

GEMEENTE VELDHOVEN

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED-1988

TOELICHTING

Vastgesteld door de Raad Veldhoven

d.d. 13-2- 1990Raadsbijlage nr. 19Gemeentebled nr. 19

Goedgekeurd door Ged. St. D.

d.d. 25-9- 1990G. nr. 26616

KB d.d. 11-3-'93, no 93.002122

VASTGESTELD
13 FEBRUARI 1990

PC

12 FEBRUARI 1990

TOELICHTING

12 FEBRUARI 1990

GEMEENTE VELDHOVEN

INHOUD

BLZ.

1.	INLEIDING	5
1.1.	doel van het plan	5
1.2.	plangrenzen	5
2.	UITGANGSPUNTEN EN GEGEVENS VOOR HET HERZIENINGSPLAN	8
2.1.	het bestemmingsplan Buitengebied 1973	8
2.2.	goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten	8
2.3.	Koninklijk Besluit	9
2.4.	veranderde inzichten en feitelijke situaties	9
2.5.	wetten en andere stukken op rijksniveau	12
2.6.	streekplan en andere provinciale beleidsstukken	12
2.7.	uitwerkingsplan Dommeldal	15
2.8.	nota Inrichtingsplan Buitengebied	16
2.9.	Agglomeratie Eindhoven	16
2.10.	Recreatieplan Veldhoven Zuid	18
3.	AANVULLEND ONDERZOEK	19
3.1.	landbouw	19
3.1.1.	inleiding	19
3.1.2.	ontwikkelingen in de landbouw	19
3.2.	natuur, landschap en cultuurhistorie	27
3.2.1.	bestemmingen in het Dommeldal	27
3.2.2.	agrarische bebouwing in het akkerdorpen landschap	28
3.2.3.	lineaire landschapselementen	29
4.	ENIGE ONDERDELEN VAN DE HERZIENING	32
4.1.	agrarische bebouwing	32
4.1.1.	- agrarische bouwblokken	32
4.1.2.	- niet agrarisch gebruikte bedrijfsgebouwen	35
4.2.	woningen in het buitengebied	35
4.2.1.	- burgerwoningen	35
4.2.2.	- woningsplitsing	37
4.2.3.	- flankerend ouderenbeleid	38
4.3.	cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken	38
4.4.	kernrandgebied en milieuzone	39
4.5.	archeologische waarden	40
4.6.	wijzigingsbevoegdheid	41
5.	BELEID PER BESTEMMING	42
art 3	agrarisch gebied	42
art 4	agrarisch gebied met landschappelijke waarde	43
art 5	agrarisch gebied met natuurwaarde	44
art 6	agrarisch kernrandgebied	45

art 7a	bos	45
art 7b	bos en militair oefenterrein	46
art 8	natuurgebied	46
art 9	archeologisch waardevol gebied	46
art 10	grafheuvels	46
art 11 a en b	bijzonder agrarisch bedrijf	47
art 11 a	paardenfokkerij	47
art 11 b	kwekerij/bloemisterij	47
art 12 a t/m e	agrarische hulpbedrijven	47
art 12 a	agrarisch hulpbedrijf	48
art 12 b	veeveredeling	48
art 12 c	toeleveringsbedrijf	48
art 12 d	toeleverings- en afzetbedrijf	48
art 12 e	mestopslag	48
art 12 f	maalderij	49
art 13 a t/m k	recreatieve doeleinden	49
art 13 a	veldsporten	49
art 13 b	lawaaisporten	49
art 13 c	manege	50
art 13 d	schietbaan	50
art 13 e	gildeterrein	50
art 13 f en g	hengelsport	50
art 13 h	kampeerterrein	50
art 13 i	volkstuinten	51
art 13 j	molen	51
art 13 k	paardenwei	51
art 14 a t/m e	maatschappelijke doeleinden	51
art 14 a	begraafplaats	52
art 14 b	nutsvoorzieningen	52
art 14 c	radio-peilstation	52
art 14 d	blokhut	52
art 14 e	welzijnsdoeleinden en bos	52
art 14 f	militair oefenterrein	52
art 15 a t/m g	bedrijfsdoeleinden	52
art 15 c en d	betonfabriek/staalbouw en transport- en sorteerbedrijf	53
art 15 e	melktransportbedrijf	55
art 15 f	oud-papierhandel	55
art 15 g	verkooppunt voor motorbrandstoffen	55
art 16 a t/m c	woondoeleinden	55
art 16 c	woonwagencentrum	56
art 17 a	dierenverzorging	57
art 17 b	dierenbegraafplaats	57
art 17 c	vogelverblijf	57
art 18	horeca	58
art 19	water	58
art 20	wegen	58

6.	MILIEU	60
6.1.	milieu-inventarisatie	60
6.1.1.	hinderwet	60
6.1.2.	Wet geluidhinder	62
6.1.3.	luchtvaartwet	63
6.1.4.	waterwingebied Vessem en beschermingszone	63
6.1.5.	structuurschema militaire terreinen en uitwerkingsplan militaire terreinen	63
6.2.	invloed van militaire objecten op het buitengebied van de gemeente Veldhoven	64
6.2.1.	geluidsbelast gebied vliegveld Eindhoven	64
6.2.2.	obstakelvrije zone vliegbasis Eindhoven	65
6.2.3.	veiligheidszones en/of beschermingszones	65
6.2.4.	radio-peilstation	66
6.2.5.	PIROC	67
6.2.6.	brandstofleiding	67
6.3.	verkeersgeluid	67
6.4.	categorie-A-inrichtingen	67
7.	VOORSCHRIFTEN (ALGEMEEN)	69
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	72

1. INLEIDING

1.1. Doel van het plan

Op 15 april 1975 werd door de raad van de gemeente Veldhoven het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant keurden dit bestemmingsplan op 25 augustus 1976 gedeeltelijk goed.

Tegen deze beslissing van Gedeputeerde Staten tekenden zowel de raad van de gemeente Veldhoven als een aantal anderen beroep aan. Bij Koninklijk Besluit (K.B.) van 21 april 1983, nr. 33, heeft de Kroon op de ingekomen beroepen beslist. Met inachtneming van het K.B. zal de raad op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een nieuw bestemmingsplan moeten vaststellen. Het voldoen aan deze wettelijke verplichting vormt het eerste doel van de nu voorliggende herziening.

Sinds het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" en de daaraan ten grondslag liggende inventarisatie van oktober 1970 hebben er nogal wat wijzigingen in het onderhavige gebied plaatsgevonden. Het zal duidelijk zijn, dat met name het wijzigen van inzichten en uitgangspunten ten opzichte van het onderhavige gebied, de daarin voorkomende fenomenen en de daarvoor vastgestelde regels redenen zijn geweest, te besluiten, niet te volstaan met een partiële herziening, die uitsluitend inspeelt op de genoemde goedkeuringsbesluiten van Gedeputeerde Staten en de Kroon, maar een geheel nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied voor te bereiden (dus ook voor de delen en voorschriften waaraan wel onherroepelijke goedkeuring is verleend).

1.2. Plangrenzen

De begrenzing van het bestemmingsplan buitengebied is zodanig gelegd, dat het aaneengesloten stedelijke gebied erbuiten blijft. Daaronder worden verstaan woon-, werk- en voorzieningengebieden en stedelijk groen, zowel de bestaande als de geprojecteerde, die binnen afzienbare tijd gerealiseerd zullen worden. De geprojecteerde gebieden zijn in grote lijnen terug te vinden in het ontwikkelingsplan Veldhoven 1981, bijsturing 1983.

De ingrijpende veranderingen in het stedelijk gebied hebben tot gevolg, dat de begrenzing van het buitengebied ten opzichte van het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" op diverse plaatsen gewijzigd is.

Deze veranderingen hebben in grote lijnen betrekking op:

- het gebied tussen de bestaande bebouwing in het zuiden en de E34.

Gezien de ontwikkelingen in dit gebied (ziekenhuis, industriegebied, sporthallen, terrein met kleinschalige industrie e.a.) dient deze zone buiten het buitengebied te liggen.

- toekomstige woongebieden.

De gebieden die binnen 10 jaar in aanmerking komen voor woningbouw en waarvoor afzonderlijke bestemmingsplannen worden voorbereid komen buiten het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied te liggen. Dit geldt met name voor de woongebieden De Kelen en De Polders in het noorden en voor een gebiedje ten zuidwesten van Oerle.

- De omgeving van Welschap.

Als gevolg van de baanverdraaiing van Welschap hebben gebieden waarvan de bestemming nog in het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" geregeld was een militaire bestemming gekregen. De gebieden die vrijkomen als gevolg van de baanverdraaiing van Welschap behouden voor een gedeelte de militaire bestemming. Voor het andere gedeelte zullen deze in het bestemmingsplan Welschap worden bestemd tot industriële doeleinden.

Daarnaast is op enkele plaatsen de begrenzing van het buitengebied afgestemd op planherzieningen die hebben plaatsgevonden of in procedure zijn (waaronder den Boogerd, K.B. Oerle Zandoerleseweg). Ook is het wel of niet meenemen van enkele bestemmingen in het buitengebied consequenter doorgevoerd. Zo zijn terreinen met de bestemming bloemisterijen/kwekerijen aan de Sondervick binnen het plan gebracht en voormalige agrarische bebouwing aan de Sondervick, die nu als burgerwoning in gebruik is, buiten het plan.

Aan de Vooraard is een terrein buiten het plan gebracht, waarvoor een plan wordt ontwikkeld voor een woonwagencentrum.

Tenslotte heeft er naar aanleiding van bij de inspraak gemaakte opmerkingen een kritische heroverweging plaatsgevonden van de logische begrenzing van de bestaande stads- en dorpsgebied naar het buitengebied toe. Deze grenzen komen thans overeen met de grenzen, waartoe de Raadscommissie Ruimtelijke Oredening en Milieu concludeerde in haar vergadering van 3 september 1985. Ter tafel lagen voorstellen met betrekking tot een gebied aan Den Boogerd, het bosgebied bij Den Boogerd, de grens aan het Grote Kerkepad, de omgeving van de Sondervick, de omgeving van de Zittardsestraat, een over-

gangsgebied aan de westzijde van Veldhoven, diverse nieuwbouwplannen langs de Oude Kerkstraat, Heikantsebaan, Hoogeind en Zandoerleseweg.

Als overweging gold daarbij o.a., dat de openheid, die ook door het bestemmingsplan Buitengebied 1973 werd beoogd, gewaarborgd moest blijven; de vraag of bebouwing welke een directe relatie vormt met de bebouwde kom aanwezig is dan wel of er van een individuele burgerwoning sprake is; de te verwachten geschiktheid van een locatie voor bewoning; het behoud van waarden of een bijzonder karakter van afzonderlijke gebieden; gevolgen voor agrarische bedrijfsbelangen.

Het werd voorts niet zinvol geacht, terreinen aan het dorpsgebied toe te voegen waar in verband met geluidshinder tengevolge van het vliegveld of van verkeersgeluid op een nabijgelegen weg toch geen woningen kunnen worden gebouwd.

Met het bovenstaande hangt samen, dat een plangrens niet noodzakelijk langs een weg behoeft te worden gelegd. Wel is het uiteraard van belang dat de begrenzing herkenbaar is. Deze herkenbaarheid kan worden bereikt door of een bestaande weg of een kavelgrens als grens te hanteren.

2. UITGANGSPUNTEN EN GEGEVENS VOOR HET HERZIENINGSPLAN

Uitgangspunten voor de herziening vormen het oude plan Buitengebied, de goedkeuringsbesluiten, sinds de opstelling van het oude plan veranderde inzichten en feitelijke situaties, de verwerking hiervan in een aantal partiële herzieningsplannen, het Streekplan en andere provinciale beleidsstukken, het Structuurplan van de Agglomeratie Eindhoven en het Ontwikkelingsplan Veldhoven. Een en ander is uitvoerig aan de orde gesteld in de Notitie Bestemmingsplan Buitengebied, die na ampel overleg met vele instanties tot de nodige besluiten voerde, welke in het nieuwe plan zijn verwerkt.

2.1. Het bestemmingsplan Buitengebied 1973

Tot de gegevens, die in het nieuwe plan zijn verwerkt hoort allereerst het bestemmingplan van 1973, uiteraard voor zover daaraan goedkeuring werd verleend en voorzover er geen redenen zijn, om er thans wijzigingen in aan te brengen. Aan dat plan lagen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- het behoud van de open ruimte;
- een verdeling van de beschikbare ruimte tussen functies, die overeenstemmen met maatschappelijke inzichten van het ogenblik;
- aan het gebruik van de ruimte door de verschillende functies voorwaarden te stellen, om openheid te verzekeren;
- de behartiging van de agrarische belangen;
- het veiligstellen van (her)vestigingsmogelijkheden van agrarische bedrijven;
- het behoud en het herstel van de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden;
- bevordering van de recreatieve functie;
- het gedogen van functies, waarvan de noodzakelijke aanwezigheid in het buitengebied niet kan worden aangetoond (bijvoorbeeld een asfaltfabriek) maar de aanwezigheid gerechtvaardigd wordt door historische rechten.

2.2. Goedkeuringsbesluit Gedeputeerde Staten

De belangrijkste uitspraken kunnen zeer kort als volgt worden samengevat:

- In de nabijheid van het vliegveld Welschap moet rekening worden gehouden met de invloeden van dat vliegveld op de omgeving in de vorm van hoogtebeperkingen voor gebouwen en milieubeperkingen alsook met de veiligheidseisen van het vliegverkeer.

- In het dal van de Run dient een gebied ten westen van de Gagelgoorsedijk en een gebied ten oosten van 't Witven te worden bestemd tot agrarisch gebied met landschappelijke waarde.
- De bestemming van terreinen in het westelijk deel van het buitengebied tot agrarisch gebied met landschappelijke waarden gemeente betekent een te grote beperking van de landbouwbelangen, zeker, nu hier daardoor nieuwe agrarische vestigingen geheel worden uitgesloten. Er wordt goedkeuring aan onthouden behoudens in kleine agrarische enclaves in bosgebieden.

2.3. Koninklijk Besluit

Uit het goedkeuringsbesluit van de Kroon worden de volgende hoofdpunten genoemd:

- Het besluit van Gedeputeerde Staten met betrekking tot de omgeving van het vliegveld wordt bevestigd.
- Met de waarde van het westelijke plangebied als een gaaf voorbeeld van het oorspronkelijke Kempische akkerdorpen-landschap, die uitdrukkelijk wordt erkend, behoeft de vestiging van nieuwe agrarische bedrijfscomplexen niet zonder meer in strijd te zijn. De gegeven bestemming was daarom onjuist en de beslissing van Gedeputeerde Staten wordt gevolgd.
- De bestemming van enige gebieden in het dal van de Run tot agrarisch gebied met landschappelijke waarde is op zich niet onjuist, maar dient in verband met de wel aanwezige landschappelijke kwaliteiten te worden aangevuld met de eis van een minimale onderlinge afstand tussen twee agrarische bedrijfscomplexen.
- Bij een besluit tot de bouw van zeer hoge silo's dient advies te worden ingewonnen van een deskundige op het gebied van natuur en landschap alsmede van een agrarisch deskundige.

2.4. Veranderde inzichten en feitelijke situaties

Enige politieke en bestuurlijke accenten liggen nu anders dan in 1976, toen het bestemmingsplan "Buitengebied 1973" door de raad werd vastgesteld. Te noemen zijn:

- visie op burgerwoningen in het buitengebied;

- betekenis van de landbouw voor de werkgelegenheid;
- vestiging van mammoetbedrijven op landschappelijk gevoelige plaatsen.

In een aantal gevallen is de feitelijke situatie zodanig veranderd, dat zij nu geen basis meer vormt voor een zinvolle bestemming. Met het oog daarop heeft er een nieuwe visuele inventaristie plaatsgevonden van de functies van alle gebouwde vestigingen in het plangebied.

Veranderde inzichten en nieuwe feitelijke situaties zijn in een aantal gevallen verwerkt in partiële herzieningen van het Bestemmingsplan Buitengebied 1973. De volgende inmiddels vigerende herzieningen zijn verwerkt in de nu voorliggende algehele herziening van dat plan:

Herziening nr.	betrekking hebbend op	thans bestemd als	vastgesteld	goedgekeurd
III	Dahliatuin binnen sportcomplex de Korze	veldsporten Rs(v)	9-8-76	GS: 22-12-76
VII	Radiopeilstaion nabij de landsard	radiopeilstation Mn(p)	9-8-77	GS: 26-4-78
VIII	Volkstuincomplex de Vooraard	volkstuin Rh(v)	11-10-77	GS: 8-2-78
X	Verbouwing boerderij Knegselseweg tot burgerwoning	burgerwoning Wc	29-10-78	GS: 20-12-78
XI	Dienstverlenend bedrijf aan de Scherpenering	melktransportbedrijf Bt(m)	29-8-78	GS: 20-12-78
XIII	Schietbaan aan de Turfweg	schietbaan Rs(s)	29-8-78	GS: 20-9-79
XIV	Manege aan de Oirschotsedijk	manege Rs(m)	12-12-78	GS: 28-11-79
XV	Agrarisch bouwblok aan de Koppelenweg Burgerwoning aan de Knegselseweg, later geregeld in herziening XXVI	agrarisch bouwblok	12-12-78	GS: 16-5-79
XVI A	Manege de Korze aan de Oeienboschdijk	manege Rs(m)	13-12-83	GS: 12-9-84
XVII	Centrum voor rundveeverbetering aan de St. Jansweg	veeveredelingsbedrijf Ah(ki)	5-6-84	GS: 10-10-84

XVIII	Aanwijzing noodwoning aan de Rijt	burgerwoning	Wa	13-11-79	GS: 11-3-80
XXI	Uitbreiding telefoongebouw aan de Scherpenening	Nutsvoorzieningen	Mn	14-10-80	GS: 24-3-81
XXII	Dienstencentrum de Sprankel aan de Locht	Bijzondere woon- doeleinden	W(bw)	19-5-81	GS: 29-9-81
Herziening betrekking hebbend op thans bestemd als vastgesteld goedgekeurd nr.					

XXIII	Dierenpension aan de Oeienboschdijk	dierenverzorging	Di(w)	13-1-81	GS: 26-5-81
XXV	Café aan de Oirschotsedijk	horeca	H	13-1-81	GS: 26-5-81
XXVI	Oud-papierhandel aan de Knegselseweg	oud-papierhandel	Bo(p)	18-11-83	GS: 21-3-84
	Burgerwoning (zie ook XV)	woningsplitsing	2x Wd		
XXVIII	Bloemkwekerij aan de Sondervick	kwekerij/bloemis- terij	Ab(kw)	8-9-81	GS: 5-1-82
XXIX	Agrarisch bouwblok aan de Turfweg	agrarisch bouwblok		8-9-81	GS: 5-1-82
XXXI	Agrarisch bouwblok aan de Oude Kerkstraat	agrarisch bouwblok			
		Al milieuzone		10-5-83	GS: 27-9-83
XXXII	Burgerwoning aan de Heikantsebaan	2e dienstwoning op agr. bouwperceel Agr. kernrandgeb. met L.waarde	Akl	9-11-82	GS: 8-2-83
XXXIV	Paardenfokkerij aan het Grote Kerkepad	paardenfokkerij	Ab(p)	9-11-82	GS: 8-2-83
XXXV	Blokhut nabij de Eindhovensebaan	blokhut	Mwe(b)	11-10-83	GS: 22-2-84
XXXVIII	Agrarisch bouwblok aan de Grote Aard	agr. gebied met L.waarde	Al	17-2-84	GS: 18-4-84
XL	Voorzieningen voor paardensportverenigingen aan de Zittard, de Antwerpensebaan en het Muggenhol	paardenwei	Rh(p)	10-9-85	GS: 8-1-86
XLI	Nieuwe algemene gebruiksbeplanning	reg. per bestemm., alg. overgangsbep.		13-11-84	GS: 26-3-85

2.5. Wetten en andere stukken op rijksniveau

Na de vaststelling van het plan zijn van kracht geworden:

- de Wet geluidhinder
- diverse ander milieuwetten
- de Kampeerwet
- de beschikking over Welschap.

Militaire terreinen

In 1980 is het Structuurschema Militaire Terreinen (S.M.T.) gepresenteerd. Ter uitwerking van de daarin vervatte beleidsvoornemens heeft de provincie het Ontwerp-Uitwerkingsplan Militaire Terreinen vastgesteld. Dit plan dient als toetsingskader voor de bestemmingsplannen. Derhalve dient met de ruimtelijke invloed van de in het bestemmingsplan opgenomen militaire objecten rekening te worden gehouden.

De ruimtelijke invloed van de militaire objecten blijft niet beperkt tot de inrichting zelf. In het S.M.T. zijn zogenaamde zoneringsgebieden opgenomen. Deze gebieden worden, afhankelijk van het militaire object, aangeduid als obstakelvrije zone, geluidsbelast gebied, veiligheids- en/of beschermingszone en brandstofleiding.

De betreffende objecten zijn op de plankaart aangegeven.

2.6. Streekplan en andere provinciale beleidsstukken

Het inmiddels van kracht geworden streekplan Midden- en Oost-Brabant geeft evenals enige hierop gebaseerde uitwerkingsplannen een aantal ruimtelijke uitgangspunten, die in het oude plan niet terug te vinden zijn.

In verband met het plan buitengebied kunnen worden genoemd:

- * bundelen van de verstedelijking in de stadsregionale ontwikkelingszones:
 - stedelijk gebied van Veldhoven alsmede de gebieden ten zuiden en ten noorden hiervan.
- * bundelen van de infrastructuur in de verbindingssassen:
 - binnen de gemeente: een strook in de omgeving van de rijksweg en de Locht.
- * het open houden van het open gebied van de Kempen:
 - het westelijk deel van de gemeente.
- * concentreren van de recreatieve uitstraling van de stadsregio's in de stadsregionale uitloopgebieden:

als zodanig zijn aangewezen het westelijke en het zuidelijke deel van het Veldhovense buitengebied.

- * In gebieden met een agrarische functie moet gestreefd worden naar een zodanige inrichting, dat mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering zoveel mogelijk gewaarborgd zijn. Dit geldt ook voor bosbouwkundige bedrijfsvoering en -ontwikkeling in bosgebieden, voor zover deze niet als natuurgebied dienen te worden opgevat.
- * Eventuele beperkingen voortvloeiende uit het bestemmingsplan mogen niet zover gaan, dat redelijke vormen van agrarische bodemexploitatie niet meer mogelijk zijn. Hieronder worden die vormen verstaan, die leiden tot een aanvaardbare bedrijfsopbrengst van het betrokken agrarische bedrijf en waarbij de natuur- en landschapswaarden zo goed mogelijk in stand worden gehouden.
- * Bij de plaatsbepaling van nieuwe agrarische bebouwing zullen de mogelijkheden voor een doelmatige bedrijfsvoering en -ontwikkeling zoveel mogelijk gewaarborgd dienen te zijn.
- * Het beleid is gericht op het behoud van de bestaande bossen alsmede op de uitbreiding van het bosareaal. Aanleg van productiebossen met een korte omlooptijd is mogelijk met handhaving van de agrarische bestemming.
- * Het beleid is gericht op behoud en versterking van in het landschap historisch gegroeide samenhangen. Met name betreft dit de samenhang tussen het abiotisch, het biotisch, het occupatie- en het ruimtelijk patroon.
- * Meer in het bijzonder is het beleid gericht op:
 - bescherming en ontwikkeling van natuurgebieden en gebieden met een relatief hoge natuurwaarde;
 - handhaving van het historisch gegroeide eigen karakter van het streekplangebied, waarbij van belang is dat nieuwe ontwikkelingen inspelen op de cultuurhistorische opbouw en de daarbij behorende verschijningsvorm;
 - behoud van de natuurwaarde en de landschappelijke betekenis van beekdalen;
 - behoud en bescherming van cultuurhistorische bouwwerken en hun omgeving.
- * Het beleid is erop gericht, activiteiten en bebouwing, die daaraan niet functioneel zijn gebonden, uit het buitengebied te weren.

- * Aan het voorkómen van niet-functionele bebouwing wordt inhoud gegeven door bij de vestiging van agrarische bedrijven in alle agrarische gebieden te eisen, dat moet worden nagegaan of er sprake is van de vestiging van een volwaardig bedrijf. Hervestiging van agrarische bedrijven en uitbreiding op afstand dienen slechts plaats te vinden om landbouwkundige en/of milieutechnische redenen.
- * De vestiging van agrarisch-technische hulpbedrijven (loonbedrijven), dierenklinieken, kennels, dierenpensions, tuincentra, maneges en volkstuinen alsmede het oprichten van gebouwen ten behoeve van de stalling van paarden is in beginsel in het buitengebied uitgesloten. De vestiging dient zoveel mogelijk plaats te vinden in of aan de rand van kernen.
- * De vestiging van paardenfokkerijen, pelsdierhouderijen en konijnenfokkerijen in het buitengebied is in beginsel wel mogelijk, omdat dit wordt aangemerkt als een agrarische bedrijvigheid. In verband met het niet grondgebonden karakter van deze bedrijven is de vestigingsmogelijkheid in beginsel echter beperkt tot gebieden waar agrarische functies en belangen domineren.
- * Niet agrarische bedrijven dienen te worden gesitueerd op een daartoe bestemd bedrijventerrein. Bestaande niet agrarische bedrijven in het buitengebied dienen redelijke uitbreidingsmogelijkheden te bezitten. Indien een zodanige uitbreiding in de lijn der verwachting ligt dat handhaving van het bedrijf niet meer op zijn plaats is, ligt verplaatsing naar een bedrijven- of industrieterrein voor de hand.
- * Omdat verder binnendringen van burgerwoningen in het buitengebied wordt tegengegaan, komt slechts de bouw van woningen behorende bij volwaardige agrarische bedrijven in aanmerking. De bouw van woningen ten behoeve van de rustende boer is uitgesloten.
De bouw van tweede agrarische bedrijfswoningen is slechts mogelijk bij noodzaak voor de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse.
- * Burgerwoningen in een slechte bouwkundige staat en woningen met een sterk landschapsontsierende werking dienen te worden gesaneerd. Bebouwing van redelijk tot goede kwaliteit dient te worden gehandhaafd. In gebieden, die reeds in sterke mate door burgerwoningbouw zijn aangetast dient nader te worden onderzocht en afgewogen welke bebouwing gehandhaafd kan blijven dan wel dient te worden gesaneerd.

- * Boerderijsplitsing is toegestaan, indien daardoor een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van cultuurhistorisch en/of landschappelijk waardevolle boerderijen. Boerderijsplitsing is eveneens toegestaan, indien deze zich voltrekt in reeds bestaande bebouwingsclusters en/of lintbebouwing. Buiten deze clusters zal van geval tot geval dienen te worden beoordeeld, of boerderijsplitsing mogelijk op sociale gronden aanvaardbaar is.
- * Bij sanering van bestaande niet-functionele bebouwing kan gedacht worden aan het verwijderen van bouwvallige woningen of gebouwen, maar ook aan het verwijderen van bebouwing om andere redenen zoals ligging van woningen in kwetsbare natuurgebieden en aanleg of reconstructie van infrastructuur. Terugbouw bij aanleg of reconstructie van infrastructuur betekent in wezen verplaatsing van burgerbouw in het buitengebied, waarbij de mogelijkheid tot sanering niet wordt benut. Het beleid is er in zijn algemeenheid op gericht, om deze ontwikkeling tegen te gaan. In specifieke situaties is terugbouw echter mogelijk.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan verscheen onder meer de eveneens provinciale groene nota met een aantal wijzigingen en aanvullingen. Deze nota zal in deze toelichting nog bij herhaling ter sprake komen. De nota geeft o.a. aanleiding om in het bestemmingsplan over te gaan op het bouwbloksysteem voor de regeling van agrarische bedrijfsgebouwen, ook daar, waar het oude plan het systeem van vrije vestiging volgde.

2.7. Uitwerkingsplan Dommeldal

Voor de ontwikkeling van het Dommeldal wordt door de provincie een uitwerkingsplan opgesteld van het streekplan. Op het concept van november 1985 heeft de gemeente bij brief van 26 mei 1986 bij de provincie haar bevindingen bekend gemaakt. Binnen de gemeente zijn zowel het dal van de Dommel als dat van de Run in het plan begrepen. Aan alle gronden met uitzondering van het terrein van 't Witven wordt een natuurwaarde toegekend, die in het streekplan in veel gevallen niet te vinden is. De relatie met dit plan, waarvan het plan Dommeldal immers een uitwerking vormt, is dan ook niet duidelijk. De reactie van de gemeente richtte zich tegen landschappelijke en natuurlijke indicaties, die aanzienlijk verder gaan dan de bestemmingen, die in het plan buitengebied waren aangewezen. Vooralsnog wordt de verdere procedurele ontwikkeling van het

uitwerkingsplan afgewacht. De bestemmingen, die in de herziening van het plan buitengebied worden gegeven, richten zich intussen op de uitspraken van de goedkeuringsbesluiten, die aan duidelijkheid niets te wensen overlaten.

2.8. Nota Inrichting Bestemmingsplan Buitengebied

Voor de regeling, vervat in de kaarten en de voorschriften, vormt deze nota een belangrijk uitgangspunt. De PPC-opmerkingen gaven aanleiding om de systematiek nog verder hieraan aan te passen.

2.9. Agglomeratie Eindhoven

Het structuurplan van de Agglomeratie Eindhoven bevat elementen, die in het bestemmingsplan worden verwerkt.

Dit plan beschrijft het volgende beleid met betrekking tot het buitengebied van Veldhoven (pag. 183):

1. Algemeen.

- ° Het relatief geringe oppervlak buitengebied (sterke verstedelijking) kenmerkt zich naar opbouw en grondgebruik in een tweetal zones:
 - a. De dekzandvlakte ten noorden en ten westen van de kern Veldhoven (veelal landbouwgebieden).
 - b. In het zuiden de beekdalen van Dommel, Run, Gender en Poelenloop die samen met de tussenliggende gronden in gebruik zijn ten behoeve van land- en bosbouw.
- ° Het deelgebied 15 van het Dommeldalgebied is in Veldhoven gelegen (zie par. 6.14.).

2. Planaanduidingen.

a. Agrarisch gebied.

De meeste primair agrarische gebieden liggen op de dekzandvlakte (zone A). Het betreft de gebieden Grote Aard, Vooraard, Hoogeloonse Dijk en de gebieden ter weerszijden van het dal van de Run. Hantering van de bouwblokmethode verdient de voorkeur vanwege het handhaven van de visuele openheid.

b. Agrarisch gebied met betekenis voor landschap en/of natuur.

Dit betreft met name delen van het oude cultuurlandschap ten westen van Veldhoven: Zonderwijkse Akkers en omgeving Oerle. Als zodanig zijn ook de relatief open gebieden aangeduid; Halfmijl en de zone die aansluit op

de Oirschotse Heide. In het kader van het Dommeldalproject is eveneens het dal van de Run als zodanig aangeduid.

- c. Agrarisch gebied met grote betekenis voor natuur en/of landschap.

Vanwege de verwevenheid van het gebied met de ter plaatse aanwezige bosgebieden is het gebied Toterfout-Zandoerle als zodanig aangeduid.

- d. Bosgebied.

Voor de bosbouw van belang is het gebied Halfmijl-Toterfout in aansluiting op het bosgebied tussen Vessem en Winterle. Voorts in de Molenvelden, Oeienbosch en de omgeving van de Sprankel.

In de Zandoerlese Bossen en de Oerlese Bossen bevinden zich gedeelten met een relatief grote natuurwaarde (eikenhakhout).

- e. Natuurgebied.

In de gemeente komt weinig natuurgebied voor. Het heide- en vennengebied Vlasroot is als zodanig aangeduid, alsmede het op Veldhovens grondgebied gelegen deel van het Groot Goor in het Rundal en bos in het Dommeldal nabij de Volmolenweg.

- f. Te ontwikkelen tot natuurgebied.

In het Dommeldal nabij de samenvloeiing van Dommel en Run zijn enkele gebieden als zodanig aangewezen.

- g. Landschappelijk te ontwikkelen gebied.

Teneinde de beekdalkarakteristieken te versterken is het dal van de Run als zodanig opgenomen.

- h. Gebied zonder recreatieve ontwikkeling.

Vanwege de belangen van de landbouw wordt in de gebieden Grote Aard en Rundal en omgeving geen ontwikkeling van het recreatief medegebruik gewenst. Dit geldt ook voor de Vlasroot vanwege de belangen van natuurbehoud.

- i. Gebieden met extensief recreatief medegebruik.

Dit betreft het overige deel van het buitengebied van Veldhoven.

2.10. Recreatieplan Veldhoven Zuid

Het door de gemeente Veldhoven in 1987 gepubliceerde Recreatieplan Veldhoven Zuid geeft een visie op de ontwikkelingsmo-

gelijkheden van het gebied, gelegen ten zuiden van de E34. Het plan beoogt een zodanige ontwikkeling van de recreatieve mogelijkheden dat een zinvolle aanvulling op reeds elders in de gemeente aanwezige voorzieningen plaatsvindt. Daarbij zouden de belangen van natuur, landschap en landbouw op een evenwichtige wijze binnen het gebied tot hun recht moeten komen, evenals de (aanwezige) multifunctionele voorzieningen. De invulling van het gebied bestaat voornamelijk uit extensieve recreatieve voorzieningen, zoals de aanleg van wandel-, fiets- en ruiterroutes en rustplaatsen, picknickplaatsen etc. Daarnaast is op enkele plekken voorzien in wat intensiever recreatief gebruik zoals een golfbaan op de voormalige vuilstort en een camping nabij het Witven.

Voor wat betreft de institutionele voorzieningen moet rekening worden gehouden met enige ontwikkeling. Met name in de zone aansluitend op de zuidrand van Veldhoven wordt dat in principe aanvaardbaar geacht. In het thans in voorbereiding genomen structuurplan Veldhoven (bebouwde kom) zal hier een nadere uitwerking aan gegeven worden.

Een en ander houdt in dat in het gebied Veldhoven Zuid rekening moet worden gehouden met een drieledige ontwikkeling:

- de stedelijke activiteiten in de vorm van de instituten en de openluchtrecreatie;
- de agrarische belangen;
- de belangen van natuur en landschap.

Het beleid zal gericht zijn op een geleidelijke, fasegewijze ontwikkeling. Dit geldt in het bijzonder voor de recreatieve ontwikkelingen, zoals de noodzakelijke voorzieningen voor de routegebonden recreatie, alsook ten aanzien van de voorgestelde verblijfsrecreatie bij het Witven. Eventuele grotere ontwikkelingen zullen te zijner tijd via planherziening moeten worden gerealiseerd.

Voor het bestemmingsplan buitengebied is van belang dat de bestaande kwaliteiten van het gebied Veldhoven Zuid gerespecteerd worden en dat de geschetste ontwikkelingen goed mogelijk blijven.

Het algemeen ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in onderhavig plan buitengebied, laat de geschetste ontwikkelingen in hoofdlijnen toe. Rekening houdend met belangen van derden zijn de bestemmingsregelingen op de voorziene ontwikkelingen afgestemd.

3. AANVULLEND ONDERZOEK

3.1. Landbouw

3.1.1. Inleiding.

De situatie van de agrarische sector - de belangrijkste ruimtegebruiker in het buitengebied - heeft sedert de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1973 een aantal ontwikkelingen ondergaan, die nieuw onderzoek geboden maken om een bruikbaar beeld van de huidige situatie te verkrijgen. Hieronder worden enige aspecten behandeld, voorzover relevant voor de inhoud van de bestemmingen en de voorschriften. Dit houdt in dat geen gedetailleerd beeld geschetst wordt, doch dat alleen de ontwikkeling op hoofdpunten gevolgd wordt. Waar mogelijk zal tevens aangegeven worden in welke richting de agrarische sector zich zou kunnen ontwikkelen. Met name dit aspect is met de nodige onzekerheid omgeven, gezien de toenemende invloed van (milieu-)wetgeving en EEG-beleid op de agrarisch productie en de structuur van de agrarische sector. Voor de beschrijving van de ontwikkelingen in de landbouw in het recente verleden is een beroep gedaan op de CBS-landbouwtellingen.

3.1.2. Ontwikkelingen in de landbouw.

Reeds gedurende een aantal decennia voltrekt zich algemeen een proces van structurele veranderingen in de land- en tuinbouw. Dit proces wordt gevoed door een samenstel van ingrijpende wijzigingen op technisch en economisch terrein. Meer recent is het groeiende milieubewustzijn de oorzaak van nieuwe tendenzen in de productiestructuur.

Een van de symptomen van dit veranderingsproces is een afname van het aantal bedrijven. In de in het vigerende plan Buitengebied beschouwde periode (1955-1970) daalde het aantal bedrijven in Veldhoven met gemiddeld 2% per jaar.

Deze daling zet door in de periode vanaf 1983:

Tabel 1: Aantal bedrijven.

jaar	aantal bedrijven	(index 1983=100)
1983	182	100
1985	176	97
1987	168	92

Bron: CBS-landbouwtellingen.

In het landbouwgebied de oostelijke Kempen, waartoe Veldhoven behoort nam het aantal bedrijven vanaf 1983 licht toe, in tegenstelling tot de daarvoor beschouwde periode. Wellicht is sprake van een zekere stabilisatie in het aantal bedrijfsbeëindigingen. Factoren die daarbij een rol kunnen spelen zijn dorpsuitbreidingen, de opvolgingssituatie en het aantal marginale agrarische bedrijven (d.w.z. bedrijfshoofden met landbouw als nevenberoep).

Wat deze laatste factor betreft: van de 190 bedrijfshoofden (1983) zijn er 166 (87%) meer dan 20 uur per week op het bedrijf werkzaam. In 1985 is het aantal bedrijfshoofden gedaald tot 156. Hiervan is 95% meer dan 20 uur per week werkzaam. Het aantal agrariërs met landbouw als nevenberoep is in deze periode verder gedaald.

Gelet op het geringe aandeel van de marginale bedrijven is enige stabilisatie in de beëindiging van marginale bedrijven te verwachten.

In de toekomstige woningbouwlocaties van de gemeente Veldhoven is een beperkt aantal agrarische bedrijven aanwezig. Het aantal bedrijven dat hier zal moeten verdwijnen is daarom eveneens beperkt. Over de opvolgingssituatie zijn geen nadere gegevens bekend.

Tabel 2 geeft een overzicht van de werkgelegenheidsontwikkeling in de land- en tuinbouw:

Tabel 2: Arbeidskrachten voor land- en tuinbouwwerkzaamheden (regelmatig werkzaam)

jaar	totaal	gezinsarbeidskrachten	niet-gezinsarbeidskrachten
1983	325	280	45
1985	311	279	32
1986	306	275	31

Bron: CBS-landbouwtellingen.

De werkgelegenheid in de agrarische sector is in de beschouwde periode licht gedaald. Deze daling kwam zowel voor rekening van de gezins- als de niet-gezinsarbeidskrachten, en deed zich vooral voor op de kleinere bedrijven.

De afname van het aantal bedrijven en de agrarische werkgelegenheid ging gepaard met een afname van het voor landbouw gebruikte areaal:

Tabel 3: Oppervlakte cultuurgrond (in ha kadastrale maat)

jaar	oppervlakte cultuurgrond	index (1983=100)	gemidd. bedrijfsopp.
1983	1825	100	10.0
1985	1793	98	10.2
1987	1731	95	10.3

Bron: CBS-landbouwtellingen.

De afname van het landbouwareaal hield vrijwel gelijke tred met de afname van het aantal bedrijven. De gemiddelde oppervlakte cultuurgrond per bedrijf nam per saldo slechts licht toe. Van een duidelijke vergroting van het oppervlak per bedrijf kan derhalve niet gesproken worden. Evenmin is sprake van een toename van de niet-grondgebonden bedrijfstypen. De verschuiving naar niet-grondgebonden bedrijven met een hoge kapitaalintensiteit in het verleden gaat mogelijk gepaard met een behoefte aan gronden t.b.v. mestafzet, waardoor het gemiddeld bedrijfsoppervlak vrijwel gelijk bleef. De sterke vermindering van de oppervlakte cultuurgrond in Veldhoven tussen 1955 en 1970 (15%) zet daarom niet door.

In het gehele landbouwgebied de oostelijke Kempen nam het areaal cultuurgrond zelfs toe. Het gemiddelde bedrijfsoppervlak ontwikkelde zich hier van 13.01 ha in 1983 tot 13.33 ha in 1987.

In Veldhoven is wel sprake van een verschuiving in het grondgebruik:

Tabel 4: Grondgebruik (in ha gemeten maat)

jaar	akkerbouw gewassen	gras- land	tuinbouwgewassen open gr.	onder glas	braakland	totaal
1983	725	1000	74	3	5	1808
1985	727	967	75	3	3	1775
1987	770	872	60	3	11	1715

Bron: CBS-landbouwtellingen.

NB. De oppervlakte cultuurgrond in ha kadastrale maat (tabel 3) wijkt licht af van de berekende oppervlakte in ha gemeten maat (tabel 4).

Met name na 1985 zijn er een aantal belangrijke verschuivingen in het grondgebruik opgetreden. Het areaal akkerbouwgewassen nam sterk toe, terwijl het graslandareaal sterk terugliep. Niettemin is het grasland in absolute zin nog steeds de belangrijkste grondgebruiksvorm. Het oppervlak open grondtuinbouwgewassen liep eveneens terug. Het aandeel van glastuinbouw bleef stabiel. Mogelijk heeft de verschuiving van grasland/tuinbouw naar akkerbouw te maken met de mogelijkheden voor mestafzet die in de akkerbouwsector veel groter zijn (maïs!). De terugloop van het oppervlak tuinbouwgewassen houdt tevens verband met de beëindiging van veelal kleinere bedrijven waarop tuinbouwgewassen geteeld werden. Het areaal braakland is sinds 1985 bijna verdrievoudigd.

De volgende tabel geeft een beeld van de verschuivingen die zich in de afgelopen jaren in de bedrijfstypes hebben voorgedaan:

Tabel 5: Verdeling bedrijven naar hoofdbedrijfstype en oppervlakte.

	cultuurgrond (ha gemeten maat)		aantal bedrijven	
	1983	1985	1983	1985
veehouderij- bedrijven	1247	1267	109	106
akkerbouwbe- drijven	332	279	26	24
tuinbouwbe- drijven	87	65	34	32
gecombineerde bedrijven	142	165	13	14
totaal	1808	1775	182	176

Bron: CBS-landbouwellingen.

Veruit het belangrijkste bedrijfstype in Veldhoven is de veehouderij (60% van alle bedrijven in 1985). Het belang van de akkerbouw en de tuinbouw is onderling vergelijkbaar (resp. 14 en 18%). Het aandeel van gecombineerde bedrijven is beperkt (8%).

De geconstateerde afname van het aantal bedrijven deed zich over vrijwel de hele linie voor. Alleen het aantal gecombineerde bedrijven bleef stabiel. Ook naar oppervlakte gemeten is de veehouderij het meest belangrijk. De tuinbouw blijft qua oppervlaktebeslag achter, hetgeen inherent is aan dit be-

drijfstype (geringe oppervlakte per bedrijf, hoge productie per ha).

Onder de categorie veehouderijbedrijven onderscheidde het CBS in 1985 55 melkveebedrijven en 15 fokvarkensbedrijven. Bedrijven met mestvarkens werden vervat in de categorieën mestvarkensbedrijven (5 bedrijven), overige varkensbedrijven (1 bedrijf), rundvee/varkensbedrijven (4 bedrijven) en overige veehouderijbedrijven (13 bedrijven).

De akkerbouwbedrijven behoren voornamelijk tot de categorie "overige bedrijven" (d.w.z. niet graan-/suikerbieten-/aardappelenbedrijven: 21 bedrijven), terwijl de tuinbouwsector vooral bestaat uit opengronds groentebedrijven (10 bedrijven) en boomkwekerijen/vaste plantenbedrijven (15 bedrijven). De gecombineerde bedrijven kennen veelal een combinatie van veehouderij en akkerbouw (11 bedrijven).

In het algemeen kan in Veldhoven niet gesproken worden van een versterking van de intensieve veehouderij-sector: in de beschouwde periode nam het aantal melkveebedrijven af, terwijl de fokvarkensbedrijven een stabiel beeld vertoonden. Eerder is in de toekomst in deze sector een inkrimping te verwachten ten gevolge van opgelegde productie-beperkingen (wettelijke regeling inzake de melkquota, regeling van vestigings- c.q. uitbreidingsmogelijkheden, meststoffenwetgeving). Mogelijk leiden deze beperkingen wel tot de groei van minder traditionele sectoren. In de beschouwde periode zijn hiervoor op grond van het beschikbare materiaal nog geen aanwijzingen te vinden.

Voor het bepalen van de productie-omvang wordt de standaard-bedrijfseenheid (s.b.e.) als maat gehanteerd. Een s.b.e. komt overeen met een bepaald bedrag aan toegerekende factorkosten (arbeid, grond, kapitaal), in een bepaalde periode bij een doelmatige bedrijfsvoering en onder normale omstandigheden, waarmee een beeld wordt verschaft van de verwervbare inkomens.

Het aantal s.b.e. geeft inzicht in de productie-middelen-omvang van een bedrijf.

Omdat de opbrengsten van agrarische producten in het verleden achterbleven bij de stijging van de factorkosten, is een toename van de productie-omvang per bedrijf noodzakelijk, wil men een gelijk inkomen behouden. In 1980 gold als norm voor een volwaardig eenmansbedrijf 130 s.b.e. Thans kan een norm van ± 160 s.b.e. worden aangehouden.

De verdeling van de agrarische bedrijven in Veldhoven over de verschillende s.b.e.-klassen is als volgt:

Tabel 6: Aantal bedrijven naar s.b.e.-klasse.

s.b.e.-klasse	aantal bedrijven	
	1983	1985
- 30	36	28
30- 50	14	18
50- 70	9	11
70- 90	19	17
90-110	18	13
110-130	10	14
130-150	14	11
150-190	12	11
190-250	27	22
250-350	17	20
350-	6	11
totaal	182	176

Bron: CBS-landbouwtellingen.

Bovenstaande verdeling naar s.b.e.-klassen laat een tweetal "pieken" zien, t.w. beneden de 50 s.b.e. en boven de 190 s.b.e. Voorts is er sprake van een relatief gelijkmatige verdeling over de andere s.b.e.-klassen.

De ontwikkeling tussen 1983 en 1985 geeft geen eenduidig beeld te zien: in de laagste s.b.e.-klassen doen zich wisselend toe- en afnames voor. Het aantal bedrijven boven de 150 s.b.e. blijft in absolute zin vrijwel gelijk, al is er sprake van een verdubbeling van het aantal zeer grote bedrijven (> 350 s.b.e.). Het relatief aandeel van bedrijven boven de 150 s.b.e. bedraagt in 1983 35%, en in 1985 36%. Het gemiddelde aantal s.b.e. per bedrijf bedraagt in 1983 130 en in 1985 141 s.b.e.

Derhalve kan gesproken worden van een lichte vergroting van de productie-omvang in de beschouwde periode. Deels is dit toe te schrijven aan het wegvallen van de categorie zeer kleine bedrijven, deels aan de genoemde verdubbeling van het aantal zeer grote bedrijven.

Tot de categorie grotere bedrijven behoren in Veldhoven vooral de veehouderijbedrijven, zoals onderstaand overzicht laat zien:

(1985)	150-250 s.b.e.	250 s.b.e. en groter
veehouderij- bedrijven	25	26
akkerbouwbe- drijven	-	1
tuinbouwbe- drijven	7	3
gecombineerde bedrijven	1	-

Binnen de categorie veehouderijbedrijven kennen vooral de melkveebedrijven een grote bedrijfsomvang, gevolgd door de fokvarkensbedrijven. In de melkveehouderij-sector is het s.b.e.-gemiddelde in 1985 toegenomen t.o.v. 1983 (van 182 naar 201). Deze toename ging gepaard met een vermindering van het graslandareaal. In deze categorie bedrijven kan daarom wel van een geringe intensivering gesproken worden. De akkerbouwbedrijven en de gecombineerde bedrijven zijn overwegend in de lagere s.b.e.-klassen terug te vinden. De tuinbouw vertoont in dit opzicht een variabel beeld.

Van een sterke uitbreiding van de veredelingssector, zoals die in de periode hiervoor optrad is thans geen sprake meer. Ook de geconstateerde tendens naar specialisatie zet in de periode vanaf 1983 niet door.

Een beperkte schaalvergroting heeft zich alleen in de melkveehouderij voorgedaan. De verwachting is echter dat een verdere uitbreiding van de productie-omvang niet zal plaatsvinden. De invloed van marktregulerende maatregelen (i.c. melkquota) is hier debet aan.

Tevens wordt verwacht dat het aantal bedrijven verder zal afnemen.

De genoemde productie-beperkende maatregelen en de meer stringente milieu-wetgeving spelen hierbij een belangrijke rol. Met name kleinere bedrijven zullen hierdoor eerder tot bedrijfsbeëindiging overgaan.

Elders wordt aandacht besteed aan de problematiek van de vrijkomende bedrijfsgebouwen. De vrijkomende gronden worden veelal aan andere bedrijven toegevoegd. Het landbouwareaal zal daarom waarschijnlijk een veel geringere daling vertonen. De productie-beperkingen kunnen mogelijk ook leiden tot de opkomst van nieuwe bedrijfstakken in de verdelingssfeer. Thans zijn hiervoor in Veldhoven nog geen concrete aanwijzingen te vinden.

Uit een inspraakreactie van de NCB blijkt, dat gedacht wordt

aan verruiming van faciliteiten (vestigingsbeleid, infrastructuur e.d.) voor de glastuinbouw. Voorgesteld wordt, de ontwikkeling van een concentratiegebied te onderzoeken. Nu kan er in de toekomst zeker enige groei in deze sector worden verwacht. Enerzijds heeft dit te maken met de aanwezigheid van een veiling die als een beperkte attractie-factor geldt. Met name in perioden waarin rendementen onder druk staan, neemt de wens toe om zich in de nabijheid van een veiling te vestigen i.v.m. de afzetmogelijkheden, de beperkte transport (en loon-)kosten en het mogelijk gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Een beperkte groei is voorts te verwachten van bedrijven die vanuit andere sectoren (o.a. akkerbouw) overschakelen op glastuinbouw, als gevolg van gunstiger economische vooruitzichten. Thans vindt deze overschakeling reeds incidenteel plaats; er is echter nog onvoldoende zekerheid of de toekomstige ontwikkeling meer structureel zou kunnen zijn.

Het aandeel van glastuinbouwbedrijven in Veldhoven is beperkt. De verwachting is dat kleinere bedrijven eerder tot bedrijfsbeëindiging overgaan dan bedrijven met voldoende areaal. Gezonde bedrijven zullen eerder overwegen hun areaal te vergroten, danwel te verhuizen. Verondersteld wordt dat zowel lokaal als regionaal de verplaatsingsbehoefte beperkt is, gelet op de zwakke vertegenwoordiging van de tuinbouwsector in de regio. Door de beperkte verplaatsingsverwachting en het incidentele karakter van de omschakeling van agrarische bedrijven is een sterke groei van de glastuinbouwsector in Veldhoven niet te verwachten.

Vooralsnog lijken zich ook schaal en landschappelijke geaardheid van het Veldhovense buitengebied minder goed te lenen voor de ontwikkeling van een concentratiegebied. Nader onderzoek is echter nodig, dat nu in samenwerking met de NCB wordt verricht.

De toekomstige ontwikkeling van de akkerbouwsector is, zoals hiervoor aangeduid, met enige onzekerheid omgeven. Deels zullen onrendabele bedrijven omschakelen op andere teeltwijzen. Daarnaast zullen bestaande bedrijven streven naar een verdere intensivering en een vergroting van het areaal. De mogelijkheden voor mestafzet spelen hierbij ondermeer een rol. Kleinere, onrendabele bedrijven zullen in een aantal gevallen tot bedrijfsbeëindiging overgaan.

De intensieve veehouderij zal onder invloed van beperkende milieu-maatregelen en de uitbreiding van het stedelijk gebied naar verwachting eerder een afname vertonen.

Bij de melkveehouderij tenslotte zal naar verwachting vooral door productie-beperkende maatregelen geen verdere uitbreiding plaatsvinden.

In het algemeen blijkt uit de beschikbare cijfers een afzwakking van een aantal tendenzen (afname landbouwareaal, afname aantal bedrijven), zoals die in het plan Buitengebied 1973 zijn geconstateerd.

Van duidelijke wendingen kan, mede door de onzekerheden in de agrarische sector, thans nog niet gesproken worden.

3.2. Natuur, landschap en cultuurhistorie

Het inventarisatierapport van juni 1973, waarin het Bureau Snelder uit Eys/Nieuwegein een uitvoerig onderzoek instelde naar het landschap van Veldhoven ten behoeve van de voorbereiding van het bestemmingsplan Buitengebied is nog steeds actueel, maar niet meer geheel toereikend.

Enige omstandigheden maken het nodig, verder in te gaan op de cultuurhistorische en landschappelijke structuur van het landschap en wel:

1. de onthouding van goedkeuring door de Kroon aan agrarische bestemmingen in het dal van de Run in combinatie met het Uitwerkingsplan Dommeldal van de provincie (zie hierboven onder 2.2. en 2.7.);
2. de onthouding van goedkeuring door de Kroon aan de bestemming van een aantal terreinen in het westelijk deel van het buitengebied (zie hierboven onder 2.2.);
3. omwille van een doelmatige bescherming van een aantal lineaire landschapselementen, die voor de herkenbaarheid van deze structuur niet kunnen worden gemist. Daarbij gaat het om houtwallen, laanbeplantingen e.d.

3.2.1. Bestemmingen in het Dommeldal.

Voor het Dommeldal en het Rundal wordt thans door de provincie een plan ontwikkeld als uitwerking van het streekplan. De gemeente heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid, opmerkingen te maken op het concept plan. Hierop is nog geen antwoord ontvangen. In dit stadium is het nog prematuur, om in het bestemmingsplan rekening te houden met het Dommelplan in voorbereiding. In verband hiermee is de PPC thans van oordeel, dat met name de bestemmingen in het dal van de Run onvoldoende recht doen aan de waarden van natuur, landschap en natuurhistorie in het gebied.

Voor de gemeente is er echter in afwachting op het verloop van de procedure van het uitwerkingsplan geen reden, om voor

de bestemmingen binnen het gebied uit te gaan van andere gegevens dan het oude plan, het kroonbesluit en de partiële herziening 1985 van het streekplan. De huidige terreinbestemmingen volgen dan ook in grote lijnen die van het vigerende plan. De hierin door de Kroon buiten de goedkeuring gehouden gedeelten zijn nu bestemd conform de Kroonuitspraak en het genoemde streekplan.

In overeenstemming hiermee zijn de gebieden ter weerszijden van de Run weliswaar tot agrarisch gebied bestemd, doch, in tegenstelling met de eerdere bestemming, "verzwaard" met een restrictief vestigingsbeleid (bijzondere afstand tussen agrarische bedrijven).

Hiermee is de rijkdom aan reliëf ter plaatse op voldoende wijze beschermd. Andere voor een beekdal karakteristieke waarden komen hier niet actueel voor, zoals door een nieuwe opname in het veld werd bevestigd.

De streekplanuitwerking is o.a. gericht op maatregelen in de sfeer van landschapsbouw. Blijkens de verklarende woordenlijst in het streekplan (pag. 241) is hieronder te verstaan: het (door menselijke activiteiten) tot stand brengen van een meer waardevol landschap. Dit impliceert, dat een aantal van de waarden, waarover het gaat, slechts latent (potentiëel) aanwezig zijn en dat de feitelijke situatie hier (nog) weinig van weerspiegelt.

Voor het regelen van landschapsbouw is een bestemmingsplan ook niet het eerst geëigende middel.

3.2.2. Agrarische bebouwing in het akkerdorpenlandschap.

Belangrijke delen van het westelijk van Veldhoven gelegen akkerdorpen landschap, vooral in de overgangszone naar de grotere boscomplexen, zijn zeer kleinschalig in ruimtelijke opbouw.

Bouwlandcomplexen en bosgebieden wisselen elkaar af op zeer korte afstand en vormen zo een parkachtig landschap. Juist in deze kleinschalig milieus zou nieuwvestiging van agrarische bedrijven verstrekkende gevolgen hebben voor het landschapsbeeld.

Doordat dit landschapstype bovendien nauwelijks voldoende gebruiksmogelijkheden biedt aan een efficiënt werkend hedendaags agrarisch bedrijf is voor deze gebieden een verbod op nieuwvestiging opgenomen.

De grotere bouwlandcomplexen (akkers) bieden in dit opzicht weliswaar ruimere gebruiksmogelijkheden, doch ook hier kan de waardevolle openheid worden bedreigd door nieuwvestigingen. Hier zijn dan ook in beperkte mate vestigingsmogelijkheden

aanwezig; nieuwe bouwpercelen zullen hier op minimaal 100 m afstand van andere, bestaande bouwpercelen dienen te worden gesitueerd. Deze regeling geldt b.v. ook in grote delen van het ten zuiden van Veldhoven gelegen gebied (Dommeldal). Naast bescherming van het huidige ruimtelijke beeld zijn deze beperkingen op de vestigingsmogelijkheden ingegeven door de cultuurhistorische waarde van de verschillende landschappelijke eenheden. Het naast elkaar voorkomen van akkerdorpen landschap, beekdalen en boscomplexen en/of heideontginningen biedt een duidelijk inzicht in de ontstaans- en occupatiegeschiedenis van het gebied. De herkenbaarheid van de verschillende onderdelen ten opzichte van elkaar is dan ook van groot belang.

3.2.3. Lineaire landschapselementen.

De landschappelijke hoofdstructuur kan aan zeggingskracht winnen, indien bepaalde elementen daarin door opgaande beplanting worden geaccentueerd. Hierbij kan gedacht worden aan de in dit akkerdorpenlandschap zo karakteristieke radiale wegenstructuur die de feitelijke akkerdorpen verbindt, of de routes, welke op de overgang tussen beekdal en hogere gronden zijn gelegen. Ook de routes rond de grotere akkercomplexen, waarlangs de zgn. krans-esdorpen zijn gelegen, vormen belangrijke dragers van de landschappelijke hoofdstructuur.

NB. Onder krans-esdorp verstaat men een historisch vestigingspatroon, waarin gehuchten, lintbebouwing en/of afzonderlijke boerderijen in een krans om de gemeenschappelijke akker (es) zijn gelegen.

De beplanting langs deze dragers levert een belangrijke bijdrage in de herkenbaarheid van deze hoofdstructuur.

De bescherming van het karakteristieke landschapsbeeld zal zich dan ook ondermeer moeten uitstrekken tot de bescherming van deze, niet in terreinbestemmingen onder te brengen landschapselementen.

Voor bescherming komen die lineaire beplantingselementen in aanmerking die voldoen aan de volgende criteria:

- Passend qua standplaats.

Het gaat in hoofdzaak om beplanting, die gerelateerd is aan voor de landschappelijke hoofdstructuur essentiële componenten, zoals de met esdorpen samenhangende radiale ontsluitingsstructuur, rond de open akkercomplexen gelegen wegen, de vaak door een weg ("dijk") gemarkeerde overgang van de beekdalen naar de hogere gronden, de beken zelf etc.

- Voldoende ruimtelijke waarde.
Hoewel de leeftijd van een beplanting enigermate samenhangt met het ruimtelijk effect ervan, wordt dit niet als het meest belangrijke gezien. Van groter belang is het dat de beplanting over enige lengte voorkomt en voldoende continuïteit bezit. Fragmenten van voormalige laanbeplantingen worden bijvoorbeeld niet onder de beschermende regeling gebracht.
- Passend qua aard en karakter.
De beplanting zal qua samenstelling moeten harmoniëren met de standplaats. Op de hogere gronden worden soorten als zomereik, linde en beuk als passend beschouwd, terwijl in de beekdalen bijvoorbeeld eerder aan soorten als populier, es, els en wilg wordt gedacht.

De elementen die aan de gestelde criteria voldoen hebben stuk voor stuk zoveel kwaliteit, dat bescherming in m.n. de huidige staat gerechtvaardigd is.

Uiteindelijk worden in het kader van dit plan slechts die beplantingselementen beschermd, die accentuering van genoemde dragers in de landschappelijke hoofdstructuur bewerkstelligen en die bovendien uit de juiste houtsoorten bestaan.

Bescherming vindt plaats via een stelsel van aanlegvergunningen waarmee toekomstige ontwikkelingen die ten koste kunnen gaan van deze beplantingen, kunnen worden vermeden of in ieder geval kunnen worden gecorrigeerd.

Een andere vorm van lineaire landschapselementen, welke in het plangebied voorkomen zijn de onverharde wegen. Naast een belangrijke landschappelijke waarde, zeker waar het gaat om routes door bosgebieden, beekdalen of over akkercomplexen, vertegenwoordigen deze wegen, door een gunstige waterhuishouding en de aanwezigheid van een betredingsgradiënt, een grote natuurwaarde.

Verder houdt de onverharde staat van het wegdek in dat het verkeer slechts extensief gebruik maakt van deze wegen, hetgeen de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van de wijde omgeving ten goede komt.

Door m.n. in de open akkercomplexen gelegen onverharde wegen als zodanig te beschermen, kan tenslotte, indirect, een halt worden toegeroepen aan de uit landschappelijk oogpunt ongewenste vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in dit ruimtelijk kwetsbare milieu.

In dit plan zijn, als te beschermen onverharde wegen, die wegen opgenomen die over de akkercomplexen en door de beekda-

len lopen. De onverharde wegen door de boscomplexen worden voor het merendeel binnen de bestemming bos beschermd.

4. ENIGE ONDERDELEN VAN DE HERZIENING

In het volgende komen enige zaken aan de orde, die in het bestemmingsplan Buitengebied 1973 niet of anders geregeld waren.

4.1. Agrarische bebouwing

4.1.1. Agrarische bouwblokken

Naar aanleiding van de onder 2.6. reeds vermelde groene nota van de provincie is besloten, om bij de herziening over te gaan tot consequente toepassing van het z.g. bouwbloksysteem voor de regeling van agrarische bebouwing. Het systeem van vrije vestiging, dat in het eerdere plan nog voor een deel van het buitengebied werd toegepast, is daarmee geheel verlaten.

aanduiding Een agrarisch bouwblok is een aanduiding op de kaart, die op bouwblok de eerste plaats aangeeft, dat de agrarische vestiging op die plaats als bedrijfsmatig is aan te merken. Dat heeft te maken met de opzet en de omvang van de agrarische activiteit. Een indicatie voor de bedrijfsmatige opzet kan daaruit blijken, dat de producten langs de daarvoor geëigende agrarische marktkanalen worden afgezet. In geval van twijfel over de omvang van de activiteit kan in de beschouwing worden betrokken de mate waarin de belanghebbende afhankelijk is van de opbrengst ervan voor het verwerven van een redelijk inkomen.

semi-agrariërs Hiermee wordt bereikt, dat vestigingen van semi-agrariërs en hobby-boeren geen bouwblok krijgen. Faciliteiten hiertoe zouden immers in strijd zijn met de doelstelling van het behoud van de openheid van het buitengebied en het reserveren van de beschikbare ruimten voor die functies, die er overeenkomstig de maatschappelijke inzichten van het ogenblik noodzakelijk thuishoren.
Bestaande hobby-activiteiten worden gedoogd op grond van de overgangsbepaling. Voor nieuwe activiteiten kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden van bestaande burgerwoningen en de daarbij toegestane bebouwing, mits de activiteit niet het hoofddoel van de woonfunctie overneemt. Met name de buiten gebruik gestelde boerderijen kunnen ruimte bieden aan hobby-activiteiten.

vorm, omvang De vorm en omvang van de aanduiding geven aan waar en binnen welk oppervlak er ten behoeve van het agrarische bedrijf mag

worden gebouwd, erf mag worden ingericht, bewaarinrichtingen mogen worden gehouden voor groenvoer, mest e.d. en erfverharding mag worden aangelegd. Buiten het agrarisch bouwblok zijn deze activiteiten in beginsel niet toegestaan.

Uitgangspunt is, dat de aangegeven bouwblokken ruimte bevatten voor de bestaande gebouwen en erfinrichting alsmede voor een redelijke uitbreiding hiervan. Daarbij is rekening gehouden met de omvang van de agrarische activiteit. Aan volwaardige agrarische bedrijven en aan andere bedrijven, waar met de behoefte aan een flinke uitbreiding van bebouwing redelijkerwijs rekening moet worden gehouden, is in het algemeen een bouwblok van ca. 1 ha toegekend. Het bouwblok van kleinere bedrijven, waar deze behoefte niet kan worden verwacht bieden ruimte aan de bestaande bebouwing met een bescheiden afronding.

In beginsel werd geen rekening gehouden met de aanwezigheid van elementen, die de bruikbaarheid van het terrein kunnen beperken zoals ondergrondse buisleidingen, omdat deze niet noodzakelijk een beperking behoeven te betekenen. T.z.t. kan altijd nog compensatie worden geboden, als de noodzaak hiertoe wordt aangetoond.

De vorm van de bouwblokken is op de eerste plaats gericht op het agrarische bedrijfsbelang. Het bevat naast de bestaande erfvoorzieningen ruimte voor uitbreiding op die plaats, waar er met het oog op een doelmatige bedrijfsvoering behoefte aan bestaat. Daarbij wordt zoveel mogelijk concentratie van de bebouwing en andere erfvoorzieningen nagestreefd om de openheid van het buitengebied zoveel mogelijk te ontzien. Maar ook wordt rekening gehouden met andere - b.v. landschappelijke - belangen. Zo zal het opnemen van houtwallen binnen het bouwblok in beginsel worden vermeden, zo mogelijk een afstand tot bosranden in acht worden genomen, een karakteristieke doorkijk vrij van bebouwing worden gehouden.

bepaling van bouwblokken	Voor het toekennen van bouwblokken en het bepalen van vorm en omvang werd dezelfde werkwijze gevolgd als voor het oude plan. Met een visuele inventarisatie werd in eerste instantie vastgesteld, welke agrarische bedrijven voor een bouwblok in aanmerking kwamen. In voorkomend geval werd gebruik gemaakt van de aanvullende informatie, die in de inspraakprocedure naar voren werd gebracht.
gekoppelde bouwblokken, bouwblokken op afstand	Naast rechtszekerheid t.a.v. het gebruik van het als bouwblok aangeduide erf beoogt het bouwbloksysteem het bevorderen van concentratie van de bijeenbehorende bebouwing in het belang van het behoud van de openheid van het buitengebied. Een

bouwblok heeft in beginsel dan ook betrekking op een aaneengesloten gebied. In een aantal gevallen is dit echter niet mogelijk, b.v. omdat er bij de woning onvoldoende grond beschikbaar is of omdat bedrijfsbebouwing i.v.m. milieu-eisen vanuit de omgeving niet in de directe nabijheid kan worden opgericht. In dat geval wordt er met een koppelingsteken aangegeven, dat twee aanduidingen tezamen als één bouwblok moeten worden beschouwd. Uit de richting van het teken blijkt dan, welk van beide de hoofdvesting vormt, waar dan ook de agrarische - resp. de eerste agrarische - bedrijfswoning gelegen is.

Het komt voor, dat het koppelteken in verband met een grotere onderling afstand niet op duidelijke wijze kan worden aangegeven. In dat geval wordt de nevenvestiging van het bedrijf aangegeven als bouwblok op afstand. In beide gevallen dient een eventuele tweede agrarische bedrijfswoning - indien enigszins mogelijk - op hetzelfde perceel als de eerste te worden gesitueerd.

nieuwe
vestigingen

Een aanvraag voor een nieuwe agrarische vestiging wordt onderzocht in een procedure, die bij gunstig resultaat voert tot wijziging van het plan (art 11 WRO), ten bewijze waarvan een bouwblok op de kaart wordt aangegeven. Daarbij wordt de voor de wijziging noodzakelijke bouwaanvraag getoetst aan een aantal criteria:

- betreft het inderdaad een agrarische en een bedrijfsmatige activiteit?
- betreft het een volwaardig bedrijf? Hiermee wordt bedoeld of het om een bedrijf gaat, dat één man tenminste een normale dagtaak geeft.
- wordt voldaan aan de bebouwingseisen van de voorschriften?
- diverse criteria, afhankelijk van de bestemming van het terrein, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Op basis van de ingediende bouwaanvraag wordt ten aanzien van beide eerstgenoemde aspecten advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen in Tilburg.

lege
bouwblokken

In enige gevallen wijst het plan bouwblokken aan, waar nog geen bebouwing aanwezig is. Aan de Grote Aard betreft het een bouwblok, dat reeds in het vorige bestemmingsplan werd aangegeven. Hoewel de hiermee gegeven bouw mogelijkheden nog niet zijn benut, wenst belanghebbende hierover wel de beschikking te houden. Het tweede geval betreft een bouwblok aan de Oirschotsedijk, dat met een ander in de nabijheid een gekoppeld bouwblok vormt en waarvan de bebouwing thans in voorbereiding is. Een gekoppeld bouwblok bevindt zich eveneens aan de Hoogeloonsdijk. Het lege bouwblok aan de Djept was eerder

gekoppeld aan een bouwblok elders. Nieuw aangewezen bouwblokken aan de Roskam, het Grote Kerkepad, de Knegselweg en de Gageldoorseweg worden thans bebouwd.

4.1.2. Niet agrarisch gebruikte bedrijfsgebouwen

In een aantal gevallen is een agrarisch bouwblok aangewezen, waar geen agrarisch bedrijf meer wordt uitgeoefend, maar waar in de gebouwen tijdelijk een niet-agrarische bedrijfsactiviteit plaatsvindt. Een dergelijke activiteit stemt in het algemeen niet overeen met het in het buitengebied nagestreefde beleid.

Er kan in meerdere of mindere mate strijdigheid optreden met de belangen, die in het buitengebied primair thuishoren: openheid en rust, natuur en landschap, het agrarische belang, de recreatieve functie. Waar er van een dergelijke strijdigheid sprake kan zijn en waar van een positieve bestemming geen regeling te verwachten is, die mogelijke conflicten uitsluit, is gekozen voor het behoud van het agrarische bouwblok in een beperkte omvang en een vrijstellingsmogelijkheid voor het afwijkende gebruik. Het afwijkende gebruik beperkt zich m.n. tot de mogelijkheid de agrarische bedrijfsgebouwen te gebruiken voor opslag van producten en voor stalling van caravans. De vrijstelling is aan strenge criteria onderworpen.

Terugkeer van de agrarische functie blijft, door het behoud van de agrarische bedrijfsgebouwen, zo te allen tijde mogelijk.

Voorts verzet het bestemmingsplan zich niet tegen het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen t.b.v. recreatief nachtverblijf (art. 34). De aanvaardbaarheid van dit gebruik kan met toepassing van de Kampeerwet doelmatiger worden geregeld dan door middel van een bestemmingsplanregeling.

4.2. Woningen in het buitengebied

4.2.1. Burgerwoningen

De aanwezigheid van woningen, die niet als dienstwoning bij een agrarisch of anderssoortig bedrijf kunnen worden aangemerkt, past niet binnen de beleidsuitgangspunten voor het buitengebied. Ze worden uitsluitend gedoogd, omdat ze er nu eenmaal zijn.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1973 werd dit vertaald in het niet legaliseren van deze woningen, die daardoor allemaal onder de werking van de overgangsbepaling kwamen. Nu wordt de stelregel gevolgd, dat bij legaliseren een doelmatiger rege-

ling mogelijk is dan met overgangsrecht. De bouw van nieuwe woningen kan, waar die ongewenst zijn, beter worden tegengegaan en de uitbreiding van bestaande woningen beter binnen de perken worden gehouden door laatstgenoemde woningen als zodanig te bestemmen.

De woningen, die niet als dienstwoning bij een bedrijf kunnen worden aangemerkt, zijn nu in het algemeen tot burgerwoning bestemd. Woningen, die als bedrijfswoning dan wel in het kader van flankerend ouderenbeleid bij agrarische bedrijven gebouwd zijn, blijven als onderdeel van het bedrijf bestemd, zolang dit de bedrijfsbestemming behoudt. Alleen woningen, die in het geheel niet voldoen aan redelijke eisen van woonbaarheid (b.v. krotten of caravans) of van situering (b.v. bij ligging op het achtererf van een andere woning) zijn niet gelegaliseerd. Hetzelfde geldt voor opstallen die illegaal voor bewoning in gebruik zijn genomen en waartegen een aanschrijvingsproces aanhangig is gemaakt.

Een bijzondere categorie vormden binnen de regeling van het oude bestemmingsplan de z.g. onvolwaardige woningen, in de voorschriften aangeduid als "woningen categorie A". Het beleid was erop gericht, om deze woningen - in het algemeen voormalige noodwoningen -, die in woonbaarheid, voorkomen, situering of invloed op het landschap niet aan redelijke eisen voldeden, geleidelijk te saneren door het opleggen van een aantal beperkingen in een rigoureuze overgangsbepaling. Dit beleid heeft niet gefunctioneerd. De beschreven beperkingen konden niet worden volgehouden; van saneren was geen sprake. Daarbij speelden de waarde van het omringende landschap of de nabijheid van agrarische bedrijven en de gevolgen daarvan bij de toepassing van de Hinderwet geen rol van betekenis. De noodzaak van een meer realistisch beleid kreeg in 1985 een voorlopige vorm in vuistregel nr. 14, die nu in de herziening van het bestemmingsplan is verwerkt.

De burgerwoningen zijn per pand geïnventariseerd en naar de inhoud ingedeeld in klassen:

klasse a: tot 350 m³. Hiertoe behoren o.a. de woningen, die bij de vaststelling van het oude bestemmingsplan al bestonden en in dat plan waren aangeduid als "woningen categorie A";

klasse b: tot 500 m³;

klasse c: tot 700 m³;

klasse d: groter dan 700 m³. Gezien de omvang bestaat er in deze klasse soms behoefte, het pand als kantoor te gebruiken. De mogelijkheid hiertoe wordt in het plan gegeven.

Een aparte klasse vormen de woningen in gebouwen, die als cultuurhistorisch waardevol zijn aangemerkt. Gezien de bepaling, dat deze gebouwen niet mogen worden uitgebreid is een onderverdeling naar inhoud hier niet zinvol.

Daarnaast geldt nog een andere inhoudsbeperking: waar woning-splitsing in het verleden plaats heeft gevonden in verband met de anders te grote maat van een vroeger boerderijgebouw, mag de inhoud van de twee woningen samen nooit meer bedragen dan de oorspronkelijke inhoud van de nog niet gespliste boerderij. Deze maat is dus bij de inventarisatie vastgelegd. Het betreft de volgende panden:

Adres	inhoud van beide woningen samen in m3	inhoud van het gehele boerderijge- bouw in m3
Kleine Vliet 1	556	1066
Oirschotsedijk 38	1175	1175
Oude Kerkstraat 91-93	758	758
Scherpenering 10	995	995
Toterfout 20	1672	1672
Vessemstedijk 6	1134	1134
Vilderstraat 6	1185	1185
Vilderstraat 8-8a	934	934
Volmolenweg 15	1149	1149
Knegselweg 89	1444	1444
Oude Kerkstraat 86	1999	1999

Deze panden zijn met een aanduiding op de kaart aangegeven.

4.2.2. Woningsplitsing

Ook in nieuwe situaties wordt het splitsen van woningen in bepaalde gevallen mogelijk gemaakt. Hiermee wordt geheel aangesloten op het beleid, dat terzake in het streekplan is verwoord en dat hierboven in par. 2.6. zeer kort is samengevat.

In alle gevallen heeft de regeling uitsluitend betrekking op voormalige boerderijgebouwen en wel op het hoofdgebouw hiervan, dat de bedrijfswoning bevat. Zij is slechts van toepassing in die gevallen, waar een zo'n gebouw te groot is om geheel te worden bewoond door één huishouden.

Het eerste geval, waarin boerderijsplitsing is toegestaan doet zich voor bij voormalige boerderijgebouwen, die blijkens de aanduiding op de kaart een eigen cultuurhistorische waar-

de hebben. Woningssplitsing kan alleen dan, indien het bijdraagt tot het behoud van een dergelijk gebouw, dat wil zeggen in die gevallen, waarin zonder deze maatregel het onderhoud van het overbodige deel van het gebouw een te zware belasting kan gaan vormen.

Het tweede geval betreft een voormalig boerderijgebouw, gelegen in een aaneengesloten gehucht. Hieronder wordt verstaan een van ouds bestaande groep gebouwen, veelal in de vorm van een lintbebouwing, met een eigen karakter en voor het merendeel bestaande uit woningen. Het provinciale streekplan hanteert voor dergelijke situaties de term cluster.

In een dergelijke situatie kan een nieuwe burgerwoning bij toepassing van de Hinderwet geen nadeel oproepen voor de agrarische belangen in de omgeving. Vervolgens heeft de regeling een sociale functie. Zij draagt er namelijk toe bij, dat de oorspronkelijke bewoner ter plaats kan blijven wonen en zich niet gedwongen ziet om de te grote woning af te stoten. Tenslotte is er in deze situatie minder aantasting van de openheid of van landschappelijke dan wel natuurwaarden te verwachten dan bij woningssplitsing van vrijstaande gebouwen.

4.2.3. Flankerend ouderenbeleid

Wanneer een agrarisch bedrijf met woning in het buitengebied overgaat naar de jongere generatie, blijkt er in een aantal gevallen behoefte te zijn aan woongelegenheid voor de rustende boer in de directe nabijheid van de vroegere woning.

Een dergelijke woongelegenheid kan een functie hebben om de bedrijfsovergang gemakkelijker te maken.

Of er in een concrete situatie hiervan sprake is, kan worden beoordeeld door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen te Tilburg. Bij een positief advies kan onder bepaalde voorwaarden een voorziening worden getroffen tot een maximale omvang, uitgedrukt in inhoud of oppervlak. Indien de aanvraag betrekking heeft op een cultuurhistorisch of architectonisch waardevolle boerderij kan eveneens een voorziening worden getroffen zij het dat de omvang van zo'n gebouw niet mag worden vergroot.

4.3. Cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken

Door de provincie Noord-Brabant is een inventarisatie gemaakt van cultuurhistorisch waardevolle nederzettingen, gebouwen, andere bouwwerken en groenelementen. Het gedeelte, dat op de gemeente Veldhoven betrekking heeft, is gedateerd augustus 1983. Voor de bij die inventarisatie gevolgde uitgangspunten wordt naar het rapport verwezen.

Bij een na-inventarisatie door de gemeente in november 1987, bleek dat een aantal panden van de provinciale lijst inmiddels was gesloopt, in verregaande staat van verval was geraakt, of door een verbouwing dan wel ingrijpende aantasting van de omgeving het waardevolle karakter had verloren. Bij de correcties van de lijst, waartoe dit aanleiding gaf, golden als richtlijn de vragen of het betreffende bouwwerk in de huidige situatie nog voldoende waardevolle elementen bevatte, die bij een eventueel herstel redelijkerwijs zouden kunnen worden gespaard en of, naar verwachting, het karakter van het aldus herstelde pand in belangrijke mate door deze elementen zou kunnen worden bepaald. Vervolgens bleek het nodig, het pand Heistraat 52 toe te voegen, dat inmiddels zodanig was verbouwd, dat het van positieve betekenis was voor het overigens matige landschappelijke karakter van de omgeving. Aan de bijzondere regelingen, die betrekking hebben op burgerwoningen in cultuurhistorisch waardevolle panden is aandacht geschonken in de twee voorgaande paragrafen. Ook binnen andere bestemmingen bevinden zich dergelijke gebouwen, wat dan steeds blijkt uit een aanduiding op de kaart. In alle gevallen is sloop van een gebouw of ander bouwwerk dan wel van onderdelen ervan aan een aanlegvergunning gebonden, om het behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen te bevorderen. Bij ingrepen, die het karakter veranderen, (dus ook bij verbouw) wordt steeds advies gevraagd aan de Stichting Brabants Heem.

4.4. Kernrandgebied en milieuzone

In het plan Buitengebied 1973 werd de bestemming agrarisch randgebied gegeven aan agrarisch gebruikte stroken van het buitengebied, die direct aansloten bij de woongebieden, die niet tot dit plan hoorden.

In de provinciale groene nota wordt het begrip agrarisch kernrandgebied gehanteerd voor dergelijke stroken, het heeft echter een ietwat andere betekenis., die men als volgt kan omschrijven:

- a. Het betreft gebieden waarvan de primaire doelstellingen die van het buitengebied zijn.
- b. Daarnaast moet rekening gehouden worden met milieu-eisen vanuit het aangrenzende stedelijk gebied.
- c. Vervolgens biedt het gunstige situeringsmogelijkheden voor een aantal functies, die enerzijds door hun aard aangewezen zijn op een ligging in het buitengebied, die anderzijds maar ten dele passen in de primaire doelstellingen daarvan, en zo de openheid van het buitengebied zouden

aantasten bij ligging op grotere afstand van het stedelijk gebied.

Dit laatste betreft functies als maneges, tuincentra e.d. Maar ook in het kernrandgebied zal er bij vestigingen steeds moeten worden afgewogen, of deze geen onaanvaardbare aantasting van de openheid betekenen, het buitengebiedskarakter niet aantasten. Juist in het kernrandgebied vormen perifere ontwikkelingen, waardoor het landschap dichtslibt, een reëel gevaar. Nieuwe loonwerkersbedrijven kunnen behalve in deze bestemming ook binnen de bestemming agrarisch gebied met planwijziging worden toegelaten.

De onder a. en b. genoemde functies werden in het oude plan ook toegekend aan het agrarische randgebied, de laatstgenoemde functie echter niet. Het gaat daarom niet aan, het eerdere randgebied nu de inhoud te geven, die in de provinciale visie aan het agrarische kernrandgebied wordt toegekend.

Om nu toch zoveel mogelijk bij de provinciale terminologie aan te sluiten wordt de bestemming agrarisch kernrandgebied gereserveerd voor die gebieden, waaraan de drie onder a, b en c genoemde doeleinden kunnen worden toegekend, terwijl ter plaatse van de randgebieden, die zich niet lenen voor de onder c. genoemde functies een milieuzone binnen een agrarische bestemming wordt aangewezen.

Dat betekent, dat het agrarische kernrandgebied slechts voorkomt in een gebiedje tussen Rijksweg 67 en Heers (kaart 1), ten noordoosten van Oerle en langs het toekomstige woongebied de Keelen (kaart 3).

Een milieuzone wordt aangewezen ten zuiden van Rijksweg 67 ter hoogte van het toekomstige ziekenhuis, ten oosten en ten zuiden van Heers (kaart 1), langs de Sondervick, aan de zuid- en de westzijde van Oerle en rondom Zandoerle (kaart 2) en ten noorden van Oerle (kaart 3).

4.5. Archeologische waarden

Uit de inspraakreactie van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek blijkt, dat de regeling m.b.t. de archeologisch waardevolle terreinen van het oude plan moet worden bijgesteld.

Er wordt nu in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt in drie mogelijkheden:

- a. Terreinen, waarvan de inrichting en het gebruik uitsluitend gericht zijn op de archeologische waarde. De bestemming grafheuvels sluit hier geheel op aan.
- b. Terreinen van archeologische waarde, waar inrichting en gebruik op een andere functie gericht zijn en die niet als

- monument zijn aangewezen;
- c. Terreinen als genoemd onder b, die wel als monument in de zin van de Monumentenwet zijn aangewezen.

De twee laatstgenoemde categorieën terreinen krijgen nu naast de primaire en op het bestaande gebruik gerichte bestemming een medebestemming, die ziet op "behoud van informatie uit in de grond aanwezige archeologische resten betreffende vroegere occupatievormen". Werken, die het behoud van deze resten in gevaar kunnen brengen worden aan een aanlegvergunning gebonden. Mede aan de hand van het advies van de provinciale archeoloog kunnen B&W dan bepalen of de archeologische resten ter plaatse behouden moeten blijven of dat volstaan moet worden met het gelegenheid geven voor archeologisch onderzoek, waarmee de voorhanden zijnde informatie kan worden geactualiseerd. Een dergelijke regeling schept de mogelijkheid tot afweging van het archeologische belang tegen de belangen, verbonden aan de primaire bestemming van de grond. Voor de ingevolge de Monumentenwet aangewezen archeologische monumenten, bedoeld onder c., speelt naast dit regime uiteraard de bescherming op grond van deze wet.

4.6. Wijzigingsbevoegdheid (voorschriften art. 23).

Voor het gebied gelegen aan de noordwestzijde van de Landsardseweg bestaande uit gronden met de bestemming "water" en de bestemming "bos" is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen t.b.v. het toestaan van intensieve recreatie in het onderhavige gebied.

Bovendien bestaat de mogelijkheid de bestemming "bos" te wijzigen in de bestemming "water" ten behoeve van de eventueel uit te voeren ontgrondingswerkzaamheden.

Gezien het feit dat in het onderhavige gebied geen specifieke landschappelijke waarden aanwezig zijn en het gebied aan de oostzijde begrenst wordt door gronden met de bestemming "lawaaisporten", is gekozen voor een wijzigingsprocedure in plaats van planherziening.

5. BELEID PER BESTEMMING

Zoals in de inleiding reeds werd uiteengezet, wordt de juistheid van de bestemmingen, die overeenkomen met het oude bestemmingsplan niet opnieuw aangetoond. In dit hoofdstuk komen aan de orde:

- een beschrijving en motivering van de wijzigingen, die in de herziening zijn opgenomen en
- een beschrijving van de beleidsdoeleinden, die aan de gegeven bestemmingen ten grondslag liggen.

art. 3. Agrarisch gebied

De meeste gronden, die in het oude plan bestemd waren tot agrarisch gebied, hebben in de herziening dezelfde bestemming gekregen. In een aantal gevallen is de bestemming om redenen, die later aan de orde komen omgezet in die van agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

In het dal van de Run is de bestemming agrarisch gebied - eventueel omgezet in agrarisch kernrandgebied - behouden gebleven, daar het besluit van Gedeputeerde Staten geen aanleiding gaf tot een landschappelijke indicatie van de bestemming. Wel wordt hier nu overeenkomstig de uitspraak van de Kroon de bepaling van kracht, dat nieuwe agrarische vestigingen een afstand tot andere bouwblokken in acht moet nemen van 100 m. Het gebied, waar deze bepaling geldt, is op de kaart aangegeven.

In het oude plan kwam de bestemming agrarisch gebied met beperkte bebouwing voor, die nu is vervangen door de bestemming agrarisch gebied met een zone, waarbinnen geen nieuwe agrarische vestigingen zijn toegestaan. Het conserverend beleid, dat hieruit spreekt, heeft uiteenlopende redenen:

- Voor het gebied nabij de Heistraat en het Muggenhol bestaan plannen tot ontwikkeling in de stedelijke sfeer, die nog niet concreet genoeg zijn voor een daarop gerichte bestemming, maar die uitbreiding van het aantal bedrijven ongewenst maken.
- Er wordt gedacht aan een recreatieve ontwikkeling van de voormalige vuilstort aan het Klein Goor en de omgeving daarvan. In verband daarmee is het gewenst, een agrarisch terrein tussen Klein Goor en de Locht vooralsnog vrij te houden van vestigingen.
- Een terrein aan de overzijde hiervan aan de Locht is in

gebruik als park bij enige grote woningen. Met een woonbestemming voor een zo groot terrein zou tezeer van de hoofd-doelstellingen van het bestemmingsplan worden afgeweken. Deze komen beter tot uiting met een agrarische bestemming, maar in de concrete situatie moet een nieuwe agrarische bedrijfsvestiging ongewenst worden geacht.

Bij de doeleinden, die met deze bestemming worden nagestreefd, staat uiteraard het agrarische bedrijf voorop. Voor vormen van recreatie, die hieraan ondergeschikt blijven, is er in beginsel ook ruimte.

Op enige percelen aan de Goorstraat bevinden zich enkele recreatieve voorzieningen in de vorm van dierenweiden voor het houden van huisdieren en trapveldjes en verder voorzieningen t.b.v. het fietscrossen en tuinieren e.d. Gezien de beperkte omvang en de nabijheid van stedelijk gebied en met name het sportcomplex de Korze is er tegen legalisering hiervan weinig bezwaar, waarbij de primaire doelstelling voor het agrarisch gebruik niet wordt opgegeven. Het gebied, waar het om gaat is op de kaart aangegeven. Het wordt onder artikel 3 in de voorschriften geregeld, waarbij zeer beperkte bebouwing wordt toegestaan.

De aanvaardbaarheid van het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse leidingen mag eveneens geen afbreuk doen aan het agrarische belang, waartoe een aanlegvergunningseis is opgenomen.

art. 4. Agrarisch gebied met landschappelijke waarde

Vermeld is reeds, dat de omvang van deze bestemming in het dal van de Run werd uitgebreid ingevolge het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten. De uitspraak van de Kroon voerde tot toevoeging van de eis van een onderlinge afstand tussen nabijgelegen bedrijven.

Met het vervallen van het onderscheid tussen landschappelijke en grote landschappelijke waarde komt de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde nu ook toe aan enige gebieden in de omgeving van de Vlasroot, die eerder de zwaardere bestemming hadden.

Zoals bij de samenvatting van de goedkeuringsbesluiten al werd vermeld vormde de bestemming van de agrarische gebieden in het westelijk deel van de gemeente bij de procedure van het oude plan een belangrijk punt van discussie. Het uitsluiten van nieuwe vestigingen op zo grote schaal werd door Gedeputeerde Staten en Kroon afgewezen.

Noch in het destijds voor de voorbereiding van het bestemmingsplan verrichte landschapsonderzoek noch in het later verschenen streekplan Midden- en Oost-Brabant is iets naar voren gekomen van natuurwaarden, die een bepalende betekenis kunnen hebben voor de aan deze gebieden te geven bestemming. Op grond hiervan is thans gekozen voor de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde, zowel voor de gronden, die eerder al deze bestemming hadden als voor de gronden, waar eerder een grote landschappelijke waarde was aange-
wezen.

Nieuw is echter het uitsluiten van nieuwe agrarische vestigingen in kleinere agrarische enclaves in de bossen of op terreinen, die grotendeels door bos omgeven zijn of waarvan op andere wijze het karakter in hoge mate bepaald wordt door bos in de nabijheid. De kleine schaal van deze gebieden verdraagt zich niet met een ingreep, die een nieuwe agrarische vestiging er zou betekenen. Met een zonering is op de kaart aangegeven, waar dit van toepassing is.

De bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde is voorts gegeven aan een deel van het gebied waarop thans nog het kampeerbedrijf 't Vlutterke gevestigd is, dat binnenkort naar een andere locatie overgaat.

In het gebied tussen Oude Kerkstraat en Scherpenering, dat in verband met de startbaanverdraaiing zijn karakter heeft verloren, is de oude bestemming agrarisch gebied met landschappelijke waarde van de kaart geschrapt.

Deze bestemming onderscheidt zich van de vorige voornamelijk door de toevoeging van landschapsbehoud aan de doelstellingen, die er worden nagestreefd. In verband hiermee wordt er een vergunning geeist voor de volgende werken of werkzaamheden:

- het aanbrengen van verhardingen,
- het wijzigen van het bodemprofiel,
- het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen
- het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse leidingen,
- het rooien en kappen van houtgewas,
- het aanbrengen van opgaande beplantingen.

art. 5. Agrarisch gebied met natuurwaarde

Deze bestemming is uitsluitend gegeven aan beemdgronden, die agrarisch worden gebruikt, in het dal van de Dommel.

De beleidsdoelstellingen van de vorige bestemming zijn nu uitgebreid met natuurlijke waarden.

Er is binnen deze bestemming slechts één agrarisch bouwblok

van bescheiden omvang gelegen. Nieuwe vestigingen zijn er niet toegestaan.

Er is uit onderzoek geen reden naar voren gekomen voor uitbreiding van het aanlegvergunningstelsel t.o.v. de vorige bestemming. De mogelijkheid om met aanlegvergunning recreatieve voorzieningen aan te leggen, komt hier echter niet voor. Dergelijke voorzieningen kunnen elders worden aangebracht. Ook de vergunningseis voor het aanbrengen van een hoog opgaande beplanting kan vervallen.

De gebruiksbepaling bevat een verbod voor militaire oefeningen.

art. 6. Agrarisch kernrandgebied

De betekenis van deze bestemming is weergegeven in paragraaf 4.4. met een overzicht van de gebieden, die hiervoor zijn aangewezen.

Uit het daar weergegeven betoog volgt, dat deze bestemming niet kan worden gegeven aan terreinen, waaraan een waarde van natuur of landschap wordt toegekend.

Er is hier geen reden voor andere aanlegvergunningseisen dan binnen de bestemming agrarisch gebied.

Juist in het kernrandgebied vormen perifere ontwikkelingen, waardoor het landschap dichtslibt, een reëel gevaar. De vestiging van niet-agrarische bedrijven van diverse aard is hier dan ook slechts mogelijk met een planherziening, die de volledige daarvoor voorgeschreven procedure doorloopt.

art. 7.a Bos

Het onderscheid, dat het oude plan maakte tussen de bestemmingen bos en natuurgebied, is vervangen door de erkenning van de veelzijdige betekenis van bos in het algemeen: houtproductie, natuur, landschap en recreatie. Slechts die bossen, waarvan de natuurwaarde duidelijk boven de andere betekenissen uitgaat, zijn nu tot natuurgebied bestemd. De andere hebben de bestemming bos gekregen. Daarmee wordt tevens tegemoet gekomen aan de opmerking, die GS maakten in hun begeleidende brief bij het goedkeuringsbesluit en waarin twijfel werd uitgesproken over de natuurwaarde van enige gebieden, die wel primair hiervoor waren aangewezen.

Binnen deze veelzijdige taakstelling is het ook niet meer nodig, om zoals in het oude plan gebeurde, expliciet aan te wijzen, waar een trimbaan mag worden ingericht. Alleen wordt de recreatieve functie in de doeleindenomschrijving aangeduid als extensief recreatief medegebruik, waarmee wordt aangege-

ven, dat deze functie geen afbreuk mag doen aan de andere betekenissen.

In verband met de natuurwaarde van het bos kan het aanlegvergunningstelsel grotendeels overeenkomen met de eisen, die in het natuurgebied gesteld worden. Het verschil zit daarin, dat werken in het kader van normale bosexploitatie hier niet aanlegvergunningplichtig zijn.

art. 7.b Bos en militair oefenterrein

Een tip van het militaire oefenterrein Oirschotse Heide ligt binnen de gemeente Veldhoven. De bestemming bos en militair terrein uit het oude plan heeft nu de aanduiding bos en militair oefenterrein gekregen.

art. 8. Natuurgebied

In verband met het voorgaande kan de bestemming natuurgebied nu beperkt blijven tot:

- beboste beemdgronden in de dalen van Dommel en Run,
- de Vlasroot: heidevennen, waarvan de directe omgeving met naaldbout is beplant,
- het broekbos Groot Goor.

De gronden zijn medebestemd voor extensieve recreatie voor zover de natuurwaarden ervan zich daar niet tegen verzetten. Dat heeft vooral betekenis voor het beboste deel van het Vlasroot.

Binnen deze bestemming past een uitvoerig stelsel van aanlegvergunningen. Deze wordt nu geeist voor:

- het aanbrengen van verhardingen,
- het wijzigen van het bodemprofiel,
- het graven van sloten en greppels,
- het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse leidingen,
- het rooien en kappen van houtgewas,
- het winnen van bosstrooisel of mos.
- het verrichten van diepploegwerkzaamheden.

art. 9. Archeologisch waardevol gebied.

Voor de toelichting op deze bestemming kan verwezen worden naar hetgeen is vermeld in 4.5.

art. 10. Grafheuvels

Een aantal archeologisch belangwekkende terreinen vormen, al dan niet herkenbaar, een geïntegreerd onderdeel van de omgeving. Zij zijn met een eigen aanduiding opgenomen binnen de

bestemming van die omgeving.

Bij een aantal als zodanig geconserveerde grafheuvels is dat niet het geval. Ze vormen belangwekkende onderdelen van het landschap met een geheel eigen cultuurhistorische en recreatieve betekenis. Ze zijn in verband daarmee als grafheuvel bestemd.

Voor het behoud van deze grafheuvels zijn

- het aflagen, ophogen en egaliseren van gronden
- het vellen en rooien van houtgewas
- het aanleggen van paden

aan een aanlegvergunning gebonden.

art. 11.a en b Bijzonder agrarisch bedrijf

Tot de bijzondere agrarische bedrijven worden bedrijven gerekend, waarvan de activiteiten tenminste voor een aanzienlijk deel uit agrarische productie bestaan. Daarnaast kunnen andere zaken voorkomen als het africhten van paarden bij een paardenfokkerij of verkoop ter plaatse aan afnemers bij een kwekerij/bloemisterij.

art. 11.a. paardenfokkerij

Grote Kerkepad.

Ter uitvoering van het KB naar aanleiding van het bestemmingsplan Buitengebied 1973 werd in overleg met de belanghebbende het herzieningsplan XXXIV opgesteld, dat nu in de voorliggende herziening is verwerkt.

art. 11.b. kwekerij/bloemisterij

Met deze bestemming voor bedrijven aan de Sondervick en de Oude Kerkstraat zijn de Herzieningen XXXVIII en XXXI in het plan opgenomen.

art. 12.a. t/m e. agrarische hulpbedrijven

Tot deze groep van niet agrarische bedrijven, die uiteenlopende diensten verlenen aan agrarische bedrijven worden die bedrijven gerekend, die in het volgende afzonderlijk aan de orde worden gesteld.

Gezien de aard van de bedrijven zijn ze aangewezen op een situering in het buitengebied. Ze kunnen in sommige gevallen een grens overschrijden, waardoor ze een industrieel karakter krijgen. Om die reden is een zorgvuldige regeling gewenst, die aanleiding geeft tot een specifieke bestemming van de afzonderlijke bedrijfstypen.

Een wijzigingsbevoegdheid geeft daarnaast de ruimte voor aanpassingen, die na afweging wel aanvaardbaar blijken te zijn.

art. 12.a. agrarisches technisch hulpbedrijf

Een loonwerkersbedrijf aan de Oude Kerkstraat was in het vigerende plan al bestemd tot dienstverlenend bedrijf. Voorts is deze bestemming gegeven aan twee bestaande loonwerkersbedrijven aan de Vooraard, een aan het Muggenhol, aan de Roskam en aan het Hoogeind. Tenslotte werd als zodanig bestemd een grondontsmettingsbedrijf aan de Roskam.

art. 12.b. veeveredeling

De bestemming van het KI-station in Oerle komt overeen met die in het vigerende bestemmingsplan.

art. 12.c. toeleveringsbedrijf

Deze bestemming is gegeven aan een bedrijf aan de Sondervick 93.

art. 12.d. toeleverings- en afzetbedrijf

De vestiging van de CAV aan de Antwerpsebaan was in het plan Buitengebied 1973 bestemd tot bijzonder agrarisch bedrijf. De omvang van de nieuwe bestemming is aangepast aan een uitbreiding, die het plan inmiddels heeft overschreden. Het verkoopvloeroppervlak is nu vastgelegd op maximaal 1390 m².

art. 12.e. mestopslag

Deze bestemming is gegeven t.b.v. een bedrijf, dat in het kader van de meststoffenwet mest van agrarische bedrijven verzamelt, tijdelijk opslaat, bewerkt en weer afvoert. Aan de Scherpenering wordt daartoe een mestkelder gerealiseerd, die niet boven het maaiveld uitkomt, met de nodige verkeers- en rangeerruimte, zonder woning en zonder bedrijfsgebouwen. Het terrein wordt met een beplante aarden wal omgeven.

art. 12.f. maalderij

De bestemming van het bedrijf aan de Zandoerleseweg is overgenomen van het vigerende plan. De hoogtebepaling is aangepast.

art. 13.a. t/m k. Recreatieve doeleinden

Onder het verzamelbegrip recreatieve doeleinden worden de volgende groepen van recreatieve voorzieningen nader onderscheiden:

- sportvoorzieningen omvatten: veldsporten, lawaaismporten, maneges, een schietbaan, een gildeterrein, de hengelsport;
- hobbyvoorzieningen: volkstuinten, paardenwei en een molen;
- verblijfsrecreatie.

Alle bestemmingen zijn gegeven aan bestaande voorzieningen in het buitengebied.

art. 13.a. veldsporten

De bestemming van het terrein de Korze, ter weerszijden van de Goorstraat, werd in het vigerend plan als veldsporten aangeduid. Ook aan de Vooraard was een terrein aldus bestemd, maar geringer van omvang en op een iets andere locatie dan het gebied aan de oostzijde van de Vooraard, dat nu voor veldsporten is aangewezen.

Van de locatie moet worden vermeld, dat zij goed past in het gemeentelijk beleid, dat een doelmatige spreiding van sportvoorzieningen ten opzichte van het Veldhovense woongebied nastreeft. Deze plaats is in het bijzonder geschikt omdat hier kan worden aangesloten aan reeds bestaande recreatieve voorzieningen, hetgeen beheer en onderhoud ten goede komt. De ligging aan de rand van het toekomstige woongebied de Kelen bevordert een landschappelijk goede overgang van stedelijk gebied naar buitengebied.

De situering van de sportvelden is nu mede bepaald door het ontwerp voor het toekomstige woongebied.

De grens van het bestemmingsplan buitengebied is hier gelegd tussen het woongebied en de sportvelden.

Tenslotte valt onder deze bestemming het tennisterrein, dat grenst aan het noordoostelijke deel van Oerle.

art. 13.b. lawaaismporten

Met deze bestemming wordt het bestemmingsplan Landsard, dat werd vastgesteld op 8 juli 1986, door GS goedgekeurd op 14 februari 1987 en onherroepelijk door de Kroon werd goedgekeurd bij KB nr. 26 d.d. 19 december 1988 in het plan buitengebied overgenomen.

art. 13.c. manege

Met de bestemming manege wordt de werking van de herzieningsplannen XIV en XVIA in het bestemmingsplan buitengebied overgebracht.

art. 13.d. schietbaan

Met deze bestemming wordt de werking van herziening XIII overgenomen.

art. 13.e. gildeterrein

De regeling heeft betrekking op een tweetal terreintjes, die met bescheiden bouwwerken geschikt zijn gemaakt voor het hand- en kruisboogschieten en voor het gebruik van vuurwapens voor zover dat in de traditie van de gilden gebruikelijk is.

art. 13.f. en g. hengelsport

Met deze bestemmingen worden de visvijvers aan de Dommelstraat en in het Vlasrootgebied aangeduid, waarvan de eerste reeds ten tijde van de vaststelling van het oude plan buitengebied deze functie had. Dat eerstgenoemde wel en de tweede niet zijn medebestemd voor het behoud van de er voorkomende natuurwaarden, hangt samen met de gesteldheid van de terreinen.

art. 13.h. kampeerterrein

In het vigerende plan is dit gebied bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke waarde.
Het bestemmen van dit gebied tot kampeerterrein is het gevolg van de verplaatsing van de camping 't Vlutterke in het vigerende plan gelegen aan de Kleine Vliet. Aan dit gebied is nu een drietal bestemmingen toegekend te weten "bos", "agrarisch gebied met landschappelijke waarde" en "vogelverblijf". De bestemming "bos" is gegeven aan die terreingedeelten, die ook in het vigerend plan reeds als zodanig bestemd waren.
De camping op de nieuwe locatie aan de Banstraat en met de nieuwe benaming "Molenvelden" omvat de mogelijkheid tot het plaatsen van een groot aantal stacaravans, het oprichten van trekkershutten en mogelijkheden tot het plaatsen van tourcaravans. Het kampeerterrein wordt omringd door een afschermende beplantingsstrook behoudens het gedeelte aan de noordelijke zijde van het terrein; deze gronden behouden de bestemming "bos".

Binnen de afscherpende groenstrook gelegen langs de Antwerpsebaan is de aanleg van parkeervoorzieningen en paden mogelijk zij het dat dit is gebonden aan een aanlegvergunning.

De ontsluiting van het terrein zal plaatsvinden vanuit de Antwerpsebaan.

art. 13.i. volkstuinten

Het enige volkstuintencomplex binnen de nu gekozen grenzen van het bestemmingsplan is dat aan de Vooraard. Het werd eerder geregeld in het herzieningsplan VIII, doch wordt nu i.v.m. woningbouw in de wijk de Kelen op een andere locatie gesitueerd.

art. 13.j. molen

Aan het Hoogeind wordt een historische molen herbouwd, die als zodanig gelegaliseerd wordt.

art. 13.k. paardenwei

Op een drietal terreinen aan de Zittard, de Antwerpsebaan en het Muggenhol bevinden zich voorzieningen voor de paardenhobby, die geregeld zijn in herziening XL van het vigerende plan. Deze regeling wordt met deze bestemming overgebracht naar het voorliggende plan.

art. 14.a t/m f Maatschappelijke doeleinden

Deze bestemmingen zijn voor een deel gegeven aan een aantal voorzieningen, die uit de aard van hun functie aangewezen zijn op een situering in een aantrekkelijk stuk buitengebied. Met name de welzijnsvoorzieningen profiteren duidelijk wel van het bijzondere landschappelijke karakter van de situatie. Juist daarom is zorgvuldigheid geboden ten aanzien van het behoud van de beplanting, de omvang van de bebouwing en de aard van het gebruik.

De gedifferentieerde bestemming van onderscheiden functies is daarop gericht.

Voor een ander deel betreft het bestaande technische installaties, waarvan de situatie niet discutabel is.

art. 14.a. begraafplaats

Hiermee wordt de werking overgenomen van het bestemmingsplan de Hoge Boght, vastgesteld door de raad 11 oktober 1976 en goedgekeurd door GS 9 maart 1977.

art. 14.b. nutsvoorzieningen

Met deze bestemming is o.a. de werking van herziening XXI overgenomen.

art. 14.c. radiopeilstation

Deze voorziening was eerder geregeld in de herziening VII.

art. 14.d. blokhut

Een drietal gebouwtjes voor het jeugdwerk in de vorm van een blokhut nabij de Eindhovensebaan, aan de Knegselweg en in Zittard zijn tot blokhut bestemd. De omvang van de bestemmingsvlakken is zeer beperkt om aantasting van het omgevende bos zoveel mogelijk tegen te gaan.

art. 14.e. welzijnsdoeleinden en bos

De bestemming bijzondere doeleinden was in het vigerende plan gegeven aan de welzijnsvoorzieningen Koningshof en de Sprankel aan de Locht. Het terrein van deze laatste is inmiddels overgegaan naar de Buitenjan. In verband met het beboste karakter van de terreinen is nu de bestemming welzijnsdoeleinden en bos gegeven.

art. 14.f. militair oefenterrein

Een terrein, dat aansluit aan de legerplaats Oirschot en dat in het vigerende plan buitengebied was bestemd tot agrarisch gebied is door defensie verworven en in gebruik genomen als uitbreiding van het bestaande oefenterrein. De regeling is nu daarop afgestemd.

art 15.a t/m g. Bedrijfsdoeleinden

Met bedrijfsdoeleinden wordt een aantal niet agrarische bedrijfsvestigingen samengevat, waarbinnen de volgende groeperingen worden onderscheiden: industriële, transport- en opslagbedrijven.

Het gaat in alle gevallen om vestigingen, die niet stroken

met de primaire doelstellingen van het ruimtelijk beleid in het buitengebied, die er dan ook in meerdere of mindere mate storende elementen kunnen vormen. In verband daarmee is ervoor gekozen, de bedrijven steeds specifiek overeenkomstig het huidige gebruik en de huidige omvang te bestemmen, dan wel overeenkomstig de afspraken, die daaromtrent in partiële herzieningen of concepten daarvoor zijn neergelegd.

art. 15.c. en d. betonfabriek/staalbouw en transport- en sorteerbedrijf

De bestemming betonfabriek in het vigerende plan is de voor- gangster van de nu gegeven bestemming betonfabriek/staalbouw. De omvang was beperkter. De bestemming transportbedrijf is nieuw.

De noodzaak het bedrijfsterrein van de betonfabriek te ver- groten kwam naar voren bij de procedure van het Herzienings- plan XXIV (Heibloem), dat voorzag in vergroting van het perceel t.b.v. de reeds eerder bestemde betonfabriek en op de vestiging van het transportbedrijf op het aan de oostzijde belendende perceel aan de Locht.

Redenen voor de vestiging van het transportbedrijf waren:

- de noodzaak tot verplaatsing van het transportbedrijf, waarvoor het toenmalige terrein aan de Kruisstraat te klein was geworden;
- de onhoudbare verkeerssituatie i.v.m. het feit, dat het transportbedrijf op de eerdere locatie uitsluitend door de drukke kom van Veldhoven kon worden bereikt;
- het bevorderen van bedrijfsefficiëncy en verkeersveiligheid door het verplaatsen van het transportbedrijf naar de onmiddellijke nabijheid van de belangrijkste klant;

Het plan Heibloem werd door de Raad vastgesteld op 8 september 1981. Er werd goedkeuring aan onthouden zowel door Gedeputeerde Staten als door de Kroon in hun besluiten van 5 oktober 1982 resp. 24 mei 1985. De volgende bezwaren gaven tot die negatieve beslissingen aanleiding:

- Mede gezien de landschappelijke waarde van het gewenste vestigingsgebied dient de omvang van de vestiging niet groter te worden dan strikt noodzakelijk is. De nood- zaak van de omvang in het bestemmingsplan is niet aangetoond.
- De uit een oogpunt van verkeersveiligheid, niet ideale uitrit voor vrachtauto's op de Locht, waarop vaak met hoge snelheid wordt gereden.

- De wens van de al eerder gevestigde betonfabriek om het bedrijfsterrein juist naar deze richting uit te breiden. Gezien de ontwikkeling van het bedrijf en - in verband daarmee - omwille van het behoud van de werkgelegenheid was uitbreiding noodzakelijk. In verband met de aard van het bedrijf zou die uitbreiding noodzakelijk moeten aansluiten aan het bestaande tasveld, dat door portaal- en loopkranen bestreken wordt.

Het was vooral deze laatste overweging, die voerde tot de uitspraak van de Kroon, dat de noodzaak en de aanvaardbaarheid van de wensen van beide bedrijven in samenhang met elkaar moesten worden onderzocht. Als gevolg hiervan werd in overleg met de provincie en met de beide bedrijven het concept-bestemmingsplan opgesteld dat vervolgens in het voorliggende bestemmingsplan buitengebied werd verwerkt tot de bestemmingen betonfabriek/staalbouw en transportbedrijf. In volgende instantie gaven inspraak en overleg aanleiding tot aanpassingen. De regeling bevat thans de volgende elementen:

- een verkleining van het terrein van het transportbedrijf overeenkomstig de uitkomsten van een onderzoek, dat ter zake in overleg met de provincie werd ingesteld; in verband met de recente ontwikkelingen t.a.v. de afvalverwerking is het gebied aan de noordzijde uitgebreid met een terrein t.b.v. een afvalsorteerinstallatie, waarover overleg met de provincie heeft plaatsgevonden.
- beperken van de uitbreiding van de betonfabriek tot een terrein, dat aan de westzijde aan het bestaande tasveld aansluit. Deze locatie ligt namelijk in het verlengde van de bestaande productiehal en de kraanbaan op het opslagterrein. Een dergelijke situering is noodzakelijk voor een nieuwe productiehal met een oppervlak van 80 maal 20 m en een hierbij te bouwen hal voor mallenbouw met een oppervlak van 100 maal 55 m. Beide hallen zijn onmisbaar in verband met een noodzakelijke ontwikkeling van het bedrijf;
- Uitsluiten van industriële occupatie van het aan de weg aansluitende deel van het westelijke terrein in verband met de landschappelijke waarde er van;
- bevordering van de landschappelijke aanvaardbaarheid door het behoud van de bestaande cultuur-historische waardevolle voormalige boerderij aan de Locht en door het omgeven van beide terreinen met een strook afschermend groen;
- een afweging van verkeersbelangen, waarbij naar voren komt:

- de ligging aan een concentratie van infrastructuurele voorzieningen, in het streekplan aangeduid als verbindingssas, waarmee versnippering van buitengebied door verkeerslijnen wordt tegengegaan;
- het feit, dat een hier gesitueerd transportbedrijf binnenkort na het doortrekken van Kempenbaan geen druk meer zal uitoefenen op de stedelijke kern;
- de vermindering van verkeersbewegingen door de belendende situering van betonproductie en transport;
- een afweging van milieubelangen, waarbij mede in overweging wordt genomen, dat de geluidshinder hier wordt geproduceerd in een gebied, dat reeds niet vrij was van dergelijke hinder;
- aanzienlijke verhoging van zowel de productie-installaties als de kraanbaan wordt niet toegestaan.

De inmiddels tot stand gekomen industriële bebouwing, met name de hoge kraanbaan, die de openbare weg tot op korte afstand nadert, het omvangrijke tasveld, het intensieve verkeersaanbod en het hoge geluidsniveau, dat met de productiewijze samenhangt, vormen elementen die geenszins passen binnen de hoofddoelstellingen van het buitengebied. Reden waarom - als boven reeds vermeld - een specifieke bestemming geboden is.

De in hoofdstuk 6 van deze toelichting te noemen geluidszonering houdt rekening met het oprichten van een productiehal op het westelijk gelegen uitbreidingsterrein.

art. 15.e. melktransportbedrijf

Deze bestemming treedt in de plaats van Herziening XI voor de vestiging aan de Scherpenering. Nieuw is een vestiging aan de Heikantsebaan.

art. 15.f. oud-papierhandel

Dit bedrijf was eerder geregeld in Herziening XXVI.

art. 15.g. verkooppunt motorbrandstoffen

Het aan Rijksweg 34 gelegen bedrijf was reeds als zodanig bestemd in het oude plan.

art. 16.a, b en c. Woondoeleinden

Onderscheiden worden de bestemmingen burgerwoningen, waaraan in paragraaf 4.2. uitvoerig aandacht werd besteed; de bestem-

ming bijzondere woondoeleinden, gegeven aan het jeugdwooncomplex de Sprankel, gelegen naast het terrein, dat daarvoor in het vigerende plan de bestemming bijzondere doeleinden had gekregen. De verplaatsing van de Sprankel werd eerder geregeld in Herziening XXII van het bestemmingsplan Buitengebied 1973; tenslotte de bestemming:

art. 16.c. woonwagencentrum

Deze bestemming is gegeven aan het bestaande woonwagencentrum Klein Goor, waarvan locatie niet voldoet aan de situeringseisen, die aan woonwagenvoorzieningen worden gesteld te weten situering in de nabijheid van woonkernen, het openbaar vervoer, centrumvoorzieningen enz.. In verband daarmee moet Klein Goor op termijn verdwijnen.

Inmiddels is het nieuwe centrum "Hoppenven" voor 15 standplaatsen, dat wel aan de eisen voldoet, gerealiseerd aan de Smelen.

Daarnaast is er een bestemmingsplan voor een centrum voor 15 standplaatsen aan de Strijpsebaan in voorbereiding. Het is reeds geaccordeerd door de betreffende raadscommissie.

Vervolgens wordt overwogen, nog een locatie voor maximaal 11 standplaatsen planologisch en uitvoeringsvatbaar veilig te stellen. Hieronder wordt verstaan een procedure, waarin hetzij een bestemmingsplan hetzij een vrijstelling ex art. 19/50 WRO/Woningwet tot het einde toe te volgen, zodat de nodige vergunningen voor het daadwerkelijk realiseren van het nieuwe centrum onmiddellijk kunnen worden afgegeven, wanneer een beroep op de taakstelling van de gemeente zulks nodig maakt. Door de realisering van bovengenoemde centra wordt voldaan aan de, in het provinciaal woonwagenplan aangegeven taakstelling voor de gemeente Veldhoven nl. de realisering van 41 standplaatsen.

De regeling voor het oude centrum, dat thans 17 standplaatsen bevat, wordt nu voorzien van een z.g. uitsterfregeling, die het mogelijk maakt de overgang langs de weg der geleidelijkheid duidelijker te begeleiden. Daarom wordt voorkeur gegeven aan deze positieve bestemming boven het continueren van de oude bestemming - b.v. door het centrum nu buiten de planherziening te houden - en boven een regeling, die het centrum onder het overgangsrecht zou brengen.

De regeling houdt in, dat het centrum niet wordt uitgebreid, dat vrijkomende plaatsen niet worden opgevuld maar worden ontmanteld en dat dan tevens de capaciteit van het centrum dienovereenkomstig wordt aangepast. Daartoe is in de voorschriften een tweetal wijzigingsbevoegdheden opgenomen. De

eerste wijzigingsbevoegdheid (16c.4.1.) voorziet in het verminderen van het aantal standplaatsen bij vertrek. Deze wijziging heeft een dwingend karakter. Vervolgens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid hebben de vrijkomende gronden te bestemmen overeenkomstig de aangrenzende bestemming (art. 7a. Bos). Op basis van de "verordening voor woonwagencentra" kan worden tegengegaan dat de vrijkomende standplaatsen gebruikt worden voor verkoop of opslag. Bovendien is hierin een regeling opgenomen gericht op het streven naar compartisering (de grootste afstand tussen twee standplaatsen mag niet groter zijn dan de breedte van maximaal een standplaats).

Bovengenoemde regelingen in combinatie met hetgeen bepaald is in de voorschriften garanderen een gefundeerde en met voldoende waarborgen omklede afbouw van het woonwagencentrum Klein Goor.

art. 17.a. dierenverzorging

Voor het dierenpension aan de Oeienbosdijk werd eerder Herziening XXIII opgesteld, dat nu in deze bestemming is verwerkt. De hondenkennel aan de Grote Vliet 19 heeft dezelfde bestemming gekregen.

art. 17.b. dierenbegraafplaats

Voor deze bestemming wordt een terrein ingericht in het gebied ten westen van de Scherpenering, dat in verband met de verdraaiing van de startbaan op Welschap het oorspronkelijk aanzien heeft verloren.

art. 17.c. vogelverblijf

Een deel van het huidige terrein van het kampeerbedrijf aan de Kleine Vliet, dat vrij komt na de verplaatsing van dit bedrijf, zal met de daar aanwezige bebouwing worden gebruikt door een vereniging, die zich al geruime tijd wijdt aan de opvang en verzorging van vogels, die om uiteenlopende redenen zonder deze bemoeienis zouden verkommeren. Het betreft vooral papagaai-achtigen en het gaat in veel gevallen om beschermde dieren en bijna steeds om soorten, die tengevolge van een levendige export uit de landen van herkomst in hun voortbestaan als bedreigd moeten worden beschouwd. De huidige huisvesting van de vereniging buiten de gemeente Veldhoven is ontoereikend geworden. Met de nieuwe locatie wordt de mogelijkheid gevonden om de doeleinden van de vere-

niging uit te breiden met educatieve aspecten en de wijze van huisvesting van de dieren mede hierop af te stemmen. In verband hiermee is enig bezoek te verwachten, dat van de bestaande voorzieningen (cantine, paden, parkeerruimte, sanitair) gebruik zal kunnen maken

Door deze nieuwe functie zullen de landschappelijke waarden van het terrein (zie ook het in in dit hoofdstuk gestelde n.a.v. art.4) dan ook worden gerespecteerd. Het te verwachten bezoek zal geen grotere terreinbelasting kunnen opleveren dan de huidige kampeervunctie. Uitbreiding van de bebouwing wordt tot het uiterste beperkt en de bouw of de inrichting van woningen is uitgesloten.

art. 18. horeca

Deze bestemming heeft betrekking op een bedrijf aan de Oirschotsedijk, dat eerder in Herziening XXV was geregeld.

art. 19. water

Hiermee zijn aangeduid de beken de Dommel, de Run, de Gender, de Rijt en een aantal andere waterlopen van belang voor de beheersing van de waterhuishouding van het buitengebied, alsmede de plas de Landsard.

art. 20. wegen

De bestemming wegen en de indeling in de wegklassen I, II, IV en V komen overeen met het vigerende plan.

De gebruikte indeling komt overeen de volgende benamingen van wegbeheersklassen:

- I : autosnelwegen (rijkswegen);
- II : secundaire wegen (provinciale wegen van groot belang voor verbindingen tussen gemeenten);
- III : tertiaire wegen (komen in Veldhoven niet voor);
- IV : gemeentewegen (onderhouden met middelen vanwege de provincie uit het quartaire wegenfonds);
- V : overige wegen, voorkomende op de wegenlegger (lijst van openbare wegen) met uitzondering van de aangewezen onverharde wegen.

Nieuw is de wegklasse onverharde wegen.

Mede naar aanleiding van een opmerking van GS, gemaakt bij het goedkeuringsbesluit van het oude plan is deze nu gegeven aan die wegen in het buitengebied, die enerzijds niet verhard zijn en die anderzijds een betekenis hebben voor natuur, landschap en recreatie, die boven de ontsluitingsfunctie

uitgaat. Omdat het belang van deze laatste functie mogelijk in de toekomst kan toenemen, is alsnog verhard en van de weg niet geheel uitgesloten. Hiervoor is een vrijstellingsprocedure opgenomen, waarbij de genoemde belangen alsnog tegen elkaar moeten worden afgewogen.

Met de aanduiding toeristische route is aangegeven welke wegen voorzien zijn van wandel-, fiets- of ruiterspaden, of waar dergelijke voorzieningen ontworpen zijn in het Recreatieplan Veldhoven-Zuid, opgesteld door Gemeentewerken en Bedrijven Veldhoven. Bij de aanleg van nieuwe paden overeenkomstig dit plan moet rekening worden gehouden met de andere belangen en waarden van de grond, b.v. met de landschappelijke betekenis van onverharde wegen (art. 23).

De aanduiding toeristische route komt eveneens voor binnen de bestemmingen natuurgebied en hengelsport, waar paden ontworpen zijn los van bestemde wegen.

art. 21.a en b. Hoogspanningsleidingen en ondergrondse buisleidingen

De tracé's van de hoogspanningsleiding en een aantal ondergrondse buisleidingen is met de bijbehorende beschermingszones opgenomen als een medebestemming, die aan de bestemming, die overigens reeds van kracht was, toevoegt:

- de mogelijkheid om de leiding aan te leggen;
- een verbod tot het oprichten van gebouwen;
- enkel m.b.t. ondergrondse buisleidingen een aanlegvergunningstelsel, gericht op bescherming van de leiding en het voorkomen van gevaar of hinder ten gevolge van de leiding.

Van een bouwverbod kan vrijstelling worden verleend.

Voorafgaand aan de vrijstelling dient advies te worden ingewonnen bij de leidingbeheerder.

6. MILIEU

6.1. Milieu-inventarisatie

Om te komen tot een goede planologische afweging zijn bedrijven, instellingen en objecten geïnventariseerd, die vanwege de daarbij behorende zonering van invloed kunnen zijn op de mogelijke ruimtelijke ontwikkeling. Deze zoneringen kunnen voortkomen uit de milieuwetgeving dan wel de "pseudowetgeving". Met dit laatste worden richtlijnen en regelingen bedoeld, waar hogere instanties die een plan moeten goedkeuren en de Kroon als beroepsinstantie in beginsel niet van afwijken.

De bij deze toelichting gevoegde kaart Milieuzonering Buitengebied d.d. januari 1988 geeft een overzicht van de resultaten van deze inventarisatie, die in de volgende paragrafen wordt toegelicht.

De gegevens vormen voor een deel aandachtspunten, die naar voren zullen komen bij de uitvoering van het bestemmingsplan, voor een ander deel zijn ze rechtsstreeks verwerkt in de regeling van het bestemmingsplan.

Wetten, die van toepassing zijn:

1. Hinderwet,
2. Wet geluidhinder.
3. Grondwaterwet.
4. Luchtvaartwet.

Pseudo-wetgeving en andere regelingen:

1. Brochure Veehouderij en Hinderwet/Besluit mestbassins.
2. Ammoniak en veehouderij.
3. Structuurschema Militaire terreinen.
4. Richtlijnen Nutsbedrijven

6.1.1. Hinderwet.

Toetsingscriterium is in deze wet het voorkomen van gevaar, schade of hinder. Dit wordt in een aantal uitvoeringsbesluiten, brochures of richtlijnen uitgewerkt.

Minimaal benodigde afstand volgens brochure Veehouderij en Hinderwet.

Ten aanzien van intensieve veehouderijen zijn deze criteria (met in het bijzonder het stankhinder aspect) geobjectiveerd in de brochure "Veehouderij en Hinderwet". Deze brochure was aanvankelijk bedoeld als toetsingskader voor de toepassing

van de Hinderwet, doch de laatste jaren ook als planologisch kader voor het creëren c.q. garanderen van de benodigde afstand tussen bedrijf en bebouwing respectievelijk stankgevoelige objecten in de omgeving. De systematiek van de brochure is dat op basis van een categorie-indeling van de betrokken omgeving gekoppeld aan een omrekeningstabel voor de dierbezetting de in acht te nemen afstand wordt bepaald. De op de tekening milieuzonering buitengebied aangegeven cirkels zijn gebaseerd op de huidige omgevings situatie van het bedrijf en op de verleende hinderwetvergunning. Zowel bij de toetsing in het kader van de Hinderwet alsook bij plannen op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt deze brochure als stringent kader gehanteerd. Afwijking hiervan is in beginsel niet mogelijk.

Rondom de daarvoor in aanmerking komende bedrijven zijn afstandscirkels getrokken, die betrekking hebben op stankhinder. Binnen deze cirkels mogen geen woningen en overige stankgevoelige objecten worden gebouwd, wanneer het vigerende bestemmingsplan die bebouwing niet toestaat en er dus sprake is van een nieuwe situatie. Wanneer het vigerende plan voorziet in een dergelijke bebouwingsmogelijkheid, dan dient de bouwvergunning te worden verleend en kan de betreffende cirkel niet als toetsingsgrond worden gebruikt.

Verder kunnen mestbassins in sommige gevallen de afstandscirkels beïnvloeden.

De hindercirkels hebben geen functie in de regeling van het bestemmingsplan.

Agrarisch gebied waar beperkte uitbreiding is toegestaan.

In de richtlijnen "Ammoniak en veehouderij" gebaseerd op de Hinderwet is een berekeningsmethode opgenomen waarmee kan worden bepaald in hoeverre nieuwe vestigingen dan wel uitbreiding van het bestaande veehouderijen aanvaardbaar zijn in verband met mogelijke aantasting van in de omgeving gelegen bossen en natuurgebieden in het kader van de verzuringsproblematiek.

Vanwege de aangegeven achtergronddepositie van ammoniak, afkomstig van veehouderijen, zijn er in de gemeente Veldhoven - binnen de gebieden waarvoor de richtlijn geldt - geen nieuwe vestigingen meer mogelijk; eveneens is uitbreiding van veehouderijen beperkt. Gebieden waar nog uitbreiding van veehouderijen is toegestaan zijn op de situatietekening aangegeven.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gegeven slechts indicatieve betekenis.

Geadviseerde minimale afstand volgens Bedrijven en milieuzonering.

Voor de meeste andere hinderwetplichtige inrichtingen zijn geen normen ten aanzien van in acht te nemen afstanden vastgesteld. Om aan te kunnen geven welke gewenste afstand in acht genomen dient te worden voor bedrijven waarop het voorgaande niet van toepassing is, is gebruik gemaakt van het rapport Bedrijven en milieuzonering, opgesteld in opdracht van de Vereniging Nederlandse Gemeenten in oktober 1985. Het rapport biedt systematische informatie over de gemiddelde milieubelasting van de talloze verschillende typen bedrijven en geeft aan welke afstanden tussen de diverse bedrijfstypen en een rustige woonwijk kunnen worden aangehouden.

Deze afstanden zijn indicatief en zijn niet als norm of richtlijn bedoeld vanwege de grote verschillen die zich kunnen voordoen binnen bepaalde bedrijfstypen en omdat bij de opstelling daarvan is uitgegaan van algemene milieu-informatie per bedrijfstype.

Bij het bepalen van de op de kaart aangegeven zones is rekening gehouden met het spreidingsgetal voor de bedrijvencategorie alsmede met de aard van de aanwezige voorzieningen in het betrokken bedrijf. De hieruit resulterende waarden worden door de inspectie van de milieuhygiëne als richtnorm gehanteerd.

PIROC.

Voor de oefenbanen voor rups- en wielvoertuigen voor PIROC is de 50 dB(A)-contour aangegeven gebaseerd op het door T.N.O. verrichtte onderzoek in 1987.

6.1.2. Wet geluidhinder.

Deze wet onderscheidt onder meer verkeers- en industrielaawaai. De geluidszonering voor wegverkeerslawaaai heeft betrekking op wegen, met een intensiteit van 2450 motorvoertuigen per etmaal of meer. Op de tekening is bij de betreffende wegen een zone aangegeven waarbinnen zonder ontheffing van de provincie in beginsel niet mag worden gebouwd.

Op het grondgebied van Veldhoven liggen drie A-inrichtingen te weten: cross- en kartingterrein De Landsard, Hurks Beton en het straalmotoren proefstation (RUN-UP). Voor het cross- en kartingterrein en Hurks Beton is de 50 dB(A)-contour, waarbinnen in beginsel geen woonbebouwing mag plaatsvinden, reeds bepaald. Voor de RUN-UP is nog geen definitieve zone vastgesteld.

6.1.3. Luchtvaartwet.

Door de Staatssecretris van Defensie is een ontwerp opgesteld voor de zonering van het vliegveld op basis van de Luchtvaartwet. De Lokale Projectgroep heeft omtrent dit ontwerp advies uitgebracht. Voor zover dit advies afwijkt van het ontwerp is dit op de kaart aangegeven.

Voor de zonering op basis van het ontwerp van de staatssecretaris geldt het interimbeleid, waarbij materieel de Luchtvaartwet, voor zover deze betrekking heeft op de consequenties van de zonering, van toepassing is verklaard.

Vanwege milieuhygiënische motieven is het gewenst rekening te houden met het advies van de Lokale Projectgroep voor zover dit ruimtelijk afwijkt van het ontwerp.

6.1.4. Waterwingebied Vessem en beschermingszone (voorschriften artikel 24).

Uit de inventarisatiekaart van het waterwingebied Vessem, opgenomen in het grondwaterplan, blijkt een deel van het "beschermingsgebied 25 jaar zone" op Veldhovens grondgebied te liggen. In deze "25 jaar zone" geldt een groot aantal beperkingen voor wat betreft infrastructuur, bebouwing en gebruik. Een gedetailleerde omschrijving hiervan is gegeven in de verordening bescherming waterwingebieden Noord-Brabant.

6.1.5. Structuurschema Militaire Terreinen en Uitwerkingsplan Militaire Terreinen.

In 1980 is het Structuurschema Militaire Terreinen (S.M.T.) gepresenteerd. Ter uitwerking van de daar in vervatte beleidsvoornemens heeft de provincie het Uitwerkingsplan Militaire Terreinen vastgesteld. Dit plan dient als toetsingskader voor de bestemmingsplannen. Derhalve dient met de ruimtelijke invloed van de in dit plan opgenomen militaire objecten rekening te worden gehouden.

De ruimtelijke invloed van de militaire objecten blijft niet beperkt tot de inrichting zelf. In het S.M.T. zijn zogenaamde zoneringsgebieden opgenomen. Deze gebieden worden, afhankelijk van het militaire object, aangeduid als obstakelvrije zone, geluidsbelast gebied, veiligheids- en/of beschermingszone, straalpad en brandstofleiding. Voor de in acht te nemen richtlijnen wordt verwezen naar de notitie "Invloed van militaire objecten op het grondgebied van de gemeente Veldhoven", die in de volgende paragraaf wordt samengevat.

Voor de richtlijnen, welke in acht genomen dienen te worden

bij de leidingstraten, dient overleg te worden gepleegd met de desbetreffende instantie.

6.2. INVLOED VAN MILITAIRE OBJECTEN EN HET VliegVELD WELSCHAP
op het buitengebied van de gemeente Veldhoven.

Binnen en nabij de gemeente Veldhoven zijn diverse militaire objecten aanwezig. Door het Ministerie van Defensie wordt een ruimtelijk beleid gevoerd voor een doelmatige bescherming van de militaire objecten. Voor het buitengebied van Veldhoven zijn de volgende objecten van belang:

- oefenterrein Oirschotse Heide;
- handgranatenbaan Oirschotse Heide;
- logistieke inrichting PIROC;
- munitie-opslag PIROC;
- Vliegbasis Eindhoven;
- munitie-opslag Eindhoven;
- brandstof-leiding.

De ruimtelijk invloed van de militaire terreinen blijft niet beperkt tot de inrichting zelf. In het SMT zijn zogenaamde zoneringsgebieden opgenomen, die - afhankelijk van het militaire object - worden aangeduid als obstakelvrije zone, geluidsbelast gebied, veiligheids- en/of beschermingszone, straalpad en brandstofleiding.

In het bestemmingsplan zijn de navolgende richtlijnen verwerkt:

6.2.1. Geluidsbelast gebied Vliegveld Eindhoven
(voorschriften artikel 29).

Vooruitlopende op de definitieve vaststelling van de geluid-zone rond de vliegbasis Eindhoven op grond van de Luchtvaartwet, zijn op de plankaart de 35, 40 en 45 Kosten-eenhedenlijnen opgenomen zoals die in de voorlopige zonering zijn aangegeven (Structuurschema Militaire Terreinen). De 35-Ke lijn, zoals die op de plankaart voorkomt, komt overeen met de 35 ke-lijn zoals werd vastgesteld, volgens de bij het Koninklijk Besluit van 6 september 1979, nummer 45, behorende kaart, genummerd 780519121143, III.

Een en ander zal nog wel via het doorlopen van een in de Luchtvaarwet voorgeschreven procedure, waarin de gemeenten worden betrokken en de burgers kunnen worden gehoord, officieel bekrachtigd moeten worden. De definitieve zonering mondt uit in een aanwijzing op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, die basis zal zijn voor een planwijziging.

Deze procedure zal pas over enkele jaren zijn afgerond. De bedoelde lijnen zijn nu reeds op de plankaart aangegeven teneinde duidelijkheid te verstrekken aan belanghebbenden, omdat deze lijnen de grondslag vormen voor de toepassing van het interimbeleid zonering luchtvaartterreinen zoals vastgelegd in de brief van de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 28 december 1979, nr. 558. Dit interimbeleid geeft beperkingen inzake bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten of reeds aanwezige gebouwen overeenkomstig de luchtvaartwetgeving. In het gebied met een geluidsbelasting van meer dan 45 kE kunnen slechts bij herziening nieuwe woningen worden toegelaten.

6.2.2. Obstakelvrije zone vliegbasis Eindhoven.

Op grond van het SMT kent het luchtvaartterrein een obstakelvrije zone, de zogenaamde funnel, waarvoor beperkingen gelden inzake de hoogte van de bebouwing en andere obstakels ingevolge de Luchtvaartwet. Deze funnel is dan ook vertaald op de plankaart en op de voorschriften. De op de kaart aangegeven hoogtebeperkingen dienen lineair geëxtrapoleerd te worden; dit betekent dat voor de gebieden liggende tussen de aangegeven hoogte beperkingen in meters een hoogtebepaling kan worden berekend door de beide aangegeven hoogten lineair te verbinden.

6.2.3. Veiligheidszones en/of beschermingszones (voorschriften artikel 30).

Binnen de veiligheids- en/of beschermingszones gelden beperkende bepalingen inzake bebouwing en gebruik van de grond, zoals in hoofdlijnen aangegeven in het SMT.

A-zone. Dit is de kleinste zone, die direct om het complex is gelegen. Binnen de A-zone mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen bevinden. Evenmin mogen zich hier parkeerterreinen bevinden, terwijl ook recreatie binnen deze zone niet is toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden.

B-zone. Deze zone ligt om de A-zone. De straal hiervan is ongeveer 1.5 x zo groot als die van de A-zone. Binnen de B-zone is geen bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, fabrieken, cafe's en dergelijke.

Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar, evenals beperkte dagrecreatie, doch sportvelden, zwembaden, kampeerterreinen, caravanparken, jachthavens en dergelijke zijn niet toegestaan.

C-zone. De zone ligt om de B-zone, waarbij de straal ongeveer 2 x de straal van de B-zone is. De restrictie die binnen deze zone geldt betreft gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

De straal van de gemiddelde B-zone ("huizenafstand") is globaal tussen de 800 meter en 1.200 meter. In deze voorstelling is uitgegaan van een puntvormig object. In werkelijkheid wordt de zonering bepaald door een aantal cirkelbogen vanuit de afzonderlijke magazijnen. Derhalve is de lay-out van het complex van invloed op de vorm der zonering.

De omvang van deze zones is van een groot aantal factoren afhankelijk, zoals de interne veiligheidsmaatregelen, de hoeveelheden en soorten munitie, de constructie van de magazijnen en de onderlinge situering van de magazijnen. In het licht van de huidige veiligheidseisen is het vaak alleen bij nieuwbouw mogelijk zodanig bouwkundige voorzieningen te treffen dat met minimale veiligheidszones kan worden volstaan. Naast de omschreven beperkingen in de A-, B- en C-zones bestaan ook beperkingen ten aanzien van aard en gebruik van de objecten in die zones. Zo worden bedrijven of activiteiten geweerd, die een gevaar voor de munitie-opslag kunnen opleveren. Als voorbeeld moge dienen de opslag van vluchtige brandstoffen in bovengrondse reservoirs.

Op de kaart zijn dergelijke zones nu aangegeven om de handgranatenbaan Oirschotse Heide, de logistieke inrichting van de Legerplaats Oirschot, de logistieke inrichting PIROC, de munitie-opslag PIROC en de munitie-opslag Eindhoven.

6.2.4. Radio-peilstation (voorschriften artikel 31).

Voor het goed functioneren van het radio-peilstation nabij de Landsardseweg is het nodig, dat de hoogte van belemmeringen in de directe omgeving wordt beperkt tot maten, die toenemen naarmate de afstand tot het peilstation groter wordt en die derhalve in de regeling van het plan zijn opgenomen. Het radiopeilstation is echter geen militair object: het station valt onder de verantwoordelijkheid van de rijks-luchtvaartdienst.

6.2.5. PIROC.

Het complex PIROC is te onderscheiden in de logistieke inrichting PIROC met munitieopslag en de kazerne PIROC met munitieopslag en oefenbaan voor rups- en wielvoertuigen, kortweg genaamd PIROC II en PIROC I.

De beschermingszones B en C van de munitieopslag op het complex PIROC I zijn van invloed op de bestemmingsplannen buitengebied, Kelen-Polders en de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein Welschap. De geluidsbelastingzone behorende bij de oefenbaan voor rups- en wielvoertuigen omsloten door de 50 dB(A) contour is van invloed op de bestemmingsplannen buitengebied en Kelen-Polders.

Bij PIROC II hebben we te maken met de beschermingszones B en C welke behoren bij de munitieopslag die van invloed zijn op het bestemmingsplan buitengebied.

6.2.6. Brandstofleiding.

De brandstofleiding is meegenomen in de regeling voor ondergrondse buisleidingen. Voor de regeling zie hoofdstuk 5, art. 21.b.

6.3. Verkeersgeluid (voorschriften art. 27)

Voor alle wegen, die gezoneerd zijn ingevolge de Wet geluidshinder (Wgh), als beschreven in par. 6.1.2., is bepaald, op welke afstand van de weg de geluidsbelasting tegen de gevel van een gebouw 50 dB(A) zou bedragen, als er tussen de weg en dat gebouw geen geluidsafschermende obstakels zouden zijn. Anders gezegd: berekend is de afstand van de 50-dB(A)-contour in vrije veld situatie.

Tijdelijk is deze maat verhoogd met 5 dB(A).

In de voorschriften is bepaald, aan welke voorwaarden moet worden voldaan voor het bouwen van woningen tussen de genoemde contour en de weg. Buiten de op de kaart aangegeven afstand biedt de Wgh geen beperkingen voor het bouwen van woningen.

6.4. Categorie-A-inrichtingen (voorschriften art. 28)

Voor drie categorie-A-inrichtingen zijn zones aangewezen, te weten voor het terrein voor lawaaisporten aan de Landsard, voor Hurks betonfabriek aan de Locht en de asfaltfabriek aan de Strijpsebaan. De zonegrenzen zijn op de plankaart aangegeven. Voor de RUN-UP nabij het luchtvaartterrein is de 50-dB(A)-contour indicatief bepaald en op de kaart milieuzonering

buitengebied aangegeven. De inrichting zal in de naaste toekomst worden verplaatst, waarna de zone, behorende bij de nieuwe locatie, in het plan kan worden verwerkt.

7. VOORSCHRIFTEN (algemeen).

In het voorgaande is aan de orde geweest de regeling van enkele specifieke onderdelen van de herziening (hoofdstuk 4), de regeling per bestemming (hoofdstuk 5) en de regeling van een aantal milieuaspecten zoals geluid, waterwinning en vliegveld Welschap (hoofdstuk 6). Tot slot wordt hierna ingegaan op de algemene systematiek van de voorschriften.

Paragraaf I. Definities.

Paragraaf I bevat twee bepalingen. In artikel 1 zijn de begripsbepalingen opgenomen. De begripsbepalingen geven een nadere omschrijving van diverse in de voorschriften gehanteerde begrippen. Voor interpretatie van een voorschrift zal men derhalve bij dit artikel te rade moeten gaan.

Vervolgens bevat artikel 2 een regeling op welke wijze bepaalde maten (bijvoorbeeld de bebouwingshoogte) gemeten dienen te worden. Ook deze bepaling is bij hantering van de voorschriften altijd van toepassing.

Paragraaf II. Bestemmingen.

Bestemmingsomschrijving.

Voor elke op de kaart voorkomende bestemming is een afzonderlijk artikel opgenomen. Elk artikel begint met een bestemmingsomschrijving die nader aangeeft voor welke doeleinden de desbetreffende gronden mogen worden gebruikt. De bestemmingsomschrijving is van groot belang. In de verdere voorschriften bij een bestemming wordt herhaaldelijk de inhoud van de bestemmingsomschrijving gehanteerd als toets voor de toelaatbaarheid.

Beschrijving in hoofdlijnen.

In de artikelen 16c. en 17c. is een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd. Reden hiervan is dat binnen deze bestemmingen ontwikkelingen plaatsvinden die waarborgen behoeven. De beschrijving in hoofdlijnen geeft de wijze aan waarop de doelstellingen van de bestemming worden nagestreefd en dient als toetsingsnorm voor de wijzigingsbevoegdheid.

Bebouwingsvoorschriften.

Na de bestemmingsomschrijving volgen de regels over de binnen de bestemming toelaatbare bebouwing met de daarbij behorende maatvoeringseisen.

Vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden.

Deze bevoegdheden bieden de benodigde flexibiliteit. Onder voorwaarden kan van bovengenoemde bebouwingsvoorschriften worden afgeweken. Ook maakt een aantal wijzigingsbevoegdheden het mogelijk om de bestemming om te zetten in een andere bestemming.

De vrijstellingsbevoegdheden zijn gebaseerd op artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening; de wijzigingsbevoegdheden op artikel 11 van die wet.

Aanlegvergunningen.

In de belangrijkste terreinbestemmingen is een aanlegvergunningenstelsel opgenomen.

Het oogmerk van deze aanlegvergunningen is tweërlei. Enerzijds kan het aanlegvergunningenstelsel voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de desbetreffende bestemming. Anderzijds beoogt het stelsel de verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen. Dat betekent dat via de aanlegvergunningen de (potentiële) waarden van een gebied worden beschermd.

Bij de vraag of een dergelijke vergunning kan worden verleend, moet worden gekeken naar de bestemmingsomschrijving. Als de daarin genoemde waarden en functies door de werken of werkzaamheden niet of niet-onevenredig worden aangetast zal de vergunning worden verleend.

De aanlegvergunning is niet vereist als de werken of werkzaamheden het normale onderhoud en beheer van de grond betreffen. Binnen de agrarische terreinbestemmingen is ook de normale bedrijfsexploitatie uitgezonderd van de vergunningplicht.

Voorts is geen aanlegvergunning vereist voor werken of werkzaamheden welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering zijn of krachtens een reeds verleende aanlegvergunning mogen worden uitgevoerd.

De laatste bepaling van elk aanlegvergunningstelsel maakt expliciet dat overtreding van het vergunningvereiste een strafbaar feit is.

Gebruiksbepalingen.

In alle artikelen wordt vervolgens een regeling gegeven voor het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende opstallen.

De gebruiksbeepaling begint met aan te geven dat er een algemeen verbod is om grond en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming; waarvan overigens vrijstelling kan worden

gegeven.

De nadere gebruiksvoorschriften bij de bestemmingen zijn bedoeld als een uitleg van dat algemene verbod. Daarin wordt opgesomd welk gebruik in ieder geval als strijdig met de bestemming moet worden gezien.

Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat deze opsommingen niet uitputtend zijn.

Paragraaf III. Algemene bepalingen.

In paragraaf III zijn enkele algemene bepalingen opgenomen. Deze bepalingen hebben betrekking op meerdere bestemmingen; sommige bepalingen betreffen alle bestemmingen.

Tenslotte bevat deze paragraaf de regeling van het zogenaamde overgangsrecht: de regels die gelden voor bouwwerken en gebruiksvormen die niet passen in dit plan.

In het overgangsrecht is onderscheid gemaakt tussen enerzijds bouwwerken welke niet aan de maatvoeringseisen voldoen en anderzijds bouwwerken welke naar hun aard afwijken van het bestemmingsplan.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

Het concept-plan is toegezonden aan de Provinciale Planologische Dienst en een aantal andere instanties voor het voeren van overleg.

Voorts werd het concept ter inzage gelegd in het kader van de inspraakverordening.

In veel gevallen kon aan de gemaakte opmerkingen tegemoet worden gekomen. Voorts werd op een aantal punten de toelichting bijgesteld om te verduidelijken, waarom voor bepaalde oplossingen werd gekozen. Tenslotte is in het onderstaande ingegaan op een aantal van de gemaakte opmerkingen.

Voor uitvoerigere reacties wordt verwezen naar het stuk "Beleidsvoornemen n.a.v. inspraakreacties" d.d. april 1989.

Inspraak.

Met de in het gebied gevestigde agrariërs kon in een groot aantal gevallen overeenstemming worden bereikt over vorm en omvang van het aan hen toe te kennen agrarisch bouwblok. Voor de reacties op de concrete verzoeken tot vergroting, vormverandering of toekenning van agrarische bouwblokken kan verwezen worden naar het hierboven reeds genoemde "Beleidsvoornemen n.a.v. inspraakreacties". Verzoeken tot vergroting van het bouwblok zijn tot 1 ha zijn doorgaans gehonoreerd.

In een beperkt aantal gevallen is alvorens te kunnen oordelen over het toekennen van een agrarisch bouwblok advies aan de Adviescommissie Agrarische bouwaanvragen omtrent de omvang en de samenstelling van de betreffende bedrijven gevraagd. Verwacht wordt dat indien mede op basis van het advies, besloten wordt tot aanpassingen, deze nog voor de definitieve vaststelling van het plan kunnen worden verwerkt.

Overleg.

PPC-opmerkingen.

opm. Aanvullend onderzoek, met name van het aspect natuur, is achterwege gebleven, waardoor een genuanceerde bestemming niet mogelijk is.

Verwezen wordt naar hoofdstuk 3.2. van de toelichting, die naar aanleiding van deze opmerking is uitgebreid.

opm. Gebied rond de Oeienboschdijk. De aard van het landschap vraagt om een zwaardere bestemming.

Het bedoelde gebied vormt weliswaar een overgang tussen het dorpsgebied met aanliggende functies als sportvelden, manege etc. en het bosgebied, doch van waarden die uitstijgen boven de in de bestemming beschermde waarden is geen sprake. Het door reliëf gemarkeerde beekdal verliest haar betekenis voor een deel door het wat rommelige ruimtelijk beeld. Naast oorspronkelijke agrarische bebouwing verrijzen half-stedelijke voorzieningen (manege, padvindiers, kampement), terwijl verder van een duidelijke verpaupering sprake is (stadsrandproblematiek). Van houtwallen, die in het gebied zouden voorkomen is o.i. geen sprake (wel staat rond de sportvelden een windsingel, die echter geen bijzondere waarde vertegenwoordigt). De bestemming A1 blijkt hier dan ook gehandhaafd.

opm. Dezelfde opmerking met betrekking tot het gebied tussen de Riethovensedijk en natuurgebied.

In dit gebied is nieuwvestiging gebonden aan een afstandsnorm; de landschappelijke waarden van het gebied worden onderkend gezien de bestemming A1.

opm. In een aantal gevallen is de oppervlakte van bouwblokken niet afgestemd op de landschappelijke situatie.

Een actief onderzoek naar de grootte van de agrarische bouwblokken past niet in de filosofie van de planherziening: alles laten zoals het is tenzij er directe aanleiding is voor mutatie.

opm. Van een aantal gebieden aan de noordzijde van Oerle (Scherpenering, Habraken) dient de bestemming met het oog op de landschappelijke waarden te worden heroverwogen.

Het gebied, gelegen tussen Kerkstraat en Scherpenering kenmerkt zich door een zwak, golvende ligging, zij het veel minder uitgesproken als eertijds (vóór de verlegging van de startbaan Welschap) het geval was. De aanwezige beplantingselementen, verspreid en fragmentarisch voorkomend, hebben hier geen bijzondere betekenis voor het landschapsbeeld. De begeleidende beplanting van zowel Kerkstraat als Scherpenering zijn daarentegen wel van belang en worden dan ook als lineaire landschapselementen expliciet beschermd. Aanpassing van de gekozen bestemming wordt dan ook niet overwogen. Het gebied gelegen tussen Habraken en Braakstraat kent eveneens een zachtglooiend reliëf, doch van enige kleinschalige percellering (zoals de verouderde kadastrale ondergrond nog

doet vermoeden) is hier geen sprake. Naast onlangs opgetreden schaalvergroting van het landschapsbeeld, zijn voorts enkele grote, landschappelijk slecht ingepaste, bouwpercelen aanwezig die een grote invloed op het beeld uitoefenen. Hier blijft de bestemming gehandhaafd.

Het gebied gelegen tussen Oerle en Vilderstraat vertoont nog wel de kleinschalige perceelsindeling, doch hier is in toenemende mate sprake van stedelijke druk vanuit het woongebied (Oerle en Veldhoven). Dit uit zich in niet-landelijke functies, braakliggende percelen etc.

Mede hierdoor wordt de bestemming agrarisch kernrandgebied gehandhaafd.

Voor de drie bovengenoemde gebieden geldt voorts dat de partiële herziening van het Streekplan d.d. 1985 een duidelijke uitspraak doet: "agrarisch gebied".

opm. De bestemming dierenbegraafplaats past niet binnen de bestemming A1, die aan de omgeving gegeven is.

De dierenbegraafplaats, gelegen in het gebied Kerkstraat, Scherpenering wordt als bijzonder landschapselement binnen de bestemming agrarisch gebied beschouwd. Hoewel nog niet van een ruimtelijk accent kan worden gesproken, zal daar in de toekomst wel sprake van zijn. Juist een dergelijke voorziening kan het, door schaalvergroting en nivellering ontluis-terde landschap, opnieuw een identiteit geven. Als zodanig wordt de bestemming gehandhaafd, ja zelfs toegejuicht.

opm. Het gebied de Landsard dient zwaarder te worden bestemd.

Niet geheel duidelijk is hier hetgeen wordt bedoeld. Het westelijk deel van dit gebied is door "uitstralingseffecten" van Oirschotse Heide en Straatsche Heide, alsmede door de aanwezigheid van poelen onder deze zwaardere bestemming gebracht. Voor het overige deel van het gebied rond de Landsard lijkt deze zwaardere bestemming nauwelijks aan de orde.

opm. De op de kaart aangegeven begrenzing van de parkeerplaatsen aan de A 67 is onjuist.

Niet gebleken is van enige discrepantie tussen gebiedsgrens en bestemmingsgrens.

opm. Het ontwerpplan is op een aantal punten niet in overeenstemming met uitgangspunten en hoofdlijnen als geformuleerd in het Streekplan Midden- en Oost-Brabant en in het herziene hoofdstuk 4 van de nota Inrichting Bestemmingsplan Buitengebied.

De voorschriften zijn met inachtneming van deze uitgangspunten en hoofdlijnen aangepast.

opm. Voorgesteld wordt, de door de wet gegeven vrijstellingsmogelijkheid voor de bouw van tijdelijke bouwwerken (art. 17 WRO) binnen de bestemming natuurgebied uit te sluiten.

Gezien de omvang van het gebied kan het noodzakelijk zijn een tijdelijke vrijstelling te verlenen, zeker nu het plan geen ruimte laat voor het oprichten van kleine beheersgebouwtjes van blijvend karakter. Het plaatsen van tijdelijke voorzieningen van bescheiden omvang binnen deze bestemming kan voordelen hebben boven plaatsing binnen de aangrenzende agrarische gebieden met natuurwaarde.

Uiteraard zal bij het verlenen van de vrijstelling de nodige zorgvuldigheid dienen te worden betracht.

opm. Aanvullend onderzoek naar natuurwaarden is niet gebeurd. Mede hierdoor zijn uitspraken over de waarde van de beken zelf nauwelijks te doen.

De eventuele waarde van de beek zelf wordt beschermd door de regelingen op de aanliggende gronden (b.v. verbod omzetten grasland in bouwland, verbod dan wel beperking nieuwvestiging etc.).

Een onderzoek naar de natuurwaarde van het water kan niet resulteren in concrete maatregelen in het bestemmingsplan. Indien in het kader van het provinciaal landschapsonderzoek meer duidelijkheid zou ontstaan omtrent de infiltratiegebieden kan alsnog worden overwogen het een en ander aan te passen.

Overige opmerkingen.

Een aantal organisaties en politieke partijen hebben opmerkingen gemaakt over onderdelen van het plan. De opmerkingen die meegenomen zijn in het plan zijn terug te vinden in de toelichting. Een aantal opmerkingen echter zijn om uiteenlopende redenen niet verwerkt. Zowel deze opmerkingen als de reacties volgt in deze paragraaf.

Begrenzing.

opm. Er dient een kritische heroverweging van de plangrenzen plaats te vinden. De begrenzing dient gevormd te worden door bestaande wegen zoals de Heikantsebaan, de Daalseweg en de Paleisstraat.

Heikantsebaan: planologisch zijn er geen termen aanwezig, de grens te verschuiven.

Daalseweg : geen lintbebouwing; verschuiving van de grens is niet gewenst.

Paleisstraat : er is geen duidelijk belang gediend met verschuiving van de grens.

De bouwlocatie noord-oost zal in de toekomst nader worden ingevuld; dit gebied dient dus buiten het bestemmingsplan buitengebied te worden gehouden.

Ofschoon redelijkerwijs verwacht kan worden, dat dit gebied binnen tien jaar aan de agrarische bestemming zal worden onttrokken, heeft de raad zich nog niet in deze zin zodanig uitgesproken, dat nu reeds een op de woonfunctie gerichte bestemming kan worden gelegd.

Daarnaast is het ongewenst, dat het gebied nu - in afwachting van definitieve politieke uitspraken - buiten het bestemmingsplan wordt gehouden, omdat het dan onder de vigore van het oude plan blijft, dat meer ruimte biedt voor agrarische ontwikkelingen dan overeenkomt met het huidige weinig agrarisch-bedrijfsmatige karakter van de meeste vestigingen in het gebied. Aldus kan t.z.t. een eventuele realisatie van een woonbestemming op onnodige wijze worden bemoeilijkt.

opm. De Scherpenering dient als begrenzing van het buitengebied te worden aangewezen. Het gebied ten noorden van de bebouwde kom dient als ontwikkelingszone te worden aangemerkt.

De stadsregionale ontwikkelingszone wordt in het streekplan gehanteerd als een globale aanduiding. De ontwikkeling, in het streekplan aangegeven als bouwplaats, zal plaatsvinden in de Kelen/Polders: dit gebied is dan ook buiten het plan gehouden.

Een verdere opschuiving van de grens betekent een verder indringen in het gebied binnen de geluidcontouren van Welschap. Bovendien bestaat er geen directe relatie met het stedelijk gebied.

opm. Het gebied den Boogerd kan buiten de plangrens gelaten worden.

De begrenzing is afgestemd op uit milieu-oogpunt (verkeersgeluid E34) maximaal toelaatbare woonbebouwing. Verdere verdichting dient te worden tegengegaan. Er bestaat geen aanleiding dit gebied bij de bebouwde kom te betrekken.

Opmerkingen over diverse onderdelen van het plan.

opm. Gepleit wordt voor het mogelijk maken van het verbale bouwblok-systeem.

De systematiek van het bestemmingsplan is zodanig dat vóór vaststelling op de zaken gedetailleerd wordt beslist. Het "verbaal" toewijzen van bouwblokken gaat uit van een globale regeling en past derhalve niet in dit systeem. In de voorschriften is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen m.b.t. het vergroten of veranderen van het agrarisch bouwblok. Deze regeling geeft enige flexibiliteit aan het gehanteerde systeem.

opm. Het beleid dient gericht te zijn op het herbestemmen van braakliggende landbouwgronden tot bos en wenst dat dit als zodanig geëxploiteerd wordt.

Onduidelijk is welke gebieden hiervoor in aanmerking dienen te komen. Volgens de systematiek van het bestemmingsplan wordt alleen datgene gewijzigd/aangepast waartoe concrete situaties aanleiding geven.

Het aanbrengen van bos met een korte omlooptijd is in ieder geval niet in strijd met een agrarische bestemming. Voor het overige zou er eerst een uitdrukkelijk beleid moeten worden ontwikkeld, dat vervolgens in een bestemmingsplan doorwerking kan vinden.

opm. Er dient een gelijktijdige ontwikkeling te zijn met betrekking tot de bestemmingsplannen van aangrenzende gebieden.

Het bestemmingsplan Zandoerle wordt zo mogelijk gelijktijdig ontwikkeld.

opm. Het plan dient te worden afgestemd op de bestemmingsplannen van de buurgemeenten.

De grensoverschrijdende invloeden zijn verwerkt. De buurgemeenten hebben geen bezwaren.

opm. Het gebied tussen Vlasroot en de Riethovensedijk dient aan het bosgebied Vlasroot te worden toegevoegd.

De systematiek van de planherziening bestaat uit het aanpassen aan veranderde situatie of het inspelen in concrete toekomstplannen.

Voor het onderhavige gebied bestaan geen uitgewerkte plannen die een verandering van bestemming rechtvaardigen.

opm. Bij de toelichting is een kaart opgenomen waarop wettelijke regelingen zijn vertaald in milieuzoneringen. De vrees bestaat dat bij het afwegingsproces deze kaart een doorslaggevende rol zal gaan spelen.

De kaart "milieuzonering buitengebied" heeft slechts een indicatief karakter.

Van de kaart gaat de informatie uit dat ook daar waar het bestemmingsplan zich niet tegen bepaalde activiteiten verzet, deze uit het oogpunt van milieuwetgeving illusoir kunnen zijn.

opm. De maximaal toegestane hoogte van de bijgebouwen buiten de bouwblokken is te hoog.

De maatvoering komt overeen met die van het plan buitengebied '73. De maatvoering is overigens conform "nota inrichting bestemmingsplan buitengebied" van de provincie.