



# Buitengebied 2017, 2e herziening

**gemeente Eersel**

projectnummer 0462411.100  
bestuurlijke lus  
16 september 2025

# Buitengebied 2017, 2e herziening

**gemeente Eersel**

projectnummer 0462411.100

Vastgesteld: 31 mei 2022

Herstelbesluit: 4 juli 2023

Bestuurlijke lus: 16 september 2025

IDN: NL.IMRO.0770.BPB20171h20076-VAS3

## Opdrachtgever

Gemeente Eersel

Dijk 15

5521 AW EERSEL

|                |                      |               |          |
|----------------|----------------------|---------------|----------|
| datum vrijgave | beschrijving revisie | gecontroleerd | vrijgave |
| 06-06-2025     | vastgesteld          | EB            | PK       |

# Inhoudsopgave

Blz.

|           |                                             |           |
|-----------|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                            | <b>3</b>  |
| 1.1       | Aanleiding en doel                          | 3         |
| 1.2       | Het plangebied                              | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                     | <b>4</b>  |
| 2.1       | Mee te nemen ontwikkelingen                 | 4         |
| 2.2       | Correcties en herstel omissies              | 16        |
| 2.2.1     | Aanpassingen verbeelding                    | 16        |
| 2.2.2     | Aanpassingen regels                         | 21        |
| <b>3.</b> | <b>Juridische toelichting</b>               | <b>28</b> |
| 3.1       | Plansystematiek bestemmingsplan             | 28        |
| 3.2       | Opzet van de regels                         | 28        |
| 3.3       | Opzet van de verbeelding                    | 29        |
| <b>4.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                      | <b>30</b> |
| 4.1       | Beleidskader                                | 30        |
| 4.2       | Milieuhygiënische en planologische aspecten | 30        |
| 4.3       | Financiële uitvoerbaarheid                  | 30        |
| 4.3.1     | Kostenverhaal                               | 30        |
| 4.3.2     | Financiële haalbaarheid                     | 30        |
| 4.4       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid            | 31        |

## Bijlagen:

1. Ruimtelijke onderbouwing Boksheidsdijk 16, Eersel
2. Ruimtelijke onderbouwing Buikheide 8, Vessem
3. Ruimtelijke onderbouwing Eerdbrand 9, Eersel
4. Ruimtelijke onderbouwing Eerselseweg 15, Knegsel
5. Ruimtelijke onderbouwing Groenstraat 12, Wintelre
6. Ruimtelijke onderbouwing Hees 11, Eersel
7. Ruimtelijke onderbouwing Heibloem 8-8a, Eersel
8. Ruimtelijke onderbouwing Heibloem 13 - Berken 6, Eersel
9. Ruimtelijke onderbouwing Knegselsedijk 21, Duizel
10. Ruimtelijke onderbouwing Rouwven 6, Wintelre
11. Ruimtelijke onderbouwing Veldhovenseweg 15, Knegsel
12. Ruimtelijke onderbouwing Veneind 1, Wintelre
13. Ruimtelijke onderbouwing Hees 4, Eersel
14. Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad heeft op 3 juli 2018 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is gedeeltelijk herzien met het op 29 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'.

Na de vaststelling van deze bestemmingsplannen zijn er diverse initiatieven voor nieuwe functies ingediend. Ook zijn burgers en bedrijven uitgenodigd zich aan te melden met hun initiatieven. Deze zijn op basis van een aangeleverde onderbouwing en eventuele noodzakelijke onderzoeken nader afgewogen en worden nu na akkoord vertaald in dit bestemmingsplan. Daarnaast is gebleken dat de regels en verbeelding op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft. Deze zijn ook meegenomen in deze herziening.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is opgesteld om de beoogde ontwikkelingen planologisch- juridisch mogelijk te maken en om de gewenste aanpassingen door te voeren. Het is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', waarbij de regels en verbeelding gedeeltelijk worden herzien. In hoofdstuk 2 van deze toelichting, de plan-beschrijving, worden de aanpassingen ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, 1<sup>e</sup> herziening' toegelicht.

Bij besluit van 31 mei 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening" vastgesteld. Hiertegen is beroep ingesteld. Bij besluit van 4 juli 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening" opnieuw en gewijzigd vastgesteld. Met betrekking tot het beroep zijn nadere stukken ingediend. De Raad van State heeft op 9 april 2025 een tussenuitspraak gedaan over het beroep (202206823/1/R2).

Als gevolg van de uitspraak wordt de raad van de gemeente Eersel opgedragen om een nieuw besluit tot vaststelling te nemen ten aanzien van de in de uitspraak opgenomen zaken. Dit besluit is genomen op 16 september 2025. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in hoofdstuk 4.

## 1.2 Het plangebied

Omdat dit bestemmingsplan een partiële herziening betreft van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is het plangebied gelijk aan het plangebied van dat bestemmingsplan.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is binnen het plangebied een aantal (postzegel)bestemmingsplannen vastgesteld. Voor vaststelling worden deze geïnventariseerd en indien nodig nog verwerkt of uit het plangebied geknipt.

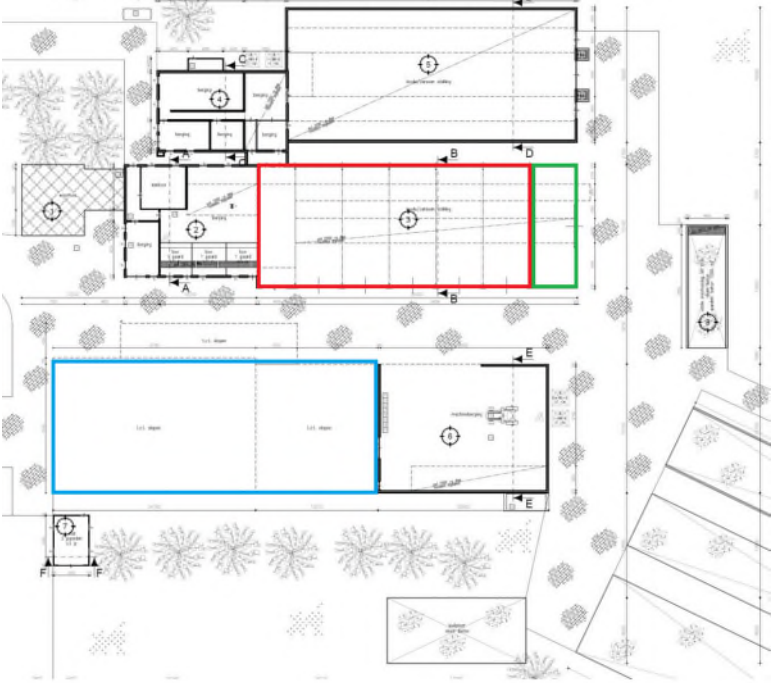
## 2. Planbeschrijving

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' en doet aanpassingen aan de verbeelding en de planregels van dat bestemmingsplan. De herziening heeft alleen betrekking op de te wijzigen onderdelen; voor het overige blijven de verbeelding en regels ongewijzigd van toepassing. In paragraaf 2.1 worden de meegenomen ontwikkelingen toegelicht, in paragraaf 2.2 worden de correcties en omissies beschreven.

### 2.1 Mee te nemen ontwikkelingen

De volgende ontwikkelingen zijn meegenomen in deze herziening:

| Locatie Boksheidsdijk 16, Eersel |                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>          | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (veehouderij), dat is bestemd als Agrarisch.                                                                                                            |
| <b>Beoogde situatie</b>          | De veehouderij wordt beëindigd en hiervoor in de plaats worden een kleinschalige werkplaats t.b.v. een technisch bedrijf gerealiseerd en statische opslag. De overige opstallen worden gesloopt. |
| <b>Situatieschets</b>            |                                                                                                                                                                                                  |

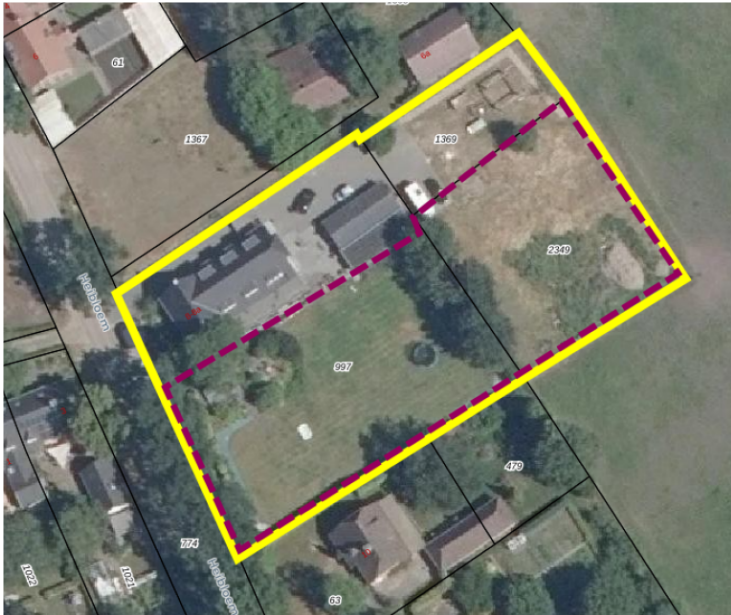
| <b>Locatie Buikheide 8, Wintelre</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>              | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (veehouderij), dat bestemd als Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden. Ook is er in de huidige situatie al statische opslag aanwezig (560 m <sup>2</sup> ).                                                                                                    |
| <b>Beoogde situatie</b>              | De melkveehouderijtak is enige tijd geleden beëindigd, de akkerbouw tak van het agrarische bedrijf blijft bestaan. De stal die recentelijk gerenoveerd is, wordt gedeeltelijk aangewend voor extra statische opslag (tot 1.000 m <sup>2</sup> in totaal) en gedeeltelijk voor opslag t.b.v. het akkerbouwbedrijf. |
| <b>Situatieschets</b>                |  <p>Rode omlijning: uitbreiding statische opslag.<br/> Groene omlijning: opslag t.b.v. het akkerbouwbedrijf.<br/> Blauwe omlijning: gesloopte bebouwing.</p>                                                                   |

| Locatie Eerdbrand 9, Eersel |                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>     | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (grondgebonden veehouderij), dat is bestemd als Agrarisch.                                                                                                                           |
| <b>Beoogde situatie</b>     | De veehouderij wordt beëindigd, de akkerbouwtak wordt voortgezet. Daarnaast behelst het plan de ontwikkeling van drie nevenactiviteiten: een ambachtelijke timmerwerkplaats, twee vakantie-appartementen en statische opslag. |
| <b>Situatieschets</b>       |                                                                                                                                                                                                                               |

| Locatie Eerselseweg 15, Knegsel |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>         | De huidige woonbestemming wordt vergroot en landschappelijk ingepast. Tevens wordt een boerderijwinkel ten behoeve van de verkoop van vlees toegestaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Beoogde situatie</b>         | De omliggende gronden wijzigen deels naar 'Wonen' om de bestaande bebouwing en erfverharding binnen de woonbestemming te leggen en deels naar 'Groen – Landschapselement' ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Tevens wordt geregeld dat ondergeschikte detailhandel tot maximaal 100 m <sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak ten behoeve van detailhandel in streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten is toegestaan. |
| <b>Situatieschets</b>           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| Locatie Groenstraat 12, Wintelre |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>          | De locatie betreft een bedrijf (landbouwmechanisatiebedrijf), dat is bestemd als Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf.                                                                                                                                                                          |
| <b>Beoogde situatie</b>          | De locatie wordt herbestemd van 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' naar 'Bedrijf'. Het bouwvlak wordt van vorm veranderd. Ook vindt landschappelijke inpassing plaats.                                                                                                                      |
| <b>Situatieschets</b>            |  <p><b>SITUATIE BEOOGD</b></p> <p>Kadastrale gemeente: Eersel<br/> Sectie/nummer(s): O / 758 t/m 761 &amp; 744<br/> Schaal: 1:2000</p>  |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Locatie Hees 11, Eersel</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Huidige situatie</b>        | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (voormalige veehouderij), dat is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden.                                                                                                                                                                      |
| <b>Beoogde situatie</b>        | In de beoogde situatie wordt de agrarische bestemming gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' ten behoeve van een bedrijf voor statische opslag. Het bouwvlak wordt van 5.800 m <sup>2</sup> verkleind naar 3.000 m <sup>2</sup> . De paardenstal wordt gesloopt en er vindt landschappelijke inpassing plaats. |
| <b>Situatieschets</b>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

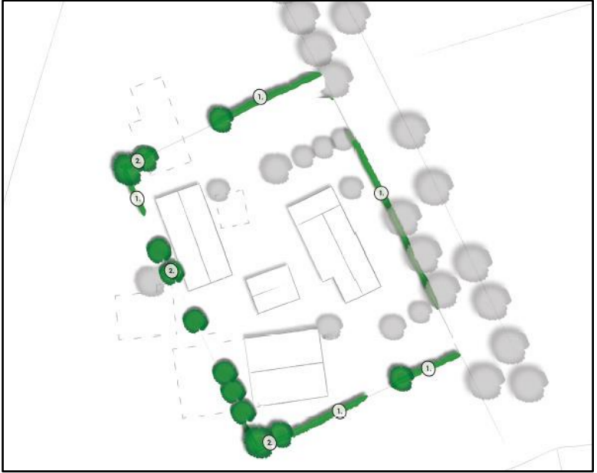
| Locatie Heibloem 8-8a, Eersel |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>       | De locatie betreft deels een woonbestemming met 2 woningen en deels gronden welke zijn bestemd als Agrarisch.                                                                                                                             |
| <b>Beoogde situatie</b>       | Het agrarisch grondgebruik is beëindigd. De gronden zijn in gebruik bij de woningen. De bestemming 'Agrarisch' wijzigt naar 'Wonen'.                                                                                                      |
| <b>Situatieschets</b>         | <p>De bestemming 'Wonen' wordt uitgebreid, op het aanvullende gedeelte mogen geen woningen worden opgericht. De gronden zijn in gebruik als tuin.</p>  |

| <b>Locatie Heibloem 13 – Berken 6, Eersel</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>                       | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (veehouderij), dat is bestemd als Agrarisch. Daarnaast beslaat de locatie twee aparte percelen die aan elkaar gekoppeld zijn. Op de locatie aan de Heibloem 13 was in het verleden een varkenshouderij aanwezig. Aan de Berken 6 is een melkveehouderij aanwezig, ook staat hier de bedrijfswoning van het bedrijf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Beoogde situatie</b>                       | <p>Ter plaatse van de Heibloem 13 wordt de bestaande bebouwing gesaneerd. Ter plaatse wordt een woning gerealiseerd. Aan de achterzijde van Heibloem 13 wordt (in aanvulling op het bestaande bos) nieuw bos gerealiseerd met een omvang van 2.500 m<sup>2</sup>.</p> <p>De melkveehouderij aan de Berken 6 wordt voortgezet. De mestsilo wordt verplaatst van de locatie Heibloem 13 naar de locatie Berken 6. Om dit mogelijk te maken wordt het bouwvlak vergroot.</p> <p>De bestemming 'Agrarisch' veranderd op Heibloem 13 in de bestemming 'Wonen'. De aanduiding veehouderij gaat eraf. De koppeling met Berken 6 verdwijnt en het wordt een op zichzelfstaande locatie. De bestemming van Berken 6 veranderd niet. Alleen het bouwvlak wordt vergroot.</p> |
| <b>Situatieschets</b>                         | <p>Gewenste situatie Heibloem 13:</p>  <p>Gewenste situatie Berken 6:</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Locatie Knegselsedijk 21, Duizel |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>          | De locatie betreft een bedrijf (zout en agrarisch - veehouderij), dat is bestemd als Bedrijf.                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Beoogde situatie</b>          | De bestaande loods wordt gesaneerd en daarvoor in de plaats komt een nieuwe, grotere loods terug op dezelfde plek ten behoeve van een transportbedrijf. Het bouwvlak wordt verkleind en het bestaande groen wordt opgenomen als landschappelijke inpassing. De bestaande verharding en oprit blijven liggen t.b.v. het transportbedrijf. |
| <b>Situatieschets</b>            |                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Locatie Rouwven 6, Wintelre |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>     | De locatie betreft een agrarisch bedrijf, dat is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beoogde situatie</b>     | De agrarische activiteiten worden beëindigd. Het plan behelst niet agrarische bedrijvigheid: statische opslag en kleinschalig bedrijf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Situatieschets</b>       | <p>Amoveren betonnen kade (350m<sup>2</sup>) in eigendom initiatiefnemer</p> <p>Amoveren veldschuur (200m<sup>2</sup>)</p> <p>Gedeeltelijk omzetten bestaande stal naar statische opslag (400m<sup>2</sup>) en behoud van kleinschalig bedrijf (250m<sup>2</sup>)</p> <p>Bouwperceel ca. 3230 m<sup>2</sup></p> <p>Aanhelen bestaande houtsingel d.m.v. aanplant bosplantsoen</p> <p>Bestaande woning</p> <p>Bestaande houtsingel</p> <p>Ten planten transparante bomenrij</p> <p>Ontwikkelen graslandflora en afwaardering naar Groenbestemming</p> <p>Groenbestemming</p> <p>Aanhelen bestaande houtsingel tot aan straatzijde versterkt kamerstructuur d.m.v. aanplant bosplantsoen</p> |

| <b>Veldhovenseweg 15, Knegsel</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>           | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (veehouderij), dat is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Beoogde situatie</b>           | <p>De veehouderij wordt voortgezet en er worden twee nevenactiviteiten ontplooid:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Een zorgboerderij;</li> <li>- Een timmerwerkplaats.</li> </ul> <p>Voor de zorgboerderij/ dagopvang wordt uitgegaan van een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> inclusief maximaal 250 m<sup>2</sup> bijbehorende voorzieningen. Voor het kleinschalig ambachtelijk bedrijf met een maximum oppervlakte van 400 m<sup>2</sup> waarvan maximaal 150 m<sup>2</sup> werkplaats met machines en werkbanken</p> |
| <b>Situatieschets</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Eventuele bijzonderheden</b>   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| <b>Locatie Veneind 1, Wintelre</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Huidige situatie</b>            | De locatie betreft een agrarisch bedrijf (veehouderij), dat is bestemd als Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden.                                                                                                                                       |
| <b>Beoogde situatie</b>            | De veehouderij wordt beëindigd. Het cultuurhistorisch waardevolle pand met de huidige bedrijfswoning wordt gesplitst in twee woningen. Overtollige bebouwing en verharding wordt verwijderd. Ook wordt het bouwvlak verkleind. De bestemming wijzigt naar 'Wonen'. |
| <b>Situatieschets</b>              | <p>Gesplitste boerderij met bijgebouwen en landschappelijke inpassing:</p>                                                                                                      |

## 2.2 Correcties en herstel omissies

### 2.2.1 Aanpassingen verbeelding

#### Waterbergingsgebieden provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV)

De waterbergingsgebied uit de IOV zijn destijds niet geheel opgenomen ter plaatse van de Vessemseweg – Kreiel - Buikheide. Deze zijn nu aangevuld en vervangen door ze volledig opnieuw op te nemen in het bestemmingsplan.

#### Waterwin- en grondwaterbeschermingsgebied

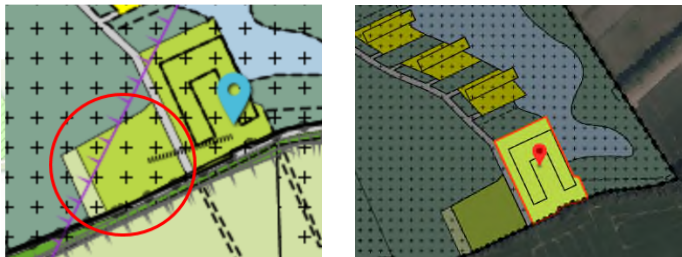
In het moederplan overlapt de 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' met de 'milieuzone – waterwingebied'. Op grond van provinciaal beleid is dit onjuist en dit is nu aangepast. De zones overlappen niet meer maar sluiten direct op elkaar aan.

#### Biemeren 4, Wintelre

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is het onherroepelijke postzegelbestemmingsplan 'Biemeren 4 Wintelre' onjuist overgenomen. De bouwvlakken ontbreken. Dit is gecorrigeerd door het onherroepelijke bestemmingsplan opnieuw volledig over te nemen in deze herziening.

#### De Roten 3, Eersel (Landgoed De Panberg)

Voor landgoed De Panberg (De Roten 3) is na vaststelling van het bestemmingsplan een kruimelgevalprocedure doorlopen. Op basis hiervan is de natuurbestemming vergroot en de recreatiebestemming verkleind. Dit is verwerkt in deze herziening. In bijgevoegde figuur is het betreffende perceel van het landgoed rood omcirkeld.



Bij de vertaling van het onherroepelijke postzegelbestemmingsplan in het bestemmingsplan voor het buitengebied in 2017 is de specifieke regeling voor Landgoed De Panberg wel vertaald in de regels maar de bijbehorende aanduiding is abusievelijk niet op de verbeelding opgenomen. Daarom wordt nu op de 3 bestemmingsvlakken 'Wonen – Landgoed' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – landgoed 1' wel opgenomen zodat de regeling in de regels een link heeft met de betreffende locatie op de verbeelding.

Tenslotte ontbreekt ook de aanduiding uit het onherroepelijke bestemmingsplan voor het kunnen oprichten van een watertoren. Deze is nu weer toegevoegd, inclusief de bijbehorende afwijkmogelijkheid in de regels. (zie regels)

#### Donk 2-4, Vessem

Voor de locatie is in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld welke is vertaald in het huidige bestemmingsplan. Op 15 mei 2020 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een woning. Deze vergunning is nu vertaald in deze herziening.

**Duiselseweg 4 – 4b, Knegsel**

Op deze locatie is door diverse vergunningverlening door de jaren heen een situatie met twee bedrijfswoningen ontstaan. Deze moet als zodanig ook nog in het bestemmingsplan worden geregeld. Op de verbeelding is daarom een aanduiding opgenomen op basis waarvan 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan.

**Eerselseweg 35, Knegsel**

Aan de zuidkant ligt over de groenbestemming abusievelijk een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid'. Deze aanduiding is niet correct en is verwijderd.

**Hapertseweg 9-9a, Duizel**

In het verleden is het genomen projectbesluit niet goed vertaald in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit wordt nu hersteld door op de locatie deels een maatschappelijke en deels een woonbestemming op te nemen. Ook wordt landschappelijke inpassing middels een bestemming 'Groen-Landschapselement' en een voorwaardelijke verplichting geborgd.

**Hazenstraat 9, Eersel**

In verband met het onjuist overnemen van een maatvoeringsaanduiding in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is de locatie in de eerste herziening gecorrigeerd. Abusievelijk is bij deze correctie de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' niet overgenomen. Dit is nu hersteld, de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is weer toegevoegd.

**Hees 4, Eersel**

Aan de Hees 4 in Eersel is vanaf 2013 Domein Oogenlust gevestigd. Oogenlust is een bedrijf dat (groene) inrichtingen voor de binnen- en buitenruimte ontwerpt, verkoopt en verhuurt voor permanente en tijdelijke situaties. Centraal staat het creëren van sfeer en beleving met voornamelijk plantaardige materialen. Daarnaast worden cursussen, workshops en lezingen gegeven. Het bedrijfscomplex bestaat uit een groot bedrijfspand, ingebed in de groene omgeving van Domein Oogenlust. In de bebouwing en op het omringende terrein vinden diverse activiteiten plaats:

- bedrijfsactiviteiten, gericht op ontwerp en inrichting van binnen- en buitenruimten (werkplaatsen, magazijnen, ontwerpstudio's, kantoorruimten, plantenkwekerijen en dergelijke);
- publieksgerichte activiteiten, waaronder een showroom/winkel met een assortiment van onder meer bloemen, planten en woninginrichting, een expositieruimte en een kookstudio;
- organisatie van (besloten) bijeenkomsten, zowel zakelijk als privé: op de locatie worden verschillende ruimten verhuurd voor zakelijke bijeenkomsten (productpresentaties, vergaderingen en dergelijke), (bedrijfs)feesten, jubilea en bruiloften.

De vestiging van Oogenlust op deze locatie is mogelijk gemaakt door vaststelling van het bestemmingsplan 'Oogenlust' op 15 mei 2012. Dit bestemmingsplan maakte de oprichting van nieuwe bebouwing mogelijk in samenhang met de herinrichting van het terrein daaromheen. Voor de gronden geldt nu het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', waarin de regeling uit het bestemmingsplan 'Oogenlust' is overgenomen. In de huidige planregeling is geen (expliciete) regeling opgenomen voor het organiseren van zakelijke bijeenkomsten en feesten. Atelier-, galerie- en expositieruimten zijn op grond van de bestemming toegelaten, maar voor het gebruik van deze ruimten is geen specifieke regeling getroffen. Het is wenselijk om ook dit gebruik op te

nemen in het bestemmingsplan om zodoende een eenduidige planologische basis te bieden voor het organiseren van (besloten) bijeenkomsten op Domein Oogenlust.

Er wordt een regeling opgenomen welke (besloten) bijeenkomsten reguleert. Oogenlust is daarnaast voornemens om een veldschuur te bouwen aan de westzijde van de huidige plantenkas. De (historische) veldschuur heeft een oppervlakte van circa 125 m<sup>2</sup> en wordt verplaatst op het terrein van Domein Oogenlust. Hiervoor is een beperkte aanpassing van het bouwvlak nodig.

Oogenlust wordt voorzien in een passende planregeling door de volgende aanpassingen:

- Verduidelijken van het begrip 'tuincentrum' door de onbedoelde dubbeling te corrigeren.
- Regelen van de juiste hoogtes voor gebouwen door ook de afwijkende goothoogte op de verbeelding aan te duiden. Gelijktijdig de regels aanpassen door aan te geven dat, waar de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte zoals aangeduid op de verbeelding hetzelfde zijn, platte daken zijn toegestaan.
- Aanpassen van het bouwvlak aan de westzijde om de bouw van een extra schuur mogelijk te maken. De aanduiding voor de maximale bebouwde oppervlakte hoeft daarvoor niet te worden verruimd.
- Aanvullen van de bestemmingsomschrijving door besloten zakelijke en privébijeenkomsten expliciet toe te staan ter plaatse van de aanduiding 'tuincentrum'.
- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting zodat bij het organiseren van bijeenkomsten gegarandeerd is dat in voldoende parkeerruimte wordt voorzien.
- Regelen van de overloopparkerplaats op de verbeelding en in de planregels door een aanduiding binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' op te nemen.

#### **Hoogstraat 20, Eersel**

Voor deze locatie is een bijgebouw vergund op een grotere afstand dan 15 m van het hoofdgebouw. Daarom is de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen op het voorste deel van het bestemmingsvlak zodat dit gebouw ook planologisch geregeld is.

#### **Koppelen 16, Eersel**

Abusievelijk is geen maatvoeringsaanduiding overgenomen in het huidige bestemmingsplan. Dit is nu hersteld door het opnemen van de aanduiding 'maximum volume (m<sup>3</sup>)'.

#### **Kreiel 4, Wintelre**

In de regels is opgenomen dat binnen 4 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de woning gerealiseerd moet zijn, deze termijn is niet meer noodzakelijk. Om deze regeling te kunnen laten vervallen is de locatie in zijn geheel opnieuw opgenomen.

#### **Maaskant 4, Vessem**

Voor deze locatie is in het verleden een planprocedure doorlopen, daarna zijn in volgende procedures fouten gemaakt met het overnemen van dit plan. Om de landschappelijke inpassing en de sanering van het aanwezige mestbassin juridisch weer correct vast te leggen wordt deze locatie meegenomen in het veegplan.

#### **Oirschotsedijk 5a-5b, Wintelre**

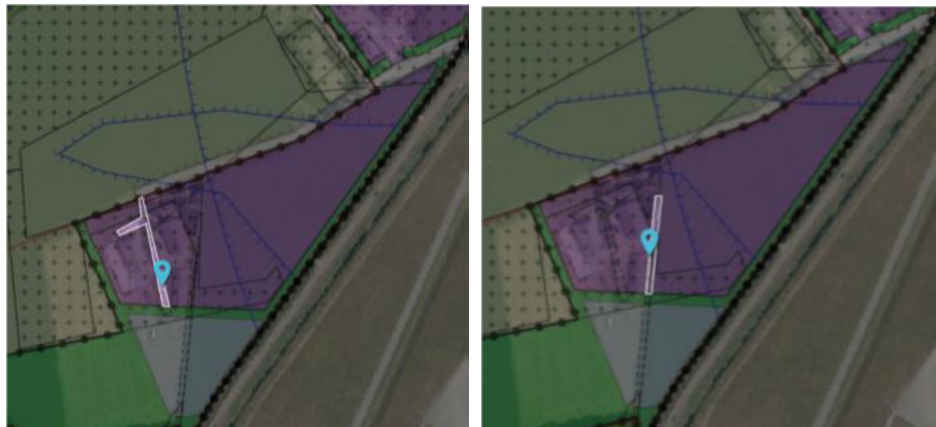
De vergunde situatie komt niet overeen met het ingetekende bouwvlak. Dit had in de 1e herziening hersteld moeten worden maar is abusievelijk niet gecorrigeerd. De grens van het bouwvlak is daarom aan de oostzijde 5m opgeschoven zodat de bestaande verharding er binnen valt.

**Schadewijk 30 – 30a, Eersel**

Op basis van het bestemmingsplan is ter plaatse 1 woning mogelijk. De boerderij is echter op legale wijze gesplitst in 2 woningen. Er is daarom een aanduiding opgenomen op basis waarvan maximaal 2 wooneenheden zijn toegestaan.

**Scherpenening 23 – 31**

In het bestemmingsplan buitengebied 2017, vastgesteld op 24-02-2017, zijn voor de locatie Scherpenening 23-31 Wintelre 2 functieaanduidingen 'landschapswaarden' opgenomen. Zie hieronder de uitsneden van de verbeelding met opgelicht de betreffende functieaanduiding 'landschapswaarden'.



Het betreft een foutieve doorvertaling. In het bestemmingsplan buitengebied, onherroepelijk 20-03-2013, waren deze aanduidingen aanwezig. Echter zijn deze aanduidingen verwijderd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Scherpenening 23-31, Wintelre, vastgesteld op 24-02-2017.

In het kader van de planvorming voor de locatie Scherpenening 23-31, die juridisch-planologisch is geborgd in het bestemmingsplan Scherpenening 23-31 Wintelre, zijn deze landschapswaarden namelijk komen te vervallen. In het verlengde van de regelgeving dat iedere ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan een goede landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is in dit bestemmingsplan een landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering opgenomen. Deze inpassing is publiekrechtelijk geborgd in de regels. Uit de bijlage landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering is op te maken dat er ter plaatse van de aanduidingen geen landschapselementen zijn voorzien. Het betreft hier dus een incorrecte doorvertaling van het bestemmingsplan buitengebied 2013. Dit is nu hersteld.

Tevens is de omschrijving van de bedrijfsactiviteiten nader gespecificeerd. De bedrijfsactiviteiten op Scherpenening 23 en 31 betreffen een groenrecyclingbedrijf, grond- en bodemproductenbedrijf. Hiervoor is het volgende begrip toegevoegd: *“Een groenrecyclingbedrijf, grond- en bodemproductenbedrijf is een bedrijf dat gespecialiseerd is in processen ten aanzien van biologisch afbreekbare producten en processen ten aanzien van grond en bodemproducten. Het gaat om processen zoals bijvoorbeeld scheiden, produceren van biomassa, vergisten, fermenteren, bioraffinage, composteren, kwaliteitstoetsing maar ook nieuwe, nog in ontwikkeling zijnde, technieken in het verlengde hiervan. De activiteiten behelzen alles wat past binnen de biobased economy. Activiteiten als accepteren-op-overslag-bewerken-samenstellen-logistiek- handel zijn hieraan verbonden. Ook worden bodemproducten geproduceerd die biomassa componenten*

*bevatten, maar niet uitsluitend daaruit bestaan*”. Voor het bedrijfsgedeelte op nummer 31 blijft gelden dat composteren is uitgesloten.

Tenslotte is het landschappelijk inpassingsplan middels een voorwaardelijke verplichting aan de locatie gekoppeld.

#### **Voort 14, Eersel**

Voor de bewoning van het pand is persoonsgebonden overgangsrecht van toepassing. Op het pand is daarvoor nu een aanduiding opgenomen.

#### **Onjuiste aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’**

Er zijn enkele panden verkeerd voorzien van een specifieke aanduiding 'cultuurhistorische waarden', dit is hersteld. Het betreft het verwijderen van de aanduiding op de locatie Broekstraat 6 in Eersel en Dalemse dijk 20 in Duizel.

#### **Onjuiste situering dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorisch ensemble’**

De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorisch ensemble is onjuist ingetekend ter plaatse van de gresbuisfabriek. De dubbelbestemming is te zuidelijk gesitueerd, dit is hersteld.

#### **Ontbreken aanduiding voor veehouderij**

Op een aantal agrarische bouwvlakken ontbreekt in het huidige bestemmingsplan abusievelijk een aanduiding voor veehouderij, terwijl deze daar wel legaal aanwezig is. Dit is nu hersteld. Het betreft de locaties:

- Kekkeneind 3a te Wintelre (grondgebonden veehouderij);
- Merenweg 1 te Wintelre (grondgebonden veehouderij);
- Oostelbeersedijk 2a te Wintelre (grondgebonden en intensieve veehouderij);
- Rouwven 1 te Wintelre (grondgebonden veehouderij).

#### **Onjuiste maatvoeringsaanduidingen**

In de digitale verbeelding zijn een aantal technisch onjuiste maatvoering aanduidingen opgenomen, deze zijn in dit bestemmingsplan hersteld. Daarvoor is het noodzakelijk de hele bestemming waar de maatvoering betrekking op heeft op te nemen.

Dit is gedaan voor de locaties:

- Hemelrijksestraat 5, Wintelre;
- Katerstraat 1, Vessem;
- Vessemseweg 7a, Knegsel;
- Hoekdries 12- 12a;
- Hees ong.

Dit betreft de aanduiding ‘maximum bebouwd oppervlak (m2)’. Deze komt voor in de bestemming bedrijf specifiek ten behoeve van de toegestane oppervlakte bedrijfsactiviteiten en binnen de bestemming ‘Wonen’ specifiek ten behoeve van de toegestane oppervlakte bijgebouwen.

#### **Bestaande parkeervoorziening gildeterreinen**

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is in artikel 15.1.2 onder b2 een regeling opgenomen voor parkeervoorzieningen. Deze mogen uitsluitend worden aangelegd met een maximale oppervlakte zoals aangeduid ter plaatse van de aanduiding ‘maximum oppervlak parkeervoorzieningen’. Deze aanduiding is echter nooit opgenomen geweest op de verbeelding.

Het bestemmingsplan wordt daar nu op aangepast door de regels onder 15.1.2 b als volgt te laten luiden:

*“Ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - gildeterrein' gelden de volgende inrichtingseisen:*

1. *jeu de boulesbanen mogen uitsluitend worden aangelegd met een maximale oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> per (gekoppeld) bestemmingsvlak;*
2. *parkeervoorzieningen mogen uitsluitend worden aangelegd met de volgende oppervlakten per locatie:*
  - *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 4': 150 m<sup>2</sup>;*
  - *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 5': 200 m<sup>2</sup>;*
  - *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 6': 150 m<sup>2</sup>;*

### **Kunst in Levende Beerze**

In het kader van het project Levende Beerze worden kunstwerken in het plangebied gerealiseerd. Deze zijn nu aangeduid in deze herziening als ‘specifieke bouwaanduiding – kunstobject’.

### **Herstellen aanduiding bebouwingsconcentraties**

In artikel 47.14 van het bestemmingsplan buitengebied 2017 zijn extra mogelijkheden geschetst voor bebouwingsconcentraties. Deze zijn mogelijk binnen de zone ‘overige zone-bebouwingsconcentratie’. Deze zones zijn abusievelijk niet op de kaart opgenomen. Dit is hersteld, de begrenzing van de bebouwingsconcentraties zoals opgenomen in de Visie buitengebied 2.0 is één op één overgenomen.

### **Archeologische dubbelbestemming de Donk**

De dubbelbestemming voor delen van het gebied de Donk en locatie Donk 15 is verwijderd, omdat het vrijgegeven is op basis van archeologisch onderzoek. De locatie Donk 2-4 is in twee delen vrijgegeven, namelijk op 9 juli 2019 en op 11 maart 2020. De locatie Donk 15 is in april 2020 vrijgegeven. De dubbelbestemming is daarom niet meer noodzakelijk.

### **‘Overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak’**

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn een aantal gebieden aangeduid als ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’. Deze gebieden komen niet volledig overeen met de gebieden die zijn aangeduid als cultuurhistorisch waardevol op de cultuurhistorische beleidskaart uit 2011. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2e herziening (verbeelding) nemen we daarom alle cultuurhistorisch waardevolle gebieden over uit de cultuurhistorische beleidskaart uit 2011. Dit betekent dat gebiedsaanduiding ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’ volledig opnieuw is opgenomen, in overeenstemming met de cultuurhistorische beleidskaart uit 2011.

## **2.2.2      Aanpassingen regels**

### **Aanpassing begrippen:**

De volgende begrippen zijn aangepast danwel toegevoegd.

*aan-huis-verbonden beroep:*

*een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijbehorende bouwwerken met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.*

*‘ambachtelijk bedrijf’:*

*het op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten zoals opgenomen in de categorieën 1 of 2 van de Lijst Activiteiten uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 of activiteiten die daarmee naar aard, omvang en invloed vergelijkbaar zijn. De activiteiten zijn gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en dat wordt uitgeoefend door de feitelijke bewoner van de bijbehorende woning.*

*‘kunstobject’:*

*een bouwwerk, geen gebouw zijnde als uitingen van één der beeldende kunsten.*

*‘niet-agrarisch bedrijf’:*

*een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.*

*‘paardenbak’*

*een niet overdekt en al dan niet omsloten terrein, voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem, voor het africhten, trainen en berijden van paarden en het anderszins beoefenen van de paardensport.*

*‘recreatief nachtverblijf’:*

*recreatie in ruimten welke zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, vakantieappartement, groepsaccommodatie, pension of kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben.*

*‘vakantieappartementen’:*

*een verblijfsruimte in een gebouw, geen (sta)caravan of andere constructie op wielen zijnde, dat bestemd is voor recreatief nachtverblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.*

*‘watertoren’:*

*een torenachtig bouwwerk met bovenin een waterreservoir.*

*‘zorgwoning’*

*een woning bestemd voor verzorgd wonen, die niet via de reguliere woningdistributie beschikbaar komt, maar waarvan minimaal één van de bewoners vanwege de beperkte zelfredzaamheid vanaf aanvang van bewoning - op basis van een ter zake van overheidswege gehanteerd systeem - is geïndiceerd voor 24 uurszorg, waarbij die zorg beschikbaar is in de directe nabijheid van de woning en welke zorg door minimaal één van de bewoners ook daadwerkelijk wordt afgenomen.*

Op de locatie Berkvenseweg 2 is een zorginstelling met beschermd wonen toegestaan. Reguliere vormen van wonen met enige zorg is hier niet wenselijk. Om de toegestane gebruiksvorm te verduidelijken is een begrip toegevoegd voor zorgwoning. De regeling is tevens aangevuld met ‘beschermd wonen in een zorgwoning’.

**Landgoed De Panberg, Eersel**

Uit het onherroepelijke bestemmingsplan is de aanduiding voor het kunnen oprichten van een watertoren abusievelijk niet overgenomen. Deze is toegevoegd, inclusief de bijbehorende afwijkmogelijkheid in de regels. (zie ook verbeelding)

**Regeling ondergeschikte en ondersteunende horeca**

De huidige regeling is onnodig beperkend. We willen overal een afweging kunnen maken deze activiteiten wel of niet toe te kunnen staan en daarom geen gebieden hiervoor uitsluiten. De

regeling is daarom aangepast zodat ondergeschikte en ondersteunende horeca ook in primair agrarisch gebied afweegbaar is. Dit vloeit voort uit de gemeentelijke visie buitengebied.

#### **Regeling evenementen**

In de bestemming 'Agrarisch' zijn evenementen als medegebruik (nevenactiviteit) bij recht toegelaten (artikel 3.1.2 h). Wenselijk is deze te normeren door per kalenderjaar maximaal 1 evenement per locatie toe te staan. Bewust is gekozen voor het woord 'locatie' in plaats van 'perceel' omdat bij 'perceel' vaak niet duidelijk is waar precies op wordt gedomd. Als wordt gedomd op een kadastraal perceel, dan kan het bestemmingsplan daarvan in ieder geval niet de begrenzing regelen. Gebruik van de term 'bouwperceel' biedt vaak uitkomst, maar in dit geval niet omdat evenementen ook op onbebouwde percelen kunnen/mogen worden gehouden. Ook is het begrip voor evenementen aangepast zodat geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen grotere en kleinere evenementen, het gaat om het effect op de omgeving, hiervoor zijn voorwaarden opgenomen. Tenslotte is de voorwaarde voor landschappelijke inpassing vervallen omdat dit niet praktisch uitvoerbaar is.

#### **Regeling lawaaisporten**

Het bestemmingsplan kent geen regeling ten aanzien van lawaaisporten. In artikel 46.1 is een extra bepaling toegevoegd dat de beoefening van lawaaisporten, behoudens lawaaisporten ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein' niet is toegestaan. Tevens is een begrip lawaaisport toegevoegd: "een sportactiviteit waarbij motorisch of mechanisch geluid wordt geproduceerd dat zodanig is dat het omgevingslawaai wordt overschreden, waaronder in ieder geval begrepen de rallysport, motorsport, (model)vliegsport".

#### **Regeling mantelzorg**

Op grond van het Besluit omgevingsrecht is het gebruik van mantelzorg in (nagenoeg) alle gevallen vergunningvrij, zodat een regeling in het bestemmingsplan overbodig is. Het begrip en de bijbehorende regeling voor mantelzorg is daarom vervallen.

#### **Regeling bestaande gebouwen buiten bouwvlak**

De inhoud van de regeling is gelijk gebleven. De redactie van dit artikel en gelijklopende artikelen (3.2.5, 4.2.6 en 5.2.5) is aangepast ter verduidelijking. Veldschuren en andere gebouwen zijn niet toegestaan. Behalve bestaande gebouwen en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Deze gebouwen mogen blijven bestaan, waarbij de bestaande situering, de bestaande goot- en bouwhoogte en de bestaande inhoud als maximum geldt.

#### **Regeling mini-campings**

Op basis van de op 15 december 2020 vastgestelde beleidswijziging voor kleinschalige verblijfsrecreatie bij maneges en recreatiebestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd voor maneges in de bestemming Sport en een regeling in de bestemming Recreatie. De regeling is vergelijkbaar met de afwijkingsbevoegdheid voor een minicamping zoals opgenomen in de bestemming Wonen.

#### **Regeling afwijking landschappelijke inpassing**

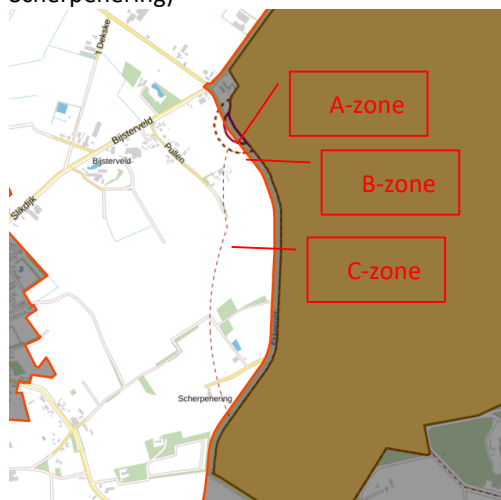
Wenselijk is de mogelijkheid te hebben een landschappelijk inpassingsplan te kunnen wijzigen zonder dat dit afbreuk doet aan de inpassingsvereisten. Er is daarvoor een afwijkingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van de wijziging van de bij een voorwaardelijke verplichting behorende landschappelijke inpassingsplan. Hierbij geldt dat het gewijzigde landschappelijke inpassingsplan minimaal

gelijkwaardig dient te zijn aan de aard en omvang van de bestaande landschappelijke inpassingsplan en het moet voldoen aan de gemeentelijke investeringsregeling ruimtelijke kwaliteit zoals die geldt op het tijdstip van ontvangst van de ontvankelijke aanvraag van de wijziging.

#### **Regeling munitie opslag**

Op Vliegbasis Eindhoven zijn munitieopslagplaatsen aanwezig. Het hele luchthaventerrein is in het Rarro aangemerkt als munitieopslagplaats en buiten de grenzen van het terrein liggen veiligheidszones. Op het grondgebied van de gemeente Eersel liggen delen van:

- de A-zone (klein stukje aan de westzijde van de Scherpenering, ongeveer cirkelvormig circa 15 meter binnen gemeentegrens)
- de B-zone (circa 40 meter buiten de A-zone, ongeveer cirkelvormig)
- de C-zone (tot 250 meter binnen het plangebied, langgerekt vlak aan de westzijde van de Scherpenering)



Ook de generaal-majoor De Ruyter van Steveninckkazerne in Oirschot is aangewezen als munitieopslagplaats. Op het grondgebied van de gemeente Eersel liggen delen van:

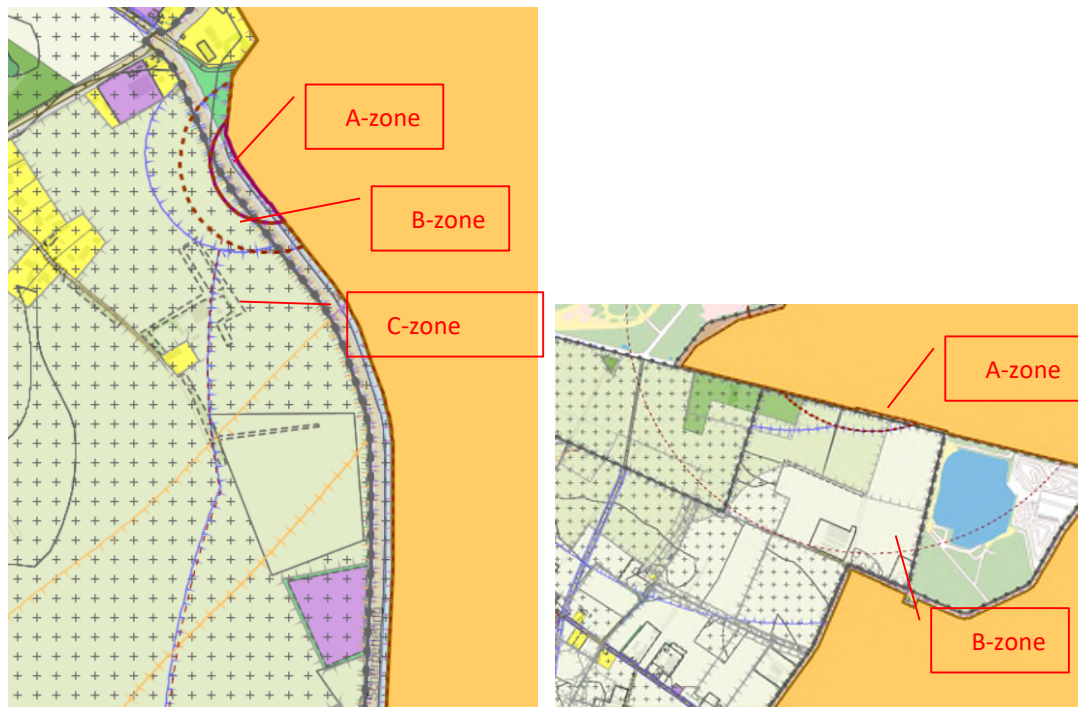
- de B-zone (circa 90 meter binnen het plangebied, ongeveer cirkelvormig)
- de C-zone (circa 500 meter buiten de B-zone, ongeveer cirkelvormig)



In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' zijn veiligheidszones opgenomen. Deze komen niet overeen met de actuele zones conform het Rarro:

- De A-zone rond Vliegbasis Eindhoven is op de verbeelding niet weergegeven.
- De B-zone rond Vliegbasis Eindhoven is op de verbeelding groter dan de B-zone volgens het Rarro. De B-zone is aangeduid als 'veiligheidszone – munitie C'.
- De C-zone rond Vliegbasis Eindhoven is net niet goed begrensd (scheelt enkele meters). De C-zone is aangeduid als 'veiligheidszone – munitie B'.

- De B-zone rond de kazerne ligt op de verbeelding deels correct, maar kent een extra cirkelvorm die het Rarro niet kent. De B-zone is aangeduid als 'veiligheidszone – munitie C'
- De C-zone rond de kazerne is op de verbeelding veel ruimer begrensd, die lijkt te zijn gebaseerd op de extra cirkelvorm van de B-zone. De C-zone is aangeduid als 'veiligheidszone – munitie B'.



De zones moeten correct worden opgenomen. Om de te grote zones (B- en C-zone) te verwijderen, moeten aanduidingen 'overige zone – veiligheidszone munitie B vervallen' en 'overige zone – veiligheidszone munitie C vervallen' worden toegevoegd. Omdat ter plaatse van deze aanduiding alleen de verbeelding van het huidige bestemmingsplan wordt gewijzigd zijn de bijbehorende regeling in het toepassingsbereik van de herziening verwerkt.

De regels van artikel 2.6.7 van het Barro zijn vertaald in de gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone – munitie A', 'veiligheidszone – munitie B' en 'veiligheidszone – munitie B'. Binnen de A- en B-zone bevinden zich geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten of zijn deze niet toegelaten:

- De A- en B-zone van de vliegbasis liggen uitsluitend over de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' (geen bouwvlakken);
- De B-zone van de kazerne ligt uitsluitend over de bestemmingen 'Bos' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden' (geen bouwvlakken).

De huidige regels die gelden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie C' zijn op hoofdlijnen prima. Die regeling is bijna woordelijk gelijk aan artikel 2.6.7, vierde lid van het Barro. Er is een kleine verbetering doorgevoerd. Door de formulering 'alsmede gebouwen ...' kan de huidige regeling namelijk zo worden gelezen dat de regel voor een groot aantal mensen alleen is gekoppeld aan de gebouwen met grote glasoppervlakten. Op grond van artikel 2.6.7, vierde lid is helder dat dit extra criterium voor zowel gebouwen met grote glasoppervlakten als gebouwen met vlies- of gordijngevels geldt. De formulering is nu gelijkgetrokken aan het Barro.

De huidige regels die gelden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – munitie B' zijn verouderd. De opsomming die daar is opgenomen is vermoedelijk nog afkomstig uit de Circulaire Van Houwelingen, maar die kan (moet) vervangen worden door een eenvoudiger verbod op het oprichten van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Voor de A-zone zijn nu geen regels

opgenomen. Die moeten ten minste bestaan uit een verbod op kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Ook zijn de overige uitsluitingen van artikel 2.6.7, tweede lid, onder a van het Barro overgenomen (verbod op autowegen, autosnelwegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen, parkeerterreinen of recreatieve voorzieningen). Dat is gelet op de onderliggende bestemmingen weinig zinvol omdat de genoemde voorzieningen in principe al niet zijn toegelaten. Het kan daarom echter ook weinig kwaad en kan extra duidelijkheid bieden bij randgevallen (parkeerterreinen, recreatieve voorzieningen).

De agrarische bestemmingen kennen ter plaatse van de veiligheidszones geen bouwvlakken. Daarmee wordt impliciet al voldaan aan artikel 2.6.7, tweede lid, onder b van het Barro. De enige vorm van agrarisch gebruik waarbij meer dan een incidentele aanwezigheid van enkele personen vereist is zijn mogelijk intensieve teelten (fruit, bijvoorbeeld op containervelden) die vrij arbeidsintensief zijn. Hoewel een aanvullende regeling niet heel veel toevoegt, is wel een gebruiksregeling opgenomen die overeenstemt met artikel 2.6.7, tweede lid, onder b van het Barro. Gelet op het huidige gebruik van de gronden ('reguliere' akker, weidegrond) geeft een dergelijke regeling in de praktijk geen beperkingen.

### **Regeling wonen/ woning**

In de begripsbepalingen van het huidige bestemmingsplan is geen begrip opgenomen voor 'wonen'. Daarnaast is er geen andere regeling opgenomen die andere woonvormen dan 'wonen in een woning' uitsluit. Uit uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.a. ECLI:NL:RVS:2016:3046, 16 november 2016 en ECLI:NL:RVS:2019:192, 23 januari 2019) volgt dat in dat geval voor de uitleg van 'wonen' moet worden aangesloten bij het algemeen spraakgebruik. In het algemeen spraakgebruik wordt onder 'wonen' ook andere woonvormen begrepen dan het huisvesten van één huishouden in een woning. Kamerbewoning en bijzondere woonvormen (bijvoorbeeld woonzorggroepen) vallen ook onder dit begrip. Dit betekent dat het huidige bestemmingsplan onbedoeld ruimte biedt voor andere vormen van wonen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Gelet op de impact die bijzondere woonvormen kunnen hebben op de omgeving, bijvoorbeeld door een toename van het aantal bewoners of een toename van de parkeerbehoefte, is het wenselijk om initiatieven voor bijzondere woonvormen buitenplannen te beoordelen en deze pas toe te laten als is gebleken dat het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid en aanvaardbaar is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Het is daarom nodig om het gebruik van een woning te beperken tot het bewonen van een woning door één afzonderlijk huishouden. Daarom is aan de regeling het begrip voor 'huishouden' toegevoegd: "huishouden: één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid." Dit begrip regelt wanneer sprake is van een huishouden. Hiermee wordt duidelijk gemaakt dat bijzondere woonvormen, zoals kamerbewoning door studenten of arbeidsmigranten, niet onder het begrip voor 'huishouden' vallen. Er is in die gevallen immers sprake van een wisselende samenstelling en veelal niet van onderlinge verbondenheid. Ook wordt het begrip woning aangepast: "woning: een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen; één huishouden;".

Tenslotte is aan alle bestemmingsomschrijvingen waar (bedrijfs)woningen zijn toegestaan de formulering aangevuld met 'wonen' in een (bedrijfs)woning. Ook is een begrip voor wonen toegevoegd: "*wonen: het bewonen van een woning door niet meer dan één afzonderlijk huishouden*". Hiermee wordt op alle gronden het gebruik beperkt tot het bewonen van woningen door maximaal één huishouden per woning.

**Wijzigingsbevoegdheid naar wonen (artikel 49.1)**

De voorwaarden ten aanzien van landschappelijke inpassing en de voorwaarde voor kwaliteitsverbetering zorgen voor onduidelijkheid. Door een herformulering van de voorwaarde is hier duidelijkheid in aangebracht. Dit geldt ook voor vergelijkbare bepalingen in de artikelen 3.9.1, 4.9.1, 5.9.1, 5.9.5 en 24.9.1.

**Regeling tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten**

De voorwaarden in de regeling voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten zijn aangevuld. Er is een bepaling toegevoegd dat dit niet is toegestaan bij intensieve veehouderijen omdat daar geen sprake is van een tijdelijke arbeidspiek en er geen goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook is toegevoegd dat een toetsing kan plaatsvinden van de noodzakelijkheid door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen. De regeling in de verschillende bestemmingen zijn op elkaar afgestemd.

**Koppeling primair agrarisch gebied**

In een aantal afwijkingen voor onder meer zorgverlenende activiteiten en recreatieve nevenactiviteiten wordt verwezen naar een oude kaart vanuit de structuurvisie waar het primair agrarisch gebied op is aangegeven. Deze kaart is aangepast aan de meest actuele kaart zoals opgenomen in de visie Buitengebied. De regeling is ook flexibeler geformuleerd.

**Correctie naamgeving geluidzone - luchtvaart**

In de regels is de naamgeving van de 'geluidzone – luchtvaart' afgestemd op de zones zoals opgenomen op de verbeelding.

**Wegencategorisering**

In de bestemming 'Verkeer' wordt in de regels verwezen naar type wegen die met een aanduiding op de verbeelding zijn aangegeven. Deze categorisering is in het huidige bestemmings- plan echter niet opgenomen op de verbeelding. Om deze omissie op te lossen is een koppeling gelegd met het verkeerbeleid van de gemeente waarin de wegentypering is opgenomen.

**Kunst in Levende Beerze**

In het kader van het project Levende Beerze worden kunstwerken in het plangebied gerealiseerd. Deze zijn nu aangeduid in deze herziening als 'specifieke bouwaanduiding – kunstobject'.

## 3. Juridische toelichting

### 3.1 Plansystematiek bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' inclusief het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 1<sup>e</sup> herziening'. De verbeelding en regels worden in dit plan op onderdelen aangepast, maar blijven voor het overige ongewijzigd van toepassing. Voor het opstellen van een dergelijk plan zijn geen standaarden of modelafspraken voorhanden. Hierna wordt aangegeven hoe dit bestemmingsplan is vormgegeven.

### 3.2 Opzet van de regels

De regels van dit bestemmingsplan zijn onderverdeeld in de volgende hoofdstukken:

#### Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit twee artikelen:

- **Artikel A** bevat de begripsbepalingen die van belang zijn voor het plan. In dit artikel zijn slechts begripsbepalingen opgenomen voor 'plan' en 'bestemmingsplan', zodat duidelijk is wat hiermee in de regels wordt bedoeld.
- **Artikel B** betreft het toepassingsbereik. In dit artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' inclusief het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 1<sup>e</sup> herziening' worden herzien door dit plan. Daarbij is aangegeven dat de verbeelding wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van deze herziening, maar dat deze voor het overige ongewijzigd van toepassing blijft. De regels van het bestemmingsplan worden herzien zoals aangegeven in hoofdstuk 2 van de planregels van de herziening en blijven voor het overige ook ongewijzigd van toepassing.

In het kader van de raadpleegbaarheid is er voor gekozen om de wijzigingen van de herziening gemarkeerd weer te geven in de context van het moederplan. Dit betekent dat de onderdelen van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening' in de regels in geel en roze met doorhaling zijn weergegeven.

#### Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn alle artikelen van het moederplan opgenomen met daarin in geel aangegeven de onderdelen die worden toegevoegd met deze herziening en in roze de onderdelen die worden verwijderd uit het bestemmingsplan.

#### Hoofdstuk 3 – Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 3 betreft de overgangs- en slotregels en bevat twee artikelen:

- **Artikel C** bevat het overgangsrecht. In dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening.
- **Artikel D** bevat de slotregel. In deze regel is aangegeven hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

### 3.3 Opzet van de verbeelding

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' inclusief het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 1<sup>e</sup> herziening'. Het plangebied van dit bestemmingsplan is daarom gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', uitgezonderd enkele postzegelplannen die later zijn vastgesteld.

Op de verbeelding van dit plan zijn niet alle gronden binnen het plangebied voorzien van bestemmingen en aanduidingen, maar zijn uitsluitend de gronden ingetekend waar een aanpassing wordt gedaan. Voor deze percelen zijn de enkelbestemmingen, dubbelbestemmingen en aanduidingen uit het geldende bestemmingsplan overgenomen en – waar nodig – aangepast naar aanleiding van de gewenste herziening. Voor de overige gronden binnen het plangebied zijn geen bestemmingen of aanduidingen ingetekend. Op grond van het toepassingsbereik zoals opgenomen in artikel 2 van de planregels blijft op deze gronden de verbeelding van het huidige bestemmingsplan ongewijzigd van toepassing. Het (opnieuw) intekenen van de bestemmingen en aanduidingen voor deze gronden is daarom niet noodzakelijk.

## 4. Uitvoerbaarheid

### 4.1 Beleidskader

Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en de eerste herziening en is opgesteld om een aantal correcties en ontwikkelingen door te voeren in dat bestemmingsplan. De ontwikkelingen zijn allemaal nader onderbouwd en afgewogen.

Gelet op het karakter van het bestemmingsplan is een expliciete beleidstoetsing niet zinvol. Het bestemmingsplan past – net als het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en de eerste herziening daarvan – binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente.

### 4.2 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Gelet op het karakter van dit plan is geen sprake van milieuhygiënische en planologische aspecten waarvoor onderzoek nodig is, in die gevallen waarbij dat wel nodig is zijn deze uitgevoerd voor de betreffende ontwikkeling en is ook een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze zijn bijgevoegd als bijlage bij dit bestemmingsplan. (Zie ook hoofdstuk 2 van deze toelichting)

### 4.3 Financiële uitvoerbaarheid

#### 4.3.1 Kostenverhaal

Als in een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk als het kostenverhaal anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met grondeigenaren of ontwikkelende partijen.

Het opstellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk, indien van toepassing is voor een specifieke ontwikkeling een anterieure overeenkomst afgesloten.

#### 4.3.2 Financiële haalbaarheid

Dit bestemmingsplan voorziet in een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en de bijbehorende herziening en is met name gericht op het herstellen van enkele onjuistheden in dat plan en het faciliteren van ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen betreffen particuliere initiatieven. Met deze herziening zijn geen kosten gemoeid, behoudens de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

#### 4.4 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de aanloop naar het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de meegenomen ontwikkelingen afgestemd met de initiatiefnemers en nader onderbouwd en afgewogen. Hierna heeft de vertaling in dit bestemmingsplan plaatsgevonden.

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Door Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant is een vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding hiervan is het concept ontwerpbestemmingsplan op enkele onderdelen aangepast.

De provincie geeft aan dat in het algemeen het plan in voldoende mate rekening houdt met de provinciale belangen zoals die zijn opgenomen in de IOV. Zij spreken hun waardering hiervoor uit. Voor enkele initiatieven zijn onderdelen nog niet geheel in overeenstemming met de uitgangspunten van het provinciaal beleid. Deze zijn met de provincie besproken en aangepast indien nodig.

Naar aanleiding van de opmerkingen van Waterschap De Dommel:

- De regionale waterbergingen volgens de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) zijn nog niet helemaal juist opgenomen op de plankaart. De verbeelding is hier op gecontroleerd en aangepast.
- De ruimtelijke onderbouwing voor de locatie Knegselsedijk 21 is aangepast naar aanleiding van de opmerkingen van het waterschap.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening' heeft van 6 januari 2022 tot 17 februari 2022 ter inzage gelegen. Er zijn 9 zienswijzen ontvankelijk verklaard. Deze zijn beoordeeld en afgewogen. Dit is verwoord in de Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening. Deze is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Het ontwerpbestemmingsplan is waar nodig aangepast. Het bestemmingsplan is 31 mei 2022 vastgesteld door de gemeenteraad.

Omdat er enkele omissies zijn ontstaan in het plan is een herstelbesluit genomen. Tijdens een beroepsprocedure kan een besluit worden aangepast op basis van artikel 6:19 Algemene wet bestuursrecht (Awb). De rechtsbescherming van de indiener van een beroep is daarbij gewaarborgd. De appellant hoeft geen nieuw beroep tegen dit besluit in te stellen, ook al is er wel sprake van een nieuw besluit in de zin van artikel 1:3 Awb. Op 23 mei 2023 heeft de gemeenteraad daarom een herstelbesluit genomen om deze omissies te herstellen

De omissies betreffen:

- Het corrigeren van het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 5 van de planregels voor de locatie Scherpenering 23 – 31 te Wintelre.
- Het verwijderen van pagina 50 tot en met 58 uit bijlage 5 van de planregels voor de locatie Heibloem 13 te Eersel;
- Het aanpassen van de bouwhoogte en de dakhelling voor bedrijfsgebouwen aan Knegselsedijk 21 te Duizel;
- Het wijzigen van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' voor de locaties Hoogstraat 20-22 te Eersel, zodat alle legaal aanwezige bebouwing binnen deze aanduiding zal liggen en afgestemd is op de kadastrale eigendommen;
- De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' verwijderen op de locatie Donk 2b-4;

- De bebouwingsconcentratie aan Kreiel correct opnemen, conform bijlage 2 van de Visie Buitengebied 2.0.

Tenslotte zijn er nog extra postzegelplannen uit het plangebied geknipt welke na vaststelling op 31 mei 2022 zijn vastgesteld zodat er nooit onduidelijk kan bestaan over welke plan van toepassing is.

#### **4.5 Uitspraak Raad van State bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2e herziening”**

Op 9 april 2025 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan in de beroepsprocedure van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening”. Er is alleen een tussenuitspraak gedaan, op basis waarvan de gemeente een aantal gebreken dient te herstellen met betrekking tot het ingestelde beroep, de zogenaamde bestuurlijke lus.

##### **4.5.1 Tussenuitspraak (bestuurlijke lus)**

De Raad van State heeft voor één appellant een tussenuitspraak gedaan. De bestuurlijke lus heeft als doel om het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening” te herstellen. De Raad van State heeft de gemeente 26 weken de tijd gegeven om het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening” aan te passen. De gemeente Eersel moet voor het beroep de gebreken in het bestemmingsplan herstellen. Op 16 september 2025 neemt de gemeenteraad een besluit over de bestuurlijke lus. Het besluit van de gemeenteraad wordt daarna naar de Raad van State gestuurd en de Raad van State zal vervolgens een einduitspraak doen.

##### **4.5.2 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven**

Op 3 juli 2018 is het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” vastgesteld. Vervolgens is op 31 mei 2022 het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening” vastgesteld. Binnen deze bestemmingsplannen is echter een omissie ontstaan met betrekking tot de afwijkingen voor nevenactiviteiten bij agrarische bestemmingen. Concreet betreft het een verschrijving in de planregels. In de bestemmingsomschrijving van de agrarische bestemmingen ontbreekt de verwijzing naar de mogelijkheid om nevenactiviteiten uit te voeren, die met een afwijking zijn toegestaan. In het voorgaande bestemmingsplan “Buitengebied 2010” was deze verwijzing wel opgenomen.

Onderstaand een uitsnede van artikel 3 van de planregels van het bestemmingsplan. Dezelfde fout komt eveneens voor in de artikelen 4 en 5 van de planregels van het bestemmingsplan.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Bestemmingsplan Buitengebied 2010</b></p> <p><b>3.1.1 Algemeen</b></p> <p>De voor <u>Agrarisch</u> aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. agrarisch gebruik;<br/> b. <u>nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);</u><br/> c. water en waterhuishoudkundige doeleinden.</p>                                                           |
| <p><b>Bestemmingsplan buitengebied 2017</b></p> <p><b>3.1.1 Algemeen</b> </p> <p>De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:</p> <p>a. agrarisch gebruik;<br/> b. <u>nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 worden toegestaan);</u><br/> c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;</p> |

In het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, reparatieplan 2022”, dat is vastgesteld op 27 september 2022, is deze beschrijving hersteld. Echter, bij de vaststelling van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2<sup>e</sup> herziening” op 21 juli 2023 is de regeling met betrekking tot nevenactiviteiten niet opgenomen conform het reparatieplan 2022. Hierdoor zijn nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven alsnog niet toegestaan binnen het planologische kader. Daarom wordt de aanvulling van de regels alsnog opgenomen.

In de regels wordt de bestemmingsomschrijvingen in artikel 3, 4 en 5 aangepast, zodat de verwijzing naar de afwijkmogelijkheden wordt hersteld. De verwijzing wordt als volgt hersteld:

- Artikel 3.1.1 onder b: *nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via afwijking kan worden toegestaan).*
- Artikel 4.1.1 onder b: *nevenactiviteiten (voor zover in 4.1.2 of via afwijking kan worden toegestaan).*
- Artikel 5.1.1 onder b: *nevenactiviteiten (voor zover in 5.1.2 of via afwijking kan worden toegestaan).*