

Raadsvoorstel

Vergadering	29 maart 2012	Agendapunt:	9.	R 12-09
Datum B&W	7 februari 2012	Portefeuillehouder	RHO	
Document-nr	11.11241	Opsteller	PKI01	

Onderwerp

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (bestuurlijke lus)

Voorstel

1. Het huidige Bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vaststellen naar aanleiding van de 25 punten in de uitspraak van de Raad van State, zoals weergegeven in het "Aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied".
2. Het huidige Bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vaststellen in vergelijkbare gevallen met de 25 punten in de uitspraak van de Raad van State, zoals weergegeven in het "Aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied".

Aanleiding/probleemstelling

De raad heeft op 29 september 2009 een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied vastgesteld. Over de beroepen tegen het bestemmingsplan is uitspraak gedaan. De uitspraak bestaat uit twee delen.

Het eerste deel is het ongegrond verklaren van 19 beroepen. De rechter heeft hier geoordeeld dat de gemeente op een juiste wijze heeft gehandeld en eenduidig heeft besloten. Dit heeft vooral te maken met de juridische benadering die de gemeente heeft gekozen met de "beslisboom"*. Het tweede deel gaat over de technische aanpassingen die de gemeente nog moet verrichten om het plan voor 100% juridisch waterdicht te maken.

De Raad van State heeft de gemeente de opdracht gegeven de aanpassingen binnen een half jaar opnieuw vast te stellen. Hiervoor moet de gemeente de zogenaamde "bestuurlijke lus" volgen. De gemeente hoeft dan geen uitgebreide voorbereidingsprocedure te doorlopen en een ontwerpbestemmingsplan ter visie leggen. Het plan wordt direct gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente is bij de aanpassing gebonden aan de punten die in de uitspraak genoemd zijn. Ook dient de gemeente vergelijkbare gevallen te onderzoeken en aan te passen.

* Op grond van de beslisboom zijn gebouwen die niet bestemd waren in het vorige bestemmingsplan als volgt beoordeeld. Eerst is gekeken waarvoor ooit een bouwvergunning verleend is. Indien dat gebouw nog aanwezig is, is dat gebruik in principe bestemd. Vervolgens is gekeken wat het daadwerkelijke gebruik is en is dat gebruik met een persoonsgebonden overgangsrecht toegestaan. Uitzondering zijn die gevallen waar nog handhavend opgetreden kan worden, daar zijn de gebouwen en het gebruik niet bestemd.

Beoogd effect (bestuurlijk kader)

Voor het hele grondgebied nieuwe bestemmingsplannen.

Argumenten

- 1.1 *De Raad van State heeft op basis van de ingestelde beroepen geoordeeld dat de gemeente het bestemmingsplan op een 25-tal punten onvoldoende juridisch waterdicht heeft geformuleerd.*
In het document in de bijlagen is aangegeven waarom de punten aangepast moeten worden.
- 2.1 *In het buitengebied zijn vergelijkbare gevallen bekend die geen beroep ingesteld hebben, maar vanwege de uitspraak toch in aanmerking komen voor een wijziging.*
In het document in de bijlagen is aangegeven welke vergelijkbare gevallen gewijzigd moeten worden.

Risico's

N.v.t.

Kosten en dekking

Voor de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is budget beschikbaar.

Communicatie

De eigenaren van de betreffende gronden/percelen hebben het raadsvoorstel en het aanpassingsdocument toegestuurd gekregen.
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt volgens de wettelijke verplichting gepubliceerd en toegestuurd aan de Raad van State.

Vervolg

De Raad van State beoordeelt of de opdrachten uit de uitspraak op een juiste wijze in het bestemmingsplan verwerkt zijn. Indien de Raad van State akkoord gaat is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Bij het raadsvoorstel behorende stukken

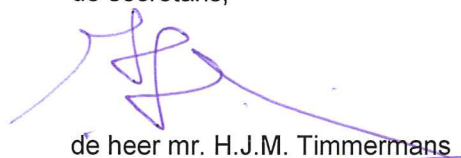
Aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied (zie website).

Eersel, 7 februari 2012

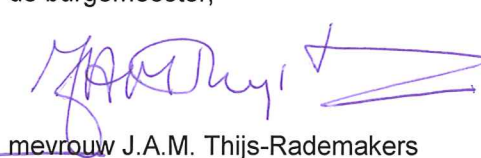
Burgemeester en wethouders van Eersel

de secretaris,

de burgemeester,



de heer mr. H.J.M. Timmermans



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Raadsbesluit

**geamendeerd besluit
(1 amendement)**

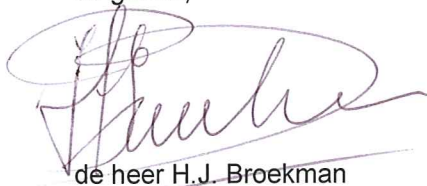
De raad van de gemeente Eersel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 februari 2012, nummer R 12- 09;
gelet op artikel 46, zesde lid, van de Wet op de Raad van State en artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet
ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het huidige Bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vaststellen naar aanleiding van de 25 punten in de uitspraak van de Raad van State, zoals weergegeven in het "Aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied";
2. het huidige Bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vaststellen in vergelijkbare gevallen met de 25 punten in de uitspraak van de Raad van State, zoals weergegeven in het "Aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied", waarbij in het aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied bij onderdeel M wordt toegevoegd Dijkakkerweg 1 en Dijkakkerweg 5 met een recreatiewoning bestemming.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Eersel
van 3 april 2012 (voortzetting raadsvergadering van 29 maart 2012)
De raad voornoemd
de griffier,



de heer H.J. Broekman

de voorzitter,



mevrouw J.A.M. Thijs-Rademakers

Aangenomen



AMENDEMENT 8

Voorstel nr.
Agendapunt 9, nr. R 12- 09

Onderwerp:

Gewijzigde vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied 2009 (bestuurlijke lus)

De raad van de gemeente Eersel in vergadering bijeen d.d. 29 maart 2012 3 april 2012

Overwegende dat/van oordeel dat/van mening dat:

In het aanpassingsdocument Bestuurlijke Lus Bestemmingsplan Buitengebied 2009 onder M worden als vergelijkbare gevallen genoemd; Ellenbroek 3 en Breemakkerweg 5. Weer vergelijkbaar met deze panden betreft in ieder geval Dijkakkerweg 1. Deze van oudsher aanwezige, grotendeels houten recreatiewoning, heeft geen positieve bestemming recreatiewoning bij de vaststelling van het bestemmingsplan verkregen, aangezien dit pand grotendeels, en zonder vergunningen, is vernieuwd en 10 m2 vergroot. De gemeente Vessem en later de gemeente Eersel zijn in 1994 gestart met het maken van een nieuw bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is in 2009 afgerond. Gedurende deze lange periode (14 jaar) heeft de vernieuwing plaatsgevonden. ~~Het pand is gedurende die tijd nooit opgetreden.~~ Zonder de vernieuwing en de vergroting zou het pand als recreatiewoning zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Door nu Ellenbroek 3 (geheel vernieuwd) en Breemakkerweg 5 (vergroot) in dezelfde periode als Dijkakkerweg 1 op te nemen, is niet rechtvaardig ten opzichte van in ieder geval Dijkakkerweg 1 en Dijkakkerweg 5

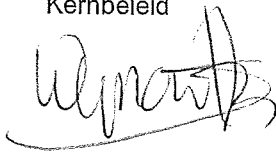
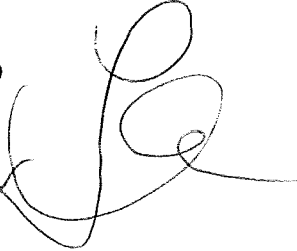
Ondergetekende(n) stelt/stellen het volgende amendement voor:

Het besluit onder 2 aan te vullen met:

Waarbij in het aanpassingsdocument bestuurlijke lus Bestemmingsplan Buitengebied bij onderdeel M wordt toegevoegd de Dijkakkerweg 1 met een recreatiewoning bestemming.

Ondertekening en naam:

Kernbeleid

Fractie	Voor	Tegen
VWK		2
Kernbeleid	3	
VVD		3
PvdA-GL	3	
CDA	3	2
Totaal	9	7

MEMO

Aan: Raad
Van: College
Datum: 2 april 2012
Betreft: memo 02-04-2012 bestuurlijke lus bestemmingsplan Buitengebied
Volgnr: 12.04539

Dijkakkerweg 1 als onderdeel van de bestuurlijke lus

De Raad van State heeft een definitieve uitspraak gedaan over de Dijkakkerweg 1. De overwegingen daarbij:

Overweging 1) Het betreft een opstal dat zonder vergunning, en dus illegaal, aanwezig is.

De volgende citaten daarover: *"Het bouwplan deels zag op een vernieuwing van een houten vakantiewoning in steen en deels op een vergroting van de vakantiewoning en dat zowel deze vernieuwing als deze vergroting op grond van het overgangsrecht niet zijn toegestaan".*

"Dit betekent dat de verbouwde en uitgebreide woning aan de Dijkakkerweg 1 moet worden gezien als een zonder bouwvergunning, dus in strijd met het bestemmingsplan, in het buitengebied nieuw gebouwde woning."

"De raad heeft zich in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat aan het perceel niet de bestemming burgerwoning of recreatiewoning moet worden toegekend."

Overweging 2) Het perceel/opstal is niet vergelijkbaar met alle andere genoemde woningen, recreatiewoningen en bewoningen die door de eigenaar en diens adviseur zijn aangedragen.

De volgende citaten daarover:

"Ten aanzien van de door Van de Berg e.a. gemaakte vergelijking overweegt de Afdeling dat de recreatiewoningen waarop zij een beroep doen verschillen van hun situatie omdat aan die panden reeds in het vorige bestemmingsplan een woonbestemming was toegekend."

"In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre anderszins is voorbereid of genomen in strijd met het recht."

Vergelijkbaarheid en rechtsgelijkheid

De eigenaar en diens adviseur claimen een (recreatie)woonbestemming op basis van vergelijkbaarheid met een aantal andere in het buitengebied. Een aantal raadsfracties geeft aan dat zij van mening is dat de Dijkakkerweg 1 vergelijkbaar is met andere gevallen. Gezien de uitspraak in hoofdzaak is geen vergelijking mogelijk.

Het ligt niet voor de hand hier de genoemde "vergelijkbare" gevallen te noemen en beschrijven. Enerzijds heeft de Raad van State al uitgebreid onderzoek verricht naar en uitspraak gedaan over de vergelijkbaarheid. Anderzijds bestaat de mogelijkheid dat enkele detailvergelijkingen vergeleken worden, waardoor de gemeenteraad wederom van mening zou kunnen zijn dat een vergelijking met andere gevallen haalbaar is.

Opnemen in de Bestuurlijke lus

De Raad van State heeft een tussenuitspraak gedaan over een aantal zaken. Deze moeten via de bestuurlijke lus gerepareerd worden. Het betreft een aantal juridische onvolkomenheden en daarmee vergelijkbare gevallen. Ook vergelijkbare gevallen worden meegenomen.

Gezien het bovenstaande kan de Dijkakkerweg 1 daar geen onderdeel van uitmaken:

1) Over dit perceel/opstal geldt een uitspraak in hoofdzaak die de gemeenteraad heeft te respecteren.

2) De Dijkakkerweg 1 is niet vergelijkbaar met gevallen uit de bestuurlijke lus.

Contact Raad van State

De bij het plan betrokken juriste van de Raad van State heeft tijdens telefonisch contact aangegeven dat zij op dit moment geen inhoudelijke uitspraken doet over de wijze waarop de gemeente omgaat met de bestuurlijke lus.

Zij meldde wel dat het niet voor de hand ligt om een geval, waarover de uitspraak in hoofdzaak heel duidelijk is, onder de "vergelijkbare gevallen" van de bestuurlijke lus te laten vallen. Voor zo'n geval dient een aparte procedure (bestemmingsplan op perceelsniveau of omgevingsvergunning) te worden doorlopen.

Archeologie

De bij het plan betrokken juriste van de Raad van State heeft tijdens telefonisch contact aangegeven dat zij op dit moment geen inhoudelijke uitspraken doet over de wijze waarop de gemeente omgaat met het onderdeel "archeologie" in de bestuurlijke lus.

De Raad van State zal na toezending van het raadsbesluit de stukken beoordelen en uitspraak in hoofdzaak doen over de aangebrachte wijzigingen. Indien de gemeente bepaalde onderdelen van de bestuurlijke lus niet goed verwerkt, dan wordt het besluit/bestemmingsplan op de verkeerd aangepaste punten vernietigd.

MEMO

Aan: gemeenteraad
Van: college van burgemeester en wethouders
Datum: 26 maart 2012
Betreft: memo aanpassing aanpassingsnota bij raadsvoorstel bestuurlijke lus
Volgnr: 12.04186

De bewoners van de panden Nedermolen 3 en 5 hebben beroep ingesteld. Ter zitting is verklaard dat de bewoners van de panden Nedermolen 3 en 5 een persoonsgebonden overgangsrecht zouden moeten krijgen omdat zij er al geruime tijd wonen en dat er overgangsrecht van toepassing is.

In de voorgestelde beschrijving in de aanpassingsnota is opgenomen dat degene geldt "die ingeschreven stond in het GBA ten tijde van het inwerking treden van het plan" (31 december 2009).

De adviseur van de betreffende families heeft naar aanleiding van het voorstel tot aanpassing van het plan een brief gestuurd. De personen waarvan de gemeente verklaard heeft dat ze er al jaren woonden stonden op dat moment echter nog niet ingeschreven.

Het voorstel is om aan de beschrijving in de aanpassingsnota toe te voegen "of degene waarvan vaststaat dat die op 31 december 2009 woonachtig was".

Deze wijziging heeft voor de andere percelen met een persoonsgebonden overgangsrecht geen rechtsgevolgen. Ook kunnen andere personen geen rechten ontlenen aan deze wijziging. De percelen met PGO zijn immers alle aangeduid in het plan en de regel kan alleen betrekking hebben op die percelen.



**AANPASSINGSDOCUMENT BESTUURLIJKE LUS
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 2009**

***Gemeente Eersel
team Ruimte, afdeling Ontwikkeling
januari 2012***

Werkwijze

De Raad van State heeft in de uitspraak puntsgewijs aangegeven op welke punten de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd dient vast te stellen. Deze punten (A tot en met IJ) zijn beschreven onder "Opdracht uit de uitspraak".

Onder het kopje "Overweging Afdeling" is beschreven waarom een bepaalde regeling niet orde is. In sommige gevallen is ter verduidelijking ook aangegeven welke punten wel in orde zijn. Deze alinea bevat ook een conclusie voor de benodigde aanpassing.

Daarna volgt onder "Voorstel tot aanpassing" de precieze aanpassing aan het bestemmingsplan.

De uitspraak heeft ook rechtsgevolgen voor gevallen die niet tijdens de beroepzaak zijn behandeld, maar wel vergelijkbaar zijn. Deze zijn beschreven onder "Vergelijkbare gevallen".

Onderdeel A

Opdracht uit de uitspraak

De artikelen 3.2.5, onder d, 4.2.5, onder d, 5.2.6, onder d, en artikel 9.2.3 wijzigen door verwijdering van de beperking dat de daarin bedoelde gebouwen niet mogen worden herbouwd.

Overweging Afdeling

Het betreft hier de regeling voor vrijstaande (solitair gelegen) agrarische bedrijfsgebouwen. Deze zijn niet gelegen op een bouwvlak. Voorbeelden zijn werktuigenloodsen, melkstalletjes en gebouwtjes voor bv. een slangenhaspel.

Deze regeling is een te vergaande beperking van de rechten en verhoudt zich niet met het overgangsrecht in artikel 37 van de planregels. De bebouwing mag volgens de regeling ook in geval van een calamiteit niet worden herbouwd. De regeling komt voor in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden landschap, Agrarisch met waarden landschap en natuur en Bos.

Voorstel tot aanpassing

De artikelen 3.2.5, onder d, 4.2.5, onder d, 5.2.6, onder d, en artikel 9.2.3 worden aangepast door de zin "Deze gebouwen mogen niet worden herbouwd." te schrappen.

Vergelijkbare gevallen

Het betreft een algemene regel die nu voor iedereen binnen de genoemde bestemmingen van toepassing wordt. Dit heeft geen ongewenste ruimtelijke gevolgen en leidt niet tot rechtsongelijkheid.

Onderdeel B

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor het plandeel met de bestemming "Bos" wat betreft het perceel aan de Kuilenhurk (ongenummerd).

Overweging Afdeling

Het huidige gebruik van het gebouwtje ten behoeve van hobbymatige opslag (tegels, hout en tuinstoelen) valt niet binnen de regels van de bestemming "Bos". Het kan enerzijds niet aangemerkt worden als extensief recreatief medegebruik. Anderzijds is opslag niet toegestaan als dit niet noodzakelijk is ten behoeve van de bestemming "Bos".

Voor het perceel moet worden opgenomen dat het mogelijk is hobbymatig materialen op te slaan ten behoeve van een elders gesitueerde woning.

Voorstel tot aanpassing

Op de verbeelding een aanduiding ter plaatse van het betreffende opstal opnemen. Het artikel 9.1.1 aanpassen en lid k toevoegen. In lid k wordt opgenomen "ter plaatse van de aanduiding "hobbymatige opslag" is hobbymatige opslag, ten dienste van een elders gesitueerde woning, toegestaan".

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel C

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor de bijgebouwen, de lichtmasten en de tennisbaan op het plandeel met de bestemming "Wonen" wat betreft het perceel Bokshedsdijk 10.

Overweging Afdeling over de bijgebouwen

De bijgebouwen op het perceel zijn voor zover de oppervlakte daarvan meer dan 80 m² bedraagt onterecht onder het overgangsrecht gebracht. De raad heeft ter zitting verklaard dat hij er bij nader inzien geen bezwaren tegen heeft om de bestaande legaal opgerichte bijgebouwen bij de woning Bokshedsdijk 10 tot maximaal de bestaande oppervlakte als zodanig te bestemmen.

Voorstel tot aanpassing

De bijgebouwenregeling bij de bestemming "Wonen" wordt aangepast zodat de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen geldt in plaats van de genoemde 80 m². De beschrijving van welke gebouwen onder "bestaand" vallen is opgenomen in de begrippenlijst. Dit kan door toevoeging van de bepaling "tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum" in de tabel "Bijgebouwen bij de woning" in artikel 20.2.3.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn vergelijkbare gevallen. Het levert geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren om de bestaande grotere oppervlakten in zijn algemeenheid toe te staan.

Overweging Afdeling over de lichtmasten

De lichtmasten van 5 meter hoog zijn onrecht onder het overgangsrecht gebracht omdat de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt.

Voorstel tot aanpassing

De regeling voor "overige bouwwerken, geen gebouw zijnde" bij de bestemming "Wonen" wordt aangepast zodat de bestaande hoogte geldt in plaats van de genoemde 4 meter. De beschrijving van welke bouwwerken onder "bestaand" vallen is opgenomen in de begrippenlijst. Dit kan door toevoeging van de bepaling "tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande hoogte" in de tabel "overige bouwwerken, geen gebouw zijnde" in artikel 20.2.3.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn vergelijkbare gevallen. Het levert geen ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren om de bestaande grotere hoogte in zijn algemeenheid toe te staan.

Overweging Afdeling over de tennisbaan

De ruimtelijke uitstraling van de tennisbaan is niet vergelijkbaar met die van tuinen en erven, die in regels als bijbehorende voorzieningen bij woningen worden genoemd. In de bouwregels voor de bestemming "Wonen" zijn tennisbanen, anders dan bijvoorbeeld paardenbakken, ook niet uitdrukkelijk toestaan.

Voorstel tot aanpassing

Op de verbeelding een aanduiding ter plaatse van de betreffende tennisbaan opnemen. Het artikel 20.1.1 aanpassen en lid e toevoegen. In lid e wordt opgenomen "ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan" is tennisbaan toegestaan".

In de tabel "Bouwwerken geen gebouw zijnde" wordt een regel toegevoegd met "ter plaatse van de aanduiding "tennisbaan" zijn voorzieningen zoals hekwerken en netten toegestaan ten behoeve van een tennisbaan".

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel D

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor het plandeel met de bestemming "Bos" wat betreft de percelen 1048 en 1049 ter plaatse van Stroomkesberg 2.

Overweging Afdeling

De tot woning omgebouwde veldschuur met daarbij behorende bijgebouwen valt onder het overgangsrecht. Deze mag niet opnieuw onder het overgangrecht gebracht worden. De raad heeft zich wel in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de langere duur van het gebruik van de veldschuur als woning geen aanspraak geeft op een woonbestemming. Het opnemen van nieuwe woningen is immers in strijd met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

De gemeente gaat er vanuit dat de veldschuren ooit met een vergunning tot stand zijn gekomen. Uit stap 1 in de beslisboom volgt daarom een bestemming agrarisch met een aanduiding als "bijgebouw. Het gebruik van één van de opstallen als woning valt onder de overgangsbepalingen. De huidige gebruiker krijgt daarom volgens stap 2 een persoonsgebonden overgangsrecht.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding dient te worden aangepast. De bestemming "Bos" wordt ter plaatse van de genoemde percelen gewijzigd in de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap". Ter plaatse van de veldschuur die in gebruik is als woning worden de aanduidingen "bijgebouw" en "speciale vorm van wonen- persoonsgebonden overgangsrecht" opgenomen. Ter plaatse van het tweede veldschuur wordt alleen de aanduiding "bijgebouw" opgenomen.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel E

Opdracht uit de uitspraak

De planregeling voor de plandelen met de bestemmingen "Wonen" en "Agrarisch" wat betreft het perceel Koemeersdijk 4 te Wintelre, toereikend motiveren dan wel de planregeling voor dit perceel wijzigen.

Overweging Afdeling

De raad heeft onvoldoende gemotiveerd waarom in het plan bestemmingen aan het perceel zijn toegekend die de uitoefening van het aanwezige agrarisch bedrijf met een hoveniersbedrijf en caravanopslag als nevenactiviteit niet mogelijk maken. Dat nog geen melding was ingediend, is niet beslissend omdat de beoogde bedrijfsuitoefening in ieder geval in hoofdlijnen bij de raad bekend was.

Voorstel tot aanpassing

Een deel van het perceel krijgt een aanduiding bouwvlak met de nevenactiviteiten "hoveniersbedrijf en statische opslag" met een maximale oppervlakte van statische opslag van 630 m² zoals de huidige bedrijfsvoering. Het bouwvlak ligt over de gehele breedte van het perceel en is aan de noordzijde 85 meter en aan de zuidzijde 100 meter diep vanaf de weg.

Uitgangspunt hierbij is de ingediende melding van 31 januari 2011.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel F

Opdracht uit de uitspraak

Onderzoeken naar de mate van verstoring die in het verleden reeds heeft plaatsgevonden op gronden met de bestemming "Agrarisch", "Agrarisch met waarden - Landschap" of "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie aandachtsgebied" en naar de daar te verwachten resterende archeologische waarden en, indien de uitkomsten van dit onderzoek daartoe aanleiding geven, artikel 27.5.2, aanhef en onder a, van de planregels gewijzigd vast te stellen

Overweging Afdeling

De raad heeft geen onderzoek naar de bodemverstoring op perceelsniveau uitgevoerd op basis waarvan de diepte in zijn algemeenheid op 50 cm. kan worden gesteld. Het is niet uitgesloten dat voor bepaalde agrarische percelen ten onrechte een diepte van 50 cm. in plaats van 30 cm. is opgenomen.

Voorstel tot aanpassing

De raad heeft op 26 januari 2012 het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg vastgesteld. In dit beleid wordt beschreven hoe de gemeente om gaat met betrekking tot de bescherming van archeologie (verwachtings)waarden.

De toelichting, de regels en de plankaart worden aangepast. In de bijlagen (blz. 12 e.v.) is de aangepaste tekst voor de toelichting opgenomen. In de regels en op de plankaart worden de verschillende dubbelbestemmingen die de archeologische (verwachtings)waarden beschermen opgenomen. In grote lijnen komt dit neer op een zevental categoriën waarvan er zes in de regels van het bestemmingsplan zijn opgenomen. De volgende worden opgenomen:

- Waarde-Archeologie 2 (categorie 2): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 3 (categorie 3): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 250m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 4.1 (categorie 4): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 4.2 (categorie 4 met esdek): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,5m;
- Waarde-Archeologie 5.1 (categorie 5): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 2.500m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 5.2 (categorie 5 met esdek): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 2.500m² en dieper dan 0,5m;
- Waarde-Archeologie 6 (categorie 6): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 25.000m² en dieper dan 0,4m.

Voor de gebieden in de categoriën 4.1, 5.1 en 6 met een agrarische bestemming geldt 0,5m..

Vergelijkbare gevallen

Dit is niet aan de orde aangezien het om alle gronden binnen het plangebied (buitengebied) gaat.

Onderdeel G

Opdracht uit de uitspraak

De situatie op het plandeel met de bestemming "Groen - Landschappelijke inpassing" wat betreft het perceel Oostelbeersedijk 18 nader onderzoeken en zo nodig de planregeling voor dit perceel wijzigen.

Overweging Afdeling

De appellatant heeft aangegeven dat het bouwvlak op het perceel Oostelbeersedijk 18 niet conform de bestaande en vergunde bebouwing is weergegeven. De machineberging ligt gedeeltelijk buiten het bouwvlak en in de bestemming "Groen - Landschappelijke inpassing". De bestaande en vergunde activiteiten (bebouwing en gebouwen) zijn nader onderzocht.

Voorstel tot aanpassing

Uit dit onderzoek is gebleken dat het bouwvlak niet juist is ingetekend. Op 7 januari 2009 is een milieuv vergunning verleend voor de uitbreiding van het bedrijf. De loods aan de oostzijde moet worden opgenomen in het bouwvlak zoals weergegeven in de bijlagen (blz. 14) bij deze notitie.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied is een vergelijkbare geval bekend dat ook in aanmerking komen voor een vergelijkbare aanpassing.

Op het perceel aan het Rouwven 8 is de bedrijfswoning niet compleet opgenomen in het bouwvlak. De bedrijfswoning is met een vergunning tot stand gekomen. In de bijlagen (blz. 15) zijn de aanpassingen weergegeven.

Onderdeel H

Opdracht uit de uitspraak

Artikel 6.1.2, onder a, van de planregels wijzigen waarbij rekening wordt gehouden met de bouw mogelijkheden die bij bouwvergunning van 23 juni 2009 voor het perceel Hees 4 zijn verleend.

Overweging Afdeling

Op 23 juni 2009 is een bouwvergunning eerste fase verleend voor het oprichten van 2.080 m² bedrijfsbebouwing en 5.468 m² kassen op het perceel Hees 4. Deze bouwvergunning is abusievelijk niet verwerkt in het plan.

Voorstel tot aanpassing

De planregels in artikel 6.1.2, onder a worden aangepast door in de tabel de genoemde oppervlaktes op te nemen.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking komen voor een vergelijkbare aanpassing. Voor het composteerbedrijf aan de Scherpenering is een bouwvergunning verleend voor de aanwezige bedrijfsgebouwen, maar in de regels is een bebouwde oppervlakte van "0 m²" opgenomen. De totale oppervlakte van 126 m² wordt opgenomen in de tabel in artikel 6.1.2, onder a.

De bebouwingsbepalingen voor het dierenpension aan de Wolfshoek 2/4 komen niet overeen met de vergunde bedrijfsbebouwing. De totale oppervlakte aan vergunde bedrijfsbebouwing (exclusief de bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen) is 320 m². In de bijlage (blz. 16) is aangegeven welk gedeelte met een vergunning tot stand is gekomen.

Onderdeel I

Opdracht uit de uitspraak

Toereikend motiveren waarom voor het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wat betreft het perceel Eerselseweg 13 de uitbreidingsruimte van vijftien procent niet is opgeteld bij de concrete uitbreidingsplannen dan wel dit plandeel wijzigen.

Overweging Afdeling

Het is niet duidelijk of het bouwblok-op-maat op de juiste wijze is ingetekend. De vijftien procent vrije ruimte is mogelijk niet of niet groot genoeg toegepast. De gemeenteraad dient dit opnieuw te onderzoeken.

Voorstel tot aanpassing

Uit dit onderzoek is gebleken dat het bouwvlak niet juist is ingetekend. De 15% lege ruimte van het bouwblok-op-maat is al helemaal benut. De huidige oppervlakte is 4140 m². Het bouwvlak moet worden vergroot met 15% (625 m²) zoals weergegeven in de bijlagen (blz. 17) bij deze notitie.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied is een vergelijkbaar geval bekend dat ook in aanmerking komt voor een vergelijkbare aanpassing.

In het bouwvlak aan het Bussereind 12 te Steensel is de melding van 27 maart 2009 niet geheel opgenomen. De begrenzing moet 25 meter meer naar het westen liggen.

In het bouwvlak aan de Merenweg 1 te Wintelre is de melding van 2 juli 2008 niet opgenomen. De begrenzing wordt verlegd van de zuidwestzijde naar de achterzijde van het bedrijf. Kopieën van de milieutekeningen zijn opgenomen in de bijlagen (blz. 18 en 19).

Onderdeel J

Opdracht uit de uitspraak

Het plandeel met de bestemming "Agrarisch" wat betreft het perceel Vessemseweg 14 opnieuw vaststellen en de aanduiding "gemengd" opnemen.

Overweging Afdeling

Het betreft een gemengd bedrijf waarvoor abusievelijk geen aanduiding "gemengd" is opgenomen.

De afdeling oordeelt niet over het wel of niet toepassen van een "bouwblok-op-maat". Voor gemengde bedrijven is in andere gevallen ook een bouwblok-op-maat opgenomen. Het bouwblok-op-maat-principe blijft voor gemengde bedrijven in stand, zo oordeelt de afdeling met betrekking tot het beroep tegen Eerselseweg 13. Voor de locatie Vessemseweg 14 dient dus een bouwblok-op-maat te worden opgenomen.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding wordt aangepast door de aanduiding "gemengd" op te nemen en door een bouwblok-op-maat in te tekenen. De bebouwing en voorzieningen bij het agrarisch bedrijf zijn ongeveer 5100 m² groot. De 15% extra lege ruimte is dan 765 m². Het bouwvlak wordt ingetekend zoals weergegeven in de bijlagen (blz. 20).

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied is een vergelijkbaar geval bekend dat ook in aanmerking komt voor een vergelijkbare aanpassing.

Voor het bouwvlak aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel is abusievelijk vergeten de aanduiding "ph" op te nemen voor de aanwezige paardenhouderij. Het toegekende bouwvlak is al een bouwblok-op-maat en hoeft niet te worden aangepast.

Onderdeel K

Opdracht uit de uitspraak

Artikel 37.3.1 van de planregels wijzigen door het artikel zodanig te formuleren dat daar eenduidig uit kan worden afgeleid wanneer iemand als bestaande gebruiker kan worden aangemerkt.

Overweging Afdeling

De formulering van het persoonsgebonden overgangsrecht is inconsistent. In de regels staat enerzijds opgenomen dat het gebruik mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als burgerwoning ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp. Anderzijds staat aangegeven dat als bestaande gebruiker wordt aangemerkt diegene die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Eersel staan ingeschreven.

Voorstel tot aanpassing

Het artikel 37.3.1. wordt als volgt aangepast: Het gebruik als burgerwoning mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als burgerwoning ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als burgerwoning. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen:

- die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Eersel als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres;
- of waarvan op een andere wijze vaststaat dat die op het moment van het van kracht worden van deze regels als de hoofdbewoner en diens partner zijn aan te merken.

Vergelijkbare gevallen

De aanpassing van deze regeling heeft geen negatieve rechtsgevolgen voor andere (onderdelen van) percelen waar dit persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing is. Het wordt met de aanpassing namelijk een later tijdstip.

Onderdeel L

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - 2" wat betreft het perceel Bijsterveld 12a.

Overweging Afdeling

De raad heeft voldoende gemotiveerd dat er geen aanleiding bestaat om aan het plandeel Bijsterveld 12a de aanduiding "bedrijfswoning" toe te kennen. Het is echter niet mogelijk om het gebruik van de stal als bedrijfswoning met het onderhavige plan opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Gelet op de door de gemeente met de appellant gesloten overeenkomst, ligt het voor de hand om een persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen voor het gebruik van de stal op het plandeel Bijsterveld 12a als bedrijfswoning.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding wordt aangepast door de aanduiding "speciale vorm van gebruik als bedrijfswoning-persoonsgebonden overgangsrecht" op te nemen. Deze nieuwe aanduiding wordt ook in de planregels toegevoegd in artikel 37. De formulering is als volgt: Dit gebruik als bedrijfswoning mag worden voortgezet door diegene die het gebouw gebruiken als bedrijfswoning ten tijde van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Zodra het gebruik als bedrijfswoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als bedrijfswoning. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het moment van het van kracht worden van deze regels volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Eersel als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel M

Opdracht uit de uitspraak

Voor het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarde - Landschap" wat betreft het perceel Nedermolen 5 een passende planregeling opnemen.

Overweging Afdeling

Het opnemen van een woonbestemming is gelet op het gemeentelijke en provinciale beleid niet passend. Aangezien uit nieuwe feiten is gebleken dat het gebruik als woning van de als agrarische schuur gebouwde opstal onder de overgangsbepalingen van het vorige plan valt ligt een persoonsgebonden overgangsrecht voor de hand.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding zal worden aangepast door een aanduiding "speciale vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht" op te nemen.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor een soortgelijke aanpassing.

Voor de panden Ellenbroek 3 en Breemakkerweg 5 heeft de gemeente op basis van nieuwe gegevens geconstateerd dat het gebruik als burgerwoning van de recreatiewoning onder het overgangsrecht valt. Deze panden worden daarom ook voorzien van een persoonsgebonden overgangsrecht.

De aanduiding "stacaravan" is tevens onjuist op het perceel Ellenbroek 3. Deze aanduiding wordt verwijderd omdat de recreatiewoning onterecht onder het overgangsrecht is gebracht. Het perceel had in het vorige bestemmingsplan een bestemming als recreatiewoning.

Onderdeel N

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor de paardenbak op het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wat betreft het perceel aan de Zandstraat (ongenummerd) te Steensel.

Overweging Afdeling

De raad heeft bij de planvaststelling aangegeven dat deze paardenbak, gelegen buiten en op afstand van een agrarisch bouwvlak of een bestemming "Wonen", past binnen de regels van het

bestemmingsplan. Het gebruik en de bebouwing (het hekwerk) passen echter niet binnen de regels van de bestemming "Agrarisch met waarden-Landschap".

Voorstel tot aanpassing

Op de verbeelding wordt een aanduiding ter plaatse van de betreffende paardenbak opgenomen. De locatie is weergegeven in de bijlagen (blz. 21). Het artikel 4.1.1 aanpassen en lid j toevoegen. In lid j wordt opgenomen "ter plaatse van de aanduiding "paardenbak" is een paardenbak toegestaan".

In artikel 4.2.5 wordt toegevoegd lid e: "Ter plaatse van de aanduiding "paardenbak" is ten behoeve van een paardenbak een omheining met een maximale bouwhoogte van 1,2 m toegestaan."

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel O

Opdracht uit de uitspraak

Voor het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarde - Landschap" ter plaatse van het pand Nedermolen 3/5a te Steensel een passende planregeling opnemen.

Overweging Afdeling

Het opnemen van een woonbestemming is gelet op het gemeentelijke en provinciale beleid niet passend. Aangezien uit nieuwe feiten is gebleken dat het gebruik als woning van de als agrarische schuur gebouwde opstal onder de overgangsbepalingen van het vorige plan valt ligt een persoonsgebonden overgangsrecht voor de hand.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding zal worden aangepast door een aanduiding "speciale vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht" op te nemen.

Vergelijkbare gevallen

De vergelijkbare gevallen zijn al beschreven bij onderdeel M.

Onderdeel P

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor de intensieve veehouderij op het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" met de aanduiding "gemengd" wat betreft het perceel Mr. de la Courtstraat 34 te Vessem.

Overweging Afdeling

Het betreft een intensieve veehouderij waarvoor abusievelijk geen aanduiding "iv" is opgenomen.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding wordt aangepast door de aanduiding "iv" op te nemen.

Vergelijkbare gevallen

De vergelijkbare gevallen zijn al beschreven bij onderdeel J.

Onderdeel Q

Opdracht uit de uitspraak

In artikel 37 van de planregels een bepaling opnemen voor persoonsgebonden overgangsrecht voor wonen in een bedrijfsruimte, alsmede in zoverre in een passende planregeling te voorzien voor het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" en de aanduiding "specifieke vorm van wonen - persoonsgebonden overgangsrecht" wat betreft het perceel K307 ter plaatse van Hees 60 en 60a te Eersel.

Overweging Afdeling

De raad heeft voldoende gemotiveerd dat er geen aanleiding bestaat om de bedrijfsruimte die in gebruik is als bedrijfswoning te bestemmen als bedrijfswoning. Het opgenomen persoonsgebonden overgangsrecht komt echter niet geheel overeen met de daadwerkelijke situatie. Het betreft namelijk niet het gebruik van het bedrijfsgebouw Hees 60 als normale woning maar als bedrijfswoning.

Voorstel tot aanpassing

De verbeelding wordt aangepast door de aanduiding "speciale vorm van gebruik als bedrijfswoning-persoonsgebonden overgangsrecht" op te nemen voor het gebouw Hees 60. Deze aanduiding is bij onderdeel L al beschreven.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel R

Opdracht uit de uitspraak

Onderzoeken in hoeverre de gronden op het plandeel met de bestemming "Bos" en de aanduiding "specifieke vorm van bos - rododendronkwekerij" wat betreft het perceel K305 ter plaatse van Hees 60 en 60a door het aanbrengen van een beregeningsinstallatie reeds zijn verstoord en alsnog toereikend motiveren dat ter bescherming van aanwezige waarden voor deze gronden het opnemen van een aanlegvergunningplicht noodzakelijk is dan wel de planregeling voor dit perceel in zoverre wijzigen.

Overweging Afdeling

De bodem is al verstoord door de aanleg van de beregeningsinstallatie. De beregeningsinstallatie maakt onderdeel uit van de kwekerij en wordt met enige regelmaat verlegd. Het levert geen ruimtelijke bezwaren op om in verband geen aanlegvergunning op te nemen voor het egaliseren, vergraven of ophogen van de bodem op het betreffende perceel.

Voorstel tot aanpassing

In artikel 9.4.4. wordt aan "het egaliseren, vergraven of ophogen van de bodem" toegevoegd "buiten de aanduiding "specifieke vorm van bos - rododendronkwekerij"".

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel S

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor het containerveld op het plandeel met de bestemming "Bos" en de aanduiding "specifieke vorm van bos -rododendronkwekerij" wat betreft het perceel K305 ter plaatse van Hees 60 en 60a.

Overweging Afdeling

Het aanwezige containerveld is volgens de bestemming "Bos" niet toegestaan en daarom onterecht onder het overgangsrecht gebracht.

Voorstel tot aanpassing

In artikel 9.2.2 wordt bij de maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde lid e toegevoegd: " ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bos -rododendronkwekerij" zijn containervelden en voorzieningen ten behoeve van een beregeningsinstallatie toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1,0 meter."

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel T

Opdracht uit de uitspraak

De planregels zodanig wijzigen dat de daarin opgenomen uitzondering ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" ook ziet op gebouwen die vallen onder de in het plan opgenomen zogenoemde bijgebouwenregeling.

Overweging Afdeling

Het betreft hier de regeling voor het gebruik van vrijstaande (solitair gelegen) agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van opslag voor een agrarisch bedrijf. Deze zijn niet gelegen op een bouwvlak. Voorbeelden zijn werktuigenloodsen, melkstalletjes en gebouwtjes voor bv. een slangenhaspel.

Het gebruik van de vrijstaande agrarische bijgebouwen (artikel 4.5.2, onder d) wordt onevenredig beperkt. Het levert geen ruimtelijke bezwaren als het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik, tevens is toegestaan indien dit plaatsvindt ter plaatse van gebouwen die onder de zogenoemde bijgebouwenregeling vallen.

Voorstel tot aanpassing

In artikel 4.5.2, onder a wordt toegevoegd dat de uitzondering ook geldt ter plaatse van de aanduiding "bijgebouw".

Vergelijkbare gevallen

De artikelen 3 en 5 bevatten dezelfde bepalingen ten aanzien van de bijgebouwenregeling. De betreffende regels worden op een gelijke wijze aangepast.

Onderdeel U

Opdracht uit de uitspraak

Artikel 6.1.2, onder a, wijzigen door in die bepaling aan te geven dat naast detailhandel in volumineuze goederen in hout, ook detailhandel is toegestaan in aan het houtbewerkingsbedrijf aanverwante artikelen.

Overweging Afdeling

Naast het houtverwerkingsbedrijf is een showroom aanwezig voor bouwmaterialen zoals schuifdeursystemen, vloeren, plafonds in hout, kunststof en aluminium, trappen en hang- en sluitwerk. Het bedrijf heeft ook een winkel voor bouwmaterialen zoals ijzerwaren, gereedschappen en andere producten voor de bouw en inrichting bestemd. De winkelvoorziening heeft volgens de tekening bij de melding in het kader van de milieuwetgeving een oppervlakte van 465 m². Een kopie van een gedeelte van de milieutekening is in de bijlagen opgenomen.

De beschrijving "Houtbewerkingsbedrijf en detailhandel in volumineuze goederen in hout alsmede aanverwante artikelen" geeft onvoldoende weer welke detailhandelsactiviteiten op het bedrijf zijn toegestaan.

Voorstel tot aanpassing

De beschrijving in artikel 6.1.2, lid a wordt als volgt geformuleerd: "een houtbewerkingsbedrijf met showroom en detailhandel in eigen geproduceerde artikelen alsmede een aan het houtverwerkingsbedrijf ondergeschikte bouwmarkt". In de tabel wordt onder afwijkende maatvoeringseis opgenomen dat het verkoopvloeroppervlak van de bouwmarkt maximaal 465 m² bedraagt. In de bijlagen (blz. 22) is een gedeelte van de milieutekening opgenomen.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel V

Opdracht uit de uitspraak

Een passende planregeling voor de hoveniersactiviteiten op het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap" wat betreft het perceel Hees 6.

Overweging Afdeling

De planregels voor een agrarisch bedrijf maken een hoveniersbedrijf als nevenactiviteit niet bij rechte mogelijk. De bedrijfsactiviteiten kunnen daardoor niet worden voortgezet.

Voorstel tot aanpassing

De nevenactiviteit "hoveniersbedrijf" wordt opgenomen in de planregels in de tabel in artikel 4.1.2, lid c..

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel W

Opdracht uit de uitspraak

Onderzoeken in hoeverre de gronden op het perceel Hees 6 reeds zijn verstoord en alsnog toereikend motiveren waarom de ter plaatse te verwachten aanwezige archeologische waarden de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" rechtvaardigen dan wel de planregeling in zoverre wijzigen.

Overweging Afdeling

De motivatie om de dubbelbestemming ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden op te nemen ontbreekt in het plan. Volgens de appellant is de grond reeds tot één meter verstoord vanwege de aanwezige boomkwekerij. Uit nieuwe feiten blijkt dat de grond daadwerkelijk verstoord is en dat een dubbelbestemming niet meer noodzakelijk is.

Voorstel tot aanpassing

De dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" wordt geschrapt van het perceel Hees 6.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Onderdeel X

Opdracht uit de uitspraak

De planregeling wijzigen voor het plandeel met de bestemming "Bos" en de aanduiding "specifieke vorm van recreatie-persoonsgebonden overgangsrecht" ter plaatse van het perceel D 4353 te Wintelre.

Overweging Afdeling

Het gebouwtje is vanwege de wijziging van de bepaling dat "bijgebouwen" toch herbouwd mogen worden wel een geurgevoelig object. Aangezien het vermoeden bestaat dat ooit een vergunning is verleend voor een gebouwtje voor recreatief gebruik ligt een recreatieve bestemming voor de hand.

Voorstel tot aanpassing

Het huidige gebouw krijgt de bestemming "Recreatie-Recreatiewoning". In dit verband kan artikel 37.2.2 ("specifieke vorm van recreatie-persoonsgebonden overgangsrecht") worden geschrapt.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking komen voor een vergelijkbare aanpassing. De locatie Kreiel 20a betreft een bestaand gebouw in gebruik als recreatiewoning. Het gebouwtje is naar alle waarschijnlijkheid met een vergunning tot stand gekomen. Dit gebruik valt onder de overgangsbepalingen en mag dus niet opnieuw onder het overgangsrecht worden gebracht. De locaties Sitkalaan 1 en Postelseweg 197a betreffen een perceel met een stacaravan en één of meerdere bijgebouw(en) die recreatief gebruik worden. De stacaravan en het bijgebouwtje aan de Sitkalaan 1 zijn naar alle waarschijnlijkheid vergund. Voor de locatie Postelseweg 197a zijn vergunningen bekend. Het recreatief gebruik valt onder het overgangsrecht.

Het opstal Kreiel 20a krijgt een bestemming "Recreatie-Recreatiewoning". Voor de Sitkalaan 1 en de Postelseweg 197a wordt bestemming "Recreatie-Recreatiewoning" met een nadere aanduiding "stacaravan" opgenomen.

Onderdeel IJ

Opdracht uit de uitspraak

Onderzoeken of de planregeling voor het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur" wat betreft het perceel Meerven 8 te Vessem toereikend is en motiveren dan wel de planregeling voor dit perceel gewijzigd vast te stellen.

Overweging Afdeling

Het is niet duidelijk of het bouwblok-op-maat op de juiste wijze is ingetekend. De 15% vrije ruimte is mogelijk niet of niet groot genoeg toegepast. De gemeenteraad dient dit opnieuw te onderzoeken. Uit onderzoek is gebleken dat de voersilo/voerplaat aan de achterzijde van het bedrijf niet is opgenomen in het bouwvlak. De 15% lege ruimte van het bouwblok-op-maat is ook niet ingetekend. De bestaande bebouwing is ongeveer 9.300m². De lege ruimte is gelegen tussen de bebouwing aan de voorzijde en de voersilo/voerplaat aan de achterzijde van het bedrijf. De lege ruimte is daarom ruim 15%. Het totale bouwvlak is 1.12 ha. groot na de aanpassing.

Voorstel tot aanpassing

Het bouwvlak moet worden aangepast zoals weergegeven in de bijlagen (blz. 23) bij deze notitie.

Vergelijkbare gevallen

In het buitengebied zijn geen vergelijkbare gevallen bekend die ook in aanmerking zouden moeten komen voor deze aanpassing.

Bijlage bij onderdeel F

Eersel heeft in samenwerking met de andere 4 Kempengemeenten door de SRE een erfgoedkaart en archeologisch beleidsplan op laten stellen. Aanleiding voor de gemeenten om een erfgoedkaart te maken, ligt in de landelijke verplichting vanuit de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) en de Modernisering Monumentenwet (2012) om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden en verwachtingen. De regionale erfgoedkaart van de Kempen heeft betrekking op het gehele grondgebied van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden.

De erfgoedkaart bestaat uit drie delen:

- de inventarisatiekaarten, onderverdeeld in kaarten betreffende het archeologisch, historisch en fysisch landschap en de verstoringenkaart (onderverdeeld in meerdere themakaarten en tevens digitaal zelf samen te stellen via de website);
- de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie (onderverdeeld in twee kaarten);
- de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie (onderverdeeld in twee kaarten).

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld.

Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

- categorie 1: archeologisch monument;
- categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- categorie 6: gebied met lage verwachting;
- categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

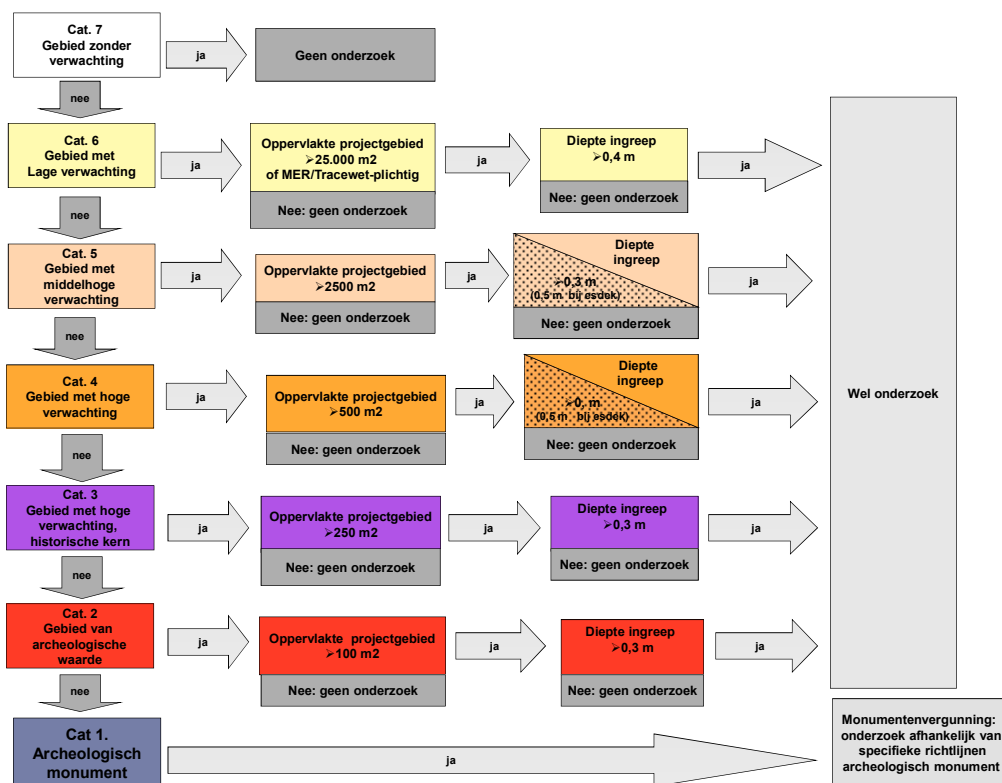
De verschillende gebieden worden door middel van dubbelbestemmingen overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. Omdat de rijksbeschermden archeologische monumenten (categorie 1) zijn beschermd via de Monumentenwet, wordt voor deze monumenten geen beschermende regeling opgenomen in het bestemmingsplan. De monumenten worden wel voorzien van een dubbelbestemming ('Waarde - Archeologie 1'), maar deze heeft uitsluitend een signalerende functie. Voor gebieden zonder archeologische verwachting (categorie 7) gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie, zodat het opnemen van een dubbelbestemming voor deze categorie niet zinvol is.

De dubbelbestemmingen voor de overige categorieën (categorie 2 tot en met 6) bevatten een beschermende regeling. Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeesters en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Per dubbelbestemming gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming. Hierna is een overzicht opgenomen met de dubbelbestemmingen die in voorliggend bestemmingsplan voorkomen.

Per dubbelbestemming is aangegeven wat de ondergrenzen voor de oppervlakte en diepte van de verstoring zijn:

- Waarde-Archeologie 2 (cat. 2): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 100m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 3 (cat. 3): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 250m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 4.1 (cat. 4): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 4.2 (cat. 4): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 0,5m;
- Waarde-Archeologie 5.1 (cat. 5): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 2.500m² en dieper dan 0,3m;
- Waarde-Archeologie 5.2 (cat. 5): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 2.500m² en dieper dan 0,5m;
- Waarde-Archeologie 6 (cat. 6): onderzoeksverplichting voor oppervlakte groter dan 25.000m² en dieper dan 0,4m.

In de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4.2' en 'Waarde - Archeologie 5.2' is in de regeling rekening gehouden met het aanwezige esdek (in de regele een plaggende van 50 cm. dik).



Schema beleidsplan

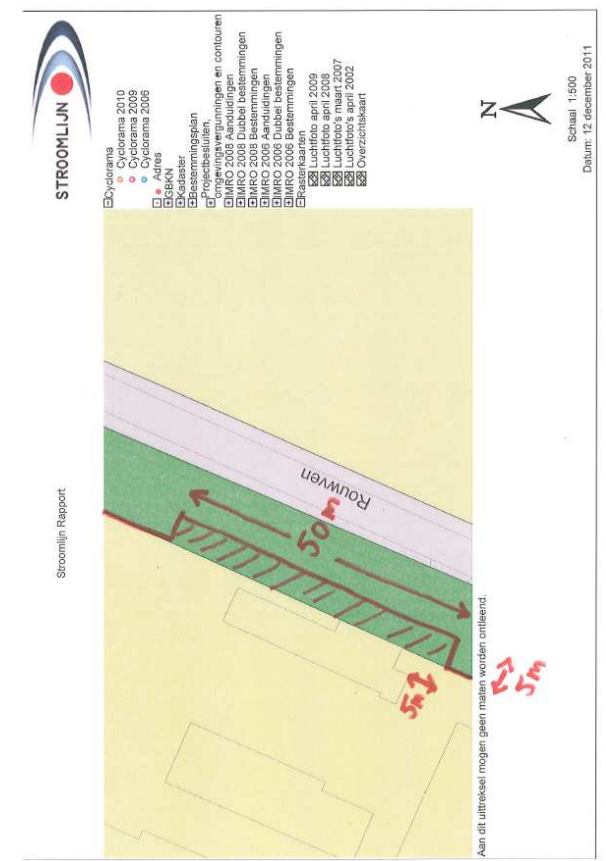
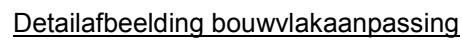
In de waarden archeologie 4.1, 5.1 en 6 is voor de gebieden met een agrarische bestemming in het archeologische beleidsplan Eersel opgenomen dat werkzaamheden tot een diepte van 50 cm. beneden maaiveld mogen worden uitgevoerd zonder archeologisch onderzoek. Hier is voor gekozen omdat het laten uitvoeren van archeologisch onderzoek een onevenredige belemmering vormt voor het uitvoeren van normale agrarische werkzaamheden. De raad heeft hierbij een afweging (zie hieronder) gemaakt tussen de meerwaarde van de mogelijk nog aanwezige sporen en de belasting die archeologisch onderzoek voor het uitvoeren van agrarische werkzaamheden met zich mee brengt. De meerwaarde van de mogelijk aanwezige sporen is niet zodanig dat deze een dergelijk belasting rechtvaardigt.

Uit de analyse van de diepteligging aan de hand van 372 uitgevoerde archeologische onderzoeken in de negen Kempengemeenten tbv de erfgoedkaart, blijkt dat de archeologie voorkomt op grote variabele diepte, namelijk van 10 tot en met 150 cm.. Dat is te verklaren aan de hand van de landschappelijke ligging en het verwachte complextype. Steentijdvindplaatsen liggen bijvoorbeeld vaak aan het oppervlak in gebieden waar zand veelvuldig verstoven is. Maar ook in historische dorpskernen zien we archeologie al voorkomen direct onder het maaiveld. Archeologische vindplaatsen liggen in de Kempen regio echter ook veelvuldig op grotere diepte, vooral onder esdekken en onder overstoven duingebieden. Gemiddeld gezien, blijkt dat er echter duidelijk twee pieken voorkomen, namelijk op 30 en 50 cm. die respectievelijk 71 en 83 keer voorkomen.

Om een betere afweging te kunnen maken van de archeologische en agrarische belangen heeft de gemeente een vergelijkingskaart gemaakt van de archeologische verwachtingen- en waarden in relatie tot de agrarisch bestemde gronden, zie de kaart hieronder. Hieruit blijkt dat 68% van het grondoppervlak van Eersel een hoge of middelhoge archeologische verwachting heeft. Hiervan is 37,5 % agrarisch bestemd. Er wordt onderscheid gemaakt in gebieden waar een esdek van 50 cm. aanwezig is (circa 14,5 %) en de gebieden waar dit ontbreekt en waar 30 cm. als dieptegrens wordt gehanteerd. De agrarische gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachting zonder esdek betreft 23 % van het totale grondoppervlak van Eersel. Het grootste deel van de agrarische gronden buiten de esdekken ligt in gebieden met een lage archeologische verwachting. Tot slot blijken aanzienlijke delen van de agrarische gronden geen archeologische verwachting meer te hebben door verstoring van de bodem.

Bij het uitvoeren van normale agrarische werkzaamheden zouden archeologische waarden in de laag tot 50 cm diep verstoord kunnen worden. De archeologische sporen kunnen zich echter bevinden tot een diepte van 1,5 meter. Door de gebruikelijke agrarische werkzaamheden wordt feitelijk de bovenste laag van de sporen verstoord. De daaronder gelegen lagen blijven echter intact, hetgeen bijvoorbeeld bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden waarbij gefundeerd wordt of kelders worden aangelegd, niet het geval is.

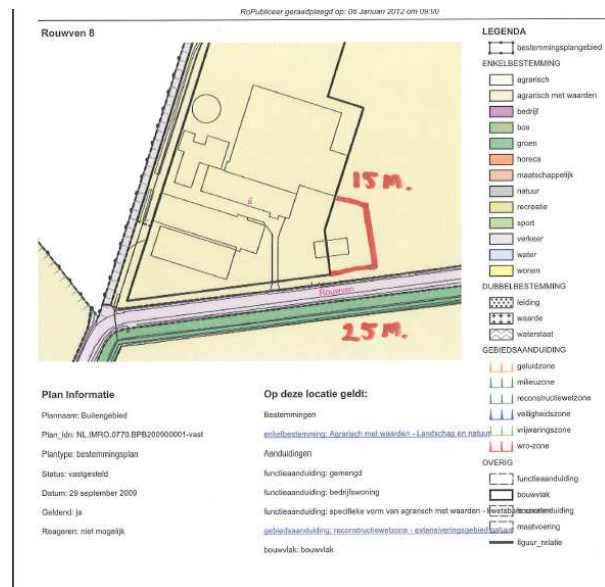
Tekening bij milieuvergunning



Luchtfoto



Detailafbeelding bouwvlakaanpassing

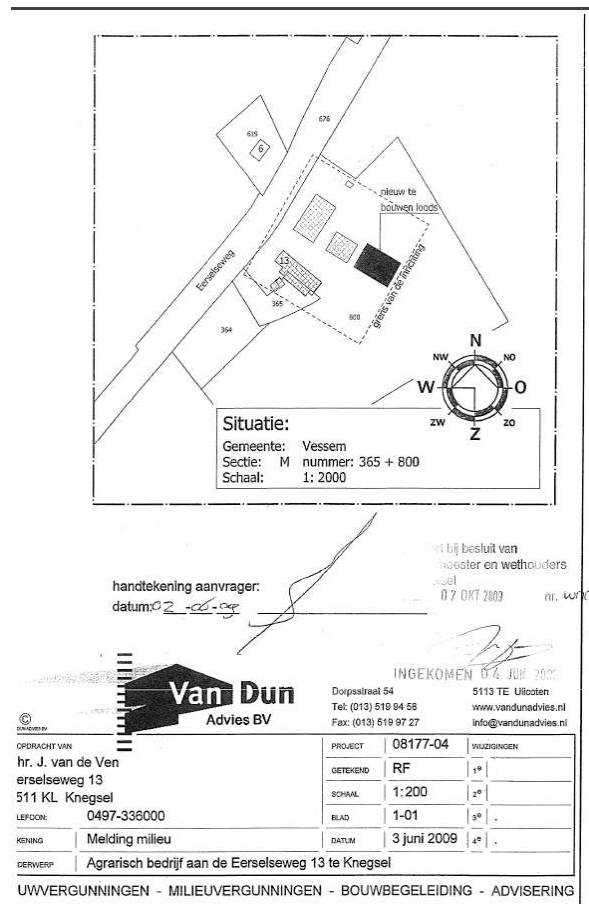


Luchtfoto

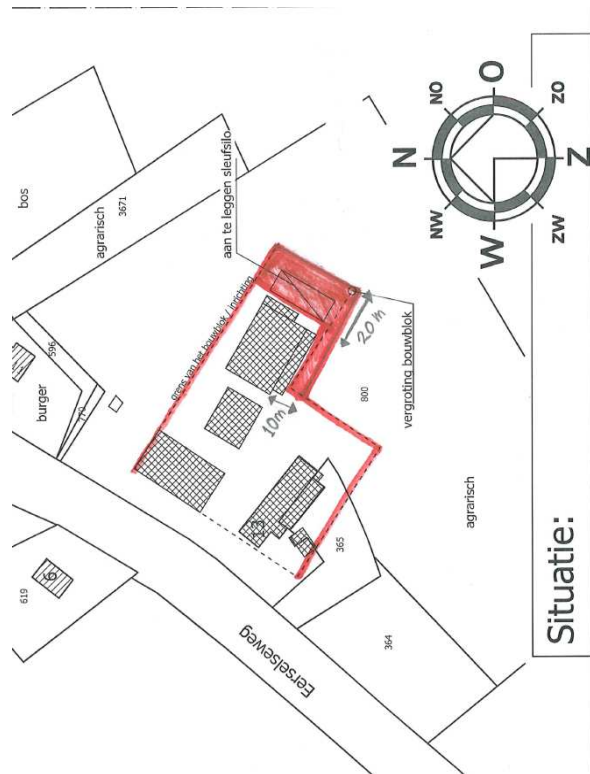


Bijlage bij onderdeel I (Eerselseweg 13, Knegsel)

Tekening bij melding



Detailafbeelding bouwvlakaanpassing



Bijlage bij onderdeel I (Bussereind 2, Steensel)

Tekening bij melding

Situatie
 Gemeente: Eersel
 Sektie: M8 nr. 280
 Schaal: 1:2000

Handwritten: 145m, 15m, grens inrichting

Handwritten: 27-3-2009

Handwritten: [Signature]

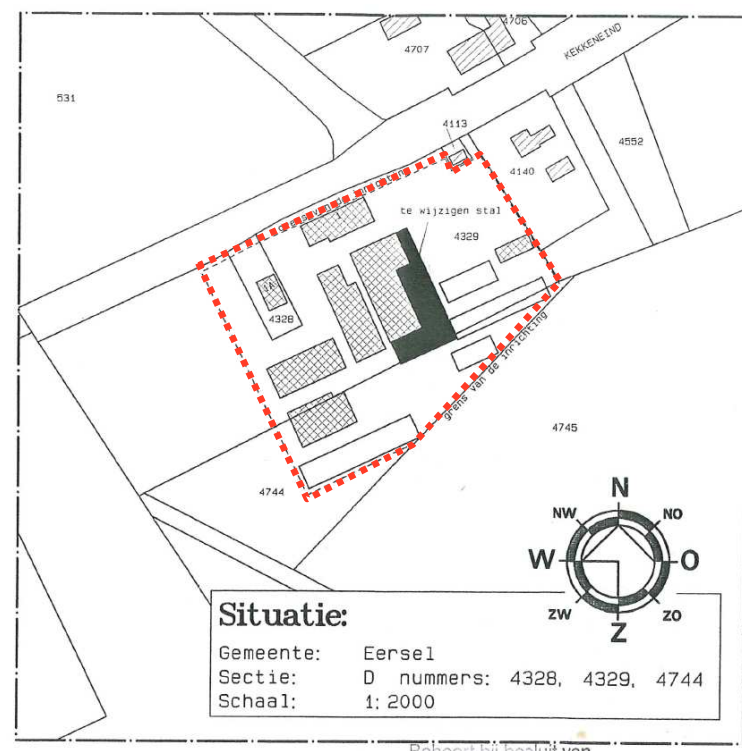
Handwritten: milieutekening aanvraager: ...

klant: J. Dassen vnc: 26-03-2009 leid.: M.v. Dassen nr.: M0.00000.02 sch.: 1:2000	onderwerp: Milieutekening project: Rundveehouderij Bussereind 12, 5524 AM, Steensel	opdrachtgever: A. van der Aa Bussereind 12 5524 AM Steensel 0497-516986
bijlage: - d: - - e: - - f: -	Exlan Consultants Adviseurs in Agribusiness	adres: Poort van Veghel 4949 postadres: Postbus 200 p.c./plaats: 5460 BC Veghel telefoon: 0413-302140 fax: 0413-302102

AS1.M1

Bijlage bij onderdeel I (Merenweg 1)

Tekening bij melding

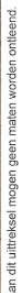


Bijlage bij onderdeel J

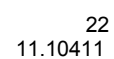
Afbeelding bouwvlakaanpassing



Detailafbeelding locatie paardenbak



Detailafbeelding milieutekening



Bijlage bij onderdeel IJ

Luchtfoto van 2009 met bestaande bebouwing en lege ruimte van 15%

