

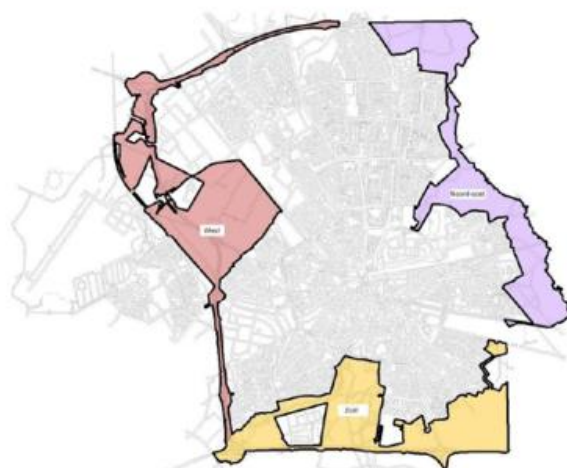
Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023

Inleiding

Bestemmingsplannen moeten actueel en digitaal raadpleegbaar zijn. Daarom is het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) geactualiseerd. Deze is als uitgangspunt genomen. Nieuwe regelgeving is aanvullend verwerkt in dit bestemmingsplan. Dit betreft de provinciale (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant die vooral geldt voor het buitengebied. Daarin zijn de verplichte instructieregels opgenomen, die voorheen opgenomen worden in de Verordening ruimte. Deze moeten gemeenten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening/ Omgevingswet. Er vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats in het gebied en ook geen bedrijfsuitbreidingen. De wijzigingen zijn veelal technisch van aard en hebben vooral te maken met het omzetten van de 'oude provinciale verordening' naar de nieuwe provinciale verordening.

Het buitengebied van Eindhoven vormt een groene omzoming van de stedelijke bebouwing. Binnen het plangebied liggen onder andere parken, natuur- en plassen gebied, landgoederen en een beperkt aantal (kleine) agrarische bedrijven. Het plangebied is globaal in drie gebieden verdeeld (figuur.1).

De provinciale instructieregels zien onder meer op de bescherming van grondwater¹, natuurwaarden (o.a. het natuur netwerk Brabant) en cultuurhistorisch erfgoed. Zo is in



Figuur 1: impressie deelgebieden plangebied

¹ o.a. waterwingebieden, boringsvrije zones, ontgronding, beschermingszones waterhuishouding en aardkundige waarden.

het bestemmingsplan bijvoorbeeld het natuur netwerk Brabant overeenkomstig de instructieregels beschermd door de bestemmingen Natuur-1 of Water en de gebiedsaanduiding 'Overige zone – natuur netwerk Brabant'. Het grondwater is op grond van de instructieregels beschermd door onder andere de bestemming Natuur-2 en de aanduidingen Milieuzone – boringsvrije zone, Milieuzone – waterwingebied, Milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied, Overige zone – Attentiezone waterhuishouding etc. De meeste instructieregels richten zich tot agrarische bedrijven en dan met name veehouderijen. Binnen het plangebied bevinden zich nog 7 locaties waar dieren worden gehouden², waarvan 5 locaties waar landbouwhuisdieren worden gehouden. Hiervan zijn 4 aan te merken als veehouderijen in de zin van de (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant, waaronder de educatieboerderij in de Genneper Parken, een schapenhouderij voor ecologisch beheer van natuurgebieden en een biologische varkens- en runderenhouderij met natuurbeheer van het Dommeldal. Daarnaast is er nog één locatie waar 15 runderen worden gehouden. Ook zijn er nog 2 maneges³. Deze (milieu)vergunde locaties zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Op grond van de provinciale instructieregels zijn voor de transitie naar een zorgvuldige veehouderij aanvullend de regels van 'Staldering' opgenomen. De regels van Staldering voorkomt verdere regionale concentratie van vee in Noord-Brabant en gaat leegstand elders tegen. Op grond hiervan zijn in beginsel alleen bestaande dierenverblijven toegestaan. De toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen.

De provinciale instructieregels heeft ook gebieden aangewezen met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. In deze gebieden zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen beperkt (uitbreiding en omschakeling naar een veehouderij is niet toegestaan). Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Dit geldt voor bijna geheel Eindhoven. Ook die regels zijn verwerkt.

Door veranderende wetgeving is tussentijds nog een milieueffectrapport (MER) opgesteld en beoordeeld door de landelijke Commissie voor de milieueffectrapportage. Het bestemmingsplan biedt een geactualiseerd bestemmingsplankader voor onder andere de genoemde veehouderijen en is gelegen aansluitend aan de Natura 2000-gebieden 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateau' en 'Strabrechtse Heide & Beuven'.

Geconcludeerd is dat het bestemmingsplan geen wezenlijke effecten heeft op het milieu. Het MER is verwerkt in dit bestemmingsplan⁴. Ook is tussentijds aangepaste provinciale wetgeving verwerkt in het bestemmingsplan.

Een eerste concept van het bestemmingsplan heeft als voorontwerp ter inzage gelegen, inclusief inloopbijeenkomst. Er zijn in totaal negen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan ontvangen. De reacties zijn verwerkt in de 'Nota van inspraak' (bijlage

² Niet zijnde het hobbymatig houden van (landbouwhuis)dieren.

³ Zolang niet gefokt wordt is geen sprake van een landbouwhuisdier als bedoeld in het Besluit activiteiten leefomgeving of van een veehouderij als bedoeld in de (Interim) omgevingsverordening Noord-Brabant.

⁴ Par. 4.1 van de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

bij de toelichting). Het plan is voor het verplichte bestuurlijk vooroverleg ook voorgelegd aan diverse besturen, waaronder de provincie Noord-Brabant, het Waterschap, Rijkswaterstaat, omliggende gemeenten en het Rijksvast-goedbedrijf (Defensie). Ook is het aangeboden aan instanties zoals ProRail, TenneT en Gasunie en is het aangeboden aan de (informele) vooroverlegpartners (o.a. Trefpunt Groen Eindhoven (TGE) en de Henri van Abbe Stichting). TGE is [positief](#)⁵ en ook de andere partijen zijn positief. Het ontwerpbestemmingsplan met MER heeft vervolgens van 16 februari 2023 tot 31 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 13 zienswijzen ingediend⁶. Naar aanleiding daarvan worden wijzigingen doorgevoerd. Ook is ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn terug te vinden in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023'. Namens de Provincie Noord-Brabant is aangegeven dat hiermee ingestemd kan worden.

Omgevingswet

De Omgevingswet die op 1 januari 2024 in werking is getreden is op deze procedure niet van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor 1 januari 2024 ter inzage gelegen. Op grond van het overgangsrecht moet deze procedure volgens de oude wetgeving (Wet ruimtelijke ordening) worden afgehandeld. Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan gaat het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan van de gemeente Eindhoven.

- Wettelijke taak
Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Doelstelling

Een actueel juridisch-ruimtelijk kader bieden, inclusief de verplichte regels uit de provinciale verordening, dat digitaal beschikbaar wordt (digitaliseringsplicht).

Voorstel

1. De zienswijzen 12 en 13 (juridisch) niet-ontvankelijk te verklaren en de overige zienswijzen ontvankelijk.
2. De zienswijzen 4 tot en met 11 overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in hoofdstuk 2 van de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023' (hierna: de Nota) op onderdelen gegrond te verklaren en de rest overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in hoofdstuk 2 van de nota ongegrond te verklaren.

⁵ Het voorontwerp van dit bestemmingsplan had nog de naam Buitengebied Eindhoven 2019 i.p.v. 2023.

⁶ Er zijn geen zienswijzen ontvangen t.a.v. het MER.

3. Naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen, zoals verwoord in hoofdstuk 2 van de Nota, welke Nota deel uitmaakt van dit besluit.
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals verwoord in hoofdstuk 3 van de Nota, welke nota deel uitmaakt van dit besluit.
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80219-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Argumenten

- 1.1 Het niet tijdig indienen van een zienswijze leidt (juridisch) tot niet-ontvankelijkheid.*

Gedurende de wettelijke termijn van 6 weken bestond voor iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen tegen het ontwerp van het bestemmingsplan. Er zijn 11 zienswijzen binnen de gestelde wettelijke termijn ontvangen. Deze zijn daardoor (juridisch) ontvankelijk. Zienswijzen 12 en 13 zijn te laat ingediend en daardoor (juridisch) niet-ontvankelijk. In de Nota is desondanks wel ambtshalve ingegaan op de aangedragen punten.
- 2.1 Als de indiener van een ontvankelijke zienswijze gelijk heeft is deze gegrond.*

Een aantal zienswijzen leiden (deels) tot wijziging van het bestemmingsplan. Die zienswijzen worden om de redenen, zoals verwoord in de Nota, (juridisch) gegrond verklaard. De overige (delen van de) zienswijzen leiden, zoals verwoord in de Nota, niet tot wijzigingen van de regels en/of verbeelding en zijn daardoor ongegrond.
- 3.1 Een aantal zienswijzen leiden tot wijziging van de regels en/of verbeelding.*

De wijzigingen en de onderbouwing daarvan zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de Nota.
- 4.1 De raad dient ook ambtshalve wijzigingen van de regels en verbeelding vast te stellen.*

Ambtshalve zijn er ook een aantal wijzigingen aangebracht in de regels en de verbeelding. De wijzigingen en de onderbouwing daarvan zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota.
- 5.1 Het bestemmingsplan moet digitaal worden vastgesteld en gelijktijdig moet een volledige analoge versie van het bestemmingsplan worden vastgesteld.*

Op basis van de wetgeving moet een bestemmingsplan digitaal worden vastgelegd. Het bestemmingsplan is voor u digitaal raadpleegbaar op de website pilot.ruimtelijkeplannen.nl via de directe link <https://pilot.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planid=NL.IMRO.0772.80219-0301> Gelijktijdig met de digitale vaststelling van het

bestemmingsplan moet een volledige verbeelding hiervan op papier worden vastgesteld.

Gelet op artikel 4.6, tweede lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht (artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening) op dit besluit van toepassing tot dit besluit van kracht is.

6.1 De wet verplicht tot het nemen van een besluit over het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan.

Door artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet uw raad een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een bouwplan is voorzien, tenzij het verhaal van grondexploitatiekosten over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins is verzekerd. Als deze laatste situatie zich voordoet dient uw raad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het bestemmingsplan maakt geen bouwplannen mogelijk, waardoor het verhaal van kosten niet aan de orde is.

Kantttekeningen

Niet van toepassing.

Personele consequenties

Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Omgevingsrecht.

Financiële consequenties

Het opstellen van dit bestemmingsplan en het verzorgen van de procedure behoren tot de reguliere werkzaamheden van de afdeling Omgevingsrecht.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en digitaal via de gemeentelijke website. In die bekendmaking staat dat het besluit en het bestemmingsplan digitaal beschikbaar zijn via de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl, en welke beroepsmogelijkheden er zijn. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan onder gelijktijdige toezending van het raadsvoorstel en het –besluit.

Planning en uitvoering

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, volgt de beroepsfase. In de kennisgeving van het besluit wordt vermeld dat het vastgestelde bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage ligt en dat binnen die termijn beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: RvS). Op de dag dat de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij beroep is ingesteld én een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de voorzieningenrechter van de RvS. In dat geval dient eerst de uitspraak van de voorzieningenrechter te worden afgewacht. In die uitspraak staat of de inwerkingtreding van het plan al dan niet wordt opgeschort en zo ja voor welke plandelen de schorsing geldt.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Bijlage(n)

Als bijlage(n) bij dit voorstel behoren:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023';
- Ingediende zienswijzen (13)
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023.

Een ontwerpraadsbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Burgemeester en wethouders van Eindhoven,

, secretaris.

gemeente Eindhoven
Inboeknummer 7861982_02
Dossiernummer 25.05.451
B&W beslisdatum 28 januari 2025

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Eindhoven;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2025;
gelet op de behandeling in de meningsvormende vergadering van 11 maart 2025;
overwegende dat,

- het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening is voorbereid;
- het ontwerp bestemmingsplan met milieueffectrapport zowel in digitale als analoge vorm gedurende de periode van 6 weken (16 februari 2023 tot donderdag 30 maart 2023) voor iedereen ter inzage heeft gelegen en dat voor iedereen de gelegenheid openstond om tijdens deze periode naar keuze schriftelijk, digitaal of mondeling zienswijzen in te dienen;
- van 13 indieners een op schrift gestelde zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan is ontvangen, waarvan 11 zienswijzen binnen de gestelde termijn en daarmee juridisch ontvankelijk zijn;
- in de 'Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023' de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een gemeentelijk standpunt;
- de raad de daarin vervatte overwegingen en standpunten tot de hare maakt;
- de raad de voorgestelde wijzigingen ten aanzien van de verbeelding en de regels onderschrijft en
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en Crisis- en herstelwet;

besluit:

1. De zienswijzen 12 en 13 (juridisch) niet-ontvankelijk te verklaren en de overige zienswijzen ontvankelijk.

2. De zienswijzen 4 tot en met 11 overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in hoofdstuk 2 van de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023' (hierna: de Nota) op onderdelen gegrond te verklaren en de rest overeenkomstig het gemeentelijk standpunt als verwoord in hoofdstuk 2 van de Nota ongegrond te verklaren.
3. Naar aanleiding van de zienswijzen wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan aan te brengen zoals verwoord in hoofdstuk 2 van de Nota, welke Nota deel uitmaakt van dit besluit.
4. Ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp in het bestemmingsplan aan te brengen zoals verwoord in hoofdstuk 3 van de Nota, welke Nota deel uitmaakt van dit besluit.
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0772.80219-0301.gml met de bijbehorende bestanden digitaal gewijzigd vast te stellen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BGT alsmede de afgeleide analoge verbeelding van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
6. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 25 maart 2025.

J. Jongbloed, griffier.

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Bestemmingsplan: Buitengebied Eindhoven 2023

Gemeente Eindhoven

Ruimtelijk Beleid en Ontwikkeling – Ruimtelijke Ordening

Concept

20 november 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Zienswijzen	5
2.1.	Bewoner Oirschotsedijk	5
2.2.	Brabant Water	7
2.3.	BPD Ontwikkeling B.V.	7
2.4.	Ergon kwekerij, Bokt	9
2.5.	Bewoner (1) Bokt	12
2.6.	Bewoner (2) Bokt	14
2.7.	Forward advocaten	17
2.8.	Arom advies	18
2.9.	Boskamp & Willems advocaten	19
2.10.	TenneT TSO B.V.	20
2.11.	Provincie Noord-Brabant	23
2.12.	Bewoner Hunenborg	47
2.13.	Bewoner Weldam	48
3	Ambtshalve wijzigingen	51

1 Inleiding

Deze nota van zienswijzen hoort bij het (ontwerp)bestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023'. Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied buiten het bestaand stedelijke gebied, het zogenoemde Landelijk gebied, zoals door de provincie Noord-Brabant aangewezen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan met milieueffectrapport heeft van 16 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om digitaal, schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar te maken. Kennisgeving van de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen is op wettelijk voorgeschreven wijze in het Gemeenteblad van 15 februari 2023 gepubliceerd. Ook is kennis gegeven van de mogelijkheid om een digitale versie van het ontwerpbestemmingsplan te raadplegen via o.a. de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. In deze nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (hierna: nota) zijn de zienswijzen opgenomen en samengevat. De samenvatting heeft uitsluitend tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn de volledige brieven met bijlagen, zoals deze bij de gemeente zijn binnengekomen, betrokken. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 van deze nota van een gemeentelijk standpunt voorzien.

Verder zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn in hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen.

2 Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 13 zienswijzen ontvangen. Zienswijzen zijn ingediend door:

1. Bewoner Oirschotsedijk	8. Arom Advies
2. Brabant Water	9. Boskamp & Willems advocaten
3. BPD Ontwikkeling B.V.	10. Tennet TSO
4. Ergon Kwekerij	11. Provincie Noord-Brabant
5. En 6. Bewoner (1) en (2) Bokt	12. Bewoner Hunenborg
7. Forward advocaten	13. Bewoner Weldam

In verband met de privacy zijn de naam- en adresgegevens van de indieners van de zienswijzen in een aparte bijlagen opgenomen. Deze bijlage is niet digitaal beschikbaar, maar wel analoog. Van deze zienswijzen zijn 11 (1 t/m 11) binnen de wettelijke zienswijzetermijn ingediend. Deze zienswijzen zijn daardoor (juridisch) ontvankelijk. Twee zienswijzen (nr. 12 en 13) zijn buiten de zienswijzetermijn (digitaal) ingediend. Deze zijn daardoor (juridisch) niet-ontvankelijkheid. Wel wordt in deze nota ambtshalve ingegaan op de aangedragen punten.

Hieronder is een samenvatting van de zienswijzen gegeven en is het voorzien van een gemeentelijk standpunt.

2.1. Bewoner Oirschotsedijk

Samenvatting zienswijze

Voor een gewenste ontwikkeling is het verzoek om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat er op het perceel Oirschotsedijk een afzonderlijk bouwvlak wordt opgenomen, zodat de mogelijkheid ontstaat een (extra) woning te realiseren. De op het voorontwerpbestemmingsplan ingediende inspraakreacties van 2 december 2020 en 24 februari 2021 moeten als ingelast en herhaald gelezen worden. Dit omdat de locatie is in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant (hierna: IOV) opgenomen met de aanduiding landbouw en, net als de woonwijk Tegenbosch, aangeduid als Stedelijke ontwikkeling¹. Ook gaat het om het herstellen van een eerdere bebouwingsmogelijkheid en het straatbeeld aanhelen. Er worden geen andere belangen geschaad met het realiseren van een woning tussen twee bestaande woningen. Het gaat om het aanhelen van een 'rotte kies' in een straatwand, waardoor bijgedragen wordt aan de kwaliteit van het gebied. Nimmer is sprake geweest van enig landschap en ook de voedingsbodem daarvoor is niet aanwezig.

¹ zie oECLI:NL:RVS:2021:335

Het gebied is ook betrokken bij de visie Stadsbos en de Wielewaal, waarop de nodige input gegeven zal worden/is. Dit ongeacht de besluitvorming over het bestemmingsplan, waarover de gemeenteraad een zelfstandige ruimtelijke afweging kan maken zonder dat deze invloed heeft op de visie voor het grotere geheel.

Gemeentelijk standpunt

Het (ontwerp)bestemmingsplan (hierna: bp) 'Buitengebied Eindhoven 2023' is een zogenoemd consoliderend bp. Dit betekent dat deze mogelijk maakt wat het geldende bp mogelijk maakt. Het geldende bp is het bp 'Buitengebied' (2006). Deze staat ter plaatse één woning toe. Dat is de bestaande woning. Het bouwen van een extra woning op het genoemde perceelnummer is op grond van het huidige bp 'Buitengebied' (2006), en daardoor het bp 'Buitengebied Eindhoven 2023', niet toegestaan.

Op grond van de provinciale instructieregels uit IOV en de Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV) is de locatie gelegen buiten bestaand *Stedelijk gebied*, in het provinciale werkingsgebied *Landelijk gebied*. Op grond van de IOV/ OV is het toevoegen van een extra woning aan te merken als nieuwvestiging. Hieronder wordt verstaan: *"vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing is toegestaan"*. Uitgangspunt in de Verordening is dat nieuwvestiging niet is toegestaan. Onder nieuwvestiging wordt ook het afsplitsen van een deel van een bestaand woonperceel verstaan.

De gronden zijn in de IOV echter ook aangeduid als *Verstedelijking afweegbaar*, waardoor *"nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling"*, ondanks een algemeen verbod, onder (zware) voorwaarden afweegbaar is. Ter afweging van de wenselijk- en aanvaardbaarheid is de ontwikkeling van de bouw van een extra woning daarom voorgelegd aan de integrale intake nieuwe initiatieven van de gemeente Eindhoven (verder: intake). Intake heeft de ontwikkeling als niet-wenselijk/ negatief beoordeeld. Hierover heeft intake indiener van de zienswijze geïnformeerd. Zoals aangegeven is het betreffende gebied is in het gemeentelijke Groenbeleidsplan aangemerkt als één van de drie 'groene wiggen', die tot ver de stad in reiken. Dit als onderdeel van de hoofdgroenstructuur. Zoals in het Groenbeleidsplan staat: *"De groene wiggen spelen een cruciale rol in de groenstructuur. De ambitie is om van deze gebieden volwaardige landschapsparken te maken. Dit betekent dat omvang, structuur en beplanting beschermd en ontwikkeld moeten worden. Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire functies, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik. Er is ruimte om te recreëren en natuur en landschap te beleven, voor zover daar geen verstoringende inrichtingsmaatregelen voor nodig zijn. Dit met behoud van de bestaande aanwezige voorzieningen of gebouwen."* De genoemde bestaande aanwezige voorzieningen of gebouwen betreffen o.a. de bestaande woningen in het gebied, zoals de woning van indiener en de genoemde woningen in Tegenbosch (bestaande rechten). Toevoeging van extra woningen draagt ter plaatse niet bij aan de ambitie en is als niet wenselijk beoordeeld.

Los van dit bestemmingsplan werkt de gemeente momenteel aan de visie 'Stadsbos en de Wielewaal' en de verdere uitwerking daarvan. Daarvoor zijn plannen, wensen en ambities voor de Wielewaal en de omgeving opgehaald. Zoals met indienen tijdens een overleg besproken is aangeraden de wensen in het kader van deze visie kenbaar te maken. Dit betreft echter een aparte procedure.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2.2. Brabant Water

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt de drink- en ruwwatertransportleidingen voor de drinkwatervoorziening op de verbeelding op te nemen met een belemmeringenstrook van 3 m aan weerszijden van de leiding met de daarbij horende regels. Hoewel een zakelijk recht van opstal wordt afgesloten, zodat het tracé toegankelijk blijft voor (onderhouds)werkzaamheden of renovatie, kan in het bestemmingplan ook een belemmeringenstrook worden opgenomen, waarbij na uitdrukkelijke toestemming van de leidingbeheerder van kan worden afgeweken². Het voornaamste risico ontstaat bij een lekkage, waarbij een bodemuitspoeling ('sinkhole') kan ontstaan van tenminste de breedte van de belemmeringenstrook.

Gemeentelijk standpunt

De bescherming van genoemde leidingen komt niet voort uit een wettelijke grondslag, zoals wel geldt voor buisleidingen voor gas, brandbare stoffen e.d. (op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening) of advies van het Rijk (hoogspanningsleidingen bovengronds). Er is geen (zwaarwegend) risico voor gevoelige functies (kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten). De betreffende drink- en ruwwatertransportleiding is daarom geen zogenoemde planologisch relevante leiding, die in dit bestemmingsplan nadere bescherming behoeft met een belemmeringenstrook.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2.3. BPD Ontwikkeling B.V.

Samenvatting zienswijze

BPD is eigenaar van gronden gelegen aan de Rielsedijk (STM00, F 4306, 33.635 m²). De gronden hebben een agrarische bestemming. Verzocht wordt de gronden te bestemmen als woningbouwlocatie.

² Op 6 september 2023 is namens de gemeente gevraagd of nader gemotiveerd kan worden, waarom deze leidingen planologisch nader beschermd moeten worden. De nadere motivering is verwerkt in de samenvatting.

Gemeentelijk standpunt

Dit bestemmingsplan (hierna: bp) is een zogenoemd consoliderend bp. Dit betekent dat het bp 'Buitengebied Eindhoven 2023' mogelijk maakt wat het geldende bp mogelijk maakt en geen nieuwe ontwikkelingen. Het geldende bp is het bp 'Buitengebied' (2006) en staat ter plaatse geen woningbouw toe.

Op grond van de provinciale wetgeving, de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV) en sinds 1 januari 2024 de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: OV), is de locatie gelegen buiten het werkingsgebied *Stedelijk gebied*. Het is gelegen in het werkingsgebied *Landelijk Gebied met groenblauwe waarden en cultuurhistorische waarden*.

De (I)OV bepaalt dat ter plaatse van het Landelijk gebied een toename van het aantal woningen verboden is³. Alleen bestaande (burger- en bedrijfs)woningen zijn toegestaan. Basis van het provinciale verstedelijkingsbeleid is dat woningen binnen het stedelijk gebied worden gerealiseerd, waar ook de voorzieningen aanwezig zijn. In toenemende mate voorziet ook het landelijk gebied in een woningbehoefte, bijvoorbeeld doordat veel agrarische bedrijven zijn omgezet naar burgerwoning. Deze tendens zet zich voort. De (I)OV sluit aan op deze tendens en behoefte, door in ieder geval de omschakeling van bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen toe te staan. De OV blijft gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van verdere versterking en verrommeling van het landelijk gebied.

Daarnaast is het gebied aangewezen als een gebied met groenblauwe waarden. Hier moet een bp verplicht gericht zijn op (de bescherming van) groenblauwe waarden: *"ter behoud, het herstel of de duurzame ontwikkeling van het bodem- en watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken, biodiversiteit en landschappelijke waarden en kenmerken"*.

Ook is de locatie ook nog provinciaal aangewezen als *Cultuurhistorisch waardevol gebied*. Een bp moet ter plaatse ook gericht zijn op *"het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken zoals beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)"*. In de CHW is onder andere de *"open akkercomplexen met bolle ligging en met het esdek"* als in het bp te beschermen waarden genoemd.

In lijn met het geldende bp 'Buitengebied' (2006) en de provinciale wetgeving is de locatie in het (ontwerp)bp 'Buitengebied Eindhoven 2023' daarom bestemd als *Agrarisch met waarden*, waarbij behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van natuur- en watersystemen alsmede van landschappelijke waarden zijn beoogd. Verstedelijking (woningbouw) is op grond van de geldende provinciale wetgeving ter plaatse niet toegestaan en dus ook niet afweegbaar. De mogelijkheden zijn

³ Artikel 3.68 IOV/ 5.77, eerste lid Omgevingsverordening Noord-Brabant

desondanks ambtelijk voorgelegd en besproken met de provincie, waarna bovenstaande door de provincie is bevestigd.

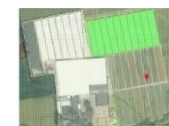
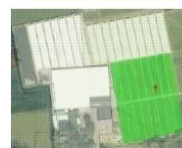
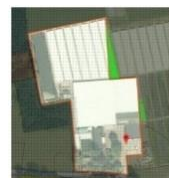
Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot wijzing van het (ontwerp)bestemmingsplan.

2.4. Ergon kwekerij, Boks

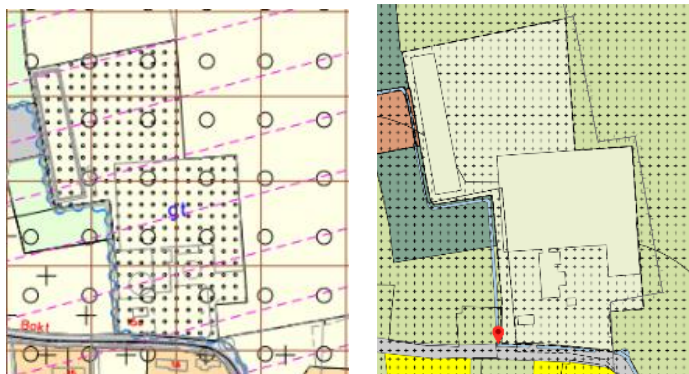
Samenvatting zienswijze

1. *Bouwwlak: In het ontwerpbestemmingsplan (hierna: ONBP) is het bouwwlak verkleind ten opzichte van voorontwerpbestemmingsplan (hierna: VOBP). Verzocht wordt om het bouwwlak op te nemen zoals in het VOBP. Mocht de gemeente het bouwwlak hanteren zoals in het ONBP is aangegeven, dan is contour van het bouwwlak niet op de juiste wijze rondom de huidige bedrijfsgebouwen gelegd (zie onderstaand).*
2. *Bassin: Een gegraven waterbassin is een 'bouwwerk geen gebouw zijnde'. Verzocht wordt om het bassin buiten de contour van het bouwwlak te plaatsen en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bassin' op te nemen.*
3. *Containervelden: De huidige containervelden zijn enkel bestemd als Agrarisch met Waarden. De containervelden zijn aan te duiden als 'permanente teeltondersteunende voorzieningen'. Verzocht wordt om voor de containervelden de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - containervelden op te nemen.*
4. *Hoge teeltondersteunende voorzieningen: De huidige 'hoge teeltondersteunende voorzieningen' zijn bestemd als Agrarisch met Waarden. Mocht de gemeente Eindhoven het bouwwlak hanteren zoals in het ONBP is aangegeven, dan is het verzoek om de hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen op te nemen met de functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - hoge teelt ondersteunende voorzieningen.*



Gemeentelijk standpunt

1. *Bouwwlak: Het bestemmingsplan (hierna: bp) Buitengebied Eindhoven 2023 is een zogenoemd consoliderend bp. Dit betekent dat deze mogelijk maakt wat het geldende bp mogelijk maakt. Het geldende bp is het bp Buitengebied (2006), waarin ter plaatse een glastuinbouwbedrijf is toegestaan (Afb. 1). Deze is, als bestaande recht, met dezelfde contour opgenomen in het ONBP (Afb. 2). Van een verkleining van het bouwwlak is geen sprake.*



Afb. 1 en 2: Uitsnede bp Buitengebied
(2006) (links) en uitsnede bp Buitengebied
Eindhoven 2023 (rechts)

In eerste instantie was in het VOBP het bouwvlak/ bestemmingsvlak inderdaad vergroot. Het VOBP betrof een eerste concept om het bp Buitengebied (2006) te actualiseren. Om inspraak en het wettelijk verplichte vooroverleg (o.a. met de provincie) te kunnen voeren. Een VOBP heeft géén juridische status. De provincie heeft de gemeente in het kader van dat vooroverleg erop gewezen dat de vergroting van het bestemmingsvlak/ bouwvlak in strijd is met de provinciale wetgeving zoals vastgelegd in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV)⁴ en Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: OV). Daarom is in het ONBP het bestemmingsvlak *Agrarisch – Agrarisch bedrijf* weer opgenomen overeenkomstig de geldende rechten, met dezelfde omvang en contour uit het huidige bp ‘Buitengebied’ (2006).

De provincie voert al jaren een glastuinbouwconcentratiebeleid. Daarom zijn de mogelijkheden om solitair gevestigde bedrijven, zoals deze locatie, uit te breiden al jarenlang beperkt. In de IOV/ OV is *uitbreiding* gedefinieerd als: *vergroting van een bestaand bouwperceel of bestaand bestemmingsvlak*. Het bestaande bestemmingsvlak is de opgenomen bestemming *Agrarisch – Agrarisch bedrijf*.

In de IOV is aanvullend bepaald dat uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf niet is toegestaan binnen de *Groenblauwe mantel*⁵. Overeenkomstig bepaalt de OV dat uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf binnen een gebied met waarden niet is toegestaan⁶. In dit geval is het gelegen in een gebied met zowel cultuurhistorische waarden als groenblauwe waarden. Gemeenten, waterschappen en burgers zijn verplicht de regels uit de IOV/ OV te volgen. Uitbreiding, dan wel vergroting van het bestaand bestemmingsvlak, is daardoor niet toegestaan.

Al meedenkend het volgende.

Op grond van de in de IOV/ OV opgenomen basisvereiste van *zorgvuldig ruimtegebruik* moeten gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere

⁴ De betreffende reactie van de provincie is opgenomen in de ‘Nota (bestuurlijk) vooroverleg’ zoals bijgevoegd bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied Eindhoven 2023’.

⁵ artikel 3.57 IOV

⁶ artikel 5.70 OV

permanente voorzieningen geconcentreerd worden binnen een *bouwperceel*⁷. Voor de door indiener in groen aangegeven bebouwing biedt een zogenoemde *vormverandering* van het bouwvlak/bestemmingsvlak een mogelijkheid. Uit rechtspraak blijkt dat dit niet gepaard mag gaan met een vergroting van de totale oppervlakte. Alleen aan de straatzijde is nog sprake van een onbebouwd bouwvlak/bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak wordt daarom qua vorm aangepast, zonder dat sprake is van een vergroting of verkleining van de totale oppervlakte, waarbij de door indiener aangegeven groene gedeelten binnen het bestemmingsvlak komen en het gedeelte aan de



voorzijde wordt bestemd als *Agrarisch met waarden* met een functieaanduiding *specifieke vorm van agrarisch met waarden – tuin* (zie onder conclusie).

2. en 3. *Bassin en containervelden*: Een bassin is op grond van de provinciale verordening een zogenoemde *permanente voorziening*. Containervelden zijn ook permanente voorzieningen, in de vorm van permanente teeltondersteunende voorzieningen. In de (verplichte) instructieregels in de IOV/OV zijn vanuit provinciaal perspectief randvoorwaarden en regels opgenomen voor de mogelijkheid om permanente voorzieningen te realiseren. Één van de randvoorwaarden is het basisvereiste van *zorgvuldig ruimtegebruik*⁸. Op grond van zorgvuldig ruimtegebruik moeten gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere *permanente voorzieningen*, zoals de genoemde bassin en containervelden, geconcentreerd worden binnen een bouwperceel. Dit zoals het ONBP regelt en het geldende bp 'Buitengebied' (2006) regelt. Het is ook passend in de ontwikkelingsrichting van het gebied, mede gezien de ter plaatse aanwezige (en provinciaal aangewezen) cultuurhistorische waarden. Het wordt niet wenselijk geacht dat overal in het landelijk gebied dergelijke permanente voorzieningen worden opgericht. Juist daarom kent de provinciale verordening het begrip *bouwperceel*, waarbinnen de concentratie moet plaatsvinden.
4. *Hoge teeltondersteunende voorzieningen*: Op grond van de IOV/OV moeten hoge teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van onder andere tunnel(kassen) en boogkassen met een hoogte van meer dan 1,5 meter aangemerkt worden als kassen. Kassen zijn (bedrijfs)gebouwen. Gezien de IOV/OV zijn deze uitsluitend toegestaan binnen een bouwperceel, zijnde het bestemmingsvlak *Agrarisch – Agrarisch bedrijf* en niet binnen de bestemming *Agrarisch met waarden*. Uitbreiding van het bestemmingsvlak *Agrarisch – Agrarisch bedrijf* is op grond van de IOV/OV niet toegestaan (zie ook onder 1). Ook een vormverandering (niet zijnde

⁷ Art. 3.6, eerste lid, onder c van de IOV/ 5.8, eerste lid, onder d van de OV

⁸ Art. 3.6, eerste lid, onder c van de IOV/ art. 5.8, eerste lid, onder d van de OV

een vergroting) biedt in dit geval geen oplossing, omdat er geen, dan wel onvoldoende, ongebruikte delen (meer) zijn.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt, al meedenkend, tot wijziging van het (ontwerp) van het bestemmingsplan:

- Verbeelding: vormverandering van het bestemmingsvlak *Agrarisch – Agrarisch bedrijf*, waarbij de door indiener onder 1 aangegeven groene gedeelte binnen het bestemmingsvlak komt en het gedeelte aan de voorzijde wordt bestemd als *Agrarisch met waarden* met de functieaanduiding *specifieke vorm van agrarisch met waarden – tuin*.
- Regels: In artikel 5.1 (onder d) van de planregels wordt toegevoegd; *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – tuin' tevens een tuin of boomgaard*.

2.5. Bewoner (1) Bokt

Samenvatting zienswijze

Verzocht wordt de aanduiding Plattelandswoning toe te kennen als bedoeld in artikel 1.1a van de Wabo. Gezien de leeftijd en gezondheid zal de zoon de agrarische bedrijfslocatie uiteindelijk overnemen. Voor de financiering geldt echter dat als je nog geen 5 jaar stabiel onderneemt je gezien wordt als burger (en fiscaal gezien wordt een bedrijfswoning weer als woning/privé beschouwd en de opstallen als bedrijfsmatig/zakelijk). In deze situatie is het voor zowel de fiscale als de financiële kant nodig dat een aanduiding plattelandswoning wordt opgenomen, zodat de zoon formeel in de bedrijfswoning kan wonen en samen de agrarische bedrijfsvoering voortgezet kan worden. Afsplitsing is niet aan de orde. Gekeken wordt of de zoon het bedrijf in zijn geheel overneemt of dat hij die staakt. Dat is nog nader te bepalen en wordt t.z.t. maatwerk. Daarom het verzoek om hiervoor ook een binnenplanse afwijkingsbevoegdheden naar Wonen op te nemen.

Gemeentelijk standpunt

Ter plaatse is een (vollegronds)teeltbedrijf toegestaan met de daarbij behorende gebouwen, waaronder een bedrijfswoning. Het bestemmingsplan zelf kent geen ruimtelijke voorwaarde van 5 jaar stabiel ondernemen. Gezien de benodigde financiering biedt de Wet plattelandswoning echter wel een mogelijkheid voor deze specifieke situatie. In de uitspraak⁹ van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is overwogen dat de zinsnede "een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwrichting" uit artikel 1.1a van de Wabo met zich brengt, dat de raad een woning in twee situaties met het oog op bewoning door een derde kan bestemmen als plattelandswoning. Enerzijds gaat het om de situatie dat een bedrijfswoning feitelijk nog als bedrijfswoning wordt gebruikt, zoals in deze

⁹ ECLI:NL:RVS:2014:4653

zienswijze is aangegeven. Anderzijds gaat het om de situatie dat een bedrijfswoning feitelijk door een derde wordt bewoond die geen binding met het agrarische bedrijf heeft. In beide gevallen wordt de plattelandswoning aangemerkt als onderdeel van een bestaande landbouwinrichting. Hieruit volgt dat artikel 1.1a, van de Wabo in dit geval toegepast kan worden.

Omdat ook belang is bij een toekomstige ongehinderde bedrijfsuitoefening, wordt in het algemeen echter terughoudend omgegaan met het toekennen van een dergelijke aanduiding. In dit specifieke geval is onderzocht of ter plaatse het toekennen van een dergelijke aanduiding, en daarmee ook bewoning van de agrarische bedrijfswoning door iedere derde, ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarvoor is overwogen dat een plattelandswoning geen 'gevoelig object' is ten opzichte van de eigen bedrijfsactiviteiten met betrekking tot geluid en geur. Voor wat betreft externe veiligheid blijft een plattelandswoning een bedrijfswoning en daardoor een beperkt kwetsbaar object. De bedrijfsactiviteiten betreffen (vollegronds)teelt; Mestvergiftiging vindt ter plaatse niet plaats. Bij een plattelandswoning dient wel een afweging te worden gemaakt van de luchtkwaliteit als gevolg van de eigen bedrijfsactiviteiten¹⁰. De woning wordt al getoetst op milieuthema's van omliggende bedrijven. Wat betreft luchtkwaliteit worden de normen niet overschreden als gevolg van de eigen bedrijfsactiviteiten. Volgens de achtergrondkaarten luchtkwaliteit van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse ruim lager dan de grenswaarden voor PM10, PM2,5 en NO2. Het 'omzetten' van de bedrijfswoning naar een *plattelandswoning* levert daarom geen belemmering op, dan wel leidt niet tot eventuele gezondheidseffecten. Geconcludeerd is dat de aanduiding als plattelandswoning in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is.

Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in beperkte mate af te wijken van een bestemmingsplan. Het mag niet leiden tot een bestemmingswijziging. Als de bestemming van het perceel gewijzigd moet worden naar *Wonen* dan kan dat daardoor niet met een binnenplanse afwijking en is het t.z.t. maatwerk.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- *Verbeelding*: op de bedrijfswoning wordt de functieaanduiding *specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning* toegevoegd.
- *Regels*: Toegevoegd wordt:
 - in artikel 1 (1.143) een definitie voor *plattelandswoning*, zijnde: *een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die door een derde bewoond mag worden en die met betrekking tot die inrichting/agrarisch bedrijf beschouwd wordt als onderdeel van die inrichting/agrarisch bedrijf.*;

¹⁰ ECLI:NL:RVS:2015:236

- in artikel 4.1 (lid d): *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning' één plattelandswoning.*

2.6. Bewoner (2) Boks

Samenvatting zienswijze

1. *Het perceelnummer 5558, wat in Eindhoven en in Son en Breugel ligt, betreft landbouwgrond. Het perceel in Son en Breugel is bestemd als Agrarisch en in Eindhoven als Natuur. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is deze bestemming er opgekomen en niet door ons gesignaleerd. Wij verzoeken om dit perceel weer te bestemmen als Agrarisch met waarden, zodat het weer overeenkomt met de bestemming van Son en Breugel. Op de provinciale kaarten van het Groen Ontwikkelfonds Brabant (GOB) is het perceel aangeduid als nog te realiseren natuur. Perceelnummer 5298 is bestemd als Agrarisch met waarden, waarvan een gedeelte al decennia lang is ingericht als bos. Dit gedeelte kan dan bestemd worden als Bos of Natuur.*
2. *Verzocht wordt om de aanduiding bebouwingsconcentratie op de verbeelding op te nemen, omdat in de provinciale verordening hiernaar verwezen wordt.*
3. *De gemeentegrens loopt door de agrarische bedrijfskavel en boerderij heen. In de regels staat dat bedrijfsgebouwen 5 meter uit de perceelgrens moet blijven (artikel 4.2.2, onder b). Dit is voor deze specifieke situatie niet werkbaar.*
4. *Het is onhandig dat de gemeentegrens door het perceel loopt. Verzocht wordt om verbaal te regelen dat de bestaande bijbehorende bouwwerken bij de boerderij horen of in de toekomst bij een grenscorrectie van de gemeentegrens aan te passen.*
5. *Gezien het gestelde in de toelichting over het niet kunnen opnemen van een wijzigingsmogelijkheid voor o.a. het omschakelen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een reguliere bestemming Wonen, wordt voorgesteld deze als afwijkingsmogelijkheid op te nemen.*
6. *Het archeologie beleid is opgenomen in dit ontwerpbestemmingsplan. Het verzoek is om de bouwvlakken uit te sluiten van de archeologische dubbelbestemming, zodat een initiatiefnemer niet onnodig op kosten wordt gejaagd.*
7. *Binnen de gebiedsaanduiding veiligheidszone – hoogspanningsverbinding (150 m vanuit het hart) zijn geen nieuwe functies (zoals o.a. woningen) toegestaan, waar kinderen langdurig kunnen verblijven (artikel 44.9). Deze is bij de buurgemeenten niet opgenomen. Op basis van de netkaart van Tennet moet dat 100 meter bedragen. Verzocht wordt deze te verkleinen naar 100 meter en niet over het bestaande bouwvlak te leggen.*

Gemeentelijk standpunt

1. In de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV)¹¹, zijn de betreffende gronden, zowel in Son en Breugel als in Eindhoven, aangemerkt

¹¹ en opvolger Omgevingsverordening Noord-Brabant (OV)

als *Natuur Netwerk Brabant* (hierna: NNB). In de toelichting van de IOV staat dat het NNB onder andere bestaat uit *nog niet gerealiseerde nieuwe natuur (...), waar de oude functie of bestemming nog aanwezig is*, zoals in dit geval sprake van is. Er zijn vervolgens meerdere manieren om NNB te bestemmen. In dit geval zijn de gronden in Eindhoven in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) bestemd als *Bos en Natuur (GHS)*. Daarom zijn de gronden in het bestemmingsplan bestemd als *Natuur -1*. In de gekozen plansystematiek richt deze bestemming zich tot gronden die volgens de IOV behoren tot het NNB. Deze gronden genieten een hoge mate van bescherming tegen ontwikkelingen die een inbreuk kunnen betekenen op de, al dan niet gerealiseerde, ecologische waarden en kwaliteiten. Deze gronden zijn overeenkomstig de IOV bestemd voor *het behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken*. De bestemming *Natuur-1* staat wel *extensief agrarisch grondgebruik* toe.

In Son en Breugel zijn de gronden bestemd als *Agrarisch met waarden – 1*, wat ook ziet op *het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurwaarden*¹². Sinds 2021¹³ geldt aanvullend de aanduiding *Overige zone – Natuurnetwerk Brabant*, die ook gericht is op *het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken*. In Son en Breugel geldt daarom dezelfde gebruiksbependingen voor het grondgebruik in verband met de aanwezige waarden; heel intensief agrarisch gebruik kan niet plaatsvinden.

De wijze van gelijk bestemmen is desondanks ook voorgelegd en besproken met de provincie. Zoals namens de provincie aangegeven: *Dit perceel is onderdeel van het NNB en dus zijn wij er geen voorstander van om hier te wijzigen naar een agrarische bestemming. Wij hebben immers de doelstelling om in 2027 het gehele NNB te hebben gerealiseerd. De wijziging zou de suggestie kunnen wekken dat hier geen natuuropgave ligt. Beleidsmatig wat ons betreft dus ongewenst om de bestemming te wijzigen. Overigens is dit perceel ook NNN (dus is er ook een Rijksbelang). Daarbij blijkt ook uit de luchtfoto's dat het agrarisch gebruik de afgelopen jaren niet veel anders is geweest dan extensief (met behoud van ecologische waarden), zoals de bestemming 'Natuur-1' toestaat. Er ligt een poel en er zijn houtsingels aanwezig. Gezien voorstaande wordt de bestemming niet aangepast. Wel wordt de definitie van extensief agrarisch grondgebruik vereenvoudigd.*

De ter plaatse van perceelnummer 5298 gebruikte bestemming *Agrarisch met waarden* ziet onder andere op *behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van natuur- en watersystemen alsmede van landschappelijke waarden en groenvoorzieningen*. Het bestaande gebruik is daarom overeenkomstig de bestemming. Afgestemd is met (de adviseur van) indiener om de bestemming daarom niet aan te passen.

¹² artikel 4.1.1, onder c

¹³ 'Buitengebied; Herziening 2017' (vastgesteld 30 september 2021)

2. In de systematiek van het bestemmingsplan is de ligging in een *bebouwingsconcentratie* niet (meer) opgenomen¹⁴. Het bestemmingsplan maakt ook geen ontwikkelingen mogelijk. Het is daarom niet nodig om hiervoor overeenkomstig de mogelijkheid in de provinciale verordening een aanduiding op te nemen.
3. De gemeentegrens zorgt inderdaad voor een unieke situatie. Daarom wordt in de regels aanvullend aangegeven dat aan de zijde van de gemeentegrens geen minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens geldt.
4. De gemeenteraad van Eindhoven kan uitsluitend voor het eigen grondgebied een bestemmingsplan vaststellen. Deze regelt hoe de gronden gebruikt mogen worden en wat er op gebouwd mag worden. In dit geval zijn bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met bijgebouwen toegestaan. Er is geen noodzaak voor een aanvullende verbale regeling. Mocht zich in de toekomst echter een grenscorrectie voordoen, zal hiervoor aandacht zijn.
5. Een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid¹⁵ geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in beperkte mate af te wijken van een plan. Een afwijkingsbevoegdheid mag echter niet leiden tot een bestemmingswijziging. Als de bestemming van het perceel gewijzigd moet worden, bijvoorbeeld van *Agrarisch – Agrarisch bedrijf* naar *Wonen* dan kan dat daardoor niet met een binnenplanse afwijking en is het in dat geval maatwerk.
6. Eindhoven beschikt, als invulling van haar verantwoordelijkheid volgens de Erfgoedwet, over een eigen Archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Deze is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 juni 2022. Deze is dan ook verwerkt in het bestemmingsplan. In de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart zijn ook bekende bodemverstoringen meegenomen, zoals verwerkt in de Verstoringenkaart (kaartbijlage 5). Grond onder bebouwing die na 1980 is gerealiseerd, wordt als verstoord gezien. Dit omdat de bouwmethoden vanaf die periode veelal diepere verstoringen heeft veroorzaakt. Op basis van het BAG-register is het aannemelijk dat de bebouwing op deze locatie voor het grootste deel vóór 1980 is gerealiseerd. Op deze locatie wordt de ondergrond onder de bebouwing daarom als niet-verstoord beschouwd, waardoor de dubbelbestemming van toepassing dient te blijven.
7. De gebiedsaanduiding *Veiligheidszone – hoogspanningsverbinding* ziet op bij bovengrondse hoogspanningslijnen behorende magneetveld, overeenkomstig de kaart van het RIVM. De voorgeschreven beschermingszone/ indicatieve zone voor de hoogspanning Noord Eindhoven ('Geertruidenberg – Eindhoven' (FE223)) is inmiddels inderdaad aangepast naar 100 meter. De gebiedsaanduiding wordt daarop aangepast.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

¹⁴ In ontwerp was het nog opgenomen ten behoeve van regeling voor schuilgelegenheden voor vee, maar n.a.v. de zienswijze van de provincie is de regeling aangepast en staat het er niet meer in.

¹⁵ Als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening.

Verbeelding:

- De gebiedsaanduiding hoogspanningsverbinding is aangepast naar 2x100m;

Regels:

- De definitie van *extensief agrarisch grondgebruik* (art. 1.73¹⁶) wordt vereenvoudigd tot: *die vormen van agrarisch grondgebruik die bijdragen aan de kwaliteiten van water, natuur en landschap.*
- In artikel 4.2.2 (onder c) wordt toegevoegd: *in afwijking van het bepaalde onder b geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – agrarisch bedrijf – 1' aan de zijde van de gemeentegrens geen minimum afstand tot de zijdelingse perceelgrens.*

2.7. Forward advocaten

Samenvatting zienswijze

Indiener huurt sinds 1995 van de gemeente Eindhoven, en exploiteert, de watermolen met bedrijfsruimte aan de Genneperweg in Eindhoven. In de huurovereenkomst is het toegestaan om het gehuurde te gebruiken als bedrijfsruimte in de zin van art. 7A:1624 BW (nu art. 7:290 BW), te weten voor de handel in granen, zaden, veevoeders, kunstmest en dierenbenodigdheden en aanverwante artikelen¹⁷. Op grond van de huurovereenkomst¹⁸ moet indiener het gehuurde naar aard en bestemming, te weten als watermolen en bedrijfsruimte, te gebruiken. Detailhandel vindt ter plaatse ook al tientallen jaren (vermoedelijk sedert 1962) plaats. Volgens het ontwerpbestemmingsplan is ter plaatse nu uitsluitend een educatieve-recreatieve functie al dan niet verband houdende met de aanwezigheid van de watermolen toegestaan en ondergeschikte horeca- en detailhandelsvoorzieningen, voor zover ten dienste aan de maatschappelijke functie. De ondergeschikte detailhandel is echter beperkt in aard en omvang. Dit beperkt de op grond van de huurovereenkomst toegestane detailhandel en is in strijd met de rechtszekerheid.

Gemeentelijk standpunt

De gemeente heeft een huurovereenkomst gesloten. Het gebruik zoals vastgelegd in de huurovereenkomst is deels in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) en het ontwerpbestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is detailhandel in het geheel niet toegestaan en in het ontwerpbestemmingsplan wordt alleen ondergeschikte detailhandel als nevenactiviteit toegestaan. Een nevenactiviteit is geen zelfstandige activiteit, maar komt

¹⁶ Oude definitie: *die vormen van agrarisch grondgebruik die het behoud en/of ontwikkeling van de aanwezige natuur- en landschapswaarden beogen en waarbij voor de grondbewerking slechts in geringe mate gebruik wordt gemaakt van agrarische middelen en de verbouw van (vollegroonds)teeltproducten in hoofdzaak gericht op de instandhouding en/of vergroting van de natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden.*

¹⁷ art. 1, lid 2 van de huurovereenkomst

¹⁸ art. 1, lid 3 van de huurovereenkomst

rechtstreeks voort uit de hoofdactiviteit. Handel in granen en zaden kan gezien worden als rechtstreeks voortkomend uit de hoofdactiviteit (molen). Gezien de huurovereenkomst heeft de huurder echter recht op meer, zijnde de molen op dezelfde wijze te kunnen exploiteren als in lid 2 van de huurovereenkomst genoemde: *handel in granen, zaden, veevoeders, kunstmest en dierenbenodigdheden en aanverwante artikelen*. Daarom wordt in het bestemmingsplan aanvullend geregeld dat ter plaatse detailhandel is toegestaan, beperkt tot het in de huurovereenkomst genoemde.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- *Regels:* In artikel 12.1 wordt toegevoegd (b): *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - 1' is ook detailhandel toegestaan in granen, zaden, veevoeders, kunstmest en dierenbenodigdheden en aanverwante artikelen.*

2.8. Arom advies

Samenvatting zienswijze

1. *Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006)¹⁹ is ter plaatse een manege toegestaan met een bouwoppervlakte van 3.080 m². In het ontwerp van het bestemmingsplan is het maximum bebouwde oppervlakte de bebouwde oppervlakte overeenkomstig de bestaande situatie. In de bestaande situatie is echter minder bebouwing aanwezig dan toegestaan. Verzocht is de bestaande rechten te behouden.*
2. *De bestaande bedrijfswoning is niet goed bestemd. In de verbeelding is geen functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen ter plaatse van de bedrijfswoning.*

Gemeentelijk standpunt

1. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is een bebouwd oppervlak, inclusief bedrijfswoning en bijbehorende gebouwen, van maximaal 3.080 m² toegestaan en in de bestaande situatie is inderdaad minder bebouwing aanwezig. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.
2. Ter plaatse ontbreekt die aanduiding. Die wordt toegevoegd.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- de maatvoeringsaanduiding *maximum bebouwd oppervlak* wordt opgenomen, met een aangegeven bebouwd vloeroppervlakte van maximaal 3.080 m²;
- de functieaanduiding *bedrijfswoning* wordt toegevoegd.

¹⁹ artikel 9.2.1

Regels:

- In artikel 17.2.1, onder f wordt toegevoegd dat in afwijking van het bepaalde onder d geldt: *ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de aangegeven bebouwde vloeroppervlakte (inclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouwen) als maximum.*

2.9. Boskamp & Willems advocaten

Samenvatting zienswijze

1. *Op het voorontwerpbestemmingsplan is een inspraakreactie ingediend. Cliënten handhaven het gestelde in de inspraakreactie en kunnen zich om uiteenlopende redenen met deze reactie niet verenigen. Vooralnog zien zij niet in waarom niet het huidige (feitelijk) gebruik ter plaatse kan worden ingepast.*
2. *Als dit niet tot de mogelijkheden behoort, zijn cliënten van mening dat toch minimaal de bestemming van het thans nog geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) moet worden gehandhaafd. De mogelijkheden voor agrarisch gebruik worden nu beperkt tot uitsluitend een paardenhouderij.*

Gemeentelijk standpunt

1. Voor zover verzocht wordt de inhoud van de ingediende inspraakreactie als herhaald en ingelast in de zienswijze te beschouwen, wordt verwezen naar de reactie daarop in de Nota van inspraak (hierna: NvI)²⁰. Niet is aangegeven waarom de reactie in bedoelde NvI onjuist is. Zoals in de NvI aangegeven, is in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) de locatie bestemd als *Agrarisch gebied met landschappelijke waarden (AHS)* met agrarisch bouwblok en de functieaanduiding *paardenhouderij*. Het huidige gebruik (bedrijf) is in strijd met deze bestemming. Hiervoor loopt een handhavingstraject. Dit betreft een aparte procedure. Dergelijke niet-agrarische activiteiten worden ter plaatse niet wenselijk en niet passend geacht. Deze hebben geen relatie met de primaire ruimtelijke doelstellingen van het buitengebied, namelijk landbouw, natuur, landschap en recreatie. Verwezen wordt naar de handavingsprocedure.
2. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) zijn ter plaatse van de aanduiding *agrarisch bouwblok* agrarische bedrijven toegestaan, waarbij voor de specifieke aangewezen agrarische bedrijven (*glastuinbouw, intensieve veehouderij en paardenhouderij*) een aanvullende functieaanduiding is opgenomen. Genoemde specifieke agrarische bedrijven zijn uitsluitend toegestaan op een agrarisch bouwblok dat voorzien is van een dergelijke aanduiding. De locatie is voorzien van de aanduiding *paardenhouderij*. Uit de bewoording en opzet van artikel 3.2.1 van de planregels blijkt dat ter plaatse daarom één agrarisch bedrijf is toegestaan, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf en intensieve veehouderij, en dus dat ter plaatse een (vollegronds)teeltbedrijf en paardenhouderij is toegestaan. Het

²⁰ Ook als bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Eindhoven 2023' gevoegd.

bestemmingsplan wordt daarom aangevuld met de bestaande mogelijkheid om ter plaatse ook een (vollegronds)teeltbedrijf uit te oefenen.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- Regels: In artikel 4.1, onder a, onder 14 wordt toegevoegd: en (vollegronds) teeltbedrijf.

2.10. TenneT TSO B.V.

Samenvatting zienswijze

Het landelijke hoogspanningsnet is door het ministerie van EZK aangewezen als vitale infrastructuur. Om gevaren zoveel mogelijk te beperken verzoeken wij het volgende:

1. *In artikel 6 (Bedrijf) de volgende wijzigingen dan wel aanvulling door te voeren:*
 - *de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor het nutsbedrijf (art. 6.2.5, onder a en b) te wijzigen van 3 m naar 4 m. Dit ten behoeve van de bescherming van het hoogspanningsnet;*
 - *de maximum bouwhoogte voor hoogspanningsmasten aan te passen van 40 m naar 45 m, ten behoeve van de toekomstvastheid.*
2. *In artikel 26 (Leiding – Hoogspanning bovengronds) de volgende wijzigingen dan wel aanvullingen door te voeren:*
 - *In artikel 26.2 (bouwregels) de maximale bouwhoogte van hoogspanningsmasten aan te passen van 58 m naar 70 m in verband met de bestaande situatie. Het bevreemdt ons dat er twee verschillende hoogtes gehanteerd worden (art. 26.2 en art. 26.3 onder b). Wij zouden graag één hoogte willen aanhouden, zijnde 70 m. De opgenomen afwijking (art. 26.3) zou in principe niet noodzakelijk zijn als de maatvoering wordt aangepast naar de bestaande situatie.*
 - *Artikel 26.4.1 (vergunningvereiste) aan te vullen met ‘straatmeubilair’ en ‘goederen’.*
 - *Een specifieke gebruiksregels op te nemen²¹.*
3. *In artikel 27 (Leiding – Hoogspanning ondergronds) de volgende wijzigingen dan wel aanvullingen door te voeren;*
 - *In artikelen 27.3 en 27.4.3 toevoegen ‘schriftelijk positief’.*
 - *In artikel 27.4.1 (vergunningvereiste) de woorden ‘goederen’ (onder c), ‘en parkeergelegenheden’ en ‘niet opneembare’ (onder e) en ‘aanbrengen en/of, straatmeubilair’ en ‘anders dan ten dienste van deze in artikel 27 omschreven bestemming’ (onder h) en ‘bovengrondse’ wijzigen in ondergrondse (onder h).*

²¹ Tot een gebruik strijdig met deze bestemming als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval gerekend een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn

- *In artikel 27.4.2, onder c toevoegen en aanpassing en als d toevoegen die vallen onder de Wet Informatie-uitwisseling Boven- en Ondergrondse Netten (hierna: WIBON).*
4. *Wij verzoeken voor bijlage 8 (landschappelijke inpassing) contact op te nemen. Voor de uitvoering van werken of werkzaamheden dient advies gevraagd te worden aan de leidingbeheerder.*

Gemeentelijk standpunt

De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwhoogten e.d. zijn naar aanleiding van het eerder gevoerde vooroverleg met TenneT juist expliciet op verzoek van TenneT zelf opgenomen. Wij verwijzen naar de vooroverlegreacties van 4 en 8 november 2022²² en de Nota van (bestuurlijk) vooroverleg²³. Desondanks het volgende:

1. Artikel 6:
 - In het kader van het vooroverleg heeft TenneT juist verzocht om als max. bouwhoogte voor terrein- en erfafscheidingen 3 m²⁴ op te nemen. Ten behoeve van de beveiliging kan dit echter aangepast worden naar 4 m.
 - Het bestemmingsplan is een consoliderend bestemmingsplan. Dit betekent dat deze in basis mogelijk maakt wat het geldende bestemmingsplan mogelijk maakt en geen toekomstige ontwikkelingen. Alleen als deze ontwikkelingen juridisch concreet zijn, kan hierop een uitzondering gemaakt worden. Daar is ten behoeve van de genoemde 'toekomstvastheid' geen sprake van. Daarbij is in het kader van het vooroverleg door Tennenet nog expliciet verzocht om een bouwhoogte van maximaal 40 m op te nemen, waaraan is voldaan.
2. Artikel 26:
 - In de vooroverlegreactie heeft Tennenet juist expliciet verzocht om de max. bouwhoogte van hoogspanningsmasten te wijzigingen van 40 m naar 58 m, gezien de bestaande masten 58 m zijn. De bestaande masten zijn daarmee positief bestemd. Zoals in uw inspraakreactie is aangegeven, bevinden zich alleen *buiten* het plangebied enkele masten van 70 m²⁵. Daarmee hoeft in dit bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden; het zijn geen bestaande/ vergunde rechten in dit bestemmingsplan. Daarnaast is in het bestemmingsplan wel voorzien in een afwijkingsregeling om de bouwhoogte te kunnen verhogen tot maximaal 70 m (artikel 26.3). Er is daarom geen noodzaak voor de door u verzochte aanpassing. Aan artikel 26.2 wordt de naar aanleiding van uw inspraak-/ vooroverlegreactie verwijderde zinsnede, *Voor zover de bestaande situatie hoger is, dan gelden die maten als maximale bouwhoogte*, voor de zekerheid weer toegevoegd.

²² kenmerk: GFO-N-RE 22-1216

²³ bijlage 4 bij de toelichting van het (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023

²⁴ Zie Nota van (bestuurlijk) vooroverleg, advies TenneT, onder M.

²⁵ Zie Nota van (bestuurlijk) vooroverleg, advies Tennenet, onder O.

- Overeenkomstig het eerdere verzoek van TenneT is artikel 26.5.1 opgenomen²⁶. De in deze zienswijze genoemde extra toevoegingen zullen echter ook verwerkt worden.
 - De specifieke gebruiksbepaling wordt opgenomen.
3. Artikel 27:
- De gemeente is bij bestemmingsplannen het bevoegd gezag. De raad kan een instantie wel als adviseur aanwijzen. Instemming, dan wel de verplichting van een positief advies, is daarbij juridisch niet toegestaan. Zoals uit wet²⁷ en rechtspraak blijkt: *De gemeente mag op een advies afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten.*²⁸. Aan de planregel wordt wel toegevoegd dat het advies *schriftelijk* moet (overeenkomstig 27.4.3).
 - De verzochte woorden worden toegevoegd aan artikel 27.4.1.
 - De regels van een bestemmingsplan moeten op grond van rechtspraak voldoende concreet zijn. De toevoeging *en aanpassing* gaat veel verder dan de in de betreffende regeling opgenomen *normale onderhoud* en kan veel (meer) inhouden, zoals een vergaande wijziging/ontwikkeling. Gezien de toevoeging onvoldoende concreet is, kan dit niet worden toegevoegd.
 - De WIBON schrijft de wijze van informatie-uitwisseling tussen netbeheerders en zogenoemde 'grondroerders' voor. Informatie-uitwisseling is geen ruimtelijk relevant werk of werkzaamheid, waarvoor een uitzondering gemaakt moet worden op de vergunningsplicht.
4. Het ontvangen advies²⁹ heeft in het kader van dit bestemmingsplan geleid tot het aanvullend opnemen van 2 voorwaarden in de voorwaardelijke bepaling (zie onder conclusie).

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- In art. 6.2.4, onder a en b wordt voor de aanduidingen *specifieke vorm van bedrijf – waterzuiveringsbedrijf* en *nutsbedrijf* de maximale bouwhoogte in verband met de veiligheid aangepast naar 4 m.
- In art. 22.5.2 (voorwaardelijke bepaling landschappelijke inpassing) worden 2 voorwaarden toegevoegd:
 - 1. *de bomen mogen een maximale groeihoogte hebben van 4 m en;*
 - 2. *de beplanting moet afdoende onderhouden worden al dan niet onder eerste aanzegging van de leidingbeheerder.*
- In art. 26.2 wordt (weer) toegevoegd: *Voor zover de bestaande situatie hoger is, dan gelden die maten als maximale bouwhoogte.*

²⁶ Zie Nota van (bestuurlijk) vooroverleg, advies Tennet, onder P.

²⁷ Art. 3:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor de wettelijk adviseur en artikel 3:2 van de Awb voor andere adviseurs

²⁸ Dit verandert ook niet onder de Omgevingswet (zie artikel 16.15 Omgevingswet).

²⁹ Met kenmerk GFO-N-RE 23-1025

- Als specifieke gebruiksbepaling wordt opgenomen (art. 26.4): *Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 26.1, wordt in ieder geval gerekend een gebruik dat geen rekening houdt met een ongestoorde werking van de bovengrondse hoogspanningsleiding en de risico's die ermee verbonden zijn.*
- In art. 26.5 wordt toegevoegd:
 - In lid 26.5.1, onder b en e: *straatmeubilair*.
 - In lid 26.5.1, onder c: *goederen*.
 - In lid 26.5.3 wordt toegevoegd *schriftelijk* (advies).
- In artikel 27.3 wordt het woord *schriftelijk* (advies) toegevoegd.
- In artikel 27.4.1 wordt toegevoegd:
 - Onder c: *goederen*
 - Onder e: *parkeergelegenheden en niet opneembare (oppervlakteverhardingen)*;
 - Onder h: *onder(grondse) en straatmeubilair*.

2.11. Provincie Noord-Brabant

Zienswijze en gemeentelijk standpunt

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: OV) vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging IOV – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende IOV.

Wij spreken onze waardering uit waarop de provinciale vooroverlegreactie bij het opstellen van het ontwerpplan is betrokken. Dit is zichtbaar met zorg en inzet gedaan. Gezien tussentijdse provinciale beleids- en kaartwijzigingen hebben wij het plan opnieuw integraal bekeken. Omwille van de leesbaarheid van de zienswijze is deze per thema opgebouwd.

Overeenkomstig de zienswijze is per thema, onder het kopje gemeentelijke reactie, gereageerd.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

*Correct is toegelicht dat de gemeente Eindhoven geen eigen beleidskader heeft met betrekking tot Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9 IOV). Inmiddels zijn met betrekking tot dit onderdeel nieuwe regionaal gemaakte bestuurlijke afspraken, zoals gemaakt tijdens de Omgevingsdag op 17 juni 2022, waarmee ook de gemeente Eindhoven heeft ingestemd. Dit is vastgelegd in het document *Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap*. Wij verzoeken u om deze in het plan toe te lichten. Daarnaast vragen wij u om kwaliteitsverbetering van het landschap als voorwaarde toe te voegen bij de (zwaardere) afwijkings-*

mogelijkheden in het plan. Een zorgvuldige landschappelijke inpassing met erfbeplanting volstaat in sommige gevallen wellicht als kwaliteitsverbetering, maar in andere gevallen kan een grotere inzet vereist zijn.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Regels:

- In de voorwaarden van de afwijkingsmogelijkheden van de artikelen 3.4.1/ 5.6.1 (kamperen bij de boer), 4.3.2 (huisvesting seizoenarbeiders), 4.5.2, 6.3 (vergroting oppervlakte bedrijfsbebouwing), 8.3, 12.3 en 17.3 wordt de voorwaarde van 'landschappelijke inpassing' aangepast in³⁰: *er dient binnen één jaar (...) te worden voorzien in een landschappelijke kwaliteitsverbetering overeenkomstig de notitie 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant' zoals opgenomen in Bijlage 1, welke gedurende het <omschrijving afwijkingsmogelijkheid> in stand moet worden gehouden.* Deze voorwaarde wordt ook toegevoegd in art. 8.3 (vergroting oppervlakte bedrijfsbebouwing).
- Ook is op 18 juni 2024 is de gemeentelijke Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven vastgesteld, waarin o.a. (ook) een minimale groenopgave is opgenomen. Voor het buitengebied geldt de groenopgave uit deze beleidsregel voor zover deze verder reikt dan vereist op grond van de notitie Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant. Art. 48 (voorwaardelijke verplichting waterberging) wordt hierop aangepast:

Artikel 48 Voorwaardelijke verplichting groen en waterberging

1. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen staat vast dat wordt voorzien in voldoende groenopgave, en indien van toepassing compensatie bestaand groen, en waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid, met dien verstande dat aan de hand van de 'Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven' wordt bepaald of hieraan voldaan is;
 2. Als de onder lid 2 bedoelde beleidsregeling wordt gewijzigd, wordt aan de hand van de nieuwe beleidsregeling bepaald of sprake is van voldoende groenopgave, en indien van toepassing compensatie bestaand groen, en waterberging of andere maatregelen die bijdragen aan de klimaatbestendigheid.
- Aanvullend is een definitie opgenomen (1.34) van *Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven*, zijnde: *beleidsregel over groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen zoals vastgesteld op 18 juni 2024, gepubliceerd op 16 juli 2024 en in werking getreden op 17 juli 2024.*
 - De afwijkingsmogelijkheden in de art. 4.3.2 (goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen, -installaties en overige silo's) en art. 4.5.2, onder b, onder 2 (dagrecreatie met ondergeschikte horeca als nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf) zijn verwijderd.

³⁰ Of soortgelijk luidend.

Toelichting:

- Het afsprakenkader Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap is aanvullend beschreven (§ 3.3.3.4). Ook is in § 3.3.3 ook ingegaan op de op 1 januari 2024 in werking getreden OV³¹.
- § 3.8.1 en § 5.2.4 (gemeentelijk beleid) is gezien de nieuwe *Beleidsregel groen en water bij ruimtelijke ontwikkelingen gemeente Eindhoven* geactualiseerd.

Natuur Netwerk Brabant

Bestaande planologische rechten

Ontwikkelingen zijn in het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB), op enkele specifieke uitzonderingen, niet toegestaan. Voor het NNB is in het bestemmingsplan een passende bestemming toegekend (Natuur en Water). Aan de resterende gronden zijn andere bestemmingen toegekend (o.a. Sport, Recreatie en Verkeer), zonder aanvullend bescherming voor het NNB. Omdat het om bestaande planologische rechten gaat kan dat in principe ook. Wanneer deze bestemmingen ook ontwikkelingen toestaan met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid, ontstaat een strijdigheid met de IOV. Wij vragen u om deze strijdigheid weg te nemen. Bijvoorbeeld met een gebiedsaanduiding NNB met bijbehorende regels. Hierin kunnen dan ook aanvullende regels worden opgenomen voor bijvoorbeeld het plaatsen van lichtmasten (i.v.m. lichtverstoring).

Gemeentelijke reactie

Art. 9.3 IOV³² bevat een algemene bepaling op grond waarvan activiteiten en handelingen die rechtmatig worden uitgeoefend *kunnen worden voortgezet onder overeenkomstige toepassing van de tot dan geldende bepalingen*. Zoals in de toelichting op art. 9.3 IOV aangegeven, wordt hiermee geregeld dat die activiteiten *aanwezig en in werking* mogen blijven. Zonder dat daaraan extra voorschriften worden verbonden. Binnen een aantal bestemmingen³³ zijn inderdaad strookjes die binnen het werkingsgebied NNB vallen. Ontwikkelingen, niet zijnde *aanwezig en in werking*, als gevolg van afwijkingsmogelijkheden, worden daar daarom uitgesloten.

De zienswijze leidt daarom tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- Een gebiedsaanduiding *Overige zone – natuur netwerk Brabant*, waarvoor in het ontwerpbestemmingsplan al een regeling was opgenomen (art. 44.6)³⁴, wordt

³¹ Voor plannen die vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet als ontwerp ter inzage zijn gelegd, zoals het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023, blijft het oude recht gelden zoals opgenomen in de IOV.

³² en artikel 10.2 OV

³³ o.a. *Agrarisch met waarden, Bedrijf, Groen, Recreatie, Sport, Verkeer, Wonen en Wonen-Landgoed*

³⁴ Daar waar reeds de bestemming 'Natuur-1' en 'Water' geldt is artikel 3.15, lid 1 van de IOV straks extra geborgd.



opgenomen. Deze komt over de diverse bestemmingen, waaronder ook *Natuur- 1* en *Water*, en borgt (mede) het *behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden*.

Regels:

- Een definitie voor *ecologische waarden en kenmerken* (art. 1.70) wordt opgenomen, overeenkomstig de definitiebepaling in de IOV/ OV, zijnde: *aanwezige en potentiële waarden, gebaseerd op de beoogde natuurkwaliteit voor het gebied, waartoe behoren natuurdoelen en natuurkwaliteit, geomorfologische processen, waterhuishouding, kwaliteit van bodem, water en lucht, rust, mate van stilte, donkerte, openheid, landschapsstructuur en belevingswaarde*; Tot de in de definitie genoemde aanwezige en potentiële waarden behoort ook *donkerte* (lichtverstoring).
- Aanvullend wordt opgenomen:

Art. 44.6.2 Afwijken bouw- en gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – natuur netwerk Brabant' is het niet toegestaan af te wijken van de bouw- en gebruiksregels die zijn opgenomen in de daar voorkomende bestemmingen, met uitzondering van artikel 14.3.

Art. 44.6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met lid 44.6.1 (natuur netwerk Brabant) wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor:

- a. het plaatsen van teeltondersteunende voorzieningen;
- b. het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten
- c. het plaatsen van kampeermiddelen.

- Art. 44.6.4, onder 2 (Uitzonderingen), onder e (aanbrengen ondergrondse leidingen onder bestaande paden) is verwijderd.
- In de afwijkingsmogelijkheden van art. 17.3, onder b (voor lichtmasten op sportterreinen) en art. 6.3 (vergroting max. oppervlakte bedrijfsbebouwing) is aangegeven dat de genoemde verhoging/ vergroting uitgesloten is binnen de aanduiding *Overige zone – natuur netwerk Brabant*.

Urkhovenseweg ong. (Tongelre, sectie c, nummers 3763/3764)

In het bestemmingsplan is hier de bestemming Bedrijf toegekend met de specifieke bedrijfstype "agrarisch-technisch hulpbedrijf in de vorm van een rundveebedrijf". In de toelichting is uitgelegd dat het hier gaat om een in 1993 vergunde schuilgelegenheid van 50 m² welke in de loop der jaren is vergroot. De locatie heeft abusievelijk in het voorgaande bestemmingsplan geen passende bestemming gekregen. De IOV staat, zolang het NNB niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe. Wij constateren echter dat in dit geval substantieel meer wordt toegestaan dan wat rechtmatig

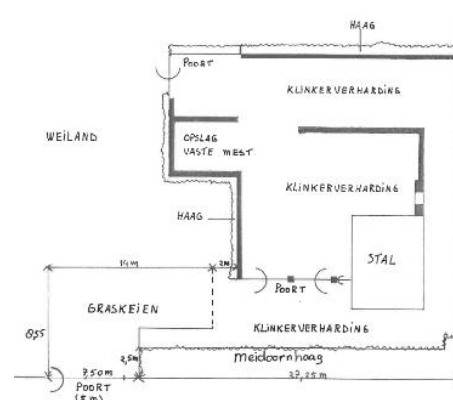


aanwezig is. Er wordt een bestemmingsvlak van circa 1.750 m² toegekend, waarbinnen verdere uitbreiding van bebouwing kan plaatsvinden. Dit is planologische nieuwvestiging binnen het NNB. Dit is in strijd met de IOV (art. 3.15 t/m 3.18 IOV). Wij vragen een bestemming/ functieaanduiding toe te kennen strikt afgestemd op wat is vergund en op basis van de IOV als bestaande bebouwing en gebruiksactiviteiten kan worden gezien.

Gemeentelijke reactie

De locatie betreft een voormalig gemeentegrenscorrectie. In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is, na de gemeentegrenscorrectie, geen rekening gehouden met de verleende vergunningen en is de locatie bestemd als *Bos en Natuur (GHS)*. De volgende vergunningen zijn verleend:

- Burgemeester en wethouders van de gemeente Geldrop (verder: Geldrop) hebben bij besluit van 27 mei 1993 voor het perceelnr. 3064 (nu: 3763) bouwvergunning verleend (nummer: 92-369/1) voor het bouwen van een schuilgelegenheid van 50 m² en een nokhoogte van 4 m. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1993' van de gemeente Geldrop waren burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van bouwwerken uitsluitend ten dienste van een agrarisch bedrijf, zoals veldschuren, melkstallen en schuilgelegenheden voor vee, mits (o.a.) de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m². Uit de bouwvergunning blijkt dat het een met wanden omsloten gebouw betreft, met daarnaast een betonplaat van 20 m² met (mest)verzamelput. Feitelijk is nu sprake van een aanmerkelijk groter uitgevoerde schuilgelegenheid, zonder dat voor het meerdere ooit bouwvergunning is verleend.
- Op 26 november 2000 is door Geldrop aanlegvergunning verleend (kenmerk: 2000.8675) voor het aanbrengen van een (omliggende) oppervlakteverharding van 538 m².
- Op 11 juli 2002 is (van rechtswege) door Geldrop vergunning verleend voor het bouwen van een gierkelder met mestgoot.



de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond". Onduidelijk is welke bestemming hier wordt bedoeld, aangezien hier sprake is van een dubbelbestemming. Om in een voldoende beschermingsregime te voorzien kan hier beter de tekst 'deze bestemming' worden opgenomen.

De voornoemde vergunningsvereiste geldt ingevolge artikel 36.3.1 alleen voor het aanbrengen van verharding. Dit lijkt ons erg beperkt. Zou dit ook niet moeten gelden voor werkzaamheden als afgraven en rooien/ kappen?

Gemeentelijke reactie

Gezien het derde lid (art. 36.3.2) gekoppeld is aan het eerste lid (art. 36.3.1), waarin verwezen wordt naar de bestemming *Waarde – Ecologische verbindingszone* ziet de bestemming op de dubbelbestemming. Het is echter geen probleem dit op verzoek aan te passen in *deze bestemming*.

Zoals in de toelichting op art. 3.25 IOV is aangegeven, geldt voor een ecologische verbindingszone een beperkt beschermingsregime. Deze is gericht op het bieden van een basisbescherming. Uit art. 3.25, eerste lid van de IOV blijkt, dat in het bestemmingsplan regels opgenomen moeten worden om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de (uiteindelijke) verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Op grond van lid 2 moet het bestemmingsplan in ieder geval regels opgenomen die het oprichten van bebouwing beperken en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken. Art. 36 van de planregels voldoet aan deze, zij het minimale/ "in ieder geval", eisen.

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- *Regels:* In art. 36.3.2 (b) wordt de bestemming aangepast in *deze bestemming*.

Heemtuin

Binnen de bestemming Natuur - 2 wordt in art. 15.1, onder h. ju. art. 15.2.1, onder b een heemtuin met bijbehorend gebouw toegestaan. De op de verbeelding hiervoor opgenomen aanduiding 'specifieke vorm van natuur – 2' ligt deels binnen het NNB en een ecologische verbindingszone. De hier toegekende functie is in strijd met de regels zoals opgenomen in de IOV.

Gemeentelijke reactie

Het heempark is in een bestaande functie. Het is in 1983 aangelegd. Het heempark bestaat uit landschapstypen en -elementen uit de Kempen en de Meierij met de planten die er van nature horen³⁶. In zoverre strekt het tot het in art. 3.15 IOV (NNB) genoemde *behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en*

³⁶ www.heempark-ehv.dse.nl

kenmerken. Maar ook tot het in art. 3.32 IOV (Groenblauwe mantel) genoemde *tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden*. In de gekozen bestemmingsplansystematiek ziet de bestemming *Natuur-2* op de Groenblauwe mantel en de bestemming *Natuur-1* op het NNB.

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- Ter plaatse zijn de grenzen van het NNB (= de bestemmingen *Natuur-1* en *Water* en straks de gebiedsaanduiding *overige zone – natuur netwerk brabant*) en de ecologische verbindingszone (EVZ) nagelopen, aan de hand van de laatste versie van de IOV³⁷. De functieaanduiding *specifieke vorm van natuur -2 - heemtuin* en het werkingsgebied NNB overlappen elkaar alleen in de uiterste noordwestelijke hoek, zij het zéér minimaal. Dit wordt aangepast. De genoemde EVZ geldt ter plaatse niet.
- Aanvullend wordt ter plaatse van de functieaanduiding *specifieke vorm van natuur -2- heemtuin* ter plaatse van het bestaande gebouw een bouwvlak opgenomen (art. 15.2.1), zodat deze niet overal binnen de functieaanduiding gebouwd kan worden.



Regels:

- Voor de duidelijkheid wordt art. 15.1, onder a³⁸ en 14.1, onder a aangepast aan de (exacte) bewoording van bovengenoemde art.^{en} 3.32 en 3.15 IOV.
- De definitie voor *landschappelijke waarden* (art. 1.120)³⁹ wordt vereenvoudigd, overeenkomstig de definitie in de IOV/ OV⁴⁰.
- In art. 15.2.1, onder b is toegevoegd *en uitsluitend binnen de aanduiding bouwvlak*.

Cultuurhistorie

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is naast de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie – 2 in het plan ook een gebiedsaanduiding Wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorie opgenomen. De dubbelbestemming gaat over erfgoedwaarden die de gemeente van belang acht (en in haar erfgoedkaart zijn opgenomen) en de gebiedsaanduiding gaat over erfgoedwaarden die vanuit het provinciale beleid beschermd worden. Uit de corresponderende regels, art. 35 en 44.16, blijkt dit onderscheid niet en zodoende is niet duidelijk aan welke waarden

³⁷ geconsolideerd augustus 2023

³⁸ *behoud, herstel en duurzame ontwikkeling van biotopen van flora en fauna, aardkundige waarden, natuurwaarden en landschappelijke waarden en van duurzame natuur- en watersystemen.*

³⁹ Zoals opgenomen in de bestemming *Natuur-2* en artikel 3.32 IOV.

⁴⁰ *gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van het landschap, gericht op ruimtelijke, ecologische, cultuurhistorische en recreatieve aspecten*

en de kenmerken moet worden getoetst. Bovendien kunnen planonderdelen elkaar overlappen. Naar onze mening kan hierdoor verwarring ontstaan en tast dit de leesbaarheid van het plan aan. Ook in de toelichting van het plan zou het onderscheid tussen beide onderdelen beter kunnen worden uitgelegd.

De provinciale Cultuurhistorische Waarden (CHW)-kaart is gedurende de procedure geactualiseerd (meest recente versie van april 2022). In § 3.3.3.5 van de toelichting (Themakaart cultuurhistorie) worden de complexen van cultuurhistorisch belang nog met een bol aangeduid, terwijl deze inmiddels afgebakende contouren hebben gekregen; ieder complex is ook aangeduid als gebied van cultuurhistorische waarde. Dit betekent dat in ieder geval op de verbeelding er nog een aantal wijzigingen/ toevoegingen met betrekking tot de gebiedsaanduiding Wetgevingszone - omgevingsvergunning cultuurhistorie moeten plaatsvinden, om zodoende te voldoen aan art. 3.29 IOV. Onder andere bij Landgoed Wielewaal en Kasteel Eckart zijn gebieden (inmiddels) niet (meer) volledig overgenomen.

Gemeentelijk reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- *Verbeelding/ Regels:* De benaming van de gebiedsaanduiding *wetgevingszone – omgevingsvergunning cultuurhistorie* (art. 44.18), die ziet op de provinciale cultuurhistorische waarden als bedoeld in art. 3.29 IOV, is aangepast in *wetgevingszone – cultuurhistorische waarden*, in aansluiting bij (de titel van) art. 3.29 IOV⁴¹; De inmiddels wel afgebakende contouren op de provinciale CHW-kaart worden overgenomen en voorzien van deze gebiedsaanduiding *wetgevingszone – cultuurhistorische waarden*, waarbij geen sprake meer is van overlapping met de dubbelbestemming *Waarde – Cultuurhistorie- 2*.
- *Regels:* In art. 44.18.1 wordt voor de duidelijkheid toegevoegd: *zoals beschreven in de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart, waarbij een definitie daarvoor wordt opgenomen voor provinciale Cultuurhistorische waardenkaart zijnde: instrument dat door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant als beleid is vastgesteld en waarin de cultuurhistorische waarden en kenmerken van provinciaal belang zijn beschreven.*
- *Toelichting:* § 3.3.3.6 (provinciale waarden) en § 3.6.2 van de toelichting is hierop geactualiseerd

Doolstraat 1a

Dit betreft de splitsing van een gemeentelijk monument in 2 woningen op basis van artikel 3.69c IOV. De splitsing is mogelijk als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van de cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan geeft echter geen onderbouwing hoe dit gebeurt. Ten aanzien van het te splitsen pand moet de

⁴¹ En art. 5.44 OV

historische, huidige én de toekomstige situatie duidelijk zijn. Met een bouwplan (o.a. geveltekeningen) kan inzicht worden gegeven welke cultuurhistorische elementen behouden blijven en/of hersteld c.q. teruggebracht worden. Op dit punt moet het plan worden aangevuld.

Gemeentelijke reactie

Al voor de aanwijzing tot gemeentelijk monument is het pand ingrijpend verbouwd. De aanwijzing ziet in dit geval op gaafheid van (de ligging in) het landschap en bebouwingsstructuur. Deze is sinds de aanwijzing tot gemeentelijk monument juist toegenomen. Mede door de verstedelijking van de bebouwde kern van Eindhoven en de omliggende gemeenten. De contouren van de verschijningsvorm van het pand zijn nauwelijks gewijzigd, waardoor de interactie met de omgeving niet aan waarde heeft ingeboet. Dit zoals verwoord in het Historisch waardestellend onderzoek. Samen met de Erfgoedcommissie (als onderdeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) is ook gezocht naar een indeling die recht doet aan de monumentale waarden van het pand. De voorgestelde wijzigingen betreffen met name het interieur van de monumentale boerderij. De voorgestelde ingrepen hebben invloed op het monument, maar niet zo zeer op de cultuurhistorische waarden van het historisch landschap.

Door de splitsing van het pand is en blijft kwalitatieve bewoning mogelijk. Hiervoor zijn investeringen gedaan die het pand weliswaar in authenticiteit iets aantasten, maar het pand ook bestaanszekerheid geven voor de toekomst. Door de splitsing wordt een investering gedaan in de monumentale elementen van het pand, waardoor het op termijn is zeker gesteld. Daarbij maakt in dit geval het bestemmingsplan de splitsing niet mogelijk, maar een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning die als bestaand recht verwerkt is in dit bestemmingsplan.

De zienswijze leidt niet tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan.

Waterhuishouding

- 1. Recent zijn de contouren van de waterwingebieden ten westen van de Aalsterweg aangepast. De op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding milieuzone – waterwingebied komt (nog) niet overeen met de gewijzigde contouren.*
- 2. De Attentiezone Waterhuishouding is niet een-op-een overgenomen op de verbeelding in de gebiedsaanduiding Overige zone – attentiezone waterhuishouding. Voor zover in de ontbrekende gebieden in het plan de natuurbestemmingen zijn toegekend, zijn de specifieke belangen daarin (ook) geborgd (met regels t.a.v. grondverzet, drainage, verharding rechtstreeks in de bestemming). Echter, in enkele gevallen geldt hier een andere bestemming (Recreatie/ Sport). Wij vragen ons af op welke wijze het plan hier strekt tot bescherming van de waterhuishouding, en hoe functies en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben worden uitgesloten.*

3. De contour van het waterbergingsgebied aan de oostkant van het plangebied (tussen de Eisenhowerlaan en de spoorlijn) is niet goed overgenomen op de verbeelding in de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied. Er ontbreekt een gedeelte.

Gemeentelijke reactie

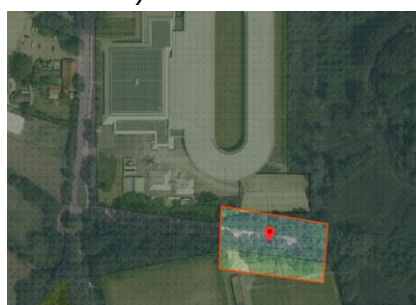
De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- De opgenomen gebiedsaanduiding *milieuzone – waterwingebied* ten westen van de Aalsterweg is aangepast aan de (aangepaste) contouren in de laatste versie van de IOV (geconsolideerd augustus 2023). Onder meer:



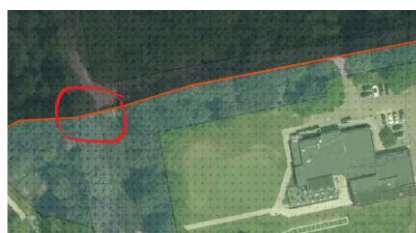
Contour in IOV



Contour in ontwerpbestemmingsplan (ruimer)



Contour in IOV



Contour in ontwerpbestemmingsplan

- De contouren van de gebiedsaanduiding *overige zone - attentiezone waterhuishouding* worden aangepast overeenkomstig de (gewijzigde) contouren in de laatste versie van de IOV (geconsolideerd augustus 2023). Deze worden daar waar van toepassing ook over de genoemde andere bestemmingen gelegd.
- De contour van de het Waterbergingsgebied, bestaande uit de Reservering waterberging én Regionale waterberging, aan de oostkant van het plangebied en rond Brainport Industrie Campus (BIC2) wordt in de dubbelbestemming *Waterstaat -Waterbergingsgebied* aangepast.

Vensedijk 7

Op deze locatie is Brabant Water gevestigd. De hier opgenomen functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – 5 (hierna: svb-5) geeft echter aan dat dit een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een hoveniersbedrijf annex boom- en plantenkwekerij is.

Gemeentelijke reactie

De ter plaatse van Brabant Water opgenomen functieaanduiding svb-5 ziet op een andere locatie en is per abuis ook op deze locatie van het waterwinbedrijf opgenomen. De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- *Verbeelding*: opgenomen wordt *specifieke vorm van bedrijf – waterwinbedrijf*;
- *Regels*: opgenomen wordt in art. 6.1 (onder 12) dat ter plaatse van '*specifieke vorm van bedrijf – waterwinbedrijf*' uitsluitend een waterwinbedrijf is toegestaan.

Groenblauwe mantel

Aan de tot de Groenblauwe mantel behorende gronden is in dit bestemmingsplan de bestemming Natuur - 2 toegekend, tenzij die gronden voor agrarische doeleinden in gebruik zijn. In dat geval is gekozen voor de bestemming Agrarisch met waarden. Beide zijn (mede) gericht op behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het natuur- en watersysteem en het landschap. Bij de overige bestemmingen binnen de groenblauwe mantel is voor bestaande functies (o.a. Sport, Bedrijf, Maatschappelijk) geen aanvullend regime in het plan opgenomen. Bij de bestemmingen waar met toepassing van een afwijkingsmogelijkheid een ontwikkeling mogelijk is, kan strijdigheid ontstaan met de IOV. Art. 3.32 IOV schrijft namelijk voor dat in een bestemmingsplan moet zijn geborgd, dat ontwikkelingen in de Groenblauwe mantel gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige (groenblauwe) waarden. Deze borging ontbreekt op meerdere plekken in het plan.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- De gebiedsaanduiding *overige zone – groenblauwe waarden* wordt op de verbeelding opgenomen. Deze komt over de diverse bestemmingen, waaronder ook de bestemming *Natuur-2*.

Regels:

- In de daarbij behorende planregeling (art. 44.7) wordt opgenomen:

44.7.1 overige zone - groenblauwe waarden

Ter plaatse van de aanduiding '*overige zone – groenblauwe waarden*' zijn de gronden mede bestemd voor behoud, herstel, of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

44.7.2 Afwijken bouw- en gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone – groenblauwe waarden' is het niet toegestaan af te wijken van de bouw- en gebruiksregels die zijn opgenomen in de daar voorkomende bestemmingen, dit met uitzondering van artikel 15.3 of die gevallen waarin ook een positieve bijdrage geleverd wordt aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

44.7.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

1. Verbod

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, aan te leggen of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- het afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- het vellen of rooien van houtgewas;

2. Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 43.14.2 sub a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend.
- welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal in uitvoering waren;
- welke betreffen het normale onderhoud en beheer;

3. Toelaatbaarheid

De in lid 1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend als aangetoond is dat de uitoefening van de werken en/of werkzaamheden niet strijdig is met de belangen van de in 44.7.1 bedoelde ecologische, landschappelijke dan wel hydrologische waarden en kenmerken van het gebied.

Voor zover de aangevraagde ingrepen (mede) effect hebben op de hydrologische waarden, kan bevoegd gezag, voorafgaand aan de vergunningverlening, schriftelijk advies inwinnen bij het waterschap.

- In de afwijkingsregels (o.a. art.^{en} 6.3, 8.3, 12.3 en 17.3) wordt als voorwaarde toegevoegd⁴²: *ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groenblauwe waarden' een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.*

Agrarische bedrijven

Teeltondersteunende voorzieningen

Binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden worden overige teeltondersteunende voorzieningen mogelijk gemaakt (art.^{en} 3.2.4 en 5.2.3). Niet duidelijk is of daarmee ook permante voorzieningen worden bedoeld, waarbij we de maatvoering en voorwaarden uit artikel 3.54 IOV niet zien terugkomen.

⁴² Overeenkomstig het bestemmingsplan Buitengebied Best 2021

Gemeentelijke reactie

Op grond van de definitiebepaling (art. 1.161) kunnen *overige teeltondersteunende voorzieningen* tijdelijk of permanent zijn. Permanente overige teeltondersteunende voorzieningen zijn op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) niet toegestaan (art. 3.3.5).

De zienswijze leidt tot wijziging van de regels van het ontwerpbestemmingsplan:

- in de art.^{en} 3.2.4 en 5.2.3 wordt het woord *tijdelijke* toegevoegd;
- een definitie wordt opgenomen voor *teeltondersteunende kas* (art. 1.166), zijnde *een kas bij een (vollegronds)teeltbedrijf*. In de definitie van glastuinbouwbedrijf (art. 1.87) is het woord *teeltondersteunende*, overeenkomstig de definitie in de IOV/OV, verwijderd en in de definitie van *teeltondersteunende voorziening* (bij vollegrondsteeltbedrijven) (art. 1.167) is het toegevoegd bij *permanent hoge*⁴³. Dit gezien het onderscheid in de IOV/OV tussen een kas bij een glastuinbouwbedrijf en een kas ondersteunend bij een (vollegronds) teeltbedrijf (*teeltondersteunende kas*).
- In de definitie van *teeltondersteunende voorziening* is ook verduidelijkt wanneer sprake is van een tijdelijke of permanente overige teeltondersteunende voorziening, zijnde *zolang de teelt het vereist met een maximum van 6 maanden en die voor onbepaalde tijd wordt gebruikt*;
- In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) zijn *teeltondersteunende kassen* al niet toegestaan. Daarom wordt in deze actualisatie in art. 4.2.2 toegevoegd: *de bouw of uitbreiding van teeltondersteunende kassen is niet toegestaan*.

Stalderingsgebied

De in het plan opgenomen gebiedsaanduiding overige zone – stalderingsgebied komt niet helemaal overeen met het Stalderingsgebied zoals deze op de kaart van de IOV is aangegeven. Een (klein) gedeelte ontbreekt in de noordwesthoek van het plangebied (rondom de Dirk Noordhoflaan). Wij verzoeken dit aan te passen.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- De contour *overige zone – stalderingsgebied* is bij de Dirk Noordhoflaan aangepast.
- Aanvullend is de contour van de gebiedsaanduiding *overige zone – beperkingen veehouderij* is ook op een aantal plaatsen aangepast, waar deze op de kaart van de IOV niet is aangegeven (zie hieronder zwart omcirkeld).

⁴³ Mede gezien definitie van permanente teeltondersteunende voorzieningen in de IOV.



Nevenactiviteit

In art. 4.5.2 zit de mogelijkheid om met een afwijking een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/of agrarisch verwant bedrijf als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. Dit is in de Groenblauwe mantel niet toegestaan, alleen (onder voorwaarden) in Gemengd landelijk gebied (3.61 IOV)

Gemeentelijke reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

- *Regels:* In art. 4.5.2 wordt als voorwaarde toegevoegd dat het niet gelegen mag zijn binnen de aanduiding Overige zone – groenblauwe waarden.

Zorgvuldige veehouderij

Enkele begrippen in relatie tot de regels omtrent de toepassing van de Nadere regels zorgvuldige veehouderij zijn niet een-op-een overgenomen uit de IOV. Hierdoor krijgen sommige begrippen ongewenst een beleidsmatig/ normatief karakter. Het betreft in ieder geval de begrippen zorgvuldige veehouderij en grondgebonden veehouderij. Wij verzoeken om de exacte begripsbepaling uit de IOV over te nemen.

Gemeentelijke reactie

Hoewel in het kader van het bestuurlijk vooroverleg namens de provincie juist is verzocht de uit de IOV overgenomen definitie van *grondgebonden veehouderij* aan te passen aan de definitie in BZV versie 2.0⁴⁴, worden de begrippen aangepast overeenkomstig de exacte begripsbepaling in de IOV/OV.

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan.

- **Regels:** Genoemde begrippen worden aangepast in:
 - *Grondgebonden veehouderij (art. 1.91): veehouderij waarvan het voer en de mest voor het overgrote deel gewonnen respectievelijk aangewend worden op gronden die in gebruik zijn van de veehouderij en die in de directe omgeving liggen van de bedrijfslocatie.*
 - *Zorgvuldige veehouderij (art. 1.197): een veehouderij die door het treffen van maatregelen, onder andere gericht op landschap, het verder sluiten van kringlopen op lokaal niveau, emissiebeperking en gezondheid voor mens en dier, ruimtelijk en maatschappelijk optimaal is ingepast in zijn omgeving.*

Schuilhutten

Binnen de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met Waarden zijn mogelijkheden geboden om in bebouwingsclusters, dus ook kleinere clusters en bebouwingslinten, schuilgelegenheden voor vee op te richten (art.^{en} 3.2.2. en 5.4.1). Hiermee voorziet het plan in een ruimere regeling dan de IOV toestaat. Ingevolge art. 3.45 IOV zijn nieuwe schuilhutten voor het hobbymatig houden van dieren alleen mogelijk in kernrandzones en gebieden die (gezien de ligging en feitelijk gebruik) tot kernrandzones kunnen worden gerekend. Met de laatstgenoemde worden enkel bebouwingsclusters met een grotere omvang bedoeld.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

- **Regels:** Art.^{en} 3.2.2 en 5.4.1, onder a worden aangepast door het woord *bebouwingscluster* te vervangen door *kernrandzone*, dan wel een gebied dat gezien de ligging en het feitelijk gebruik gerekend kan worden tot de kernrandzone. Aanvullend wordt voor de duidelijkheid in de bouwregels van beide agrarische bestemmingen opgenomen dat *paardenbakken niet zijn toegestaan* (art.^{en} 3.2.3/ 5.2.2).

Niet-agrarische bedrijven

Bokt 10

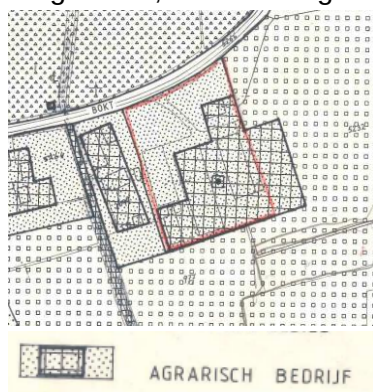
Op deze locatie wordt in het plan de (planologische) vestiging van niet-agrarisch bedrijf in de vorm van 'een bedrijf dat zich toelegt op het in gebouwen beschikbaar

⁴⁴ Bijlage bij de toelichting, inspraakreactie provincie onder 19.

stellen van ruimten voor statische stalling en/of opslag van goederen' geregeld. In de 'Nota van bestuurlijk vooroverleg' is kort gemotiveerd dat dit past binnen art. 3.73 IOV. Deze motivatie vinden wij te mager. Verzocht wordt om een nadere motivering.

Gemeentelijke reactie

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) is goedkeuring onthouden aan de toegekende bestemming *niet-agrarische bedrijven* en aanduiding *vl/so* voor vleesverwerking, stalling en opslag met een bebouwd oppervlak van max. 2.770 m². Hierdoor geldt nog altijd de bestemming *Agrarisch bedrijf* van het bestemmingsplan (hierna: bp) 'Bokt Oost 1992', inclusief een aanduiding *intensieve veehouderij*. Dit betekent dat ter plaatse planologisch nog *alle* typen agrarische bedrijven zijn toegestaan, waaronder glastuinbouw en intensieve veehouderij.



Figuur 1: uitsnede bestemmingsplan Bokt Oost 1992 met bestemming Agrarisch bedrijf en bouwvlak (zwart omrand).

Zoals in de toelichting van het (voor)ontwerpbbp aangegeven⁴⁵, zijn de voormalige agrarische opstallen al lange tijd in gebruik voor verhuur van een ruimte voor statische opslag van goederen. Verzocht is dit op grond van art. 3.73 IOV (niet-agrarische functie in landelijk gebied) nader te motiveren. Hierover het volgende.

Gebiedsgerichte benadering welke activiteiten/ functies passen in de omgeving

De locatie ligt in het buurschap Bokt, aan de westkant van het Dommeldal, waar diverse (langgevel)boerderijen aan zijn gelegen. Veel van de (langgevel) boerderijen hebben inmiddels hun agrarische functie verloren. In de omgeving van het plangebied staan zowel woningen en zijn (agrarische) bedrijven gevestigd. Ten zuiden van de straat Bokt zijn ook sportvelden gelegen. De omgeving heeft een gemengde karakter.

De straat Bokt is de grens tussen het (bolle) akkercomplex (CHW-code GW44) en de graslanden in het Dommeldal (CHW-code GW43). Het gebied ten zuidoosten van de straat Bokt betreft een klein rivierdal in dekzandland-schap, met verscheidenheid aan fluviatiele landvormen⁴⁶, en bijhorende aardkundige en

⁴⁵ § 3.11.3 van de ((voor)ontwerp)toelichting bij het bestemmingsplan.

⁴⁶ Land dat is ontstaan door opbouw en afbraak van rivieren/beken, voor zover het water hierin niet aan een belangrijke getij-beweging onderhevig is.

cultuurhistorische landschapselementen. In de (ontwerp) Omgevingsvisie is het gebied aangemerkt als het gebiedstype *groengebieden (Multifunctioneel groen)*. In het Groenbeleidsplan van de gemeente staat beschreven welke functies het gebied heeft en welke ruimtelijke (groen)strategie daarbij hoort. Zoals aangegeven is de strategie *Multifunctioneel groen* van toepassing op groengebieden aan de rand van de stad met uiteenlopende functies die het landschap gebruiken. Het hoofddoel van deze strategie is het contact (schakel) tussen de stedelingen en het landschap te versterken door verweving van het landschap met voor de stadsrand specifieke functies.

De ontwikkelingsrichting van het gebied ziet op continuering van de bestaande functies (wonen en agrarische bedrijvigheid). Binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied heeft een gestopte agrariër de mogelijkheid om te schakelen naar een woonbestemming. Ook zijn er ontwikkelingsmogelijkheden voor (kleinschalige) niet-agrarische functies in de vorm van kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 en 2, niet zijnde zelfstandige kantoren en detailhandel, die passen in het buitengebied en niet doelmatig zijn om deze te vestigen op een regulier bedrijventerrein. De opslag van statische goederen is bijvoorbeeld een functie die regulier inpasbaar wordt geacht in het buitengebied. De omvang is afhankelijk van de locatie specifieke omstandigheden (maatwerk).

Binnen de omgeving passende omvang

De activiteiten ter plaatse van Boks 10 zien op statische opslag in gebouwen. De provinciale regeling maakt maatwerk in de omvang mogelijk. Ter plaatse wordt in dit geval het toestaan van max. 1.785 m² vloeroppervlakte aan statische opslag binnen bestaande bebouwing aanvaardbaar geacht. Dit zorgt samen met de sanering van het intensieve agrarische bedrijf (veehouderij en glastuinbouwbedrijf) voor een levensvatbaar bedrijf. Alternatief zou een sterke groei van het aantal te houden dieren zijn of glastuinbouw, wat, gelet op de ligging van het bedrijf op relatief korte afstand van de bebouwde kom en het natuurgebied Dommeldal, minder wenselijk is. Dit zoals door Gedeputeerde Staten naar aanleiding van het bp 'Buitengebied' (2006) ook reeds is overwogen.

Effecten op o.a. mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid & leegstand

Statische opslag voorziet in meerwaarde gezien het zich richt op de opslagbehoefte van de eigen stad (dicht bij de lokale gebruiker) die niet afgewenteld wordt op omliggende gemeenten. Dit voorkomt een onnodige belasting van dagelijks bestemmingsverkeer in het landelijk gebied. Ook door het statische karakter van de opslag, en het feit dat dit in gebouwen moet plaatsvinden, hoeft voor overlast in de omgeving niet te worden gevreesd. De zware agrarische verkeersbewegingen zijn door het plan komen te vervallen. De publiek aantrekkende werking is gering. Het gaat om de stalling van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven. Hiermee is het aantal transportbewegingen

beperkt en veroorzaakt het soort transportbewegingen geen overlast. Het bedrijf wordt zowel in de huidige als in de nieuwe situatie ontsloten via de bestaande uitrit op de straat Bokt. De ontsluiting wijzigt niet.

De agrarische ontwikkeling van omliggende bedrijven wordt niet gehinderd door dit plan. De activiteiten behoren tot maximaal milieucategorie 2. Voor op te treden hinder (geur, stof, geluid en gevaar) is aansluiting gezocht bij de aanbevolen afstanden van de "Bedrijven en milieuzonering", editie 2009, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: de VNG-brochure). In de brochure wordt voor "opslaggebouwen" (SBI-code 52109B) 30 m als grootste richtafstand (geluid) aanbevolen (de aspecten geur en stof kent een richtafstand van 0 m). Binnen die richtafstand is ook geen gevoelige functie van derden gelegen. De dichtstbijzijnde woning ligt op ruim 47 m afstand. De eerstvolgende op ruim 120 m afstand. Daarmee wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden. Onevenredige hinder voor de omgeving is redelijkerwijs uitgesloten, waardoor sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ook in de tuinen.

Het plan zal niet leiden tot verstoring van de op de locatie voorkomende ecologische waarden en kenmerken. In vergelijking met het bestaand toegestane intensieve agrarische gebruik is het ook niet aannemelijk dat de in het plan voorziene statische functie een negatieve invloed gaat hebben het buiten de locatie gelegen NNB.

Het vestigen van deze functie op een bedrijventerrein wordt niet doelmatig geacht. Het beperkt toestaan van de functie statische opslag in dit gebied zal niet tot leegstand op bedrijventerreinen tot gevolg hebben. Bedrijventerreinen worden bij voorkeur gereserveerd voor zwaardere bedrijven. De functie dient wel verplaatst te worden naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de gemaximeerde toegestane omvang. Het opnieuw toestaan van uitbreiding is niet wenselijk⁴⁷.

Versterken van de omgevingskwaliteit en sloop overtollige bebouwing

Gedeputeerde Staten heeft naar aanleiding van het bp 'Buitengebied' (2006) al overwogen dat voortzetting van het intensieve agrarische bedrijf vanwege de ligging dicht tegen het Dommeldal, in de beschermingszone van een natte natuurparel (attentiezone waterhuishouding), hier niet wenselijk is en de beperking van de bebouwingsmogelijkheden en minder intensief gebruik meer voor de hand liggend is⁴⁸. Het beperkt toestaan van de minder intensieve functie statische opslag leidt tot een algehele kwaliteitsverbetering ter plaatse, vanwege het beëindigen van de (intensieve) agrarische bedrijfsvoering. Dit zoals ook in rechtspraak bevestigd⁴⁹. Daarvoor worden de planologische mogelijkheden voor intensieve agrarische bedrijvigheid gewijzigd naar een niet-agrarische bestemming voor uitsluitend beperkte statische opslag. De kwaliteitswinst en

⁴⁷ Dit is voor de duidelijkheid ook vermeld in de toelichting bij het bestemmingsplan.

⁴⁸ § 3.11.3 van de ((voor)ontwerp)toelichting bij het bestemmingsplan.

⁴⁹ o.a. ECLI:NL:RVS:2024:2845 en ECLI:NL:RVS:2023:1743, r.o. 4.4

versterking van de omgevings-kwaliteit is daarom met name gebaseerd op de sanering van het intensieve agrarische bedrijf, zijnde een intensieve veehouderij en de mogelijkheid tot glastuinbouw in de Groenblauwe mantel⁵⁰, in directe nabijheid van het Dommeldal. Dit leidt tot een verbetering van de ecologische waarden en kenmerken.

Daarnaast wordt voor het versterken van de omgevingskwaliteit voorzien in een aanzienlijke afname van bouw mogelijkheden in het Dommeldal ten opzichte van de voorgaande functie⁵¹. Op grond van het huidige bestemmingsplan geldt een groot bestemmingsvlak met een bouwvlak van ongeveer 6.500 m² (bebouwingspercentage 100%). Daarbinnen was een verscheidenheid aan bebouwing toegestaan voor de agrarische bedrijfsvoering, zoals teeltondersteunende voorzieningen, silo's, mestopslagruimten etc. De maximale oppervlakten waren niet gelimiteerd. In de plaats daarvan voorziet de statische functie op een significante afwaardering van de bebouwing mogelijkheden binnen het Dommeldal. Het bestemmingsvlak is verkleind, waarbij het deels herbestemd is naar agrarische cultuurgrond met waarden (passende in het gebied). Het bouwblok is ook verkleind en wordt verder verkleind, waardoor de bouw mogelijkheden aanzienlijk afnemen van circa 6.500 m² naar circa 2.400 m² ⁵². Dit mede uit oogpunt van het vereiste van zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij de toedeling van functies in beginsel plaats moet vinden binnen bestaand ruimtebeslag (art. 3.6 IOV). Ook is buitenopslag niet toegestaan⁵³. Dit overeenkomstig de eisen in de IOV.

Zoals in de toelichting op art. 3.73 IOV aangegeven, is overtollige bebouwing de bebouwing die niet past binnen de maximaal toelaatbare omvang of bebouwing waarvoor geen feitelijk gebruik is. De resterende gebouwen blijven behouden. De voormalige mestopslagruimten en silo's zijn reeds verwijderd.

Kwaliteitsverbetering landschap

Naast het bovengenoemde versterking van de omgevingskwaliteit vindt ook een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit plaats. Dit door middel van een landschappelijke inpassing. Deze is gebaseerd op een berekende kwantitatieve bijdrage⁵⁴:

Functie 1 (oud)	Oppervlak m ²	Waarde/m ²	totaal
Agrarisch (incl. glastuinbouw) met bouwblok en bedrijfswoning	10.000	€ 30	€ 300.000
totaal			€ 300.000

⁵⁰ Op grond van de (I)OV is dit niet meer toegestaan, tenzij bestaande rechten.

⁵¹ o.a. ECLI:NL:RVS:2023:1743, r.o. 4.5

⁵² o.a. art. 6.2.1, onder f van de regels van het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023

⁵³ art.en 6.1, onder a, onder 4, 6.4, onder j en via de definitie voor statische opslag (zie ook onder conclusie)

⁵⁴ Gezien de gemeente Eindhoven geen eigen beleid heeft voor de bepaling van de kwantitatieve opgave, is gekeken naar het beleid van de gemeente Nuenen.

Functie 2 (nieuw)			
Agrarisch onbebouwd	4.345	€ 5	€ 21.725
Niet-agrarisch bebouwd incl. bedrijfswoning	2.836	€ 80	€ 226.880
Niet-agrarisch onbebouwd (en geen buitenopslag)	2.819	€ 40	€ 112.760
totaal			€ 361.365
Kwantitatieve bijdrage (20% over waardevermeerdering)			€ 12.273



Historische kaart 1925



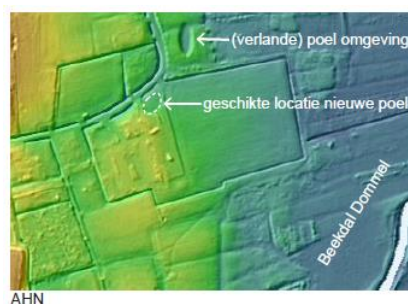
Obliëkopname - zichtlijn naar achtergelegen beekdal

Rekening houdend met de hoogteligging, zichtlijnen etc., wordt hieraan invulling gegeven door (zie fig. 2):

- Op het naastgelegen stukje huisweide wordt de boomgaard uitgebreid met minimaal 15 fruitbomen (maat 10-12), zoals appel en peer. Nu wordt het gras intensief beheerd maar je zou dit ook deels kunnen omvormen naar een kruidenrijke vegetatie. Dit is niet alleen goed voor het vergroten van de biodiversiteit maar ook de fruitbomen zullen er baat bij hebben als er minder frequent onder de kroon gemaaid wordt.
- De locatie bevindt zich op de overgang naar het beekdal van de Dommel. Als je naar de topografische kaart van 2023 kijkt, zie je dat er in de omgeving her en der een aantal poelen aanwezig zijn. Sommige zijn verland (niet onderhouden en dichtgegroeid). Volgens de AHN ligt de noordoostelijke hoek van de planlocatie lager. Hier wordt een poel gerealiseerd.



Jonge fruitbomen met kruidenrijke ondervegetatie
Bron: Brabants landschap



AHN



Locatie poel en boomgaard

- Kijkend naar de historische kaart uit 1925, zie je dat de percelen begrensd werden door bomenrijen en houtsingels. Aangesloten is bij de kenmerken van de cultuurhistorische waarden van het gebied en de daarbij behorende kleinschalige percelering met perceelrandbegroeiing. De houtsingel aan de zuidkant van de planlocatie wordt uitgebreid/doorgetrokken. Voor de houtsingel kan gedacht worden aan: gewone es, zwarte els, zachte berk, zomereik en voor de onderbegroeiing soorten als: rode kornoelje, gewone vlier, hazelaar (spaarzaam), kardinaalsmuts, lijsterbes, sporkehout.



Houtsingel



Locatie nieuwe houtsingel

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan:

Verbeelding:

- Het bestemmingsvlak *Bedrijf* is verder verkleind en het overige gedeelte is bestemd als *Agrarisch met Waarden*, waarbij aan de noordzijde de aanduiding *specifieke vorm van agrarisch met waarden – tuin* is opgenomen;
- Het bouwvlak is verder verkleind en strak om de bestaande bebouwing gelegd;
- Een aanduiding *landschappelijke inpassing – 3* is opgenomen.

Regels:

- In artikel 6.1, onder a, onder 4 is *statische stalling*⁵⁵ en/of opslag van goederen vervangen door: *statische opslag met een maximale oppervlakte van 1.785 m²*;

⁵⁵ Stalling is al genoemd in de definitie van statische opslag.

- In de definitie van *statische opslag* (art. 1.165) is toegevoegd⁵⁶: *Het binnen gebouwen opslaan en: De opslag mag niet worden opgeslagen voor een elders gevestigd niet agrarisch bedrijf.*
- Een voorwaardelijke bepaling is opgenomen (art. 6.4.2), wat regelt dat ter plaatse van de aanduiding *landschappelijke inpassing* – 3 voorzien moet worden in de genoemde landschappelijk inpassing, zoals in bijlage 11 van de regels is opgenomen.
- Aanvullend is in artikel 4.5.2, onder b, onder 3 (nevenactiviteit bij agrarisch bedrijf) toegevoegd *met een maximale oppervlakte van 500 m².*

Buitenopslag

Buitenopslag is alleen bij art. 4.5.2 Niet-agrarische nevenactiviteit uitgesloten. Wij verzoeken u om dit ook bij andere functies, waar een kans op het ontstaan van (ongewenste) buitenopslag redelijkerwijs aanwezig is, op te nemen. Bijvoorbeeld bij de bestemming Bedrijf.

Gemeentelijke reactie

In art. 3.73 IOV is aangegeven dat een bestemmingsplan dat *vestiging* mogelijk maakt, regels stelt *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen*. Dit bestemmingsplan betreft een actualisatie en maakt in zoverre geen vestiging mogelijk. Mede gezien artikel 9.3 IOV zal in afwijkingsmogelijkheden dit wel als voorwaarde worden toegevoegd. In de specifieke gebruiksregels bij de niet-agrarische functies is overigens reeds opgenomen dat tot strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend: *gebruik van grond en opstallen voor statische opslag van goederen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik.*

De zienswijze leidt tot wijziging van het ontwerpbestemmingsplan:

- *Regels:* In de afwijkingsmogelijkheden in de bestemmingen *Bedrijf, Detailhandel, Maatschappelijk en Sport* in de art.^{en} 6.3, 8.3, 12.3 en 17.3 (vergroting maximum oppervlakte bedrijfsbebouwing) is als voorwaarde toegevoegd: *(...),mits: (...)* *opslag en stalling in gebouwen plaatsvindt.*

Zorgvuldig ruimtegebruik

Gebouwen duurzame energie & bebouwing binnen bestemmingsvlak

Binnen verschillende bestemmingen zijn directe bouwbaarheid opgenomen voor buiten het bouwvlak bouwen van gebouwen voor het opwekken van duurzame energie met een maximale oppervlakte van 15 m². Hiermee wordt niet voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6 IOV). Dit principe gaat uit van concentreren van bebouwing binnen een bouwperceel.

⁵⁶ In aansluiting bij het begrip in de Omgevingswet.

Bij verschillende bestemmingen is opgenomen dat, ingeval het bestemmingsvlak is voorzien van een bouwvlak, gebouwen daarbinnen moeten worden gebouwd. Dit betekent wanneer geen bouwvlak is opgenomen, de bebouwing overal binnen het bestemmingsvlak mag komen te staan. Daarnaast zijn bestemmingen die standaard geen bouwvlak omvatten. In deze gevallen, indien ook een ruim bestemmingsvlak is toegekend, kan sprake zijn van strijd met art. 3.6. IOV (zorgvuldig ruimtegebruik). Wij verzoeken u voor deze gevallen dit nogmaals na te lopen. Met name binnen de bestemming Wonen en Wonen – landgoed valt het ons op dat ruime bestemmingsvlakken zonder bouwvlakken zijn toegekend.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze leidt tot wijziging van de regels van het ontwerpbestemmingsplan:

- De in de bestemmingen *Groen* (art. 9.2.2) *Verkeer* (art. 18.2.1), *Verkeer-Railverkeer* (art. 19.2.1) en *Verkeer-Verblijfsgebied* (art. 20.2.1) opgenomen mogelijkheid voor gebouwen voor het opwekken van duurzame energie is verwijderd, inclusief in de bestemmingsomschrijving. Dit gezien ter plaatse geen sprake is van een *bouwperceel* als bedoeld in de IOV en het daardoor niet toegestaan is. De in de bestemmingen *Bedrijf* (art. 6.2.4), *Cultuur en ontspanning* (art. 7.2.4), *Detailhandel* (art. 8.2.4), *Horeca* (art. 10.2.2), *Kantoor* (11.2.2), *Maatschappelijk*⁵⁷ (art. 12.2.4), *Recreatie* (art. 16.2.2) en *Sport* (art. 17.2.4) is de mogelijkheid (ook) verwijderd; Gebouwtjes voor het opwekken van duurzame energie zijn daar mogelijk binnen de algemene bouwregels voor gebouwen.
- Bij de bestemmingen *Wonen* en *Wonen-Landgoed* is ter (aanvullende) borging van de concentratie van bebouwing op het bouwperceel als algemene bouwregel (art. 22.2.1/ 23.2.1) toegevoegd: *de situering van de bebouwing moet geconcentreerd worden vormgegeven binnen het bouwperceel* en bij de bestemming *Agrarisch – Agrarisch bedrijf* is in art. 4.2.6, onder a toegevoegd waarbij de *situering van de bebouwing geconcentreerd moet worden vormgegeven op het achtererfgebied*;

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt tot wijziging van het (ontwerp)bestemmingsplan, zoals onder de kopjes *Gemeentelijke reactie* aangegeven.

⁵⁷ De mogelijkheid binnen de bestemming *Maatschappelijk – Internationale School* is een bestaande mogelijkheid uit het bestemmingsplan VI Buitengebied (Internationale school).

Niet tijdig ingediende zienswijzen

2.12. Bewoner Hunenborg

Samenvatting zienswijze

1. *De bestemming Verkeer - verblijfsgebied voor het fietspad langs de Dommel is in strijd in met het Groenbeleidsplan, wat dit soort infrastructuur niet toestaat.*
2. *Een bestemming Verkeer met woonstraten en wegen valt niet te rijmen met aangrenzend Natuur-2 en doorkruising EVZ.*
3. *Er moet ruimte gelaten worden voor infrastructuur in een strook langs de A67, zoals nu ook in het bestaande bestemmingsplan staat (strook groen van circa 40 m breed), daar er voornemens zijn om zonnepanelen te plaatsen, een geluidswal nodig is i.v.m. toename geluidsplafond en er ruimte moet blijven voor ontsluiting met een fietsroute en strook met kabels en leidingen vrij te houden.*

Gemeentelijk standpunt

1. In het Groenbeleidsplan is de locatie, als onderdeel van de Genneper Parken, aangemerkt als één van de groene wiggen van Eindhoven. Zoals aangegeven wordt het karakter van deze wig bepaald door een combinatie van een ecologisch waardevol beekdallandschap met een zeer hoge intensiteit aan recreatieve voorzieningen. Recreatie en natuur- en landschapswaarden blijven hier goed in balans, omdat het karakter van de verschillende gebiedsdelen wordt gekoesterd. Zoals aangegeven: *Behoud en ontwikkeling van natuur en landschap zijn in deze gebieden de primaire functies, gecombineerd met extensief recreatief medegebruik.* Extensief recreatief medegebruik zijn die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen. Het (bestaande) fietspad is daardoor niet in strijd met het Groenbeleidsplan.
2. Het betreft een bestaand fietspad. Ter plaatse is geen sprake van een door de provincie aangewezen ecologische verbindingszone (EVZ). Van een doorkruising is daardoor geen sprake. Ook zijn (bestaande) fietspaden binnen natuur, en ook binnen het door de provincie aangewezen Natuur Netwerk Brabant, toegestaan.
3. In het ontwerpbestemmingsplan is voor de A67 voorzien in een zogenoemde vrijwaringszone. De opgenomen aanduiding *Vrijwaringszone - weg* regelt dat in de zone alleen met de A67 verband houdende bouwwerken, zoals leidingen, geluidswerende voorzieningen en ecologische voorzieningen, zijn toegestaan.

Conclusie zienswijze

De zienswijze leidt niet tot ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

2.13. Bewoner Weldam

Samenvatting zienswijze

1. *Het bestemmingsplan (hierna: bp) Buitengebied Eindhoven 2023 is een actualisatie en dient dus in overeenstemming te blijven met het bestaande bp. De bestemming Verkeer-verblijfsgebied voor het fietspad langs de Dommel vanaf de Huneborg naar de HTCE met de gegeven omschrijving laat alle soorten wegen toe, dus ook alle soorten verkeer. Dat is in strijd met de oude bp wat alleen extensief recreatief fietsverkeer toestaat. Bovendien komt dit fietspad uit op de Hunenborg, wat ook geen doorgaande weg is. Dus de bestemming Verkeer-verblijfsgebied is ook inconsistent met het aangrenzende bp.*
2. *Het Groenbeleidsplan zegt dat verstedelijking of andere ingrepen (infrastructuur) niet aan de orde kunnen zijn. Rust en duisternis is een vereiste. Functies met een verstorend effect passen niet: Het fietspad als Verkeer-verblijfsgebied is hier mee in strijd. Het Groenbeleidsplan benadrukt het belang van de omvang, kwaliteit en verbondenheid van de groenstructuur. Het bestemmen van het fietspad als Verkeer is hiermee in strijd.*
3. *Barrièrevorming heeft een verstorend effect op de verbondenheid tussen groengebieden. De Hanevoet vijver en het gebied langs de Dommel zijn NNB gebied. Daartussen is een strook vrijgehouden van circa 10 m breed voor een voetpad en het eerder genoemde fietspad langs de Dommel, waardoor het NNB gebied van de Hanevoet vijver geheel geïsoleerd ligt van het overige NNB gebied, wat uiteraard voor de ecologie verstorend werkt. De actuele situatie is dat er veel dieren tussen de Dommel en Hanevoetvijver bewegen zoals kikkers en padden, salamanders en verschillende watervogels, dus vanuit dit oogpunt zou de strook van het bestaande fietspad de bestemming natuur moeten krijgen.*
4. *Doordat de gemeente noch in openbare bladen noch in de abonnementen voor gemeentebesluiten dit ontwerpbp aan belanghebbenden en andere geïnteresseerden heeft kenbaar gemaakt, ben ik niet eerder in de gelegenheid geweest mijn zienswijze in te dienen.*

Gemeentelijk standpunt

1. **Het bp is inderdaad een actualisatie van het geldende bp 'Buitengebied' (2006). In de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen uit 2012 (verder: SVBP2012) is geregeld hoe een bp vormgegeven en ingericht moet worden, met het doel om deze in Nederland op vergelijkbare wijze op te bouwen en weer te geven. De SVBP2012 geeft daartoe normen voor de opbouw van de regels en voor de digitale verbeelding van het bp. Voor de eenduidigheid is er een bindende lijst met hoofdgroepen van bestemmingen opgesteld. Bij functies zijn hoofdgroepen vermeld, waaronder deze bestemming moet worden gerangschikt. De functie van fietspad valt onder de hoofdgroep Verkeer. In het kader van de eenduidig toegepaste bp-systematiek is het fietspad daarom bestemd als Verkeer - verblijfsgebied waar onder andere voet-**

en fietspaden zijn toegestaan. Uit de toevoeging *verblijfsgebied* kan afgeleid worden dat de weg in dit geval ondergeschikt is aan andere (omliggende) functies. Ook in het aansluitende bp Gestel buiten de Ring 2020 is ter plaatse van de Hunenborg dezelfde bestemming *Verkeer – Verblijfsgebied* toegepast. De wijze van bestemmen is derhalve niet inconsistent of in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij geldt dat ter plaatse van het fietspad niet zondermeer een (auto)weg gerealiseerd kan worden. Dit gezien de beperkte breedte van de in het (ontwerp)bp 'Buitengebied Eindhoven 2023' opgenomen bestemming *Verkeer – Verblijfsgebied*. Momenteel wordt echter gewerkt aan de ontwikkeling van de fietsroute HTCE – De Run. Deze fietsroute verbindt het bedrijventerrein De Run met de High Tech Campus via De Run 4200 (Veldhoven), Ulenpas en een route door het gebied de Klotputten (Eindhoven). Het tracé van het fietspad betreft grotendeels het bestaande fietspad, maar wijkt op verschillende plekken af van het huidige tracé, waarbij de breedte van het fietspad iets verbreed moet worden. Hiervoor heeft het ontwerp van het bp Fietspad HTCE-De Run ter inzage gelegen (vanaf 14 december 2023, gedurende 6 weken) met mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Dit betreft een aparte procedure. Om te voorkomen dat beide bp-en/procedures elkaar 'doorkruizen' wordt het plangebied van het bp Fietspad HTCE-De Run verwijderd uit het bp Buitengebied Eindhoven 2023.

2. Verwezen wordt naar onze reactie op de zienswijze 12, onder 1. De in het Groenbeleidsplan genoemde *Verstedelijking of andere ingrepen (infrastructuur)* ziet op nieuwe ontwikkelingen (en grotere) wegen, niet op bestaande fietspaden die overeenkomstig het Groenbeleidsplan zijn toegestaan.
3. Het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) is een netwerk van aangewezen deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden, die door ecologische verbindingszones met elkaar verbonden zijn of (kunnen) worden. Hierdoor kunnen dieren zich (straks) makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. De provincie wijst het NNB aan, zoals opgenomen in de provinciale verordening Noord-Brabant. Deze gebieden zijn vervolgens overgenomen in het bp met de specifieke bestemmingen *Natuur-1* en *Water*. Hiermee is voldaan aan de provinciale voorwaarden. Daarbij wordt opgemerkt dat voet- en fietspaden ook binnen het NNB zijn toegestaan, waar recreatief medegebruik is toegestaan. Van barrièrevorming is geen sprake.
4. Een bp-procedure is een strikte, juridische procedure, die voorgeschreven is in de wet. De bekendmaking van de ter inzagelegging heeft daarom op 15 februari 2023 plaatsgevonden in het Gemeenteblad (o.a. www.overheid.nl) en op de gemeentelijke website (www.eindhoven.nl). Ook is het ontwerp van het bp en de bekendmaking via de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl) en via de gemeentelijke website ter kennisgeving aangeboden. De bekendmaking heeft daarom op de (minimaal) wettelijk voorgeschreven wijze en tijdig plaatsgevonden.

Daarnaast is de bekendmaking ook ontsloten via de website van www.overheid.nl; www.officiëlebekendmakingen.nl⁵⁸.

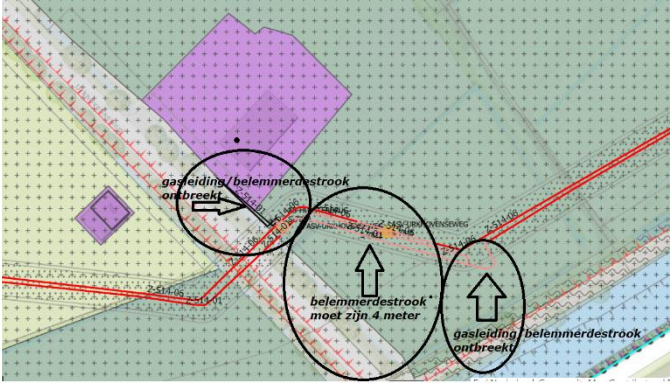
Conclusie

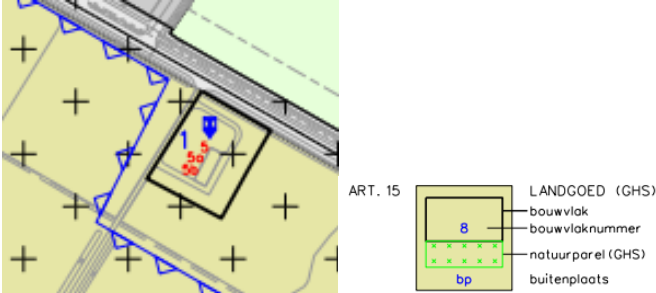
De zienswijze leidt niet tot een ambtshalve wijziging van het bestemmingsplan.

⁵⁸ [Gemeenteblad 2023. 66439 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen \(officiëlebekendmakingen.nl\)](#)

3 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt het bestemmingsplan bij de vaststelling ambtshalve op een aantal punten aangepast:

betreft	Wat?
Ekkersrijt Noord-West (verbeelding)	Ter plaatse van de gemeentegrens bij Industrierrein Ekkersrijt Noord-West ontbreekt een klein gedeelte van de gebiedsaanduiding <i>Geluidzone industrie</i> (uit bestemmingsplan Ekkersrijt van de gemeente Son en Breugel (paarse lijn)) dat voor een klein gedeelte over Eindhovense grond loopt (ruilverkaveling). Dit gedeelte wordt alsnog opgenomen (zonegrens (turquoise lijn)). 
Leiding (verbeelding)	Ter hoogte van de Urkhovenseweg wordt de dubbelbestemming <i>Leiding – Gas</i> op verzoek van de leidingbeheerder iets verschoven, zoals onderstaand verbeeld.  Ter plaatse van de Oldebarneveltlaan 1 (Waterschap de Dommel) is de dubbelbestemming <i>Leiding – Leidingstrook</i> op verzoek van de leidingbeheerder binnen de specifieke bestemming <i>Bedrijf</i> met aanduiding <i>waterzuiveringsbedrijf</i> verwijderd, gezien de specifieke bedrijfsbestemming daar ook op ziet.
Hanenvoet vijver en begrenzing NNB (verbeelding)	De randen van de Hanevoet vijver betreffen (inmiddels) NNB. De bestemming is daarom aangepast van <i>Natuur-2</i> naar <i>Natuur-1</i> (=NNB). 

Sportveld Velddoornweg 6/ Wim van Tuijllaan 2 (verbeelding)	De maatvoeringsaanduiding <i>maximum goothoogte: (4m)</i> is verwijderd. Dit gezien de autonome ligging van het bouwvolume en al voorzien is in een beperkte opgenomen maximum bouwhoogte van 7 meter, passend bij het sportcomplex.
Urkhovenseweg 570/ Oude Doornakkersweg 2 (verbeelding)	De aanduiding <i>bedrijfswoning</i> is op de verbeelding verkleind, ter grootte van het bestaande bouwvlak (incl. aanpassing aan art. 8.2.3 (zie hieronder bij artikel 8)).
Antoon Coolenlaan 1 (zwembad) (verbeelding)	De loze ⁵⁹ bouwaanduiding <i>specifieke bouwaanduiding – 8</i> is verwijderd.
Landgoed De Wielewaal (verbeelding en regels)	Verbeelding: - De oppervlakte van het bestemmings-/bouwvlak van de Oirschotsedijk 5 is in het (voor)ontwerpbestemmingsplan ten opzichte van het geldende bestemmingsvlak/bouwvlak in het bp 'Buitengebied' (2006) verkleind met ± 731 m². Omdat dit bestemmingsplan een actualisatie is, is dit aangepast. Dit inclusief een vormverandering (niet zijnde een vergroting), waarbij de buiten het bestemmings-/bouwvlak gerealiseerde verhardingen/ bouwwerken binnen de bestemming <i>Wonen - Landgoed</i> komen te vallen⁶⁰.  Fig: uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) Oirschotsedijk 5 - Een (gebieds)aanduiding <i>landgoed</i> wordt opgenomen (verbeelding), overeenkomstig de grenzen van de (geldende) bestemming <i>Landgoed (GHS)</i> uit het bp 'Buitengebied' (2006). - Bij de <i>specifieke bouwaanduiding – 10</i> is de maatvoeringsaanduiding '<i>maximum aantal bouwlagen</i>' (2) toegevoegd⁶¹. Regels: - Op grond van de bestemming <i>Landgoed (GHS)</i> uit het bp 'Buitengebied' (2006) zijn o.a. tuinen, paden, perceelontsluitingen en parkeergelegenheden toegestaan en aanwezig⁶². Ook zijn binnen de gehele bestemming <i>bouwwerken, geen gebouw zijnde met</i>

⁵⁹ Is niet gekoppeld aan een planregel.

⁶⁰ Aan de noordzijde is (deels) de gebiedsaanduiding 'overige zone – natuur netwerk Brabant' ook van toepassing.

⁶¹ Overeenkomstig geldend bestemmingsplan Buitengebied' (2006)

⁶² Op grond van de geldende bestemming *Landgoed (GHS)* is o.a. *het behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden, (...), woondoeleinden, (...), één en ander met bijbehorende voorzieningen* (o.a. tuinen en perceelontsluitingen) toegestaan. Wel geldt een aanlegvergunningstelsel voor het aanleggen of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden (art. 15.6.1). Dit blijft ook zo in het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Eindhoven 2023;

	een hoogte van max. 2,5 meter toegestaan en aanwezig. Dit moet (deels) toegestaan blijven. In deze actualisatie zijn echter, mede gezien de provinciale verordening (IOV), meerdere bestemmingen toegepast (<i>Natuur- 1 (= NNB), Natuur-2 en Wonen-Landgoed</i>). Daarom wordt, overeenkomstig de mogelijkheden uit de bestemming <i>Landgoed (GHS)</i> en gezien artikel 9.3 IOV (eerbiedigende werking), geregeld: - o In art.14.1 wordt opgenomen: <i>ter plaatse van de aanduiding 'landgoed' een landgoed met de daarbij behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, paden/verhardingen, erfafscheidingen en medegebruik voor bestaande tuinen;</i> - o In art.15.1 wordt opgenomen <i>ter plaatse van de aanduiding 'landgoed' een landgoed met de daarbij behorende voorzieningen, zoals perceelontsluitingen, paden/verhardingen en medegebruik voor bestaande tuinen;</i> - o In art.^{en} 14.2.2. en 15.2.2 is toegevoegd dat (in afwijking) binnen de aanduiding <i>landgoed</i> voor erfafscheidingen een maximum bouwhoogte geldt van 2,5 m. - o In art.^{en} 14.5.3, onder a/ 15.5.3, onder a wordt het woord <i>noodzakelijk</i> vervangen door <i>nodig</i> en is toegevoegd⁶³: <i>landgoedbeheer binnen de aanduiding 'landgoed', cultuurhistorische waarden en kenmerken.</i> • Artikel 23.2.2, onder f (afstand tot openbare weg) van de ontwerperegels is verwijderd⁶⁴.
Bestemming Wonen-Woonwagenstandplaats (verbeelding)	• Op de verbeelding worden bouwvlakken opgenomen, zoals reeds aangegeven in de planregels (art. 24.2.1, onder b). Ter plaatse van de locatie Welschapsedijk zijn dit twee bouwvlakken (incl. separate maatvoeringsaanduiding <i>maximum aantal wooneenheden</i>); Aanvullend is het middenterrein bestemd als <i>Verkeer – Verblijfsgebied</i>, overeenkomstig geldend bestemmingsplan Landelijk gebied Strijp 1988. • In aansluiting van het op 12 maart 2024 vastgestelde bestemmingsplan 'I Blixembosch 2020 (woonwagenlocatie Castiliëlaan)' worden voor de uniformiteit in de regels de volgende aanpassingen doorgevoerd: - Een algemene bouwregel is opgenomen (art. 24.2.1)⁶⁵: <u>24.2.1 Algemeen</u> a. <i>Gebouwen, bijgebouwen en overkappingen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;</i> b. <i>ondergronds bouwen is niet toegestaan.</i> c. <i>het bebouwingspercentage mag per woonwagenstandplaats niet meer dan 80% bedragen.</i>

⁶³ mede gezien art. 3.15, eerste lid, onder b IOV/ art. 5.30, eerste lid, onder b OV (NNB) en artikel 15.6.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006) (cultuurhistorische functies en waarden).

⁶⁴ In bestemmingsplan Buitengebied ook geen voorwaarde.

⁶⁵ De in het ontwerpbestemmingsplan al opgenomen verplichting om te bouwen binnen het bouwvlak (art. 24.2.1, onder b), het verbod tot ondergronds bouwen (art. 24.2.1, onder g) en gezamenlijke oppervlakte bijgebouwen (art. 24.2.2, onder a) zijn daardoor geregeld in/verplaatst naar de algemene bouwregel.

	- De titel van de bouwregel <i>Gebouwen</i> is aangepast in <i>Hoofdgebouwen</i>. De titel van de bouwregel <i>Bijgebouwen</i> is aangepast in <i>Aan- en uitbouwen en bijgebouwen</i>. - Art. 24.2.3, onder d (afwijking van het bepaalde in artikel 2) is verwijderd, omdat dit ook al staat in de art.^{en} 2.3 en 2.5.
Bokt 11A (verbeelding)	De maatvoeringsaanduiding <i>maximum aantal wooneenheden</i> : 2 is verwijderd ⁶⁶ .
Plangrenzen/ 'witte vlekken' (verbeelding)	De volgende ontwikkelingen hebben tussentijds als (zelfstandig) (ontwerp)bestemmingsplan ter inzage gelegen, dan wel vastgesteld. Daarom worden de plangebieden van onderstaande bestemmingsplannen uit het plangebied van dit bestemmingsplan verwijderd⁶⁷: • Oirschotsedijk – A. Fokkerweg (Groene Corridor); • Fietspad HTCE-De Run (vastgesteld 2 juli 2024) • Brainport Industrie Campus (Cluster 2) (vastgesteld 11 juni 2024)
Contouren luchthaven (10-5 en 10-6 contour) (verbeelding, regels en toelichting)	Gezien de uniformiteit is aansluitend aan en overeenkomstig het onherroepelijke bestemmingsplan 'Brainport Industrie Campus (cluster 2)' de daarin geconcretiseerde contouren aangepast/aangevuld, zijnde: • de 10-5 contour (gebiedsaanduiding <i>Veiligheidszone luchtvaart</i>) is op de verbeelding aangepast⁶⁸; • de 10-6 contour is op de verbeelding opgenomen, als <i>Veiligheidszone – luchtvaart 2</i> en als planregel opgenomen⁶⁹: artikel 44.13 veiligheidszone – luchtvaart 2 <i>Binnen de op de verbeelding aangegeven 'veiligheidszone - luchtvaart 2' zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan die zijn bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van verminderd zelfredzame personen. Daartoe behoren in ieder geval (psychiatrische) ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen, basisscholen, sociale werkplaatsen, of gebouwen of gedeelten daarvan bestemd voor de dagopvang van minderjarigen;</i> <i>Binnen de op de verbeelding aangegeven 'veiligheidszone - luchtvaart 2' zijn geen grote publiekstrekkers en evenementen toegestaan</i> <i>Binnen de op de verbeelding aangegeven 'veiligheidszone - luchtvaart 2' zijn geen onderwijsgebouwen en/of hybride leeromgevingen toegestaan.</i> Inclusief een definitie voor <i>hybride leeromgeving</i>, zijnde

⁶⁶ Is in het voorontwerpbestemmingsplan is deze opgenomen/toegevoegd inclusief het figuur *relatie*, die de afzonderlijk weergegeven delen van een bouwperceel met elkaar verbindt (zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwperceel en dus geregeld moest worden dat er 2 bedrijfswoningen waren). Het figuur *relatie* is bij het ontwerp reeds verwijderd, waardoor deze aanduiding ook (nog) verwijderd moet worden.

⁶⁷ Daarmee wordt voorkomen dat de verschillende bestemmingsplannen elkaar kunnen 'overschrijven'.

⁶⁸ In het bestemmingsplan Brainport Industrie Campus zijn de veiligheidszones heel specifiek geconcretiseerd. Daarop wordt nu aangesloten.

⁶⁹ Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt, en de contour dus niet nodig is, is toch voor de uniformiteit deze contour ook opgenomen.

	een op de beroepspraktijk gerichte leeromgeving, waarin onderwijs en de beroepspraktijk fysiek bij elkaar worden gebracht en waarin door alle betrokkenen (studenten, docenten/onderzoekers, beroepspraktijk) samen wordt gewerkt, geleerd en/of onderzoek wordt gedaan op basis van (vraagstukken uit) de praktijk. In bijlage 2 bij de toelichting (Risicobeschouwing Buitengebied Eindhoven) is de tekst van §5.4 (Luchthaven) aangepast overeenkomstig de tekst in §3.4 (Luchthaven) van diezelfde bijlage.
Art. 1 (definities) (regels)	<i>agrarisch bedrijf</i> (art. 1.11): De zinsnede <i>inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen (waaronder ook hout- of (boom)fruitteelt is begrepen) of door het houden (incl. het fokken) van (landbouw)huisdieren, zijnde (...)</i> <i>agrarisch grondgebruik</i> (art. 1.13) is aangevuld met: <i>of manege</i>⁷²; <i>melkrundveehouderij</i> (art. 1.127) is gezien inwerking getreden Omgevingsregeling aangevuld met bijbehorende codes, overeenkomstig de definitie in de Ov. <i>restaurant</i> (art. 1.153) is aangevuld met: <i>Hieronder wordt niet verstaan een fastfoodrestaurant</i>⁷³. <i>kunstwerk</i> (art. 1.116)⁷⁴: een definitie is toegevoegd: <i>bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.</i>
Art. 6 (Bedrijf) (regels)	De onherroepelijke vergunning (V22/48107)⁷⁵ is verwerkt, door de toevoeging in art. 6.2.5, onder c, onder 1 dat ter plaatse van het waterzuiveringsbedrijf <i>de maximum bouwhoogte voor opslagtanks 10 m is.</i>
Art. 8 (Detailhandel) (regels)	- Art. 8.2.1, onder c (maximum inhoud): is verwijderd. Dit is, overeenkomstig het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' (2006), al op een andere wijze geregeld (max. bebouwde oppervlakte x goot-/ bouwhoogte). - Art. 8.2.3. onder a⁷⁶ is vervangen door: <i>de afstand van vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 15 m. Aanvullend wordt onder c toegevoegd: voor zover de bestaande situatie groter (afstand) of hoger is dan het bepaalde onder a tot en met b, gelden die maten als maximum.</i> - In art. 8.3 (vergroten oppervlakte bedrijfsbebouwing) wordt als voorwaarde toegevoegd dat <i>parkeren op eigen terrein plaatsvindt.</i>

⁷⁰ Per 1 januari 2024

⁷¹ In ontwerpbestemmingsplan: *inrichting die tot een krachtens artikel 1.1, derde lid van de Wet milieubeheer aangewezen categorie behoort en die uitsluitend of in hoofdzaak is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen (waaronder ook hout- of (boom)fruitteelt is begrepen) of door het houden (incl. het fokken) van (landbouw)huisdieren, zijnde (...)*

⁷² Een manege valt gezien de (onderverdeling in de) IOV/OV niet binnen de definitie van agrarisch bedrijf.

⁷³ Dit gezien dit qua ruimtelijke uitstraling in het buitengebied een ander vorm van horeca betreft (gemaksvoeding, waar mensen niet uitgebreid de tijd voor nemen en niet gericht op langer verblijf van klanten, wat leidt tot snelle doorloop van gasten en soms buiten nuttigen wat kan leiden tot meer vuil op straat/ omgeving.

⁷⁴ Betreft een civiel kunstwerk, niet een *kunstobject*, waarvoor een aparte definitie is opgenomen (art. 1.115).

⁷⁵ Aan het Waterschap de Dommel, Oldenbarneveldtlaan 1

⁷⁶ bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de functieaanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

Art. 17 (Sport) (regels)	In art. 17.1, onder a, is bij de aanduiding <i>specifieke vorm van sport</i> – 6 is het woord <i>uitsluitend</i> aangepast in <i>ook</i> , zodat de primaire functie van zwembad ook mogelijk blijft.
Art.^{en} 18-20 (Verkeer, Verkeer – Railverkeer en Verkeer-Verblijfsgebied) (regels)	- De in de art.^{en} 18.1 en 19.1, onder <i>met de daarbij behorende</i>, genoemde <i>water en waterhuishoudkundige voorzieningen</i> is verplaatst (naar 18.1, onder g/19.1, onder g) en de <i>met de daarbij behorende: (...)</i> is aangepast in <i>met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals geluidwerende voorzieningen</i>. - In art. 18.2.2 wordt toegevoegd; <i>de maximum bouwhoogte van kunstwerken is 8 m</i>; - Art. 18.3 (afwijken van de bouwregels) is verwijderd.
Art.^{en} 22 en 23 (Wonen en Wonen-Landgoed) (regels)	- In art.^{en} 22.1, onder a en 23.1, onder a is <i>kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten</i> verwijderd (gezien art.^{en} 22.5.1/ 23.4.1 en 22.6.1/ 23.5.1); - In art. 22.2.1, onder c is toegevoegd: <i>indien binnen het bestemmingsvlak geen aanduiding 'bouwvlak' is opgenomen, dan (...)</i> - In art. 22.5.1, onder b is het woord <i>bedrijfs(woning)</i> verwijderd; - In art. 22.6.1, aanhef is de verwijzing (<i>onder</i>) <i>q</i> aangepast naar <i>r</i>. - In art. 23.2.1, onder c (nu 23.2.2) is de maatvoeringsaanduiding <i>maximum inhoud</i> aangepast aan de op de verbeelding opgenomen benaming <i>maximum volume</i>.
Art. 36 (Waarde -EVZ) (Regels)	In art. 36.1, onder 2 wordt overeenkomstig gemeentelijke standaard toegevoegd <i>water en (waterhuishoudkundige voorzieningen)</i> .
Art. 46 en 47 (Parkeren) (regels en toelichting)	De planregeling is aangepast aan de tussentijds in werking getreden <i>Nota Parkeernormen 2024</i> , inclusief definitie ⁷⁷ <i>Nota gepubliceerd op 19 april 2024 en in werking getreden op 20 april 2024</i> en toevoeging van de nieuwe Nota in de Bijlagen (bijlage 10).
Toelichting	De toelichting is aangevuld met de verloop van de procedure, na de terinzagelegging van het ontwerpplan (o.a. §9.3, §9.4 en §4.1.2) en geactualiseerd op tussentijds nieuw in werking getreden beleid, waaronder: - In §3.4.1 is toegevoegd: <i>De actualisatie heeft van 24 juni 2024 tot en met 18 augustus 2024 ter inzage gelegen</i>; §3.5.1 en § 3.5.2 zijn verwijderd (gezien op grond van de provinciale verordening alleen bestaande woningen zijn toegestaan en dit in het bestemmingsplan ook zo is geregeld); §3.7 is geactualiseerd t.a.v. het in maart 2024 vastgestelde Masterplan Mobiliteit 2050 en Nota parkeernormen 2024; §3.8 is geactualiseerd t.a.v. de op 7 mei 2024 vastgestelde Verordening Bomen 2024 en het feit dat de Wet natuurbescherming (Wnb) per 1 januari 2024 is opgegaan in de Omgevingswet.

⁷⁷ Definitie van Actualisatie nota parkeernormen 2019 is hierdoor (ook) verwijderd/overschreven.