Bestemmingsplan

Toelichting

Buitengebied 2009, herziening diverse locaties

Gemeente Veldhoven

POUDEROYEN compagnons

vormgeving van stad en land

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied 2009, herziening diverse locaties

Gemeente Veldhoven

Inhoud	:	Toelichting
IDN-nummer	:	NL.IMRO.0861.BP00084.0301
Projectnummer	:	023-720
Profitmanagernr.	:	P20247.06
Opdrachtgever	:	gemeente Veldhoven
Opsteller	:	ir. . G. Willems
Status	:	ontwerp
Datum	:	18 april 2017

POUDEROYEN compagnons
vormgeving van stad en land

Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD BLZ

1. Inleiding ... 2
1.1. Aanleiding ... 2
1.2. Begrenzing plangebied ... 2
1.3. Vigerende bestemmingsplannen ... 3
1.4. Doel bestemmingsplan ... 3
1.5. Plansystematiek ... 3
1.6. Leeswijzer ... 4
2. Beleid en wetgeving ... 6
2.1. Rijksbeleid ... 6
2.2. Provinciaal beleid ... 10
2.3. Gemeentelijk beleid ... 22
3. Uitspraak raad van state ... 28
4. Ambtelijke correcties ... 32
4.1. Regels ... 32
4.2. Verbeelding ... 33
4.3. Overige aanpassingen ... 36
5. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ... 43
5.1. Zittard 45 - 49 ... 43
5.2. Grote Kerkepad 31 ... 47
6. Infrastructuur ... 52
6.1. Wegen en leidingen ... 52
6.2. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven ... 52
6.3. Radarverstoringsgebied ... 54
7. Milieuaspecten ... 55
8. Juridische opzet ... 56
8.1. Inleiding ... 56
8.2. Algemene toelichting verbeelding ... 56
8.3. Algemene toelichting regels ... 56
8.4. Bestemmingen ... 57
9. Economische uitvoerbaarheid ... 60
10. Procedure ... 61
10.1. Overleg ... 61
10.2. Overleg met de betrokkenen ... 61
10.3. Zienswijzen ... 62
Bijlagen ... 63
Bijlage 1: Nota vooroverleg ...

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan Buitengebied 2009 (d.d. 8 juni 2011) alsmede nieuw provinciaal beleid en enkele ambtelijke wijzigingen dient de generieke bestemmingsregeling, zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 te worden herzien.

Hiertoe is door de gemeente eerst een herzieningsplan opgesteld ('bestemmingsplan Buitengebied 2009, 1e herziening'; vastgesteld 11 februari 2014), waarin generieke aanpassingen in de regels zijn doorgevoerd in aanvulling op bestaande bestemmingen, waarbij de onderliggende bestemmingen en aanduidingen van kracht zijn gebleven. De aanpassingen hadden betrekking op de doorvertaling van het geldende provinciale beleid (zoals de Verordening Ruimte 2012) en doorvoering van enkele ambtelijke wijzigingen in de generieke regels.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State en ambtelijke wijzigingen dient ook voor enkele specifieke locaties de planologische regeling te worden aangepast zowel in de regels als op de verbeelding. Voorliggend herzieningsplan voorziet alsnog in de juiste bestemmingen op de verbeelding voor diverse specifieke locaties, met een hieraan gekoppelde adequate planologische regeling.

Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan tevens twee locaties opgenomen, waar nieuwe, kleinschalige specifieke ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan.

1.2. Begrenzing plangebied

Voorliggend bestemmingsplan omvat een aantal specifieke (postzegel) locaties verspreid over het buitengebied van de gemeente Veldhoven.

Het betreft ten eerste een tweetal locaties, die naar aanleiding van de uitspraak Raad van State zijn gewijzigd:
- Toterfout 20-22 (minicamping);
- Turfweg 20-22-22a (paardenhouderij).

Bovendien betreft het een 11-tal locaties met een ambtshalve wijziging:
- Banstraat 17 (bosperceel):
- Half Mijl 1 (voormalige intensieve veehouderij);
- Half Mijl 5 (niet-agrarisch bedrijf));
- Heerseweg ten noorden van Heers (weg);
- Hoogeind ong. (agrarisch perceel);
- Kleine Vliet ong. (agrarische bijgebouwen);

- Locht 129 (atelier);
- Toterfout 13 (horeca i.c.m. speeltuin en terras);
- Weijerseweg, tussen Grote aard en de Hoogeloonsedijk (weg);
- Weijerseweg/Half Mijl (zandweg);
- Zittard 61 (agrarisch perceel ten zuiden van burgerwoning).

Tenslotte betreft het twee locaties waar nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorgestaan:

- Grote Kerkepad 31 (vormverandering woonbestemming);
- Zittard 45-49 (vormverandering woonbestemmingen).

1.3. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het grootste deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Veldhoven. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeente Veldhoven. De regels van dit bestemmingsplan zijn gedeeltelijk herzien in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening' (11 februari 2014 vastgesteld) en vormen na vaststelling tezamen met de regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' de vigerende set algemeen geldende regels voor het buitengebied. Voor één locatie (Grote Kerkepad 31) vigeert het bestemmingsplan 'Kernrandgebied', dat op 12 november 2013 is vastgesteld.

1.4. Doel bestemmingsplan

Doel van voorliggend plan is om voor verschillende locaties in het buitengebied van de gemeente Veldhoven een juiste bestemmings-regeling vast te leggen in overeenstemming met het vigerende beleid, enkele ambtelijke wijzingen door te voeren, twee ruimtelijke ontwikkelingen te faciliteren en de uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2009 te verwerken.

1.5. Plansystematiek

Met voorliggend herzieningsplan worden de locatiespecifieke onderdelen die niet zijn meegenomen in het generieke herzieningsplan bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening' alsnog gerepareerd.

Voorliggend plan bevat een gebundelde verzameling van deelbestemmingsplannen voor specifieke locaties. Daarnaast heeft zo nodig locatiespecifiek nog een nadere aanvulling plaats gevonden, bijvoorbeeld in geval van een toegestane afwijkende maatvoering.

De juridische regeling in onderhavig herzieningsplan sluit inhoudelijk grotendeels aan bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied,

zoals deze na herziening door het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009, 1e herziening’ luiden.

De formulering van de bepalingen in dit bestemmingsplan is wel in zijn geheel aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het SVBP 2012. Zo bevatten de regels van onderhavig plan ‘afwijking’ en ‘omgevingsvergunning’ in plaats van ‘ontheffing’ of ‘aanlegvergunning’. Bovendien is de juridische regeling afgestemd op het meest recente provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie per 1 januari 2017).

1.6. Leeswijzer

Met onderhavig herzieningsplan wordt het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ op perceelsniveau op bepaalde locaties vervangen alsmede het bestemmingsplan ‘Kernrandgebied’.

In de toelichting van dit herzieningsplan worden de voorgenomen wijzigingen beschreven, onderbouwd en nader toegelicht, waarbij onderscheid is gemaakt in wijzigingen naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State, wijzigingen in het kader van ambtshalve aanpassingen/verbeteringen en wijzigingen ten behoeve van twee nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Raad van State

Op 8 juni 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ van de gemeente Veldhoven. Gevolg van de uitspraak is een gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan. De reparatie van deze locatiespecifieke onderdelen middels aanpassingen op de verbeelding en een aangepaste juridische regeling zijn in dit plan opgenomen. In hoofdstuk 3 is dit puntsgewijs toegelicht.

Ambtelijke correcties

Bij de toepassing van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ zijn een aantal onduidelijkheden en omissies in het bestemmingsplan geconstateerd. In deze herziening is getracht deze omissies en onduidelijkheden te herstellen danwel te verduidelijken. Betreffende wijzigingen zijn puntsgewijs in hoofdstuk 4 van deze toelichting beschreven. Het betreft wijzigingen van de juridische regels en de verbeelding.

Ontwikkelingen

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ zijn er diverse verzoeken ingediend om medewerking te verlenen aan het wijzigen van bestemmingen, het vergroten van bebouwing of bouwvlakken, vormverandering, functieverandering, etc.

Twee verzoeken zijn in deze herziening meegenomen. In hoofdstuk 5 van deze toelichting zijn deze ontwikkelingen nader beschreven.

2. BELEID EN WETGEVING

2.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Ruimte en Infrastructuur

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk wil dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

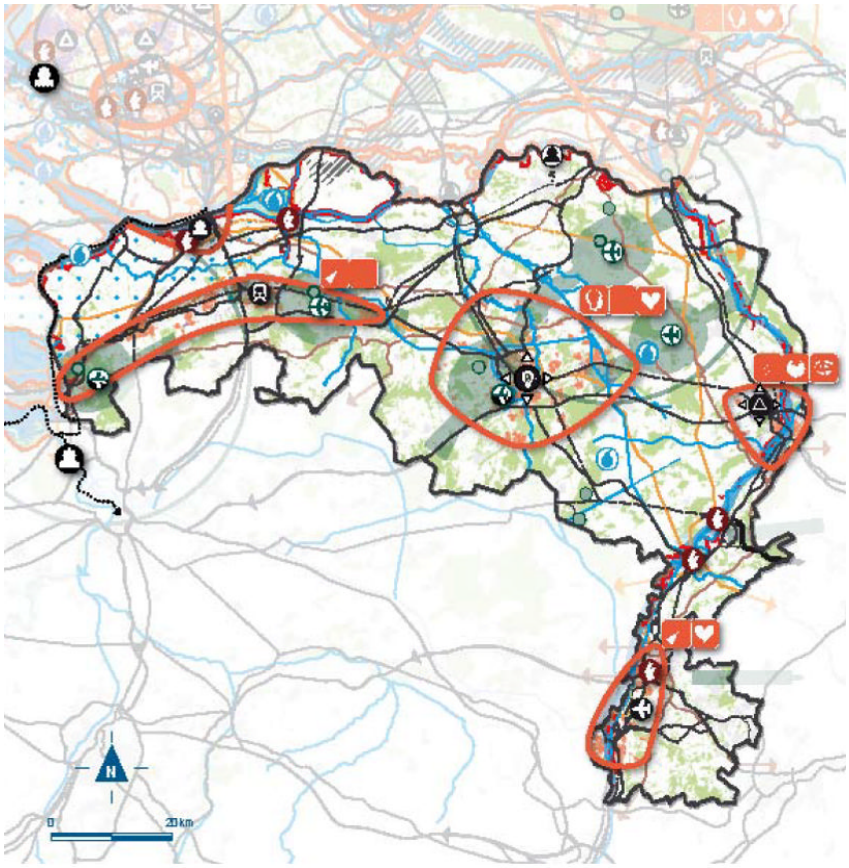
1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

De kaart Brabant en Limburg laat de belangrijkste thema's, Nationale Belangen, zien ten aanzien van de regio (zie afbeelding navolgende pagiga). Hieruit blijkt dat in het buitengebied van Veldhoven twee thema's van belang zijn, de herijkte EHS en de Stedelijke regio met topsectoren.

<u>Herijking EHS</u>

De herijkte nationale EHS (tegenwoordig Nationaal Natuurnetwerk (=NNN) genoemd) is de belangrijkste Nederlandse bijdrage aan het keren van de internationale achteruitgang van biodiversiteit. De mogelijkheid voor soorten om zich tussen natuurgebieden te verplaatsen, wordt vooral gerealiseerd via landbouwgebied en ander particulier beheerd groengebied.

De herijking van de EHS is vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte. In dit herzieningsplan is aangesloten bij de vigerende regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 1e herziening', waarin de EHS conform provinciaal beleid is vastgelegd.



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Brabant en Limburg

<u>Stedelijke regio met topsectoren</u>
De topsectoren zijn aanwezig in heel Nederland, maar concentreren zich vooral in de stedelijke regio's van de mainports, brainport, greenports en de valleys. Daarbij gaat het om de haven van Rotterdam en Schiphol,de Brainport Zuidoost-Nederland, de Greenports Venlo, Westland-Oostland, Aalsmeer, Noord-Holland Noord, Boskoop en Bollenstreek, Energyport in Groningen, Food Valley in Wageningen, Health Valley in Nijmegen, Maintenance Valley in West- en Midden Brabant, Utrecht Science Park en de nanotechnologie in Twente en Delft. Deze stedelijke regio's beschouwt het Rijk van nationale betekenis. Voorliggend plan ligt in het gebied van de Brainport Zuid-Oost Nederland.

Voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren is het nodig om te beschikken over een voldoende voorraad (kwalitatief en kwantitatief) woningen, bedrijventerreinen, kantoren en andere voorzieningen. Ook natuur,

hoogwaardige landschappen en recreatieve voorzieningen horen daarbij, alsmede het bieden van meer ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, de mogelijkheid om te voorzien in de eigen woningbehoefte en ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap en meegroei-, mantel- en meergeneratiewoningen. Provincies en gemeenten zijn verantwoordelijk voor de programmering van deze verstedelijkingsopgaven in combinatie met het versterken van het vestigingsklimaat.

De ligging in een stedelijke regio met topsectoren heeft geen gevolgen voor de inhoud van voorliggend bestemmingsplan.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. In de Structuurvisie is geen buisleidingenstrook opgenomen voor de gemeente Veldhoven.

Kaart structuurvisie buisleidingen

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het besluit externe veiligheid buisleidingen is op 24 juli 2010 vastgesteld. Het besluit omvat milieukwaliteitseisen externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (Besluit externe veiligheid buisleidingen). In het besluit is tevens bepaald dat buisleidingen in bestemmingsplannen dienen te worden opgenomen.

Reden voor deze verplichting is dat het niet opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen nadelige gevolgen heeft voor de externe veiligheid.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening kunnen eisen worden gesteld aan de inhoud van het bestemmingsplan met betrekking tot de wijze waarop buisleidingen moeten worden opgenomen in het plan. In het besluit gaat dat om het vermelden op de verbeelding van de dubbelbestemming buisleidingen, een geclausuleerd bouwverbod binnen een belemmeringenstrook ter weerszijden van de buisleiding en het vereiste van een vergunningenstelsel om de buisleiding te beschermen tegen activiteiten die de buisleiding aan kunnen tasten.

Voor de reeds bestaande buisleidingen is in voorliggend bestemmingsplan aangesloten op de betreffende bepalingen uit het besluit externe veiligheid buisleidingen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn dertien nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het betreft de volgende nationale belangen uit de SVIR:
1) Rijksvaarwegen, 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3)Kustfundament, 4) Grote Rivieren, 5) Waddenzee en waddengebied, 6)Defensie, 7) Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, 8)Elektriciteitsvoorziening, 10)Ecologische Hoofdstructuur, 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, 12) IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en 13) Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

De opname van het nationale belang 9) Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen in het Barro was uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen, maar is inmiddels sinds 1 juli 2014 in het Barro opgenomen.

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de bepalingen uit het Barro. Voor onderhavig plangebied betreft dit met name de bepalingen ten aanzien van het NNN (voorheen de EHS). De overige nationale belangen hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

2.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke ordening- partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden.

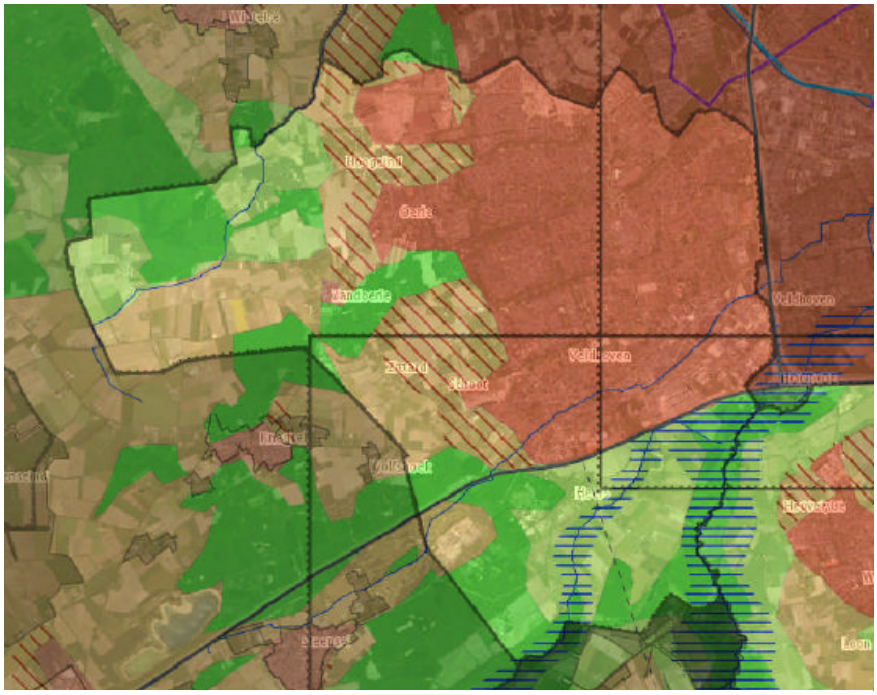
Dit betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de visie en sturingsfilosofie (van 1 oktober 2010 voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaats gevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant.

De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. In de structuurvisie is het landelijk gebied opgedeeld in vier ruimtelijke structuren. Dit zijn de:
- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Deze zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen.

Het buitengebied van de gemeente Veldhoven ligt deels in het landelijk gebied en deels binnen de groenblauwe structuur. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. Het landelijk gebied daarentegen omvat die agrarische gebieden die niet tot de groenblauwe structuur behoren.

Het buitengebied van Veldhoven is ingedeeld in de volgende beleidscategorieën:
- Gemengd landelijk gebied;
- Zoekgebied verstedelijking;
- Kerngebied groenblauw;
- Groenblauwe mantel.



Legenda

Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
		bestaand
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	

Uitsnede van de structurenkaart provinciale Structuurvisie RO

De strategische keuzes voor deze beleidscategorieën worden hierna kort beschreven.

<u>Gemengd landelijk gebied</u>
De provincie beschouwt het landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. Naast ruimte voor de land- en tuinbouw is hier ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom

steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Nieuwe ontwikkelingen dienen wel rekening te houden met hun omgeving en bij te dragen aan een versterking van de gebiedskwaliteiten.

De provincie wil daarnaast ruimte bieden voor de verdere ontwikkeling van de land- en tuinbouw, mits deze bijdraagt aan een verdere verduurzaming van de sector. Belangrijke aspecten daarbij zijn zorgvuldig ruimtegebruik, volksgezondheid, dierenwelzijn, een afname van de milieubelasting, duurzame energieopwekking en efficiënt energiegebruik. Vanuit de denklijn 'Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd' wil de provincie stimuleren dat de veehouderij op een verantwoorde manier verbonden is met de sociale en fysieke omgeving. De beleidslijn maakt geen onderscheid naar veesector en geldt voor alle veehouderijen. Ontwikkelruimte is alleen mogelijk als dit op bedrijfsniveau bijdraagt aan een verdere verduurzaming door het treffen van extra maatregelen. Hiertoe heeft de provincie samen met de partners de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV) ontwikkelt. De BZV is een flexibel instrument dat een duurzame bedrijfsvoering objectiveert door maatregelen te benoemen die bijdragen aan een verbetering van de fysieke leefomgeving, volksgezondheid, dierenwelzijn en -gezondheid. Via een puntensysteem bepaalt de individuele ondernemer welke maatregelen hij toepast. Door de BZV regelmatig bij te stellen aan de meest moderne inzichten ontstaat er een trapsgewijze transitie richting 2020.

Zoekgebied verstedelijking

Het zoekgebied verstedelijking bestaat voornamelijk uit gemengd agrarisch gebied, aansluitend aan de kern Veldhoven. In deze gebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling kunnen bemoeilijken, beperkt. Wanneer er geen stedelijke ontwikkelingen hebben plaatsgevonden, geldt het beleid voor gemengd landelijk gebied.

Kerngebied groenblauw (natuurgebieden)

De kern bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de (robuuste) ecologische verbindingszones en de gebieden waar ruimte nodig is voor watersysteemherstel. De hoofdfunctie hier is behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.

Groenblauwe mantel

Een aantal agrarische gronden, direct grenzend aan de bestaande natuur- en bosgebieden is aangeduid als Groenblauwe mantel. Binnen de groenblauwe mantel blijft de agrarische sector een grote en

belangrijke grondgebruiker. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is echter ook een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. Ontwikkelingen dienen qua aard en schaal bij het ontwikkelings-perspectief voor de groenblauwe mantel te passen en houden rekening met omliggende waarden (omgevingstoets). Nieuwe stedelijke ontwikkelingen en (kapitaal)intensieve vormen van landbouw en recreatie zijn hieraan strijdig.

Bij opstelling van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met bovenstaand beleid, wat veelal nader is vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1 januari 2017).

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 1 januari 2017)

De Verordening ruimte 2014 is op 19 maart 2014 reeds in werking getreden, maar in juli 2015 opnieuw vastgesteld en op 1 januari 2017 opnieuw geconsolideerd met tussentijdse wijzigingen. In deze planologische verordening zijn op basis van de provinciale structuurvisie algemene regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

De volgende voor het plangebied relevante onderwerpen die in de Verordening ruimte worden geregeld zijn:
- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw;
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder het Natuur Netwerk Brabant);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijk voor het beleid in het buitengebied is de zonering van het agrarische gebied, de groenblauwe mantel en de ecologische hoofdstructuur. Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet agrarische functies. In de groen-blauwe mantel moeten de aanwezige waarden worden versterkt en verder ontwikkeld. Ontwikkelingen blijven mogelijk als ze bijdragen aan bijvoorbeeld landschap, natuur of water. Daarnaast kunnen ontwikkelingen worden gecompenseerd / ingepast door investeringen in deze waarden. In het agrarisch gebied zijn ruimere ontwikkelings-mogelijkheden. Wel geldt hier een algemene zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen wordt een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geëist.

Agrarisch gebied
Het agrarisch gebied betreft de agrarische gronden, gelegen buiten de groenblauwe structuur. Het gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Land- en tuinbouw zijn daarbij de grootste ruimtegebruikers. In het gebied worden de agrarische functies in samenhang met de andere functies uitgeoefend. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelands-economie. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelings-perspectief moeten in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden van alle veehouderijbedrijven zijn stringente randvoorwaarden opgenomen, zie navolgende paragraaf. Voor (vollegronds)teeltbedrijven en overige agrarische bedrijven (waaronder paardenfokkerijen, vissen- en champignonkwekerijen) gelden deze stringente randvoorwaarden niet. Voor overige agrarische bedrijven geldt wel een bouwvlak maximum van 1,5 ha. Voor (vollegronds)teeltbedrijven is geen specifiek maximum opgenomen voor de toegestane bouwvlak omvang.

Ontwikkelingsmogelijkheden veehouderij
In de Verordening ruimte zijn afzonderlijke regels opgenomen voor de ontwikkeling van veehouderijbedrijven. Deze regels zijn tevens opgenomen in een rechtstreeks werkende regel, zodat deze bij iedere nieuwe aanvraag voor een omgevingsvergunning betrokken dienen te worden, ook als het geldende bestemmingsplan nog niet op deze regels uit de Verordening is aangepast. Deze beleidsregels voor de veehouderij komen voort uit de vastgestelde denklijn ‘Ontwikkelruimte moet je verdienen en is niet onbegrensd’, zoals ook opgenomen in de partiële herziening van de provinciale structuurvisie. Er is daarbij besloten dat er alleen nog ontwikkelruimte wordt geboden aan veehouderijen, als daarmee de ontwikkeling naar een zorgvuldige veehouderij in gang wordt gezet. Hiertoe hebben GS nadere regels opgesteld over de inzet van maatregelen die bijdragen aan de ontwikkeling naar zorgvuldige veehouderij. Deze nadere regels staan inmiddels bekend als de Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij (BZV), die om de 4 jaar zal worden herzien.

De beleidsregels gelden voor alle veehouderijen ongeacht of het varkens, kippen, melkrundvee of geiten zijn. Er wordt niet langer een onderscheid gemaakt tussen categorieën dieren die tot de intensieve of niet-intensieve veehouderij worden gerekend.

Hoofdregel is dat veehouderijbedrijven in beginsel niet groter groeien dan 1,5 ha. Bovendien wordt het gebruik van etagestallen verboden,

behoudens in geval van legkippen. Daarnaast worden randvoorwaarden gesteld aan de toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van veehouderijbebouwing (ook binnen het agrarisch bouwperceel) of het in gebruik nemen van bebouwing die eerder niet voor de veehouderij in gebruik was. Er zijn onder meer normen voor geur en fijn stof opgenomen op gebiedsniveau. Deze normen geven invulling aan de grenzen die vanuit gebiedsniveau aan individuele ontwikkelruimte gesteld worden.

Voor gebieden rondom kernen en natuur gelden nog nadere beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen. Het betreft de gebieden, die voorheen onderdeel uitmaakten van de extensiverings-gebieden (conform de Reconstructiewet, die inmiddels is ingetrokken). Voor deze gebieden is in de Verordening de aanduiding ‘Beperkingen veehouderij ‘ opgenomen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Binnen de aanduiding mag er in beginsel geen toename meer plaatsvinden van de bestaande bebouwing (het zogenaamde 'slot op de muur'). Er wordt echter een uitzondering gemaakt voor uitbreiding van bebouwing ten behoeve van grondgebonden veehouderijen, zoals gedefinieerd in de nadere regels van de Verordening.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van de in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven afgestemd op de provinciale beleidsregels. In het plangebied is slechts één bestaand veehouderijbedrijf (geitenhouderij) gesitueerd. Conform de geldende planologische regeling wordt ter plaatse geen bebouwingstoename ten behoeve van de geitenhouderij toegestaan. De overige twee agrarische bedrijven in het plangebied betreffen geen veehouderij bedrijven (een akkerbouwbedrijf respectievelijk een paardenhouderij) en omschakeling van deze bedrijven naar een veehouderij wordt in dit plan ook niet mogelijk gemaakt.

Natuur Netwerk Brabant

Het beleid rond het Natuur Netwerk Brabant (=NNB) heeft betrekking op:

- bestaande en nog te realiseren natuur- en bosgebieden;
- gerealiseerde nieuwe natuur: dit zijn gronden die met subsidie op grond van het Natuurbeheerplan zijn gerealiseerd als nieuwe natuur en waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming is verdwenen;
- nog niet gerealiseerde nieuwe natuur: dit zijn meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is;

Het provinciaal beleid is erop gericht om het natuurnetwerk in 2027 gereed te hebben. Voor het Nationale Natuur Netwerk (bestaande en nog

te realiseren natuurgebieden) geldt op basis van het rijksbeleid (Nota Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kernmerken en waarden van het gebied. Hiertoe geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten.

In de Verordening zijn daarnaast diverse ecologische verbindingszones als zoekgebied opgenomen (met een breedte van 25 meter) en voorzien van een beschermingsregeling die gemeenten in hun bestemmingsplan dienen over te nemen. Voor deze ecologische verbindingszones geldt een beperkt beschermingsregime.

Bovendien is rond diverse beken een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen aangewezen. Deze zones dienen tevens voor het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Het zoekgebied heeft een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

Tenslotte is in de Verordening een beschermingszone attentiegebieden Natuur Netwerk Brabant opgenomen (voorheen beschermingszone natte natuurparels). Dit betreft agrarische gebieden rondom kwetsbare natuurgebieden. Deze gebieden zijn aangeduid ter bescherming van de waterhuishouding van het NNB. Voor bodemingrepen die een negatief effect kunnen hebben op de (grond)waterstand van het nabijgelegen natuurgebied is een vergunning nodig.

Het Natuur Netwerk Brabant en het zoekgebied voor herstel watersystemen zijn als zodanig voor zover van toepassing voor de verschillende planlocaties met een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen. Het attentiegebied NNB (voorheen beschermingszone Natte Natuurparel) is voor zover van toepassing als dubbelbestemming op de verbeelding opgenomen. Betreffende gronden zijn voorzien van een beschermingsregeling, conform de Verordening ruimte en de regeling zoals opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Deze regels richten zich op het beschermen van de aanwezige waarden in het buitengebied. Deze waarden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Groenblauwe mantel

Een aantal agrarische gronden, direct grenzend aan de bestaande natuur- en bosgebieden is aangeduid als Groenblauwe mantel (Gbm). De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit grondgebonden agrarisch gebied, met belangrijke nevenfuncties voor natuur, water en (niet-bezoekersintensieve) recreatie. Door in de groenblauwe mantel in te

zetten op het behoud en ontwikkeling van natuur en water(beheer) wordt bijgedragen aan de bescherming van de waarden in het aanliggende kerngebied groenblauw.

Groenblauwe mantel
Zoekgebied voor behoud en herstel watersys
Attentiegebied ehs
Zoekgebied voor ecologische verbindingszon
Ecologische hoofdstructuur

Uitsnede Verordening Ruimte, kaart natuur en landschap

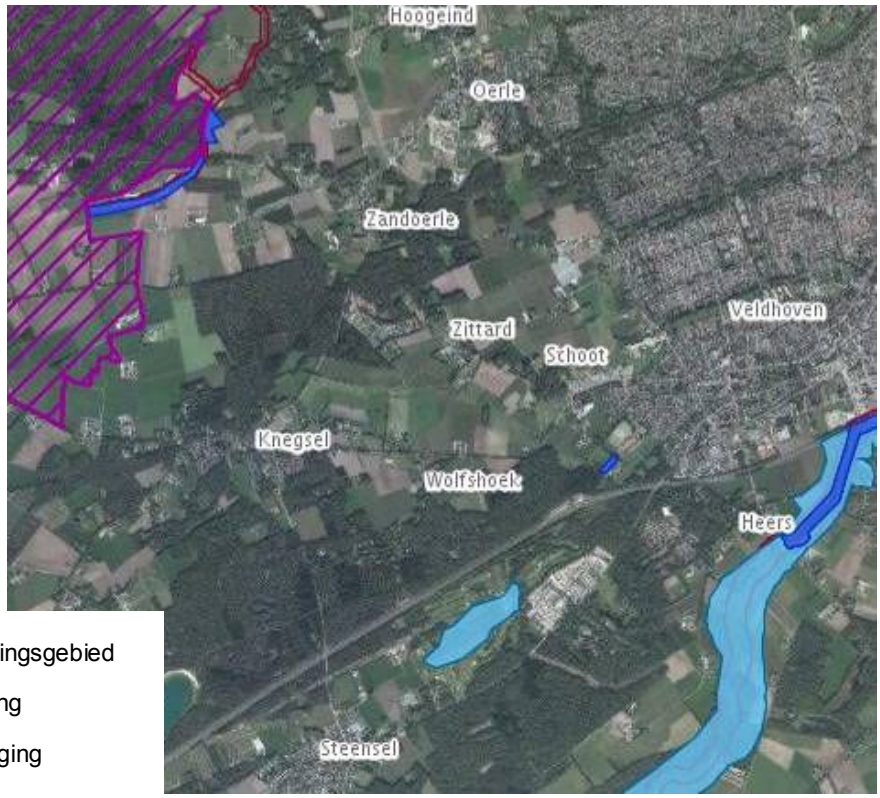
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, als ze een positief effect hebben op de bestaande en te ontwikkelen natuur- en landschapswaarden en/of op het bodem- en watersysteem in het gebied. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan het bodem- watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel), aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), en de aanwezigheid van bijzondere planten en dieren. Het beleid is er ook op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

De groenblauwe mantel is als zodanig voor zover van toepassing voor de verschillende planlocaties op de verbeelding opgenomen en voorzien van een beschermingsregeling in voorliggend bestemmingsplan, conform de Verordening ruimte en de regeling zoals opgenomen in de eerste herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Deze regels richten zich op het beschermen van de aanwezige waarden in het

buitengebied. Deze waarden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Water

Enkele locaties in het noordwesten van de gemeente zijn gelegen binnen de (25-jaars) grondwaterbeschermingszone van de nabij gelegen waterwinning te Vessem. In dit gebied mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen of de kwaliteit van het grondwater



Aanduiding - Grondwaterbeschermingsgebied

Aanduiding - Regionale waterberging

Aanduiding - Reservering waterberging

Uitsnede Verordening Ruimte, kaart water

Het grondwaterbeschermingsgebied is op de verbeelding aangeduid als ‘milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied’. Binnen deze zone geldt in beginsel een bouwverbod. Burgemeester en wethouders kunnen hier van afwijken en toestaan dat er alsnog wordt gebouwd, mits uit een watertoets is gebleken dat na een zorgvuldige afweging de risico's voor de kwaliteit van het grondwater niet toenemen en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de risico’s voor het grondwater gelijk blijven aan de huidige situatie zoals vastgelegd in het huidige bestemmingsplan.

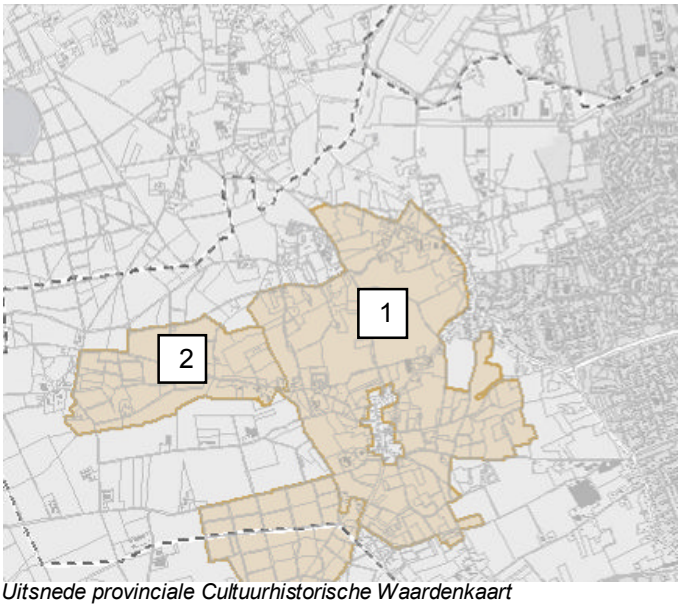
De planlocaties zijn niet gelegen binnen een aangeduid waterbergingsgebied. Er behoeven hiervoor in dit bestemmingsplan dan ook geen beperkende voorwaarden te worden opgenomen

Cultuurhistorie

Een zestal planlocaties in het noorden van de gemeente zijn gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak, te weten ‘akkercomplex Zandoerle’, alsmede hieraan aansluitend ‘de jonge heidebebossing Toterfout, Halfmijl’.

Het ‘akkercomplex Zandoerle’ betreft een gebied aan de westkant van Hoogeind en Oerle, dat in het zuiden doorloopt tot aan Zittard. Het gebied betreft een open akkercomplex met bolle ligging, steilranden en zandwegen. In de Oerlesche en Zandoerlesche Bosschen liggen relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. De te behouden waarden betreffen ondermeer het akkercomplex (met relief, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes. (zie afbeelding, nummer 1).

De ‘jonge heidebebossing Toterfout, Halfmijl’ betreft een voormalig heideterrein met prehistorische grafheuvels uit de nieuwe steentijd en de bronstijd (ca. 2500-800 v. Chr.). Het oorspronkelijke landschap van heideterreinen en vennen is in de 19e en 20e eeuw ontgonnen en grotendeels in naaldbos omgezet. Bij de ontginning van het gebied (ca. 1940) en bij de latere ruilverkaveling (ca. 1950) is het grafheuvellandschap deels verdwenen. (zie onderstaande afbeelding, nummer 2).



Uitsnede provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Deze cultuurhistorische vlakken zijn middels de gebiedsaanduiding ‘overig – cultuurhistorisch vlak’ voor betreffende locaties op de verbeelding opgenomen.

Voor de cultuurhistorische vlakken geldt dat er geen ontwikkelingen mogen plaats vinden die de waarden en kenmerken van het gebied aantasten. De aanwezige waarden worden beschermd middels een toegevoegd omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Het betreft de hieronder opgenomen werken en werkzaamheden:

a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;

b. het aanleggen van verhardingen;
c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse leidingen en de daarmee verband houdende werkzaamheden;
d. het aanbrengen van recreatieve voorzieningen als parkeerplaatsen;
e. het rooien houtgewas;
f. het wijzigen van de perceelsindeling.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de provinciale Verordening is opgenomen dat ieder bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast dient te worden verantwoord hoe de vereiste kwaliteitsverbetering in het plan is gewaarborgd.

De vereiste kwaliteitsverbetering koppelt ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Concreet betekent dit dat passende functies zich kunnen ontwikkelen, als er ook een prestatie voor het landschap tegenover staat. Deze investering kan verder gaan dan een landschappelijke inpassing. In het bestemmingsplan kan ontwikkelingsruimte worden geboden aan functies, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Dit kan onder andere door landschapselementen aan te leggen maar ook door specifieke aandacht te schenken aan de kwaliteit van de op te richten bebouwing en/of door behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen. Hiertoe zijn regionaal afspraken gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschaps-investeringsregel De Kempen en is door de provincie Noord-Brabant akkoord bevonden. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de Landschapsinvesteringsregeling van De Kempen worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:
- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap; dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed; het betreft ontwikkelingen (veelal binnen bestaande bebouwing), die grotendeels bij recht mogelijk zijn;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap; dit betreft kleinschalige

ruimtelijke ontwikkelingen waarvan het ruimtelijk effect veelal beperkt blijft tot het eigen erf, zoals ontplooiing van nevenactiviteiten, oprichting van mini campings, en realisering van paardenbakken;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd: dit betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarvan de ontwikkelingen omvangrijker zijn en/of meer ruimtelijke gevolgen hebben, zoals vergroting van bestemmings- en bouwvlakken en functieverandering.

De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (categorie 2). In een aantal gevallen zal nog een aanvullende investering noodzakelijk zijn (categorie 3). Voor het kwantitatief bepalen van de omvang van de minimale investeringsverplichting voor categorie 3 ontwikkelingen wordt regionaal gewerkt met gestandaardiseerde normbedragen ('forfaitaire bedragen') per ruimtelijke ontwikkeling. In beginsel dient 20% van de waardestijging van de planologische wijziging te worden geïnvesteerd in het landschap, waarbij de kwaliteitsverbetering bij voorkeur ter plaatse van de functiewijziging wordt gerealiseerd.

Voorliggend bestemmingsplan betreft hoofdzakelijk een conserverend plan, waarin reparatie plaats vindt van ondergeschikte onderdelen van het eerdere bestemmingsplan. Aan de diverse wijzigingsbevoegdheden in het plan zijn voor zover van toepassing de noodzakelijke kwaliteits-toevoegingen toegevoegd. Dit betekent dat er bij ontwikkelingen voldaan moet worden aan kwaliteitseisen. Deze kwaliteitseisen hebben betrekking op de landschappelijke inpassing, de verkaveling, zuinig ruimtegebruik, ontstening (sloop overtollige bebouwing) en de hoogte, massa en aard van de bebouwing. Voor grootschaligere ruimtelijke ontwikkelingen is als aanvullende randvoorwaarde aan de bestaande wijzigingsbevoegdheden toegevoegd dat sprake dient te zijn van een kwaliteitsverbetering van het landschap. In dit kader dient een minimale basisinspanning te worden geleverd van 20% van de waardevermeerdering van de grond en/of het object. Voor zover er reeds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in dit plan zijn opgenomen is de noodzakelijke kwaliteitsverbetering reeds onderdeel geweest van de planologische toetsing van het initiatief.

Wijziging Verordening ruimte 2014, actualisatie 2017
Momenteel is een ontwerp wijziging van de Verordening in voorbereiding, waarin door de provincie een verdergaande sturing van de veehouderij ontwikkelingen is opgenomen. In de voorgestelde wijziging zal door de provincie niet meer worden gestuurd om m^2 staloppervlakte, maar op m^2 dierplaatsen. Daarnaast wordt een stalderingsregeling voorgesteld, waarmee uitbreiding van staloppervlakten uitsluitend zal worden toegestaan, indien elders is verzekerd dat minimaal 1,1 m^2 stal-oppervlakten verdwijnt. Bovendien kan de maximale bouwvlakomvang

van 1,5 ha worden vergroot tot max. 2,0 ha, indien het bedrijf in het kader van de BZV enorme kwaliteitswinst kan realiseren.

In onderhavig herzieningsplan is slechts 1 veehouderij opgenomen. Conform de huidig geldende provinciale randvoorwaarden is uitbreiding van bebouwing ten behoeve van een veehouderij hier reeds niet toegestaan en zijn hier ook geen plannen voor. Bij vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zal zonodig deze bepaling nader worden aangescherpt, indien dit als gevolg van deze nog vast te stellen wijziging van de Verordening ruimte dan noodzakelijk is.

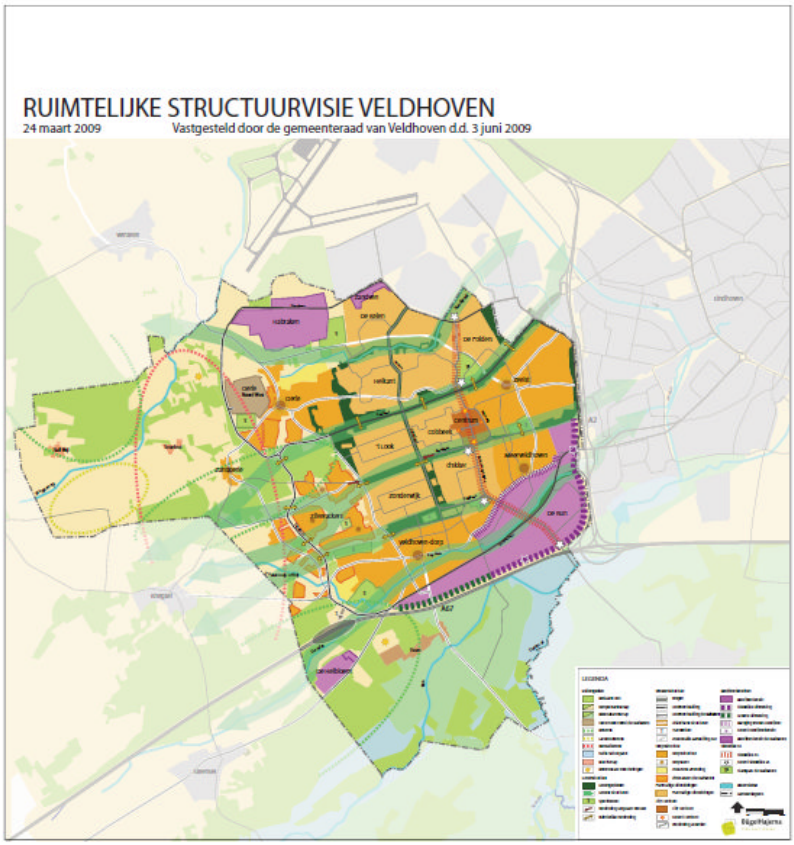
2.3. Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven
De gemeente Veldhoven heeft naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gebied opgesteld. Grote ruimtelijke ingrepen waren ten tijde van het opstellen van de structuurvisie al in gang gezet, waardoor de hoofdopzet al bepaald was. De structuurvisie van Veldhoven richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied ‘buitengebied’ van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven.

Het plangebied is gelegen in het kempenlandschap, dat gekenmerkt wordt door een gevarieerd, kleinschalig landschap met afwisseling tussen bossen en meer open gebieden. De ontwikkelingen in het gebied mogen het bestaande landschap niet op onaanvaardbare wijze aantasten, dit betekent dat bestaande structuren in plannen moeten worden ingebed in versterkt. Tevens mogen zij geen onevenredig negatieve effecten hebben op de directe omgeving.
De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het buitengebied van Veldhoven:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, het NNB (voorheen de EHS), de ecologische verbindingszones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.



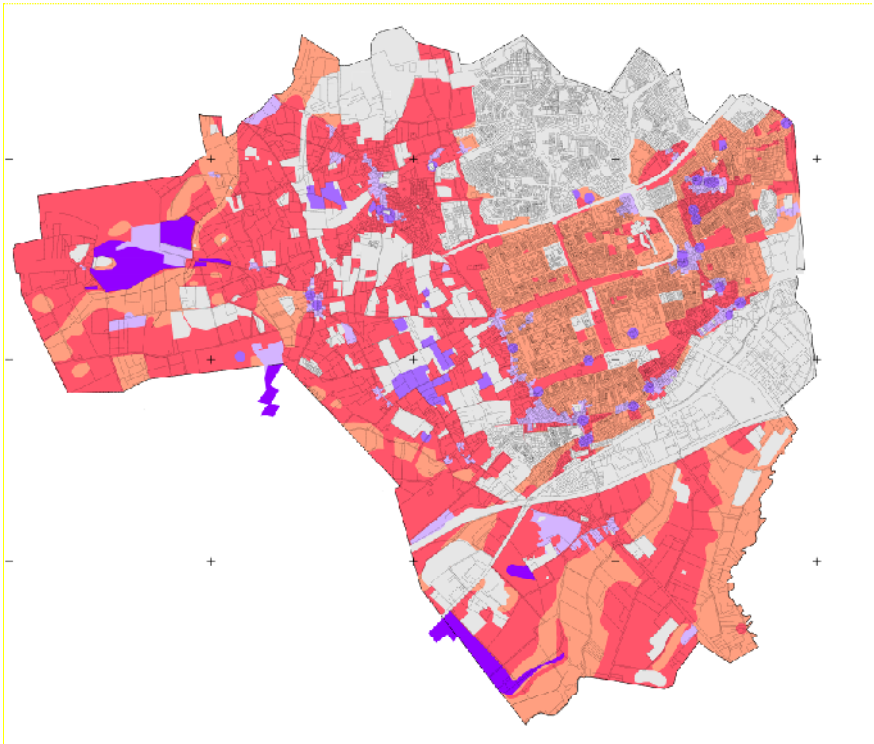
De kaart behorende bij de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

In voorliggend bestemmingsplan is rekening gehouden met de geformuleerde doelstellingen. Voor onderhavig plangebied betreft dit met name de bepalingen ten aanzien van de EHS. De overige belangen hebben geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun bodemarchief. De gemeente Veldhoven heeft hiertoe een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie in de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden.

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, def. 10-03-2014). De verwachtingskaart is 'vertaald' naar een gemeentelijke Archeologische Beleidsadvieskaart, versie def. 10-03-2014). De waarden en verwachtingen zijn voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische Beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart Veldhoven

Voorliggend bestemmingsplan omvat een aantal specifieke ('postzegel') locaties verspreid over het buitengebied van de gemeente Veldhoven. Binnen de verschillende locaties bevinden zich op de beleidsadvieskaart verschillende categorieën Waarde-Archeologie, te weten categorie 1 (Rijksmonument; Turfweg 20-22-22a), categorie 4 (gebieden van hoge

archeologische verwachting), categorie 5 (gebieden van middelhoge archeologische verwachting) en categorie 7 (gebieden zonder een archeologische verwachting of vrijgegeven).

Voor rijksmonumenten (categorie 1) geldt dat ze wettelijk zijn beschermd en is de minister van OC&W (vertegenwoordigd door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, afgekort RCE) bevoegd gezag. Vergunningverlening vindt plaats door de Minister/Staatssecretaris van OCW voor rijksmonumenten, op advies van de RCE. De gemeenteraad heeft een adviserende stem. De afweging speelt zich af op nationaal niveau, aan de hand van beleidsregels voor behoud en bescherming.

Voor gebieden van hoge archeologische waarde (categorie 3 op de beleidsadvieskaart) of met een hoge archeologische verwachting (categorie 4) geldt dat een vooronderzoek nodig is als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 250 m² en 40 cm onder maaiveld).

Voor gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5) geldt dat een vooronderzoek nodig is als de omvang van het gebied waarbinnen de bodemverstoring plaatsvindt groter én dieper is dan de ondergrenzen die gelden voor deze categorie (in dit geval 2.500 m² en 40 cm onder maaiveld). Is de oppervlakte of diepte van het gebied waar bodemingrepen plaatsvinden kleiner dan de ondergrens, dan is een archeologisch vooronderzoek niet nodig.

Voor gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch zijn vrijgegeven (categorie 7), geldt geen archeologisch onderzoeksplicht.

De verschillende archeologische beleidscategorieën zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen als dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden.

In onderhavig bestemmingsplan is voor de locaties conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart gelegen binnen de gebieden van hoge archeologische waarden danwel gebieden van hoge archeologische verwachting de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 opgenomen. Dit betreft nagenoeg het gehele plangebied. Voor de locatie, die conform de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart is gelegen binnen de gebieden middelhoge archeologische verwachting is de archeologische dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3 opgenomen.

Binnen deze dubbelbestemmingen geldt voor de oprichting van gebouwen en/of bodemingrepen voor zover die een oppervlakte van

meer dan 250 m^2 (Waarde – Archeologie 2) respectievelijk 2.500 m^2 (Waarde – Archeologie 3) bedragen dat nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is, mits dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

Nota Cultuurhistorische Waarden 2012
De nota is op 18 december 2012 door de raad vastgesteld. In deze nota wordt het beleid ten aanzien van cultuurhistorie voor de gemeente Veldhoven beschreven. De gemeente zal bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten afwegen of de ontwikkeling het cultuurhistorische karakter aantast en of die aantasting acceptabel is. De gemeente streeft er naar geen nieuwe specifiek regelgeving ten behoeve van cultuurhistorie te ontwikkelen, maar zoveel mogelijk de bestaande regels en toetsingskaders te hanteren.

Alle bovengrondse cultuurhistorische elementen zijn beoordeeld op context en samenhang, gaafheid, ouderdom, zeldzaamheid en waarde voor de Veldhovense geschiedenis van de plek. Op basis hiervan is de Cultuurhistorische Waardenkaart Veldhoven 2012 opgesteld.

In het plangebied komen geen cultuurhistorische elementen voor, die een specifieke extra planologische bescherming in dit bestemmingsplan vereisen.

Landschapsbeleidsplan Veldhoven
Het Landschapsbeleidsplan Veldhoven (1998) beschrijft het gemeentelijke landschapsbeleid voor een periode van 20 jaar (tot 2018). Het doel van het landschapsbeleidsplan is om te komen tot een waardebepaling van het huidige landschap, waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt.
Zo kan een gefundeerde sturing plaatsvinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de beleefbaarheid van het landschap voor de inwoners van Veldhoven worden vergroot.

Concreet betekent dit het aanpakken van de volgende hoofdzaken:
• verbeteren beheer en uitbreiden samenhang kleine landschapselementen;
• verbeteren en verduidelijken recreatieve structuur;
• bestrijden verdroging;
• actief aanleggen natte en droge ecologische verbindingszones;
• vastleggen functies natuur en landbouw in kerngebieden en verweven van functies buiten de kerngebieden;
• geven van positieve stimulans voor gewenst particulier initiatief;
• actief betrekken van bewoners en gebruikers bij toekomstige ontwikkelingen.

Het landschapsbeleidsplan heeft geen concrete, inhoudelijke gevolgen voor voorliggend herzieningsplan.

Verordening Geurhinder en Veehouderij
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) in werking getreden. In deze wet is aangegeven dat veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor geurbelasting op geurgevoelige objecten. Gemeenten mogen, indien zij eigen beleid opstellen, van deze normen afwijken om zodoende maatwerk te kunnen leveren. Afwijken is mogelijk als de gemeente een gemeentelijke geurverordening, gebaseerd op een gebiedsvisie, opstelt.

De gemeente Veldhoven heeft een geurverordening opgesteld waarin is opgenomen dat het industrieterreinen De Run en Habraken minder bescherming ten aanzien van geurhinder geniet. Tevens is vastgesteld dat er op kortere afstand (50 meter) van maneges gebouwd mag worden zodat er meer mogelijkheden ontstaan voor nieuwbouwprojecten.

De opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zijn getoetst aan de gemeentelijke verordening.

Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening veiligheidsregio's gemeente Veldhoven
In de 'Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening', hebben de drie Brabantse veiligheidsregio's (Brabant-Noord, Brabant-Zuidoost en Midden- en West-Brabant) regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de Brabantse gemeenten. Het doel van de beleidsregels is om een goed bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening te borgen.

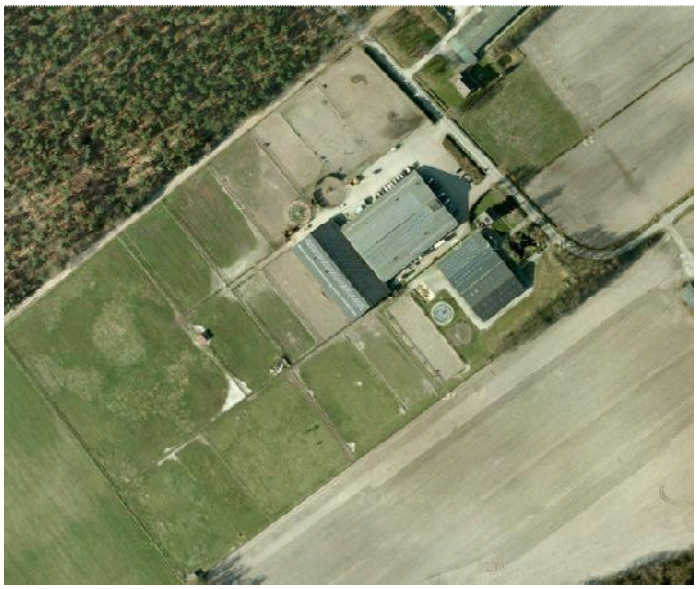
Aan de hand van deze beleidsregels kan door iedereen in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening gehouden worden met het optreden van de hulpverlenende diensten.

3. UITSPRAAK RAAD VAN STATE

Op 8 juni 2011 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over enkele ingediende beroepschriften tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' van de gemeente Veldhoven. Gevolg van de uitspraak is een gedeeltelijke vernietiging van enkele specifieke onderdelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2009. Met voorliggend herzieningsplan wordt een gedeelte van de vernietigde onderdelen uit het bestemmingsplan Buitengebied 2009 hersteld. Hieronder zijn de beroepschriften van twee van de vernietigde bestemmingsplan-onderdelen kort beschreven. Vervolgens is aangegeven hoe deze twee locaties in dit bestemmingsplan zijn gerepareerd. Voor één vernietigde planlocatie (Volmolenweg 9) is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld, dat inmiddels in werking is getreden.

Turfweg 20-22-22a

Ter plaatse is sprake van een paardenhouderij, die beschikt over een geldige milieuvergunning.



Uitsnede luchtfoto bestaande situatie

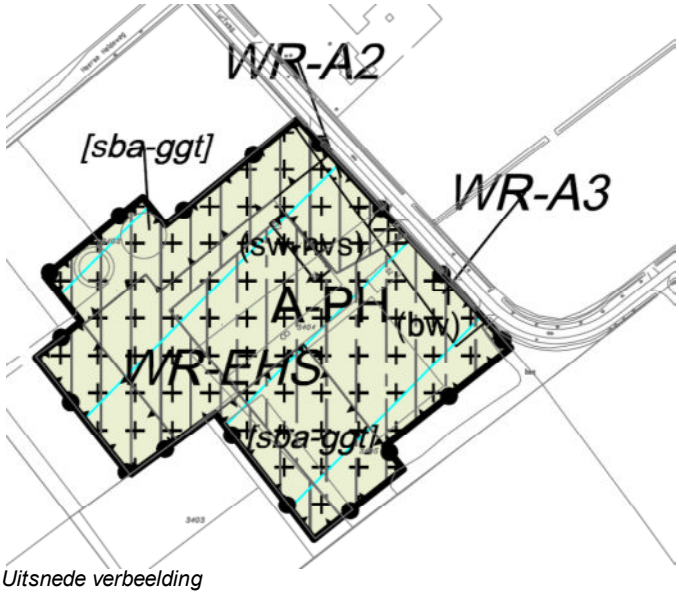
In het verleden is aan de gemeente om medewerking verzocht voor splitsing van de bedrijfswoning, conform de mogelijkheden uit het voorheen geldende bestemmingsplan (vastgesteld 10 september 1996, goedgekeurd 8 april 1997). Door de gemeente is hiertoe een bouw-vergunning verleend ten behoeve van het realiseren van een woonruimte boven de stalruimte. In het huidig geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' was echter ten onrechte niet voorzien in een bestemmingsregeling, die een zelfstandige bedrijfswoning boven de stalruimte aan de Turfweg 22 mogelijk maakt.

Voorgestelde reparatie

In voorliggend plan is alsnog een passende bestemmingsregeling opgenomen om de woonruimte boven de stalruimte aan de Turfweg 22 alsnog positief te bestemmen. Hiervoor is de juridische regeling uit het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Turfweg 20' overgenomen. Conform dit plan is de betreffende woonruimte specifiek op de verbeelding binnen het agrarisch bouwvlak aangeduid met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – huisvesting stagiaires' (sw-hvs). Daarnaast is in de juridische regeling bepaald dat ter plaatse een bezoekersruimte (uitsluitend op de begane grond), een verblijfs-ruimte voor stagiaires en een inpandig deel van de dienstwoning (beiden uitsluitend op de eerste verdieping) mogen worden gerealiseerd. De inhoud van de verblijfsruimte voor stagiaires mag niet meer dan 215 m^2 bedragen. In de juridische regeling is expliciet overgenomen, dat gebruik als manege ter plaatse niet is toegestaan.

Voor de vrijstaande bedrijfswoning (Toterfout 20) geldt een maximale inhoudsmaat van 547 m^3, conform de vigerende inhoud, inclusief een later gerealiseerde aanbouw. Voor het inpandig deel van de bedrijfswoning (Toterfout 22a) wordt vastgehouden aan de oorspronkelijk toegestane inhoudsmaat van maximaal 267 m^3. Voor dit deel van de bedrijfswoning wordt ten opzichte van het vigerende plan geen uitbreidingsruimte geboden, aangezien een inpandig deel van de bedrijfswoning in de rijhal uit ruimtelijk oogpunt niet wenselijk is.

Daarnaast is binnen het toegekende agrarische bouwvlak (omvang ca 1,85 ha) tevens de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen gebouwen toegestaan' overgenomen (omvang 0,77 ha) conform hetgeen reeds was opgenomen in het bestaande bestemmingsplan Buitengebied 2009. Ter plaatse mogen bouwwerken (waaronder paardenbakken en stapmolens) worden opgericht, maar zijn geen gebouwen toegestaan.



Uitsnede verbeelding

Toterfout 20-22

Ter plaatse van Toterfout 22 bevindt zich een bestaande minicamping. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ werd daarnaast onterecht voorzien in het gebruik van een gebouw aan de Toterfout 22 als recreatiewoning, op slechts 15 meter van de burgerwoning aan de Toterfout 20 alsmede in aanduiding van een tweetal bestaande visvijvers op het kampeerterrein.

Het gebruik van het betreffende gebouw als recreatiewoning is illegaal begonnen. Het legaliseren van deze functie op een dermate korte afstand van een burgerwoning van een derde wordt niet wenselijk geacht. Ook is er op dit moment geen relatie met de minicamping ter plaatse van Toterfout 22. Daarnaast is het toevoegen van een nieuwe solitair gelegen recreatiewoning niet wenselijk in verband met het grote risico op permanente bewoning.

De minicamping betreft een bestaande legale nevenactiviteit bij de burgerwoning aan Toterfout 22. Aan deze nevenactiviteit zijn in de loop der jaren de twee visvijvers toegevoegd. Dit wordt niet bezwaarlijk geacht zo lang dit niet leidt tot een zelfstandige recreatieve functie, waardoor er geen sprake meer is van een nevenactiviteit.

Uitsnede luchtfoto bestaande situatie

<u>Voorgestelde reparatie</u>

In voorliggend bestemmingsplan wordt de recreatiewoning niet positief bestemd. De bestemming ‘Recreatie’ met de aanduiding ‘recreatiewoning’ is van de verbeelding verwijderd. De betreffende gronden zijn, conform de omliggende gronden bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschap’.

Aangezien voor het gebouw in het verleden wel een bouwvergunning is verleend als ‘bedrijfsruimte’ is voor het gebouw een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – agrarische bedrijfsruimte' opgenomen en in

de regels opgenomen dat het vergunde bedrijfsgebouw in de bestaande (vergunde) maatvoering ter plaatse is toegestaan en mag worden benut als agrarische bedrijfsruimte alsmede ten behoeve van de minicamping.

Ter verduidelijking is de specifieke functieaanduiding ‘specifieke vorm van water – visvijver’ van de verbeelding geschrapt, maar wordt de visvijver wel mogelijk gemaakt in de regeling binnen de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – minicamping’ (omvang ca 1,8 ha) die blijft gehandhaafd op de agrarische gronden alsmede op de woonbestemming ter plaatse van Toterfout 22 . Voorts is in de regels een koppeling gelegd tussen de in de beide bestemmingen voorkomende aanduidingen voor de minicamping, om aan te geven dat het één minicamping betreft, die ter plaatse van de agrarische gronden uitsluitend wordt toegestaan voor zolang de minicamping deel uit maakt van de minicamping aan de Toterfout 22.

Uitsnede verbeelding

Met onderhavige reparatie worden geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden geboden ten opzichte van de bestaande rechten, maar wordt de bestaande minicamping als nevenactiviteit opnieuw gereguleerd.

4. AMBTELIJKE CORRECTIES

Bij de toepassing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zijn een aantal onduidelijkheden en omissies in het bestemmingsplan geconstateerd. In dit herzieningsplan is getracht deze omissies en onduidelijkheden te herstellen danwel te verduidelijken. Betreffende wijzigingen zijn puntsgewijs in dit hoofdstuk beschreven.

4.1. Regels

Aan de regels zijn de volgende aanpassingen gedaan:

Algemeen

- De regels voor zover van toepassing in dit herzieningsplan zijn aangepast aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de nieuwe wettelijke RO Standaarden (SVBP 2012/ IMRO 2012).

Artikel 1 Begripsbepalingen

- In het bestemmingsplan is een begripsbepaling 'ondergeschikte horeca' toegevoegd. Op enkele planlocaties wordt bij enkele ruimtelijke ontwikkelingen expliciet bepaald dat ondergeschikte horeca is toegestaan, zoals bij het uitoefenen van nevenactiviteiten, bij het bezoekerscentrum aan de Toterfout 13. Vanuit ruimtelijk oogpunt is het niet wenselijk een zelfstandige horeca-activiteit in het buitengebied toe te staan. Wel is het toegestaan ondergeschikte horeca uit te oefenen. Hierbij is het doel dat deze vorm van horeca de kwaliteit van de gelieerde hoofd- of nevenfunctie vergroot of completeert en dat er duidelijk sprake is van een waarneembare ondergeschiktheid van de horecafunctie. Dit betekent dat de hoofd- of nevenactiviteit van de locatie voor bezoekers duidelijk waarneembaar is en dus niet sprake kan zijn van een volledig ingerichte of zelfstandig uitgevoerd horeca-etablissement. Het houden van feesten en partijen welke geen relatie hebben met de hoofd- of nevenactiviteit is dus niet toegestaan. Zo is het niet de bedoeling dat feesten worden gegeven welke geen enkele verwantschap hebben met de hoofd- of nevenactiviteit. Het behouden van de rust in de natuurlijke omgeving staat in het buitengebied voorop. Mochten er feesten plaatsvinden gelieerd aan de hoofd- of nevenactiviteit op het perceel dan kan hier dan ook enkel muziek op achtergrondniveau ten gehore gebracht worden. Natuurlijk is het wel mogelijk om bijvoorbeeld kinderfeestjes gelieerd aan de hoofdactiviteit of nevenactiviteit plaats te laten vinden.'

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

- In het bestemmingsplan zijn de regels m.b.t. bijgebouwen bij een bedrijfswoning afgestemd op de regels voor bijgebouwen binnen de bestemming Wonen. Het gezamenlijk oppervlak is conform het nieuw

generiek ruimtelijk beleid van de gemeente Veldhoven verruimd tot 150 m^2.

Artikel 14 'Wonen'

- De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping' is toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving.
- In het bestemmingsplan zijn de regels m.b.t. bijgebouwen bij een woning afgestemd op het nieuw generiek beleid van de gemeente Veldhoven. Het gezamenlijk toegestane oppervlak is conform verruimd tot 150 m^2.

Artikel 25 'Overgangsrecht'

- Het overgangsrecht is voor dit herzieningsplan geformuleerd in overeenstemming met artikel 3.2.1 Bro.

4.2. Verbeelding

De volgende onderdelen zijn gewijzigd op de verbeelding:

<u>Bos</u>

- De bestemming 'Bos' is voor het perceel zuidelijk van Zittard 61 gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap', conform het feitelijk gebruik. Ter plaatse is reeds zeer geruime tijd geen bos aanwezig. Het betreffende deel van het perceel maakt volgens de provinciale Verordening ruimte weliswaar onderdeel uit van het NNB, maar de provincie onderschrijft in haar vooroverlegreactie dat het perceel ten onrechte als bestaand bos is aangeduid en zal de correctie doorvoeren op de provinciale NNB kaart (kennelijk onjuiste begrenzing cf art 36.4, tweede lid Verordening).

Uitsnede luchtfoto

- De bestemming ‘Bos’ is voor het perceel kadastraal bekend als L, 74 (ten zuiden van Hoogeind, ten westen van de Oersebaan) gewijzigd in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’, conform het feitelijk gebruik. Ter plaatse is reeds zeer geruime tijd geen bos aanwezig en de gronden maken geen onderdeel uit van het NNB. Aangezien de gronden wel zijn gelegen binnen de groenblauwe mantel en een cultuurhistorisch vlak is de locatie onder meer voorzien van de aanduiding ‘overige zone – groenblauwe mantel’ en ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’.

uitsnede EHS en luchtfoto, met planlocatie rood gemarkeerd

- De gronden bij Banstraat 17 hebben de bestemming ‘Bos’ gekregen, conform de feitelijke situatie en in overeenstemming met de situering grotendeels in het NNB, in plaats van de eerder opgenomen bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden;

Uitsnede NNB en luchtfoto, met planlocatie rood gemarkeerd

Verkeer

- De weg, tussen Grote aard en Hoogeloonsedijk, die in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ was opgenomen binnen de bestemming “Verkeer” is conform de feitelijke situatie bestemd als “Agrarisch met waarden – Landschap”;
- De Heerseweg ten noorden van Heers heeft de bestemming ‘Verkeer’ gekregen, conform de feitelijke situatie, in plaats van de eerder abusievelijk opgenomen bestemming ‘Agrarisch’;
- De Weijerseweg/Half Mijl (zandweg) heeft de bestemming ‘Verkeer’ gekregen n.a.v. kadastrale doorwerkingen van het ‘Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle’, zie ook Half Mijl 5 in navolgende paragraaf 4.3.

Overig

- De scheiding tussen camping ‘t Denneke en aangrenzende percelen (Toterfout 20 en Toterfout 22) is op de kadastrale grens gelegd, conform de feitelijke situatie, zie ook hoofdstuk 3 voor een aanpassing naar aanleiding van de Raad van State;
- Ter plaatse van Kleine Vliet ong., kadastraal perceel L184 bevinden zich een tunnelkas ten behoeve van een kweekruimte (met een breedte van maximaal 10 m, een lengte van maximaal 12 m, en een bouwhoogte van maximaal 4 m) alsmede een houten schuilhok (breedte van maximaal 4 m, een lengte van maximaal 6 m en een bouwhoogte van maximaal 3 m), waarvoor op 16-11-1993 bouwvergunning met vrijstelling is verleend. Deze vergunde agrarische bijgebouwen waren abusievelijk niet in het bestemmingsplan buitengebied 2009 opgenomen en zijn derhalve alsnog op de verbeelding binnen de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschap’ opgenomen, met een specifieke aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - agrarische bijgebouwen’.

Uitsnede luchtfoto

4.3. Overige aanpassingen

Half Mijl 1

Tot voor kort was op deze locatie een intensieve veehouderij gevestigd, maar deze is in het kader van VIV-regeling verplaatst. De bijbehorende voormalige varkensstallen zijn inmiddels gesloopt en de milieuvergunning voor wat betreft het bedrijfsonderdeel varkenshouderij is ingetrokken. Op de locatie is naast de bedrijfswoning (een langgevelboerderij) ten behoeve van het te continueren bedrijfsonderdeel akkerbouw een werktuigenloods gehandhaafd, ten noordwesten van de bedrijfswoning.

Uitsnede luchtfoto bestaande situatie

Voor de locatie dient een nieuwe passende bestemming te worden opgenomen. De initiatiefnemers oriënteren zich nog op mogelijke ontwikkelingen op het perceel naast of in plaats van hun bestaande akkerbouwtak. Voor de locatie is in 2012 een ontwerp wijzigingsplan in procedure gebracht. De provincie vond de vereiste ruimtelijke kwaliteitsverbetering in dit ontwerp wijzigingsplan echter onvoldoende zeker gesteld. De procedure voor dit ontwerp wijzigingsplan is verder niet afgerond. Er is besloten de locatie in deze herziening van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ mee te nemen.

De locatie is conform de provinciale Verordening gelegen binnen de groenblauwe mantel alsmede binnen de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’.

<u>Voorgestelde reparatie</u>

In dit bestemmingsplan is het bestaande agrarische bedrijf (akkerbouw) en de bestaande bebouwing van een adequate planologische regeling voorzien, afgestemd op de feitelijke situatie.

Hiertoe is het vigerende agrarische bouwvlak (omvang 0,65 ha) gehandhaafd, om zodoende de nog bestaande bouwrechten voor de toekomst niet te verliezen. De aanduiding ‘intensieve veehouderij’ van de verbeelding is verwijderd. Ter plaatse is conform de juridische regeling uitsluitend een vollegrondsteeltbedrijf toegestaan, conform de feitelijke situatie.

Bovendien is binnen het bouwvlak de aanduiding ‘geen gebouwen toegestaan’ opgenomen (omvang 0,45 ha). Oprichting van nieuwe (bedrijfs)gebouwen is ter plaatse niet toegestaan. Met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden kan bij een concreet bouwplan de betreffende aanduiding worden verwijderd al dan niet in combinatie met een bestemmingswijziging naar 'Wonen’ of 'Recreatie’. Bij eventueel toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen ter plaatse kan hiermee de vereiste kwaliteitsverbetering (onder andere landschappelijke inpassing) worden geborgd.

Uitsnede verbeelding

Half Mijl 5 / Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle
Het perceel Half Mijl 5 heeft in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ de bestemming ‘Bedrijf 1’. Ter plaatse vindt opslag plaats. Alle bij de bedrijfsbebouwing behorende verhardingen en bebouwingen dienen binnen het toegekende bedrijfsbestemmingsvlak gelegen te zijn. Abusievelijk is in het geldende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ de erfverharding ten westen en ten zuiden van het grootste bedrijfsgebouw niet binnen het bestemmingsvlak opgenomen, maar gelegen in de bestemming ‘Agrarisch met waarden - Landschappelijke,

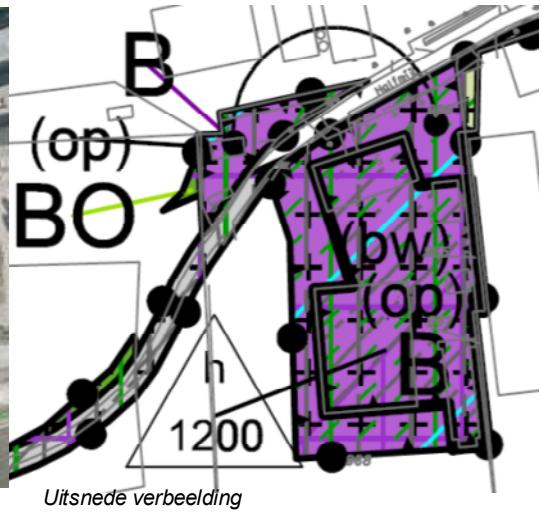
cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Tevens is geconstateerd dat het gedeelte van het bedrijfsperceel dat gelegen is aan de overzijde van de weg Half Mijl abusievelijk is opgenomen bij de verkeersbestemming van deze weg. Kadastraal gezien maakt dit perceelsgedeelte onderdeel uit van het perceel Half Mijl 5.

Voorgestelde reparatie

Ten einde vorenstaande punten te herstellen is het bestemmingsvlak zodanig aangepast dat alle erfverhardingen binnen de bestemming 'Bedrijf ' zijn gelegen. Oprichting van gebouwen is hier overigens niet toegestaan, aangezien dit uitsluitend mogelijk is binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Dit bouwvlak is conform het huidig geldende bestemmingsplan één op één overgenomen. Daarnaast is op de verbeelding de bestaande bedrijfsactiviteit 'opslag' specifiek met een aanduiding opgenomen.

Aansluitend op deze reparatie wordt de in het Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle opgenomen weg tussen Half Mijl en de Hoge Weijerseweg bestemd voor 'Verkeer'. Deze weg doorsnijdt het bedrijfsperceel van Half Mijl 5. De Raad van State heeft op 29 juni 2011 over de doorsnijding van het perceel door deze weg een uitspraak gedaan. In dit bestemmingsplan wordt conform de uitspraak de weg openbaar gemaakt en als 'Verkeer' bestemd. Deze weg is in eigendom van de gemeente Veldhoven gekomen. De begrenzing van de Verkeersbestemming is gebaseerd op de recente kadastrale doorwerking van het Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle. Naar aanleiding hiervan zijn tevens een tweetal bosgebiedjes toegevoegd en zijn de gronden ten oosten van Half Mijl 5 bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

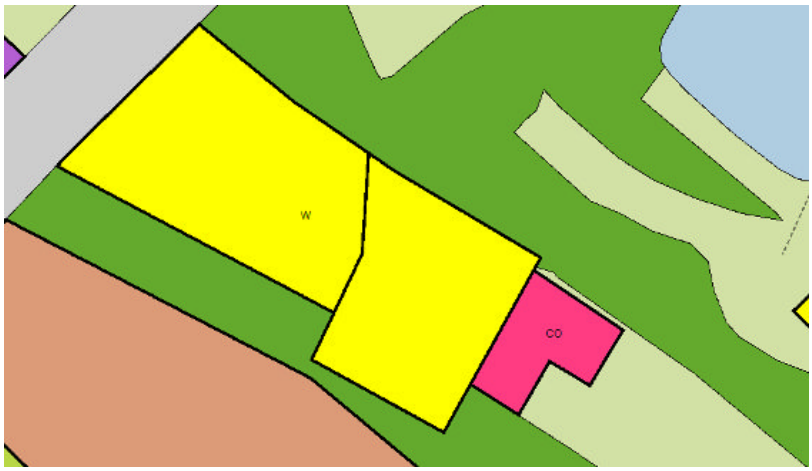
Kadastraal perceel Half Mijl 5



Uitsnede verbeelding

Locht 129

Op de locatie Locht 129 bevindt zich een burgerwoning alsmede een afzonderlijk atelier; betreffende functies zijn in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' conform bestemd als "Wonen" respectievelijk "Cultuur en Ontspanning", met de nadere aanduiding 'atelier'. De hierin opgenomen bestemmings- en bebouwingsregeling is echter niet conform de feitelijke situatie: de begrenzing van de bestemmingsvlakken is niet conform het feitelijk gebruik. Daarnaast wordt de toegestane bebouwingsoppervlakte (225 m^2) bij het atelier overschreden.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2009

Ten oosten van het bestaande bestemmingsvlak voor "Cultuur en ontspanning" met de nadere aanduiding 'atelier' is een slijp-/opslagtent (38 m^2) gerealiseerd op gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden".

Uitsnede luchtfoto bestaande situatie

De gemeente wenst in deze herziening de regeling aan te passen aan de feitelijke situatie.

Voorgestelde reparatie

Door vormverandering van het bestemmingsvlak “Cultuur en ontspanning”, conform het feitelijk gebruik kan de opgerichte bebouwing binnen het bestemmingsvlak worden gebracht en gelegaliseerd. Hiertoe wordt het bestemmingsvlak aan de oostzijde met ca 250 m^2 vergroot en aan de zuidzijde met ca. 225 m^2 verkleind. Ter plaatse is een vijverterras (ca 38 m^2) gesitueerd, die niet bij het atelier hoort of ten behoeve van het atelier in gebruik is. Deze is in gebruik voor privé woondoeleinden, behorend bij de woonbestemming. Betreffende gronden worden dan ook bij het woonbestemmingsvlak opgenomen. Daarnaast zal het toegekende woonbestemmingsvlak aan de zuidzijde worden verkleind met ca 1.000 m^2. De bestemming van betreffende gronden zal worden gewijzigd in een bosbestemming; Deze gronden maken onderdeel uit van de EHS, zijn niet bebouwd danwel feitelijk concreet in gebruik ten behoeve van de woonfunctie. Derhalve wordt aan deze gronden de bestemming ‘Bos’ toegekend. In zijn totaliteit wordt hierdoor 775 m^2 bestemming ‘Bos’ toegevoegd, in ruil voor vergroting van het bestemmingsvlak ‘Cultuur en ontspanning’ met 25 m^2.

Uitsnede verbeelding

Op basis van artikel 31 van het geldend bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ kan via afwijking medewerking worden verleend aan overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte met 10%. Gelet op de maatschappelijk-sociale functie van het atelier, de geringe overschrijding van het toegestane oppervlakte en de tevens voorgestane bestemmingswijziging naar ‘Bos’ wenst de gemeente medewerking te verlenen aan legaliseren van de bestaande bebouwing. Derhalve is in de juridische regeling de toegestane bebouwingsoppervlakte voor het atelier verhoogd naar maximaal 234 m^2.

Toterfout 13

Ter plaatse van het grondgebonden agrarisch bedrijf (geitenhouderij) aan Toterfout 13 is volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' een bezoekerscentrum toegestaan. Hiervoor is in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – bezoekerscentrum met zorg' ('sm-bmz') opgenomen. Tevens is bepaald dat het bezoekerscentrum een oppervlakte van 470 m^2 mag hebben. Abusievelijk is in het bestemmingsplan niet opgenomen dat de aanwezige ondergeschikte horeca, zoals het verzorgen van koffietafels is toegestaan en welke vorm van zorg ter plaatse is toegestaan. Evenmin is opgenomen dat er een terras aanwezig mag zijn om met mooi weer buiten te zitten en dat er voor kinderen enkele speelvoorzieningen aanwezig mogen zijn.

Uitsnede luchtfoto bestaande situatie

<u>Voorgestelde reparatie</u>

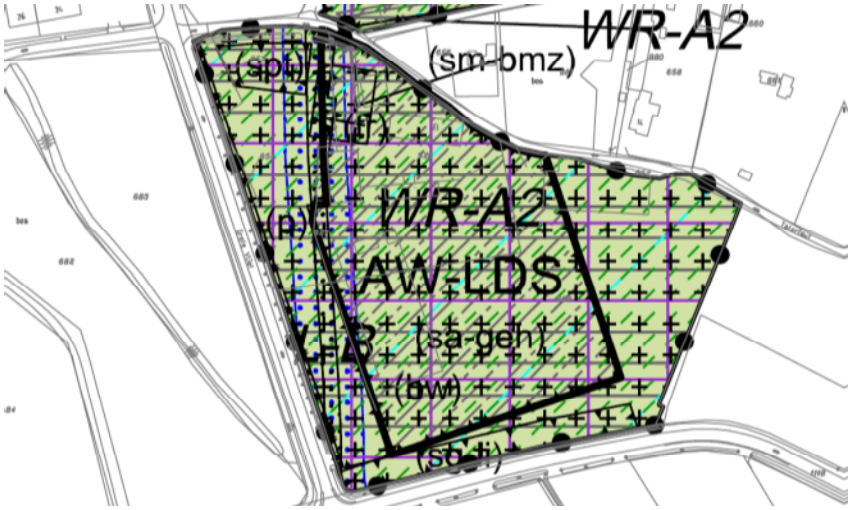
Voorgesteld wordt het gebruik van het bezoekerscentrum duidelijker in de juridische regeling te beschrijven.

De dagbesteding van zorgbehoevenden wordt specifiek bij de nevenactiviteit van het bezoekerscentrum opgenomen, zodat deze in juridische zin is verzekerd. Het biedt een maatschappelijke meerwaarde, die in ruimtelijke zin op deze locatie passend is. Tevens wordt voorgesteld om bij het bezoekerscentrum ondergeschikte daghoreca toe te staan, zoals het verzorgen van koffietafels, en dat daarbij een terras en enkele speelvoorzieningen aanwezig mogen zijn.

Hiertoe zijn op de verbeelding aansluitend aan het bezoekerscentrum de aanduidingen 'terras' ('tr') en de aanduiding 'speeltuin' ('spt') toegevoegd. Conform de huidige regeling is de parkeervoorziening ('p') aansluitend aan het bouwvlak alsmede de 'landschappelijke inpassing 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' ('sg-li')

eveneens middels een aanduiding op de verbeelding opgenomen. De begripsbepaling van het bezoekerscentrum is uitgebreid met de toevoeging ‘met zorg’. Informatieverstrekking aan bezoekers over de streek gebeurt in combinatie met dagbesteding van zorgbehoevenden.

Conform de geldende planologische regeling en het provinciaal beleid wordt ter plaatse geen bebouwingstoename ten behoeve van de geitenhouderij toegestaan.



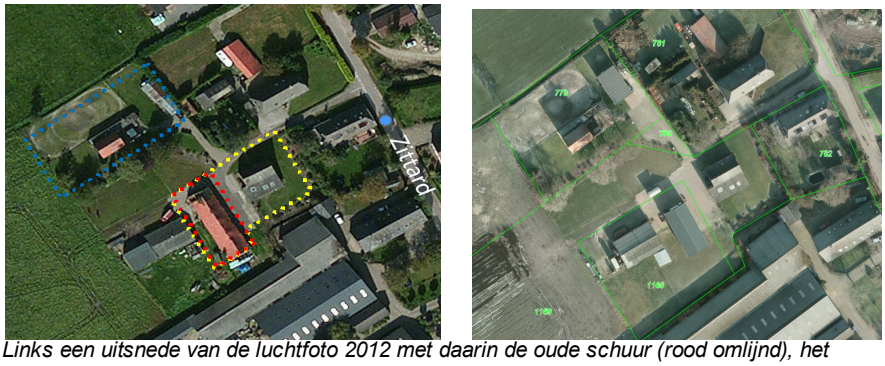
Uitsnede verbeelding

5. NIEUWE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Sinds de inwerkingtreding van het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ zijn er diverse verzoeken ingediend om medewerking te verlenen aan het wijzigen van bestemmingen, het vergroten van bebouwing of bouwvlakken, vormverandering, functieverandering, etc. Twee verzoeken zijn in onderhavig bestemmingsplan reeds opgenomen.

5.1. Zittard 45 - 49

Als gevolg van een boedelscheiding is een deel van het woonperceel Zittard 45 in 2012 in eigendom gekomen bij woonperceel Zittard 49, (zie rode markering op onderstaande uitsnede van de luchtfoto). Op het betreffende perceelsgedeelte was een oude schuur met een oppervlakte van 245 m^2 aanwezig. Als gevolg van het toevoegen van het rood gemarkeerde gedeelte van het perceel Zittard 45 aan het woonbestemmingsvlak aan Zittard 49 werd het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zijnde 80 m^2, overschreden. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’, waarin beide percelen zijn gelegen, is echter een sloop-bonusregeling opgenomen, waarin is bepaald dat het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen meer mag bedragen dan 80 m^2, mits de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Initiatiefnemers hebben in een ingediend principe verzoek verzocht middels de sloop-bonusregeling herbouw van een bijgebouw mogelijk te maken.



Links een uitsnede van de luchtfoto 2012 met daarin de oude schuur (rood omlijnd), het woonbestemmingsvlak perceel Zittard 49 (blauw omlijnd) en het voormalige woonbestemmingsvlak perceel Zittard 45 (geel gemarkeerd). Rechts de luchtfoto van 2016 met daarop zichtbaar het nieuwe bijgebouw.

Sloopbonus-regeling

<u>Situatie in 2012</u>

De percelen Zittard 45 en 49 zijn beide gelegen in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’. Beide percelen hebben de bestemming "Wonen" waaraan een bouwvlak is toegekend. Deze bouwvlakken hebben ieder een beperkte omvang, (0, 14 ha respectievelijk 0,10 ha). Binnen dit bouwvlak is een woning toegestaan, bijgebouwen tot een oppervlakte van 80 m^2 alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Op het perceel

Zittard 49 is 75 m^2 aan bijgebouwen aanwezig en voldoet daarmee aan de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'. Op het perceel Zittard 45 is 245 m^2 aan bijgebouwen (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) aanwezig. Dit is weliswaar meer dan de toegestane 80 m^2 maar aangezien het gebouw reeds aanwezig was ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' valt de grotere oppervlakte onder het overgangsrecht en is dus toegestaan.

Situatie in 2017

Op het perceelsgedeelte van Zittard 45, dat als gevolg van de boedelscheiding in eigendom is verkregen, is het bijgebouw met een oppervlakte van 245 m^2 gelegen. Door toevoeging van het betreffende perceelsgedeelte aan het perceel Zittard 49 betreft de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij het perceel Zittard 49 in totaal 320 m^2 (75 m^2 + 245 m^2) en wordt de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen overschreden.

Door de overdracht van het perceelsgedeelte met daarop de schuur, is bij het perceel Zittard 45 geen bijgebouw meer aanwezig. Overeenkomstig het huidig geldende bestemmingsplan mag de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning 80 m^2 bedragen. Op het perceel Zittard 45 mogen derhalve nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd tot een oppervlakte van maximaal 80 m^2. Dit heeft als consequentie, dat het oppervlak aan bijgebouwen op beide percelen gezamenlijk in totaal 400 m^2 zou bedragen (320 m^2 + 80 m^2). Dit betekent een toename van 80 m^2 ten opzichte van de huidige situatie.

Het beleid in het buitengebied is echter mede gericht op het voorkomen van verstening. Het splitsen/verdelen van percelen, waardoor er meer bebouwing gerealiseerd kan worden is in strijd met dit beleid. Aan het zonder meer toevoegen van een perceelsgedeelte van het perceel Zittard 45 aan Zittard 49 wenste de gemeente derhalve geen medewerking te verlenen.

De eigenaar van het perceel Zittard 49 was echter voornemens de schuur met een oppervlakte van 245 m^2 geheel te slopen en gedeeltelijk te herbouwen. De totale oppervlakte aan bijgebouwen zal hierdoor afnemen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' is hiertoe de zogenoemde 'sloop-bonusregeling' (artikel 18.2.2 lid h) opgenomen. Deze sloop-bonusregeling houdt in, dat op een perceel het maximale toegestane oppervlak aan bijgebouwen meer mag bedragen dan 80 m^2 mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Bij volledige sloop van de overtollige bijgebouwen, zoals in onderhavige situatie, mag de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen, zijnde 80 m^2, worden verhoogd met 75% van de eerste 200 m^2 gesloopt oppervlak aan bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 150 m^2 en

met 10% van de rest van het gesloopt oppervlak aan bijgebouwen tot een gezamenlijk oppervlak aan bijgebouwen van maximaal 200 m^2.
Voor het perceel Zittard 49 betekent dit het volgende. De te slopen schuur op het perceel Zittard 45 heeft een oppervlakte van 245 m^2. Bij volledige sloop van de schuur mag de nieuwe schuur een maximale oppervlakte hebben van:

75% x 200 m^2	=	150,0 m^2
10% x 45 m^2	=	4,5 m^2
Subtotaal		154,5 m^2

Overeenkomstig artikel 18.2.2 lid h mag er na toepassing van de sloop-bonusregeling maximaal 200 m^2 aan bijgebouwen bij een woning aanwezig zijn. Aangezien het bestaande bijgebouw op het perceel Zittard 49 een oppervlakte heeft van 75 m^2 mag er maximaal 200 m^2 – 75 m^2 = 125 m^2 herbouwd worden.

Indien vorenstaande wordt omgerekend naar de totale toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op de percelen Zittard 45 en 49 dan zien we een afname van de oppervlakte aan bijgebouwen van 40 m^2 ten opzichte van de huidige situatie.

	Oude situatie	Nieuwe situatie
Zittard 45	245 m^2	80 m^2
Zittard 49	75 m^2	200 m^2
Totaal	320 m^2	280 m^2

Conclusie

De volledige sloop van de overtollige bijgebouwen en gedeeltelijk herbouw c.q. nieuwbouw overeenkomstig het principeverzoek is in overeenstemming met het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ en leidt tot vermindering van de totale oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de percelen Zittard 45 en 49.

Verordening Ruimte, Kwaliteitsverbetering landschap

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen heeft de provincie als uitgangspunt, dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteiten te beperken. Sloop van overtollige bebouwing is een van de aspecten die valt onder de genoemde kwaliteitsverbetering van het landschap. Zoals hiervoor reeds is vermeld neemt de totale oppervlakte aan bijgebouwen met 40 m^2 af ten opzichte van de huidige situatie, zodat er sprake is van kwaliteitsverbetering. Bovendien blijft de totale omvang van de nieuwe woonbestemmingsvlakken onveranderd. Dit wordt ca. 0,17 ha voor Zittard 49 en ca. 0,07 ha voor de woonbestemming aan Zittard 45.

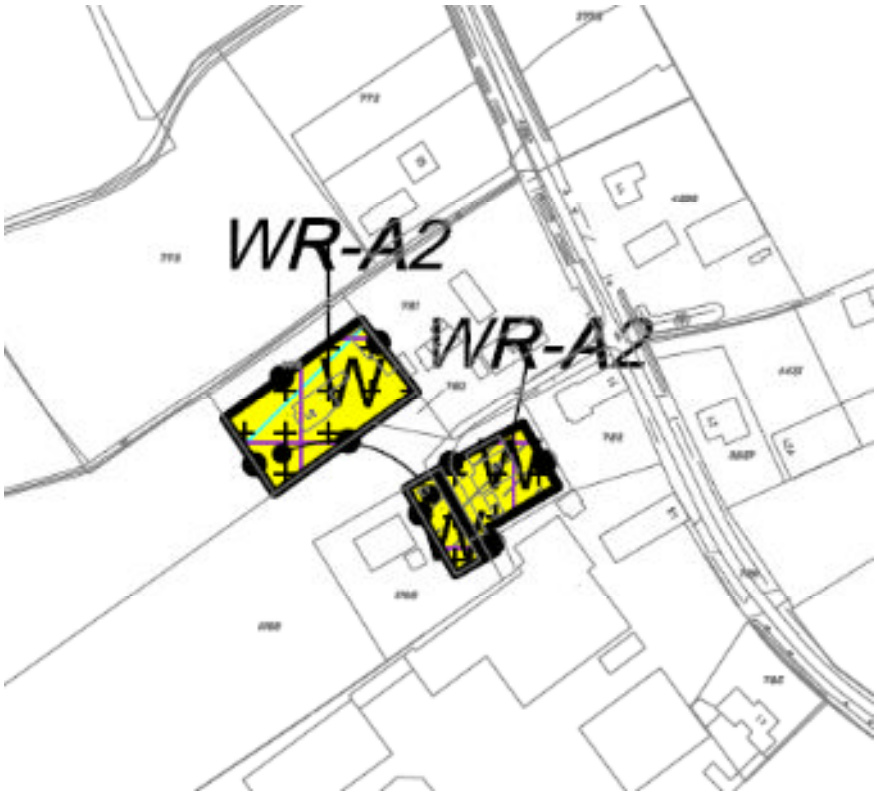
Conclusie

De nieuwe eigenaar van het perceel heeft in 2015 conform de hierboven beschreven sloop-bonusregeling uit het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ het bijgebouw gesloopt en er een kleiner gebouw voor teruggebouwd.

Voor deze handelingen zijn de benodigde vergunningen verstrekt. In dit bestemmingsplan vindt de planologische doorvertaling plaats van hetgeen privaatrechtelijk al geregeld is.

Juridische regeling

Op de verbeelding is de bestemming van de gronden ter plaatse van te slopen schuur ten westen van Zittard 45 zodanig gewijzigd, dat de woonbestemming op de gronden blijft gehandhaafd, maar de gronden nu zijn gekoppeld aan het woonbestemmingsvlak Zittard 49 en daarnaast het woonbestemmingsvlak van Zittard 45 overeenkomstig is verkleind.

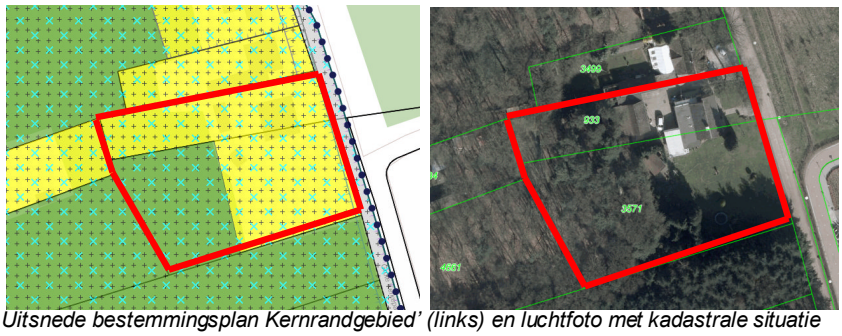


Uitsnede verbeelding

5.2. Grote Kerkepad 31

De locatie Grote Kerkepad 31 is gelegen aan de zuidwestrand van de kern Veldhoven. De gronden van de locatie Grote Kerkepad 31 (kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummers 933 en 3571) maken onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Kernrandgebied'. In dit bestemmingsplan zijn de betreffende gronden deels voorzien van een Woonbestemming en deels van een Bosbestemming.

De huidige situatie is op onderstaande afbeeldingen weergegeven.

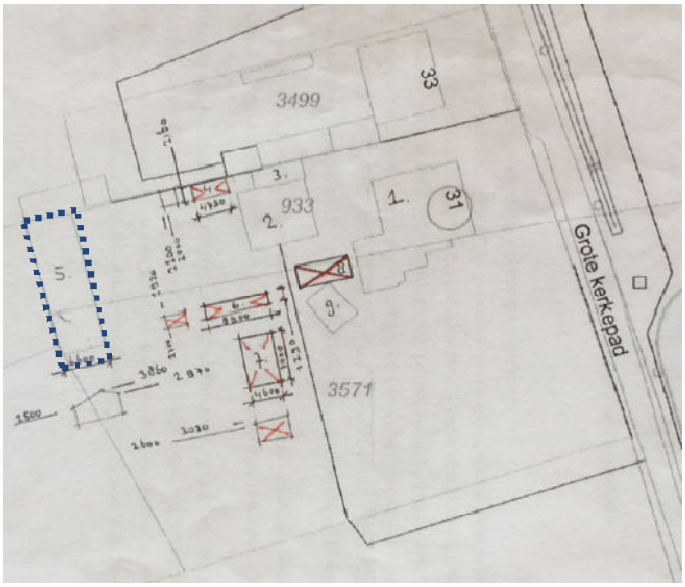


Uitsnede bestemmingsplan Kernrandgebied' (links) en luchtfoto met kadastrale situatie (rechts)

In 2014 heeft de gemeente geconstateerd dat er op de locatie illegaal diverse bouwwerken zijn opgericht. Het aantal en de afmetingen van de diverse bijgebouwen overschrijden de geldende regels. Na constructieve gesprekken heeft de eigenaar op 4 augustus 2015 een principe verzoek ingediend, waarmee de handhavingszaak kan worden opgelost.

Verzoek

De eigenaar zal drie bijgebouwen met een totale oppervlakte van in totaal 54,1 m^2 slopen. Een hondenkennel heeft hij al gesloopt. Deze bijgebouwen zijn op navolgende afbeelding rood doorkruist.

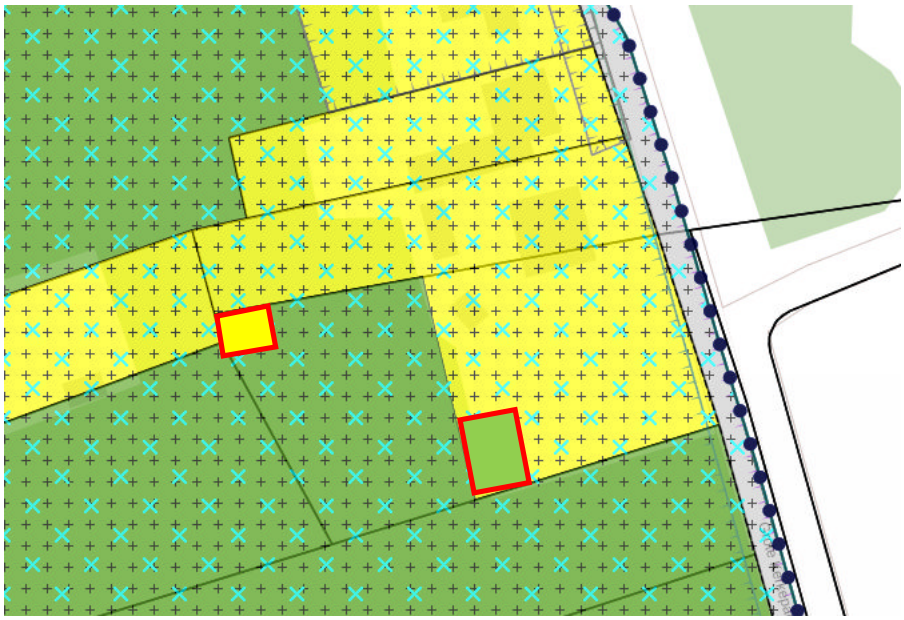


Uitsnede situering van bijgebouwen

Eén bijgebouw met een grootte van 86 m^2 wil de eigenaar graag laten staan. Dit betreft het blauw gemarkeerde bijgebouw, dat op voorgaande afbeelding is voorzien van het nummer 5. Dit bijgebouw staat op de grens van de twee aanwezige bestemmingen: 49 m^2 ligt in de bestemming “Wonen”, 37 m^2 is in de bestemming “Bos” gelegen. Onderzoek heeft uitgewezen dat voor dit bijgebouw een vergunningplicht geldt, terwijl er bij het oprichten geen vergunning aangevraagd is. Het deel dat in de Bosbestemming staat, is bovendien strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Voor het deel dat in de Woonbestemming staat, had bij een vergunningaanvraag afgeweken kunnen worden van de eis tot het houden van een afstand van drie meter tot de perceelgrens.

Door toepassing van vormverandering van het woonbestemmingsvlak zien de eigenaar en de gemeente mogelijkheden om het bijgebouw met nummer 5 (zie afbeelding hierboven) te mogen laten staan. De eigenaar wil hiertoe de bestemming ‘Bos’ ter plaatse met een oppervlakte 37 m^2 wijzigen naar de bestemming “Wonen”. Als tegenprestatie wil hij een gedeelte van 80 m^2 met bestemming “Wonen” op het perceel, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie C nummer 3571, wijzigen naar de bestemming “Bos”.

Per saldo ontstaat op de locatie Grote Kerkepad 31 een landschappelijke verbetering. De als “Bos” te bestemmen gronden (80 m^2) zijn namelijk al bebost. Deze gronden krijgen door het opnemen van de bosbestemming een daarbij passende, actuele bescherming. De nieuwe begrenzing van het woonbestemmingsvlak wordt op maat begrensd op basis van de feitelijk aanwezige bebouwing, waarmee het bestaande woonbestemmingsvlak per saldo met 43 m^2 zal worden verkleind. Deze gewenste toekomstige situatie is in onderstaande verbeelding schematisch weergegeven.

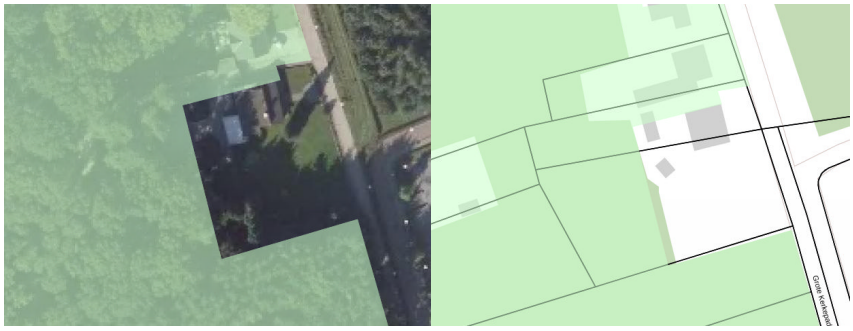


Uitsnede schematische weergave toekomstige gewenste situatie

De legalisering van het bijgebouw leidt niet tot extra aantasting van aanwezige waarden en kenmerken van het gebied, aangezien sprake is van een reeds zeer geruime tijd bestaand gebouw, grotendeels gesitueerd op een bestaand woonbestemmingsvlak. De locatie is reeds goed landschappelijk ingepast, aangezien het gehele perceel in een bosrijke omgeving is gesitueerd, die vanaf de openbare weg nauwelijks zichtbaar is.

Herbegrenzing Natuurnetwerk Brabant (NNB)

De gronden ter plaatse van het bestaande bijgebouw, die in de gewenste situatie worden voorzien van de bestemming “Wonen”, hebben in de Verordening Ruimte de gebiedsaanduiding ‘Natuurnetwerk Brabant’, zie afbeelding hieronder.



Uitsnede Natuur netwerk Brabant uit Verordening ruimte

In de Verordening ruimte kan op grond van een kleinschalige ingreep een verzoek tot wijziging van de begrenzing van het Natuur netwerk Brabant worden ingediend, mits kan worden voldaan aan de hiervoor in artikel 5.5 van de Verordening opgenomen voorwaarden, zie hieronder. Na de uiteenzetting van deze voorwaarden worden deze gerelateerd aan de situatie.

1. *Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het natuur netwerk brabant op verzoek van de gemeente wijzigen ten behoeve van een individuele, kleinschalige ingreep.*
2. *Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waaruit blijkt dat:*
   a. *de voorgestelde ingreep slechts leidt tot een beperkte aantasting van de ecologische waarden en kenmerken van het natuur netwerk brabant in het desbetreffende gebied;*
   b. *de voorgestelde ingreep leidt tot een kwalitatieve of kwantitatieve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het natuur netwerk brabant als geheel;*
   c. *de voorgestelde ingreep is onderbouwd met een afweging van alternatieven;*
   d. *de voorgestelde ingreep vergezeld gaat van zodanige maatregelen dat er sprake is van een goede landschappelijke en natuurlijke inpassing;*
   e. *de uitvoering van de voorgestelde ingreep en de daarbij betrokken maatregelen en de monitoring daarvan zijn verzekerd;*

f. wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels).

3. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het tweede lid.

4. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

Ad 1) Er wordt een beroep gedaan op deze mogelijkheid.

Ad 2a) De bestemmingsplanwijziging (naar “Wonen”, 37 m^2) leidt slechts in beperkte mate tot aantasting van aanwezige ecologische waarden aangezien er op de locatie al een bestaand bijgebouw aanwezig is. Het gebouw is gebouwd omstreeks het jaar 2000 en was dus reeds aanwezig toen de GHS (later omgezet naar EHS) voor de eerste keer vastgesteld werd in 2002 (Streekplan Brabant in Balans 2002, vastgesteld februari 2002). Destijds is bij de vaststelling van de GHS/EHS verzuimd de conflicterende bestemming tijdig te signaleren en te repareren.

Aan de gestelde voorwaarde onder het eerste punt kan dus voldaan worden

Ad 2b) De voorgestelde ingreep leidt ertoe dat 37 m^2 reeds bebouwd gebied uit het NNB wordt verwijderd (en wordt bestemd als “Wonen”) terwijl 80 m^2 onbebouwd gebied aan het NNB wordt toegevoegd. Deze gronden worden bestemd als “Bos”. Deze gronden zijn al bebost, waardoor dit leidt tot zowel een kwalitatieve als een een kwantitaiteve versterking van de ecologische waarden en kenmerken van het NNB. Aan de gestelde voorwaarde onder het tweede punt kan dus voldaan worden.

Ad 2c) Alternatieven zijn afgewogen. Het slopen van het bestaande gebouw is financieel-economisch niet de beste optie voor deze locatie. Het in de directe nabijheid toevoegen van bestaand bos aan het NNB is een betere optie. De ecologische waarden van deze toe te voegen gronden zijn overeenkomstig met de waarden die op de uit de NNB te verwijderen gronden aanwezig hadden moeten zijn.

Ad 2d) De gekozen locatie bevindt zich aansluitend op het bestaande bos en NNB. De voorziening is daarmee op een landschappelijke en natuurlijke wijze goed ingepast.

Ad 2e) Aangezien het bijgebouw als kleinschalige ingreep reeds lang aanwezig is, zijn bepalingen omtrent de uitvoering van de ingreep niet van toepassing.

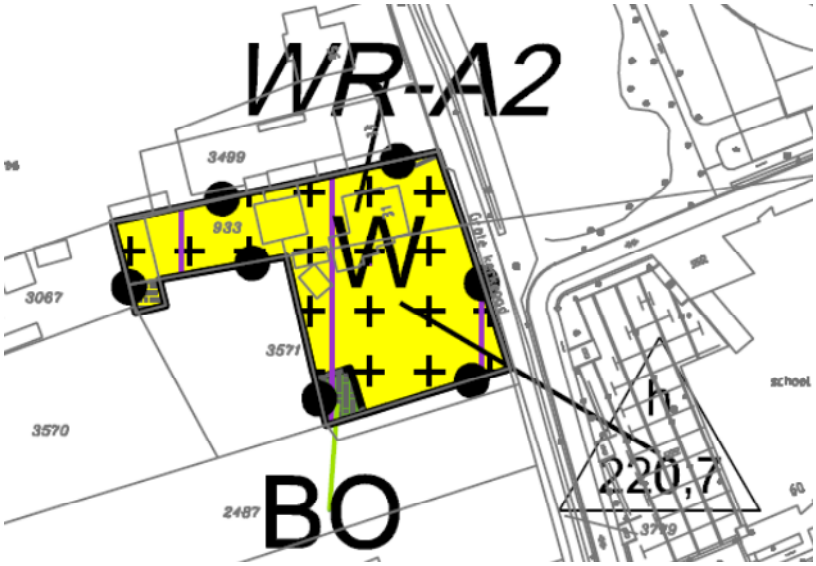
Ad 2f) Er vind fysieke compensatie plaats, aansluitend op het bestaande Natuur netwerk Brabant. Per saldo is bij de voorgestelde wijziging van de

NNB-begrenzing sprake van een vergroting van de oppervlakte van de NNB zoals die door de Verordening ruimte is beschermd. Het te verwijderen deel van het NNB heeft weinig ecologisch waarden aangezien het momenteel bebouwd is terwijl het toe te voegen deel duidelijk wel ecologisch waarden heeft aangezien het momenteel al bebost is. Deze gronden grenzen bovendien aan het NNB. Omdat de gronden al bebost zijn is de ontwikkeltijd minder dan 5 jaar. De fysieke compensatie heeft een verhouding > 2:1. 37 m^2 wordt weggehaald uit het NNB terwijl 80 m^2 wordt toegevoegd aan het NNB.

Ad 4) Naast de vormverandering van het woonbestemmingsvlak zullen conform de gestelde randvoorwaarden in het ontwerp bestemmingsplan ook de gebiedsaanduiding ‘overig – in verordening ruimte te verwijderen natuur netwerk brabant’ respectievelijk de gebiedsaanduiding ‘overig – in verordening ruimte toe te voegen natuur netwerk brabant’ worden opgenomen.

Juridische regeling

Op de verbeelding is de woonbestemming van de gronden ter plaatse van het te handhaven bijgebouw uitgebreid en ter plaatse van het bestaande bosgebied verkleind en voorzien van de bestemming ‘Bos’. Daarnaast zijn voor de betreffende plandelen ook de gebiedsaanduiding ‘overig – in verordening ruimte te verwijderen natuur netwerk brabant’ respectievelijk de gebiedsaanduiding ‘overig – in verordening ruimte toe te voegen natuur netwerk brabant’ op de verbeelding opgenomen en voorzien van een juridische regeling. Tenslotte is op de verbeelding een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding opgenomen, om het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 220, 7 m^2 nader te borgen.



Uitsnede verbeelding

6. INFRASTRUCTUUR

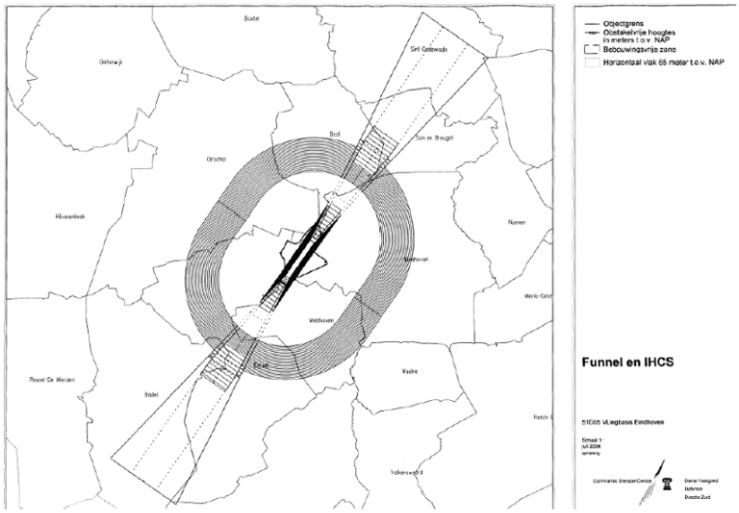
6.1. Wegen en leidingen

De bestaande infrastructuur (waaronder wegen en ondergrondse leidingen etc.) zijn voor zover aanwezig binnen het plangebied conform hun huidige gebruik bestemd. Alle openbare wegen zijn voorzien van de bestemming “Verkeer”. Dit betreft de Heerseweg ten noorden van Heers en de onverharde weg tussen de Weijerseweg en Halfmijl n.a.v. de kadastrale doorwerking van het Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle, zie hiervoor ook paragraaf 4.3 onder Half Mijl 5. De weg tussen Grote Aard en de Hoogeloonsedijk, die in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ was opgenomen binnen de bestemming “Verkeer” is conform de feitelijke situatie bestemd als “Agrarisch met waarden - Landschap”.

De aanwezige gasleiding en PRB-leiding (voor koolwaterstof) zijn evenals de hoofdwaterleiding en rioolleiding conform de vigerende regeling voorzien van een dubbelbestemming waarin tevens een beschermingszone aan weerszijden is opgenomen van 5 meter.

6.2. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven

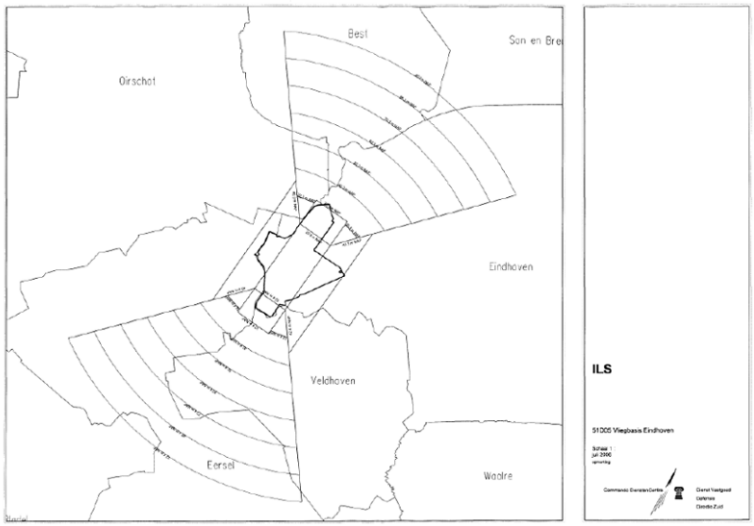
Diverse planlocaties zijn (gedeeltelijk) gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) is opgenomen dat, conform de ICAO-normen, rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog is gelegen met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. In het SMT-2 is opgenomen dat in het SAB 10 gebied van de funnel geen objecten mogen worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.



Afbeelding Funnel en IHCS

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden.

Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringsgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn.



Afbeelding ILS

Onderhavig bestemmingsplan biedt conform de vigerende regeling uit het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2009’ een regeling voor oprichting van kleinschalige windenergievoorzieningen tot maximaal 15 meter.
Deze voorzieningen kunnen, afhankelijk van de hoogte, conflicteren met het indirect ruimtegebruik van vliegbasis Eindhoven. In de regels van onderhavig plan is derhalve opgenomen, dat ter plaatse van de ILS zone oprichting van kleinschalige windenergievoorzieningen niet is toegestaan. De opgenomen regeling voor overige gebouwen en bouwwerken maakt slechts een beperkte bouwhoogte mogelijk (4,5 meter of de bestaande grotere bouwhoogte), welke overeenkomstig genoemde zones, niet kan leiden tot aantasting van de veiligheid van het vliegverkeer.

Enkele locaties zijn tevens gelegen binnen de IHCS. Binnen het plangebied bestaan echter geen mogelijkheden om bouwwerken op te richten die met een kleinschalige windenergievoorziening tot een bouwhoogte van 45 meter zouden reiken, laat staan de 145 meter in het conische vlak.

6.3. Radarverstoringsgebied

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringsgebied van een radar op de vliegbasis Woensdrecht. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren. Binnen het radarverstoringsgebied mogen geen gebouwen en (tijdelijke) bouwwerken worden opgericht hoger dan 113 meter.

Het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht

Enkele locaties van dit bestemmingsplan zijn gelegen binnen dit gebied. Alhoewel dit bestemmingsplan geen gebouwen van 113 meter hoogte toestaat, is voor betreffende locaties ten behoeve van de signaleringsfunctie een regeling in het bestemmingsplan opgenomen, conform de regeling in de 1e herziening van het buitengebied.

Toetsingsvlak VDF Veldhoven

Daarnaast zijn enkele locaties gelegen binnen het zogeheten toetsingsvlak VDF Veldhoven, tussen de 3 en 10 km afstand. Dit betreft een zone rondom nabij gesitueerde luchthavensystemen ter ondersteuning van de vertrek-, naderings- en landingsoperaties, waarbinnen getoetst dient te worden of nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk een verstoring opleveren voor deze systemen[1]. Gelet op de ligging van de planlocaties van voorliggend bestemmingsplan en het toetsingsvlak van de VDF worden geen concrete ontwikkelingen in het gebied mogelijk gemaakt en worden geen bouwwerken, gebouwen of windturbines toegelaten waardoor er volgens de voornoemde maximale hoogten verstoring kan worden veroorzaakt aan de apparatuur. Derhalve is er in het bestemmingsplan geen specifieke beschermingsregeling voor opgenomen.

---

[1] *Het toetsingsvlak betreft een 500 meter vrije straal gemeten vanaf de basis van de antenne op maaiveldhoogte. Binnen deze straal van 500 meter geldt een toetsingshoogte van 0 meter. Vanaf het 0 meter vlak loopt het toetsingsvlak trechtervorming omhoog tot een hoogte van 71,56 meter (NAP) op een afstand van 3 kilometer. Vanaf de straal van 3 kilometer geldt een apart windturbinevlak met een toetsingshoogte vanaf 71,56 meter tot een straal van 10 kilometer gemeten vanaf de basis van de antenne.*

7. MILIEUASPECTEN

Dit bestemmingsplan betreft een herzieningsplan. Het bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan (bestemmingsplan buitengebied 2009, 1e herziening) beperkt in nieuwe ontwikkelingen in directe zin.

Het bestemmingsplan voorziet wel in een aantal ontwikkelingen door middel van een omgevingsvergunningprocedure voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels, of wijzigingsprocedure (zoals vergroting van bouwvlakken etc.). Alvorens deze procedures kunnen worden geëffectueerd dient altijd door middel van onderzoek te worden aangetoond dat aan de vereiste (milieu)randvoorwaarden wordt voldaan en anderen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad.

8. JURIDISCHE OPZET

8.1. Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.
Voor de bestemmingsregeling is grotendeels aansluiting gezocht bij de geldende rechten op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2009' alsmede 'Buitengebied 2009, 1e herziening'.

8.2. Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduidingen zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de analoge verbeelding heeft geen juridische betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

8.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:
hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings-, en procedureregels en een aantal andere min of meer standaardregels.
hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotregel.

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:
- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- (nadere eisen;)
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;

- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.
Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en wordt onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een (binnenplanse) omgevingsvergunning of het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Voor het opnemen van flexibiliteitsregels geldt als uitgangspunt dat flexibiliteitsregels alleen worden gebruikt als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn. Ontwikkelingen die niet in de regels mogelijk zijn gemaakt, zijn uitsluitend mogelijk via een buitenplanse procedure.

Bij de totstandkoming van de regels van onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de regels uit het voorheen geldende bestemmingsplan alsmede de SVBP2012 en de provinciale Verordening ruimte 2014.

8.4. Bestemmingen

Het plangebied bevat de volgende bestemmingen:

Agrarisch – Paardenhouderij
Paardenhouderijen kunnen niet eenduidig als agrarisch bedrijf worden beschouwd. Voor de productiegerichte paardenhouderij in het gebied is derhalve conform het huidige bestemmingsplan een aparte bestemming opgenomen.

Agrarisch met waarden - Landschap
Alle gebieden met waarden die in agrarisch gebruik zijn, zijn bestemd als “Agrarisch met waarden – Landschap”. Er kan een overlap in waarden zijn. Op de gronden met deze aanduiding kunnen agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering voortzetten. Daarnaast is om de waarden te beschermen een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden op genomen.

Bedrijf
Binnen deze bestemming zijn bestaande niet-agrarische bedrijven toegestaan. Dit zijn functies die over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden zijn.
Bos
Deze bestemming is gelegd op de gronden die volgens de inventarisatiekaart met bos zijn begroeid en daarmee een natuurlijke waarde vertegenwoordigen, maar geen agrarische functie hebben.

Cultuur en Ontspanning
Binnen deze bestemming zijn bestaande functies met betrekking tot cultuur en ontspanning toegestaan. Deze functies zijn over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden, maar zijn feitelijk aanwezig. In het plan betreft het uitsluitend een ‘atelier’, dat als zodanig is aangeduid.

Verkeer
Alle openbare wegen in het plangebied zijn bestemd tot de bestemming “Verkeer”. Dit betreft de Heerseweg ten noorden van Heers en de onverharde weg tussen Weijerseweg en Halfmijl n.a.v. de Landinrichting Wintelre-Oerle.

Wonen
De woningen in het plangebied zijn bestemd tot “Wonen”.

Dubbelbestemmingen
In het plan is een aantal dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van archeologische waarden, natuurwaarden, waterberging en leidingen in het plangebied. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld ‘Wonen’ of ‘Bedrijf’. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.
De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na afwijking. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de afwijking geacht te zijn verleend. De afwijking wordt overigens alleen verleend na advisering door de leidingbeheerder.

Gebiedsaanduidingen
Binnen de opgenomen bestemmingen zijn daarnaast diverse gebiedsaanduidingen opgenomen ter bescherming van specifieke landschappelijke cq. milieukundige waarden en/of belangen. Deze aanduidingen zijn veelal overgenomen van de geldende planologische regeling. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan een tweetal nieuwe aanduidingen opgenomen.

Dit betreft:

1. **‘overige zone – in verordening ruimte te verwijderen natuur netwerk brabant’**
   Op grond van de (provinciale) Verordening ruimte 2014 moet deze aanduiding worden gebruikt om in beeld te brengen over welk gebied GS moet besluiten dat het natuur netwerk brabant wordt verwijderd.

2. **‘overige zone – in verordening ruimte toe te voegen natuur netwerk brabant’**
   Op grond van de (provinciale) Verordening ruimte 2014 moet deze aanduiding worden gebruikt om in beeld te brengen over welk gebied GS moet besluiten dat een deel aan het natuur netwerk brabant wordt toegevoegd.

Ter bescherming van bestaande waarden en belangen moet voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden een vergunning worden afgeven door Burgemeester en Wethouders voordat met die werken of werkzaamheden kan worden begonnen. Bij het afgeven wordt getoetst aan de in het bestemmingsplan opgenomen criteria.

9. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het grondexploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12 Wro, eerste en tweede lid is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft, zoals een bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe bouwmogelijkheden waarvoor de noodzaak van het stellen van locatie-eisen of een kostenverhaal aanwezig is. Aan dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan te worden toegevoegd.

Het betreft een bestemmingsplan dat een reparatie uitvoert naar aanleiding van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De in het plangebied aan de orde zijnde ontwikkelingen, mogelijk gemaakt met voorliggend bestemmingsplan, in de vorm van functiewijziging dan wel uitbreidingen betreffen particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkelingen worden gedragen door de desbetreffende particulieren.

Voor de gemeente zijn geen kosten verbonden aan het bestemmingsplan anders dan bestemmingsplan- en procedurekosten. De uitvoering van het plan blijft hiermee voor de gemeente budgetneutraal. De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het plan voldoende verzekerd.

10. PROCEDURE

10.1. Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Hiertoe is het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, 2e herziening' is op 3 maart 2014 in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) toegezonden aan vijf van belang zijnde instanties. Vier overlegpartners hebben een reactie op het concept-ontwerp bestemmingsplan gegeven. De Brandweer Veldhoven heeft geen reactie gegeven op het voorontwerpbestemmingsplan.

De vooroverlegreacties zijn beknopt samengevat en beantwoord in de nota Vooroverleg, die als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen. Per reactie is hierin aangegeven of en in welke mate de reactie aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

10.2. Overleg met de betrokkenen

Met de betrokkenen van de diverse locaties waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, heeft meerdere keren afstemming plaatsgevonden over de inhoud van het bestemmingsplan. In het voorjaar van 2014 zijn de betrokkenen in de gelegenheid gesteld om op het voorontwerp te reageren. Hierop is door de gemeente één reactie ontvangen.

In maart 2017 is de bestemmingsplantoelichting van het vernieuwde concept-ontwerpbestemmingsplan naar de betrokkenen van de diverse locaties toegezonden. De betrokkenen hebben, indien zij dat wensten, ook mondeling een toelichting gekregen op het ontwerpbestemmingsplan. De gesprekken met deze betrokkenen zijn constructief verlopen.

Half Mijl 5
Na een gesprek op 29 maart 2017 met de betrokkenen van de locatie Half Mijl 5 wordt in de toelichting van het bestemmingsplan nadrukkelijker verwezen naar een uitspraak van de Raad van State in 2011 omtrent het Landinrichtingsplan Wintelre-Oerle. Een aansluitend op de locatie Half Mijl 5 als 'Verkeer' te bestemmen weg is inmiddels in eigendom van de gemeente Veldhoven. Enkele kadastrale wijzigingen n.a.v. het

landinrichtingsplan worden in dit bestemmingsplan op een adequate wijze bestemd.

Turfweg 20 – 22 - 22A
De betrokkenen van de locatie Turfweg 20, 22, 22A hebben middels een gezamenlijke brief d.d. 23 mei 2014 gereageerd op het voorontwerp. Omdat op 7 mei 2012 de huisnummers 22 en 22A zijn toegekend, is de locatie waar de herziening betrekking op heeft hernoemd van 'Turfweg 20' naar 'Turfweg 20 – 22 - 22A'.

Op 21 maart 2017 hebben de betrokkenen van Turfweg 22 en 22A per e-mail gereageerd op het toegestuurde conceptbestemmingsplan. De gebruikte formuleringen over o.a. de bezoekersruimte, de verblijfsruimte van stagiaires en de omschrijving van het inpandige deel van de bedrijfswoning zullen niet op een andere wijze worden beschreven aangezien wij van mening zijn dat op een juiste manier uitvoering gegeven wordt aan de uitspraak van de Raad van State.

Het bericht had daarnaast ook betrekking op een nieuw initiatief dat de betrokkenen ter plaatse, mogelijk als een nevenactiviteit, willen realiseren. Deze plannen zijn op dit moment echter nog niet helemaal uitgewerkt waardoor ze niet nu al volledig getoetst kunnen worden aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid. Gelet hierop is ervoor gekozen deze ontwikkeling nog niet op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening diverse locaties'.

Gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure wordt met de initiatiefnemers bekeken of, en zo ja hoe, het initiatief doorgang kan vinden. Mocht vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009, herziening diverse locaties' een positief standpunt over het verzoek zijn ingenomen en alle benodigde onderzoeken / onderbouwingen gereed zijn, dan zal te zijner tijd afgewogen worden of deze verandering alsnog bij de vaststelling kan worden meegenomen.

Zittard 45-49
Na het gevoerde vooroverleg in 2014 is conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (m.b.v. een sloop-bonusregeling) een oud bijgebouw, op het na een boedelscheiding in eigendom verkregen perceel, gesloopt. Er is een kleiner pand voor teruggebouwd. Alle benodigde vergunningen zijn hiervoor verstrekt en onherroepelijk. In het voorliggende bestemmingsplan vindt de planologische doorvertaling plaats van hetgeen privaatrechtelijk al geregeld is.

10.3. Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Nota vooroverleg

Bijlage 1: Nota vooroverleg

POUDEROYEN
compagnons
vormgeving van stad en land