelijkingsgraad ter plaatse. Het geheel ligt op een landschaps-ecologische gevoelige plek grenzend aan de westflank van het beekdal van de Essche stroom. Het in standhouden en opvoeren van de bebouwingsdruk ter plaatse is daarom ongewenst. Ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt bezien is hier geen bebouwing gewenst omdat hier van oudsher een open onbebouwde akker is gelegen. Weliswaar wordt bestaande bebouwing geamoveerd maar vervanging ervan door nieuwbouw maakt dat de ene bestaande reeds ongewenste versterking ingeruild wordt voor een andere. Hier wordt dus geen significante verbetering van versterking en verrommeling geboekt die het plan zo kunnen rechtvaardigen. De eertijds aanwezige bebouwing in de vorm van twee omgrachte hoeves, Kranenburg aan de noord-oostzijde en Koolwijk aan de zuidwestkant lagen aan de randen van het open en onbebouwde akkerperceel. Percelen met een onbebouwde samenhang hebben een hoge ruimtelijke kwalitatieve waarde door de visueel landschappelijke impact alsook in ecologisch opzicht door de mogelijke vrije migratie van flora en fauna. Herstel van deze situatie vormt een welkome tegenhanger voor zowel de hoge versterkingsgraad in het agrarische gebied ter plaatse maar vooral ook voor de nabijgelegen bebouwde kom van Esch. dat zelf sterk aan de verstedelijking van het buitengebied heeft bijgedragen. Deze grote te boeken winst aan ruimtelijke kwaliteit blijkt in het plan helemaal geen rol gespeeld te hebben. Dit is vooral gefocust op de maximalisering van nieuwe woningen. Dit volproppen van het plangebied pakt niet gunstig uit voor de landschappelijke inpassing. Met name de drie kavels aan de noord-oostzijde penetreren ver in het gebied en beïnvloeden de belevingswaarde van het aansluitende beekdalgebied in hoge mate negatief. Deze bouw kavels dienen hoe dan ook geschrapt te worden. De overblijvende drie kavels betekenen altijd nog een verdrievoudiging van de woonfunctie welke niet te rijmen vallen met de noodzaak tot vermindering van de

versteningsgraad en daarmee samenhangende gebruiksintensiteit. Als afweegbaar compromis zou gezien kunnen worden of in de zuidoosthoek, nabij een bestaande woning, twee woningen onder een kap (type langgevel) aanvaardbaar kunnen zijn.

Toevoeging 14-9-2022

Kennis genomen hebbende hetgeen andere partijen hebben ingebracht kunnen we deze in grote lijnen onderschrijven. We lassen die reacties daarom in als onderdeel van deze zienswijze in.

In ruimtelijke zin maakt op deze locatie de bestemming agrarisch bouwvlak plaats voor wonen, groen, natuur en verkeer. Er is daarbij gezocht naar een verkaveling die de bijzondere context van deze locatie versterkt. Er is dus nadrukkelijk niet gekozen voor een standaardverkaveling van ruimte voor ruimte kavels, zoals deze zo vaak aan de randen van dorpen te vinden zijn. In plaats daarvan is ingezet op een situationele oplossing. De gekozen opzet sluit aan op de historisch gegroeide situatie met op donken gelegen bebouwingsclusters en boerderijen aan de weg. De Hof omvat 4 woningen waarvan er 3 geclusterd zijn aan het einde van een korte oprijlaan en 1 aan het begin daarvan is gesitueerd aan de weg. De referentie voor De Hof is een klassieke buitenplaats, zoals er zo veel te vinden zijn in de Bossche Lustwarande ten zuiden van 's-Hertogenbosch. De 2 woningen van De Hof zijn ook aan de weg gesitueerd. De referentie voor deze woningen samen is een boerderij (woning a) met een naastgelegen schuur (woning b). Het terrein wordt verder groen ingericht. Het opgaand groen wordt structurerend ingezet om de gekozen ruimtelijke opzet te ondersteunen. De woningen worden gescheiden middels weilanden. Aan de achterzijde wordt een deel van het terrein ingericht als natuurgebied, aansluitend op de naastgelegen gronden van Stichting Het Brabants Landschap. Het groen raamwerk vormt de basis voor de uitwerking van deze nieuwe buitenplaats. Het kenmerk van buitenplaatsen en landgoederen is immers die van hoogwaardige bebouwing ingebed in het groen. Er is daarom eerst een groen raamwerk ontworpen waarbinnen de nieuwe bebouwing een plek zal krijgen. Het groene raamwerk van de nieuwe buitenplaats bestaat uit enkele nieuwe bosjes aangevuld met bomenrijen, struweel, struikenrijen, hagen en losse bomen in (bloemrijk) grasland. Het opgaand groen geeft de buitenplaats de structuur en benadrukt de twee gebouwclusters. De hagen en struikenrijen begrenzen en scheiden de verschillende woonfuncties. Het groene raamwerk versterkt de beleving vanaf de straatzijde. Daarnaast is veel aandacht besteed aan het vormgeven van de overgang naar het landschap aan de achterzijde. Tussen de clusters is een open zicht naar de Essche stroom mogelijk. Bestaande en nieuwe boomgroepen en bosjes schermen de nieuwe bebouwing af zodat deze nergens in één keer zichtbaar is wat de visuele impact sterkt vermindert. Het groene raamwerk verbindt de tuinen van de nieuwe huizen op een vanzelfsprekende manier met de natuurgronden langs de Essche Stroom. Weilanden tussen en aansluitend op de tuinen scheppen ruimte in de totaalopzet en vormen tevens een potentieel leefgebied voor insecten en andere kleine dieren aansluitend op de natuurgronden aan de oostzijde. Bij het uitwerken van het groene raamwerk is specifiek rekening gehouden met bestaande beplantingselementen. Dit gaat dan specifiek om de bestaande groenrand van de tuin van De Ruiting 1A en een bosje met onder andere hoge schietwilgen in de noordoosthoek op het terrein van het huis Zwanenburg. Met dit initiatief wordt aangetoond dat een ruimte-voor-ruimte-ontwikkeling kan worden ingezet voor gerichte kwaliteitsverbetering. In dat kader is de ontsluiting zo beperkt mogelijk gehouden. De woningen van 'De Hof' worden ontsloten met een inrit vanaf de naastgelegen openbare weg. De woningen van 'De Hof' zijn teruggelegen ten opzichte van deze weg en zullen worden gebouwd aan een nieuwe dwarsweg die de woningen ontsluit. Iedere woning krijgt een inrit op deze nieuwe weg. Die nieuwe dwarsweg is vormgegeven als een korte laan eindigend in een groen pleintje. Dit past bij het beoogde karakter, waarbij naar onze mening wonen en kwaliteitsverbetering van het landschap hand in hand gaan.

De door de indiener van de zienswijze gewenste doelstelling tot grootschalige afname van versterking wordt niet ondersteund door het bestaande overheidsbeleid en is daarom ook niet als doelstelling gehanteerd bij de gebiedsontwikkeling De Ruiting.

Wijziging

Geen wijziging.

3. Overzicht wijzigingen bij vaststelling

3.1. Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

- Het plan wordt aangepast op de genoemde punten met betrekking tot waterbeheer. Ook de waterparagraaf wordt aangevuld;
- In het inrichtingsplan en de toelichting wordt de hoogte aangepast naar 6,15 +NAP;
- In paragraaf 2.2.4.1 van de toelichting wordt de volgende zinsnede verwijderd: *“De toename van vervoersbewegingen van personenvervoer zal echter niet opwegen tegen de afname van het aantal vervoersbewegingen van zwaardere voertuigen.”*

3.2 Ambtshalve wijzigingen:

- Het plangebied in het ontwerpbestemmingsplan volgt de bestaande perceelsgrens. Hierdoor kan één toekomstige kavel niet tot aan de weg worden uitgegeven en ontstaat hier voor de gemeente als eigenaar een knelpunt op het gebied van beheer. De verbeelding wordt daarom aangepast door deze punt op te nemen binnen de woonbestemming.

