

Zienswijzen BP Achter Den Eijngel

	Thema	Toelichting	Gegrond/ ongegrond	Antwoord
1	Woningbouwprogramma	Het plan Achter den Eijngel 2022 is niet veel ander dan voorgaande plannen voor woningbouw op deze plaats. In de tussentijd hebben op de woningmarkt veel veranderingen plaatsgevonden. Het plan voorziet voor 33% in goedkope huur- of koopwoningen. Conform nationale woon-en bouwagenda komt het plan Achter den Eijngel de helft tekort. In de agenda wordt gesteld dat van nieuwe woningen tweederde (66,6%) goedkope huur- of koopwoningen moeten zijn.	Ongegrond	In de woonagenda wordt geen concrete eis van 66% voor sociale huur en goedkopere koopwoningen genoemd. Wel is er aandacht voor bouwen in overeenkomst met behoefte, waarbij landelijke streefpercentages worden genoemd. Dit plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad toeneemt (met name in gemeenten waarin verhoudinggewijs sprake is van kleine voorraad), telt het Rijk het streven vast van ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente (dus niet per project). Vanaf 2025 is het streven dat van alle nieuwbouwwoningen twee derde bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen.
2	Woningbouwprogramma	In ontwerp-omgevingsvergunning Achter den Eijngel 2022 wordt voorzien in 45% huur- en goedkope koopwoningen, en dat is meer dan de 25% die in het plan wordt vermeld. Als evenwel de 13 ingetekende bouwkvavels en de 9 nog in te vullen kvavels meegeteld wordt, dan daalt het percentage goedkope huur- of koopwoningen naar 33%. Dit is niet in lijn met de 66% goedkope huur- of koopwoningen conform de woon- en bouwagenda.	Ongegrond	In de woonagenda wordt geen concrete eis van 66% voor sociale huur en goedkopere koopwoningen genoemd. Wel is er aandacht voor bouwen in overeenkomst met behoefte, waarbij landelijke streefpercentages worden genoemd. Dit plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van de gemeente. Om te zorgen dat de sociale huurvoorraad toeneemt (met name in gemeenten waarin verhoudinggewijs sprake is van kleine voorraad), telt het Rijk het streven vast van ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad van elke gemeente (dus niet per project). Vanaf 2025 is het streven dat van alle nieuwbouwwoningen twee derde bestaat uit betaalbare huur- en koopwoningen.
3	Ruimtelijk	Plan straalt geen dorpskarakter uit en sluit niet aan bij de kern Lennisheuvel.	Ongegrond	Voor de bouwmogelijkheden voor woningbouw van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan 'Lennisheuvel' en de feitelijk bestaande bebouwing, waaronder Rijksmonument Den Eijngel. Voor dorpskarakter en aansluiting op de bestaande bebouwing in de kern is niet noodzakelijk dat precies dezelfde woningen worden gebouwd als de bestaande. Met de diversiteit aan woningtypen en architectuur wordt juist het dorpskarakter en kleinschaligheid benadrukt. Met een toenemend open en groen karakter binnen het project van noord naar zuid richting de Heerenbeekloop sluit het nieuwe woongebied aan de andere zijde aan op het oevergebied van de Heerenbeekloop. De zuidelijke bebouwingsrand van de kern Lennisheuvel wordt zodoende met dit planvoornemen afgerond tussen de bestaande bebouwing en landschappelijke inrichting van de Heerenbeekloop.
	Openbare ruimte	Indiener wijst op het ontbreken van mogelijkheden tot kinderspel en buurtactiviteiten in Achter den Eijngel, ten opzichte van het plan Gescheurd Hemd, waar 4 plaatsen de mogelijkheid hiertoe bieden. Het oevergebied van de Heerenbeekloop biedt hiervoor geen ruimte vanwege natuurbestemming, en de groenvoorziening In ontwerp-bestemmingsplan is nog geen plek voor spel en in het verlengde van het rigtpad ligt een wadi. Indiener pleit ervoor om centraal gelegen groen parktje voor buurtactiviteiten in het plan op te nemen.	Ongegrond	Er is bewust gekozen voor een landelijk gelegen woonwijk waarbij de keuze is gemaakt om geen locatie aan te wijzen voor een speelvoorziening, maar in te zetten op natuurlijk spelen. De recreatieve meerwaarde van de zone langs de Heerenbeekloop kan aanzienlijk worden vergroot als het pad aan het zuidzijde van de Heerenbeekloop wordt verbonden met bestaande wandelroutes. Deze locatie is dan ook geschikt voor natuurlijk spelen.
4	Ruimtelijk	Het vrije uitzicht vanuit de woning van indiener zal worden geblokkeerd door nieuwbouw die mogelijk wordt gemaakt op het bouwperceel ten westen van het Rigtpad (binnen bestemming Wonen - 2, met bouwhoogte 10m en goothoogte 6 m). Dit zorgt ook voor privacybelemmeringen voor indiener.	Ongegrond	Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt het uitgangspunt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang van indiener bij het behoud van zijn uitzicht dient te worden betrokken in de belangenafweging. In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig ontwerp is in dat kader zo veel mogelijk rekening gehouden met privacy en het behoud van uitzicht voor zowel de nieuw te bouwen woningen als ook de bestaande woningen naast het plangebied. Om voldoende afstand tussen de nieuwe en bestaande woningen te houden, gaan de bouwregels uit van de situering van maximaal 4 meter vanaf de voorste perceelsgrens. De maximale diepte van woningen bedraagt 11 meter. De betreffende geprojecteerde woning komt met inachtneming van deze regels op meer dan 40 meter van de woning van indiener te liggen.
	Ruimtelijk	Voorheen, (plan Heerenbeekloop en Achter den Eijngel 2019) was sprake van twee woningen langs het Rigtpad, naast de bestaande tweekapper. Hiermee zouden uitkijk en privacy van indiener niet worden belemmerd. Daarmee wordt ook de straat Rigtpad 'afgebouwd'.	Ongegrond	Met de eigenaneren van besteffende 2 bouwkvavels is afgesproken dat de woningen in Noord - Zuidelijke richting worden geplaatst. In het vorige bestemmingsplan was dit ook zo opgenomen en is dus niet veranderd in het voorliggende plan. De woning op de hoek Rigtpad en de nieuwe straat begeleidt als het ware straat ook deze hoek, door bijvoorbeeld ramen of erker(s) in de zijgevel.
5	Water	In januari 2021 heeft het waterschap een watervergunning verleend voor de nieuwbouwontwikkeling. De waterparagraaf in de plantoelichting wijkt af van de verleende watervergunning en het definitieve waterhuishoudkundig plan, dat de onderbouwing vormt voor de vergunning.	Gegrond	Het planvoornemen past binnen de verleende watervergunning. De waterparagraaf is ten onrechte niet aangepast aan de verleende watervergunning en het daarvoor opgestelde waterhuishoudkundige plan. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
	Water	Gebruik voor het opstellen van de waterparagraaf het meest actuele, definitieve waterhuishoudkundige plan als bron.	Gegrond	Het planvoornemen past binnen de verleende watervergunning. De waterparagraaf is ten onrechte niet aangepast aan de verleende watervergunning en het daarvoor opgestelde waterhuishoudkundige plan. De toelichting zal op dit punt worden aangepast.
	Kwaliteitsverbetering landschap	De plantoelichting stelt het waterschap medeverantwoordelijk voor het realiseren van de kwaliteitsverbetering landschap voor de nieuwbouwontwikkeling. Financiële en uitvoeringsverantwoordelijkheid liggen bij de gemeente.	Gegrond	De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt gerealiseerd in nauw overleg met het waterschap en de provincie. De kosten van kwaliteitsverbetering zijn voor rekening van de gemeente. Deze kosten worden verhaald op de ontwikkelaar middels een anterieure overeenkomst.
	Bouwen	In de bouwregels van de bestemming Natuur (artikel 4.2.1) wordt een vlonderpad mogelijk gemaakt. Indiener gaat ervan uit dat hieronder ook de mogelijkheid valt om over de Heerenbeekloop een brug te realiseren. Indien dit niet het geval is, dient dit in de bouwregels van deze bestemming mogelijk te worden gemaakt.	Ongegrond	Het begrip vlonderpad wordt in de begripsbepalingen omschreven als een pad ter overbrugging en bescherming van natuurlijke omgeving. De regel voor de hoogte maakt dat deze ook kan dienen als overbrugging van de Heerenbeekloop.
	Bouwen	In de bouwregels van de bestemming Natuur (artikel 4.2.1) worden hekwerken ten behoeve van vee- en wildbeheersing mogelijk gemaakt. Indiener gaat ervan uit dat de bouwregel ook hekwerken ten behoeve van voorkomen van recreatief gebruik mogelijk worden gemaakt. Indien dit niet het geval is, dient dit in de bouwregels van de bestemming mogelijk te worden gemaakt.	Gegrond	Het oprichten van hekwerken (ook met als doel het voorkomen van recreatief gebruik waar dat niet wenselijk is), is reeds binnen de bouwregels mogelijk tot 1 meter hoogte omdat dergelijke hekwerken kunnen worden aangeduid als bouwwerken geen gebouw zijnde. Voor vee- danwel wildbescherming mogen deze hekwerken tot 2 meter hoogte worden opgericht. Om onduidelijkheid te voorkomen is ervoor gekozen om alle hekwerken tot 2 meter hoogte mogelijk te maken, mits deze worden opgericht ten dienste van de bestemming en in het landschap passen.
	Werken en werkzaamheden	Er is sprake van onduidelijkheid over de toelaatbaarheid van grondwerkzaamheden binnen de bestemming 'Natuur'. Deze worden enerzijds verklaard tot strijdig gebruik (geen afwijkingsmogelijkheid) in Artikel 4.3.1. Indiener vraagt zich af hoe dit in verhouding staat tot Artikel 4.5, dat een omgevingsvergunningplicht bevat voor grondwerkzaamheden.	Gegrond	Grondwerkzaamheden zijn in beginsel verboden, tenzij er sprake is van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van deze werkzaamheden. Om verwarring te voorkomen zijn de grondwerkzaamheden uit de lijst van strijdig gebruik verwijderd (art. 4.3.1). Daarmee blijven grondwerkzaamheden verboden, tenzij er sprake is van een omgevingsvergunning zoals bepaald in artikel 4.5.

	Verkeer	Aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - zone hoofdontsluitingsweg' zoals benoemd in Artikel 5.1 ontbreekt op verbeelding.	Gegronnd	Deze verwijzing naar een aanduiding is abusievelijk overgenomen uit een eerder concept. Deze zal uit het ontwerp worden verwijderd.
	Landschap	De regels ten aanzien van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap bevatten onjuiste verwijzingen. Er wordt abusievelijk niet verwezen naar atikelen 14.2 en 14.3 waarin de voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering landschap zijn opgenomen.	Gegronnd	Dank voor de attendering van deze onjuiste verwijzingen. Deze zullen in het ontwerp worden gerepareerd.
	Ruimtelijk	Goot- en bouwhoogten behorende bij paragraaf 6.2.1 van het ontwerpbestemmingsplan zijn niet overeenkomend met de maximale goot- en bouwhoogten van de rest van Lennisheuvel en passen zodoende niet bij de dorpse, landelijke stijl en sfeer van de rest van Lennisheuvel	Ongegrond	De omliggende bebouwing is over het algemeen gerealiseerd in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Om te kunnen voldoen aan de moderne eisen van woningbouw die worden voorgeschreven in het Bouwbesluit (o.a. hogere verdiepingen, dakisolatie), is ervoor gekozen om de huidige maatvoering iets ruimer in onderhavig plan op te nemen, zodat er voldoende ruimte is om aan de moderne eisen van woningbouw te kunnen voldoen. Daarnaast heeft de stedenbouwkundige uitstraling een nadrukkelijke plaats gekregen in de ontwerpfase van het plan. In het beeldkwaliteitsplan is uiteengezet hoe is ingespeeld op de onstaansgeschiedenis en karakteristieken van het plangebied. Dit is nadrukkelijk verwerkt in de uitgangspunten voor de ontwikkeling, onder andere door de rafelige, grillige dorsprand die aansluit op de kenmerken van de reeds bestaande bebouwing en voormalige heggenstructuur die terug komt in de verkaveling van het plan. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn voor de uitwerking van het plan voorgelegd aan de gemeenteraad en akkoord bevonden.
	Ruimtelijk	Voorgestelde goot- en bouwhoogten sluiten niet aan bij de 'Nota van uitgangspunten locatie Heerenbeekloop in Lennisheuvel'. Hierin wordt namelijk gesproken van het feit dat de landelijke uitstraling van Lennisheuvel mede wordt bepaald door kappen met lage goot. Daarnaast wordt in de nota gesproken over de wens van de provincie om het verschil tussen steden en kernen in het landelijk gebied te behouden, en een goede balans tussen rode en groene ontwikkelingen die identiteit van stad en dorp tot omliggend landschap versterkt. De bouwlocatie moet bijdragen aan het behoud van de identiteit van het dorp, inpasbaarheid bij dorpskarakteristiek en behoud en/of verbetering van de dorpse rand.	Ongegrond	Voor dorpskarakter en aansluiting op de bestaande bebouwing in de kern is de kap en goothoogte niet bepalend. Door middel van diversiteit aan woningtypen en architectuur wordt van het huidige planvoornemen wordt het dorpskarakter en kleinschaligheid benadrukt. Met een toenemend open en groen karakter binnen het project van noord naar zuid richting de Heerenbeekloop sluit het nieuwe woongebied aan de andere zijde aan op het oevergebied van de Heerenbeekloop. De zuidelijke bebouwingsrand van de kern Lennisheuvel wordt zodoende met dit planvoornemen afgerond tussen de bestaande bebouwing en landschappelijke inrichting van de Heerenbeekloop. Daarnaast heeft de stedenbouwkundige uitstraling een nadrukkelijke plaats gekregen in de ontwerpfase van het plan. In het beeldkwaliteitsplan is uiteengezet hoe is ingespeeld op de onstaansgeschiedenis en karakteristieken van het plangebied. Dit is nadrukkelijk verwerkt in de uitgangspunten voor de ontwikkeling, onder andere door de rafelige, grillige dorsprand die aansluit op de kenmerken van de reeds bestaande bebouwing en voormalige heggenstructuur die terug komt in de verkaveling van het plan. Deze stedenbouwkundige uitgangspunten zijn voor de uitwerking van het plan voorgelegd aan de gemeenteraad en akkoord bevonden.
	Ruimtelijk	Verzoek om maximaal peil vast te leggen in het bestemmingsplan met het oog op nog in te dienen omgevingsvergunningen voor vrije sector woningen	Ongegrond	Gemeente zal in overleg met ontwikkelaar het peil vaststellen ten teide van het bouwrijp maken. Het vaststellen van het peil maakt geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.
	Ruimtelijk	Verzoek aanpassing maximale bouw- en goothoogte naar een lagere waarde, bij voorkeur aansluitend bij goothoogten zoals gebruik bij 't Gescheurd Hemd, of naar een maximum van respectievelijk 6 en 10 meter zoals in het bestemmingsplan Lennisheuvel.	Ongegrond	Om te kunnen voldoen aan de moderne eisen van woningbouw die worden voorgeschreven in het Bouwbesluit (o.a. hogere verdiepingen, dakisolatie), is ervoor gekozen om de huidige maatvoering iets ruimer in onderhavig plan op te nemen, zodat er voldoende ruimte is om aan de moderne eisen van woningbouw te kunnen voldoen. In het bestemmingsplan is derhalve sprake van maatwerk, de (steden)bouwkundige uitgangspunten zijn daarbij noodzakelijk voor het woningbouwprogramma.
	Ruimtelijk	Het uitzicht van de woningen in het zuidelijke deel van Lennisheuvel zal door ophoging en bebouwing dicht op achtertuinen van deze woningen vervangen worden door het zicht op een rij voorgevels van woningen. Dit heeft een negatief effect op de belevingswaarde, privacybeleving en marktwaarde van de woningen.	Ongegrond	Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt het uitgangspunt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang van indiener bij het behoud van het uitzicht dient te worden betrokken in de belangenafweging, alsmede mogelijke privacybelemmeringen. In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig ontwerp is in dat kader zo veel mogelijk rekening gehouden met privacy en het behoud van uitzicht voor zowel de nieuw te bouwen woningen alsook de bestaande woningen naast het plangebied. Gezien de afstand tussen de woning van indiener tot de geprojecteerde nieuwbouwwoningen in het plangebied (meer dan 30 meter, waarmee de afstand gelijk is aan de afstand tot de bestaande woningen) en de bestaande en in het landschappelijk inpassingsplan geborgde tussengelegen beplanting kan redelijkerwijs worden uitgesloten dat het planvoornemen onevenredige privacybelemmeringen oplevert voor indiener. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de belangen van de omgeving. Het vaststellen van dit bestemmingsplan leidt niet tot een onevenredige aantasting van deze belangen, waarmee er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast kan conform de Wet ruimtelijke ordening op basis van artikel 6.1 een beroep worden gedaan op tegemoetkoming in schade die niet redelijkerwijs toegerekend kan worden aan degene die schade lijdt en waarin niet anderszins is verzekerd.
	Water	Noch in het ontwerpbestemmingsplan, noch in de ontwerp-omgevingsvergunning worden de gevolgen van geplande verhoging van maaiveldhoogte van ontsluitingsweg en afwatering hiervan op percelen op bestaande woningen grenzend aan plan onderzocht. Verzoek om te kijken naar noodzaak en mogelijkheden van het toepassen van waterreiniging ten behoeve van behouden waterkwaliteit.	Ongegrond	Nagenoeg alle verharding watert oppervlakkig of via kolken af naar een wadi. Deze wadi's zijn zo gedimensioneerd dat de benodigde waterberging binnen het plan is gerealiseerd. Alleen in extreme neerslaggebeurtenissen zal water vrij overtsorten naar de Heerenbeekloop zoals met waterschap afgestemd.
	Water	In het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning zijn geen onderbouwingen of onderzoeken te vinden naar de gevolgen voor de waterkwaliteit (bodem- en oppervlaktewater) van het infiltreren van hemelwater in de bodem met overstort naar de Heerenbeekloop. Geplande dichte bebouwing nabij ecologische verbindingszone van de Heerenbeekloop geeft verder aanleiding te vrezen voor bedreiging van de waterkwaliteit.	Ongegrond	Het vuilwater wordt met een gescheiden stelsel afgekoppeld. Binnen het bestemmingsplan is daarmee voldoende rekening gehouden met het aspect water en zijn de juiste voorzieningen getroffen om aan de bergingsopgave te voldoen. Het infiltreren van regenwater in het gebied zal niet leiden tot een vermindering van de waterkwaliteit.
	Geluid	Geplande type bestrating van Brouwerslaantje zijnde klinkers, keeperverband dienen vervangen te worden door geluidsarmer materiaal zoals asfalt.	Ongegrond	Ter hoogte van het Brouwerslaantje is er voornamelijk sprake van langzaamverkeer, waardoor geluidproductie wordt beperkt. P De bestrating bestaat uit klinkers en vindt daarbij de aansluiting op het materiaalgebruik in de naije omgeving. Dit versterkt het dorpse karakter. Bij 30km/uur is er nagenoeg geen reductie van geluid bij andere verhardingsmateriaal, het motorgeluid overstemd het contactgeluid van de banden.
	Geluid	Er wordt onvoldoende duidelijk aangegeven of in de akoestische berekeningen rekening is gehouden met een verkeerstoename op omliggende straten als gevolg van het geplande aantal woningen in bestemmingsplan Achter den Eijngel. Indien geen berekeningen zijn gedaan op basis van verkeerstoename als gevolg van het geplande aantal woningen, moet dit onderzoek alsnog worden uitgevoerd.	Gegronnd	Het akoestisch rapport is aangepast op basis van deze zienswijze. Hierin zijn oa meegenomen: schetsplan van de nieuwe woonbestemmingen/ programma en de verkeersintensiteiten van de in dit onderzoek betrokken wegen en overige fysieke weggegevens verstrekt door adviesbureau Goudappel. Uit het onderzoek is gebleken dat ten aanzien van akoestiek geen belemmering te verwachten zijn.
	Geluid	Akoestisch onderzoek dient uitgevoerd te worden voor correct aantal geplande aantal woningen. Huidig onderzoek heeft niet alle woningen meegenomen.	Gegronnd	Het akoestisch rapport is aangepast op basis van deze zienswijze. Hierin zijn oa meegenomen: schetsplan van de nieuwe woonbestemmingen/ programma en de verkeersintensiteiten van de in dit onderzoek betrokken wegen en overige fysieke weggegevens verstrekt door adviesbureau Goudappel. Uit het onderzoek is gebleken dat ten aanzien van akoestiek geen belemmering te verwachten zijn.

7	Onzorgvuldigheid	Indiener is de optie geboden om het perceel gelegen achter diens woning (kadastraal bekend gemeente Boxtel, sectie N, nr. 1231) te kopen. ER bestaat echter ondanks meerdere contacten met de gemeente onduidelijkheid over de bestemming en mogelijk gebruik van dit perceel na aankoop.	Ongegrond	Gemeente is geen partij in dit geval, want ontwikkelaar is verkopende partij. Op het perceel is sprake van een groenbestemming om te voldoen aan het landschappelijke inpassingsplan. Het groen op deze locatie zal behouden moeten blijven vanwege een voorwaardelijke verplichting.
	Privacy	Ten gevolge van realisatie woningen met dakramen en dakkapellen wordt zicht op landelijk gebied ontnomen en wordt privacy aangetast. Indiener heeft eerder problemen gehad met overburen vanwege vermeend begluren. Indiener vreest soortgelijke problemen met toekomstige bewoners van de nieuwe woningen, waarvan de dakramen en dakkapellen dichterbij de woning zijn gesitueerd dan de dakkapel van de bestaande woning. Mogelijke oplossing opaalglas.	Ongegrond	Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geldt het uitgangspunt dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. Dit neemt niet weg dat het belang van indiener bij het behoud van het uitzicht dient te worden betrokken in de belangenafweging, alsmede mogelijke privacybelemmeringen. In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig ontwerp is in dat kader zo veel mogelijk rekening gehouden met privacy en het behoud van uitzicht voor zowel de nieuw te bouwen woningen alsook de bestaande woningen naast het plangebied. Gezien de afstand tussen de woning van indiener tot de geprojecteerde nieuwbouwwoningen in het plangebied (meer dan 30 meter, waarmee de afstand gelijk is aan de afstand tot de bestaande woningen)
	Privacy	Een zijweg van het plan, staat haaks op de tuin. De voorkeur bestaat om deze weg verder op te schuiven in de richting van de Mijlstraat, zodat lichten van auto's in de winter niet in de huiskamer schijnen. Wanneer dit niet mogelijk is graag een boomvak/parkeervak plaatsen achter het perceel.	Ongegrond	De betreffende zijweg betreft een kleine, niet doorgaande straat. Het aantal woningen aan de betreffende straat is beperkt (max. 8), waarmee ook het aantal te verwachten vervoersbewegingen beperkt zal zijn.
8	Woningbouwprogramma	Er kan niet zonder meer op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gesteld dat het plan gezien de flexibele aard de mogelijkheid biedt om in te spelen op kwalitatieve behoeften en ontwikkelingen op de dynamische woningmarkt. Het blijvende dynamische karakter van de woningmarkt maakt dat elke keuze nog tijdens de realisatie het risico loopt om als achterhaald te gelden.	Ongegrond	De flexibele aard (mogelijke variatie situering, aantallen woningen en woningbouwtypen) van het bestemmingsplan biedt juist de ruimte om op de meest actuele situatie op de woningmarkt in te spelen De woningbehoefte waarin het bestemmingsplan voorziet wordt in dat kader aan de hand van het meest actuele regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid onderbouwd in de toelichting op het geactualiseerde plan (paragrafen 3.4 en 3.5.3). Het plan voorziet in kwantitatieve en kwalitatieve behoefte van de Buxtelse woningmarkt.
	Ruimtelijk	Er kan niet zonder meer op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gesteld dat mogelijke milieugevolgen voldoende zijn onderzocht en beschreven in de toelichting. Indiener stelt dat er nog sprake is van een aantal kennishiaten die nader onderzoek behoeven. Deze worden later in de zienswijze nog nader omschreven.	Ongegrond	In hoofdstuk 1.3 van de toelichting wordt de voorgeschiedenis van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet, waarbij aandacht wordt besteed aan de uitspraak van de Afdeling. Dit hoofdstuk vormt niet het hoofddeel van de onderbouwing van het bestemmingsplan. Wel is uit de uitspraak afgeleid of het plan op de getoetste inhoudelijke punten voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, op basis waarvan het onderhavig plan is geactualiseerd. Uit deze toetsing is gebleken dat de bepaalde aspecten voldoende zijn beschreven en onderbouwd in de toelichting. Voor onderhavig plan zijn alle mogelijke milieugevolgen desalniettemin wederom getoetst aan actuele regelgeving en inzichten, waarbij voor een aantal aspecten is besloten om aanvullende onderzoeken uit te voeren, met name de aspecten ecologie en stikstof.
	Natuur	Er kan niet zonder meer op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gesteld dat natuurwaarden in het plan in afdoende mate worden gecompenseerd	Ongegrond	In hoofdstuk 1.3 van de toelichting wordt de voorgeschiedenis van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet, waarbij aandacht wordt besteed aan de uitspraak van de Afdeling. Dit hoofdstuk vormt niet het hoofddeel van de onderbouwing van het bestemmingsplan. De aspecten natuur en ecologie zijn in het kader van dit plan opnieuw beschouwd (zie paragraaf 4.7 van de toelichting), en de onderzoeken zijn geactualiseerd. Op basis van deze onderzoeken en de verankering van compenserende maatregelen kan worden geconcludeerd dat het aspect natuur afdoende heeft meegewogen bij de totstandkoming van dit bestemmingsplan.
	Woon- en leefklimaat	Er kan niet zonder meer op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gesteld dat het planvoornemen niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Voor veel omwonenden wordt de bebouwingsvrije achterzijde van het perceel volgebouwd en er is sprake van verlies van rust en groen.	Ongegrond	In hoofdstuk 1.3 van de toelichting wordt de voorgeschiedenis van het onderhavige bestemmingsplan uiteengezet, waarbij aandacht wordt besteed aan de uitspraak van de Afdeling. Dit hoofdstuk vormt niet het hoofddeel van de onderbouwing van het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan en stedenbouwkundig ontwerp is zo veel mogelijk rekening gehouden met privacy en het behoud van uitzicht voor zowel de nieuw te bouwen woningen alsook de bestaande woningen naast het plangebied.
	Cultuurhistorie	Er kan niet zonder meer op basis van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden gesteld dat het planvoornemen voldoende rekening houdt met de cultuurhistorische waarde van 'Den Eijngel'. De cultuurhistorische waarde wordt geschaad doordat de ontsluitingsweg (Brouwerslaantje) de samenhang tussen het monument en het huisperceel doorkruist	Ongegrond	Bij het opstellen van onderhavig plan is nadrukkelijk rekening gehouden met de ligging van rijksmonument "Den Eijngel", zodat de voorziene woningbouw geen tot nauwelijks negatieve effecten zal hebben op de cultuurhistorische waarde van dat rijksmonument. Daartoe zijn de zichtlijnen naar het rijksmonument vanaf zowel het plangebied als de Mijlstraat gerespecteerd en zijn er inrichtingsmaatregelen vastgelegd in de "Visie Mijlstraat" en is in artikel 14.4 van de planregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen inhoudende dat de woningen zoals bedoeld in artikel 6 en 8 van de planregels alleen mogen worden gebouwd en als zodanig mogen worden gebruikt, indien en voorzover de inrichtingsmaatregelen als bedoeld in bijlage 4 "Visie Mijlstraat" worden uitgevoerd en in stand gehouden. In dat opzicht is de bescherming van de cultuurhistorische waarden van Den Eijngel gelijkwaardig aan die in het voorgaande bestemmingsplan uit 2019. In zijn uitspraak tegen de vaststelling van het voorgaande plan, waarbij indiener een aan deze zienswijze identieke beroepsgrond heeft ingebracht, heeft de Afdeling destijds geoordeeld, dat bij de vaststelling van dat plan voldoende rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument "Den Eijngel".
	Natuur Netwerk Brabant	Er is sprake van afname kwaliteit in het NNB ter plaatse van de Heerenbeekloop omdat er ter plaatse van het plangebied een verstorende woonactiviteit langs de volledige noordelijke grens van het NNB wordt gevestigd. De in het plan opgenomen maatregelen zijn wegen niet op tegen dit kwaliteitsverlies omdat deze niet voorzien in stilte en rust die noodzakelijk is voor het functioneren van het NNB	Ongegrond	Het NNB binnen het plangebied wordt voorzien van een passende natuurbestemming waarmee het behoud van (door middel van ecologisch onderzoek aangetoonde) aanwezige ecologische waarden en kenmerken worden behouden. De planregels voorzien verder in een borging van de kwaliteitsverbetering van het oevergebied van de Heerenbeekloop, waarbij tevens rekening is gehouden met de ecologische waarden en kenmerken die zijn benoemd in de geactualiseerde ecologische onderzoeken. In aanvulling daarop is ook gekozen om de externe werking op het NNB te onderzoeken. Dit is in een apart memo door een ecooloog beoordeeld en bijgevoegd bij de toelichting. In dit onderzoek is geconcludeerd dat het planvoornemen geen effecten heeft op het functioneren van het NNB.

	Kwaliteitsverbetering	Ecologische kwaliteitsverbetering heeft enkel betrekking op het wijzigen van provinciale grenzen (werkingsgebied NNB). Daarmee is ecologische kwestie niet afgedaan. Het aanhouden van deze minimale maat garandeert geenszins dat de ecologische verbindingsfunctionaliteit ook werkelijk voldoende is. Het bestemmingsplan zou moeten voldoen aan de eisen die tot 15 april 2022 op grond van de IOV golden voor de EVZ. Het gaat met name om bewerkstelligen van rust en stilte en het rekening houden met cultuurhistorische waarden. Omdat niet is onderzocht of het bestemmingsplan (met name werkingsgebieden ten aanzien van wijziging EVZ) voldoet aan deze waarden, kan niet worden vastgesteld of deze aanvaardbaar is	Ongegrond	De stelling dat de ecologische kwaliteitsverbetering enkel betrekking op de wijziging van provinciale werkingsgebieden is onjuist. De EVZ ter plaatse van het beoogd plangebied is in het verleden reeds feitelijk door waterschap de Dommel gerealiseerd (2009/2010, EVZ Heerenbeekloop fase 2). De wijziging van het provinciaal werkingsgebied ziet erop om de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de feitelijke situatie, zodat de beschermende regels uit de IOV ook van toepassing zijn op de feitelijke EVZ. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet voorts, in tegenstelling tot het thans geldende bestemmingsplan, in de bescherming van de EVZ door middel van een natuurbestemming. De verdere natuurvriendelijke inrichting van het oevergebied is in het bestemmingsplan concreet geborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting. Hiermee worden de in de ecologische quickscan en nadere onderzoeken geconstateerde ecologische waarden van het NNB beschermd en kwalitatief versterkt. Door indiener wordt niet nader onderbouwd waarom de woningbouwontwikkeling dermate verstorend zal zijn voor rust en stilte, dat voor het functioneren van het NNB aanvullende regels dienen te worden gesteld. Binnen het NNB zijn ten slotte geen cultuurhistorische waarden aanwezig. De in het plangebied aanwezige cultuurhistorische waarden (rijksmonument d’n Eijngel) zijn verder afdoende beschermd, zoals ook blijkt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het voorgaande plan ‘Achter den Eijngel’ uit 2019.
	Ecologische structuur	In beginsel is elke ruimte die migratie van flora en fauna mogelijk maakt van ecologische verbindingsbetekenis. De NNB vormt weliswaar de kern van de ecologische structuur (basis ecologische structuur), maar die kern kan alleen maar functioneren indien deze voldoende gevoed wordt door de wijdere omgeving. Het is een grote misser geweest dat hier in de planvorming geen rekening is gehouden, en het planvoornemen voorziet in woningbouwontwikkeling direct ten noorden van het NNB.	Ongegrond	Gezien de ligging van de kern Lennisheuvel ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur (bezien vanuit de wijde omgeving om het plangebied) is de beoogde locatie juist een logische keuze voor uitbreiding van de kern en woningbouw. De woningbouwontwikkeling is voorzien in een betrekkelijk smalle strook tussen bestaand stedelijk gebied en het NNB, van waaruit door de omsluiting van de zuidzijde van de kern Lennisheuvel weinig aanvoer van flora en fauna is te verwachten. Aan de volledige zuidzijde en in de wijde omgeving van het plangebied bevindt zich veel landelijk gebied dat de gelegenheid biedt aan migratie van flora en fauna, los van de ecologische verbindingszone die daarvoor is gereserveerd en beschermd in de IOV en het bestemmingsplan.
	Stedelijk gebied	Het lijkt erop dat de plangrens met ca 8 meter buiten de zuidelijke stedelijke begrenzing van het afgekeurde bestemmingsplan is verschoven. Hiermee schuift het stedelijke gebied op ten koste van het aangrenzende agrarische gebied.	Ongegrond	De plangrens is aan de zuidzijde gelijk gelegd met de zuidelijke grens van het kadastrale perceel waarop de Heerenbeekloop zich bevindt. Dit om het hele perceel, waarop ook het werkingsgebied van de NNB zich bevindt, te voorzien van een passende natuurbestemming. De bedoelde wijziging van de plangrens richting het zuiden heeft op zichzelf geen gevolgen voor het stedelijk gebied.
	Ecologische structuur	Uit de plankaart blijkt verder dat de woonbestemming deels tot op de rand van de ecologische verbindingszone is gelegen en soms zelfs deels daarbinnen. Er is ten onrechte geen rekening gehouden met de negatieve gevolgen van het planvoornemen voor de EVZ	Ongegrond	De EVZ ter plaatse van het beoogd plangebied is in het verleden reeds feitelijk door waterschap de Dommel gerealiseerd (2009/2010, EVZ Heerenbeekloop fase 2). Op de plankaart van onderhavig bestemmingsplan zijn als gevolg daarvan aanduidingen opgenomen ten behoeve van de herbegrenzing van enkele beschermende werkingsgebieden uit de IOV, zodat deze ook daadwerkelijk op de te beschermen EVZ komt te liggen. Daarbij komt, dat het werkingsgebied voor de EVZ als gevolg van de realisatie reeds ambtshalve door de provincie is gewijzigd in de thans geldende IOV. De woningbouwontwikkeling waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet ligt daarmee buiten de EVZ / het NNB. Bovendien wordt de EVZ door het bestemmingsplan voorzien van een passende natuurbestemming, waarmee de bescherming van de EVZ juist wordt geborgd in dit plan.
	Ruimtelijk	De aanduiding van de functie ‘groen’ op de plankaart is misleidend in zoverre hier volgens de bijlage van het plan het groen als waterberging is bedoeld en dus geen afdoende zicht- en geluidafscherming biedt.	Ongegrond	Binnen de bestemming ‘Groen’ worden naast waterhuishoudkundige voorzieningen onder meer ook groenvoorzieningen mogelijk gemaakt, en daarbij behorende voorzieningen zoals speelvoorzieningen, bermen en beplanting, paden en straatmeubilair. De gebruiks- en bouwmogelijkheden wijken niet af van de gebruikelijke mogelijkheden die doorgaans binnen een groenbestemming worden opgenomen. Met het plan is er sprake van een goede ruimtelijke ordening waarbij het woon- en leefklimaat is geborgd. Er zijn geen geluid-danwel zichtwerende maatregelen noodzakelijk die in de groenbestemming gerealiseerd dienen te worden.
	Procedure	Omdat het bestemmingsplan nog niet onherroepelijk is, is er geen grondslag voor de omgevingsvergunning. Deze had dus nog niet mogen worden opgenomen in de lopende procedure.	Ongegrond	De wet ruimtelijke ordening biedt de mogelijkheid om besluitvorming die nodig is voor de realisatie van ontwikkelingen en projecten in één voorbereidingstraject te bundelen (afdeling 3.6). Hiermee is het mogelijk om de benodigde uitvoeringsbesluiten, zoals omgevingsvergunningen Wabo, te coördineren met het vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan. De gemeenteraad heeft op 6 oktober 2021 besloten dat het ontwerp-bestemmingsplan 'Achter den Eijngel 2022' gecoördineerd ter inzage wordt gelegd met de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van 65 woningen.

